

COMUNE DI ARQUA' PETRARCA

Provincia di Padova

--ooOoo--

COPIA

N.	15
Del	14-06-2023

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza Ordinaria di Prima convocazione - seduta Pubblica.

Oggetto: APPROVAZIONE: 1) "LINEE GUIDA" ATTINENTI INDIRIZZI RELATIVI AL RIUSO DEGLI EDIFICI RICADENTI IN ZONA AGRICOLA E NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO; 2) SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DA PARTE DEI PRIVATI.

L'anno **duemilaventitre** il giorno **quattordici** del mese di **giugno** alle ore **19:00** nella sala consiliare presso la "*Foresteria Callegari*" di Via Castello n. 6, per riunione di Consiglio. Eseguito l'appello risultano:

Presenti/Assenti

CALLEGARO LUCA
SCHIVO ANDREA
CANDEO GIORGIO
LOREGGIAN LISA
SCHIVO GIANNI
TOFFOLON SUSANNA
PULITO ELISA
MAGAROTTO ENDRIO
PULITO IVO
MASIERO PIERLUIGI
ZANCANELLA GABRIELE

P
P
P
P
P
P
P
P
P
P
P

(P)resenti 11 (A)ssenti 0

Assessore esterno

BONELLO SARA

P

Assessore esterno

CALLEGARO GIANNI

P

Assiste alla seduta il DR. BATTISTON MICHELE SEGRETARIO COMUNALE.

Il Sig. SCHIVO ANDREA, in qualità di Presidente del Consiglio, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a scrutatori dei consiglieri:

LOREGGIAN LISA
SCHIVO GIANNI
PULITO IVO

invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'odierna adunanza.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124, comma 1°, D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Certifico, io sottoscritto Messo Comunale, che copia del presente verbale viene pubblicata All'albo Pretorio comunale per la durata di 15 giorni consecutivi dal **22-06-2023** al **07-07-2023**

Addì **22-06-2023**

N° **169** Registro atti pubblicati

Il Funzionario Incaricato
F.to Beatrice BRESSANIN

OGGETTO:	APPROVAZIONE: 1) "LINEE GUIDA" ATTINENTI INDIRIZZI RELATIVI AL RIUSO DEGLI EDIFICI RICADENTI IN ZONA AGRICOLA E NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO; 2) SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DA PARTE DEI PRIVATI.
----------	--

PREMESSO che:

- Il Comune di Arquà Petrarca è dotato di Piano Regolatore Generale la cui ultima variante generale è stata adottata con D.C.C. n. 01 del 08.01.1997 (Co.Re.Co. n. 289/97), esecutiva ai sensi di legge, quindi approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. 3266 del 09.09.1998 pubblicata nel B.U.R. del 02.10.1998, successivamente modificato;
- la L.R. n. 11/2004 fissa i contenuti che devono essere perseguiti per il corretto governo del territorio – riconducibili a disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzazione del territorio comunale a fini urbanistici ed edilizi – collegati all'attività di programmazione degli interventi pubblici e privati in esso previsti;
- la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T. – che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I. – ossia lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità;
- il P.R.G. vigente:
 1. manterrà efficacia fino all'approvazione del primo P.A.T. (ai sensi dell'art. 48, c. 5, L.R. n. 11/2004);
 2. a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., per le parti con esso compatibili, diventerà il P.I. (ai sensi dell'art. 48, c. 5 bis, L.R. n. 11/2004);
- le “politiche” del governo del territorio garantiscono la graduazione degli interessi in base ai quali possono essere regolati gli assetti ottimali del territorio e gli usi ammissibili degli immobili – suoli e fabbricati – in relazione agli obiettivi di sviluppo e di conservazione e ne assicurano la più ampia fruibilità da parte dei cittadini;
- ai proprietari degli immobili deve essere riconosciuto, nei procedimenti di pianificazione, il diritto di iniziativa e di partecipazione, anche al fine di garantire il valore della proprietà, conformemente ai contenuti della programmazione territoriale; in tal senso le procedure di pianificazione devono assicurare la partecipazione dei privati anche nell'esecuzione dei programmi territoriali senza dar luogo a sperequazioni tra le posizioni proprietarie;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 30.05.2022 è stato approvato il “Regolamento” relativo al “Contributo straordinario” di cui all'art. 16, c. 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001;

Rilevato che:

- con l'obiettivo di favorire gli interventi di riordino della zona agricola finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente – in ogni caso tutelando e valorizzando le testimonianze del territorio agricolo ed incentivando la loro conservazione – attraverso il recupero, il riuso, la razionalizzazione e la riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente in aree agricole (legittimato ai sensi di legge), dismesso,

dismettibile o inutilizzato, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi privati pertinenziali, quindi a fini abitativi / altro ritenuti compatibili, con particolare riferimento a quelli non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto, è risultato essere opportuno predisporre delle “Linee Guida” inerenti gli “indirizzi relativi al riuso degli edifici ricadenti in zona agricola, in particolare quelli non più funzionali alla conduzione del fondo”, comprendenti i criteri (obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni) di attribuzione delle possibili utilizzazioni diverse da quelle agricole, l’istanza (modello) finalizzata alla raccolta delle eventuali manifestazioni di interesse, nonché una schedatura puntuale (modello) di rilevamento planivolumetrico specifico delle strutture agricolo-produttive non più funzionali alla conduzione del fondo, di utilità ai fini dell’attestazione della non funzionalità dell’annesso alla conduzione del fondo che dovrà essere corredata di specifica relazione agronomica;

- la valutazione circa il possibile riuso sarà informata sulla base delle destinazioni d’uso ritenute compatibili con la zona agricola (residenziale o ricettiva), tenuto conto della stima ponderata del carico urbanistico considerato ammissibile per la nuova destinazione richiesta (principale e attività connesse appartenenti alla medesima categoria funzionale) nei termini di infrastrutture e dotazioni territoriali, tenuto conto delle modalità esecutive che attuino il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell’impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell’inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell’area l’invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico (ai sensi dell’art. 5, c. 1, lett. b), della L.R. n. 14/2017);
- con riferimento al riuso del patrimonio edilizio esistente in zona agricola (edifici / costruzioni legittimati ai sensi di legge, in particolare quelli non più funzionali alla conduzione del fondo), ogni singolo intervento richiesto dovrà essere attuato entro due anni dalla data di efficacia della deliberazione di Consiglio Comunale tramite la quale verrà reso ammissibile detto intervento in variante;
- in merito all’intervento richiesto, in sede di rilascio del “permesso di costruire” dovrà essere corrisposto il “contributo straordinario”, quantificato ai sensi dell’art. 4 del “Regolamento” approvato con D.C.C. n. 14 del 30.05.2022), in conseguenza della misura agevolativa dell’intervento di riqualificazione rappresentato dal riconoscimento della variante urbanistica per la modifica dell’uso dell’immobile.

Visto che rientra negli obiettivi dell’Amministrazione Comunale dare la più ampia risposta alle richieste dei cittadini, avviando le procedure a tale scopo necessarie.

Ritenuto di verificare preventivamente l’interesse da parte dell’intera cittadinanza alla presentazione di eventuali richieste inerenti la specifica tematica da assumere, qualora ritenute idonee, nella pianificazione urbanistica comunale ai sensi dell’art. 13, c. 13, della L.R. n. 14/2017.

Visti i seguenti atti redatti all’arch. GHINELLO Giancarlo dello Studio Giotto di Rubano in collaborazione con l’avv. TROI Emiliano dello Studio Legale SAT di Padova ed acquisiti al prot. n. 1243 in data 15/02/2023:

- “linee guida” relative al riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo, allegato sub a) al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso;
- schema di “Avviso” pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse da parte dei privati, allegato sub b) al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso;

Rilevato che nel merito è stato interpellato l’avv. TROI Emiliano di Padova il quale, oltre a condividere con l’arch. GHINELLO Giancarlo la stesura delle “linee guida” stesse e dell’“avviso”

allegati alla presente, ha fornito un motivato parere favorevole agli atti stessi, acquisito al prot. n. 1265 in data 16/02/2023 (allegato sub. c);

Ritenuto di pubblicare le citate “linee guida” ed il suddetto “Avviso” per 30 (trenta) giorni all’Albo on line e nel sito Internet del Comune di Arquà Petrarca, dando ad essi la massima diffusione anche tramite manifesti da apporsi nei principali luoghi pubblici;

Visto il D.Lgs 267/2000;

SI PROPONE

1. **di dare atto** che le premesse costituiscono parte integrante del presente provvedimento;
2. **di prendere atto** del parere espresso dall’avv. Emiliano TROI di Padova ed acquisito al prot. n. 1265 in data 16/02/2023 (allegato sub. c);
3. **di approvare**, per le motivazioni nelle premesse descritte e che qui si intendono integralmente riportate, le “linee guida” relative al riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo e l’“Avviso” pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse da parte dei privati, rispettivamente allegati sub a) e sub b) al presente Atto, quali parti integranti e sostanziali dello stesso;
4. **di incaricare** il Responsabile competente di pubblicare i suddetti allegati sub. a) e sub. b) per almeno 30 (trenta) giorni all’Albo on line e nel sito Internet del Comune di Arquà Petrarca;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la su estesa proposta di deliberazione depositata agli atti nei termini previsti dal Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale;

Visti i pareri di cui all’art. 49 del Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali 18 agosto 2000, n. 267;

Sentito il Sindaco il quale relaziona in merito all’argomento;

Con votazione resa in forma palese, per alzata di mano, con il seguente esito:

Consiglieri presenti	nr. 11 (undici)
Consiglieri che dichiarano di astenersi dal voto	nr. ----
Voti Favorevoli	nr. 11 (undici)
Voti contrari	nr. ----

accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente del Consiglio;

DELIBERA

di approvare la su esposta proposta di deliberazione che integralmente si richiama per relazione.

