

Gentili Signori,

Facendo seguito alla pubblicazione dell'avviso di adozione del PUC, desidero sottoporre alla vostra attenzione delle considerazioni su alcune disposizioni del Piano. Resto a disposizione in caso di richieste di ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti,

Benedetto De Biasio

Commento generale

Ripetutamente nel PUC si fa giustamente riferimento ai limiti posti dal PUT e si sottolinea come questo sia stato concepito in un contesto ben differente da quello attuale, criticandone alcuni aspetti particolarmente restrittivi.

Considerando che gli organismi regionali sono in procinto di valutare alcune modifiche allo stesso, qualora sia intenzione del Comune di estendere l'eventuale maggiore flessibilità che potrebbe rendersi disponibile, si suggerisce di rivedere la formulazione dei passaggi rilevanti al fine di consentire l'automatico recepimento delle nuove disposizioni.

Allegati al PUC: Mappa URB A8

Si segnala che la mappa URB A8 "Mappa dei Vincoli" allegata al piano contiene errori materiali per quanto concerne le aree identificate quali "attraversate dal fuoco" e sottoposte ai vincoli di cui all'art 10 della L.353/2000, in quanto sembra identificare ogni area interessata da incendi quale area interessata dai vincoli di cui all'art 10 della L.353/2000.

In particolare, occorre porre l'attenzione sul fatto che sebbene un'area sia stata interessata da incendi, ai fini del vincolo rileva il fatto che questa, precedentemente all'evento, sia bosco o pascolo e non terreno agricolo:

"Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. [...] È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. " (art 10 legge 353/2000)

E' inoltre opportuno notare che un'interpretazione piu' stretta, estendendo i vincoli ad ogni area interessata da incendi oltre che essere soggetta a contestazioni e' particolarmente dannosa al fine del perseguimento degli obiettivi dello stesso PUC e della salvaguardia del territorio. Il divieto di cui sopra, infatti, e' particolarmente stringente e assoluto, non permettendo la realizzazione di "qualsiasi edificio e infrastruttura", il che significa effettivamente impedire il recupero fondiario degli stessi luoghi, accelerandone, piuttosto, il loro abbandono e declino. Il divieto dell'art 10 della L.353/2000, di fatti, vieta per le aree attraversate dal fuoco la realizzazione di opere quali di muri a secco di contenimento ove questi siano crollati da tempo (e il crollo non sia visibile o documentabile come spesso accade) o di infrastrutture private di approvvigionamento idrico a fini agricoli che hanno la funzione di proteggere il territorio stesso da incendi futuri e da rischio idrogeologico, opere assolutamente essenziali al fine di consentire qualsiasi uso economico del suolo, che di per se è già particolarmente oneroso e ben poco remunerativo da un punto di vista economico.

Vale la pena, infine, soffermarsi sul fatto che la Legge e il divieto mira a penalizzare eventuali incendi dolosi volti a intenti speculativi al fine di evitare che territori con vincoli stringenti quali boschi possano essere trasformati a seguito di incendi procurati e mira ad evitare che i proprietari di tali territori *acquisiscano diritti* di diversa utilizzazione del suolo, ma non funge a limitare i diritti già pre-esistenti e le possibilità di territori che hanno maggiore flessibilità in termini d'uso.

Per quanto concerne la nostra posizione, si chiede di rivedere il vincolo risultante da una consultazione della mappa URB A8 per le particelle in nostro possesso site in Tovere, corrispondenti alle p.lle di cui al foglio 13, nr. 944, 947, 25, 29, 31, 27, 32 tali particelle, infatti, sono ad uso agricolo e non forestale, così come risulta catastalmente e dalla stessa mappa agronomica allegata al PUC "AGR 2.0 Carta dell'Uso Agricolo del Suolo" e in zona E1b ed E3 dello stesso PUC.

Si allegano estratti delle mappa sopraccitate con l'evidenziazione delle aree menzionate e visura catastale delle particelle in questione.

Quesito nr 2 - PUC

- Art.80 in merito alla destinazione d'uso. Si rileva che l'articolo è in contrasto con la norma regionale e nazionale in materia di agriturismo, in quanto ai sensi dell'art 3, comma 3 della L.R. 15/2008, l'uso di locali agricoli a fini agrituristici non costituisce cambio di destinazione d'uso dei locali stessi (e ciò non solo se la superficie occupata è inferiore al 20% della slp)

*"I locali utilizzati ad uso agriturismo sono assimilati ad ogni effetto alle abitazioni rurali; lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce distrazione della destinazione agricola del fondo e degli edifici interessati e **non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici censiti come rurali e come beni strumentali**, ai sensi dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1999, n. 536 "*

Si suggerisce, pertanto, di modificare l'art 80 del regolamento d'attuazione al fine di allineare lo stesso alle disposizioni di legge regionale e nazionale sopra richiamate eliminando le parole "o *ricettive (agrituristiche)* o" nell'articolo sopraccitato nella lista di destinazioni connesse

"I progetti e gli atti a corredo dei titoli autorizzativi individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale; ad esempio:

- l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale;
- l'ufficio connesso ad un'attività commerciale;
- l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande ad esclusivo servizio di un insediamento sportivo;
- le attività ricettive (agrituristiche) o

di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola.

La destinazione connessa, pertanto, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo a meno che: a) occupi una porzione eccedente il 20% della SIp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati; "

Quesito nr 3

Art 6: edificabilità di aree agricole/soggetti titolati al fine della richiesta di rilascio di permesso edilizio: si chiedono chiarimenti in merito alla distinzione in termini di capacità professionali tra persone fisiche e società per quanto concerne le società agricole. Si fa presente che la qualifica IAP in principio rileva solo ai fini del pagamento degli oneri concessori ai sensi del comma 3 dell'art 17 del DPR 380/2001, mentre disparità tra società agricole e persone fisiche non sembrano giustificate. Tipicamente si fa più comunemente riferimento a società che svolgono attività agricola ai sensi dell'art 2135 del codice civile, siano iscritte alla sezione ordinaria e sezione speciale (agricola) del registro delle imprese e si caratterizzano per un codice attività ATECO01. L'impresa agricola, infatti, può assumere diverse forme e un particolare fondo, per esempio, potrebbe essere gestito da una società agricola non IAP (ad esempio s.r.l. posseduta da diversi soci che hanno già una propria società IAP e pertanto non sono in grado di apportare il requisito professionale), ma che ai fini edilizi, al momento di presentazione della domanda sarebbe in possesso sia del requisito oggettivo (l'essere impresa agricola) che di quello soggettivo (la strumentalità all'attività agricola, per esempio, per la costruzione di un deposito, cantine, ecc.). Vedi tra l'altro sentenza TAR del Lazio 33106/2010

Quesito nr 4

- Si segnala la disparità di operazioni realizzabili per gli edifici esistenti in aree agricole periurbane di cui all'art 35 e 36 (B1B e B3) del regolamento di attuazione, in particolare per aree classificate 1b e per edifici post 1955 e aree agricole di cui all'art 52 (E1B) e 53 (E3). Per le prime (edifici rurali in B1B e B3) è permesso il recupero edilizio di edifici post 1955 anche con ristrutturazione edilizia mentre tale intervento sembra precluso per gli edifici in area E1B e E3. Si chiede, pertanto, di allineare le disposizioni ed eventualmente le possibilità di recupero per gli edifici nelle aree E a quelle B per edifici esistenti, consentendo la ristrutturazione dei fabbricati rurali (almeno per quelli realizzati post 1955)