



# Città di Molfetta

(Provincia di Bari)

## SETTORE LAVORI PUBBLICI

Prot.n.  
del

**Presidente del Consiglio Comunale**  
**Sindaco**  
**On.le Giunta Comunale**  
**Segretario Generale**  
**S E D E**

**Oggetto :** Proposta di revoca Deliberazione Giunta Comunale n.140 del 29.09.2008. Applicazione anche nelle zone agricole – Zona Omogenea “E” del P.R.G.C., della L.R. n.14 del 30.05.2009, come modificata dalla L.R. n.21 del 01.08.2011.

### RELAZIONE.

In questo anno di dirigenza del Settore Territorio ho dovuto affrontare, tra l'altro, la problematica legata al *c.d.* piano Casa normato dalla L.R. n.14/2009 e successiva L.R. n.21/2011 applicato anche alle residenze presenti all'interno dell'agro comunale.

In tale ambito ho riscontrato che la O.le Giunta Comunale nel 2008, con proprio atto n.140 del 29.09.2008, in ossequio al disposto degli artt. 42.7 – 42.8 e 42.9 delle NTA del PRGC, aveva sospeso, nelle zone agricole, in attesa della approvazione del piano particolareggiato dell'agro, qualsiasi nuova edificazione eccezione fatta per gli imprenditori agricoli.

In questa ottica, coerentemente alle indicazioni della deliberazione della G.C. n.140/2008, il settore aveva sospeso il rilascio di P.d.C. in zona omogenea “E” – *zona agricola* - di qualsiasi attività edilizia fatta eccezione per gli imprenditori agricoli.

In detta prospettiva, ovviamente, anche il piano casa (L.R. 14/09 e 21/11) non è stato possibile applicare in questa zona omogenea “E”.

Tutto questo ha determinato un appesantimento della situazione economica legata al settore edilizio della piccola e media impresa, nonché della classe professionale (geometri, ingegneri, architetti).

Di primo acchito, senza approfondire la questione, rilevavo una intempestiva e tardiva applicazione della norma ritenendo “*prescritto*” il diritto da parte della Amministrazione Comunale di sospendere l'attività edilizia nell'agro nelle more dell'approvazione del p.p. atteso che il PRGC era vigente sin dal maggio 2001.

La questione, a seguito anche della situazione legata alle note vicende giudiziarie, è stata da me tralasciata. Questo, purtroppo, ha comportato un ulteriore appesantimento della crisi del settore edilizio, all'epoca già latente.

Di ciò, nella qualità di dirigente del Settore, ho avvertito la responsabilità del mancato approfondimento della problematica, per cui mi sono preoccupato di acquisire i riferimenti

normativi che supportassero la mia intuizione legata alla tardiva applicazione degli artt.42.7 – 42.8 – 42.9 delle NTA del PRGC.

La ricerca ha dimostrato che alcuni vincoli sono soggetti a decadenza dopo un periodo quinquennale di efficacia.

In particolare i vincoli *c.d. "strumentali"* ossia quei vincoli che subordinano la edificabilità di un'area all'inserimento della stessa in un programma pluriennale oppure alla formazione di uno strumento esecutivo, sono soggetti a decadenza dopo un periodo quinquennale di efficacia previsto dall'*ex art.2 L. n. 1187 del 19 novembre 1968 – oggi art.9 DPR 327 del 2001.*

Di ciò si è occupato il Consiglio di Stato, sez. IV, con decisione n.1765 del 24.03.2009.

Nella circostanza, il Giudice Amministrativo ha precisato che, sebbene l'art.2 della L.n.1187/1968 sia stato abrogato a seguito della entrata in vigore del T.U. sulle espropriazioni, i principi afferenti tale articolo sono tuttavia applicabili in quanto l'art.9 del DPR 327/01 cioè del T.U., non avendo valenza innovativa, recepisce sostanzialmente la precedente normativa.

La IV sez. del Consiglio di Stato, nella citata decisione n.1765/2009 ricorda che *"è acquisito nella giurisprudenza amministrativa il principio secondo cui l'art.2, 1° comma L.1187/1968, che ha fissato entro il limite temporale del quinquennio l'efficacia delle prescrizioni dei piani regolatori generali, si riferisce ai vincoli che producano una pressoché totale ablazione del diritto di proprietà, essendo tanto intensi da annullare o ridurre notevolmente il valore degli immobili cui si riferiscono, ivi compresa l'ipotesi di imposizione temporanea di inedificabilità fino all'entrata in vigore dei piani particolareggiati, per la cui redazione non sia fissato alcun termine finale certo"*.

Tuttavia, la decadenza dei vincoli prevista dall'art.2, 1° comma, della L.19 novembre 1968 n.1187, non ha luogo nei soli casi in cui, in alternativa al piano particolareggiato di iniziativa pubblica, sia prevista dal P.R.G. la possibilità di ricorso ad un piano di lottizzazione ad iniziativa privata. In questi casi la possibilità di una pianificazione di livello derivato ad iniziativa privata esclude, naturalmente l'iter, la configurabilità dello schema ablatorio e, quindi, la decadenza quinquennale del relativo vincolo.

Invece, nel caso in cui le norme tecniche di attuazione di un P.R.G. stabiliscano che ogni intervento edilizio in una determinata zona presuppone la previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di esclusiva iniziativa pubblica, il vincolo gravante sulla zona è di **tipo strumentale e non conformativo**.