Successivamente stante, l'urgenza di provvedere in merito con votazione resa in forma palese, per alzata di mano, con il seguente esito:

Con votazione resa in forma palese, per alzata di mano, con il seguente esito:

Consiglieri presenti	nr. 11 (undici)
Consiglieri che dichiarano di astenersi dal voto	nr. -----
Voti Favorevoli	nr. 11 (undici)
Voti contrari	nr. ----

accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente del Consiglio;

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione urgente e conseguentemente immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18/08/2000, nr. 267.

PARERI ESPRESSI SU PROPOSTA DI CONSIGLIO N.15/30-05-2023

Oggetto: APPROVAZIONE: 1) "LINEE GUIDA" ATTINENTI INDIRIZZI RELATIVI AL RIUSO DEGLI EDIFICI RICADENTI IN ZONA AGRICOLA E NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO; 2) SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DA PARTE DEI PRIVATI.

PARERI DI COMPETENZA

Premesso che la proposta di deliberazione di Giunta Comunale, in ordine all'oggetto in delibera, ha conseguito i pareri di competenza secondo quanto prescritto dall'art. 49 del D.Lgs 18.08.2000, n. 267 nelle seguenti risultanze:

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA:

Favorevole

DATA 09-06-2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to DESTRO FEDERICO

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
F.to SCHIVO ANDREA

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to BATTISTON MICHELE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune ed è:

- ☒ IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE (Art. 134 comma 4 D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267);
- ☐ DIVENUTA ESECUTIVA per decorrenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134 comma 3 D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267) il _____

Li, _____

IL RESPONSABILE DELL'AREA
F.to Lionello Marco

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Li 22/06/2023



Il Funzionario Incaricato
F.to Bressanin Beatrice



COMUNE DI ARQUA' PETRARCA



Provincia di Padova

LINEE GUIDA

***indirizzi relativi al riuso degli edifici ricadenti in zona agricola
in particolare quelli non più funzionali alla conduzione del fondo***

(approvate con D.C.C. n. del)

SOMMARIO:

PREMESSE.....	2
OBIETTIVI – INDIRIZZI – DIRETTIVE – PRESCRIZIONI	2
MODALITA' DI INTEVENTO.....	5
SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI	10
ISTANZA.....	12
SCHEDATURA PUNTUALE	15

RESPONSABILE SETTORE TECNICO

Geom. Destro Federico

PREMESSE

La natura ed efficacia dei contenuti del presente documento tengono conto della seguente articolazione:

- obiettivi
costituiscono il quadro di riferimento sostanziale per la pianificazione comunale;
- indirizzi
costituiscono indicazioni per il miglioramento del processo di assetto del territorio comunale, ossia disposizioni che orientano le azioni che hanno incidenza sulla trasformabilità del territorio, quindi i diversi strumenti di attuazione, al fine di favorire il conseguimento degli obiettivi;
- direttive
sono disposizioni da osservare nell'attività pianificatoria comunale;
- prescrizioni
sono disposizioni rivolte alla tutela di quegli interessi pubblici che, per loro natura, riguardano la dimensione comunale con particolare riferimento alla pianificazione urbanistica vigente, nonché altri atti amministrativi attinenti il governo del territorio; esse incidono direttamente sul regime giuridico dei beni, regolandone gli usi e le trasformazioni ammissibili.

OBIETTIVI – INDIRIZZI – DIRETTIVE – PRESCRIZIONI

OBIETTIVI

Rammentando che, ai sensi dell'art. 36, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004, gli interventi di riordino della zona agricola sono finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente – in ogni caso tutelando e valorizzando le testimonianze del territorio agricolo ed incentivando la loro conservazione ed il loro recupero – anche al fine di evitare il consumo di suolo costituisce interesse primario l'incentivazione degli elementi di riqualificazione del paesaggio agrario (in particolare attraverso il riordino delle situazioni più compromesse dalla presenza di manufatti impropri, nonché il recupero, il riuso, la razionalizzazione e la riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente (legittimato ai sensi di legge¹), dismesso, dismettibile o inutilizzato, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi privati pertinenziali, quindi a fini abitativi /

¹ D.P.R. n. 380/2001 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*):
Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili
(omissis)

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (*comma aggiunto dall'art. 10, c. 1, lett. d), della L. n. 120/2020*)

altro ritenuti compatibili, tenuto conto altresì delle nuove politiche regionali per la qualità architettonica, edilizia ed ambientale e per la riqualificazione e la rigenerazione), le presenti *LINEE GUIDA* perseguono – nello specifico – gli obiettivi finalizzati a favorire il riuso di tutti gli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo, nonché a preservare il territorio aperto.

In merito alla “tutela del territorio agricolo nel Piano Regolatore Comunale”, con riferimento specifico al Piano Operativo, viene rammentato quanto espressamente dettato dall'art. 43, c. 2, lett. d), della L.R. n. 11/2004 in merito alle destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal Piano Strutturale per gli edifici con valore storico-ambientale.

I principali interventi di riordino della zona agricola, per la rigenerazione di parti degli insediamenti che necessitano o sono di fatto interessati da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale, possono riguardare ambiti:

- con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- con attività dismesse ed in situazione di degrado;
- occupati da attività in atto non compatibili con il contesto di appartenenza;
- da recuperare e/o riqualificare in coerenza con la protezione e la conservazione del paesaggio agrario.

Riconosciuto il ruolo strategico del turismo per lo sviluppo economico ed occupazionale del Veneto, nel contesto nazionale e internazionale, la Regione disciplina, indirizza e organizza lo svolgimento delle attività economiche del turismo per tramite della L.R. n. 11/2013 (entrata in vigore il 03.07.2013) recante norme in materia di “Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto”.

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 11/2013 la Regione riconosce i “Sistemi Turistici Tematici” (S.T.T.) ivi elencati – intesi quali ambiti territoriali omogenei in termini di tipologie turistiche e specializzati in termini di presenza di risorse turistiche, capaci di supportare lo sviluppo e la promozione di una gamma integrata di prodotti turistici ampia e coerente (rif.: c. 1 citato art. 11) – determinandone gli “Ambiti Territoriali” (rif. c. 3 citato art. 11).

Tramite D.G.R. n. 1870 del 15.10.2013 sono stati determinati gli “Ambiti Territoriali” dei Sistemi Turistici Tematici (ai sensi dell'art. 11, c. 3, della L.R. n. 11/2013), successivamente modificati con D.G.R. n. 2551 del 23.12.2014.

L'Allegato A alla D.G.R. n. 2551/2014, contenente l'elenco dei Comuni ricompresi negli Ambiti Territoriali dei Sistemi Turistici Tematici, annovera per il S.T.T. “Pedemontana e Colli” – Provincia di Padova – anche il Comune di Arquà Petrarca.

INDIRIZZI

E' risultato essere opportuno predisporre i seguenti indirizzi (*linee guida*) contenenti i criteri (obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni) relativi al riuso degli edifici ricadenti in zona agricola, in particolare quelli non più funzionali alla conduzione del fondo, quindi di attribuzione delle possibili utilizzazioni diverse da quelle agricole, nonché lo “schema di istanza” (da presentare a cura del soggetto interessato) ed una “scheda-tipo” di rilevamento planivolumetrico e puntuale specifica per le strutture agricolo-produttive

(edifici / costruzioni legittimati ai sensi di legge) non più funzionali alla conduzione del fondo, di utilità ai fini dell'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo, che dovrà essere corredata di specifica relazione agronomica (prodotta a cura del soggetto richiedete).

DIRETTIVE

Con riferimento al patrimonio edilizio esistente in zona agricola (edifici / costruzioni legittimati ai sensi di legge, in particolare quelli non più funzionali alla conduzione del fondo) la valutazione circa il possibile riuso sarà informata sulla base delle destinazioni d'uso ritenute compatibili con la zona agricola (residenziale o ricettiva), tenuto conto della stima ponderata del carico urbanistico considerato ammissibile per la nuova destinazione richiesta (principale e attività connesse appartenenti alla medesima categoria funzionale) nei termini di infrastrutture e dotazioni territoriali, tenuto conto delle modalità esecutive che attuino il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico (ai sensi dell'art. 5, c. 1, lett. b), della L.R. n. 14/2017).

Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione, se mancanti;
- sono coerenti, o vengono resi coerenti, con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., si pongono in contrasto con i caratteri ambientali dei luoghi.

Per gli edifici con valore storico-ambientale, con particolare riferimento alle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, verranno di volta in volta individuate le destinazioni d'uso compatibili, nonché le modalità d'intervento da porre in atto per il loro recupero.

PRESCRIZIONI

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo quando non sia presente la prevista schedatura puntuale (da assumere nella pianificazione urbanistica comunale in conformità a quanto già previsto dagli articoli 43 e 44 della L.R. n. 11/2004).

A seguito dell'accoglimento della richiesta di trasformazione dell'edificio dismesso, viene automaticamente a decadere la possibilità di costituire nuove strutture agricolo-produttive all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante (condizione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente).

