



VARIANTI AL PRG 2012

***Varianti ai sensi dell'art. 15
della L.R. n. 47/78***

VARIANTI NORMATIVE PER LE ZONE AGRICOLE

Relazione illustrativa



PREMESSA

Nell'ambito del processo continuo di "manutenzione" dello strumento urbanistico generale, il Comune di Castelvetro di Modena ha individuato alcuni temi pertinenti gli interventi in zona agricola, rispetto ai quali sussiste una domanda di revisione e rispetto ai quali si sono verificate, almeno in parte, incertezze interpretative e difficoltà gestionali nella prassi edilizia.

Nella consapevolezza che dovranno essere i nuovi strumenti urbanistici (PSC e RUE), coerenti con la L.R. n. 20/2000, attualmente in gestazione a livello dei 5 comuni associati dell'Unione Terre di Castelli, a definire la struttura normativa generale e specifica delle trasformazioni, l'Amministrazione Comunale ritiene necessario intervenire rapidamente limitatamente ad alcuni punti specifici critici, senza modificare l'articolato normativo nel suo complesso.

Si tratta in particolare di definire in primo luogo una disciplina specifica per le nuove tipologie di manufatti agricoli di servizio, definiti a tunnel, che tendono sempre più a imporsi sia per i bassi costi sia per la rapidità di installazione.

Una seconda variante riguarda la ridefinizione delle distanze minime che devono intercorrere tra residenza non agricola ed allevamenti; anche qui siamo di fronte ad un fenomeno, non nuovo ma in accentuazione, che con la trasformazione d'uso da funzioni agricole ad extragricole (residenza nella massima parte di casi) di fabbricati dismessi e non più funzionali alle aziende mette in crisi la tenuta della norma: occorre poi considerare che le distanze attualmente previste dalle norme di PRG sono significativamente maggiori di quelle disposte negli strumenti urbanistici degli altri comuni dell'area modenese.

Un terzo argomento di variante riguarda la possibilità di effettuare ampliamenti negli insediamenti zootecnici aziendali esistenti nelle zone agricole appartenenti all'unità di paesaggio della zona montuosa e calanchiva (zona E- UP2 di PRG): attualmente infatti non sono consentiti, con forte penalizzazione delle possibilità di consolidamento e miglioramento produttivo dell'azienda.

Sempre alle zone UP2 si riferisce la quarta variante in quanto si vuole estendere ad esse la possibilità di operare attraverso la formazione di Piani Aziendali, peraltro già resi obbligatori con la variante specifica 2009 nel caso di realizzazione di cantine ed acetate.



La disciplina delle cantine ed acetaie è al centro della quinta variante che abbassa la soglia dimensionale della superficie aziendale minima per poter realizzare tali tipi di strutture.

La variante normativa 6 tocca il tema della definizione del soggetto avente titolo a redigere il Piano Aziendale e di quello titolato a richiedere nuove costruzioni residenziali in zona agricola, risultando infatti desueto e inapplicabile il riferimento all'imprenditore agricolo a titolo principale già previsto dalla legislazione regionale.

Con la variante 7 si riconsiderano i riferimenti temporali stabiliti dal PRG attuale per determinare il vincolo di asservimento dei terreni ad edifici agricoli dismessi e convertiti ad usi extragricoli e quindi la loro inedificabilità; tale termine coincidente con l'approvazione del PRG (1991) viene rivisto alla luce della successiva legislazione che ne rendeva obbligatoria la previsione negli strumenti urbanistici.

Con la variante 8 infine si sancisce nelle norme generali delle zone agricole il principio della prevalenza dell'interesse delle funzioni agricole sulle istanze di soggettivo confort urbano emergente per effetto di una sempre più capillare diffusione di residenzialità extragricola nel rurale a motivo dei recuperi e delle trasformazioni d'uso di fabbricati precedentemente agricoli: senso storico, vocazione del territorio e tutela del valore economico orientano all'assunzione di comportamenti responsabili da parte dei nuovi soggetti ospitati in territorio agricolo.

Tutte le varianti normative indicate, non interessando zone storiche o di tutela, non modificando i termini del dimensionamento del Piano, risultando conformi alla legislazione vigente e compatibili con la pianificazione sovraordinata, sono approvabili con le procedure dell'art. 15 della L.R. n. 47/1978 che ne affida al Consiglio Comunale la potestà in merito sia all'adozione sia all'approvazione.



Variante normativa 1

Disposizioni relative alle strutture cosiddette a "tunnel" nelle zone agricole

(integrazione dell'art. 54 delle Norme del PRG)

La recente diffusione delle tipologie cosiddette "a tunnel" nelle nuove costruzioni agricole pone un doppio problema alla gestione urbanistica edilizia degli interventi che riguardano questo tipo di strutture.

Un primo problema è quello di determinare se siamo di fronte a strutture per la cui esecuzione è richiesto il titolo abilitativo ovvero le stesse possano essere realizzate liberamente.

