

N. 01179/2014 REG.PROV.COLL.

N. 00875/2014 REG.RIC.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex art. 60 cod. proc. amm.;

sul ricorso numero di registro generale 875 del 2014, proposto da:

T.F. S.a.s. di Bernardi Luca & C. e Katia Bernardi, rappresentati e difesi dagli avv. Guido Sartorato, Franco Stivanello Gussoni, con domicilio eletto presso Franco Stivanello Gussoni in Venezia, Dorsoduro, 3593;

contro

Comune di Castelfranco Veneto, rappresentato e difeso dall' avv. Mariano Bonato, domiciliato in Venezia, S. Marco, 4091;
Regione Veneto;

per l'annullamento

del diniego di permesso a costruire per il completamento dei lavori dell'annesso rustico già realizzato in forza del permesso a costruire n. 82/2009 e variante in ampliamento con cambio di destinazione d'uso residenziale ai sensi della L.n. 14/2004

e, per quanto occorra, della circolare regionale n. 1 del 28.11.2011

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Castelfranco Veneto;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 9 luglio 2014 la dott.ssa Oria Settesoldi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

Il ricorso attiene alla legittimità del diniego opposto dal Comune in relazione alla domanda presentata dalla ricorrente signora Bernardi (promissario acquirente) unitamente alla ditta proprietaria (anch'essa ricorrente) in data 23/5/2013 per "completamento, ristrutturazione e ampliamento di annesso agricolo esistente, con cambio d'uso a prima casa".

Va ancora precisato che l'annesso rustico in questione, edificato sulla base di permesso di costruire del 2009, non era stato mai completato oltre lo stato del grezzo.

Il diniego si basa sulle seguenti considerazioni:

- 1) non sussisterebbe la funzionalità agronomica del fabbricato preesistente, che dovrebbe invece ritenersi necessaria ai fini della ammissibilità del cambio di destinazione d'uso, e tale mancanza si desumerebbe dalla carenza dei requisiti soggettivi di imprenditore agricolo a titolo principale e di quelli oggettivi da provarsi sulla base di un piano aziendale ex articolo 44, comma 1, legge regionale 11/2004;
- 2) non vi è stata alcuna precedente autorizzazione del cambiamento di destinazione d'uso dell'annesso rustico;
- 3) l'articolo 9 , comma 2 della legge regionale 14/2009 non liberalizza senza limitazioni il cambio di destinazione d'uso a residenziale perché non deroga espressamente alle condizioni dei requisiti previsti e dettati per le abitazioni, anche preesistenti, dal combinato disposto di cui all'articolo 44, quinto comma e all'articolo 44, primo comma della legge regionale 11/2004;
- 4) infine la circolare del presidente della giunta regionale numero 2 del 29/10/2013 consente di eseguire il cambio d'uso degli edifici non più funzionale alla conduzione del fondo solo se puntualmente regolamentato e quindi ammette la nuova destinazione abitativa solo nel caso che tali edifici abbiano oppure abbiano avuto un collegamento funzionale con il fondo agricolo.

Il ricorso deduce la violazione degli articoli 2 e 9, comma secondo, della legge regionale numero 14 del 2011, che connoterebbe la disciplina del piano casa vigente al momento della presentazione della domanda.

Con riferimento al primo motivo posto a base del diniego, vale a dire la mancanza per l'originario annesso rustico del rapporto di collegamento soggettivo funzionale con il fondo, previsto dall'articolo 44 della legge regionale numero 11 del 2004, si sostiene che tale rilievo sarebbe anzitutto immotivato (posto che il permesso a costruire 2009 è stato rilasciato ai sensi dell'articolo 44, comma uno della legge regionale numero 11/2004 previa verifica del rapporto di funzionalità dell'annesso rustico con il fondo) e, comunque, che la normativa richiederebbe unicamente che l'annesso rustico sia un edificio esistente. A tal fine conterebbe unicamente la riscontrata presenza di copertura, strutture portanti e pareti laterali (indipendentemente dallo stato di grezzo) e la sua conformità al rilasciato permesso di costruire numero 82/2009.

