

Al Comune di XXXX

Oggetto: Parere in merito alle condizioni per l'ammissibilità del procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017 per l'ampliamento di un fabbricato produttivo agricolo e per l'esonero dal Contributo straordinario di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).

1. Si esprime il parere richiesto in merito al progetto di ampliamento di un fabbricato produttivo agricolo, da effettuarsi in zona rurale e in variante alla pianificazione comunale, presentato ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 da parte della 'Società Agricola (...) & C. S.S.' la quale, al momento della presentazione del progetto, non era in possesso del requisito di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), ma lo ha richiesto nel corso del procedimento (tale valutazione degli organi competenti risultava essere *in itinere* al momento della richiesta di parere). In particolare, sono poste due questioni:

- 1) se il soggetto attuatore debba possedere la qualifica di IAP alla data di deposito della proposta di procedimento speciale di cui all'art. 53 della legge urbanistica regionale;
- 2) se l'intervento approvato ai sensi del citato art. 53, attivato da una persona giuridica IAP, sia escluso dal pagamento del Contributo di costruzione e in particolare del Contributo straordinario ai sensi dell'art. 32, comma 1, lett. b), della L.R. 15/2013, "pur a fronte del maggior valore attribuito all'area a causa dell'accertato incremento della capacità edificatoria derivante dal provvedimento speciale di variante agli strumenti urbanistici".

Occorre ricordare innanzitutto che questa Struttura, nello svolgimento del compito di supporto nell'applicazione della disciplina sul governo del territorio, non è abilitata ad entrare in alcun modo nell'esame del merito dei casi specifici che abbiano dato luogo ai quesiti avanzati, la cui valutazione è di esclusiva competenza delle amministrazioni comunali interessate; bensì si limita ad esprimere considerazioni di ordine generale, circa la disciplina vigente che appare applicabile alla luce degli elementi evidenziati o desumibili dalla richiesta di parere.

2. Quanto al primo quesito, l'imprenditore agricolo (che sia persona fisica oppure giuridica) può richiedere l'attivazione del procedimento unico di cui all'art. 53 al fine di ampliare la sua attività economica, qualora dimostri la sussistenza di tutte le seguenti condizioni:

- l'attività sia già insediata e i nuovi fabbricati siano realizzati *“all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, evitando la realizzazione di insediamenti isolati”* (art. 36, comma 3, LR 24/2017);
- sia presentato un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, al fine di dimostrare l'esigenza della costruzione di nuovi fabbricati aziendali (produttivi) in zona agricola, ai sensi dell'art. 36, comma 2, della LR 24/2017¹, in quanto i fabbisogni di sviluppo aziendale all'origine della richiesta non possono essere soddisfatti attraverso interventi di recupero degli edifici esistenti;
- la variante urbanistica conseguente all'approvazione del progetto abbia natura localizzativa e non funzione derogatoria rispetto alle regole generali del Piano relative alle zone agricole².

Si ritiene invece che non sia necessario che l'imprenditore agricolo possieda il requisito di IAP al fine di avvalersi del procedimento unico in parola, in quanto la legge fissa unicamente la condizione che l'intervento oggetto del progetto unico sia funzionale allo sviluppo o alla trasformazione di una attività economica già insediata.

¹ Il PRA illustra le misure che l'azienda intende realizzare per generare uno sviluppo dell'attività aziendale, attraverso interventi agronomici ed ambientali e gli interventi di nuova costruzione o ampliamento di fabbricati produttivi necessari per la loro realizzazione. In altri termini, la finalità del PRA è la coerenza e la fattibilità del programma di sviluppo dell'azienda agricola, secondo criteri agronomici ed economico-finanziari e tenuto conto dei beni aziendali, della loro collocazione e caratteristiche ecc., e la dimostrazione dell'effettiva necessità dei nuovi edifici o dell'ampliamento degli esistenti, per la realizzazione di tale programma. Per una puntuale descrizione dei contenuti dei PRA si veda quanto previsto dall'Atto di coordinamento tecnico di cui alla DGR n. 623 del 29 aprile 2019, integrata dalla DGR n. 713 del 13 maggio 2019 (Vedi il Parere recante *Ammissibilità di un Piano di riconversione o ammodernamento della attività agricola (PRA) ex post o “in sanatoria”* del 10.02.2023 in allegato).

² In proposito si veda il Parere del 28.12.2022 https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/pareri-pian_urb/parere-in-merito-alla-possibilita-di-applicare-in-sanatoria-il-procedimento-unico-per-12019ampliamento-di-fabbricati-industriali-previsto-dall2019art-53-comma-2-lettera-b-1-r-n-24-2017 : *“Il fatto, dunque, che la determinazione conclusiva della C.d.S. comporti l'effetto di variante alla pianificazione urbanistica e territoriale, non va intesa nel senso che detto procedimento possa assumere una funzione derogatoria rispetto alla disciplina urbanistica vigente, bensì come possibilità di esprimere sul progetto definitivo o esecutivo presentato dal privato, in un unico contesto approvativo, tutte le valutazioni circa la sostenibilità della nuova previsione e la sua coerenza con la legge e con le tutele, gli obiettivi generali e le scelte strategiche stabilite dalla pianificazione comunale e territoriale”*.

Si evidenzia che, per un intervento come quello descritto, la Società agricola proponente deve predisporre il PRA quale presupposto non solo per il rilascio del titolo edilizio ma anche per lo svolgimento del procedimento unico, in quanto esso assolve alla funzione di dimostrare le esigenze di sviluppo aziendale che costituiscono il presupposto di questa procedura speciale approvativa del progetto presentato.

3. Esaminando ora il secondo quesito, si evidenzia che il principio della gratuità degli interventi funzionali alle esigenze delle aziende agricole, affermato nel chiaro disposto dell'art. 32, comma 1, lett. b), della L.R. 15/2013, non prevede un'eccezione – come si ipotizza nella richiesta di parere - in ragione *“del maggior valore attribuito all'area a causa dell'accertato incremento della capacità edificatoria”*. La norma pone infatti l'unica condizione che si tratti di *“interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale”*.

Si ricorda, inoltre, il consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa, secondo cui la quantificazione del Contributo di costruzione deve essere effettuata con riferimento alla data di rilascio/presentazione del titolo abilitativo (a seconda che si tratti di un Permesso di costruire o di una SCIA), in quanto è il momento in cui sorge l'obbligazione contributiva³. Ne segue che nulla osta all'acquisizione della qualifica di IAP da parte del proponente - quale requisito previsto dalla legge per l'esonero dal CdC - nel corso del procedimento *ex art. 53*, purché entro la data del rilascio del PdC.

In conclusione, se avranno luogo tutti i passaggi procedurali sopra delineati – presentazione del PRA all'interno del procedimento unico, valutazione positiva del progetto e della variante urbanistica, riconoscimento della qualifica di IAP della Società agricola proponente - un intervento come quello in esame, si configurerà come gratuito ai sensi di legge.

Cordiali saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

firmato digitalmente

MD

ALLEGATO: Parere recante ammissibilità di un piano di riconversione o ammodernamento della attività agricola (pra) ex post o “in sanatoria”
prot. 128452 del 10.02.2023

³ Si veda, *ex multis*, Consiglio di Stato n. 2686/2008, n. 5197/2004, n.1435/2004, n. 6295/2003; Corte dei Conti, Emilia-Romagna n. 265/2011.