Per l'analisi effettuata, si ha ragione di ritenere che qualora siano richieste per funzioni di tipo permanente o comunque continuativo sia necessario il titolo abilitativo al pari delle costruzioni realizzate con sistemi tradizionali o correnti. Si tratta infatti di una opzione puramente tecnologica (facilità di impianto, rapida messa in opera) ed economica (bassi costi) ma la funzione rimane del tutto analoga.

La giurisprudenza ha infatti stabilito con numerose sentenze che un manufatto deve ritenersi precario (e come tale non soggetto a titolo abilitativo) non tanto in ragione della precarietà dei materiali impiegati o della sua agevole rimovibilità, quanto per la precarietà della funzione assoluta, vale a dire per la occasionalità dell'uso e la limitazione dello stesso nel tempo.

Appare quindi chiaro che le strutture in oggetto ricadono nella fattispecie disciplinata dalle norme di attuazione del PRG per le zone agricole e sono quindi soggette all'applicazione degli indici e a quant'altro la normativa prevede.

La specificità di queste strutture ha pertanto essenzialmente a che fare con valutazioni inerenti gli aspetti estetici e paesaggistici, trattandosi di manufatti che non riproducono le strutture tradizionali storiche ed anzi talora possono contrapporsi negativamente ad esse, e quindi hanno a che fare con:

- i caratteri e i valori dei luoghi in cui si inseriscono (in rapporto alla visibilità – ad es. posizione di crinale -, alla natura dei luoghi – ad es. paesaggi di pregio per l'organizzazione agraria data -, alle preesistenze - case coloniche o insediamenti rurali di valore storico -, ecc.);
- la dimensione delle strutture stesse (l'altezza, l'ampiezza, la lunghezza) che può essere fattore di maggiore o minore sensibilità a seconda della natura dei luoghi.

L'art. 54 delle norme vigenti del PRG di Castelvetro rappresenta, da questo punto di vista, un filtro, che pur nella sua parziale elasticità gestionale, sembra indichi una direzione precisa che va tuttavia perfezionata e soprattutto resa compatibile, in quanto al secondo comma recita che "nelle zone E le tipologie edilizie consentite sono quelle dei fabbricati tradizionali dei luoghi" citando poi alcuni elementi architettonici e stilistici da ritenersi incongrui, che sono però tipici della sola edilizia abitativa, mentre non si dice nulla di specifico per quello che riguarda l'edilizia produttiva e di servizio agricola.

L'obiettivo dichiarato è infatti già nel primo capoverso "la tutela dei valori paesaggistici e della qualità del patrimonio edilizio", ciò che segue è l'esplicitazione delle modalità per il raggiungimento di tale obiettivo e quindi l'attenzione richiesta a:

- le tipologie,
- i materiali,
- i colori.

C'è uno spazio di indeterminazione della norma dovuto non tanto a mancanza di chiarezza che generi difficoltà interpretativa, quanto invece al completo rinvio alla valutazione tecnica discrezionale



degli uffici comunali e forse, seppur non nominato, dell'organo consultivo specifico in materia paesaggistica.

Naturalmente lo sviluppo di questo tipo di costruzioni non era preventivabile all'epoca di formazione del piano e non era quindi possibile percepirlo come un fenomeno rilevante da normare in modo puntuale: impegno cui occorre invece fare fronte ora definendo le condizioni, i limiti e le modalità di accettabilità di queste strutture nei diversi contesti.

A questo compito fa fronte la presente Variante al PRG che stabilisce alcuni casi di esclusione:

- le zone a campagna-parco, in quanto "d'elevata qualità paesaggistica e culturale" e destinata ad interventi pubblici di riqualificazione e alla redazione di strumenti di programmazione, orientamento e controllo (ad es. Piano del colore),
- le aree circostanti le emergenze storico architettoniche.

Nelle altre aree di valore paesaggistico (Ambiti E1-UP2) e in prossimità di beni storici di interesse testimoniale si prevede la necessità di alcuni condizionamenti legati alle caratteristiche orografiche e di visibilità: andranno pertanto verificate le interferenze con le visuali panoramiche e sui manufatti comunque di pregio storico. Le analisi e le valutazioni, luogo per luogo, devono poter portare alla definizione in sede di progetto attuativo delle misure limitative, adeguative, compensative da adottare con riferimento alle forme, ai colori, alla collocazione, all'equipaggiamento vegetazionale di queste strutture.

Tale compito sarà affidato in primo luogo al progettista e in sede di verifica del progetto alla Commissione qualità e paesaggio che potrebbe anche eventualmente intervenire con un atto di integrazione delle proprie linee guida sulla base delle quali valutare e assentire condizionatamente le richieste di intervento edilizio.

