

FONDAZIONE FORENSE BOLOGNESE

**LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE:
DALLA ZONA AGRICOLA EX LEGGE – PONTE N. 765/1967 ALLA NUOVA
FRONTIERA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO RURALE AI SENSI DELL'ART.
36 DELLA LEGGE REGIONALE DELL'EMILIA ROMAGNA N. 24/2017**

Bologna, 23 settembre 2020

Intervento
avv. Domenico Lavermicocca

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

PREMESSA

Il processo di adeguamento delle norme urbanistiche all'**esigenze dell'agricoltura** sono in un primo tempo legate alle logiche dell'**urbanistica tradizionale**: zonizzazione, limiti quantitativi di densità edilizia, lotto minimo per l'edificabilità in area agricola, assenza di requisiti soggettivi degli aventi titolo all'esercizio dell'attività economica del settore.

*«E' di comune condivisione in quegli anni l'idea che il piano regolatore essendo un piano "fondiario" basato sulla distribuzione dell'edificabilità tra le varie zone, non consideri l'attività agricola in sé ma **la proprietà delle aree in quanto beni suscettibili di trasformazione edilizia**, e per lo più **aree di "risulta" o "zone ad edificabilità urbana differita" in attesa di una trasformazione urbana**, man mano che viene esaurita l'offerta delle aree rese già edificabili dal piano urbanistico per fini residenziali» (G. Morbidelli, La legislazione urbanistica regionale per le zone agricole in Riv. Dir.Agrario 1981)*

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Premessa

In questo contesto **resta così in posizione marginale**, e per lungo tempo, **l'attuazione di quel principio costituzionale contenuto nell'art. 44 Cost.** che trattando della proprietà terriera sotto vari profili (la bonifica, il superamento del latifondo e la ricostituzione delle unità produttive, il *favor* per la piccola e media proprietà) **assegna alla legge il ruolo del conseguimento del razionale sfruttamento del suolo.**

*(art. 44 cost: Al fine di conseguire il razionale sfruttamento del suolo e di stabilire equi rapporti sociali, la **legge impone obblighi e vincoli alla proprietà terriera privata**, fissa limiti alla sua estensione secondo le regioni e le **zone agrarie**, promuove ed impone la **bonifica** delle terre, la trasformazione del **latifondo** e la ricostituzione delle unità produttive; aiuta la piccola e la media proprietà).*

Ma «**la legge non è quella urbanistica, disinteressandosi questa delle finalità cui devono essere funzionalizzate le aree agricole a fini produttivi poiché ragiona solo sui limiti dell'edificabilità**, favorendosi così fin dall'inizio un contrasto tra discipline settoriali dell'attività agricola e discipline urbanistiche delle "zone" agricole (Paolo Urbani).

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Premessa

La giurisprudenza amministrativa ha ritenuto che **fosse possibile localizzare in area agricola attività come ad es. una discarica di rifiuti, la realizzazione di un impianto idroelettrico, l'apertura di un'attività di cava o la realizzazione di un deposito di esplosivi – sul presupposto che questi non possono che essere localizzati in aperta campagna a meno che il PRG non né preveda espressa e diversa localizzazione di “zona”.**

Non può stupire allora quell'orientamento della **giurisprudenza che pur di salvare il “verde agricolo”** (come spesso viene chiamata la zona agricola nei PRG) **dall'aggressione urbana ritiene le aree agricole caratterizzarsi non per il contenuto della loro utilizzazione, ovvero “non in quanto vocate ad una attività agricola”, ma per essere semplicemente considerate necessari vuoti, o corridoi naturali tra zone edificabili con il fine di garantire quindi un equilibrio tra questi e i pieni edilizi.**

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Premessa

Convenzione europea del paesaggio, sottoscritta a Firenze il 20 ottobre 2000 e nel piano ambientale europeo per le città del 2004, che ha adottato una strategia sull'ambiente urbano affermando preliminarmente che «l'insufficiente attenzione per le conseguenze ambientali delle decisioni adottate e *l'assenza di una pianificazione sistematica che assicuri una buona qualità dell'ambiente urbano sono fra le cause principali dell'attuale situazione, con forti conseguenze sia per l'ambiente che per l'economia delle città e per i loro abitanti.*** La pianificazione di un elevato livello di tutela ambientale è uno dei presupposti fondamentali per assicurare uno sviluppo urbano sostenibile e per garantire una buona qualità di vita agli abitanti delle città europee».**

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Premessa

Giurisprudenza della Corte giustizia Unione Europea

«***Le normative nazionali possono restringere la libera circolazione dei capitali in nome di obiettivi come quelli volti a preservare lo sfruttamento dei terreni agricoli in conduzione diretta e a tendere a far sì che i fondi agricoli siano abitati e sfruttati in maniera prevalente dai loro proprietari, nonché a mantenere, a fini di pianificazione del territorio, una popolazione permanente in ambiente rurale e a favorire un uso ragionevole dei terreni disponibili lottando contro la pressione fondiaria.***

Lo stesso vale per gli obiettivi consistenti nel conservare una ripartizione della proprietà fondiaria che consenta lo sviluppo di aziende economicamente sane e la gestione armoniosa dello spazio e dei paesaggi.

Tuttavia, le giustificazioni che possono essere addotte da uno Stato membro devono essere corredate da prove adeguate o da un'analisi dell'idoneità e della proporzionalità della misura restrittiva adottata da detto Stato, nonché da elementi circostanziati che consentano di suffragare la sua argomentazione» (Corte giustizia Unione Europea Grande Sez., 21/05/2019, n. 235/17)

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Ciò diversamente da quanto attualmente prevede - **almeno nelle dichiarate intenzioni** - la legge regionale n. 24 del 2017 che **all'art. 36** «Territorio rurale», al comma 1, primo periodo, secondo cui:

«La pianificazione del territorio rurale persegue la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che lo connotano, valorizzando altresì l'agricoltura periurbana e i parchi agricoli».

