



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE

GIOVANNI SANTANGELO

	TIPO	ANNO	NUMERO
REG.	PG	/ 2022 /	246846
DEL	10	/ 03	/ 2022

Al Signor XXX

OGGETTO: parere in merito all'interpretazione dell'articolo 36, commi 2 e 3, della L.R. n. 24 del 2017, in riferimento ai limiti di realizzazione di nuovi fabbricati funzionali ad attività connesse all'esercizio di impresa agricola.

1. Si richiedono chiarimenti relativi alla possibilità di realizzare nuovi fabbricati su terreno ricompreso nel territorio rurale, nella titolarità di un imprenditore agricolo ma non contiguo ai fondi su cui lo stesso conduce l'azienda agricola in via principale, laddove non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti e siano rispettate le previsioni di piano nonché le normative a presidio dell'ambiente e del paesaggio.

Nel quesito si precisa altresì che, in adiacenza al terreno su cui si ipotizza la costruzione del nuovo manufatto, insistono fabbricati residenziali o produttivi di proprietà del medesimo imprenditore agricolo.

2. Preliminarmente, giova ricordare che la nuova legge urbanistica regionale (di qui in poi, semplicemente L.U.R.) si pone, quale obiettivo cardinale, il contenimento del consumo di suolo sino al raggiungimento del saldo zero entro il 2050, di conseguenza incentivando interventi di riuso e rigenerazione del territorio urbanizzato.

A tal proposito, gli articoli 5 e 6 della L.U.R. dettano la disciplina strumentale al raggiungimento di tale obiettivo, rispettivamente precisando i requisiti e le condizioni cui è eccezionalmente condizionato il consumo di suolo e la quota complessiva di suolo consumabile, fissata nel limite del 3% del territorio urbanizzato esistente alla data di entrata in vigore della L.R. n. 24/2017. Ne discende l'ammissibilità - pur ristretta - di previsioni di piano non direttamente funzionali al perseguimento del fine generale riportato, qualora siano comunque protese al conseguimento di altri obiettivi rilevanti ai sensi dell'art. 1 della L.U.R., e sempre che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo¹.

¹ In questo senso vanno intesi i seguenti disposti di legge: art. 6, comma 5, L.U.R., che individua le trasformazioni insediative e le opere pubbliche scomputate dalla quota massima di consumo di suolo; art. 5, comma 5, L.U.R., che delinea il meccanismo del c.d. "saldo zero", volto a compensare una nuova urbanizzazione nel territorio extra-urbano con la contestuale destinazione di un'altra area, quantomeno pari dimensionata e ubicata entro il perimetro del territorio urbanizzato, a zona agricola o ad altra destinazione che ne comporti la stabile condizione di permeabilità tramite interventi di desigillazione; art. 6, comma 7, L.U.R., che prevede analogo regime di scomputo dalla quota limite del 3 %, al di fuori di valutazioni circa ragionevoli alternative localizzative, per le aree utilizzate per attuare, nella fase transitoria, le previsioni dei piani urbanistici previgenti, secondo quanto previsto dall'art. 4.

Cionondimeno, in ogni caso di espansione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato occorre comunque sia rispettata la disposizione di cui all'art. 5, comma 4, L.U.R., che impone di individuare soluzioni localizzative **contermini a insediamenti esistenti o convenzionati**, onde evitare l'aumento di dispersione insediativa. Questa finalità, pertanto, si traduce concretamente in argine ultimo, non comprimibile, del principio di contenimento del consumo di suolo.

Tra le deroghe al principio di contenimento del consumo del suolo rientra, per ciò che qui rileva, quella finalizzata alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, come si evince dall'esclusione dei nuovi fabbricati realizzati nel territorio rurale, funzionali all'esercizio delle imprese agricole, dal computo della quota massima di suolo consumabile pari al 3 % della superficie del territorio urbanizzato (v. artt. 1, lett. c) e 6, comma 5, lett. f), L.U.R).

L'art. 36 L.U.R., infatti, declina nel dettaglio le previsioni menzionate, facoltizzando la realizzazione di nuovi fabbricati, rivolti a soddisfare le esigenze produttive e abitative delle aziende agricole, al cospetto delle condizioni indicate nei commi 2 e 3 e di seguito riportate:

- assenza di ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti;
- osservanza delle previsioni di piano;
- nesso funzionale fra il nuovo fabbricato e l'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse;
- **ubicazione del fabbricato all'interno o in adiacenza al centro aziendale.**

Risulta chiaro che gli interventi di edilizia rurale siano ammissibili, in assenza di ragionevoli alternative localizzative di minor impatto in termini di superficie occupata e fermo il rispetto dei profili regolamentati dagli strumenti urbanistici vigenti, solo ove ricorra un duplice asservimento del nuovo fabbricato rispetto all'impresa agricola, sia funzionale sia, ancor prima, spaziale. In altre parole, occorre non solo che il nuovo fabbricato sia necessario all'attività aziendale, ma anche che sia realizzato quantomeno in aderenza al centro aziendale, se non ricadente al suo interno².

Le **uniche eccezioni** all'imposta contiguità rispetto al centro aziendale **sono recate dall'art. 36, comma 3, L.U.R.**, che consente la realizzazione di nuovi fabbricati isolati solo se la differente ubicazione sia necessaria per l'osservanza di prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie che stabiliscano distanze minime per i nuovi impianti³.

² La necessità di continuità fisico - materiale delle nuove costruzioni rispetto al complesso dei beni aziendali è preordinata ad evitare insediamenti isolati, che frammentino o alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale, in definitiva accrescendo la dispersione insediativa che la L.U.R. si prefigge in ogni caso di scongiurare, anche ove la stessa ammetta l'espansione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato in apertura rispetto al generale principio di contenimento del consumo di suolo, come poc'anzi chiarito ai sensi dell'art 5, comma 4, L.U.R.

³ Si veda, al riguardo, il citato Atto di coordinamento tecnico sui PRA (*Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, LR 24/2017)*), approvato con D.G.R. n. 623/2019, integrato con D.G.R. n. 713/2019, pubblicato in forma coordinata nel BURERT n. 124 del 16 maggio 2019, visionabile al link <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/circolari-e-atti-di-indirizzo/burert-n-151-del-16-05-2019-p2-pdf-a.pdf/@@download/file/BURERT%20n.151%20del%2016.05.2019%20-P2-%20-PDF-A.pdf>). Tale atto di coordinamento, nel fissare i criteri uniformi per individuare i nuovi fabbricati aziendali produttivi di rilevante impatto ambientale e territoriale, conseguentemente assoggettati a PRA, cui i PUG devono poi necessariamente conformarsi, riconduce i nuovi fabbricati isolati fra quelli obbligatoriamente soggetti a PRA. Inoltre, è altresì previsto che la necessità della diversa ubicazione, in deviazione rispetto al centro aziendale, dovuta al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 36, comma 3, L.U.R., sia oggetto di puntuale asseverazione da parte del professionista abilitato (cfr. parr. 3.1.1. e 3.1.4).

3. Fatte queste premesse, nella richiesta di parere si chiede se siano realizzabili nuovi fabbricati, funzionali all'esercizio dell'attività agricola, su un terreno nella titolarità di un imprenditore agricolo, riferendo altresì della presenza, sul fondo ove s'intende costruire, di fabbricati residenziali o produttivi di proprietà del medesimo imprenditore.

Ai fini dell'ammissibilità dell'intervento edilizio in parola, risulta allora dirimente comprendere se i fabbricati già insistenti sul terreno che si vuole destinare a nuove edificazioni, siano suscettibili entro la nozione di **centro aziendale**.