Variante normativa 2

Distanze delle residenze da insediamenti zootecnici

(modifica dell'art. 71 delle Norme del PRG)

L'art. 71 delle norme del PRG vigente di Castelvetro di M. prevede al comma 10 che "i nuovi insediamenti residenziali nel territorio extraurbano, fatta eccezione per quelli rurali, deve essere verificato il rispetto di una distanza di sicurezza da allevamenti zootecnici esistenti pari a:

- almeno 300 ml limitatamente agli allevamenti suinicoli,
- almeno 100 ml rispetto agli altri allevamenti."

La norma appare riferita sostanzialmente ai casi di possibile riconversione d'uso a residenza extragricola dei fabbricati esistenti (nella misura in cui ciò sia consentito dalla norma) dato che le nuove edificazioni residenziali "non rurali" non sono consentite nella legge regionale in territorio extraurbano; per nuovi insediamenti sono quindi da intendersi quelli derivanti da riconversione funzionale di insediamenti esistenti.

Per logica di reciprocità gli Uffici comunali applicano la medesima prescrizione agli allevamenti esistenti da ampliare o ad eventuali nuovi allevamenti rispetto alle costruzioni esistenti non connesse ad aziende agricole.



L'applicazione di tale norma ha evidenziato alcuni tipi di problemi:

- in primo luogo la rilevante limitazione alle possibilità di recupero e trasformazione d'uso di edifici esistenti, data anche la applicazione indifferenziata della norma a tutti gli allevamenti indipendentemente dalla loro dimensione e quindi anche agli allevamenti familiari destinati all'autoconsumo,
- per reciprocità, la rilevante limitazione posta al consolidamento e allo sviluppo di attività che sono da intendersi del tutto congrue con il territorio rurale nel caso in cui siano presenti edifici abitativi extragricoli all'interno delle distanze definite,
- l'assimilazione dell'insediamento abitativo singolo in territorio rurale alla espansione residenziale di un'area urbana, i cui riflessi sociali ambientali sono ben diversi,
- la difficoltà tecnica dell'accertamento preventivo dei requisiti di non ruralità degli utenti delle abitazioni esistenti in territorio rurale, in rapporto ai quali scatta la misura di rispetto.

Per la risoluzione di tali criticità l'Amministrazione Comunale ha inteso predisporre una variante normativa al PRG ed in particolare all'art. 71, perseguendo le seguenti finalità:

- a) garantire alle aziende zootecniche a carattere non intensivo (quelle nelle quali cioè sono osservati rapporti entro certi valori soglia del numero di capi per Ha di territorio coltivato dall'azienda) la possibilità di operare gli interventi di adeguamento funzionale, di ristrutturazione e ampliamento necessari agli obiettivi economici e ambientali della stessa,
- b) mantenere adeguate condizioni di tutela per quanto riguarda il territorio urbanizzato e le aree di eventuale sviluppo insediativo, rispetto alle problematiche potenzialmente generate dagli insediamenti zootecnici, diversificando quelle attinenti singoli insediamenti che si collocano in un territorio di cui è confermata la vocazione agricola,
- c) orientare a comportamenti consapevoli e responsabili i soggetti che intendono essere ospitati nel territorio rurale ponendovi la propria residenzialità (o comunque la funzione abitativa) ed accettandone le conseguenze territoriali e ambientali, sia in termini di eventuale carenza di dotazioni infrastrutturali e territoriali presenti sia in termini di problematiche ambientali derivanti dal normale svolgimento delle attività agricole.

A tal scopo viene previsto:

- 1- la riduzione della distanza minima dei nuovi insediamenti abitativi da allevamenti zootecnici aziendali, interaziendali e intensivi esistenti a carattere suinicolo da 300 ml a 100 ml e a carattere bovino o altro da 100 ml a 60 ml (così come prescritto nella maggior parte delle norme urbanistiche dei comuni dell'area modenese). Distanze minime analoghe (ridotte di 10 m. per consentire minimi adeguamenti alle aziende esistenti nei confronti delle quali si siano già insediate abitazioni extragricole alla nuova distanza minima ammessa) devono essere osservate rispetto ad abitazioni non agricole esistenti, nel caso di ampliamento o nuovo insediamento degli allevamenti zootecnici in funzione della loro tipologia. Ai soggetti che intervengono spetta la dimostrazione dell'osservanza di tali limiti;
- 2- sono viceversa confermate le distanze di rispetto dai limiti del territorio dei centri abitati e loro espansioni così come configurate dallo strumento urbanistico vigente; varianti allo stesso possono evidentemente prevedere ampliamenti o espansioni all'interno di tali distanze motivandole opportunamente con riferimento alle condizioni morfologiche, alle condizioni



microclimatiche, alle dimensioni e tipologie delle aziende zootecniche interessate, alle esigenze di sviluppo così determinate perché non altrimenti soddisfacibili;

- 3- la sottoscrizione da parte di chi richiede il titolo abilitativo per la realizzazione di una nuova abitazione non agricola in territorio rurale di un atto di accettazione delle date condizioni territoriali e ambientali, con riferimento in particolare alla dotazione infrastrutturale e di servizi esistenti e alle condizioni di eventuale disturbo prodotte dal normale svolgimento delle attività agricole, nonché un atto di impegno a non richiedere in ragione di ciò fornitura di servizi ulteriori all'Ente pubblico né ad attivare procedure nei confronti dell'Amministrazione per il verificarsi delle condizioni ambientali date.

Si ha presente poi che la riduzione delle distanze minime tra abitazioni extragricole ed insediamenti zootecnici esistenti può accentuare alcune problematiche di rapporto tra le dette funzioni, che portano talora a una conflittualità tra le parti. Si è ritenuto pertanto opportuno esplicitare il prevalente interesse delle funzioni agricole rispetto a funzioni abitative extragricole e conseguentemente la subordinazione di queste nel caso di ogni eventuale contrasto. A tal scopo si è introdotta una specifica disposizione nell'art. 70 trattata nella Variante normativa 8, cui si rimanda.

Variante normativa 3

Allevamenti zootecnici aziendali in zona UP2

(integrazione dell'art. 73 delle Norme del PRG)

Il vigente PRG suddivide il territorio comunale in due unità di paesaggio:

- l'unità di paesaggio UP1 delle "Valli del Guero e del Nizzola",
- l'unità di paesaggio UP2 della "Zona montuosa e calanchiva di Puianello".

Tali ambiti sono così descritti rispettivamente negli articoli 72 e 73 delle norme:

- UP1: "Tali zone presentano una favorevole combinazione di colture tipiche (vigneti) e seminativi, inseriti in un contesto ambientale la cui morfologia ed il cui sistema insediativo rurale, determinano un ambito di particolare interesse paesaggistico-ambientale";
- UP2: "l'attività agricola è fortemente limitata dalla compresenza di diversi fattori fisico-ambientali limitanti l'attività edilizia. Gli interventi edilizi ammessi perseguono tuttavia l'obiettivo di consolidare l'attività agricola esistente ma, al contempo, di favorire lo sviluppo dei fenomeni naturali affermatasi.

Negli ambiti UP2 la disposizione normativa è pertanto maggiormente cautelativa; in particolare esclude la possibilità di ampliamento delle strutture zootecniche esistenti.

Tale restrizione determina l'impossibilità in alcuni casi di apportare migliorie funzionali ad aziende insediate in questa parte di territorio, ostacolando i processi di consolidamento ed anche di mantenimento delle attività zootecniche, la cui presenza non pare incongrua con la vocazione agricola del comprensorio collinare, né in contrasto con le esigenze di tutela ambientale, trattandosi comunque di allevamenti non intensivi, ma legati alle produzioni aziendali e quindi in rapporto equilibrato con l'estensione dei fondi.



Si intende pertanto, con la presente variante, realizzare le condizioni normative affinché possano essere apportati interventi di riqualificazione e ampliamento di tali attività, fermo restando che si conferma la non opportunità di nuovi insediamenti (tranne quelli a stretto carattere familiare per l'autoconsumo).

Si propone la modifica dell'art. 73 delle NTA, inserendo al comma 6 tra gli interventi ammessi quelli attinenti allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali o estensivi (vedi uso 6.3 dell'art. 58) entro un massimo di ampliamento del 100% della superficie esistente.

Variante normativa 4

Interventi con Piano Aziendale nelle zone UP2

(modifica dell'art. 73 delle Norme del PRG)

Il vigente PRG non consente interventi in zona rurale UP2 tramite formazione di Piano Aziendale, tranne i casi di cantine vinicole e di acetaie e, anche in questo caso, con eccezione delle situazioni ove sussistano problematiche di natura geologica e/o fattori tutelanti le caratteristiche del paesaggio (come ad es. crinali, zone boscate, beni di interesse tipologico ambientale eccetto gli A3).

Dato atto che tali condizioni debbano ritenersi inibitorie non tanto della modalità di attuazione attraverso piano aziendale, quanto della nuova edificazione e quindi debbano essere riconoscibili come vincoli, si ritiene che ai fini della verifica della rispondenza delle esigenze di intervento edilizio agli obiettivi economici e sociali dell'azienda sia opportuno anche negli ambiti UP2 prevedere lo strumento del Piano aziendale, nella stessa misura in cui è previsto per le zone UP1 e con analoghe possibilità che attraverso tale strumento si possa accedere, non per via ordinaria, ma solo in presenza di fattori eccezionali e motivati, al superamento degli indici nei casi ed entro i limiti previsti dalle norme di piano.

La modifica attiene l'art. 73 e in particolare il comma 7.

Variante normativa 5

Regolamentazione delle cantine e delle acetaie

(modifica degli artt. 72,73,74 delle Norme del PRG)

La variante al PRG approvata nel 2010 ha introdotto una speciale regolamentazione delle cantine e delle acetaie, modulando la dimensione degli interventi realizzabili (sia in ampliamento sia in nuova costruzione) in rapporto alla dimensione della superficie aziendale e alla prevalenza, all'interno di questa, della coltura a vigneto¹.

¹ Si riporta la parte della relazione illustrativa della variante attinente tale tema: "Con la variante al PRG del 2003 fu effettuata la scelta di permettere la costruzione di cantine vinicole, acetaie e servizi alla produzione viticola sull'onda delle scelte urbanistiche già positivamente sperimentate dalle "città del vino": esperienza che ha condotto i territori di produzione tipica a darsi linee di sviluppo per il settore che coinvolgono anche le norme urbanistiche.



La norma vigente consente tali strutture per aziende che abbiano almeno 2 Ha di superficie fondiaria di cui almeno 1,5 Ha a vigneto: in realtà produzioni su superfici anche inferiori consentono di attivare i processi di trasformazione conservazione e qualificazione per la commercializzazione dei prodotti vinicoli e dell'aceto balsamico tipici dell'area. La soglia tra la dimensione per l'autoconsumo e la produzione come attività economica se nell'attività di trasformazione vinicola a larga scala può essere individuata intorno ai 100 q.li di produzione viticola per garantire la quale sono sufficienti mediamente 3 biolche modenesi (circa 8.500 mq²), nella realtà del territorio collinare di Castelvetro l'elevata qualità della produzione consente la sostenibilità economica dell'attività anche su superfici coltivate inferiori, valutate dall'Amministrazione comunale in 2.500 mq (corrispondente ad una superficie di poco inferiore ad una biolca modenese, unità di misura storica dell'organizzazione podereale).

Chiaramente l'esigenza di spazi per queste strutture produttive sarà fortemente limitata dalla ridotta capacità produttiva. Le dimensioni assenti nel caso di superfici aziendali superiori a 2,5 Ha risultano elevate e largamente coprenti ampie esigenze (con 4 biolche e 1/2 di vigneto si possono realizzare fino a 300 mq di superficie di cantina). Al di sotto di questa soglia, per la quale è richiesto il titolo di imprenditore agricolo e la formazione del Piano Aziendale, si ritiene di prevedere un unico valore dimensionale (50 mq di superficie utile) della costruzione.

In linea generale se ne dovrebbe consentire la realizzazione solo come ampliamento o ristrutturazione di edifici esistenti per evitare la proliferazione di volumi dispiegabili nel tempo per usi diversi o impropri; eccezionalmente, nel caso di impossibilità, il nuovo edificio dovrà comunque risiedere nell'area pertinenziale degli edifici dell'azienda.

Le costruzioni dovranno avere caratteristiche strettamente congruenti con le effettive esigenze funzionali: il controllo sulle caratteristiche tipologiche è tanto più importante nel caso l'intervento sia effettuato da soggetto diverso dall'operatore agricolo a titolo principale e in assenza di Piano Aziendale.

La modifica normativa riguarda con modalità analoghe (nell'allegato riportante il testo delle varianti viene riprodotto una sola volta) gli articoli 72, 73, 74.

Queste esperienze hanno lanciato quasi ovunque in questi comuni, iniziative di qualificazione e valorizzazione del settore anche attraverso la costruzione di importanti interventi che interessano le cantine, puntando sull'immagine e sul marketing territoriale che, per molti versi, anche il Comune di Castelvetro sta perseguendo sia sotto il profilo turistico ed artistico, sia attraverso la certificazione ambientale del territorio, sia coinvolgendo i privati in azioni congiunte tese a "fare rete" e a promuovere i prodotti tipici locali, tra cui il lambrusco Grasparossa.

Purtroppo, salvo rare eccezioni, l'utilizzo delle opzioni offerte dalla normativa tendono ad essere "aggirate" nel senso che diversi interventi che passano sotto l'obiettivo di realizzare cantine, in realtà celano tipologie riconducibili ad altre funzioni normalmente impedito.

Per questa ragione, l'Amministrazione intende modificare la normativa in senso restrittivo, concedendo cioè la possibilità di siffatti interventi solo a coloro che dimostrano effettivamente, con motivati e realistici piani aziendali la necessità/volontà di effettuare quello specifico intervento e soprattutto con una la realizzazione di una tipologia edilizia propria di una cantina e non mistificante successive trasformazioni in residenze o altro.

Viene istituito il concetto di cantina/acetaia a conduzione familiare per gli agricoltori fissata in una superficie non maggiore di 50 mq."

² Al di sotto di questa dimensione eventuali attività devono ritenersi di tipo amatoriale, senza rilievo economico e pertanto esercitabili nei locali accessori alla residenza (cantina, soffitta, ecc.)



Variante normativa 6

Definizione dell'imprenditore agricolo

(modifica degli artt. 8, 40, 58, 71, 72, 73, 74 delle Norme del PRG)

Le norme del vigente PRG prevedono la necessità del titolo abilitativo di Imprenditore Agricolo a Titolo principale (IATP) per gli interventi di nuova residenza agricola. A nessun altro soggetto può essere rilasciato il permesso.

