

Ancora sui permessi di costruire in zona agricola. I requisiti soggettivi.

A cura dell'Avv. Valentina Stefutti

La tematica in discorso, di sicuro interesse, è stata affrontata, la scorsa settimana, nella risposta al quesito a cui si rimanda per gli approfondimenti

http://sito.dirittoambiente.net/file/territorio_domande_168.pdf

Anche a seguito di diverse richieste di chiarimenti giunte presso la nostra redazione, abbiamo deciso di tornare brevemente sull'argomento, per fornire alcune precisazioni.

Come noto, è consolidata prassi di Diritto all'Ambiente pubblicare quesiti di interesse generale (quale è certamente quello in esame) fornendo risposte che, lungi nel sostanzarsi in una sorta di consulenza *ad hoc*, devono anch'esse rivestire i requisiti di generalità ed astrattezza, ed essere per gli effetti riferibili ad un numero indeterminato di casi.

La risposta al quesito di cui abbiamo poc'anzi indicato il link non si sottraeva, evidentemente, a questa regola.

Ribadito quanto già significato, riteniamo tuttavia opportuno puntualizzare che, ove la legge regionale e/o il Piano Regolatore di un determinato Comune contengano previsioni specifiche che subordinano il rilascio dei permessi a costruire in zona agricola a chi possieda determinati requisiti soggettivi (essenzialmente quella di imprenditore agricolo) non vi è dubbio come la sussistenza di tale requisito in capo al richiedente sia una condizione irrinunciabile per l'ottenimento del titolo. Ove questo dovesse essere rilasciato dall'Amministrazione comunale a soggetti privi di tale requisito soggettivo, posto o dalla legge regionale (si veda il caso della Regione Liguria o, in una certa qual misura, della Regione Lombardia) e/o dal vigente PRG comunale (e più in generale dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale), non vi è dubbio che si sarebbe al cospetto di una tipica ipotesi di abuso in bianco, sanzionabile anche in sede penale.

A titolo di esempio, possiamo citare il caso del PUC del Comune di Levanto in Liguria, che di recente è stato scrutinato nella sentenza del Consiglio di Stato 2 ottobre 2012 n.5188 che, in argomento, ha avuto modo di riferire nei termini, inequivoci, che seguono: *“L'insediamento residenziale in aree agricole a coltivazione intensiva secondo il P.U.C. del Comune di Levanto e la L.R. della Liguria n.36 del 1997, da intendersi come nuova edificazione, è collegata alle esigenze aziendali produttive da dimostrarsi a mezzo della presentazione di un piano aziendale di miglioramento agricolo ambientale (P.M.A.A.) e può consentirsi nella misura in cui il fabbricato aggiuntivo (nuova edificazione) sia destinato ad ospitare un altro conduttore agricolo. Più specificatamente come previsto dal regolatore comunale il nuovo fabbricato che si va realizzare sul fondo agricolo deve essere funzionale all'insediamento stabile di un altro operatore o meglio di un altro imprenditore agricolo che vada a risiedere stabilmente sul fondo oggetto di sfruttamento produttivo.*

In altre parole, se due sono le costruzioni abitative, queste devono rispondere al fabbisogno di stabile residenza di due nuclei familiari o di due imprenditori agricoli, di guisa che una richiesta di nuova edificazione calibrata su un solo nucleo familiare e o su un solo imprenditore agricolo non giustifica la realizzazione di un altro fabbricato abitativo in aggiunta a quello già esistente sul fondo e che già serve un conduttore”.

Si può ancora citare il caso scrutinato dalla Terza Sezione della Suprema Corte di Cassazione Penale, che, nella pronuncia n.33381 del 29 agosto 2012, in cui veniva in essere il PUC di Castiadas (CA), contenente previsioni di tenore analogo rispetto a quelle del PUC del Comune di Levanto, la quale, coerentemente con i principi sopra enunciati, ha chiarito che anche per la voltura del titolo edilizio è necessario che l'acquirente possenga il titolo, stante che, in caso contrario, il divieto posto dalla norma del PUC verrebbe aggirata, aprendo vieppiù il campo a facili speculazioni edilizie in zona agricola.

Valentina Stefutti

Publicato il 1 dicembre 2012