

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2004 del 2009, integrato da motivi aggiunti, proposto da:
Carlo Emanuele Valperga Di Masino, rappresentato e difeso dall'avv. Felice Eugenio Lorusso, con
domicilio eletto presso Felice Eugenio Lorusso in Bari, via Amendola N.166/5;

contro

Comune di Barletta, rappresentato e difeso dagli avv. Domenico Cuocci Martorano, Isabella
Palmiotti, con domicilio eletto presso Raffaele De Robertis in Bari, via Davanzati, 33;
Regione Puglia, rappresentata e difesa dall'avv. Sabina Ornella Di Lecce, con domicilio eletto
presso Sabina Ornella Di Lecce in Bari, via Dalmazia N.70;

nei confronti di

Lorenzo De Raymondi, Vincenzo Settanni, rappresentati e difesi dall'avv. Francesco Cito, con
domicilio eletto presso Scipione Bovio in Bari, via Putignani 141; Il Borgo S.r.l.;

e con l'intervento di

ad opponendum:

Cosimo Settanni, Biagia Guacci, Maria Guacci, Ruggiero Fiorella, Francesco Fiorella, Giuseppe
Fiorella, Severina Carmela Napoletano, Vincenzo N.11/01/1950 Settanni, rappresentati e difesi
dall'avv. Michelangelo Ferrazzano, con domicilio eletto presso Francesco Bovio in Bari, via
Putignani 141;

Giuseppe De Raymondi, rappresentato e difeso dagli avv. Tommaso Paparo, Fabrizio Pietrosanti,
con domicilio eletto presso Oronzo Panebianco in Bari, via Roberto Da Bari N.36;

per l'annullamento,:

1-2) quanto al ricorso introduttivo ed ai motivi aggiunti depositati il 4 marzo 2010:

- degli atti del procedimento di *Piano di lottizzazione di un insediamento turistico-rurale in agro di
Montaltino proposto dai Sigg.ri De Raymondi ing. Lorenzo e Settanni Vincenzo, ricadente nel fg.
66*, in particolare: dell'atto di adozione di cui alla deliberazione consiliare n. 46 dell'1 agosto 2008,
dell'atto di approvazione definitiva di cui alla deliberazione consiliare n. 32 del 4 agosto 2009,
nonché di tutti gli atti del procedimento, ancorchè non conosciuti, comunque lesivi, ivi compresi
quelli istruttori e quelli compiuti nell'esercizio di attività consultiva, meglio descritti nel corpo del
ricorso;

- nonché per l'annullamento e/o la disapplicazione, nei limiti dell'interesse del ricorrente e della rilevanza ai fini del P.d.L. impugnato, degli atti del piano regolatore generale del Comune di Barletta, adottato con delib. di C.C. n. 31 del 13 marzo 2000 ed approvato con delib. di G.R. n. 564 del 17 aprile 2003.

3) quanto al ricorso per motivi aggiunti depositato il 9 giugno 2010:

- della convenzione di lottizzazione sottoscritta in data 24 ottobre 2009, rep. n. 58502;

- del permesso di costruire n. 313/2010 del 6 aprile 2010, rilasciato al sig. Lorenzo De Raymondi e Cosimo Settanni, per la realizzazione del lotto "E" di cui al progetto di insediamento Turistico-Rurale in agro di Montaltino, approvato definitivamente con Delibera n. 32 del 4 agosto 2009 del Consiglio comunale di Barletta;

- di tutti gli atti –non conosciuti, ove esistenti- relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano di lottizzazione in questione;

- di ogni altro atto ai predetti connesso, sia presupposto che consequenziale, ancorchè non conosciuto, in quanto lesivo.