Sono, comunque, fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e le scelte che potranno essere stabilite in applicazione delle vigenti disposizioni di legge (in merito agli interventi di

recupero dei fabbricati esistenti (legittimati ai sensi di legge), purché nel rispetto della tipologia originaria), dalla pianificazione regionale (P.T.R.C.), provinciale (P.T.C.P.), d'ambito / settore (con particolare riferimento al Piano Ambientale del "Parco Regionale dei Colli Euganei").

Considerato che il Comune di Arquà Petrarca è compreso nell'Ambito Territoriale del Sistema Turistico Tematico (S.T.T.) "Pedemontana e Colli" (v. Allegato A alla D.G.R. n. 2551/2014), sono utilizzabili per finalità di "locazione turistica" (di cui all'art. 27 bis della L.R. n. 11/2013) o per finalità di "classificazione come dipendenza di albergo diffuso" (di cui all'art. 25 della L.R. n. 11/2013) le strutture agricolo-produttive non più utilizzate per esigenze dell'agricoltura e dell'allevamento, ai sensi dell'art. 44 bis² della L.R. n. 11/2004 (in deroga all'art. 44 della medesima L.R. n. 11/2004) e nell'osservanza delle disposizioni ivi indicate con particolare riferimento ai commi 3, 4, 5 e 6. Tale previsione normativa consente – come anticipato – di ritenere compatibili con i fini delle presenti "Linee Guida" anche interventi di riqualificazione da agevolare attraverso una variante che consenta il loro uso turistico e ricettivo.

Con riferimento al riuso del patrimonio edilizio esistente in zona agricola (edifici / costruzioni legittimati ai sensi di legge, in particolare quelli non più funzionali alla conduzione del fondo), ogni singolo intervento richiesto dovrà essere attuato entro due anni dalla data di efficacia della deliberazione di Consiglio Comunale tramite la quale verrà reso ammissibile detto intervento in variante.

In merito all'intervento richiesto, in sede di rilascio del "permesso di costruire" dovrà essere corrisposto il "contributo straordinario", quantificato ai sensi dell'art. 4 del "Regolamento" approvato con D.C.C. n. 14 del 30.05.2022), in conseguenza della misura agevolativa dell'intervento di riqualificazione rappresentato dal riconoscimento della variante urbanistica per la modifica dell'uso dell'immobile.

MODALITA' DI INTEVENTO

CON RIFERIMENTO alla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione

La L. n. 106/2011 (conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge n. 70/2011 – c.d. "Decreto Sviluppo" – entrata in vigore il 13.07.2011) con riferimento alle "Costruzioni private" (art. 5), tramite il comma 9 stabilisce che *"Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:*

a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come

² Inserito dall'art. 13, c. 1, della L.R. n. 29/2019 (di adeguamento ordinamentale 2018 in materia di governo del territorio e paesaggio, parchi, trasporto pubblico, lavori pubblici, ambiente, cave e miniere, turismo e servizi all'infanzia).

misura premiale;

- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;*
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti".*

Gli interventi sopra elencati *"non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria"* (comma 10, art. 5).

Decorso il termine di cui al comma 9 e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi di cui al citato comma si applica l'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001 *"anche per il mutamento delle destinazioni d'uso. Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui a decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"* (comma 11, art. 5).

Nelle Regioni a statuto ordinario *"oltre a quanto previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni:*

- a) è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
 - b) omissis;*
- (comma 13, art. 5).

Nel merito il Consiglio di Stato³, confermando la sentenza del T.A.R. Veneto n. 205/2016 ha affermato che la L.R. Veneto n. 14/2009 e s.m.i. (c.d. "Piano Casa") è stata adottata dalla Regione Veneto in attuazione dell'art. 5 del D.L. n. 70/2011, convertito in L. n. 106/2011.

Nella stessa sentenza si legge che il meccanismo del silenzio-assenso, in materia edilizia, si applica soltanto se l'istanza è conforme alla normativa urbanistico-edilizia.

Il Collegio, infine, statuisce che il cambio d'uso in deroga, ex art. 5, c. 9 del Decreto Sviluppo, ammette le modifiche di destinazione d'uso, purché siano tra loro compatibili o complementari e, quindi, non autorizza affatto la modifica della destinazione d'uso prescritta dal P.R.G.: l'unica alternativa per realizzare un cambio d'uso in contrasto con lo strumento urbanistico è attuare l'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, che riguarda il rilascio dei permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, per i quali è richiesta la deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico.

CON RIFERIMENTO al Permesso di Costruire in "deroga" agli strumenti urbanistici

³ Consiglio di Stato – sede giurisdizionale (Sezione Quarta) – Sentenza N. 02812/2016 REG. RIC pubblicata il 26.07.2017

L'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in merito al *"Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici"* stabilisce quanto segue:

"1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ndr: ora D. Lgs. n. 42/2004) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. (ndr: comma così sostituito dall'art. 10, c. 1, lett. f), della L. n. 120/2020)

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444." (ndr: comma modificato dall'art. 17, c. 1, lett. e), L. n. 164/2014, poi dall'art. 10, c. 1, lett. f), della L. n. 120/2020).

Relativamente agli *"interventi di ristrutturazione edilizia"* di seguito viene richiamata la definizione stabilita dall'art. 3 (definizione degli interventi edilizi), c. 1, lett. d), del citato D.P.R. n. 380/2001:

"d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142⁴ del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e

⁴ Art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico):

degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.” (ndr: lettera così modificata dall'art. 10, c. 1, lett. b), della L. n. 120/2020, poi dall'art. 28, c. 5-bis, lett. a), della L. n. 34/2022; infine la L. n. 91/2022 (di Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, recante misure urgenti in materia di politiche energetiche nazionali, produttività delle imprese e attrazione degli investimenti, nonché in materia di politiche sociali e di crisi ucraina – c.d. “Decreto Aiuti” – entrata in vigore il 16.07.2022) ha aggiunto al Decreto Aiuti l'art. 14, c. 1-ter, che amplia le ipotesi di ristrutturazione edilizia nelle zone soggette a vincolo paesaggistico, subordinate a Permesso di Costruire).

CON RIFERIMENTO alla *riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa*

Tenuto conto delle disposizioni regionali per il contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. n. 14/2017 (entrata in vigore il 24.06.2017), rispondono alle finalità di cui al Capo I – ossia al “*contenimento del consumo di suolo, riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa*” – ai sensi dell'art. 5 (riqualificazione edilizia ed ambientale), c. 1, lett. b), della citata legge regionale: il “*recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico*”.

A questo proposito si rammenta quanto dettato:

- dall'art. 12 (disposizioni finali) della L.R. n. 14/2017, ossia “*sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a)*” (c. 1), “*gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste*” (lett. b).
- dall'art. 13 (disposizioni transitorie), c. 13, della medesima L.R. n. 14/2017, ossia: “*Per le finalità di cui agli articoli 5 e 6, i comuni non ancora dotati di PAT possono adottare,*

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico (ndr: comma così modificato dall'art. 2 del D. Lgs. n. 63/2008):

a) *omissis*;

b) *omissis*;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;

d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Art. 142. Aree tutelate per legge (ndr: articolo così sostituito dall'art. 12 del D. Lgs. n. 157/2006, poi modificato dall'art. 2 del D. Lgs. n. 63/2008).

in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, una variante al piano regolatore generale con la procedura di cui all'articolo 50, commi 6, 7 e 8, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio".

Per coerenza vengono, infine, richiamati i contenuti di cui all'art. 6 (riqualificazione urbana) e all'art. 9 (politiche per la qualità architettonica, edilizia ed ambientale, per la riqualificazione e per la rigenerazione).

CON RIFERIMENTO al risparmio del suolo ed alla salvaguardia delle aree comunali non urbanizzate

L'art. 6 (*Promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*) della L. n. 10/2013 (*Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*) al comma secondo stabilisce quanto segue:

- "2. Ai fini del risparmio del suolo e della salvaguardia delle aree comunali non urbanizzate, i comuni possono:
- a) prevedere particolari misure di vantaggio volte a favorire il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, rispetto alla concessione di aree non urbanizzate ai fini dei suddetti insediamenti;
 - b) (omissis)".

CON RIFERIMENTO alla compatibilità delle attività ricettive e di ristorazione in zone di protezione agro-forestale ed in zone promozione agricola e di cui al Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei

Al fine di tutelare i caratteri naturalistici, storici e ambientali del territorio dei Colli Euganei con la L.R. n. 38/1989 è stato istituito il "Parco Regionale dei Colli Euganei".

La legge istitutiva del Parco Regionale dei Colli Euganei ha previsto quale strumento generale di gestione del Parco il "Piano Ambientale" (avente i contenuti previsti dall'art. 3 della medesima legge). L'Ente Parco si è dotato di Piano Ambientale approvato con D.C.R. n. 74 del 07.10.1998.

Considerata la citata L.R. n. 11/2013 in merito allo "*Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto*" – che ha definito il quadro normativo per le strutture ricettive in Veneto, individuando tra le tipologie anche le strutture ricettive "complementari" (quali l'alloggio turistico, Bed & Breakfast, case per vacanze e le strutture ricettive in ambienti naturali) – con riferimento alle Norme Attuative del Piano Ambientale ed, in particolare agli articoli 14 (Zone di protezione agro-forestale) e 15 (Zone di promozione agricola) di cui al "Capo II Norme per parti del territorio", nonché all'art. 28 (Aree, attrezzature e percorsi per il turismo e la fruizione) di cui al "Capo V Turismo e fruizione del Parco", il Consiglio Direttivo del Parco Regionale dei Colli Euganei ha ritenuto opportuno fornire agli Uffici ed alla Commissione Tecnica un supporto ed un'interpretazione univoca per la valutazione di compatibilità con il Piano Ambientale delle istanze aventi ad oggetto l'individuazione di nuove attività ricettive o l'ampliamento di quelle esistenti in particolare nell'ambito delle "Zone di Protezione Agro-forestale (PR)" e delle "Zone di Promozione Agricola (PA)".

