

Quesito -2

Si ritiene necessario apportare delle modifiche alle approvate norme RUE 2016 riguardanti il territorio rurale (in allegato stralci articoli) che prevedono principalmente la novità del **PAA per qualsiasi intervento di nuova costruzione in ambito rurale.**

Bisognerebbe che il **ricorso al PAA** e conseguentemente al PUA (se si ritiene corretto il PUA) fosse previsto per **derogare alle superfici massime ammissibili** (max 300 mq. x abitazione, max 500 mq. x servizi ecc.) per le quali l'intervento deve risultare di tipo diretto (Presentazione di **permesso di costruire**).

Gli articoli del **PSC che danno direttive per il RUE sono art. 5.10 comma 11 e 12** (allegato stralcio) spiegano chiaramente che il ricorso al **PAA è elemento necessario per derogare ai limiti del RUE** dando specifica che il PAA deve dare dimostrazione del raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda previsti per l'Asse1 del piano regionale di sviluppo rurale, nonché alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo relativa agli impegni di investimento (e non si parla di PUA).

Art. 81 - Definizioni

1. **Unità agricola (o azienda agricola):** si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'entità condotta unitariamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP) o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia. Ai fini della costituzione dell'azienda, ecc.....

3. **Piano di ammodernamento di azienda agricola (PAA):** come definito al successivo art. 112 delle presenti norme.

Art. 82 - Disposizioni generali per la residenza colonica e i servizi agricoli

- **Unità agricole prive di edifici:** al fine della verifica della capacità edificatoria dei terreni costituenti l'azienda agricola, ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. A-21, L.R. n. 20/2000, per gli interventi disciplinati dai successivi articoli 83 e 85, alla domanda del titolo abilitativo dovrà essere allegata la documentazione che dimostri le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato i terreni appartenenti all'unità agricola, escludendo urbanisticamente quelli proporzionalmente utilizzati per la realizzazione di edifici esistenti, da calcolarsi secondo i parametri previsti nei successivi articoli, a partire dalla data del 08/11/1994.

Art. 83 - Interventi NC in aziende agricole prive di edifici abitativi (f1)

1. Nelle unità agricole non dotate di edifici ad uso f1 alla data del 29/03/2011, fatto salvo quanto ammesso dal comma 2 del precedente art. 82, sono ammessi edifici abitativi con interventi NC alle seguenti condizioni:

- azienda ricadente in AVP;
- SF minima intervento: almeno 5 ha accorpata;
- Sc: 60 mq/ha (non frazionabile), max 300 mq;
- H max: m. 7,5;
- titolo di IAP avente i requisiti di "giovane imprenditore agricolo" ai sensi dell'art. 9.8, comma 8, del PTCP e s.m.i.;
- PAA che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda secondo le procedure previste dal successivo art. 112.

Art. 84 - Interventi AM e DR in aziende agricole dotate di edifici abitativi (f1)

1. Nelle unità agricole già dotate di edifici ad uso f1 alla data del 29/03/2011, al lordo della consistenza a tale data e fatto salvo quanto ammesso dal comma 2 del precedente art. 82, sono ammessi edifici abitativi con interventi AM e DR alle seguenti condizioni:

- a) **azienda ricadente in ARP e AAP:**
- SF minima d'intervento: 4 ha;
 - Sc: 75 mq/ha (non frazionabile), max 300 mq ;
 - H max: m. 7,5;
 - titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.;
- b) **azienda ricadente in AVP:**
- SF minima d'intervento: 2 ha;
 - Sc: 100 mq/ha (non frazionabile), max 300 mq;
 - H max: m. 7,5;
 - titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.

Dovrà essere data dimostrazione del raggiungimento o della presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda attraverso relazione ai sensi del comma 1, lett. e) del successivo art. 112, a firma del richiedente e del tecnico abilitato, da prodursi alla presentazione del titolo abilitativo.

Art. 85 - Interventi NC in aziende agricole prive di edifici per servizi agricoli (f2)

1. Nelle unità agricole non dotate di edifici ad uso f2 alla data del 29/03/2011, fatto salvo quanto ammesso dal comma 2 del precedente art. 82, sono ammessi edifici per servizi agricoli con interventi NC alle seguenti condizioni:
 - a) *azienda ricadente in ARP e AAP:*
 - SF minima d'intervento: 4 ha;
 - Sc: 125 mq/ha (non frazionabile), max 500 mq ;
 - H max: m. 7,5;
 - titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.;
 - PAA che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda secondo le procedure previste dall'art. 112.

Art. 86 - Interventi NC, AM e DR in aziende agricole dotate di edifici per servizi agricoli (f2)

1. Nelle unità agricole già dotate di edifici ad uso f2 alla data del 29/03/2011, al lordo della consistenza a tale data e fatto salvo quanto ammesso dal comma 2 del precedente art. 82, sono ammessi edifici per servizi agricoli con interventi NC, AM e DR alle seguenti condizioni:
 - a) *azienda ricadente in ARP e AAP:*
 - SF minima d'intervento: 4 ha;
 - Sc: 125 mq/ha (non frazionabile), max 500 mq;
 - H max: m. 7,5;
 - titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.
 - b) *azienda ricadente in AVP:*
 - SF minima d'intervento: 2 ha;
 - Sc: 150 mq/ha (non frazionabile), max 500 mq;
 - H max: m. 7,5;
 - titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.

In caso di intervento NC dovrà essere prodotto PAA che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda secondo le procedure previste dal successivo art. 112; negli altri casi tali requisiti saranno attestati con relazione ai sensi del comma 1, lett. e) del medesimo articolo, a firma del richiedente e del tecnico abilitato, da prodursi alla presentazione del titolo abilitativo.

Art. 87 - Interventi NC, AM e DR in aziende agricole dotate di edifici per allevamenti zootecnici (f3)

1. Nelle unità agricole già dotate di edifici ad uso f3 alla data del 29/03/2011, sono ammessi interventi AM e DR sugli edifici per allevamenti zootecnici, alle seguenti condizioni:
 - SF minima d'intervento: 4 ha in ARP e AAP; 2 ha in AVP;
 - Sc max ammissibile: incremento una tantum del 20% della Sc preesistente non finalizzato all'incremento dei capi bestiame;
 - H max: m. 7,5;
 - titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.

Dovrà essere data dimostrazione del raggiungimento o della presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda attraverso relazione ai sensi del comma 1, lett. e) del successivo art. 112, a firma del richiedente e del tecnico abilitato, da prodursi alla presentazione del titolo abilitativo.

Art. 88 - Interventi NC, AM e DR per serre fisse (f4)

1. Per tali edifici sono ammessi, al lordo della consistenza a tale data e fatto salvo quanto ammesso dal comma 2 del precedente art. 82, in tutti i sub-ambiti, gli interventi NC, AM e DR alle seguenti condizioni:
 - SF minima d'intervento: 2 ha;
 - Uf max: 0,25 mq/mq;
 - Sc max: mq. 5.000;
 - H max: m. 5;
 - titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.

In caso di intervento NC dovrà essere prodotto PAA che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda secondo le procedure previste successivo art. 112; negli altri casi tali requisiti saranno attestati con relazione ai sensi del comma 1, lett. e) del medesimo articolo, a firma del richiedente e del tecnico abilitato, da prodursi alla presentazione del titolo abilitativo.

Art. 112 - Piano di ammodernamento di azienda agricola (PAA)

1. Fatto salvo quanto ritenuto necessario dagli uffici competenti al fine di esprimere un compiuto riferimento normativo, i Piani di Ammodernamento di Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:
 - a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali, che attestino la costituzione dell'azienda ed eventuali scorpori o frazionamenti che hanno interessato i terreni costituenti l'azienda dalla data dell'01/10/1983, al momento della richiesta;
 - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con inquadramento nel paesaggio-ambientale, evidenziazione dei vincoli e tutele che la interessano di cui alle tavole 1.1 e 1.2 del PSC e Tav. 1 del RUE, indicazione del riparto colturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;

data diversa dall'art. 82

- g) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi:
- impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PAA, che dovrà essere fissato in non meno di sette anni;
 - l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al sub-ingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni;
 - destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e impegno ad essere mantenute per la durata non inferiore a dieci anni;
 - sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;
 - oneri di registrazione e trascrizione a carico del richiedente.
2. La procedura istruttoria deve essere attuata nelle modalità previste per i PUA al precedente art. 111.
3. Nella delibera di approvazione del PAA e della proposta di convenzione da parte del Consiglio Comunale è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Il rilascio del permesso di costruire ovvero la presentazione di SCIA sono subordinati alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore.

PSC

Art. 5.10 Territorio rurale: direttive al RUE

1. Il RUE, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo A-IV dell'Allegato alla L.R. 20/2000 e al Titolo 9 del PTCP, integrate dalle seguenti direttive, disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze, anche per le funzioni non connesse con l'agricoltura che si considerino compatibili con il contesto rurale, definendone le condizioni di compatibilità; disciplina gli interventi di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole, definendone i relativi parametri edilizi ed ambientali, nonché gli interventi ordinari di realizzazione delle opere di infrastrutturazione e di mitigazione ambientale.

Ecc.....

11. Per gli edifici aziendali funzionali alle attività agricole nonché alle attività aziendali di trasformazione e commercializzazione dei prodotti, gli interventi vanno riferiti ad un'unità di intervento costituita dall'unità aziendale agricola che deve risultare superiore ai seguenti limiti riferiti alla superficie fondiaria:
- 2 ha per aziende ricadenti in AVP;
 - 4 ha per aziende ricadenti in altri sub ambiti.

Il RUE definisce una soglia di edificabilità per ettaro, una soglia di edificabilità complessiva per azienda e una dimensione aziendale minima nel rispetto delle quali gli interventi edilizi di potenziamento di centri aziendali preesistenti si attuano con semplice titolo abilitativo diretto; la soglia di dimensione aziendale minima va opportunamente differenziata per gli ambiti ad alta vocazione produttiva.

Interventi in aziende di dimensione inferiore a quelle stabilite, interventi che richiedano un'edificabilità superiore alle suddetta soglia, nonché interventi che comportino la realizzazione di nuovi centri aziendali in aziende che ne siano sprovviste possono essere consentiti, con le limitazioni previste dal Titolo 9 del PTCP, sulla base della presentazione di una documentazione integrativa ("Piano di ammodernamento aziendale") presentata da un Imprenditore Agricolo Professionale, atta a dimostrare la congruità della richiesta rispetto agli investimenti previsti e al reddito atteso, e attraverso sottoscrizione di una convenzione relativa agli impegni di investimento.

12. Per gli edifici abitativi per gli imprenditori agricoli e le loro famiglie, il RUE disciplina gli interventi ammissibili, con semplice titolo abilitativo, nelle aziende già dotate di abitazioni, per il loro adeguamento ed eventuale ampliamento o ricostruzione. La possibilità di realizzare edifici abitativi in aziende di nuova formazione o che comunque ne siano sprovviste sarà di norma non ammessa; potrà eventualmente essere ammessa solo nell'ambito ad alta vocazione produttiva (AVP), condizionata ad una elevata dimensione minima della superficie aziendale, alla presentazione da parte di un Imprenditore Agricolo Professionale di una documentazione (Piano di ammodernamento aziendale), che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda previsti per l'Asse1 del Piano Regionale di Sviluppo Rurale, nonché