

Prot. *cf. segnatura.xml* Class. 06-03 Fasc. 2022/1751

Faenza, 11 ottobre 2022

Allegati n. _____

Rif. prot. in arrivo n. _____

DISPOSIZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA nr. 6
del Settore Territorio
Art. 76 della Tav. P5 "Attività edilizia e procedimenti" del RUE

Asservimento dei terreni nel caso di recupero degli edifici esistenti riutilizzati a fini non agricoli, ai sensi degli artt. 12.4 e 12.5 delle Norme di Attuazione del RUE e dell'allegato A-21 comma 3 della LR 24 marzo 2000 n. 20.

Normativa:

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "*Legge Urbanistica*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 15 del 30 luglio 2013 "*Semplificazione della disciplina edilizia*" e s.m.i.
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e successive modificazioni ed integrazioni;
- Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*".

L'Unione della Romagna Faentina è dotata dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della previgente Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio":

- Atto avente per oggetto: "*Legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i., art. 32 comma 9; Piano Strutturale Comunale Associato dei Comuni dell'ambito faentino: controdeduzione alle osservazioni presentate e approvazione*", approvato con le deliberazioni consiliari di seguito elencate:
 - Comune di Faenza Atto di C.C. n. 5761/17 del 22.01.2010;
 - Comune di Brisighella Atto di C.C. n. 27 del 10/03/2010;
 - Comune di Casola Valsenio Atto di C.C. n. 6 del 23/02/2010;
 - Comune di Castel Bolognese Atto di C.C. n. 9 del 08/02/2010;
 - Comune di Riolo Terme Atto di C.C. n. 10 del 17/02/2010;
 - Comune di Solarolo Atto di C.C. n. 30 del 24/02/2010;
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato dall'Unione della Romagna Faentina con deliberazione n. 11 del 31.03.2015 ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR 20/2000 e sue successive varianti specifiche;
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio Intercomunale (RUE) approvato dall'Unione della Romagna Faentina con deliberazione n. 48 del 06.12.2017 ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR 20/2000 e e sue successive varianti specifiche.

Visto l'art. 76 della Tav. P5 (Disposizioni Tecnico-Amministrative) della Tav. P5 del RUE, in base al quale: "*sono oggetto di Disposizioni Tecnico-Amministrative (DTA) gli aspetti operativi dell'attività amministrativa in materia urbanistico-edilizia, che discendono da legge o necessari per l'efficace applicazione di norme, comprese quelle del presente RUE*".

Con la presente DTA si intende fornire chiarimenti in merito agli asservimenti dei terreni sia nel caso di interventi di recupero che determinano l'utilizzo non agricolo degli edifici esistenti, che nell'ambito del cambio d'uso da catasto rurale a catasto urbano.

Premesso che nel territorio rurale la pianificazione persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di nuove costruzioni abitative è ammessa soltanto per i soggetti in possesso dei requisiti di IAP (imprenditore agricolo a titolo professionale) (Rif. Art. 12 co 2 delle norme di attuazione del RUE).

Nell'ambito degli interventi non connessi all'attività agricola sul patrimonio edilizio esistente, il recupero degli edifici è disciplinato dal RUE, ammettendo per gli edifici con originaria funzione abitativa interventi di recupero a fini residenziali e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile, mentre per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale.

Secondo quanto disposto dall'allegato A-21 della L.R. 20/2000, l'attuazione degli interventi di recupero degli edifici non più funzionali all'attività agricola, compreso il cambio d'uso da catasto rurale a catasto urbano anche non connesso a trasformazioni fisiche, comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte dell'Ente dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

L'attuale formulazione della norma regionale lascia margini di autonoma valutazione, per esempio in merito ai criteri di determinazione dell'estensione dell'unità poderale cui asservire i fabbricati in caso di assenza di precedenti convenzioni. Nell'incertezza interpretativa della disciplina anzidetta, con nota prot. 7299 del 28.01.2021 sono stati chiesti dal SUE chiarimenti interpretativi alla Regione senza avere alcun successivo riscontro.