Tramite propria Deliberazione n. 144 del 06.10.2021 il Consiglio Direttivo ha decretato di approvare il seguente atto di indirizzo: "*A seguito dell'analisi delle Norme Attuative del*

Piano Ambientale ed in particolare degli articoli 14, 15 e 28 risultano compatibili, anche nelle zone PA e PR, gli interventi di cambio d'uso degli edifici esistenti ed interventi edilizi non riconducibili alla definizione di nuova edificazione finalizzati all'individuazione di attività ricettive, turistiche e del tempo libero, mentre sono consentiti interventi di ampliamento o di nuova edificazione di attrezzature ricettive e per la ristorazione se già esistenti o individuate nelle tavole di Piano con la lettera R.”.

SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Dal punto di vista della “sicurezza idraulica” e della “mitigazione idraulica”, premesso che:

- 1) ogni intervento richiesto (variazione puntuale) può prevedere il riuso a fini residenziali, attività ricettive e di ristorazione, di edifici in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo;
- 2) nell'ambito di ogni intervento può sorgere la necessità di vincolare l'intervento all'esecuzione di nuove opere di urbanizzazione e quindi una maggiore impermeabilizzazione locale dei suoli;
- 3) l'intervento può riguardare il recupero di volumi edilizi in area interessata da pericolosità idraulica locale, ovvero in area interessata da pericolosità idraulica sovracomunale (in particolare, per il territorio di Arquà Petrarca, aree a pericolosità P1, come indicato nelle tavole del P.G.R.A.);
- 4) l'intervento può interessare il recupero di volumi edilizi ricadenti in “aree di attenzione”, come indicato nelle tavole del P.G.R.A.;
- 5) la variazione può interessare interventi su volumi edilizi ricadenti in fasce di rispetto idraulico;
- 6) l'intervento può essere territorialmente compreso nelle zone individuate come “fragili” dagli strumenti urbanistici sovracomunali, con la conseguente necessità di preventivare accorgimenti e sistemi vincolistici e di tutela particolari;
- 7) l'intervento può riguardare zone ricadenti in aree interessate da pericolosità geologica da frana, secondo il vigente P.A.I.;
- 8) l'intervento edilizio oggetto di variazione puntuale va valutato anche in base alla necessità o meno che il progetto, in fase attuativa, sia da vincolare all'ottenimento del parere idraulico da parte del Consorzio di Bonifica competente per zona;
- 9) tenendo conto della morfologia del territorio di Arquà Petrarca, l'intervento edilizio connesso alla variazione puntuale potrebbe interessare una zona caratterizzata da pendenza non trascurabile e tale da rendere necessario indicazioni preliminari per la predisposizione, in fase attuativa, degli indici idrologici ed idrografici;

per ogni intervento richiesto oggetto di variazione puntuale è prevista la predisposizione di una apposita schedatura idraulica, già nella fase di allestimento dello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica di cui alla D.G.R. n. 3637/2002 e s.m.i., ed in ogni caso ogni intervento dovrà prevedere il potenziamento della sicurezza idraulica e geologica, anche ai sensi dell'art. 5, c. 2, L.R. n. 14/2017.

Gli interventi proposti, qualora caratterizzati da particolare semplicità ed invarianza idrologica intrinseca, potranno essere dotati di apposita relazione specialistica destinata a giustificare la non necessità di predisporre valutazioni specifiche di compatibilità idraulica.

Ai fini della formazione dell'istanza di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. (ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, tenuto conto degli adeguamenti

procedurali dettati dalla D.G.R. n. 545 del 09.05.2022⁵) e della stesura dello Studio di Valutazione di Incidenza (aspetti procedurali e linee di indirizzo disciplinati dalla D.G.R. n. 1400/2017⁶), ogni intervento richiesto (variazione puntuale) dovrà consentire il reperimento delle seguenti informazioni (elenco sommario indicativo, non esaustivo):

- posizionamento dell'intervento rispetto alle aree habitat Natura 2000 (qualificazione tipo);
- qualificazione dell'intervento rispetto al consumo di suolo;
- presenza di corsi d'acqua, avvallamenti o calti nell'ambito interessato dalla variazione puntuale;
- previsione di abbattimento di alberi o siepi campestri ai fini dell'attuazione dell'intervento;
- tutti gli ulteriori elementi ambientali ritenuti significativi / importanti riferiti all'area di pertinenza dell'edificio oggetto di variazione.

Segue:

- ISTANZA (modello)
- SCHEDATURA PUNTUALE (modello di riferimento in caso di riuso degli edifici ricadenti in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo)

⁵ Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, c.d. "Codice Ambiente", apportata dalla L. n. 108 del 29.07.2021 e dal D.L. n. 152 del 06.11.2021 convertito con la Legge 29.12.2021, n. 233; la Giunta Regionale ha deliberato: "2. di revocare la D.G.R. n. 791 del 31 marzo 2009 e di dare atto che sono conseguentemente da ritenersi superate anche la D.G.R. n. 1646 del 07.08.2012 e la D.G.R. n. 1717 del 03.10.2013 nelle parti richiamanti le ipotesi di esclusione già previste dalla Deliberazione n. 791/2009".

⁶ Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/Cee e D.P.R. 357/1997 e s.m.i.; approvazione della nuova "Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative", nonché di altri sussidi operativi e revoca della D.G.R. n. 2299 del 9.12.2014.

ISTANZA

Mitt.:

AL SIGNOR SINDACO
COMUNE DI ARQUA' PETRARCA
Provincia di Padova
Piazza San Marco, 1
Sede Municipale

PEC: arquapetrarca.pd@cert.ip-veneto.net

OGGETTO: RIUSO DEGLI EDIFICI RICADENTI IN ZONA AGRICOLA
IN PARTICOLARE QUELLI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO
(rif.: LINEE GUIDA assunte con D.C.C. n. del)
Raccolta di manifestazioni di interesse da parte della cittadinanza
ISTANZA

Il sottoscritto C.F.: nato/a a il , residente a in Via al n. – Tel.: – Fax: – E-mail: – p.e.c.: , consapevole di quanto prescritto dagli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 in merito alla responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci,

DICHIARA

(solo nel caso di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo)

in qualità di del fabbricato, legittimato ai sensi di legge, con destinazione agricola sito in Comune di Arquà Petrarca (PD) in Via , catastalmente censito al N.C.T.R. sezione foglio particella – N.C.E.U. foglio particella subalterni , avente una superficie complessiva di pavimento di mq , una superficie coperta di mq ed un volume di mc :

- CHE il fondo goduto in proprietà ricade in zona agricola ;
- CHE dalla data del il fabbricato è goduto in proprietà e che successivamente alla medesima data non è stato oggetto di frazionamento rispetto al fondo cui è collegato;
- CHE il fabbricato oggetto della richiesta ha perduto il nesso funzionale, concreto ed attuale, con le esigenze del fondo.

CHIEDE

(nel caso di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo) Di poter riconvertire il fabbricato agricolo non più funzionale al fondo localizzato nel terreno sopra citato a destinazione (e attività connesse appartenenti alla medesima categoria funzionale), per una volumetria massima di mc , tenuto conto dei contenuti di cui alla schedatura puntuale delle strutture agricolo produttive non più funzionali alla conduzione del fondo, allegata alla presente istanza.

(*negli altri casi*) Di poter dare corso alla riqualificazione del fabbricato esistente, quindi al recupero del medesimo favorendo la destinazione d'uso ritenuta appropriata, unitamente agli spazi privati pertinenziali, quindi a fini , ritenuti compatibili, per una volumetria massima di mc

PRENDE ATTO

CHE con D.C.C. n. del sono state assunte le "LINEE GUIDA", ossia gli *"indirizzi relativi al riuso degli edifici ricadenti in zona agricola in particolare quelli non più funzionali alla conduzione del fondo"*.

CHE la valutazione circa il possibile riuso sarà informata sulla base delle destinazioni d'uso ritenute compatibili con la zona agricola (residenziale o ricettiva), tenuto conto della stima ponderata del carico urbanistico considerato ammissibile per la nuova destinazione richiesta (principale e attività connesse appartenenti alla medesima categoria funzionale) nei termini di infrastrutture e dotazioni territoriali, tenuto conto delle modalità esecutive che attuino il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico (ai sensi dell'art. 5, c. 1, lett. b), della L.R. n. 14/2017).

CHE possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione, se mancanti;
- sono coerenti, o vengono resi coerenti, con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., si pongono in contrasto con i caratteri ambientali dei luoghi.

CHE per gli edifici con valore storico-ambientale, con particolare riferimento alle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, verranno di volta in volta individuate le destinazioni d'uso compatibili, nonché le modalità d'intervento da porre in atto per il loro recupero.

CHE non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo quando non sia presente la prevista schedatura puntuale (da assumere nella pianificazione urbanistica comunale ai sensi degli articoli 43 e 44 della L.R. n. 11/2004).

