

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG 2024/1006538

DEL 16/09/2024

Alla Provincia di XXXX

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017 nelle aree non pianificate/decadute nel caso di intervento soggetto a PRA

1. Con il quesito di pari oggetto si sollevano **due diverse questioni** chiedendo in particolare se, in un Comune non dotato di PUG:

- QUESITO N. 1: un'azienda agricola operante nel settore vivaistico, che intende ampliarsi nel lotto adiacente (fuori dal territorio urbanizzato) con la costruzione di n. 3 serre non amovibili, un edificio di circa 160 mq ad uso servizi (spogliatoi, sala break, ecc.), un locale tecnico per impianti e un bacino di raccolta di acque di recupero possa esperire il procedimento speciale delineato dall'art. 53 della L.R. n. 24/2017 - considerato l'effetto decadenziale previsto dalla L.R. n. 24/2017 e la conseguente insorgenza di aree da ripianificare, cc.dd. bianche - oppure possa limitarsi alla sola presentazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA), in ossequio a quanto disposto all'art. 36 della predetta legge regionale per il territorio rurale";
- QUESITO N. 2: *omissis*

2. Preliminarmente occorre ricordare che le risposte ai quesiti rese dalla Struttura scrivente non entrano nel merito dei singoli casi concreti, ma riguardano esclusivamente gli aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Pertanto, nel precisare ulteriormente come la valutazione della fattispecie specifica descritta appartenga all'esclusiva competenza dell'Amministrazione interessata, la Struttura scrivente si limita a richiamare la disciplina giuridica che appare applicabile a quanto rappresentato nella richiesta di parere.

3. Con riguardo al primo quesito sollevato, occorre svolgere, innanzitutto, alcune brevi considerazioni sull'ambito interessato dall'intervento che, come indicato nella richiesta di parere, ricade fra le aree in cui si è verificato l'effetto decadenziale previsto dalla L.R. n. 24/2017.

Nel dettaglio, il 1° gennaio 2024, cioè alla conclusione del periodo transitorio della L.R. n. 24 del 2017, hanno perso efficacia le previsioni in espansione dei piani approvati secondo la disciplina urbanistica previgente (PRG e PSC-POC) per le quali, alla medesima data, non risultino

approvati e convenzionati i relativi piani attuativi. Conseguentemente, queste aree extraurbane sono attualmente qualificabili urbanisticamente come “aree bianche”, ovvero come ambiti da ripianificare e, dunque, come areali nei quali si è in attesa che l’Amministrazione comunale, con il PUG, stabilisca la disciplina generale di assetto di propria competenza, in conformità alle previsioni della nuova legge urbanistica regionale.

Secondo quanto specificato dall’atto di coordinamento n. 1956 del 2021¹, nelle more dell’approvazione del PUG, è **sempre possibile esperire la speciale procedura delineata dall’art. 53, nel rispetto dei requisiti e condizioni previsti dalla legge e ora puntualmente specificati dall’atto di coordinamento tecnico in merito agli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all’art. 53 della legge regionale n. 24 del 2017**, approvato con la DGR n. 1577 dell’8 luglio 2024, tra cui si ricordano le **seguenti condizioni**:

- come indicato al punto 3.2. del medesimo atto di coordinamento **il procedimento speciale delineato dall’art. 53 della L.R. n. 24/2017** (analogamente alle altre procedure speciali in variante) **può, sì, variare gli strumenti urbanistici vigenti, ma tale variante non può costituire una deroga né alla disciplina di tutela che eventualmente grava sulla medesima area, né alle scelte strategiche di assetto e qualità del territorio stabilite dal PUG e dalla pianificazione territoriale (PTM e PTVA), valevoli per tutti gli ambiti aventi la medesima classificazione, né ai principi e alla disciplina di dettaglio stabilita dalla stessa legge urbanistica regionale per i medesimi ambiti;**

¹ L’atto di coordinamento citato, pur riferito primariamente agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio, nel paragrafo conclusivo si occupa anche degli “*interventi urbanistico edilizi comunque ammessi per effetto della disciplina speciale che li regola*” (titolo del paragrafo 6. dell’atto di coordinamento tecnico regionale n. 1956 del 2021), tra cui il procedimento unico di cui all’art. 53 della L.R. n. 24/2017.