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

La perimetrazione dei centri abitati ex art. 17 L. n. 765 del 1967

LA ZONA AGRICOLA

La *zona agricola* è nata come istituto con **la legge ponte n. 765.1967** che ha esteso, modificando il testo **dell'art. 7 della L.U**, la disciplina dei piani regolatori all'intero territorio comunale con il **conseguente obbligo di sottoposizione a licenza edilizia** delle attività costruttive svolgentesi in qualsiasi parte del territorio.

ART. 7. Contenuto del piano generale

1. Il piano regolatore generale deve considerare la totalità del territorio comunale.

2. Esso deve indicare essenzialmente:

- 1) la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;
- 2) la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- 3) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
- 4) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;
- 5) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;
- 6) le norme per l'attuazione del piano.

ART. 10 L'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente:

"Chiunque intenda **nell'ambito del territorio comunale** eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, **deve chiedere apposita licenza al sindaco.**

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

L'art. 31 legge urbanistica, nella sua originaria stesura, nel prescrivere la licenza comunale per le costruzioni da eseguirsi nei centri urbani, **ha inteso uniformare la previgente disciplina della materia affidata in precedenza ai regolamenti comunali**, stabilendo uno standard minimo uniforme per tutto il territorio nazionale; essa ha quindi innovato quelle normative più liberali, ma non ha per ciò stesso innovato quelle normative maggiormente penetranti che imponevano la licenza anche in altri casi non contemplati dall'art. 31, **quali ad esempio le costruzioni da eseguirsi in zone agricole, fuori dei centri abitati**

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Giurisprudenza.

I regolamenti edilizi comunali

Stante il disposto dell'art. 3 reg. com. ed. di Bologna, **è legittimo l'ordine di demolizione di un'opera realizzata senza licenza, nella zona agricola** ricompresa nella perimetrazione di cui all'art. 1 del medesimo regolamento **a nulla rilevando la circostanza che l'opera sia stata eseguita anteriormente o posteriormente alla l. n. 765 del 1967** (Cons. Stato Sez. V, 14/03/1980, n. 287).

La giurisprudenza ha altresì chiarito che **il regolamento edilizio del Comune di Verona del 1924** già prescriveva la preventiva **autorizzazione del Sindaco per la realizzazione di qualsiasi opera edilizia nel territorio comunale** (e dunque non solo all'interno del centro abitato) (T.A.R. Veneto Venezia Sez. II, 24-04-2019, n. 507; T.A.R. Veneto, sez. II, 5 giugno 2015, n. 642).

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 41-quinquies della L. n. 1150 del 1942

introdotto dall'art. 17 della L. n. 765 del 1967

comma 1. Nei Comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, la edificazione a scopo residenziale è soggetta alle **seguenti limitazioni:....**

.....

comma 8. In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per zone territoriali omogenee, con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. In sede di prima applicazione della presente legge, tale decreto viene emanato entro sei mesi dall'entrata in vigore della medesima".

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

L'innovazione fondamentale riguarda i cosiddetti "standard urbanistici", cioè la quantità minima di spazio che ogni Piano Regolatore deve inderogabilmente riservare all'uso pubblico e la distanza minima da osservarsi nell'edificazione ai lati delle strade.

- **Decreto Interministeriale 1.4.1968, n. 1404** - Distanze minime a protezione del nastro stradale fuori dai centri abitati.

- **Decreto Interministeriale 2.4.1968, n. 1444** - Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a i parcheggi, da osservarsi ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi art. 17 legge 765/68. **Fissa le caratteristiche delle zone omogenee** (A, B, C, D, E, F) e le quantità degli standard urbanistici (18mq/abtanaticomunali+17,5 per quelli sovracomunali).

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

D.M. 1444/68

1) ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

- zone di tipo A: centro storico, edifici di pregio artistico
- zone di tipo B: parti del territorio parzialmente edificate
- zone di tipo C: parti del territorio di completamento, di espansione
- zone di tipo D: parti del territorio destinate ad insediamenti industriali;
- **zone di tipo E: parti del territorio destinate a usi agricoli;**
- zone di tipo F: parti del territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse collettivo.

2) STANDARD URBANISTICI

- sono valori minimi che possono essere aumentati in relazione alle esigenze locali;
- rapporti fra gli spazi destinati agli insediamenti privati e quelli pubblici in base alle zone territoriali omogenee.

3) OPERE DI URBANIZZAZIONE

- conferiscono a un determinato territorio le caratteristiche urbane;
- spese che si affrontano per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

IL D.M. 1444 1968: LE ZONE AGRICOLE

L'art. 2 ha definito le **zone territoriali omogenee**, ai sensi e per gli effetti dell'[art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765](#), e tra queste come **Zone E (zone agricole)**:

- le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richiesta insediamenti da considerarsi come zone C o zone di espansione.

In conseguenza, **l'art. 4 del decreto** prevede per tali zone la riserva di soli **6 mq. per abitante per la realizzazione di strutture per l'istruzione** (asili nido ..) in ragione di mq. 4,50 per abitante e **di mq 2 per abitante per aree adibite ad attrezzature di interesse comunale di vario genere.**

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 9 dpr 380 2001

Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

comma 1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), **nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici** sono consentiti:

a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;

b) **fuori dal perimetro dei centri abitati**, gli interventi di nuova edificazione nel limite della **densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro**; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un **decimo dell'area di proprietà**.

comma 2. Nelle aree nelle quali **non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi** previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), **sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse**. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Giurisprudenza. Le zone bianche

L'art. 4 u.c. L. n. 10 del 1977 distingue in relazione agli interventi consentiti nelle **aree divenute c.d. "bianche" per decadenza dei vincoli**, aree che rientrano nella perimetrazione dei centri abitati ex art. 17 L. n. 765 del 1967 e aree fuori della perimetrazione.