Il rilievo circa la mancata previa autorizzazione del mutamento di destinazione d'uso sarebbe inconferente ai fini del diniego.

Trattandosi di domanda presentata "per prima casa" dal promissario acquirente, il richiamo alle limitazioni introdotte dal consiglio comunale con deliberazione numero 87 del 28 ottobre 2011 sarebbe irrilevante e, d'altro canto, la legge regionale numero 14/2009, oltre a non contenere una limitazione dell'applicazione del piano casa nelle zone agricole, neppure richiederebbe che per realizzare interventi i soggetti debbano essere in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 44 della legge regionale numero 11/2004.

Infine, il rilievo che la circolare del presidente della giunta regionale numero 2 del 29/10/2013 avrebbe chiarito che il cambio d'uso dell'edificio non più funzionale alla conduzione del fondo potrebbe avvenire solo in presenza di disciplina puntuale del PRG e solo se l'edificio abbia avuto collegamento funzionale con il fondo sarebbe irrilevante, perché i ricorrenti si sono richiamati all'articolo 44, quinto comma della legge regionale, citata esclusivamente al fine di dimostrare la compatibilità della nuova destinazione residenziale con la zona agricola, mentre invece la loro domanda si appoggia sugli articoli 3 e 9, secondo comma, della legge regionale numero 14/2009 e quindi sulle disposizioni derogatorie contenute nel piano casa, per cui la conformità alle previsioni del PRG non è richiesta.

Dispone l'art. 9 della l.r. 14/2009 ai commi 2 e 2 bis (come modificati dall'art. 6, comma 2, L.R. 8 luglio 2011, n. 13 e prima dell'ulteriore modifica apportata dall'art. 10, comma 7, L.R. 29 novembre 2013, n. 32) che:

"2. Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona e salvo quanto previsto dal comma 2-bis .

2-bis. Nel caso in cui gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 riguardino edifici situati in zona impropria, purché diversa dalla zona agricola, la destinazione d'uso degli edifici può essere modificata limitatamente al volume che sarebbe realizzabile ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementato della percentuale di ampliamento consentita dalla presente legge. Sono fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti."

La situazione è quindi regolamentata dal comma 2 soprariportato che, al contrario di quanto argomentato in ricorso, non ammette una generale liberalizzazione del cambio di destinazione d'uso a residenziale anche in zona agricola, perché invece espressamente richiede che la nuova destinazione d'uso sia consentita dalla disciplina edilizia di zona.

La norma del piano casa quindi ricalca sostanzialmente la previsione dell'art. 44 c. 5 l.r. 11/2004 , secondo cui : " Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola sono disciplinati dal PAT e dal PI ai sensi dell'articolo 43. Sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale."

Ritiene pertanto il Collegio che il legislatore regionale abbia inteso mantenere una peculiare e restrittiva disciplina delle aree agricole alle cui prescrizioni l'intervento progettato non risulta effettivamente conformarsi, non essendo in alcun modo messa in discussione la circostanza che lo

strumento urbanistico non contempla l'attribuzione all'annesso rustico in questione di una diversa destinazione d'uso, che è cosa diversa dalla generale compatibilità della destinazione residenziale in zona agricola perché presuppone una specifica valutazione in relazione al singolo edificio ed alla sua funzione rispetto al territorio agricolo. E' evidente pertanto che neppure la circostanza che si tratti di prima casa permette di prescindere dal puntuale rispetto dei requisiti di cui al comma 2 dell'art. 9.

Per le considerazioni che precedono il ricorso è infondato e deve essere respinto.

Le spese possono essere compensate tra le parti in considerazione della novità della questione.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda)

definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 9 luglio 2014 con l'intervento dei magistrati:

Oria Settesoldi, Presidente, Estensore

Giovanni Ricchiuto, Referendario

Nicola Fenicia, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 26/08/2014

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)