L’atto di coordinamento specifica che infatti che, “*in ragione dell’interesse pubblico che la legge riconosce alla realizzazione delle opere o interventi che ne sono oggetto, i procedimenti speciali fin qui richiamati costituiscono ... **un’eccezione alle ordinarie modalità di programmazione territoriale e urbanistica delle trasformazioni del suolo**”.* Esso evidenzia inoltre che “*i procedimenti unici (tra cui quello previsto dall’art. 53 e gli accordi di programma in variante, di cui all’art. 60) costituiscono procedimenti speciali che comportano, tra l’altro, l’effetto di localizzazione dei progetti approvati, in variante alla pianificazione urbanistica vigente ... “indipendentemente da ogni considerazione della legge regionale che ne ha previsto l’approvazione (L.R. n. 47/1978, L.R. n. 20/2000 o L.R. 24/2017).”* (atto di coordinamento n. 1956/2021, par. 6.). Ne deriva – come più volte ribadito da questa struttura in numerosi pareri – che il procedimento unico ex art. 53 (così come le altre ipotesi di procedimenti speciali in variante alla pianificazione) hanno potuto trovare applicazione anche **nel corso del periodo transitorio della L.R. n. 24 e possono essere applicati anche in variante al PUG, con la sottolineatura che gli stessi sono tenuti all’osservanza dei principi generali della nuova legge regionale urbanistica, a partire dal divieto di previsioni residenziali in espansione a libero mercato, dal divieto della dispersione insediativa e dal limite di consumo di suolo ammissibile del 3% (articoli 5 e 6 della L.R. n. 24/2017); dalle quota di aree per opere di urbanizzazione secondaria da reperire e cedere al comune (art. 35, comma 3); ecc.**

- è strettamente necessario che l'impresa richiedente l'attivazione del procedimento unico sia già insediata sul territorio al momento della presentazione dell'istanza.

Inoltre, secondo quanto previsto all'articolo 36, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017 la realizzazione di nuovi fabbricati in territorio rurale per soddisfare le esigenze produttive e abitative delle aziende agricole, è ammissibile:

- i. nell'osservanza delle previsioni di piano, che possono consistere sia in disposizioni riferite allo specifico areale oggetto della istanza, sia in previsioni generali valevoli per l'intero territorio agricolo o per l'ambito rurale che ricomprende l'areale interessato;
- ii. attraverso la presentazione di un PRA² che
 - dia conto del piano di "sviluppo e trasformazione" della propria attività che l'imprenditore agricolo intende realizzare e dell'adeguatezza delle risorse aziendali per la sua realizzazione;
 - dimostri la necessità di realizzare i manufatti progettati per l'attuazione di detto programma di sviluppo,
 - accerti l'assenza di alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti nel centro aziendale;
- iii. nell'osservanza del divieto della dispersione insediativa, secondo cui i manufatti di nuova costruzione devono essere ubicati all'interno o in adiacenza al centro aziendale.

In sintesi, nelle aree bianche oggetto di quesito, per realizzare l'intervento descritto, l'imprenditore agricolo potrà richiedere l'attivazione della procedura speciale di cui all'art. 53 della L.R. n. 24/2017, in conformità a quanto chiarito nel predetto atto di coordinamento n. 1577/2024, relativamente al procedimento unico ex art. 53, e nell'atto di coordinamento n. 623 del 29 aprile 2019 (come integrata dalla delibera n. 713 del 13 maggio 2019), in merito alla disciplina dei PRA, e, comunque, in osservanza della disciplina prevista per il territorio rurale di cui all'art. 36 della medesima legge regionale.

² In merito ai si veda "l'atto di coordinamento tecnico sui programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) e sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo, in attuazione degli artt. 36 e 49 della LR 24/2017" approvato con la deliberazione della Giunta regionale n. 623 del 29 aprile 2019, come integrata dalla delibera n. 713 del 13 maggio 2019.