Ai fini dell'art. 9, comma 1, del t.u. approvato con D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 4, primo comma, lett. a), della L. n. 10 del 1977), **la perimetrazione del centro abitato rilevante per il regime delle cc.dd. "zone bianche" è quella a cui il Comune deve provvedere ai fini urbanistici**, non assumendo - per contro - alcun effetto in proposito la delimitazione del "centro abitato" disposta ai fini della circolazione stradale (Cons. Stato, **sentenza 24 ottobre 2019, n. 7247**; nel medesimo senso: Cons. Stato, sez. II, 11 marzo 2009, n. 1715; id., sez. IV, 1 agosto 2016, n.3458).

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Giurisprudenza. Le zone bianche

È legittimo il diniego da parte della P.A. del permesso di costruire, richiesto per la realizzazione di un insediamento produttivo in **zona bianca e fuori dal perimetro del centro abitato**, che non rispetti il **doppio limite previsto dall'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**, riferito sia alla soglia di cubatura consentita, sia alla misura massima della superficie coperta realizzabile (Cons. Stato Sez. IV Sent., 12/03/2010, n. 1461)

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Giurisprudenza. Le zone bianche

Il carattere conformativo dei vincoli urbanistici non dipende dalla collocazione in una specifica categoria di strumenti urbanistici, ma soltanto dai **requisiti oggettivi, per natura e struttura, dei vincoli stessi, ricorrendo in particolare tale carattere ove gli stessi vincoli siano inquadrabili nella zonizzazione dell'intero territorio comunale o di parte di esso, sì da incidere su di una generalità di beni, nei confronti di una pluralità indifferenziata di soggetti**, in funzione della destinazione dell'intera zona in cui i beni ricadono e in ragione delle sue caratteristiche intrinseche o del rapporto, per lo più spaziale, con un'opera pubblica.

Al contrario, **quando vincolo incide su beni determinati**, in funzione non già di una generale destinazione di zona, ma della localizzazione di un'opera pubblica, la cui realizzazione non può coesistere con la proprietà privata, deve essere qualificato come preordinato all'espropriazione (**Cons. Stato Sez. IV, 24/08/2016, n. 3684**)

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Giurisprudenza. La destinazione agricola

L'attribuzione di una destinazione *agricola* ad un determinato terreno è volta non tanto e **non solo a garantire il suo effettivo utilizzo a scopi *agricoli***, quanto piuttosto a **preservarne le caratteristiche attuali di *zona di salvaguardia da ogni possibile nuova edificazione***, al di sotto dei limiti fissati specificamente dalla norma di PRG, anche in funzione della **valenza conservativa di valori naturalistici** che ha tale tipo di destinazione di *zona assume* (Cons. Stato Sez. II, 14/04/2020, n. 2378; Cons. Stato Sez. IV Sent., 15/09/2010, n. 6874).

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Giurisprudenza. La destinazione agricola

La zona destinata a verde agricolo è suscettibile di usi anche diversi dalla coltivazione dei fondi e questa destinazione non è di ostacolo alla realizzazione di opere che non implicino l'ampliamento degli insediamenti abitativi, **ma tali vocazioni devono trovare la loro legittima causa in un atto pianificatorio approvato ed efficace.**

Nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente rechi una disposizione, rimasta inoppugnata, chiaramente **limitatrice della possibilità di realizzare nella zona E agricola interventi diversi da quelli disposti a servizio dell'agricoltura**, con l'intento di salvaguardare un patrimonio di alto contenuto economico-sociale, **è necessaria un'interpretazione rigorosa della disposizione, con la conseguenza che deve escludersi che la zona agricola possa essere riguardata come zona residuale** nella quale possano trovare libero spazio interventi non programmati e non sussumibili in altre tipologie di zona (Cons. Stato Sez. V, 20/12/2001, n. 6327; si veda anche T.A.R. Lombardia Milano Sez. II, 04/06/2002, n. 2297)

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Giurisprudenza. La destinazione agricola

Le prescrizioni di piano ben possono prefiggersi di valorizzare in funzione urbanistica le risorse agricole e paesistiche, richiedendosi, per ciò che concerne la trasformazione in agricole di aree aventi precedente destinazione edificatoria, **una motivazione individuale e specifica quanto alla loro effettiva vocazione agricola** a fronte dell'aspettativa di una destinazione a zona industriale, peraltro mai neppure avviata (Cons. Stato Sez. IV, 25/05/1998, n. 869).

Le previsioni dello strumento urbanistico di destinazione di zona a verde agricolo non deve necessariamente rispondere a finalità di tutela degli interessi dell'agricoltura, ben potendo essere imposta per soddisfare altre esigenze connesse con la disciplina urbanistica del territorio, quali **la necessità di impedire in determinate zone un'ulteriore edificazione**, per evitare eccessivi addensamenti edilizi e mantenere un equilibrato rapporto tra aree edificate e spazi liberi, anche ai fini di tutela ambientale (Cons. Stato Sez. IV, 25/05/1998, n. 869).

