

SETTORE EDILIZIA PRIVATA E APPALTI
UNITA' ORGANIZZATIVA EDILIZIA PRIVATA

Protocollo n. 65302 del 22/10/2015

DISPOSIZIONE DI SERVIZIO

Ai Tecnici Istruttori

PIANO CASA TER – APPLICAZIONE IN ZONA AGRICOLA (riunione d'ufficio del 20/10/2015)

Il c.d. terzo piano casa ha apportato delle modifiche, rispetto alle due versioni precedenti della legge regionale, agli interventi nelle zone agricole, inserendo uno specifico articolo, il 3 bis, ed esplicitando le modalità applicative con la relativa circolare n. 1 del 13/11/2014. Sempre all'interno della circolare sono state apportate delle modifiche anche alle note esplicative dell'art. 9, comma 1, lett. c), che, riguardo l'argomento in oggetto, ci interessano relativamente agli edifici schedati dal p.r.g. (schede B).

L'art. 3 bis della l.r. 14/2009 e ss. mm. specifica che nelle zone agricole gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 sono consentiti limitatamente:

- agli edifici a destinazione residenziale
- a quelli funzionalmente destinati alla conduzione del fondo agricolo

Il comma 3 del medesimo art. 3 bis dispone che l'ampliamento di cui all'art. 2 e l'eventuale ampliamento previsto dall'art. 44, comma 5, della l.r. 11/04 (ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente), possono essere realizzati recuperando la struttura agricolo-produttiva non più funzionale alla conduzione del fondo, ancorché separata dall'edificio principale, o con la costruzione di un edificio separato, ai sensi dell'art. 2, comma 2.

La circolare, all'art. 3 bis, comma 1, specifica che *“tali interventi sono ammissibili anche in assenza dei requisiti soggettivi di imprenditore agricolo e del piano aziendale di cui all'art. 44 l.r. 11/2004”*, ribadendo che l'applicabilità della legge è limitata agli edifici a destinazione residenziale e a quelli funzionalmente destinati alla conduzione del fondo agricolo, senza peraltro nulla specificare riguardo la definizione edificio funzionale.

Il nostro strumento urbanistico generale presenta le cosiddette schede “E” (edifici non più funzionali alla conduzione del fondo”), previste dall'art. 4 della l.r. 24/1985 per consentire il mutamento della destinazione d'uso di quegli edifici ex annessi agricoli, mutamento che diversamente non sarebbe ammissibile con la normativa vigente relativa alla zona agricola. Queste schede riguardano tuttavia un numero molto limitato di edifici e non possono dare un quadro oggettivo e realistico di quelli che sono in effetti gli edifici, o parti di edifici, non più concretamente funzionali all'attività agricola.

Considerato quanto sopra, si ritiene, sentita anche nel merito la Regione Veneto, che **la funzionalità/non funzionalità** relativa agli edifici, o parti di essi, ad uso annessi agricoli, per i quali sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della l.r. 14/2009 e ss.mm., possa essere stabilita mediante autocertificazione sotto forma di atto notorio da rilasciarsi a cura dell'interessato.

Si specifica inoltre che:

Gli ampliamenti previsti dal c.d. piano casa ter, non possono essere applicati agli edifici schedati con scheda “B” (di valore storico testimoniale) ove la scheda non preveda espressamente l'ampliamento, in quanto la circolare all'art. 9, comma 1, lett.c riporta *“con detta lettera si escludono dall'ambito applicativo del comma 1 gli edifici oggetto di specifiche norme di tutela derivanti da strumenti urbanistici e territoriali, già*

approvati od anche solo adottati, sempre che l'intervento da realizzare sull'edificio tutelato sia incompatibile con le previsioni del piano casa. Sono annoverate tra le specifiche norme di tutela anche i cd. "gradi di protezione" imposti dagli strumenti di pianificazione sugli edifici di pregio architettonico o di valore storico - testimoniale, le disposizioni relative alle tipologie costruttive, la disciplina relativa alle destinazioni d'uso nonché le norme puntuali contenute nelle schede d'intervento relative ai singoli edifici. Per tale ultima fattispecie, si evidenzia che ove la scheda limiti gli interventi alla semplice ristrutturazione senza ampliamento, gli articoli 2, 3, 3 ter, 3 quater e 4 non trovano applicazione".

Tuttavia, si ritengono applicabili i disposti dell'art. 3 bis, comma 3, della l.r. 14/2009 e ss.mm. (ampliamento della parte residenziale utilizzando la parte rustica esistente) qualora la scheda preveda l'intervento di ristrutturazione, dal momento che tale applicazione non contrasta con i contenuti della scheda che tutela l'edificio ed in quanto l'intervento di ristrutturazione edilizia, come definito nell'art. 3 del d.p.r. 380/2001, prevede anche il mutamento della destinazione d'uso.

Il dirigente del settore
Arch. Roberto Illuminati

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. del 7/03/2005, n. 82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.