In realtà il comma 7 dell'art. 71 dispone che vi siano le condizioni oggettive (oltre che soggettive) tali da rendere evidente la necessità di tale intervento ed in particolare:

- vi sia una superficie minima coltivata (4 Ha di terreno concentrati),
- sia riconosciuta la inidoneità dell'abitazione esistente del coltivatore diretto.

Tale sottolineatura può assumere una certa importanza in considerazione del fatto che, per il sopravvenire di disposizioni legislative che hanno modificato denominazione e caratteristiche dei soggetti definiti imprenditori agricoli, è da verificare la possibilità del mantenimento nella norma di PRG del riferimento alla figura dello IATP.

Si deve ritenere infatti che la figura dello IATP definita dalla L. 153/1975³ sia stata sostituita dalla definizione di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) introdotta dal D.L.vo n. 99/2004⁴. Parimenti

³ “12. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

Il requisito del reddito e quello inerente al tempo dedicato all'attività agricola è accertato dalle regioni.

Il requisito della capacità professionale si considera presunto quando l'imprenditore che abbia svolto attività agricola sia in possesso di un titolo di studio di livello universitario nel settore agrario, veterinario, delle scienze naturali, di un diploma di scuola media superiore di carattere agrario, ovvero di istituto professionale agrario o di altra scuola ad indirizzo agrario equivalente.

Il detto requisito si presume, altresì, quando l'imprenditore abbia esercitato per un triennio anteriore alla data di presentazione della domanda l'attività agricola come capo di azienda, ovvero come coadiuvante familiare o come lavoratore agricolo: tali condizioni possono essere provate anche mediante atto di notorietà.

Negli altri casi il requisito della capacità professionale è accertato da una commissione provinciale nominata dal presidente della giunta regionale e composta dai rappresentanti delle organizzazioni nazionali professionali degli imprenditori agricoli più rappresentative e da un funzionario della regione che la presiede.”

⁴ “Art. 1. Imprenditore agricolo professionale

1. Ai fini dell'applicazione della normativa statale, e' imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al venticinque per cento.

2. Le regioni accertano ad ogni effetto il possesso dei requisiti di cui al comma 1. E' fatta salva la facoltà dell'Istituto nazionale di previdenza sociale (INPS) di svolgere, ai fini previdenziali, le verifiche ritenute necessarie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 2001, n. 476.

3. Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:



risulta non più attuale anche la definizione di Imprenditore Agricolo (IA) fornita dal D.L.vo n. 228/2001 ripresa nell'art. 2135 del Codice Civile⁵.

La figura IATP rimane comunque nella legislazione regionale emiliana, dato che è indicato nell'art. 30 della L.R. n. 31/2002⁶ come il soggetto avente diritto all'esonero dal contributo di costruzione.

In realtà la definizione di IAP pone alcune perplessità in quanto legittima come imprenditore agricolo le società di capitali nelle quali anche un solo amministratore abbia la qualifica IAP. Le conseguenze sotto il profilo urbanistico edilizio dell'applicazione di tale estensione sono del tutto intuibili.

Occorre evidenziare che la L.R. n. 20/2000 affida al RUE il compito di disciplinare nel territorio rurale gli interventi di "nuova edificazione per le esigenze della azienda agricola". Vi è quindi una specifica attribuzione di competenza allo strumento urbanistico per la definizione delle condizioni nelle quali può essere esercitata l'attività di trasformazione edilizia e non vi è il prevalere di una definizione del soggetto, quanto l'attenzione alle esigenze economiche, produttive, sociali, ambientali. La disciplina urbanistica può quindi individuare riferimenti propri per il perseguimento di tale obiettivo generale.

Nell'attuale stato di transizione tra una norma come visto non adeguata e una nuova normativa che sarà omogeneamente assunta dai Comuni dell'Unione Terre di Castelli associati nella elaborazione del PSC e

a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;

b) nel caso di società cooperative, ivi comprese quelle di conduzione di aziende agricole, qualora almeno un quinto dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale;

c) nel caso di società di capitali, quando almeno un amministratore sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

4. Qualunque riferimento della legislazione vigente all'imprenditore agricolo a titolo principale si intende riferito alla definizione di cui al presente articolo. All'imprenditore agricolo professionale, se iscritto nella gestione previdenziale ed assistenziale, sono altresì riconosciute le agevolazioni tributarie in materia di imposizione indiretta e creditizie stabilite dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso della qualifica di coltivatore diretto.

5. L'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, e successive modificazioni, è abrogato."

⁵ Art. 1. Imprenditore agricolo

1. L'articolo 2135 del codice civile è sostituito dal seguente:

"È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge".

2. Si considerano imprenditori agricoli le cooperative di imprenditori agricoli ed i loro consorzi quando utilizzano per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, come sostituito dal comma 1 del presente articolo, prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura ed allo sviluppo del ciclo biologico."