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Giurisprudenza. La destinazione agricola

Le scelte di destinazione urbanistica costituiscono **valutazioni ampiamente discrezionali** che non richiedono una particolare motivazione al di là di quella ricavabile dai criteri e principi generali che ispirano lo strumento di pianificazione, **POTENDOSI DEROGARE a tale regola soltanto in presenza di specifiche situazioni di affidamento qualificato del privato a una specifica destinazione del proprio suolo**, quali ad esempio la sussistenza di **convenzioni di lottizzazione, accordi di diritto privato intercorsi fra il Comune e i proprietari delle aree, aspettative nascenti da giudicati di annullamento di concessioni edilizie o di silenzio rifiuto su una domanda di concessione e, infine, dalla MODIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA DELLA DESTINAZIONE DI UN'AREA LIMITATA, INTERCLUSA DA FONDI EDIFICATI IN MODO NON ABUSIVO** (Conferma della sentenza del T.a.r. Lombardia, Milano, sez. II, 24 marzo 2005, n. 693). (Cons. Stato Sez. IV Sent., 07/11/2012, n. 5665; di recente **Cons. Stato Sez. IV, 25/11/2019, n. 7994**; T.A.R. Sicilia Palermo Sez. III, 15/06/2020, n. 1167)

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Giurisprudenza. La modifica di fatto della zona agricola

La discrasia tra la destinazione di un'area a *zona agricola* e la totale urbanizzazione ed edificazione dell'area stessa **FANNO VENIRE MENO LA PRESCRIZIONE DI DESTINAZIONE AGRICOLA**, ma da ciò non discende che il proprietario di un terreno possa scegliere da se la destinazione di *zona* più confacente e gli indici di fabbricabilità che ne conseguono, **DOVENDO APPLICARE I LIMITI DI VOLUMETRIA PREVISTI, PER I COMUNI SPROVVISTI DI PIANO REGOLATORE GENERALE O DI PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**, dall'art. 41 quinquies, legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, introdotto dall'art. 17, L. 6 agosto 1967 n. 765 (Cons. Stato Sez. V, 12/05/2003, n. 2508)

L'intervenuta trasformazione in via di fatto di una *zona* da destinazione *agricola* a residenziale **determina il venir meno delle prescrizioni del p.r.g., dirette a disciplinare l'edificazione nella zona stessa**. Conseguentemente, in tale evenienza, **trova applicazione l'art. 17, l. 6 agosto 1967 n. 765, che statuisce i limiti di volumetria assentibile** (nella specie si è ritenuto legittimo il diniego fondato sull'eccesso di cubatura evidenziato nel progetto edilizio)(**Cons. Stato Sez. V, 05/09/1994, n. 961**)

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Edificazione in zona agricola prima e dopo la L.n. 765/1967

La Legge 47/1985 introduceva con l'art. 17 l'obbligo di menzionare negli atti di trasferimento immobiliare (compravendite) gli estremi della concessione ad edificare e della concessione in sanatoria per gli edifici la cui costruzione fosse iniziata dopo l'entrata in vigore della presente legge (02/03/1985).

Con **l'art. 40 comma 3 della suddetta Legge 47/85** il Legislatore introdusse anche **l'obbligo di citare negli atti di compravendita immobiliare gli estremi delle licenze edilizie**, concessioni edilizie e concessioni in sanatoria, specificando una precisa fattispecie relativa alle « **opere iniziate anteriormente al 2 settembre 1967** », giorno successivo all'entrata in vigore della **Legge "Ponte" n. 765/1967**.

Quest'ultima disposizione, **valevole solamente negli atti di trasferimento** o costituzione di diritti reali su edifici, consente in alternativa la presentazione di « *dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale la parte venditrice attesta che i lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati prima del 1° settembre 1967* ».

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Edificazione in zona agricola prima e dopo la L.n. 765/1967

Il principio secondo cui spetta al privato che chiede il condono, **al fine di dimostrare che si è in presenza di edilizia libera perché realizzata prima dell'entrata in vigore della Legge n. 765/1967**, di fornire la **prova dell'ultimazione delle opere abusive**, è applicabile anche quando si contesta un **ordine di demolizione**, pur con alcune mitigazioni quando l'assolvimento dell'onere probatorio potrebbe obiettivamente risultare impossibile stante il lungo tempo trascorso.

Solo l'interessato infatti può fornire inconfutabili atti, documenti ed elementi probatori che siano in grado di radicare la **ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione di un manufatto** e, in difetto di tali prove, resta integro il potere dell'amministrazione di negare la sanatoria dell'abuso (T.A.R. Marche Ancona Sez. I, **13/01/2020**, n. 32; T.A.R. Calabria Reggio Calabria, **04/11/2019**, n. 630; T.A.R. Sardegna Cagliari Sez. I, **06/02/2020** n. 81).

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Edificazione in zona agricola.

Interventi edilizi consentiti in ambito rurale

La giurisprudenza si è espressa nel valutare quali interventi edilizi sia possibile realizzare in ambito rurale, senza che ciò confligga con la destinazione impressa a questa parte del territorio comunale.

1. La realizzazione di opere in *zone agricole* deve ritenersi consentita **purché queste siano connesse con l'attività agricola**, e cioè abbiano un carattere rurale; pertanto, **è illegittimo il diniego della regione di deroga di destinazione di un manufatto da azienda agricola in ristorante-pensione**, concessa dal comune ai sensi dell'art. 16 l. 6 agosto 1967, n. 765, poiché la realizzazione di un impianto alberghiero, che non ha fini residenziali o almeno non soltanto tali, **potendosi manifestare di indubbia utilità anche in una zona agricola, rientra tra le opere per le quali la deroga deve ritenersi ammessa** (T.A.R. Puglia Lecce, 30/10/1981, n. 354)

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Edificazione in zona agricola.

