



COMUNE DI MOSCIANO S.ANGELO

Provincia di Teramo

Codice Fiscale n° 82000070670

Partita I.V.A. n° 00252130679

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 55 DEL 30/11/2021

OGGETTO: INTERPRETAZIONE AUTENTICA ART. 4, COMMA 3, DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

L'Anno **duemilaventuno** il giorno **trenta** del mese di **Novembre** alle ore **19:00**, presso **l'Aula Consiliare**, a seguito di invito diramato dal Sindaco, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di Prima convocazione.

Presiede la seduta **Galiffi Giuliano - Sindaco**.

Dei Consiglieri comunali sono presenti n° **12** ed assenti, sebbene invitati, n° **1** come dal seguente prospetto:

<i>N. ORD.</i>	<i>COGNOME E NOME</i>	<i>P.</i>	<i>A.</i>	<i>N. ORD.</i>	<i>COGNOME E NOME</i>	<i>P.</i>	<i>A.</i>
1	GALIFFI GIULIANO	X		8	CAMAIONI GIORGIA	X	
2	DI MASSIMANTONIO PIERA	X		9	PUGLIA ANTONIO	X	
3	LATTANZI LUCA	X		10	CIANELLA MARIA CRISTINA	X	
4	CORDONE DONATELLA	X		11	BALDINI NADIA		X
5	BURRINI ANTONIO	X		12	LALLONE MONICA	X	
6	CESARINI MASSIMILIANO	X		13	IEZZI DYLAN	X	
7	ROSSI MIRKO	X					

Partecipa il **Segretario Generale Francesca De Camillis**, incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso :

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 27.04.2005, esecutiva e pubblicata sul B.U.R.A. n. 29 del 01.06.2005, è stata definitivamente approvata la Variante Tecnica di Adeguamento del P.R.G., adottata con atto del C.C. n. 65 del 16.10.2003;
- che l'art. 38 delle N.T.A. del Vigente P.R.G., recita: “... *Tutti gli edifici esistenti in zona agricola che non siano censiti e riportati nello specifico elaborato grafico del Piano (Tav.12), previo adeguata dimostrazione dello stato di cui sopra, certificata dal proprietario e verificata dall'Ufficio Tecnico, possono essere individuati di volta in volta dal Consiglio Comunale, anche su apposita segnalazione dei proprietari, al fine di poter mutare la destinazione d'uso, anche successivamente alla data di approvazione della Variante Tecnica di PRG. Le successive individuazioni non costituiranno Variante. ...*”;
- che l'Ente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 29/09/2007 ha definitivamente approvato il Regolamento di attuazione per la disciplina degli interventi in zona agricola – Art. 38 N.T.A. del P.R.G.;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 04/11/2008, esecutiva, è stato riapprovato il “Regolamento di Attuazione per la Disciplina degli Interventi in zona Agricola” - Art. 38 delle N.T.A del vigente P.R.G., così come rivisitato ed integrato dall'Ufficio Urbanistico;
- che con deliberazione del C.C. n. 28 del 08/04/2019 è stata adottata la Variante Tecnica per l'Adeguamento e l'Aggiornamento del Piano Regolatore Generale;
- che l'art. 47 del P.R.G. adottato, avente ad oggetto “Edifici rurali non più necessari alle esigenze delle aziende agricole”, dispone:
 1. *Per consentire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentita la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzati per la conduzione dell'attività agricola, o comunque non sottoposti a vincoli di uso agricolo, ai sensi dell'ex art.69 della L.R. 18/83. Tali fabbricati, o parti di essi, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., individuati nell'elaborato del PRG relativo alla “Individuazione edifici dismessi dall'uso agricolo” devono rispettare le seguenti condizioni:*
 - *Che siano stati legittimamente autorizzati e realizzati in conformità delle norme e leggi in vigore alla data della loro esecuzione;*
 - *Che siano stati condonati ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94, Legge n.326/2003,*
 2. *Non sono, comunque, da considerare come legittimamente “autorizzati” eventuali manufatti costituiti da strutture in precario o realizzati sulla base di autorizzazioni temporanee.*
 3. *Tutti gli edifici esistenti in zona agricola che non siano censiti e riportati nello specifico elaborato grafico del PRG relativo alla “Individuazione edifici dismessi dall'uso agricolo” previo adeguata dimostrazione dello stato di cui sopra, certificata dal proprietario e verificata dall'Ufficio Tecnico, possono essere individuati di volta in volta dal Consiglio Comunale, anche su apposita segnalazione dei proprietari, al fine di poter mutare la destinazione d'uso, anche successivamente alla data di approvazione della Variante Tecnica di PRG. Le successive individuazioni non costituiranno Variante.*
 4. *Tali fabbricati potranno essere destinati ad abitazioni ordinarie fino ad un massimo di due unità, da ricavare all'interno delle volumetrie complessive dell'edificio esistente, e motivate in relazione alle esigenze del nucleo familiare del proprietario. Sono inoltre consentite abitazioni specialistiche, studi professionali, poliambulatori, artigianato legato alla*

