



PROVINCIA TERAMO

V° Settore - Urbanistica Pianificazione Territoriale Difesa del Suolo
SERVIZIO URBANISTICO PROVINCIALE

PARERI

Prot. 3 4 6 0 4 4

Data 1 6 DIC. 2008

COMUNE : SILVI

OGGETTO : RICHIESTA CHIARIMENTI INTERPRETATIVI SU PERMESSI DI COSTRUIRE IN ZONA AGRICOLA

Sig. **SINDACO del Comune di SILVI**

**Al Responsabile Servizio Urbanistica
del Comune di SILVI
Ing. Nazzareno Ferrante**

IL SERVIZIO URBANISTICO PROVINCIALE

VISTA

la nota n° 37190 del 8/10/2008 pervenuta a questo Ente in data 16/10/2008 prot. n° 288222 con la quale il Comune di Silvi ha richiesto al Servizio Urbanistico Provinciale chiarimenti sull'edificazione in zona agricola ed in particolare nel caso in cui vi sia una Concessione Edilizia rilasciata nell'anno 1999 a soggetti non aventi i requisiti di imprenditore agricolo per l'edificazione in zona agricola di un fabbricato rurale destinato ad abitazione su un lotto di estensione di poco superiore ad un ettaro, in caso di mancato completamento dei lavori nel periodo di validità dell'atto abilitativo,

CHIEDE IL PARERE

se, ad oggi, è possibile rilasciare a soggetti diversi, entrati in possesso del terreno e del fabbricato successivamente alla scadenza della C.E. e non in possesso della qualifica di imprenditore agricolo, un ulteriore titolo autorizzativo per il completamento dei lavori.

SI SPECIFICA CHE:

1. L'originaria C.E. era intestata ad altre ditte ed afferiva ad un terreno di estensione complessiva di 10.107 mq. La validità di tale Concessione era, inoltre, condizionata alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo (registrato e trascritto nei Registri Immobiliari e presso la Conservatoria). In tale atto, le ditte intestatarie della C.E. avevano dichiarato di destinare e vincolare il fondo, il fabbricato e le sue pertinenze a solo uso agricolo per la durata minima di 10 anni o finchè lo strumento urbanistico non avesse destinato ad altro uso le aree in questione.
2. In allegato all'istanza di completamento dei lavori, è stato presentato come titolo di proprietà un atto di compravendita stipulato in data 10/04/2008 da cui risulta che l'unità aziendale inscindibilmente correlata al fabbricato, è stata alienata a favore di due diversi proprietari contravvenendo all'atto d'obbligo di cui alla C.E. avendo privato il fabbricato di un requisito fondamentale.
3. Ai sensi del D.P.R. 380/2001 (art. 15 comma 3), nel caso di decadenza del titolo abilitativo è necessario richiedere un nuovo permesso di costruire per la parte di intervento non ultimata e, pertanto, è necessario che i richiedenti abbiano i requisiti necessari in base alla normativa al momento vigente.
4. Da quanto dichiarato nell'istanza, si rileva che il fabbricato si trova allo stato grezzo e che non risultano essere ancora state realizzate le tamponature esterne quindi non risulta essere ancora stata determinata la consistenza volumetrica del fabbricato.

SI RILEVA CHE:

1. Ai sensi delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Silvi (art. 83) per essere titolari di permesso di costruire finalizzato alla realizzazione di un'abitazione rurale, i richiedenti devono essere in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo (con attestazione della Regione Abruzzo);
2. Ai sensi delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Silvi (art. 85), i richiedenti devono possedere l'unità minima aziendale e tale unità è da intendersi come l'estensione di fondi rustici facenti capo ad un'unica proprietà.