Interventi edilizi consentiti in ambito rurale

Un **impianto di distribuzione di carburanti**, per la sua natura di **opera di urbanizzazione secondaria**, può essere collocato, salvo la sussistenza di particolari ragioni, in qualsiasi parte del territorio comunale e, quindi, anche in una **zona agricola** (T.A.R. Sardegna Cagliari Sez. II, 10/01/2020, n. 20).

Sono assentibili sul piano urbanistico **piscine pertinenziali ad abitazioni residenziali, benché in zona agricola**. Tale posizione si incentra sulla natura di pertinenza della piscina rispetto alla residenza, tale da potersi tollerare che essa assorba dalla seconda, regolarmente assentita, una destinazione contraria alla vocazione di **zona**. **Si tratta, perciò, di una conclusione di carattere squisitamente urbanistico-edilizio, che può predicarsi in linea di massima, e salva la sussistenza di una più specifica disciplina di segno contrario** (T.A.R. Lazio Roma Sez. II quater, 28/01/2020, n. 1136; In tal senso anche T.A.R. Umbria Perugia Sez. I, 07/10/2019, n. 509)

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Edificazione in zona agricola.

Interventi edilizi consentiti in ambito rurale

Un **impianto di trasformazione di materia prima** in area **agricola** in tanto può ritenersi ammissibile e compatibile con la destinazione di **zona**, in quanto **l'aspetto industriale di trasformazione sia, per un verso, connesso alla chiusura del ciclo produttivo agricolo** e, per altro verso, **non sia prevalente**, per modalità di approvvigionamento o di trasformazione, rispetto all'attività **agricola** in quanto tale.

In particolare, la predetta attività connessa dell'imprenditore **agricolo** deve restare collegata, ai sensi dell'art. 2135 c.c., **all'attività dal medesimo esercitata in via principale mediante un vincolo di strumentalità o complementarietà funzionale**, in assenza del quale essa non rientra nell'esercizio normale dell'**agricoltura** ed assume invece il carattere prevalente o esclusivo dell'attività commerciale o industriale (T.A.R. Abruzzo Pescara Sez. I, 15/06/2020, n. 185)

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Edificazione in zona agricola

Requisiti soggettivi

Negli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi comunali è prescritto che l'edificazione in zona agricola sia consentita esclusivamente a coloro che siano in possesso di requisiti soggettivi come sopra.

In tal senso anche la giurisprudenza amministrativa convalida la potestà degli strumenti urbanistici e norme regionali di condizionare l'edificabilità in zona agricola al possesso di requisiti soggettivi (Consiglio di Stato VI n. 1879/2017).

Si viene quindi a instaurare un rapporto duale tra requisito soggettivo e oggettivo dell'intervento edilizio in zona agricola, una sorta di doppia condizione inscindibile.

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Edificazione in zona agricola.

Giurisprudenza. Requisiti soggettivi

In materia edilizia il **rilascio del permesso di costruire fabbricati rurali in zone agricole** presuppone la **sussistenza dello status di proprietario coltivatore diretto, proprietario conduttore in economia, proprietario concedente, imprenditore *agricolo* ed un rapporto di strumentalità delle opere alla coltivazione del fondo** ciò al fine di evitare che qualsiasi individuo, benché sprovvisto della qualità di coltivatore, possa legittimamente costruire un immobile ad uso residenziale in ***zona agricola*** (T.A.R. Sicilia Catania Sez. IV, 12/06/2020, n. 1353).

La dimostrazione dello "status" di imprenditore ***agricolo*** da parte di chi intenda edificare in ***zona agricola*** risulta preordinata proprio alla **salvaguardia delle caratteristiche urbanistiche dell'area**, ed in concreto ha lo scopo di **prevenire l'utilizzo dell'agro a scopi residenziali** (Cons. Stato Sez. IV, 04/09/2019, n. 6092)

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Edificazione in zona agricola.

Giurisprudenza. Requisiti soggettivi

Non è sufficiente il **possesso temporaneo di fatto della qualifica di imprenditore agricolo professionale** (ai sensi dell'art. 1, comma quinto-ter, d.lgs. **29 marzo 2004, n. 99**) ai fini del rilascio del permesso di costruire in zona agricola, in quanto i requisiti soggettivi per il rilascio di tale permesso devono esistere **al momento della richiesta ed al momento del rilascio del titolo abilitativo** (Cass. pen., Sez. 3, n. 46085 del 29/10/2008), ed anche al momento della **voltura del titolo abilitativo in favore di terzi**, al fine di garantire l'effettiva destinazione delle opere all'agricoltura (Cass. pen. sez. 3, n. 33381 del 5/7/2012).

Per l'edificazione in zona agricola **la destinazione del manufatto e la posizione soggettiva di chi lo realizza sono, dunque, elementi che assumono entrambi rilievo ai fini della rispondenza dell'opera alle prescrizioni dello strumento urbanistico** nonché per l'eventuale valutazione di conformità ai fini del rilascio della sanatoria (Cass. pen. Sez.3, n.7681 del 13/01/2017).

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Edificazione in zona agricola.

Giurisprudenza. Requisiti soggettivi

Art. 2135 c.c.

È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Edificazione in zona agricola.

Requisiti soggettivi

D.lgs. 29 marzo 2004, n. 99

1. *Imprenditore agricolo professionale.*

1. Ai fini dell'applicazione della normativa statale, è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del *regolamento (CE) n. 1257/1999* del 17 maggio 1999, del Consiglio, **dedichi alle attività agricole di cui all' articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.**

.....