trasformazione dei prodotti agricoli, o anche di tipo diverso purché compatibile con la zona urbanistica ed infine attività connesse con l'agriturismo e la ristorazione.

5. *Ai suddetti immobili va vincolato un lotto minimo di mq 5.000, necessario per contenere la volumetria e la superficie edificabile dei manufatti esistenti, o il lotto coincidente con l'intera proprietà nel caso la stessa risulti come estensione inferiore al lotto minimo, purché formatisi prima dell'adozione della presente Variante Tecnica di P.R.G.*
(omissis)

DATO ATTO che, in esito alle disposizioni di cui all'art. 38 del Vigente PRG e all'art. 47 della Variante Tecnica adottata, relativamente alla individuazione degli Edifici rurali (Art. 69 della L.R. n° 70/95) di cui alla Tavola 45.b.3 allegata alla stessa Variante, oggetto di applicazione della disciplina dettata dall'art. 4 del "Regolamento di Attuazione per la Disciplina degli Interventi in zona Agricola", sono state rappresentate da più parti alcune problematiche circa la corretta interpretazione del comma 3 del già citato art. 4, alla luce delle (diverse) definizioni di "fabbricato"; "edificio"; "unità immobiliare"; "immobile";

CONSIDERATO che:

- rientrano nella definizione di "unità immobiliare" interi fabbricati, porzioni di essi oppure un insieme di quest'ultimi di proprietà dello stesso intestatario e che siano fonte autonoma di un reddito personale;
- qualsiasi unità immobiliare urbana deve essere intestata alla ditta che ne è in possesso, vale a dire ad uno o più proprietari che hanno diritti reali di godimento sul bene; ognuno dei proprietari deve essere indicato individualmente con la relativa quota di partecipazione o diritto spettante;
- ai sensi del Regolamento del 1 dicembre 1949 n. 1142 - Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, si dispone che:
(omissis)
Articolo 40 - Unita' immobiliare urbana: Si accerta come distinta unita' immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente.
Articolo 41 - Indicazione del possesso: Ciascuna unita' immobiliare urbana accertata deve essere intestata alla ditta che ne e' in possesso. La ditta e' costituita dalle persone dei proprietari o dei possessori e da quelle che hanno diritti reali di godimento sull'unita' immobiliare. Esse devono essere individualmente designate, specificando per ognuna le quote di partecipazione o il diritto spettante.
(omissis);
- la definizione data dalla legge istitutiva dell'ICI (Dlgs n° 504/92) è tale che:
(omissis)
A. Fabbricato: unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita. Si considera parte integrante del fabbricato sia l'area occupata dalla costruzione, sia quella che ne costituisce pertinenza (posti auto, giardini, aree di svago).
Ai sensi dell'art. 2 del decreto del Ministero delle Finanze n. 28 del 1998, sono considerate unità immobiliari:
 - una porzione di fabbricato, un fabbricato, un insieme di fabbricati o un'area, che, nello stato in cui si trovano e secondo l'uso locale, presentano potenzialità di autonomia funzionale e reddituale;

- l'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola da denunciare in catasto autonomamente;
- le costruzioni o porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali;
- i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

DATO ATTO quindi che:

- ai sensi delle definizioni utilizzate per il censimento dei fabbricati presso il Catasto Edilizio Urbano, ai fini fiscali, l'unità immobiliare è rappresentata dalla porzione di un fabbricato, da un intero fabbricato o da un gruppo di fabbricati aventi autonomia funzionale e redditività personale (*l'unità immobiliare è proprietà dello stesso intestatario ed è fonte autonoma di un reddito personale*), mentre, in maniera più generica, un immobile è rappresentato da un insieme di unità immobiliari, per cui non è proprietà dello stesso intestatario e non è fonte autonoma di un reddito personale;
- con riferimento all'interpretazione logica delle leggi, richiamata dall'art. 12 delle disposizioni preliminari al codice civile, risulta evidente che la distinzione fatta dal legislatore nel comma 1-bis, art. 9-bis, DPR n° 380/2001, tra "immobile" e "unità immobiliare", ha lo scopo di tenere ben distinti gli edifici di proprietà dello stesso intestatario da quelli costituiti da più unità immobiliari private, nei quali ultimi coesistono parti di proprietà comune e parti di proprietà privata;
- in considerazione anche dell'art. 42 della Costituzione Italiana, appare logico ed evidente che nessuna azione perpetrata dal privato sull'unità immobiliare di sua proprietà possa produrre effetti giuridici su proprietà private aliene e/o su parti di proprietà comune o addirittura limitare il godimento di tali parti;
- attraverso la conversione in legge del D.L. 104/2020, che ha integrato l'art. 119 del Decreto Rilancio (c.d. Superbonus 110%) introducendo il comma 13-ter, il legislatore, probabilmente per riallacciarsi alla distinzione fatta dal disposto normativo di cui all'art. 9-bis del TU edilizia (ovvero per distinguere la proprietà comune dalla proprietà esclusiva), ha utilizzato il termine "immobili" e non il termine "edifici", premurandosi di precisare "le parti comuni" quando ha utilizzato il termine più generico di "edifici";

RITENUTO opportuno, pertanto, di poter interpretare la disposizione dell'art. 38 delle NTA del vigente PRG, nonché dell'art. 47 della Variante Tecnica adottata, in ordine all'applicabilità dell'art. 4, comma 3, del vigente Regolamento di Attuazione per la Disciplina degli Interventi in zona Agricola, come di seguito riportato:

“Nei casi in cui il fabbricato, perimetrato come “edificio dismesso dall’uso agricolo”, sia costituito da più corpi di fabbrica, accorpati in adiacenza, appartenenti a diversi proprietari ed esistenti alla data di adozione del vigente PRG, i singoli corpi di fabbrica potranno beneficiare – ferma restando l’individuazione dei lotti di pertinenza – di quanto previsto dall’art. 4, comma 3 del Regolamento che testualmente recita:

Art. 4 - Aspetti Funzionali

(omissis)

I fabbricati di Tipo “A e B” potranno essere destinati ad abitazioni ordinarie fino ad un massimo di due unità, da ricavare all’interno delle volumetrie dell’edificio, e motivate in relazione alle esigenze del nucleo familiare del proprietario.”

ove, per “corpo di fabbrica”, è da intendersi un “insieme di vari ambienti di un edificio, raggruppati in modo da formare un organismo costruttivo a sé; se l'intero edificio consta di più corpi di fabbrica, questi sono alla loro volta raggruppati o collegati variamente fra loro, ma sempre in tal maniera che ciascuno di essi risulti limitato dai muri esterni su almeno due lati del proprio perimetro”;

DATO ATTO che, trattandosi di atto non comportante impegno di spesa o diminuzione di entrate, non necessita, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, del parere in ordine alla regolarità contabile;

Visto l'art. n. 38 delle N.T.A. del Vigente P.R.G.;

Visti gli artt. n° 46 e 47 delle N.T.A. della Variante Tecnica adottata;

Visto il Regolamento di attuazione per la disciplina degli interventi in zona agricola, definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 45 del 29/09/2007;

Vista la Legge 07/08/1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Regionale 12.04.1983, n. 18, testo vigente;