A tale riguardo, il par. 3.1.1 dell'Atto di coordinamento tecnico sui PRA (*Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, LR 24/2017)*), approvato con D.G.R. n. 623 del 29.04.2019, integrato con D.G.R. n. 713 del 13.05.2019 e pubblicato in forma coordinata nel BURERT n. 124 del 16.05.2019, esplicita che con tale locuzione s'identificano la **sede legale** dell'azienda agricola, nonché le **sedi operative** e le **unità locali** nelle quali sono **“esercitate stabilmente e continuativamente”** le attività imprenditoriali, **“con l'esclusione, in ogni caso, dei singoli fabbricati isolati”** (Paragrafo 3.1.1., terzultimo capoverso).

Nel medesimo paragrafo sono riportate altresì le definizioni invalse presso le Camere di Commercio, rilevanti per riempire di contenuto il concetto richiamato, ovvero:

- sede legale: luogo in cui si trova l'organizzazione amministrativa dell'impresa;
- sede operativa: uno dei luoghi ove viene effettivamente svolta l'attività imprenditoriale può coincidere o no con la sede legale;
- unità locale: impianti operativi o amministrativi e gestionali (es. laboratorio, officina, stabilimento, magazzino, deposito, ufficio, negozio, filiale, agenzia, ecc.) ubicati in luoghi diversi dalla sede legale, nei quali si esercitano stabilmente una o più attività specifiche fra quelle dell'impresa⁴.

4. In conclusione, sarà possibile realizzare un nuovo fabbricato su un fondo di proprietà di un imprenditore agricolo, qualora esso sia contiguo a preesistenti fabbricati residenziali o produttivi facenti parte del centro aziendale nel suo complesso, costituito dalla sede legale ma anche dalle eventuali sedi operative e unità locali, come sopra descritte, e dunque nella misura in cui tali fabbricati siano adibiti in modo permanente all'esercizio dell'impresa agricola, con l'esclusione, in ogni caso, dei singoli fabbricati isolati. In questi termini risulta pienamente soddisfatto il requisito di legge che impone un rapporto di strumentalità fra il nuovo fabbricato e il centro aziendale, a prescindere dal fatto che l'attività imprenditoriale sia svolta in via preponderante in altro fondo, per così dire, “principale”, come precisato nella richiesta di parere.

Si ricadrà al di fuori della previsione di legge in tutte le ipotesi in cui i fabbricati in proprietà dell'imprenditore agricolo siano collabenti, inutilizzati da lungo tempo o magari soddisfino esigenze estranee all'esercizio dell'attività agricola ovvero nel caso in cui gli stessi siano singoli fabbricati isolati.

⁴ Vedi, a tale riguardo, par. 3.1.1, nota n. 8, dell'Atto di coordinamento tecnico sui PRA (*Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, LR 24/2017)*), visionabile al link <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/circolari-e-atti-di-indirizzo/burert-n-151-del-16-05-2019-p2-pdf-a.pdf/@@download/file/BURERT%20n.151%20del%2016.05.2019%20-P2-%20-PDF-A.pdf>.

Si rammenta, da ultimo, come le risposte ai quesiti rese dal Servizio scrivente non entrino nel merito dei singoli casi concreti, ma riguardino esclusivamente gli aspetti giuridici delle questioni sottoposte, lo stesso limitandosi a richiamare la disciplina giuridica che appare applicabile alla fattispecie descritta nella richiesta di parere. Pertanto, si precisa ulteriormente come la valutazione del caso specifico descritto appartenga all'esclusiva competenza **dell'Amministrazione interessata, la quale sarà chiamata a verificare la sussistenza dei presupposti sopra richiamati, tra cui, in particolare, l'assenza di ragionevoli alternative consistenti nel riuso e nella trasformazione dei fabbricati esistenti nonché la rispondenza dei fabbricati produttivi o residenziali preesistenti ai requisiti atti a ricondurli entro la nozione di centro aziendale.**

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

firmato digitalmente

DCB