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

La legislazione regionale

A partire dagli anni '70 la questione delle aree agricole – viste sotto il profilo della loro disciplina urbanistica ma anche dal punto di vista dell'agricoltura–produzione e quindi di tutto ciò che si riconnette all'attività economica ed agli strumenti d'incentivazione comunitaria – ricade **sotto il controllo regionale**, cui si ricollegano nel tempo **numerose funzioni trasferite in materia di agricoltura vista sia come valorizzazione dell'attività e dei prodotti ma anche come difesa del suolo e dei territori montani** (D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 11 *Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di agricoltura e foreste, di caccia e di pesca nelle acque interne e dei relativi personali ed uffici; DPR 616/77 art. 66-78 Capo VII).*

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

La legislazione regionale

La legislazione regionale sulle aree agricole ha inciso profondamente sulla loro disciplina poiché, superando il profilo strettamente urbanistico, ne ha riconsiderato l'aspetto della **produzione agricola**, dei **soggetti portatori d'interessi privilegiati** alla conduzione dei fondi, del **rapporto tra agricoltura e ambiente**.

Nella precedente legislazione era previsto che:

Legge n. 20.2000. ALLEGATO Art. A-20 Ambiti agricoli periurbani

1. Negli ambiti agricoli periurbani, la pianificazione persegue prioritariamente il mantenimento della **conduzione agricola dei fondi**, nonché la promozione di **attività integrative del reddito agrario** dirette:

a) a soddisfare la domanda di **strutture ricreative** e per il tempo libero;

b) a contribuire al **miglioramento della qualità ambientale urbana**, attraverso la **realizzazione di dotazione ecologiche**, di cui all'art. A-25 dell'Allegato, e di servizi ambientali

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Adesso:

Legge regionale n. 24 del 2017

Art. 36 Territorio rurale

comma 1.

(PRIMO PERIODO) «La pianificazione del territorio rurale *persegue la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che lo connotano, valorizzando altresì l'agricoltura periurbana e i parchi agricoli*».

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Giurisprudenza. LA ZONA AGRICOLA

E' legittima la **prescrizione contenuta nelle norme di attuazione del PRG** secondo cui **nella zona agricola sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola**. Per il rilascio della concessione edilizia in zona agricola, ove il PRG consenta soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola, **occorre che sia accertata la sussistenza della effettiva ed obiettiva connessione funzionale dell'opera da realizzare con le esigenze relative alla conduzione del fondo, e **tale connessione deve valutarsi in concreto tenendo conto da una parte delle caratteristiche dell'edificio da costruire e dall'altra dell'esigenze agricole da soddisfare** (Cons. Stato Sez.V 15.1.2006 n.156).**

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Legge regionale n. 24 del 2017

Art. 36 Territorio rurale

comma 1.

.....

(SECONDO PERIODO) Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 41, comma 6, lettere e), f), g), e h), per i Comuni facenti parte della Città metropolitana di Bologna, **competete al PUG dettare la disciplina degli usi e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie che siano funzionali all'attività agricola e a quelle ad essa connesse**, in conformità alle disposizioni di tutela e valorizzazione del valore paesaggistico del territorio rurale, **stabilite dal PTPR**, nel rispetto della disciplina ambientale.

.....

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Legge regionale n. 24 del 2017

art. 41, comma 6.

In coerenza con le scelte programmatiche di cui ai commi 1, 2 e 3, la componente strutturale del **PTM stabilisce**, per i Comuni facenti parte del territorio metropolitano, la disciplina delle nuove urbanizzazioni, di cui all'articolo 35, e definisce le funzioni insediative e dei **servizi di area vasta**, che attengono in particolare ai seguenti sistemi ed elementi:

.....

e) le reti ecologiche e le altre infrastrutture verdi extraurbane;

f) l'individuazione dei servizi ecosistemici ed ambientali forniti dai sistemi ambientali presenti nell'ambito territoriale di propria competenza;

g) l'individuazione e la rappresentazione della griglia degli elementi strutturali che connotano il territorio extraurbano e che costituiscono riferimento necessario per i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, *di cui all'articolo 35, commi 4 e 5;*

h) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni del PTPR, ai sensi dell'articolo 36.

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Legge regionale n. 24 del 2017

DAL SITO DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA

«Il Piano Territoriale Metropolitano è uno strumento nuovo che raccoglie l'eredità del PTCP e disegna gli scenari di sviluppo della Città Metropolitana di Bologna.

L'obiettivo del PTM è un territorio sostenibile e resiliente, attrattivo, in cui la tutela dell'ambiente, la bellezza dei luoghi urbani e naturali, il lavoro e l'innovazione possono trovare una sintesi unitaria e propulsiva.

Il PTM rappresenta il punto di raccordo tra il Piano Strategico Metropolitano, cornice generale degli obiettivi da territorializzare, le scelte del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) e gli impegni di sostenibilità della Carta di Bologna per l'Ambiente.

Le scelte strategiche del PTM attribuiscono rilevanza alle specificità del territorio, facendo leva sul tema della rigenerazione, e sviluppano la disciplina del territorio rurale e delle nuove urbanizzazioni, mettendo al centro la sostenibilità ambientale, economica e sociale delle scelte e la resilienza del territorio.

I 10 Obiettivi strategici del PTM della Città metropolitana di Bologna sono stati approvati il 12 febbraio 2020 dal Consiglio metropolitano e costituiscono il documento per l'avvio della Consultazione preliminare e accompagneranno il confronto con il territorio, con le istituzioni delle Unioni, con la Regione e con il Comune capoluogo, sul futuro assetto della Città metropolitana di Bologna, in attuazione della legge regionale 24/2017».

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Il Piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR)

Il Piano territoriale paesistico regionale (PTPR) è parte tematica del **Piano territoriale regionale (PTR)** e si pone come riferimento centrale della pianificazione e della programmazione regionale dettando regole e obiettivi per la conservazione dei paesaggi regionali.