4) quanto al ricorso per motivi aggiunti depositato il 13 settembre 2010:

- dell'autorizzazione paesaggistica n. 2/2010 del 17 maggio 2010, rilasciata dal Dirigente del Settore Piani e Programmi Urbani del Comune di Barletta;

- del permesso di costruire n. 723/2010 del 23 luglio 2010, rilasciato alla Società "IL BORGO S.r.l." in persona dell'Amministratore unico sig. Savino Antonio Carpagnano, per la realizzazione del lotto "A" di cui al progetto di insediamento Turistico-Rurale in agro di Montaltino, approvato definitivamente con Delibera n. 32 del 4 agosto 2009 del Consiglio Comunale di Barletta;

- di ogni altro atto ai predetti connesso, sia presupposto che consequenziale, ancorchè non conosciuto, in quanto lesivo, ivi espressamente compresi, ove occorra, il parere rilasciato dalla Commissione locale per il Paesaggio del Comune di Barletta in data 27 aprile 2010, ed il Permesso di voltura parziale al P.d.C. n. 313/2010 del 5 luglio 2010;

-5) quanto al ricorso per motivi aggiunti depositato il 1° dicembre 2010:

di tutti gli atti già impugnati con i sopra menzionati ricorsi;

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Barletta e di Regione Puglia e di Lorenzo De Raymondi e di Vincenzo Settanni;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 19 maggio 2011 il dott. Roberta Ravasio e uditi per le parti i difensori avv. F. E. Lorusso, D. Cuocci Martorano, F. Cito, anche su delega dell'avv. M. Ferrazzano e avv. T. Paparo;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. Con ricorso passato alla notifica il 12 novembre 2009, depositato il successivo 7 dicembre, il ricorrente Valperga Carlo Emanuele, premettendo di essere proprietario in Comune di Barletta di una azienda agricola dedicata alla coltivazione di una vasta superficie per la produzione di prodotti tipici locali, impugna i provvedimenti in epigrafe indicati, a mezzo dei quali il Comune di Barletta ha di fatto autorizzato la realizzazione, in piena campagna ed a margine del borgo antico di Montaltino, la realizzazione di una lottizzazione che occupa una superficie di oltre 400.000 mq., e che prevede di allocare oltre 180 abitazioni e relativi servizi.

A sostegno del ricorso sono stati dedotti i seguenti motivi:

I) erronea e falsa applicazione dello strumento urbanistico generale, mancata applicazione di principi e disposizioni vigenti in materia di formazione ed applicazione degli strumenti urbanistici, in particolari dei principi che riguardano le zone agricole, violazione della L. 1150/42 e della L.R. 56/80, violazione dei principi legali in materia di formazione, pubblicità ed efficacia degli strumenti urbanistici generali, violazione de mancata applicazione degli artt. 2 e 7 del D.M. 1968/1444, sviamento della causa tipica, difetto ed insufficienza dell'istruttoria perplessità, difetto ed insufficienza della motivazione.

Il piano di lottizzazione oggetto di impugnativa si situa in zona agricola e si fonda da una parte sull'art. 2.08 delle N.T.A. al vigente P.R.G., che secondo il Comune consentirebbe di collocare sempre in zona agricola strutture turistico-ricettive, e sull'art. 24 delle N.T.A. del previgente P.R.G., richiamata anche dalla variante generale approvata nel 2003, norma questa che consente la realizzazione in zona agricola di "centri agricoli", ove l'indice di fabbricabilità è di 0,12 mc/mq. In realtà il suddetto articolo 24 delle N.T.A. al previgente P.R.G. non è mai stato trasfuso e recepito nella variante generale del 2003. Inoltre l'intervento oggetto del P.d.L. impugnato, contempla la realizzazione di 184 alloggi in 46 edifici, con un carico insediativo teorico di 448 abitanti, oltre ad una piazza, un centro di ristoro, un parcheggio di oltre 1.200 mq. ed una superficie di 7.745 mq. a verde e sport: esso va quindi a costituire una zona di espansione residenziale che mal si concilia con la destinazione agricola della zona e che neppure può considerarsi alla stregua di una struttura turistico-ricettiva. La realizzazione di simili strutture non può che ritenersi in contrasto con il D.M. 1444/68 – adottato in esecuzione dell'art. 41 *quinquies* L. 1150/42 e richiamato espressamente dall'art. 51 L.R. 56/80 - e con il principio della zonizzazione sotteso a tale D.M.. La variante generale del 2003 é illegittima in quanto a seguito delle osservazioni sono state apportate delle modifiche sostanziali in ragione delle quali avrebbe dovuto essere pubblicata nuovamente prima della definitiva approvazione, ciò che non é avvenuto. La struttura oggetto del P.d.L. impugnato non rientra in alcuna delle tipologie di struttura turistica-ricettiva previste dalla L. 217/83 e L.R. 11/01, le quali sono caratterizzate da unitarietà gestionale. I "centri agricoli" cui si riferisce l'art. 24 delle N.T.A. al previgente P.R.G., non possono comunque essere strutture residenziali o turistiche, ma semmai centri deputati al miglior esercizio della attività agricola. In ogni caso detta norma, avendo aumentato in maniera consistente la suscettività edificatoria di una significativa superficie ed essendo perciò idonea ad incidere sul dimensionamento complessivo del P.R.G., richiedeva che

questo fosse nuovamente pubblicato ai fini della presentazione di eventuali osservazioni. Infine l'art. 24 più volte citato, ove ritenuto vigente ed interpretato nel senso ritenuto dal Comune, non potrebbe che essere illegittimo.

In subordine:

II) violazione delle vigenti disposizioni di legge statale e regionale inerenti la formazione e redazione degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare della L. 1154/42, della L.R. 56/80, eccesso di potere per evidente difetto di istruttoria, sviamento, travisamento dei fatti, erroneità dei presupposti in fatto e in diritto, perplessità manifesta: imprecisione della rappresentazione dello stato di fatto esistente; inadeguatezza della verifica catastale ed incertezza sul regime giuridico delle proprietà interessate, in particolare per quanto riguarda le strade, le urbanizzazioni primarie ed i parcheggi, le urbanizzazioni secondarie;

III) violazione e mancata applicazione di legge sotto più profili, in riferimento alla vigente disciplina nazionale e regionale in tema di tutela dell'ambiente e del paesaggio nei molteplici aspetti evidenziati, eccesso di potere per difetto di istruttoria e motivazione, perplessità, sviamento, erroneità e carenza assoluta di presupposti in fatto e diritto: il P.d.L. impugnato non è stato sottoposto a VAS, così come richiede l'art. 6 del D. L.vo 152/06; inoltre, considerato che la lottizzazione è attraversata da un elettrodotto e da un gasdotto, il P.d.L. non pare aver adeguatamente considerato la normativa di settore che contempla le distanze minime da mantenere tra fabbricati ed impianti di tal sorta. Dal punto di vista paesaggistico il P.R.G. tutela l'abitato di Montaltino solo attraverso la creazione di una fascia di rispetto, senza considerare la visuale prospettica, pur indicata come criterio dall'art. 3.07 delle N.T.A. del PUTT/p: in tal modo non si è considerato che con il P.D.L. si va a creare una sorta di cortina che impedisce il godimento della visuale sull'abitato di Montaltino; infine il P.d.L. impugnato comporta la distruzione di una vasta area dedicata ad uliveto, il quale è considerato come un bene dal PUTT/p: i pareri favorevoli rilasciati sul punto si basano su una distorta rappresentazione della realtà di fatto.

Si costituivano in giudizio, per resistere al ricorso: i sigg. De Raymond Lorenzo e Settanni Vincenzo, con memoria depositata l'11 gennaio 2010; il Comune di Barletta, con memoria depositata il 19 febbraio 2010; e la Regione Puglia, con memoria depositata il 22 febbraio 2010. Tutti hanno eccepito, in via preliminare, la carenza di interesse ad agire del ricorrente. Il Comune di Barletta ed i controinteressati hanno altresì eccepito l'irricevibilità della impugnativa nella misura in cui è stata rivolta anche a norme del P.R.G. e la conseguente inammissibilità del gravame spiegato verso gli atti applicativi.

