

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 2264 del 28 luglio 2009

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, "Norme per il governo del territorio". Artt. 44 e 48, tutela ed edificabilità del territorio agricolo. Disposizioni di indirizzo in ordine alle problematiche edificatorie di case di abitazione, anche con riferimento alle aziende agricole a conduzione societaria.

[Edilizia abitativa]

Il Vice Presidente e Assessore Regionale per le Politiche dell'Agricoltura e del Turismo Franco Manzato, di concerto con l'Assessore all'Urbanistica Renzo Marangon, riferisce quanto segue.

A partire dalla fine degli anni settanta si è avviato nel Veneto un processo di sviluppo che lo ha portato a divenire una delle aree più sviluppate del Paese. Tale processo ha assunto caratteri del tutto diversificati nelle diverse aree della Regione, con una progressiva dispersione della popolazione nel territorio, favorendo un assetto insediativo fortemente sparso. La crescita urbana è avvenuta non solo attraverso l'espansione dei centri abitati, ma anche attraverso il progressivo cambiamento della funzione svolta dai fabbricati rurali.

Tali trasformazioni hanno fatto sì che accanto al ruolo economico produttivo svolto dall'agricoltura, che conserva la principale importanza, abbia assunto crescente rilevanza il ruolo nella gestione del territorio che ha attribuito all'agricoltura un carattere multifunzionale. Le funzioni produttive e di conservazione del territorio possono essere svolte nel modo più efficace possibile solo attraverso la presenza di una diffusa imprenditorialità agricola nel territorio.

La multifunzionalità delle aziende agricole, produttrici di beni mercantili, servizi ambientali e paesaggistici a favore della collettività, spesso corrisponde a precise istanze che la popolazione esprime nelle diverse parti del territorio. Il legame tra prodotto, paesaggio e ambiente nelle aziende agricole appare destinato a divenire nei prossimi anni sempre più stretto; in proposito, infatti, il legame tra tipicità dei prodotti agroalimentari e territorio agricolo appare già profondamente radicato in molte realtà della Regione, con importanti conseguenze anche per il settore turistico che vede integrata e ben strutturata la propria offerta, diversificata nei diversi ambiti territoriali della Regione.

Tali valutazioni sono state fatte proprie dal Legislatore regionale con la legge 23 aprile 2004, n. 11, "Norme per il governo del territorio", pubblicata sul BUR n. 45 del 27 aprile 2004, che ha significativamente innovato, con le previsioni dell'art. 44, le modalità di attuazione di interventi edificatori nel territorio agricolo, introducendo il legame tra la possibilità di realizzare interventi edilizi nell'ambito dell'azienda agricola e il piano aziendale di cui si deve dotare la medesima, al fine di perseguire determinati obiettivi di sviluppo aziendale. Il piano aziendale pertanto si pone come strumento essenziale e trova fondamento in un quadro evolutivo preciso dell'attività agricola aziendale, scandito dalla realizzazione di differenti interventi che fra loro si integrano reciprocamente, permettendo il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Tale previsione costituisce un'esplicita evoluzione rispetto alla previgente normativa - riferita al secondo comma dall'articolo 6 della abrogata LR n. 24/1985 - in quanto viene abbandonata la certificazione da parte dell'Ispettorato regionale per l'agricoltura per la realizzazione di singole strutture edilizie ai fini produttivi agricoli, prevedendo l'approvazione di un piano aziendale complessivo; tale piano, dopo aver descritto analiticamente l'azienda, deve individuare i risultati attesi, nonché gli interventi edilizi progettati, strumentali al raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Ulteriori disposizioni relativamente alla realizzazione di interventi edilizi nel territorio agricolo sono individuate dall'art. 48, comma 7 ter, della legge regionale n. 11/2004, che disciplina l'edificabilità nelle diverse sottozone agricole al fine di risolvere, in via transitoria e nelle more dell'approvazione dei primi PAT e PI, alcune problematiche edificatorie e di tutela del territorio agricolo emerse con l'approvazione della nuova legge urbanistica, prevedendo una diversificazione degli interventi autorizzabili nelle diverse sottozone agricole, a seconda delle rispettive caratteristiche.