Alla fine del 2015 la Regione e il Segretariato Regionale del MiBAC per l'Emilia-Romagna hanno firmato l'Intesa istituzionale per l'adeguamento del Piano territoriale paesaggistico regionale al Codice dei beni culturali e del paesaggio e nel dicembre 2016 si è insediato il Comitato Tecnico Scientifico che, costituito da rappresentanti sia della Regione Emilia Romagna sia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, ha il compito di coordinare i lavori e procedere alla realizzazione congiunta dell'adeguamento del PTPR.

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Giurisprudenza.

Il Piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR)

L'unico limite che incontra l'Ente locale nell'esercizio della delicata funzione di pianificazione urbanistica è costituito dalle direttive contenute nei **piani territoriali di coordinamento e in quelli a essi assimilati** quale, ad esempio, **il piano territoriale regionale di coordinamento di cui alla legge n. 40 del 1990**: tali direttive indicano i parametri minimi a cui adeguarsi, per la protezione di alcuni specifici interessi urbanistici ovvero per la tutela di altri interessi pubblici incidenti sulla materia urbanistica (tutela paesaggistica, difesa del suolo, eccetera), la discrezionalità dell'Ente locale (Cons. Stato Sez. IV, 26/05/2003, n. 2827).

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Legge regionale n. 24 del 2017

Art. 32 Perimetro del territorio urbanizzato, tutela del centro storico e altre invarianze strutturali di competenza comunale

1. Il PUG, sulla base delle invarianze individuate nel quadro conoscitivo, stabilisce gli elementi strutturali riconosciuti di competenza comunale, ai sensi del presente articolo o della legislazione nazionale e regionale.

.....

3. Non fanno parte del territorio urbanizzato:

a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

... Non dimenticando .. la **Legge 24 dicembre 2003, n. 378**

"Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale" che all' **Art. 1** precisa che:

comma 1. La presente legge ha lo scopo di **salvaguardare e valorizzare le tipologie di architettura rurale, quali insediamenti agricoli, edifici o fabbricati rurali, presenti sul territorio nazionale**, realizzati tra il XIII ed il XIX secolo e che costituiscono testimonianza dell'economia rurale tradizionale.

all' **Art. 2** prevede che:

comma 1. **Le regioni** e le province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle proprie competenze di pianificazione e programmazione territoriale, **possono individuare, sentita la competente Soprintendenza per i beni e le attività culturali, gli insediamenti di architettura rurale**, secondo le tipologie definite ai sensi dell'articolo 1, presenti nel proprio territorio e **possono provvedere al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione delle loro caratteristiche costruttive, storiche, architettoniche e ambientali**, anche attraverso la predisposizione di appositi programmi, di norma triennali, redatti sulla base dei seguenti criteri e principi direttivi:

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

legge regionale n. 24 del 2017

Dovrebbe quindi verificarsi un processo di **organizzazione degli interessi agricoli in funzione economica** con le scelte di **pianificazione territoriale** ove **è il primo che**, opportunamente istruito e valutato in tutti i suoi elementi tecnici funzionali e finanziari, **può determinare effettivamente le prescrizioni urbanistiche da osservare nelle zone agricole.**

Pertanto, la fissazione delle prescrizioni urbanistiche nel territorio agricolo può essere oggetto **di PIANO ATTUATIVO NEGOZIATO** che si caratterizza per essere un **piano convenzionato nel quale la realizzazione di nuovi edifici rurali** o ad uso abitativo nonché quelli legati alle attività connesse sono subordinati all'approvazione del **«PROGRAMMA AZIENDALE PRESENTATO DALL'IMPREDITORE AGRICOLO»**.

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

legge regionale n. 24 del 2017

Art. 36 Territorio rurale

comma 2

La realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa, nell'osservanza delle previsioni di piano, **soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse**, secondo quanto disposto dalla presente legge e dalla disciplina di settore, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.

L'esigenza della costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale, secondo i criteri definiti dal PUG, è **dimostrata attraverso la presentazione, in allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, di un PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA (PRA)** asseverato da tecnico abilitato in **conformità alla normativa di settore**. Il Comune effettua il controllo a campione dei PRA presentati.

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 36, comma 2. Il PRA

Parere del 09/08/2018 del Servizio Giuridico del Territorio – Disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e Legalità della Regionale Emilia Romagna

*“il PRA , nei casi in cui risulta obbligatorio, **costituisce un presupposto per il rilascio del titolo edilizio similmente ad ogni autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione preposta alla tutela di un vincolo**, o come l'autorizzazione o il deposito sismico, ecc.*

*Inoltre, i suoi contenuti, per ciò che attiene non solo i dimensionamenti e le caratteristiche tecniche ma anche per la destinazione d'uso dei locali e per gli allestimenti degli stessi, **costituiscono prescrizioni vincolanti del titolo edilizio, da osservare puntualmente nella esecuzione dei lavori ai fini della legittimità delle opere realizzate”.***

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

legge regionale n. 24 del 2017

Art. 36 Territorio rurale

comma 5

Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse **è disciplinato dal PUG o dal PTM** per i Comuni facenti parte della Città metropolitana di Bologna, con riferimento alle diverse caratteristiche del territorio rurale, **nel rispetto della disciplina dettata dal PTPR**, allo scopo di conseguire prioritariamente il recupero e la valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo 32, comma 8, la qualificazione del paesaggio e il contrasto allo spopolamento e abbandono delle aree remote e marginali, nell'osservanza dei seguenti principi:

.....

e) nei restanti casi di edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, dismessi o in corso di dismissione, compresi i casi di edifici produttivi esistenti nel territorio rurale, al fine di incentivare la totale rimozione di tali manufatti e di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, **il piano prevede la stipula di ACCORDI OPERATIVI per disciplinare interventi**

.....