⁶ "Art. 30-Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza; (...)"



del RUE, si propone, prudenzialmente l'introduzione di minime modifiche necessarie a rendere la norma applicabile e comunque orientata a non perdere il segno logico della norma vigente.

In particolare si intende salvaguardare il concetto che la nuova edificazione abitativa in territorio rurale è funzionale alle esigenze del coltivatore diretto, avente anche titolo di IAP, non ricorrendo in area altre tipologie di operatori agricoli (mezzadri, salariati agricoli permanenti) per le quali debba essere proposto il ricorso a nuova edificazione residenziale.⁷

Gli articoli delle NTA del PRG di Castelvetro interessate da tale modifica sono quelli degli articoli 8, 40, 71, 72, 73, 74.

Variante normativa 7

Ridefinizione dei termini temporali di costituzione dell'appoderamento

(modifica degli artt. 71 e 76 delle Norme del PRG)

Gli articoli 71 e 76 delle Norme del PRG di Castelvetro dispongono che le unità poderali sulle quali siano stati effettuati, successivamente al 18/02/1991, stralci di fabbricati esistenti per destinazione ad usi non agricoli non possono essere interessati da nuova edificazione abitativa o di servizio, nel caso gli edifici preesistenti medesimi fossero rispettivamente abitativi o di servizio agricolo.

Fanno eccezione le cantine e le acetaie di cui può essere autorizzata la realizzazione, previa approvazione di un Piano Aziendale.

La data del 18/02/1991 corrisponde all'approvazione del PRG e quindi all'entrata in vigore delle norme che prescrivono ai Comuni l'inserimento di disposizioni nel PRG per l'asservimento dei terreni agli edifici funzionali alla conduzione agricola ed il mantenimento del vincolo di inedificabilità anche a seguito della alienazione del patrimonio edilizio.

⁷ Si fa riferimento in sostanza al punto b) comma 5 dell'art. 40 della L.R.n. 47/1978 abrogato dall'art. 52 della L.R. n. 20/2000

“Le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.

Le nuove costruzioni residenziali si intendono come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:

a) del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro, ridotti rispettivamente al 30% nel caso dei Comuni compresi nel territorio delle Comunità montane;

b) dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del primo comma dell'articolo 7 della legge regionale 5 maggio 1977, n. 18:

- proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;

- proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;

- affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla legge 11 febbraio 1971 n. 11 ed alla legge 15 settembre 1964 n. 756 ;

- cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.”



Al momento di emanazione della L.R. n. 6 del 30/01/1995 il PRG del comune di Castelvetro era dunque già conformato al dettato dell'art. 17⁸ che andava a modificare l'art. 40 della L.R. n. 47/1978 rendendo obbligatoria l'esclusione di nuovi edifici abitativi nelle unità poderali i cui edifici venivano fatto oggetto di recupero per funzioni non connesse all'attività agricola.

Con la L.R. n. 20/2000 tale vincolo è stato esteso agli edifici di servizio agricolo, quantomeno per i 10 anni successivi alla trascrizione del vincolo⁹.

L'Amministrazione Comunale intende prendere in considerazione l'opportunità di riconsiderare la permanenza del vincolo nei termini temporali definiti dall'attuale piano.

A tal fine occorre valutare il quadro normativo entro il quale è possibile operare:

- a) per quanto riguarda la richiesta di nuova edificabilità abitativa a fini agricoli, essa è inderogabilmente non ammessa sui terreni già asserviti a costruzioni residenziali scorporate da fondi agricoli successivamente alla data di entrata in vigore della L.R. n. 6/1995 (infatti a tale data il PRG di Castelvetro era già conforme e non doveva provvedere ad adeguamento, pertanto la norma era direttamente operativa, sancita dalla legge e poi confermata con continuità dalla L.R. 20). Per quanto riguarda invece gli atti di scorporo antecedente a tale data, trattandosi di determinazione del PRG comunale, all'organo comunale rimane la competenza ad introdurre eventuali modifiche;
- b) per quanto riguarda la richiesta di edificabilità di nuovi servizi agricoli, essa è non ammessa nei termini indicati dall'art. A-21 della L.R. n. 20/2000. Vale a dire prima della entrata in vigore di detta legge al Comune rimane la competenza di confermare o modificare il proprio PRG. Per quanto avvenuto successivamente si applica l'art. A-21.

La questione di merito, da considerare nell'alveo del quadro normativo definito, riguarda le condizioni sotto le quali i processi di valorizzazione immobiliare effettuati dall'azienda nel proprio passato (a fronte della consapevole rinuncia alla capacità edificatoria dei terreni) non debbano ragionevolmente ricadere negativamente sulle prospettive di efficientamento economico produttivo dell'impresa agricola attuale nelle condizioni di patrimonio, di direzione aziendale, di gestione che nel frattempo possono essersi

⁸ L'art. 17 della L.R. n. 6/1995 recita:

“... In tutti i casi in cui venga consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, ai sensi dei commi dodicesimo e tredicesimo, le norme del PRG devono escludere che nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.”