A distanza di quattro anni dall'applicazione della nuova disciplina urbanistica relativamente alla tutela ed edificabilità del territorio agricolo, nell'ambito dell'attività di coordinamento degli Ispettorati regionali per l'agricoltura, è emersa la necessità di fornire elementi di indirizzo in ordine all'edificabilità nelle zone agricole delle case di abitazione al servizio di aziende singole e associate.

In agricoltura sono attive diverse forme di società, che vanno dalle società agricole di persone (società semplici, società in nome collettivo e società in accomandita semplice) alle società agricole di capitali (società a responsabilità limitata, società per

azioni e società in accomandita per azioni), fino alle società agricole cooperative. In proposito deve essere evidenziato che attualmente la forma societaria in agricoltura più diffusa è quella relativa alle società agricole di persone.

Va da sé che proprio quest'ultima forma societaria manifesta esigenze edilizie legate alla residenza che richiedono che siano date delle direttive chiarificatrici, anche di natura giuridica, in ragione dell'applicazione del disposto normativo di cui all'art. 44 e seguenti della citata LR n. 11/2004.

L'argomento è stato esaminato in occasione di incontri fra le Direzioni competenti in materia di urbanistica e tutela ed edificabilità delle zone agricole, che hanno coinvolto anche i Dirigenti e i Funzionari degli Ispettorati regionali per l'agricoltura preposti all'approvazione dei piani aziendali. In tali occasioni è emersa la possibilità, per fornire soluzione alle particolari problematiche dell'edificabilità del territorio agricolo, di mutuare taluni elementi di valutazione e le modalità operative già utilizzate per la Proprietà coltivatrice (di cui al D.Lgs. 24 febbraio 1948, n. 114 e alla Legge 6 agosto 1954, n. 604, e successive modifiche e integrazioni), nonché ai fini della qualifica di ruralità dei fabbricati a destinazione abitativa (DL n. 557/1993, art. 9, convertito con modificazioni nella legge n. 133/1994).

Più specificatamente, le soluzioni individuate in tali incontri trovano trattazione nell'**Allegato A** al presente provvedimento, di cui costituisce parte integrante e sostanziale; nella prima parte di tale documento vengono dettagliate le modalità applicative relativamente all'edificazione di case di abitazione da parte delle aziende agricole singole e associate, nella seconda parte vengono individuate ulteriori indicazioni in ordine all'edificazione di case di abitazione da parte delle società agricole, nella terza parte sono forniti chiarimenti in ordine all'istituzione del vincolo di inedificabilità da istituire a seguito della costruzione di nuove case di abitazione, la quarta parte - infine - riporta uno schema esemplificativo delle possibilità edificatorie di una nuova abitazione nel caso di preesistenza di abitazione.

Il Relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, incaricato dell'istruzione dell'argomento in questione ai sensi dell'articolo 33, secondo comma dello Statuto, il quale dà atto che la Struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale;

VISTO l'art. 2135 del Codice civile, "Imprenditore agricolo";

VISTI gli artt. 2247 e seguenti del titolo V del Codice civile, "delle società";

VISTO il decreto legislativo 10 maggio 2001, n. 228, "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57";

VISTO il decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della legge 7 marzo 2003, n. 38";

VISTA la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 - "Norme per il governo del territorio";

delibera

1. di approvare per le motivazioni e le considerazioni illustrate in premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, l'**Allegato A** "Disposizioni di indirizzo in ordine alle problematiche edificatorie di case di abitazione, anche con riferimento alle aziende agricole a conduzione societaria", in applicazione dell'art. 44 della legge regionale del 23 aprile 2004, n. 11;
2. di pubblicare integralmente il presente provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.