La **CONVENZIONE URBANISTICA DEVE PREVEDERE**, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza e la costruzione di edifici, anche di diversa tipologia e destinazione d'uso, in aree individuate dal piano, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso.

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Si ripresenta il modulo classico della **lottizzazione edilizia convenzionata** ovvero del piano assistito da contratto ma con margini di flessibilità nella fissazione dei contenuti di gran lunga superiori poiché nel **primo caso la convenzione regola solo gli aspetti attuativi** (localizzazione degli edifici, realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei privati etc.) mentre qui lo **spazio lasciato al contratto può essere più ampio perché “contratta” i volumi edificatori in rapporto alla funzione agricola.**

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

legge regionale n. 24 del 2017

Art. 36 Territorio rurale

comma 9

Il piano può subordinare gli interventi cui al comma 5, lettere a), b) e c), alla **STIPULA DI UNA CONVENZIONE con la quale il proprietario si impegna**, in luogo del pagamento del contributo di costruzione, alla **realizzazione, in tutto o in parte, delle infrastrutture e dei servizi di cui alla lettera d) del medesimo comma 5 ovvero di talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.**

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

legge regionale n. 24 del 2017

Art. 36 Territorio rurale

Comma 1 (TERZO periodo)

Nelle more dell'approvazione del PTPR, la **Giunta regionale**, con apposito **atto di coordinamento tecnico, predisposto e approvato ai sensi dell'articolo 49**, stabilisce **le linee guida** in merito alla tutela e qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale e al recupero e valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale che lo connotano.

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Legge regionale n. 24 del 2017

Art. 36 Territorio rurale

Art. 49 Atti di coordinamento tecnico

1. Allo scopo di semplificare e uniformare l'applicazione della presente legge e di assicurare l'esercizio coordinato ed omogeneo delle attività di pianificazione territoriale e urbanistica, **la Regione adotta atti di coordinamento tecnico secondo quanto previsto dal presente articolo.**

2. Con gli atti di coordinamento tecnico, in particolare, la Regione:

a) detta indirizzi e direttive per l'attuazione della presente legge e per uniformare i suoi contenuti alle disposizioni in materia di **pianificazione territoriale e urbanistica previste dalla normativa statale e dalle legislazioni settoriali;**

b) specifica le caratteristiche generali dei principali elaborati ed atti disciplinati dalla presente legge, tra cui il documento di Valsat, il quadro conoscitivo, la tavola dei vincoli, i contenuti essenziali e gli elaborati costitutivi dei piani;

c) stabilisce le specifiche tecniche degli elaborati di piano predisposti in formato digitale, per assicurarne l'agevole trasmissione, utilizzazione e conservazione.

3. La **proposta degli atti di cui al comma 1** è definita dalla Regione congiuntamente agli enti locali in sede di Consiglio delle Autonomie locali (CAL), con il concorso dei rappresentanti delle forze economiche, sociali e professionali **ED È APPROVATA CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE.**

4. Entro **CENTOTTANTA GIORNI DALL'APPROVAZIONE**, i contenuti degli atti di coordinamento tecnico sono recepiti dagli enti territoriali e organismi interessati, con deliberazione dell'organo consiliare che comporta la modifica o l'abrogazione delle previsioni pianificatorie, regolamentari e amministrative con essi incompatibili. **DECORSO INUTILMENTE TALE TERMINE, salvo diversa previsione, gli atti di cui al comma 1 trovano diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con essi incompatibili.**

LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Legge regionale n. 20 del 2000

Art. 16 Atti di indirizzo e coordinamento (aggiunto comma 3-bis da art. 22 L.R. 6.7.2009 n. 6)

1. Per assicurare lo sviluppo coordinato ed omogeneo delle attività di pianificazione territoriale e urbanistica, la Regione adotta: **atti di indirizzo e coordinamento delle funzioni pianificatorie delle Province e dei Comuni; atti di coordinamento tecnico; direttive relative all'esercizio delle funzioni delegate.**

2. Con gli atti di coordinamento tecnico, in particolare, la Regione:

a) detta indirizzi e direttive per l'attuazione della presente legge e per l'integrazione dei suoi contenuti con le disposizioni in materia di pianificazione territoriale e urbanistica previste dalle legislazioni settoriali;

b) specifica i contenuti essenziali del documento preliminare, del quadro conoscitivo, della relazione illustrativa, delle norme tecniche e delle tavole di progetto del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, del Piano Strutturale Comunale, del Piano Operativo Comunale e del Piano Urbanistico Attuativo;

c) stabilisce l'insieme organico delle nozioni, definizioni, modalità di calcolo e di verifica concernenti gli indici, i parametri e le modalità d'uso e di intervento, allo scopo di definire un lessico comune utilizzato nell'intero territorio regionale, che comunque garantisca l'autonomia nelle scelte di pianificazione.

3. GLI ATTI DI CUI AL COMMA 1 SONO ASSUNTI CON DELIBERA DEL CONSIGLIO REGIONALE, SU PROPOSTA DELLA GIUNTA previa intesa con la Conferenza Regione - Autonomie locali di cui all'art. 31 della L.R. n. 3 del 1999. Tali atti sono pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione.

3-bis. Salvo diversa previsione, GLI ATTI DI CUI AL COMMA 1 TROVANO DIRETTA APPLICAZIONE, prevalendo sulle previsioni con essi incompatibili degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti al momento della loro approvazione, fino all'adeguamento dei medesimi strumenti di pianificazione.