Volendo procedere ad una interpretazione della combinata norma del RUE e del contenuto dell'Allegato A-21 della L.R. 20/2000, anche in pendenza del responso regionale, per dare continuità all'azione amministrativa, si riportano le seguenti considerazioni.

Nell'ambito delle Norme di attuazione del RUE all'art. 3 si definisce asservita l'area *“catastalmente determinata, necessaria all'edificabilità di un dato fabbricato, estesa almeno alla quantità necessaria in base all'indice di edificabilità e comunque non inferiore all'unità minima poderale”*.

L'unità minima poderale, ai sensi dell'art. 12.3 delle sopracitate norme del RUE, è costituita dall'insieme dei terreni contigui (intendendo con ciò anche i terreni frontistanti separati dalla viabilità e/o da corsi d'acqua) che risultino appartenere alla stessa proprietà, fatta salva la non prescrittività dell'accorpamento dei terreni in caso di presenza di uno dei corsi d'acqua principali del territorio.

Nell'ambito della variante al RUE di Faenza, approvata con atto di Consiglio dell'Unione n. 56 del 30.11.2016, così come nell'ambito delle norme adottate per il RUE intercomunale con atto di Consiglio dell'Unione n. 61 del 21.12.2016, all'art. 12.5 della Tav. P2 è stato chiarito che per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che determinano l'uso non agricolo degli edifici, l'asservimento dei terreni è valutato in relazione alla situazione proprietaria alla data di adozione del RUE.

Tale stesura della norma è del tutto fedele al testo regionale con la sola specifica del riferimento temporale *“alla data di adozione del RUE”* che si è ritenuto d’inserire per dare significato al concetto di originarietà del fondo e per fissare il limite temporale rispetto al quale effettuare la valutazione dei terreni da asservire.

Per quanto sopra ed in particolare in base all’art. 3 delle sopracitate norme del RUE, si ritiene di dover esplicitare che l’estensione dei terreni da asservire nel caso di edifici che perdono i requisiti di ruralità, debba corrispondere all’area catastalmente determinata e necessaria all’edificabilità dei fabbricati, ricomprendendovi almeno l’area dovuta per l’edificazione degli stessi in base all’indice di zona e comunque non inferiore all’unità minima poderale definita per l’ambito urbanistico di riferimento dal RUE vigente. Resta inteso che in caso di unità poderali inferiori alla dimensione minima necessaria per l’edificazione, l’asservimento dovrà riguardare l’intera unità poderale.

Il sopra descritto criterio si ritiene coerente alla disciplina regionale e proporzionato alle effettive cubature esistenti in territorio rurale, ritenendolo un criterio utile ed applicabile anche in relazione agli edifici privi di originaria convenzione di asservimento di fabbricati funzionali all’attività agricola.

Per tutto quanto sopra

DISPONE

- 1) **di definire il criterio di valutazione dell’estensione del terreno da asservire nell’ambito dei mutamenti di destinazione d’uso dei fabbricati già rurali che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell’iscrizione catastale, esplicitando che:**
 - **l’estensione del terreno da asservire, avendo a riferimento l’unità poderale alla data di adozione del RUE (21.07.2014 nel comune di Faenza e 21.12.2016 per gli altri comuni dell’Unione), debba corrispondere all’area catastalmente determinata e necessaria all’edificabilità dei fabbricati che perdono i requisiti, ricomprendendovi almeno l’area dovuta per l’edificazione degli stessi in base all’indice di zona e comunque non inferiore all’unità minima poderale definita per il relativo ambito dal RUE vigente. In caso di unità poderali inferiori alla dimensione minima necessaria per l’edificazione, l’asservimento dovrà riguardare l’intera unità poderale.**

**Il Dirigente
del Settore Territorio**
(Arch. Lucio Angelini)

Il Capo Servizio Urbanista
(Arch. Daniele Babalini)

**Il Capo Servizio SUE
Amministrativo e controllo del territorio**
(Arch. Lucia Marchetti)

**Il Capo Servizio SUE
Gestione edilizia**
(Arch. Francesca Vassura)