(*nel caso di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo*) CHE nel caso di accoglimento della presente richiesta di trasformazione dell'edificio dismesso, viene automaticamente a decadere la possibilità di costituire nuove strutture agricolo-produttive all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante (condizione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente).

CHE, con riferimento al riuso del patrimonio edilizio esistente in zona agricola (edifici /

costruzioni legittimate ai sensi di legge, in particolare quelli non più funzionali alla conduzione del fondo), ogni singolo intervento richiesto dovrà essere attuato entro due anni dalla data di efficacia della deliberazione di Consiglio Comunale tramite la quale verrà reso ammissibile detto intervento in variante.

CHE in merito all'intervento richiesto, in sede di rilascio del "permesso di costruire" dovrà essere corrisposto il "contributo straordinario", quantificato ai sensi dell'art. 4 del "Regolamento" approvato con D.C.C. n. 14 del 30.05.2022), in conseguenza della misura agevolativa dell'intervento di riqualificazione rappresentato dal riconoscimento della variante urbanistica per la modifica dell'uso dell'immobile.

SI IMPEGNA

A progettare il nuovo organismo edilizio nel rispetto delle indicazioni stabilite per le zone agricole e secondo tecniche e principi costruttivi di edilizia sostenibile, tenuto conto delle modalità esecutive che attuino il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri sopra elencati, di cui alle "LINEE GUIDA" assunte con D.C.C. n. del

Ad eliminare, contestualmente ai lavori di recupero volumetrico, tutte le opere e/o superfetazioni in contrasto con i luoghi di appartenenza.

Arquà Petrarca (PD), lì

Il Richiedente
(..... Cognome Nome)

.....

Allega alla presente Istanza:

nel caso di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo:

- SCHEDATURA PUNTUALE (edifici ricadenti in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo) con tutti gli elaborati ivi richiamati;
- RELAZIONE AGRONOMICA recante attestazione della non funzionalità del fabbricato / annesso alla conduzione del fondo (a firma Tecnico abilitato);

negli altri casi e nel caso di edificio con valore storico-ambientale:

- SCHEDA DESCRITTIVA e RELAZIONE ILLUSTRATIVA con indicazione della destinazione d'uso richiesta, nonché delle modalità d'intervento da porre in atto per il recupero;

quanto altro ritenuto necessario.

SCHEDATURA PUNTUALE

nel caso di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo

CONTENUTI – INDICAZIONI

- **ORDINAMENTO DEL FONDO RUSTICO AZIENDALE ATTUALE**
 - descrizione dell'azienda agricola e delle dotazioni di macchine, attrezzi e scorte
- **ORDINAMENTO PRODUTTIVO AZIENDALE CHE HA MOTIVATO LA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO**
 - descrizione dell'azienda agricola e delle dotazioni di macchine, attrezzi e scorte
- **TIPOLOGIA E CONSISTENZA (nel caso di allevamenti)**
- **RICONOSCIMENTI DI AIUTI AGRO-AMBIENTALI DIRETTI AL REDDITO – INDENNITA' COMPENSATIVA**
- **RIFERIMENTI CATASTALI**
- **ELENCO DI TUTTI I FABBRICATI PRESENTI CON INDICAZIONI RELATIVE DELLE SUPERFICI, DEI VOLUMI E LORO USO**
 - epoca di costruzione
 - grado di conservazione
 - tipo di intervento
 - consistenza del fabbricato
- **CARATTERISTICHE FUNZIONALI E PLANIVOLUMETRICHE**
 - destinazione d'uso richiesta
 - elementi prescrittivi: carico urbanistico e miglioramento della qualità edilizia
 - modalità attuative
 - valutazione architettonica
 - proposta progettuale
 - indicazione del fabbricato o porzione dello stesso per il quale si chiede il cambio di destinazione d'uso
 - proposta di intervento edilizio
 - descrizione della futura configurazione dell'Azienda, dal punto di vista economico e produttivo, in rapporto al cambio di destinazione d'uso richiesto, ecc.
- **RELAZIONE AGRONOMICA**
 - attestazione della non funzionalità del fabbricato / annesso alla conduzione del fondo

nota:

in merito alla valutazione agronomica le considerazioni di natura tecnica contenute nella Relazione Agronomica allegata all'istanza dovranno contemplare:

- descrizione del capitale fondiario:
 - terreni e coltivazione (con allegate planimetria del fondo e tabella con dati catastali);
 - fabbricati (consistenza, ubicazione e destinazione d'uso delle strutture agricole produttive presenti sul fondo);

- piantagioni arboree;
- descrizione del capitale agrario (in particolare macchine e attrezzi);
- descrizione della forma di conduzione;
- le modifiche intercorse all'assetto aziendale e d'uso dei fabbricati rispetto alla data di costruzione degli stessi;

la dichiarazione che l'immobile non ha più alcun collegamento funzionale e produttivo con il fondo sul quale insiste, può essere ricondotta alle seguenti fattispecie:

- è dismessa l'attività agricola del fondo;
- l'immobile non è più tecnicamente idoneo alla conduzione del fondo;
- l'immobile non è più necessario alla conduzione del fondo;
- altri motivi quali, per esempio, il venir meno della volontà di coltivare il fondo;

nel caso di edificio con valore storico-ambientale:

- SCHEDA DESCRITTIVA;
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
 - con indicazione della destinazione d'uso richiesta, nonché delle modalità d'intervento da porre in atto per il recupero.

**SCHEDATURA PUNTUALE****riuso edifici ricadenti in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo****ORDINAMENTO DEL FONDO RUSTICO AZIENDALE ATTUALE**Azienda agricola: ☐ ancora in attività ☐ non più in attività

Denominazione Ditta (se ancora in attività):

Sede ditta: Via Loc.

CAP Città Provincia

Tel Cell: Mail:

Sede Legale : Via Loc.

CAP Città Provincia

Tel Cell: Mail:

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome:

Residente in Via Loc.

CAP Città Provincia

Tel.: Cell: Mail:

**DESCRIZIONE DELL'AZIENDA AGRICOLA
E DELLE DOTAZIONI DI MACCHINE, ATTREZZI E SCORTE**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



ORDINAMENTO PRODUTTIVO AZIENDALE
CHE HA MOTIVATO LA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO

Azienda agricola: ☐ ancora in attività ☐ non più in attività

Denominazione Ditta (se ancora in attività):

Sede ditta: Via Loc.

CAP Città Provincia

Tel Cell: Mail:

Sede Legale : Via Loc.

CAP Città Provincia

Tel Cell: Mail:

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome:

Residente in Via Loc.

CAP Città Provincia

Tel.: Cell: Mail:

**DESCRIZIONE DELL'AZIENDA AGRICOLA
E DELLE DOTAZIONI DI MACCHINE, ATTREZZI E SCORTE**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



TIPOLOGIA E CONSISTENZA

(nel caso di allevamenti)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

RICONOSCIMENTI DI AIUTI AGRO-AMBIENTALI DIRETTI AL REDDITO

INDENNITÀ COMPENSATIVA

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

RIFERIMENTI CATASTALI

Destinazione d'uso originale		N.C.T.R.		N.C.E.U.	
		Foglio	particella	Foglio	particella
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)				
4	Ricovero macchine ed attrezzi				
5	Cantina				
6	Altro (specificare)				

ELENCO DI TUTTI I FABBRICATI PRESENTI CON INDICAZIONI RELATIVE DELLE SUPERFICI, DEI VOLUMI E LORO USO

Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività):

Numero corpi aziendali: di cui nel Comune:

☐ Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale		Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)
1	Abitazione		
2	Stalla		
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)		
4	Ricovero macchine ed attrezzi		
5	Cantina		
6	Altro (specificare)		

EPOCA DI COSTRUZIONE:

- ☐ prima del 1945
- ☐ tra il 1946 e il 1967
- ☐ tra il 1968 e il 1984
- ☐ dopo il 1985

STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

(rif.: D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), art. 9-bis, c. 1-bis)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

GRADO DI CONSERVAZIONE

- ☐ buono
- ☐ discreto
- ☐ scadente
- ☐ pessimo

NUMERO PIANI

TIPO DI INTERVENTO

- ☐ Ristrutturazione parziale
- ☐ Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime
- ☐ Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime
- ☐ Ristrutturazione totale
- ☐ Sostituzione edilizia
- ☐ Creazione sottotetto
- ☐ Ampliamento planimetrico
- ☐ Ristrutturazione con ampliamento
- ☐ Trasposizione con aumento di volume
- ☐ Cambio d'uso

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

volume esistente: mc:

volume in aumento: mc:

volume totale: mc:

CARATTERISTICHE FUNZIONALI E PLANIVOLUMETRICHE

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

- ☐ destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo;
- ☐ strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed & Breakfast, ecc.;
- ☐ Country house, locande;
- ☐ attività di ristorazione;
- ☐ fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;
- ☐ piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di mc , una superficie utile di calpestio di mq , un indice di copertura inferiore a mc/mq;
- ☐ attività di commercio connesse con l'attività agricola (quale vendita e riparazione di mezzi agricoli), con esclusione delle altre funzioni produttive, commerciali e terziarie non indicate dalle presenti norme;
- ☐ accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio, ecc.)
- ☐ uffici pubblici e privati;
- ☐ sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali;
- ☐ attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio;
- ☐ attività di commercio e deposito di macchine agricole.

