

ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 42 COMMA 9 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DELLA SESTA VARIANTE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI RIPORTANTE I CRITERI PER L'AMMISSIONE DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI ANNESSI RUSTICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA – ALLEGATO

PREMESSE

Il presente atto riguarda la prima applicazione dei criteri citati al comma 9 dell'art. 42 delle NTO del P.I.

Dalla formulazione del titolo dell'art. 42 delle NTO si evince che le trasformazioni dei fabbricati citati nello stesso articolo riguardano esclusivamente quei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

Con l'ultima variante si è introdotto un nuovo comma (il num.9 più sotto riportato) che istituisce una nuova procedura, definita in questo atto, riguardante l'approvazione dei criteri per facilitare la valutazione delle istanze. Trattasi di una procedura cosiddetta "dinamica", recentemente divenuta prassi, vista la sua applicazione in molteplici Amministrazioni Comunali.

Tale comma recita: "Oltre a cui dei precedenti commi, gli aventi titolo possono produrre istanza di "non più funzionalità", supportata da conforme relazione agronomica, in funzione del cambio di destinazione d'uso in residenza. L'amministrazione valuta l'opportunità di tale diversa destinazione, sulla base di criteri urbanistici, quali, a titolo esemplificativo, la connessione alle opere di urbanizzazione, l'integrità del territorio agricolo, la conformità ambientale, la relazione con il contesto. La volumetria esistente può essere convertita fino ad un massimo di mc 600, ottenibili anche attraverso l'accorpamento di più volumi esistenti in situ, con lo scopo di raggiungere un riordino fisico / funzionale del contesto immobiliare. Qualora l'immobile da convertire presentasse una volumetria eccedente o sia in una localizzazione non consona rispetto ai suesposti criteri, l'amministrazione può valutare l'accensione di crediti edilizi, con le modalità regolate dalle presenti norme. Tutti i cambi di destinazione prefigurati in tale comma sono soggetti a calcolo perequativo secondo le presenti norme."

Tale formulazione, oltre che introdurre l'esigenza di definire i criteri urbanistici da applicarsi in fase valutativa, aveva lo scopo dichiarato, anche nella Relazione della Variante, di facilitare le conversioni di annessi rustici in fabbricati residenziali al verificarsi di puntuali requisiti urbanistici.

Nella Relazione Programmatica alla Variante 6 del P.I. vigente si rileva questa formulazione : *" Su tale tematica, strategica dal punto di vista del recupero del patrimonio immobiliare e della riduzione del consumo di suolo, appare importante intervenire con una revisione delle procedure e delle modalità di intervento (che possono spaziare dal cambio di destinazione d'uso fino alla generazione di credito edilizio) fin qui attivate – appare inoltre opportuno attivare una fase valutativa dello stock immobiliare presentante tali caratteristiche: in questo senso si intende procedere attraverso un bando pubblico, coinvolgendo i soggetti eventualmente interessati, procedura meno onerosa e più operativa rispetto ad una ricognizione globale del patrimonio (e sua successiva valutazione). Sarà possibile, proprio per la modalità prescelta, attivare specifiche, concrete politiche per il recupero / riqualificazione / rimozione di tali manufatti."*

Restano ovviamente valide le disposizioni inerenti l'edificabilità in zona agricola di cui all'art.44 della L.R. 11/2004.

OBBIETTIVI

Al fine di aiutare la comprensione del provvedimento, giova ribadire gli obiettivi attesi, enunciati nella Relazione Programmatica alla Variante 6 del P.I.

Il testo estratto dalla relazione è il seguente: “... appare importante intervenire con una revisione delle procedure e delle modalità di intervento (che possono spaziare dal cambio di destinazione d’uso fino alla generazione di credito edilizio) fin qui attivate...”. Tale modalità di approccio viene ritenuta strategica dall’Ente per conseguire gli obiettivi del recupero del patrimonio immobiliare e della riduzione del consumo di suolo.

Lo stock di edifici abbandonati o comunque non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo determina la necessità di intervenire per favorire il recupero degli stessi, anche con fini residenziali, da parte di quei soggetti che, a determinate condizioni e con precisi limiti, (vedi più avanti) ne detengono il titolo di proprietà. Questo diverso approccio delle politiche di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in area agricola sposta il focus dai requisiti soggettivi dei proprietari dei fondi agricoli a quelli oggettivi riferiti agli immobili, come più avanti specificato.

Trattasi di prima applicazione della nuova norma, che sarà monitorata nei prossimi mesi per valutarne gli effetti.