⁹ I commi 3 e 4 dell'art. A-21 dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000 dispongono che:

“3. L'attuazione degli interventi di recupero di cui al comma 2 comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
 - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui al comma 4. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
4. I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previsti dal comma 3, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.”



significativamente modificate (per cambio generazionale, per ristrutturazione o accorpamento, per successione ereditaria, ecc.).

La storia ed il futuro dell'azienda possono avere un momento di cesura significativo che andrà indagato e che non può essere la norma, indifferente a ciò, a condizionare in modo esclusivo.

Si propone perciò che sia il Piano Aziendale a consentire di valutare se un nuovo sistema di obiettivi dell'azienda orientato coerentemente sulle politiche e nelle strategie della programmazione regionale e provinciale, fedele alle vocazioni d'area necessiti con assoluta evidenza di essere sostenuto anche da una disciplina urbanistica che, pur mantenendo giusta considerazione delle regole, della loro continuità come condizione di credibilità, guardi verso l'efficacia delle strategie normative piuttosto che la loro asetticità.

Variante normativa 8

Insedibilità di nuove abitazioni extragricole in territorio rurale

(integrazione dell'art. 71 delle Norme del PRG)

La riduzione, operata con la variante 2, delle distanze minime delle nuove abitazioni da allevamenti aziendali e per converso di questi ultimi dalle abitazioni comporta con evidenza la possibilità che in un territorio rurale fortemente insediato anche da presenze residenziali extragricole e per di più predisposto, in ragione della ricchezza del suo patrimonio architettonico e della ampiezza di opportunità di recupero offerte dalle norme di PRG vigenti, ad aumentare la popolazione residente in territorio rurale, si presta a generare situazioni di antagonismo, peraltro già in parte in essere, tra le due modalità di utilizzare il territorio rurale.

Sempre più la ricerca di condizioni di qualità ambientale, di distacco dalle condizioni di stress urbano, di isolamento porta ampie fasce di popolazione a insediarsi in territori rurali che abbiano caratteristiche di prossimità periurbana, non volendo però rinunciare a modelli di confort e di vita urbana, cui però la realtà del mondo agricolo, con le sue necessità di carattere produttivo, non si presta.

L'antagonismo tra i due modelli di abitare e di produrre il territorio rurale si manifesta in relazione da una parte al sistema percettivo sensoriale connesso in particolare agli odori, ai rumori, agli orari di vita, dall'altro al sistema delle dotazioni territoriali e infrastrutturali che il territorio rurale offre coerenti con le esigenze di un insediamento diffuso, rado e stabile, meno con le esigenze di quotidiano spostamento (che mette in causa l'insufficiente capacità della rete stradale minore, i servizi di trasporto pubblico e scolastico, i servizi di sgombero neve, l'erogazione di servizi a domicilio, ecc.).

La contraddizione si riversa in termini conflittuali tra le parti con il coinvolgimento dell'Amministrazione Comunale, che, particolarmente nella fase storica attuale e sempre più in prospettiva, non avrà le risorse economiche e operative per realizzare gli interventi di mediazione e compatibilizzazione.

E' quindi necessario che questa consapevolezza sia presente nei soggetti che predispongono interventi per realizzare nuove presenze abitative extragricole nel territorio rurale e che esplicitino l'accettazione di questo stato in tutte le sue manifestazioni, sia nella limitatezza del sistema di dotazioni e infrastrutture sia nella compresenza di potenziali fattori di disturbo propri di attività congrue con la destinazione del territorio rurale.



Non si tratterà di una declaratoria formale ma di una vera e propria assunzione di impegno, da trasferire ad ogni avente causa, cui corrisponde da una parte il farsi carico della realizzazione e manutenzione del minimo di opere infrastrutturali richieste, dall'altra la rinuncia preventiva ad ogni contestazione o rivalsa per i disturbi generati dalle normali modalità di esercizio dell'attività produttiva agricola.

Ovviamente l'obiettivo non è solo quello di istituire una tutela giuridica per l'Amministrazione nei confronti di eventuali ricorsi o iniziative legali né un tentativo di dissuadere iniziative di pressione nei confronti dell'Amministrazione stessa, quanto è la logica esplicitazione di un percorso, che deve avvenire, di recupero culturale del senso del territorio rurale, della sua rilevanza per l'apporto economico produttivo e per la ricchezza naturale ed il minor grado di artificializzazione rispetto al territorio urbano.

Sulla base di questa logica si è inserita nell'art. 70 delle norme di PRG che è intitolato, non casualmente, "Generalità" la previsione di un atto di impegno (convenzione o atto unilaterale d'obbligo), che accompagnerà ogni nuovo progetto di intervento edilizio dal quale si generino nuove unità abitative extragricole, col quale siano definiti e consapevolmente accettate le condizioni territoriali e ambientali date, senza presunzione di modificazione delle stesse, per intervento pubblico, per l'aumento del confort e dell'abitabilità prevista.