ELEMENTI PRESCRITTIVI: CARICO URBANISTICO E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ EDILIZIA

Segue descrizione, tenuto conto della stima ponderata del carico urbanistico considerato ammissibile per la nuova destinazione richiesta (principale e attività connesse appartenenti alla medesima categoria funzionale) nei termini di infrastrutture e dotazioni territoriali, tenuto conto delle modalità esecutive che attuino il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico (ai sensi dell'art. 5, c. 1, lett. b), della L.R. n. 14/2017).

.....

.....

.....

.....

.....



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

MODALITA' ATTUATIVE

- ☐ piano attuativo convenzionato
- ☐ piano di recupero
- ☐ permesso di costruire
- ☐ permesso di costruire convenzionato
- ☐ intervento edilizio diretto

VALUTAZIONE ARCHITETTONICA

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

PROPOSTA PROGETTUALE

- 1) Indicazione del fabbricato o porzione dello stesso per il quale si chiede il cambio di destinazione d'uso:



2) Proposta di intervento edilizio:



- 3) Descrizione della futura configurazione dell'Azienda, dal punto di vista economico e produttivo, in rapporto al cambio di destinazione d'uso richiesto, con indicazione degli annessi rustici rimanenti in relazione alle dimensioni e all'indirizzo produttivo dell'Azienda agricola e delle motivazioni di cambio d'uso

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

RELAZIONE AGRONOMICA

**attestazione della non funzionalità del fabbricato / annesso
alla conduzione del fondo (sintesi – v. allegato)**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- Nel caso di edificio con valore storico-ambientale:



SCHEDA DESCRITTIVA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

con indicazione della destinazione d'uso richiesta, nonché delle modalità d'intervento da porre in atto per il recupero (sintesi – v. allegato)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ATTUAZIONE INTERVENTO

L'intervento richiesto dovrà essere attuato entro due anni dalla data di efficacia della deliberazione di Consiglio Comunale tramite la quale verrà reso ammissibile detto intervento in variante.

CONTRIBUTO STRAORDIARIO

In merito all'intervento richiesto, in sede di rilascio del "permesso di costruire" dovrà essere corrisposto il "contributo straordinario", quantificato ai sensi dell'art. 4 del "Regolamento" approvato con D.C.C. n. 14 del 30.05.2022), in conseguenza della misura agevolativa dell'intervento di riqualificazione rappresentato dal riconoscimento della variante urbanistica per la modifica dell'uso dell'immobile, attraverso sua schedatura.

Arquà Petrarca (PD), lì

Il Perito incaricato

.....

ALLEGATI

Nota: la documentazione di cui all'elenco seguente dovrà essere autocertificata dal soggetto richiedente:

- documentazione attestante la proprietà dell'area;
- documentazione / dichiarazione attestante lo stato legittimo dell'immobile;
- estratti catastali con relative visure (individuazione del fondo rustico);
- documentazione fotografica dell'aggregato;
- estratto della pianificazione urbanistica comunale vigente / adottata (cartografica, normativa, altro);
- planimetria 1:500 rappresentante l'aggregato abitativo (edifici esistenti – parametri stereometrici);
- piante degli edifici (o porzione di essi) oggetto di cambio d'uso, in scala non inferiore a 1:200, con specificata la destinazione attuale e quella richiesta e con individuate le superfici mantenute a servizio del fondo agricolo;
- quanto altro ritenuto di utilità.



COMUNE DI ARQUA' PETRARCA

Provincia di Padova

Piazza San Marco, 1

P. IVA 01032440289 – C.F. 82005230287 – Tel.: 0429.777100 – Fax: 0429.718001

E-mail: info@comune.arqua.pd.it – PEC: arquapetrarca.pd@cert.ip-veneto.net

AVVISO PUBBLICO

OGGETTO	RIUSO DEGLI EDIFICI RICADENTI IN ZONA AGRICOLA IN PARTICOLARE QUELLI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO
	criteri di attribuzione delle possibili utilizzazioni diverse da quelle agricole istanza finalizzata alla raccolta delle eventuali manifestazioni di interesse (rif.: D.C.C. n. del)
Prog. gen. n. data	

IL SINDACO

Premesso che:

- Il Comune di Arquà Petrarca è dotato di Piano Regolatore Generale la cui ultima variante generale è stata adottata con D.C.C. n. 01 del 08.01.1997 (Co.Re.Co. n. 289/97), esecutiva ai sensi di legge, quindi approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. 3266 del 09.09.1998 pubblicata nel B.U.R. del 02.10.1998, successivamente modificato;
- la L.R. n. 11/2004 fissa i contenuti che devono essere perseguiti per il corretto governo del territorio – riconducibili a disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzazione del territorio comunale a fini urbanistici ed edilizi – collegati all'attività di programmazione degli interventi pubblici e privati in esso previsti;
- la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T. – che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I. – ossia lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità;
- il P.R.G. vigente:

Adempimenti ex art.li 4 e 5 Legge 241/90 – **Struttura: Ufficio Tecnico / Edilizia Privata - Urbanistica - SUAP - Ambiente**
Responsabile del Servizio: Geom. Destro Federico **Responsabile del Procedimento: Geom. Destro Federico**
Per informazioni: Geom. Destro Federico – Tel.: 0429.777100 – Fax: 0429.718001
Indirizzo di posta elettronica: info@comune.arqua.pd.it – PEC: arquapetrarca.pd@cert.ip-veneto.net
Apertura al pubblico: martedì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 – giovedì dalle ore 16.00 alle ore 17.30

- manterrà efficacia fino all'approvazione del primo P.A.T. (ai sensi dell'art. 48, c. 5, L.R. n. 11/2004);
- a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., per le parti con esso compatibili, diventerà il P.I. (ai sensi dell'art. 48, c. 5 bis, L.R. n. 11/2004);
- il Comune di Arquà Petrarca ha dato corso alla Variante di adeguamento del proprio strumento urbanistico generale alla disciplina regionale sul contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. n. 14/2017 e D.G.R. n. 668/2018 (ai sensi del comb. disp. art. 13, c. 10 – art. 14, c. 1, lett. a), L.R. n. 14/2017), adottata con D.C.C. n. del , successivamente approvata con D.C.C. n. del ;
- in merito agli *“obiettivi prioritari e criteri informativi per le future politiche in materia di governo del territorio comunale, con particolare riferimento al contenimento del consumo di suolo”*, il Comune di Arquà Petrarca con D.G.C. n. del ha assunto specifico *“Atto di indirizzo”*;
- le *“politiche”* del governo del territorio garantiscono la graduazione degli interessi in base ai quali possono essere regolati gli assetti ottimali del territorio e gli usi ammissibili degli immobili – suoli e fabbricati – in relazione agli obiettivi di sviluppo e di conservazione e ne assicurano la più ampia fruibilità da parte dei cittadini;
- ai proprietari degli immobili deve essere riconosciuto, nei procedimenti di pianificazione, il diritto di iniziativa e di partecipazione, anche al fine di garantire il valore della proprietà, conformemente ai contenuti della programmazione territoriale; in tal senso le procedure di pianificazione devono assicurare la partecipazione dei privati anche nell'esecuzione dei programmi territoriali senza dar luogo a sperequazioni tra le posizioni proprietarie;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 30.05.2022 è stato approvato il *“Regolamento”* relativo al *“Contributo straordinario”* di cui all'art. 16, c. 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001;
- con l'obiettivo di favorire gli interventi di riordino della zona agricola finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente – in ogni caso tutelando e valorizzando le testimonianze del territorio agricolo ed incentivando la loro conservazione – attraverso il recupero, il riuso, la razionalizzazione e la riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente in aree agricole (legittimato ai sensi di legge), dismesso, smettibile o inutilizzato, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi privati pertinenziali, quindi a fini abitativi / altro ritenuti compatibili, con particolare riferimento a quelli non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto, è risultato essere opportuno predisporre delle *“Linee Guida”* inerenti gli *“indirizzi relativi al riuso degli edifici ricadenti in zona agricola, in particolare quelli non più funzionali alla conduzione del fondo”*, comprendenti i criteri (obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni) di attribuzione delle possibili utilizzazioni diverse da quelle agricole, l'istanza (modello) finalizzata alla raccolta delle eventuali manifestazioni di interesse, nonché una schedatura puntuale (modello) di rilevamento planivolumetrico specifico delle strutture agricolo-produttive non più funzionali alla conduzione del fondo, di utilità ai fini dell'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo che dovrà essere corredata di specifica relazione agronomica, approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. del ;
- la valutazione circa il possibile riuso sarà informata sulla base delle destinazioni d'uso ritenute compatibili con la zona agricola (residenziale o ricettiva), tenuto conto della stima ponderata del carico urbanistico considerato ammissibile per la nuova destinazione

richiesta (principale e attività connesse appartenenti alla medesima categoria funzionale) nei termini di infrastrutture e dotazioni territoriali, tenuto conto delle modalità esecutive che attuino il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico (ai sensi dell'art. 5, c. 1, lett. b), della L.R. n. 14/2017);

- con riferimento al riuso del patrimonio edilizio esistente in zona agricola (edifici / costruzioni legittimati ai sensi di legge, in particolare quelli non più funzionali alla conduzione del fondo), ogni singolo intervento richiesto dovrà essere attuato entro due anni dalla data di efficacia della deliberazione di Consiglio Comunale tramite la quale verrà reso ammissibile detto intervento in variante.
- in merito all'intervento richiesto, in sede di rilascio del "permesso di costruire" dovrà essere corrisposto il "contributo straordinario", quantificato ai sensi dell'art. 4 del "Regolamento" approvato con D.C.C. n. 14 del 30.05.2022), in conseguenza della misura agevolativa dell'intervento di riqualificazione rappresentato dal riconoscimento della variante urbanistica per la modifica dell'uso dell'immobile.