Vista la Legge n. 241/1990 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;

Visto il parere tecnico di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

- 1) di approvare la premessa dichiarandola parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente deliberazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della legge 07/08/1990, n. 241 e ss.mm.ii;
- 2) di interpretare la disposizione dell'art. 38 delle NTA del vigente PRG, nonché dell'art. 47 della Variante Tecnica adottata, in ordine all'applicabilità dell'art. 4, comma 3, del vigente Regolamento di Attuazione per la Disciplina degli Interventi in zona Agricola, come di seguito riportato:

“Nei casi in cui il fabbricato, perimetrato come “edificio dismesso dall'uso agricolo”, sia costituito da più corpi di fabbrica, accorpatisi in adiacenza, appartenenti a diversi proprietari ed esistenti alla data di adozione del vigente PRG, i singoli corpi di fabbrica potranno beneficiare – ferma restando l'individuazione dei lotti di pertinenza – di quanto previsto dall'art. 4, comma 3 del Regolamento che testualmente recita:

Art. 4 - Aspetti Funzionali

(omissis)

I fabbricati di Tipo “A e B” potranno essere destinati ad abitazioni ordinarie fino ad un massimo di due unità, da ricavare all'interno delle volumetrie dell'edificio, e motivate in relazione alle esigenze del nucleo familiare del proprietario.”

ove, per “corpo di fabbrica”, è da intendersi un “insieme di vari ambienti di un edificio, raggruppati in modo da formare un organismo costruttivo a sé; se l'intero edificio consta di più corpi di fabbrica, questi sono alla loro volta raggruppati o collegati variamente fra loro, ma sempre in tal maniera che ciascuno di essi risulti limitato dai muri esterni su almeno due lati del proprio perimetro”;

Successivamente, considerata l'urgenza di dare immediata attuazione al presente provvedimento,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 2.

PARERI ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267

Area Tecnica - Urbanistica

In ordine alla regolarità tecnica, si esprime **Parere Favorevole**.

Note:

Per quanto di competenza

Li, 25/11/2021

Il Responsabile del Settore
(Dott. Lodovico Emilio Serranò)

Il Consiglio Comunale

Vista la proposta di delibera che precede;

Dato atto che sulla stessa è stato espresso il solo parere tecnico di cui all'art. 49 del Tuel;

Udito l'intervento del Sindaco che sintetizza il contenuto della proposta(cfr allegato A);

Uditi i vari interventi riportati in sintesi nell'allegato A);

Ritenuto di dover provvedere alla approvazione della citata proposta ;

Astenuti nr.3 (Gruppo "Obiettivo Mosciano") per le seguenti motivazioni espresse dal Capogruppo Cianella Maria Cristina: *"La legge di interpretazione autentica non può avere valore innovativo, cioè non è possibile mascherare da interpretazione autentica una legge nuova!"*.

Con voti favorevoli nr.9 (Gruppo "Mosciano Democratica"), espressi per alzata di mano;

Delibera

Di approvare come in effetti approva la proposta di delibera che precede.

Inoltre ,

Il Consiglio Comunale

Stante l'urgenza del provvedimento;

Astenuti nr.3 (Gruppo "Obiettivo Mosciano");

Con voti favorevoli nr.9 (Gruppo "Mosciano Democratica"), espressi per alzata di mano;

Delibera

Rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 Tuel.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

Il Sindaco
(Galiffi Giuliano)

Il Segretario Generale
(Francesca De Camillis)

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- E' stata trasmessa all' albo on - line il 06/12/2021 per essere pubblicata per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, D.Lgs. n. 267/00).

Dalla Residenza Comunale, li 06/12/2021

L'istruttore Amministrativo
Antonio Del Vescovo

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- o E' divenuta esecutiva il giorno 30/11/2021, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
- o E' stata affissa all'albo pretorio comunale, come previsto dall'art. 124, comma 1, D.Lgs.n. 267/00, per quindici giorni consecutivi dal 06/12/2021 al _____.

Dalla Residenza Comunale, li _____

L'istruttore Amministrativo
Antonio Del Vescovo