4. Nella richiesta di parere si ipotizza che per la realizzazione dell'intervento sopra descritto al punto 1. si possa anche utilizzare il solo PRA - senza, cioè, ricorrere al menzionato procedimento unico in variante- richiamando quanto espresso da questo Ufficio nel parere prot. 365174 del 14 aprile 2023³, punto 4, poi confermato anche dal successivo parere prot. 755816 del 25 luglio 2023⁴ ove si ritiene possibile la realizzazione di impianti fotovoltaici in aree bianche extraurbane nelle quali siano decadute le previsioni in espansione.

Questa soluzione non appare tuttavia condivisibile in quanto la normativa settoriale che regola gli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili precisa che la realizzazione di questi ultimi è compatibile con ogni destinazione urbanistica di zona, con la conseguenza che non occorre alcuna specifica previsione di piano urbanistico per la localizzazione degli impianti stessi, **né, tantomeno, la loro realizzazione richiede la previa variazione della destinazione urbanistica dell'area**. Ai fini dell'ammissibilità o meno dell'impianto e delle sue caratteristiche trovano, infatti, applicazione i soli criteri localizzativi e i requisiti e condizioni stabiliti dalla disciplina statale e regionale, assieme - naturalmente - alle prescrizioni di VIA e a quanto stabilito dall'atto che ne ha abilitata la realizzazione.

Pertanto, in ragione della specialità di tale disciplina, l'individuazione delle aree e dei siti idonei ai fini dell'installazione di impianti FER può avvenire, anche nelle more dell'approvazione del PUG, sulla base della classificazione delle aree stabilita direttamente dalla L.R. n. 24 del 2017 che alle predette aree (in cui erano previsti interventi in espansione non attualizzati nel corso del periodo transitorio) assegna comunque la destinazione agricola, non ammettendo più (anzi vietando) la previsione nei piani urbanistici di aree extraurbane suscettibili di urbanizzazione, come avveniva con la L.R. n. 47 del 1978 e con la L.R. n. 20 del 2000.

Per tali considerazioni, al fine di promuovere la localizzazione degli impianti FER come richiesto dall'ordinamento comunitario, statale e regionale, nel citato parere si è potuto sostenere che l'attuale qualificazione delle aree (quali aree bianche in attesa di ripianificazione in conformità alla L.R. n. 24 del 2017) possa essere considerata equipollente alle aree agricole, ai (soli) fini della localizzazione degli impianti FER.

³ Il parere n. 365174 del 14 aprile 2023 è disponibile al seguente link: https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/disciplina-regionale/pianif-territoriale/pareri-pian_urb/parere-circa-gli-interventi-ammissibili-negli-ambiti-in-espansione-in-cui-erano-previste-dal-piano-generale-trasformazioni-assoggettate-a-pua-non-presentati-entro-il-termini-della-prima-fase-del-periodo-transitorio-1deg-gennaio-2022/parere_prot_365174_14-aprile-2023.pdf

⁴ Il parere n. 755816 del 25 luglio 2023 è visionabile al seguente link: <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/disciplina-regionale/fonti-rinnovabili/norme-e-atti-regionali-1/pareri-1/parere-richiesta-di-chiarimenti-interpretativi-delibera-assembleare-n-125-2023>

Nel caso in esame, invece, l'intervento progettato riguardando un intervento di trasformazione del territorio extraurbano (diverso dalla realizzazione di un impianto FER) deve tener conto dell'attuale disciplina di piano per detti ambiti e la sua approvazione deve pertanto avvenire attraverso una procedura di variante alla pianificazione territoriale e urbanistica che lo inserisca nel contesto insediativo e infrastrutturale e ne valuti gli effetti ambientali e territoriali.

5. Da ultimo, con riguardo al **secondo quesito** formulato, *omissis*

Distinti saluti,

Dott. Giovanni Santangelo

Documento firmato digitalmente

FD