Visto che rientra negli obiettivi dell'Amministrazione Comunale dare la più ampia risposta alle richieste dei cittadini, avviando le procedure a tale scopo necessarie.

Ritenuto pertanto di verificare preventivamente l'interesse da parte dell'intera cittadinanza alla presentazione di eventuali richieste inerenti la specifica tematica da assumere, qualora ritenute idonee, nella pianificazione urbanistica comunale ai sensi dell'art. 13, c. 13, della L.R. n. 14/2017.

AVVISA

quantificati siano interessati a formulare, entro 30 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione del presente Avviso, istanze (manifestazioni di interesse mirate a soddisfare esigenze di carattere specifico) con particolare riferimento al riuso degli edifici ricadenti in zona agricola, legittimati ai sensi di legge, e non più funzionali alla conduzione del fondo, secondo gli indirizzi contenuti nelle "linee guida" approvate con D.C.C. n. del

INFORMA

Che l'istanza finalizzata alla raccolta delle manifestazioni di interesse da parte della cittadinanza, le "linee guida" relative al riuso degli edifici ricadenti in zona agricola, in particolare quelli non più funzionali alla conduzione del fondo (corredate dalla specifica istanza e dalla scheda-tipo di rilevamento, altro), nonché la D.C.C. n. del di approvazione, è reperibile presso l'Ufficio Tecnico / Edilizia Privata – Urbanistica – SUAP – Ambiente, o tramite sito web del Comune:

L'Ufficio Tecnico / Edilizia Privata – Urbanistica – SUAP – Ambiente è disponibile, durante l'orario di ricevimento, per qualsiasi informazione e/o chiarimento per la corretta ed adeguata formulazione delle proposte.

Adempimenti ex art.li 4 e 5 Legge 241/90 – Struttura: Ufficio Tecnico / Edilizia Privata - Urbanistica - SUAP - Ambiente
Responsabile del Servizio: Geom. Destro Federico Responsabile del Procedimento: Geom. Destro Federico
Per informazioni: Geom. Destro Federico – Tel.: 0429.777100 – Fax: 0429.718001
Indirizzo di posta elettronica: info@comune.arqua.pd.it – PEC: arquapetrarca.pd@cert.ip-veneto.net
Apertura al pubblico: martedì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 – giovedì dalle ore 16.00 alle ore 17.30

Arquà Petrarca (PD), lì

IL SINDACO
CALLEGARO LUCA

.....

Padova, 15.02.2023

VIA PEC

Spett.le
Comune di Arquà Petrarca
P.zza San Marco, 1
Arquà Petrarca (PD)
C.A. Geom. Destro

OGGETTO: recepimento delle linee guida volte al recupero degli annessi rustici (e altri edifici in zona agricola) – analisi normativa del contenuto.

Spett.le amministrazione,

con il presente parere si risponde alla richiesta di verificare il contenuto delle linee guida che il Comune riterrebbe di assumere per agevolare la riqualificazione degli edifici presenti in zona agricola, al fine della loro rifunzionalizzazione. Tale riqualificazione potrà riguardare gli annessi rustici non più funzionali, ma anche i manufatti comunque esistenti, anche se non realizzati per esigenze agronomiche del fondo.

Ai fini della migliore comprensione della esposizione sotto riportata si precisa che essa muove dall'analisi dei seguenti presupposti e dalla corretta applicazione degli stessi nel contenuto delle linee guida:

- il primo è l'individuazione della norma cui fare riferimento per l'attuazione della riqualificazione;
- il secondo è relativo alla mancanza del Piano di Assetto del Territorio e quindi ai conseguenti limiti all'introduzione di varianti urbanistiche, qualora necessarie ai fini della riqualificazione edilizia;
- il terzo è relativo alla richiesta del Comune di ricevere comunque una perequazione straordinaria conseguente ai predetti interventi, in ragione del vantaggio economico del privato.

Rispetto al primo presupposto rilevante al fine della positiva verifica delle linee guida la norma

SAT Studio Legale
SPINAZZI AZZARITA TROI GENITO
www.studio-sat.it

Via Niccolò Tommaseo, n. 69/D
35131 PADOVA

Tel. +39 049 8078154
Fax. +39 049 8077827

di riferimento sembra essere l'art. 5 della l.r. 14/2017, il quale sembra prevedere proprio la possibilità di *“recupero, riqualificazione e destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia”* anche dei manufatti in zona agricola. Tale previsione normativa sembra essere volta a consentire il recupero dell'esistente, anche attraverso il suo mantenimento, purché ciò ne comporti anche la riqualificazione urbanistica ed edilizia con riferimento agli specifici parametri ivi indicati (impiantistico, efficientamento, qualità costruttiva, ecc...) che dovranno essere migliorati, senza distinzioni rispetto alle zone territoriali omogenee, all'interno delle quali si trovano i manufatti.

Sul punto si rileva che già l'art. 43, co. 2 della l.r. 11/2004, espressamente prevede che il PI individui – necessariamente tramite sua variante, tenuto conto della natura e della funzione di tale strumento – i manufatti agricoli incongrui, provvedendo alla loro disciplina al fine dell'eventuale recupero. Pertanto, già il legislatore della l.r. 11/2004 aveva chiaramente indicato il recupero degli edifici agricoli non più funzionali quale strumento attraverso il quale attuare la riqualificazione edilizia (anche al fine del contenimento del consumo di suolo), attraverso una nuova destinazione d'uso di tali manufatti. Il rilievo risulta utile al fine di giustificare la ricomprensione del recupero degli annessi rustici non più funzionali alla coltivazione anche all'interno degli interventi di riqualificazione edilizia di cui all'art. 5 della l.r. 14/2017, perché tale fine di riqualificazione edilizia, attraverso il recupero degli annessi rustici, era già stato riconosciuto dalla disciplina di cui al citato art. 43 della l.r. 11/2004. La disciplina dell'art. 5 della l.r. 14/2017, quindi, si sovrappone a tale disciplina sotto il presente profilo, consentendo il perseguimento degli stessi fini ivi indicati e ritenuti meritevoli – tramite il richiamo all'art. 13, co. 13 della l.r. 14/2017 (variante in deroga al “blocco” dell'art. 48 della l.r. 11/2004) – anche per quei contesti non dotati di Piano degli Interventi per i quali sarebbe possibile agire in via ordinaria attraverso l'applicazione dell'art. 43, co. 2 della l.r. 11/2004. Sempre con riferimento al collegamento sistematico rispetto alla disciplina di cui al citato art. 43 della l.r. 11/2004, deve ancora aggiungersi che la volontà di consentire il pieno recupero, attraverso una variante puntuale degli edifici esistenti ma non più funzionali in zona agricola, è confermato anche dalla successiva legge regionale 3/2013, la quale ha espressamente modificato l'art. 44, co. 5 della medesima l.r. 11/2004, prevedendo la possibilità di riqualificazione a fini abitativi (anche attraverso l'ampliamento fino alla concorrenza di 800 mc) degli annessi rustici non ancora destinati ad abitazione, purché la trasformazione in abitazione sia stata prevista dallo strumento generale. Tale innovazione conferma, quindi, la correttezza di collocare il recupero degli annessi rustici a fini abitativi quale una delle forme di attuazione degli interventi di riqualificazione edilizia.

Tanto premesso non può essere dimenticato, però, che la normativa ordinaria di cui si è appena

dato conto e che rappresenta la conferma della correttezza dell'applicazione degli interventi di riqualificazione edilizia anche con riferimento agli annessi rustici prevede l'esistenza di un Piano degli Interventi, attraverso il quale introdurre la schedatura per l'annesso da riqualificare, e prevede che la natura dell'edificio doveva essere, almeno inizialmente, legata ad esigenze di coltivazione.

Rispetto a tali ultime due circostanze, l'art. 5 l.r. 14/2017 risulta in parte sovrapponibile alla predetta disciplina ordinaria e in parte sembra ampliare la portata potenziale della riqualificazione rispetto all'art. 43 della l.r. 11/2004, poiché il recupero è astrattamente applicabile a tutti i manufatti esistenti, purché soggetti a forme di degrado rispetto alle quali è necessario intervenire, e non solo quelli agricoli e non più funzionali ad usi agronomici, per i quali lo strumento edilizio già preveda l'utilizzabilità a fini residenziali, e la previsione della riqualificazione sembra poter essere introdotta in deroga al limite rappresentato dalla mancanza del Piano degli Interventi, giusto il richiamo all'art. 13, co. 13 della l.r. 14/2017.