ESAMINATI : gli atti inviati dal Comune di Silvi;

- VISTA :** *la normativa tecnica dettata dal Piano Territoriale Provinciale sull'edificabilità nelle zone agricole (art. 24);*
- VISTA :** *la nota prot. n° 111082 del 08/05/2007 con la quale il V Settore ha fatto chiarezza interpretativa su alcune norme che regolano la nuova edificazione nelle zone agricole;*
- VISTA :** *altresi, la normativa tecnica del vigente P.R.G. del Comune di Silvi (artt. 83 e 85);*
- CONSIDERATO :** *che il fabbricato è stato autorizzato e realizzato, come par di capire dalla nota comunale, nel periodo intercorrente tra l'adozione del P.T.P. (18 dicembre 1998) e la sua definitiva approvazione (30 marzo 2001);*
- DATO ATTO :** *che la compravendita dell'unità aziendale avvenuta in data 10/04/2008 a due diversi proprietari rappresenta un palese contrasto con la normativa regionale oltre che con quella del P.T.P. e del P.R.G. vigente di Silvi se avvenuta con frazionamento della stessa unità aziendale, portando alla creazione di due nuove e distinte unità aziendali della superficie, ognuna, inferiore ad un ettaro;*
- DATO ATTO :** *altresi che è sopravvenuta la definitiva approvazione del P.R.G. del Comune di Silvi (anno 2002) per cui il nuovo titolo abilitativo richiesto deve essere conforme al nuovo articolato normativo che, si sottolinea, esclude la possibilità di realizzare interventi, ivi compresi il completamento e/o ampliamento di fabbricati esistenti, a chi non ha il requisito di imprenditore agricolo (attestato dalla Regione Abruzzo) così come è fatto espresso divieto di frazionare terreni di superficie inferiore a 1 ettaro;*
- CONSIDERATO CHE:** *1. in linea generale sarebbe stata ammissibile l'alienazione ad altro proprietario del fabbricato unitamente all'intera unità aziendale;*
2. in particolare, la nuova e vigente normativa del P.R.G. di Silvi consente il rilascio di un nuovo permesso di costruire solo ed esclusivamente a chi possiede il requisito di imprenditore agricolo;
- VISTO :** *l'atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto nei Registri Immobiliari in data 10/02/1999 e trascritto presso la Conservatoria in data 19/02/1999, con il quale l'originario proprietario del fabbricato e del lotto asservito si era impegnato a mantenere la destinazione agricola finchè lo strumento urbanistico non avesse destinato diversamente le aree di sua proprietà e, comunque, per una durata minima di anni 10. L'eventuale frazionamento del lotto asservito in due distinte proprietà farebbe venir meno un fondamentale requisito assunto dall'originario proprietario;*
- DATO ATTO :** *che per il completamento dei lavori sul fabbricato esistente, ai sensi del D.P.R. 380/2001, è necessario richiedere un nuovo Permesso di Costruire dal momento che quello originario è scaduto. Il nuovo Permesso di Costruire va rilasciato tenendo conto della normativa attualmente in vigore e delle norme sopravvenute;*

**tutto quanto sopra premesso
È DEL PARERE**

- 1. che l'alienazione del terreno agricolo e del fabbricato rurale ad altro soggetto, anche non imprenditore agricolo, sarebbe stata possibile solo se fosse avvenuta in un unico corpo indiviso. Nella fattispecie, invece, essendo la compravendita in questione avvenuta in modo frazionato, la stessa è da ritenersi non ammissibile.*
- 2. quanto al rilascio del Permesso di Costruire per il completamento dei lavori sul fabbricato esistente, alla luce della nuova e vigente normativa di Piano Regolatore del Comune di Silvi, il nuovo titolo abilitativo deve essere conforme a tale nuova norma che, si sottolinea, esclude la possibilità di realizzare interventi (ivi compresi il completamento e/o ampliamento di fabbricati esistenti) a chi non ha il requisito di imprenditore agricolo (attestato dalla Regione Abruzzo) così come è fatto espresso divieto di frazionare terreni di superficie inferiore a 1 ettaro.*

Il Responsabile del Servizio
Arch. Giuliano Di Flavio

Il Dirigente
Arch. Francesco Antonelli