Ne consegue, quindi, che la Giunta Comunale con deliberazione n.140/2008 ha assunto un atto tardivo per scadenza del termine ovvero se il vincolo si riteneva non decaduto, non era necessario evidenziarlo in quanto comunque contenuto negli articoli 42.7, 42.8, 42.9, delle NTA.

Per queste motivazioni, a parere dello scrivente, i vincoli posti agli artt.42.7 – 42.8 – 42.9 sono decaduti.

Riguardo invece la applicabilità della L.R. n. 14/2009, come modificata dalla L.R. n.21/2011, nel territorio comunale, la Regione Puglia con nota prot. N. 3015 del 23.03.2012, a firma del Dirigente Regionale del Servizio Urbanistico, così si è espressa:

- a) ***non sono ammissibili interventi straordinari ex artt.3 e 4 della L.R. n.14/2009 interessanti edifici che, ancorché definibili "residenziali" a norma del citato art.1 della L.R. n.21/2011, sussistono nell'ambito di zone omogenee del vigente PRG che non sono destinate alla residenza.***
- b) ***Nelle zone agricole, gli interventi in oggetto sono ammissibili unicamente per gli "edifici rurali ad uso abitativo" e dunque connessi all'esercizio dell'attività agricola, da parte del soggetto titolato.***
- c) ***Le zone omogenee "C/1" sono definite dal vigente PRG come "zone residenziali di espansione"; attesa la predetta destinazione urbanistica, gli edifici residenziali esistenti nell'ambito delle stesse zone possono essere interessati dagli interventi in oggetto.***
- d) ***Per l'autorizzazione degli interventi in oggetto, la LR n.14/2009 e s.m.i. non richiede procedura di deroga ex art.14 del DPR n.380/2001.***

Alla luce di ciò lo scrivente, dissentendo parzialmente con il parere regionale per le motivazioni che appresso si diranno, sottopone alla attenzione degli organi comunali le seguenti motivate indicazioni:

1. *Non hanno efficacia i vincoli di cui agli artt. 42.7, 42.8, 42.9 delle N.T.A. del PRGC vigente in quanto decorso il quinquennio di vigenza (art.2 – 1° comma L.n.1187 del 19.11.1968 oggi art.9 DPR 327/01);*
2. Lettera a) della nota regionale - *Non sono ammissibili interventi straordinari ex artt. 3 e 4 della L.R. n.14/2009 nelle zone omogenee "D" normate dagli artt. 36 e segg. delle N.T.A. del PRGC vigente;*
3. Lettera b) della nota regionale - *Nelle zone omogenee "E" "Aree produttive agricole" normate dall'art.42 e segg. delle N.T.A. del PRGC vigente sono consentiti interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. n.14/2009 e ss.mm.e ii. purchè gli immobili interessati abbiano i requisiti di cui all'art.2 della L.R. 21/2011 cioè abbiano destinazione residenziale evincibile dal certificato di agibilità ovvero dal titolo abilitativo principale (licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire). Questa indicazione dello scrivente diverge da quanto riportato nella **nota Regionale citata** che, di contro ritiene che: "nelle zone agricole, gli interventi in oggetto sono ammissibili unicamente per gli "edifici rurali ad uso abitativo" e dunque connessi all'esercizio dell'attività agricola, da parte del soggetto titolato". La non condivisione rinviene, a parere dello scrivente, dal fatto che l'art.2 della L.21/2011 alla lettera b) così definisce gli edifici residenziali: "per gli edifici residenziali che si intendono quelli comprendenti una o più unità immobiliari destinati alla residenza e a usi strettamente connessi con le residenze, ai sensi del comma 2 dell'art.3 .....omissis, nonché gli edifici rurali ad uso residenziale". In base a questa definizione gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. n.21/2011, sono consentiti nelle zone agricole in quanto la norma specifica quali sono gli edifici rurali su cui si può intervenire e cioè ad uso residenziali. Sui restanti già destinati a residenza intervenire applicando la L.21/2011 è ovvio;*
4. Lettera c) della nota regionale - *Nelle zone omogenee "C" artt.34 e 35 e segg. delle NTA del PRGC gli interventi di cui agli artt.3 e 4 della L.R. 14/2009 e ss.mm. e ii., sono ammessi;*
5. Lettera d) della nota regionale - *Per gli interventi di cui alla L.R. n.14/2009 e s.m. e i., la stessa legge non richiede procedure di deroga ex art.14 DPR 380/2001;*
6. *Allo scopo di mantenere e migliorare le caratteristiche agricolo-paesaggistiche dell'ambiente, la domanda di Permesso di costruire, per nuovi edifici ad uso agricolo (annessi agricoli) o per interventi di ristrutturazione deve essere corredata da un Piano di Miglioramento Aziendale che dimostri, sulla base di criteri estimativi normalmente usati nelle scienze agronomiche, l'utilità dell'intervento; in esso devono essere chiaramente descritte le caratteristiche dell'azienda richiedente, le specie arbustive ed arboree presenti e quelle previste.*

affinché attraverso la G.C. ed il Consiglio Comunale, ove condivise ed approvate, possano costituire atto di indirizzo al Settore Territorio per regolamentare l'attività edilizia nelle zone omogenee "E" normate dagli artt.42 e segg. delle N.T.A. del PRGC vigente.

Tanto per le determinazioni dell' On.le G.C. e del Consiglio Comunale.

Molfetta 12 luglio 2012

Il Dirigente ad interim Settore Territorio

Ing. Enzo Balducci