Con riferimento a tale ultimo profilo ciò è giustificabile in ragione delle seguenti considerazioni. Proprio perché gli interventi di riqualificazione sono uno degli strumenti attraverso i quali concorrere al contenimento del consumo di suolo che rappresenta un principio informatore dell'urbanistica veneta fin dal 2004 (*cf.* art. 2 della l.r. 11/2004) e comunque un interesse pubblico primario, lo stesso legislatore del 2017 ha garantito l'utilizzo del modulo della variante urbanistica anche per quei comuni non dotati di Piano di Assetto del Territorio e quindi inibiti – in via ordinaria – dal poter introdurre variazioni al proprio strumento generale, attraverso il citato art. 13, co. 13 della l.r. 14/2017 che per l'appunto consente di introdurre la variante anche in deroga all'art. 48 della l.r. 11/2004¹. In questo modo è come se attraverso il comma 13 citato fossero state integrate le ipotesi derogatorie contenute nell'articolo 48, della l.r. 11/2004, che – per l'appunto – ricorrendo ragioni di interesse pubblico consentono proprio il superamento del blocco. Ebbene, proprio per l'interesse primario attuato attraverso la riqualificazione di cui all'art. 5 della l.r. 14/2017, alle varianti necessarie per il perseguimento di tale interesse viene sostanzialmente riconosciuto lo stesso beneficio di poter derogare al "blocco delle varianti", già riconosciuto dall'art. 48 l.r. 11/2004, per altri interventi considerati sempre di pubblico interesse.

Infine, deve ancora essere precisato che la riqualificazione debba avvenire riconoscendo usi compatibili con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente. Ebbene proprio il richiamo all'art. 44, co. 5 della l.r. 11/2004, come modificato dalla l.r. 3/2013, consente di ritenere che la riqualificazione rispetto ad usi abitativi, anche ai fini dell'art. 5 della

¹ "Per le finalità di cui agli articoli 5 e 6, i comuni non ancora dotati di PAT possono adottare, in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, una variante al piano regolatore generale con la procedura di cui all'articolo 50, commi 6, 7 e 8, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio".

l.r. 14/2017, possa essere ritenuta compatibile con le caratteristiche ambientali e urbanistiche predette. Del pari, esistono ulteriori normative che inducono a riconoscere la predetta compatibilità rispetto ad ulteriori usi, qual è ad esempio la disciplina di cui all'art. 44 bis l.r. 11/2004 per gli usi ricettivi, nei limiti previsti dalla medesima norma.

Tali considerazioni sono utili al fine di dimostrare che la riqualificazione edilizia degli edifici in aree agricole, siccome rappresenta un fine già individuato e consentito in via ordinaria dalla l.r. 11/2004, ben può rientrare anche nella riqualificazione edilizia di cui all'art. 5 della l.r. 14/2017. Ed infatti proprio il riconoscimento in via ordinaria della possibilità di riqualificare edifici in zona agricola, implica che tale tipologia di intervento: la riqualificazione appunto, sia applicabile anche per la zona agricola e possa quindi essere attuata facendo riferimento al predetto art. 5 della l.r. 14/2017.

Rispetto al secondo presupposto, il ricorso alla riqualificazione edilizia, nei termini sopra esposti, dovrebbe avvenire tramite una variante puntuale riferita al singolo edificio da riqualificare che prevede la relativa scheda attuativa. Ciò risulta confermato dalla stessa norma di cui all'art. 5 l.r. 14/2017 che prevede espressamente come tali interventi di riqualificazione debbano essere definiti dal Piano degli Interventi e quindi necessariamente attraverso una variante dello strumento che individui l'edificio e definisca la modalità di attuazione dell'intervento di riqualificazione. Nel caso di specie ciò avverrebbe tramite schedatura del singolo manufatto e nella previsione ivi contenuta della modalità di intervento di recupero consentita.

Conferma dell'attuazione della riqualificazione tramite variante viene fornita anche dall'art. 13, co. 13 della l.r. 14/2017, il quale espressamente prevede che gli interventi di cui all'art. 5 della medesima legge, ovvero quelli di riqualificazione edilizia, si attuino attraverso varianti da adottarsi ai sensi dell'art. 50 della l.r. 61/1985 (in deroga alle limitazioni dell'art. 48 della l.r. 11/2004). Pertanto, anche il recupero edilizio necessita di una variante che consenta il cambio di destinazione del manufatto ai fini del recupero da svolgere, analogamente rispetto a quanto già previsto dall'art. 43, co. 2 della l.r. 11/2004; e che tale variante sia consentita ai fini dell'applicazione dell'art. 5 della l.r. 14/2017, attraverso il modulo straordinario indicato dall'art. 13, co.13 della medesima legge regionale, anche per i Comuni non dotati di Piano di Assetto del Territorio.

Peraltro, nella valutazione degli interventi oggetto di variante puntuale, volta a consentire il recupero dell'annesso rustico, dovrebbe essere valutata o quantomeno imposto nella scheda il rispetto dei requisiti di riqualificazione imposti dall'art. 5, co.2 della l.r. 14/2017, i quali fanno riferimento al perseguimento di tutti o di una parte rilevante dei seguenti requisiti esecutivi, attraverso i quali attuare la riqualificazione: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle

caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico. L'attuazione di tali requisiti esecutivi è il presupposto per legittimare anche la possibilità di attuare il recupero attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, proprio perché diversamente potrebbe non essere consentita la funzione recuperatoria nei termini predetti. Ciò viene precisato anche in ragione dell'esistenza di cui tenere conto di un orientamento interpretativo della Regione Veneto che riteneva, invece, incompatibile la demo-ricostruzione, con la previsione del recupero degli annessi rustici indicata dall'art. 43 della l.r. 11/2004.

La necessità di individuare la schedatura dell'intervento di riqualificazione, attraverso una variante urbanistica, ancorché puntuale, pone il tema della perequazione straordinaria di cui all'art. 16, co. 4 lett. d *ter* del DPR 380/2001.

Invero, dopo la novella normativa introdotta dal D.L. 76/2020 alla citata norma, comunque la perequazione straordinaria è tutt'ora richiesta per gli interventi su immobili che presuppongano la variante urbanistica. Come sopra spiegato il recupero di un annesso rustico ai fini residenziali (o agli altri fini consentiti dalla legislazione di riferimento e previsti dallo strumento generale), anche in via ordinaria, avviene attraverso una variante puntuale allo strumento generale. Sotto il profilo della normale prassi applicativa si rileva che ordinariamente il recupero degli annessi rustici in via ordinaria viene subordinato al pagamento del contributo perequativo previsto dall'art. 16, co. 4, lett. d *ter* del DPR 380/2001, proprio in ragione del vantaggio tratto dal proprietario da tale operazione e dall'applicazione della disciplina appena citata. Pertanto non residuano molti dubbi rispetto al fatto che la fattispecie oggetto del presente parere potrebbe rientrare nella fattispecie normativa di cui all'art. 16, co. 4, lett. d *ter* sopra citato.

La necessità di una riflessione sul punto, tuttavia, nasce dalla dicitura della norma contenuta nell'art. 5 della l.r. 14/2017, la quale sembra imporre al comune il riconoscimento di misure di agevolazione al fine di consentire la riqualificazione edilizia. In particolare, la norma prevede espressamente che il Comune "*prevede misure di agevolazione*". Tale scelta testuale, quindi, non riconosce una facoltà, ma impone un'azione alla disciplina comunale di prevedere forme agevolative a favore degli interventi di recupero. Tuttavia, è anche vero che la stessa norma prevede che la scelta dell'agevolazione possa essere declinata dal comune anche attraverso misure atipiche rispetto a quelle espressamente elencate dalla norma, laddove per l'appunto prevede che le misure agevolative positivamente elencate siano solo una possibilità ("*possono*

comprendere”), rispetto ad ipotesi ulteriori individuate dal Comune. Dai commenti apparsi in relazione alla norma, in mancanza di un riscontro giurisprudenziale formatosi sul punto, tali misure agevolative potrebbero ricomprendere proprio il cambio di destinazione tramite variante urbanistica (che nel caso di specie oggetto del parere sarebbero proprio agevolative perché non consentite in via ordinaria in mancanza del Piano di Assetto del Territorio) da considerarsi in sé quale elemento agevolativo. In altre parole, il cambio di destinazione, tramite variante urbanistica, corrisponde all’agevolazione che deve essere riconosciuta al fine del recupero dell’edificio. Pertanto, qualora tale recupero – eccezionalmente consentito attraverso il ricorso all’art. 5 l.r. 14/2017 – venga riconosciuto e ciò sia consentito attraverso la variante urbanistica, che rappresenta la forma di agevolazione, dovrebbe correttamente associarsi anche l’applicazione del contributo perequativo previsto dall’art. 16, co. 4 lett. d *ter* del DPR 380/2001, che il legislatore statale impone proprio per le varianti urbanistiche che consentano benefici ai proprietari dell’immobile oggetto di variante. Né l’applicazione del contributo perequativo può essere considerata quale misura contraria alla previsione di riconoscere un’agevolazione, perché l’intervento del privato potrebbe già essere ritenuto agevolato dalla possibilità di ottenere una variante che consenta il recupero dell’edificio, con conseguente assolvimento della previsione normativa sopra descritta.

Tenuto conto di quanto sopra esposto si ritiene che le linee guida facciano correttamente applicazione dei predetti presupposti e per l’effetto non dovrebbe offrire profili di illegittimità rispetto al contesto normativo ed ai fini perseguiti dallo stesso.

Sperando di avere fornito i necessari elementi di valutazione, si aggiunge che la riconversione degli annessi rustici e degli altri edifici esistenti in zona agricola, attuati attraverso l’art. 5 della l.r. 14/2017, non dovrebbe determinare consumo di suolo, sia perché effettivamente si tratta del mantenimento dell’esistente, sia perché in ogni caso l’art. 12 della l.r. 14/2017 consente di attuare gli interventi di cui all’art. 5 della l.r. 14/2017 in deroga al coefficiente regionale assegnato al singolo comune.

Si rimane a disposizione per ogni ulteriore approfondimento e con l’occasione si porgono cordiali saluti.

Avv. Emiliano Troi

