

Data 9 MAR. 2012

Protocollo 8296/DB0848

Al Responsabile dell'Area Tecnica
del Comune di
28078 ROMAGNANO SESIA (NO)

**Oggetto: Comune di ROMAGNANO SESIA (NO).
Riscontro a nota comunale prot. n. 560 del 20 gennaio 2012:
"Quesito in merito richiesta di permesso di costruire in sanatoria".**

Con la nota comunale sopra richiamata, si chiede di esprimere parere in ordine alla legittimità di permesso di costruire in sanatoria per fabbricati realizzati abusivamente dal proprietario nel 2002 in area destinata ad attività agricola. Il proprietario non risulta rivestire la qualifica di imprenditore agricolo professionale ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e, dalla nota pervenuta, risulta che un fabbricato sia stato dato in comodato d'uso a soggetto con la qualifica di imprenditore agricolo, con atto registrato il 4 gennaio 2012.

Sui punti controversi è possibile precisare quanto segue.

- L'articolo 32 – *Aree destinate ad attività agricole (A.A.)* delle Norme di attuazione del Piano regolatore generale comunale vigente elenca le destinazioni d'uso non ammesse in tali aree e, tra le disposizioni particolari, prevede il volume edificabile assentibile per le abitazioni rurali per ogni azienda agricola, ecc..
- Per quanto non esplicitamente enunciato nelle Norme di attuazione di cui sopra, si rinvia a quanto prescritto dall'articolo 25 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56.

Ora, le NTA del PRGC vigente, sopra richiamate, prevedono correttamente che all'abitazione rurale debba necessariamente correlarsi la contemporanea esistenza della relativa azienda agricola; circostanza che si richiama come imprescindibile al fine della sanatoria proposta. Per altro, nella nota comunale si riferisce di "fabbricati abusivamente realizzati nel 2002", mentre, più avanti, il comodato d'uso risulta tra il proprietario di un solo immobile e l'utilizzatore.

Pertanto, si richiama l'attenzione alle doverose verifiche relativamente ai fabbricati in area agricola oggetto effettivamente di eventuale permesso di costruire in sanatoria, poiché potranno essere assentiti solamente quelli correlabili all'abitazione dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi del decreto legislativo n. 99/2004.

Sul contratto di comodato tra il proprietario e l'utilizzatore, relativo a tali fabbricati, risulta che l'art. 32 delle NTA sopra richiamato, rinvia a quanto prescritto dall'art. 25 della legge regionale n. 56/1977. Il comma 3 dell'art. 25 elenca i soggetti a cui sia possibile rilasciare titolo edilizio per l'edificazione delle residenze rurali e, oltre a quei soggetti che oggi sono gli imprenditori agricoli professionali ai sensi delle norme statali citate, sono ammessi i soggetti che abbiano con il proprietario del fondo un rapporto di salariato o, comunque, un rapporto finalizzato alla conduzione del fondo ai fini della produzione agricola: non risulta compreso il semplice contratto di comodato d'uso che, generalmente, è a titolo gratuito e mal si concilia con l'effettiva attività di conduzione di un fondo o, meglio, di conduzione della relativa azienda agricola a cui riferire il permesso di costruire in sanatoria di cui al quesito.

Pertanto, si demanda al Comune la verifica dei molteplici aspetti d'incertezza che denotano la richiesta del permesso di costruire in sanatoria, come prospettata.

Distinti Saluti.

Referente:
dott. Antonio Trifirò

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani