



COMUNE DI CASTELLANETA
Provincia di Taranto

PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune
il 28/10/2013 N. 1869 e vi resterà 15 giorni
consecutivi fino al 12/11/2013.
Li 28/10/2013

IL RESPONSABILE DELL'ALBO

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. **32** del **17 ottobre 2013**

OGGETTO: determinazione oneri concessori per edificazione in zona agricola.

Addì **17 ottobre 2013**, alle ore 15,45, col prosieguo, nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, a seguito di avvisi notificati a norma di legge, si è riunito in sessione straordinaria di prima convocazione il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Geom. Carlo NARDULLI – e con la partecipazione del Vice Segretario dott. Giovanni SICURO.

☐ All'appello nominale risultano (P = presente; A = assente):

☐ All'inizio della trattazione dell'argomento risultano (P = presente; A = assente):

Giovanni GUGLIOTTI	Sindaco	P			
Annibale CASSANO	Consigliere	P	Giovanni PRENNA	Consigliere	P
Maurizio CRISTINI	Consigliere	P	Giuseppe Fiore ROCHIRA	Consigliere	P
Michele D'AMBROSIO	Consigliere	P	Walter ROCHIRA	Consigliere	P
Marisa DESCRIVO	Consigliere	P	Leonardo RUBINO	Consigliere	P
Stefano IGNAZZI	Consigliere	A	Cosimo SCARATI	Consigliere	P
Rocco Vito LORETO	Consigliere	A	Tommaso TRIA	Consigliere	A
Carlo NARDULLI	Consigliere	P	Carmela TROVISI	Consigliere	P
Vito PERRONE	Consigliere	P	Girolama Simonetta TUCCI	Consigliere	P

PRESENTI N. 14

ASSENTI N. 03

Si dà atto che prima della discussione del presente punto all'o.d.g. rientrano i cons. Nardulli e Descrivio. Presenti 14 cons.

Il cons. Nardulli assume la Presidenza del Consiglio Comunale ed apre la discussione sulla proposta di deliberazione contrassegnata con il n. 7 dell'odierno o.d.g..

Oggetto: determinazione oneri concessori per edificazione in zona agricola.

Premesso:

che con Decreto della Regione Puglia n°1087 del 22.06.1973 è stato approvato in via definitiva il PdF del Comune di Castellaneta comprendente oltre agli elaborati grafici ed il regolamento edilizio anche le Norme Tecniche di Attuazione;

che con Delibera di Giunta Regionale della Puglia n°4659 del 30/05/1980 è stata approvata in via definitiva la “Variante al PdF del Comune di Castellaneta ed il Piano Particolareggiato Bosco Pineto” comprendente oltre agli elaborati grafici anche le Norme Tecniche di Attuazione;

che il territorio del Comune di Castellaneta risulta gravato dalle norme di tutela imposte dal P.U.T.T/P. approvato dalla Regione Puglia con Delibera n°1748 in data 15.12.2000;

che con deliberazione del C.C. n. 333 del 22.12.1979, resa esecutiva dal Co.Re.Co. di Taranto nella seduta del 23/04/1980 n. 12391, sono state approvate le tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione in attuazione della Legge 28/01/1977 n. 10 e relative LL.RR. di attuazione nn. 6/79 e 66/79;

che con deliberazione del C.C. n. 5 del 16.01.2013 è stata ratificata la determinazione del Capo Area VI n. 256 del 30.07.2012 di adeguamento degli oneri concessori alle tabelle parametriche regionali;

che le suddette tabelle parametriche, così come approvate, non disciplinano però le modalità di corresponsione degli oneri concessori in zona agricola;

che la legislazione regionale vigente consente la edificazione, anche a titolo oneroso, in zona agricola, per effetto del combinato disposto degli art. 9 della L.R. n°6/79 e dell'art. 19 della L.R. n°20/01 (in relazione all'art.20 della legge 30.04.1999 n°136), sempre nel rispetto delle previsioni della strumentazione urbanistica vigente ed in funzione della conduzione del fondo;

che, tenuto conto delle previsioni normative e regolamentari vigenti in questo Comune, fatta salva la stretta osservanza degli indici e dei parametri imposti dalle N.T.A. del vigente PdF nonché la puntuale verifica di compatibilità degli interventi con il P.U.T.T./P., appare evidente che eventuali richieste di permesso di costruire a titolo oneroso in “Zona Agricola”, non possono non essere evase in quanto l'attuale legislazione vigente, sia nazionale che regionale, ha consentito di superare le limitazioni precedentemente imposte dalle Leggi Regionali n°6 e n°66 del 1979 e di adeguare gli interventi edilizi in “Zone Agricole” alle prescrizioni del P.U.T.T./P.;

che, pertanto, deve ritenersi consentita l'edificazione a titolo oneroso in zona agricola, sempre nel rispetto degli indici previsti dalla strumentazione urbanistica vigente e delle funzioni di valenza conservativa dei valori naturalistici che ha tale tipo di destinazione di zona;

Preso atto che, in proposito, anche la giurisprudenza ha riconosciuto il diritto dei cittadini, che non siano imprenditori agricoli a titolo principale, di esercitare lo *ius aedificandi* su terreni agricoli, a titolo oneroso, purchè nel rispetto dei vincoli cui questi ultimi sono normalmente sottoposti e dei relativi indici di edificabilità, riservando particolare attenzione al progetto e ai materiali utilizzati nella costruzione, sostenendo che: “*lo strumento urbanistico generale non è abilitato a discriminare gli aventi diritto alla concessione edilizia in base a qualità personali*” (cfr. Consiglio di Stato, 19 settembre 1991, n°1168).

Preso atto, altresì, che anche il T.A.R. Puglia, Lecce, Sezione III, con sentenza n. 2413 del 28.10.2010 ha riconosciuto come legittimo il rilascio in zona agricola di permessi di costruire a

titolo oneroso per la realizzazione di nuovi interventi edilizi, purché conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale, anche quando il Comune, come nella specie, non sia dotato di P.P.A. e non sussistano i requisiti soggettivi, come la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale, per il rilascio del permesso a titolo gratuito;

Considerato che la definizione di “aree a destinazione agricola” non corrisponde alla definizione di “aree inedificabili”;

che, infatti, l'attribuzione di una destinazione agricola a un determinato terreno è volta non tanto e non solo a garantire il suo effettivo utilizzo a scopi agricoli, quanto piuttosto a preservarne le caratteristiche attuali di zona di salvaguardia da ogni possibile nuova edificazione, al di sotto dei limiti fissati specificamente dalla norma di Piano Regolatore Generale, anche in funzione della valenza conservativa di valori naturalistici che ha tale tipo di destinazione di zona. Difatti, in zona agricola debbono ritenersi ammissibili tutte quelle attività integrative, aggiuntive e/o migliorative che non si pongano insanabilmente in contrasto con la zona e con la sua destinazione, essendo quindi necessario operare una valutazione caso per caso relativa a tale compatibilità in concreto (v. T.A.R. Puglia, Lecce, Sez. III, 16 dicembre 2011 n. 2214);

che la classificazione di un'area come destinata ad uso agricolo non deve rispondere necessariamente all'esigenza di promuovere l'insediamento di specifiche attività agricole, potendo trovare una siffatta destinazione la sua ragion d'essere nella discrezionale volontà dell'amministrazione locale preposta al governo del territorio di sottrarre parte del territorio comunale a nuove edificazioni (v. Cons. Stato, Sez. IV, n. 2166/2010 e n. 4920/2010);

che, inoltre, la mancanza della qualifica di imprenditore agricolo del richiedente il permesso di costruire non è motivo valido per il comune per rifiutare il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di un fabbricato in zona agricola. L'art. 17, comma 3, lettera a) del Testo Unico Edilizia (Dpr 380/2001) stabilisce che, per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, non è dovuto il contributo di costruzione (v. TAR Lazio – Sez. II sentenza n. 33106 del 2 novembre 2010). Se, infatti, il soggetto che richiede il rilascio della concessione edilizia non intende avvalersi dell'esonero dal pagamento degli oneri concessori, la qualifica di imprenditore agricolo risulta irrilevante, mentre sono indispensabili il possesso della titolarità del diritto di proprietà (o di altro titolo idoneo di disponibilità dell'immobile) e la compatibilità con gli strumenti urbanistici (v. TAR Sicilia, Palermo Sezione III sentenza n. 3 del 2008);

che, per quanto sopra detto e per quanto riportato negli orientamenti giurisprudenziali esposti, si ritiene che non sussistano limiti alla possibilità d'intervento edilizio in zona agricola, anche da parte di chi non sia imprenditore agricolo principale, purché l'intervento edilizio sia conforme alle prescrizioni urbanistiche imposte per le zone agricole e sia strettamente connesso alla conduzione del fondo;

che tale possibilità è inoltre subordinata, oltre che al rispetto della normativa di piano, e quindi del lotto minimo d'intervento e dell'indice di cubatura, all'onerosità della concessione, essendo correlata al carico urbanistico - insediativo dell'opera sul territorio.

Considerato, inoltre, che il territorio agricolo del Comune di Castellaneta è meritevole di particolare tutela, salvaguardia e valorizzazione;

che allo scopo di tutelare e salvaguardare quella parte di territorio comunale tipizzata dal vigente Programma di Fabbricazione come zona “E - Agricola” è necessario applicare agli interventi previsti per tale zona anche le prescrizioni di cui al D.M. n° 490/99, alla Legge Regionale n°20/01, al P.U.T.T./P. approvato dalla Regione Puglia in data 18.12.200 e al D. Lgs. n°

42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ed alle misure di salvaguardia scaturite dall'adozione del PPTR da parte della dalla Regione Puglia;

che l'approvazione dei progetti per il rilascio di permessi di costruire nella zona omogenea di tipo "E" Agricola del Comune di Castellaneta dovrà essere preceduta da un'attenta e scrupolosa valutazione di inserimento ambientale da parte della Commissione Paesaggio, ove insiste il vincolo paesaggistico, mediante una precisa e puntuale verifica del vigente P.U.T.T./P. e PPTR in merito agli ambiti territoriali estesi (A.T.E.) e distinti (A.T.D.) ed alle componenti della struttura geo-morfo-idrogeologica (grotte, serre, versanti e crinali,), botanico - vegetazionali (boschi e macchie, zone umide, beni naturalistici e diffusi nel paesaggio agrario), storico culturali (zone archeologiche, beni architettonici extraurbani. paesaggio agrario e usi civici, visuali e punti panoramici);

che gli interventi ritenuti ammissibili dallo strumento urbanistico per la zona "E" dovranno comunque essere realizzati nel pieno rispetto delle tipologie di manufatti tipici del luogo;

che l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria rimane a carico del richiedente che dovrà sottoscrivere apposito atto di impegno esonerando l'Amministrazione dalla realizzazione delle stesse, così come previsto dallo schema che sarà predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale - Servizio Urbanistica.

Dato atto che gli oneri di urbanizzazione, che compensano la collettività per il nuovo ed ulteriore carico urbanistico che si riversa nella zona, hanno natura diversa dai costi di costruzione che vogliono essere una compartecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore, a seguito della nuova proprietà immobiliare, sugli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione. Infatti, secondo la posizione più diffusa, i detti contributi e costi, pur essendo compresi tra i corrispettivi di diritto pubblico, non hanno natura tributaria (v. ex multis, T.A.R. Abruzzo-Pescara, Sez. I, 18 ottobre 2010, n. 1142).

Ritenuto, inoltre, che, per quanto concerne il rilascio del titolo abilitativo oneroso in zona agricola, gli oneri concessori da versare in favore dell'Ente saranno così composti:

a) Nuove costruzioni:

	U.P. €/mq	U.S. €/mq	Totale €/mq
Fascia 500,00-2.000,00 mt. dalla costa	€ 107,43	€ 50,11	€ 157,54
Fascia 2.000,00-5.000,00 mt. dalla costa	€ 90,90	€ 42,40	€ 133,30
Fascia oltre 5.000,00 mt. dalla costa	€ 32,33	€ 15,09	€ 47,41

b) Demolizione e ricostruzione:

	U.P. €/mq	U.S. €/mq	Totale €/mq
Fascia 500,00-2.000,00 mt. dalla costa	€ 94,01	€ 43,85	€ 137,86
Fascia 2.000,00-5.000,00 mt. dalla costa	€ 79,54	€ 37,10	€ 116,64
Fascia oltre 5.000,00 mt. dalla costa	€ 28,29	€ 13,50	€ 41,49

c) Ristrutturazione e Restauro:

	U.P. €/mq	U.S. €/mq	Totale €/mq
Fascia 500,00-2.000,00 mt. dalla costa	€ 80,57	€ 37,58	€ 118,15
Fascia 2.000,00-5.000,00 mt. dalla costa	€ 68,18	€ 31,80	€ 99,98
Fascia oltre 5.000,00 mt. dalla costa	€ 24,25	€ 11,31	€ 35,56

- Costo di Costruzione pari al 5%, così come già stabilito nella Determina dirigenziale n° 256 30.07.2012.

Dato atto che la presente proposta di deliberazione, per ragioni di trasparenza e di partecipazione democratica, è stata pubblicata sul sito internet *on line* del Comune di Castellaneta dal 15 aprile 2013.

Visti i verbali della competente Commissione consiliare del 24/09/2013 e del 03/10/2013.

Visto il regolamento comunale sul funzionamento del Consiglio Comunale;

Acquisito il parere, di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, reso dal responsabile del servizio interessato:

Parere Favorevole: f.to Aldo Caforio

Acquisito il parere, di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, reso dal responsabile del servizio interessato:

Parere Favorevole: f.to Michele Galasso

Udita la relazione del Sindaco e gli interventi susseguiti, giusto allegato resoconto per stenotipia cui si rimanda *per relationem*

.....*omissis*.....

Durante la discussione esce la cons. Trovisi. Presenti 13 con.

Udito l'esito della votazione, resa per alzata di mano, accertato e proclamato dal Presidente:

presenti: n. 13 consiglieri
votanti: n. 13 consiglieri
astenuti n. -- consiglieri
favorevoli n. 11 consiglieri
contrari n. 02 consiglieri (D'Ambrosio e Rubino)

D E L I B E R A

- 1) **di considerare** quanto in premessa esposto, considerato e richiamato parte integrante e sostanziale del presente atto nonché motivazione dello stesso;
- 2) **di approvare**, pertanto, la seguente tabella parametrica per la determinazione degli oneri concessori per gli interventi da realizzare in zona di tipo "E Agricola" del Comune di Castellaneta

a) Nuove costruzioni:

	U.P. €/mq	U.S. €/mq	Totale €/mq
Fascia 500,00-2.000,00 mt. dalla costa	€ 107,43	€ 50,11	€ 157,54
Fascia 2.000,00-5.000,00 mt. dalla costa	€ 90,90	€ 42,40	€ 133,30
Fascia oltre 5.000,00 mt. dalla costa	€ 32,33	€ 15,09	€ 47,41

b) Demolizione e ricostruzione:

	U.P. €/mq	U.S. €/mq	Totale €/mq
Fascia 500,00-2.000,00 mt. dalla costa	€ 94,01	€ 43,85	€ 137,86
Fascia 2.000,00-5.000,00 mt. dalla costa	€ 79,54	€ 37,10	€ 116,64
Fascia oltre 5.000,00 mt. dalla costa	€ 28,29	€ 13,50	€ 41,49

c) Ristrutturazione e Restauro:

	U.P. €/mq	U.S. €/mq	Totale €/mq
Fascia 500,00-2.000,00 mt. dalla costa	€ 80,57	€ 37,58	€ 118,15
Fascia 2.000,00-5.000,00 mt. dalla costa	€ 68,18	€ 31,80	€ 99,98
Fascia oltre 5.000,00 mt. dalla costa	€ 24,25	€ 11,31	€ 35,56

- Costo di Costruzione pari al 5%, così come già stabilito nella Determina dirigenziale n° 256 30.07.2012;
- 3. **di stabilire che** l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria rimane a carico del richiedente che dovrà sottoscrivere apposito atto di impegno esonerando l'Amministrazione dalla realizzazione delle stesse, così come previsto dallo schema che sarà fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- 4. **di stabilire che** gli interventi ritenuti ammissibili dallo strumento urbanistico per la zona "E" dovranno comunque essere realizzati nel pieno rispetto delle tipologie di manufatti tipici del luogo;
- 5. **di stabilire che** l'approvazione dei progetti per il rilascio di permessi di costruire nella zona omogenea di tipo "E" agricola del Comune di Castellaneta dovrà essere preceduta da un'attenta e scrupolosa valutazione di inserimento ambientale da parte della Commissione Paesaggio, ove insiste il vincolo paesaggistico, mediante una precisa e puntuale verifica del vigente P.U.T.T./P. in merito agli ambiti territoriali estesi (A.T.E.) e distinti (A.T.D.) ed alle componenti della struttura geo-morfo-idrogeologica (grotte, serre, versanti e crinali,), botanico-vegetazionali (boschi e macchie, zone umide, beni naturalistici e diffusi nel paesaggio agrario), storico-culturali (zone archeologiche, beni architettonici extraurbani, paesaggio agrario e usi civici, visuali e punti panoramici);

6. **di dare atto che** dette misure ed indirizzi, che non costituiscono variante alle prescrizioni previste nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.F., consentono di dare piena attuazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica e permettono il corretto esercizio dello *ius aedificandi* a tutti coloro che, pur non essendo imprenditori agricoli a titolo principale, intendono costruire a titolo oneroso in zona agricola nel rispetto delle previsioni della strumentazione urbanistica vigente ed in funzione della conduzione del fondo.
7. **di trasmettere** la presente deliberazione alla Regione Puglia Assessorato all'Urbanistica – Bari, e alla Commissione Locale del Paesaggio.

Quindi, su proposta del Presidente

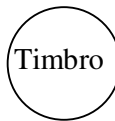
Udito l'esito della votazione, resa per alzata di mano, accertato e proclamato dal Presidente:

presenti:	n. 13 consiglieri
votanti:	n. 13 consiglieri
astenuti	n. -- consiglieri
favorevoli	n. 11 consiglieri
contrari	n. 02 consiglieri (D'Ambrosio e Rubino)

D E L I B E R A

di **dichiarare**, l'immediata eseguibilità del presente atto, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/00.

LA VICE PRESIDENTE



IL VICE SEGRETARIO

f.to Girolama Simonetta TUCCI

f.to Giovanni SICURO

Il sottoscritto Responsabile della pubblicazione, visti gli atti d'Ufficio:

CERTIFICA

ai sensi dell'art. 5 dello Statuto Comunale, che la presente deliberazione, su conforme attestazione del Messo Comunale, viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo ente dal _28/10/2013_____ e per quindici giorni naturali e consecutivi ai sensi dell'art. 124 comma 1, del D.Lgs. 267/00.

addì _28/10/2013_____

IL VICE SEGRETARIO

f.to Giovanni SICURO

ATTESTA

che la presente deliberazione:

☐

è stata trasmessa in copia alla Prefettura in data _____
(Art. 135, comma 2, D.Lgs. 267/00);

- è esecutiva il _28/10/2013_____ perché:

☐ decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione;

☐ dichiarata immediatamente esecutiva (Art. 134 – comma 4° - D. Lgs 267/00)

- è composta da n. _____ allegati.

addì _28/10/2013_____

IL VICE SEGRETARIO

dott. Giovanni SICURO