REQUISITO ESSENZIALE PER RICHIEDERE L’APPLICAZIONE DEL COMMA 9 DELL’ART.42 DELLE NTO

Certificare, tramite idonea relazione agronomica, la cessazione della funzionalità del fabbricato di cui si chiede il cambio di destinazione d’uso alla conduzione del fondo agricolo;

CRITERI DI VALUTAZIONE

1. La volumetria massima trasformabile in residenziale, ai sensi dell’art. 42 comma 9 delle NTO del PI vigente, è di mc 600. Tale volume è utilizzabile esclusivamente per il ricavo di un fabbricato di tipo unifamiliare.
2. La localizzazione dell’edificio esistente, oggetto di trasformazione, non disti oltre 100 m da altre abitazioni o dal fabbricato del quale risulti essere pertinenza. Lo stesso dovrà essere adiacente alla viabilità pubblica o servito da adeguata viabilità di accesso in proprietà, o tramite idonea servitù;
3. Nelle fasce di vincolo date dagli allevamenti zootecnici intensivi, non è possibile ricavare nuove abitazioni con il cambio d’uso degli annessi non più funzionali;
4. Non vi siano agli atti recenti richieste in itinere di interventi edilizi per la costruzione di annessi rustici a servizio dell’azienda agricola;
5. Non sia compromesso il valore storico-ambientale dell’edificio, qualora esso sia oggetto di norme di tutela previste dal Piano Interventi.

LINEE GUIDA PER I PROGETTISTI

1. È ammessa la ristrutturazione del fabbricato oggetto dell'istanza, nel limite massimo di 600 mc. Qualora il fabbricato presenti, allo stato attuale, una volumetria complessiva superiore a 600 mc è ammessa la conservazione del volume residuo a destinazione agricola per un massimo di 400 mc posto in aderenza.
2. È sempre ammessa la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione nel limite di 600 mc. È ammesso, inoltre, un limitato spostamento del sedime originario dell'edificio oggetto di trasformazione solo per adeguamento alle distanze da strade, dai fabbricati e dai confini. È comunque ammessa l'istanza riguardante anche più fabbricati isolati ed esistenti in sito, attraverso l'accorpamento delle rispettive volumetrie urbanistiche con il limite di 600 mc.
3. Qualora l'edificio dichiarato non più funzionale sia costituito da una volumetria superiore ai 600 mc, fatta salva la previsione del precedente punto 1 del presente articolo, dovrà esserne prevista la demolizione; l'eccedenza volumetrica verrà iscritta nel Registro dei Crediti Edilizi a favore della ditta intestataria del bene, con i fattori di conversione stabiliti dall'art.10 comma 15 delle NTO vigenti, a seguito di istanza di parte.
4. Il richiedente dovrà impegnarsi a propria cura e spese, al momento del rilascio del titolo abilitativo, ad integrare i collegamenti delle reti tecnologiche e viarie, eventualmente carenti, anche tramite idonee servitù;
5. Ottenuto il riconoscimento di fabbricato non più funzionale al fondo rustico, ai fini del cambio d'uso in residenziale, dovrà essere depositata idonea istanza di Permesso di Costruire secondo le regole vigenti.
6. Il richiedente deve allegare alla pratica edilizia conseguente atto unilaterale d'obbligo per la non alienazione del nuovo edificio, o dell'edificio ristrutturato, nei successivi dieci anni dalla attestazione di agibilità, a persone fisiche, giuridiche, ovvero a familiari con rapporto di parentela oltre il terzo grado. Il rispetto di tale obbligo sarà oggetto di specifica prescrizione in fase di emissione del titolo edilizio.
7. L'alienazione del bene al di fuori dei limiti indicati al punto precedente e nel periodo di dieci anni successivo all'attestazione di agibilità, potrà comportare l'attivazione dei procedimenti sanzionatori previsti dalle norme vigenti al momento della contestazione formale del mancato rispetto della prescrizione contenuta nel titolo (avvio del procedimento).

CONTENUTO DEGLI ELABORATI DA PRESENTARE PER LA RICHIESTA

- Documentazione fotografica esaustiva del fabbricato oggetto di richiesta, corredata da coni visuali;
- Planimetria generale in scala adeguata raffigurante il fabbricato oggetto di richiesta e l'area esterna ad esso collegata, compresi eventuali altri fabbricati, accessi carrai, limiti di proprietà;
- Piante, prospetti e sezioni in scala adeguata con definizione grafica e calcolo analitico della superficie coperta e del volume urbanistico come definiti dall'art.16 delle NTO vigenti;
- Relazione agronomica avente i seguenti contenuti:

- descrizione del fabbricato e delle sue funzionalità;
- indicazione dei fondi rustici originari che erano funzionali al fabbricato oggetto di domanda;
- motivazione sulla perdita della originaria funzionalità.

TEMPI E CONTENUTI DELLA RISPOSTA DELL'AMMINISTRAZIONE

L'Amministrazione Comunale, tramite i Settori competenti, valuta la conformità delle istanze di "non più funzionalità" presentate nel rispetto della presente determinazione e più generalmente del P.I. vigente, entro 30 gg dal ricevimento.

Nei successivi 30 gg sarà comunicato l'esito della valutazione. È possibile richiedere integrazioni documentali solo una volta con conseguente sospensione dei termini di risposta della PA. Le risposte alla richiesta di integrazioni non presentate nei termini richiesti o ritenute incomplete, determinano l'archiviazione della pratica.

Diritti di Segreteria per l'istruttoria previsti nella delibera 13/02/2013 n. 18