Il ricorso veniva chiamato alla udienza pubblica del 4 marzo 2010, allorché veniva rinviato alla udienza pubblica del 17 giugno 2010 in ragione del deposito, in pari data, di un ricorso per motivi aggiunti.

2. Con tale ricorso il ricorrente articolava, alla luce delle avverse produzioni documentali, ulteriori doglianze e precisamente violazione e mancata applicazione di legge sotto più profili, in riferimento alla vigente disciplina nazionale e regionale in tema di tutela dell'ambiente e del paesaggio nei molteplici aspetti evidenziati, eccesso di potere per difetto di istruttoria e motivazione, perplessità, sviamento, erroneità e carenza assoluta di presupposti in fatto e diritto: secondo i sigg. De Raymond Lorenzo e Settanni il P.d.L. impugnato non ha ad oggetto una zona tipizzata dal vigente P.R.G. come zona agricola, bensì una zona di estensione residenziale C, che ben si adatta alla realizzazione del complesso di che trattasi, che appunto intende essere una nuova zona residenziale, e non una struttura turistica; in realtà la lottizzazione interessa un'area graficamente individuata dagli elaborati del P.R.G. come zona agricola E, e pertanto, ove si dovesse accedere alla tesi di controparte si

verrebbe ad avere una doppia tipizzazione sulla stessa zona, non consentita dalla legislazione vigente.

Con memoria depositata il 23 aprile 2010 tutti i controinteressati in epigrafe indicati spiegavano intervento *ad opponendum*, sostenendo le ragioni dei resistenti De Raymondi e Settanni.

Resistevano al ricorso per motivi aggiunti tutte le altre parti.

3. Con ricorso per motivi aggiunti passato alla notifica il 7 giugno 2010, depositato il successivo 9 giugno, il ricorrente impugnava, chiedendone la sospensione, la convenzione di lottizzazione sottoscritta in data 24 ottobre 2009, rep. n. 58502, il permesso di costruire n. 313/2010 del 6 aprile 2010, tutti gli atti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interenti il P.d.L. impugnato ed ogni altro atto presupposto o consequenziale.

A sostegno del ricorso il ricorrente ha dedotto:

I) violazione delle norme del PUTT/p, con particolare riferimento agli artt. 2.01 e 5.01, violazione dell'art. 146 D. L.vo 42/04, eccesso di potere per macroscopico difetto di istruttoria, violazione del giusto procedimento, evidente erroneità dei presupposti in fatto e diritto: il permesso di costruire n. 313/2010 riguarda una parte della lottizzazione classificata dal PUTT7P come ambito distinguibile di tipo C, e pertanto richiedeva il preventivo rilascio della autorizzazione paesaggistica, che invece non é stato richiesto né rilasciato

II) illegittimità derivata dalla illegittimità degli atti presupposti, impugnati con il ricorso introduttivo del giudizio nonché con il primo ricorso per motivi aggiunti.

Le parti resistenti si sono difese deducendo l'avvenuto rilascio, da parte del Comune, della autorizzazione paesaggistica n. 2/2010 del 17 maggio 2010.

Detto ricorso per motivi aggiunti veniva chiamato alla camera di consiglio del 17 giugno 2010, che veniva rinviata al 23 settembre 2010 onde consentire al ricorrente di impugnare anche questo ultimo provvedimento.

4. Con ulteriore ricorso per motivi aggiunti passato alla notifica il 10 settembre 2010, depositato il 13 successivo, il sig. Valperga ha impugnato, chiedendone la sospensione, l'autorizzazione paesaggistica n. 2/2010 del 17 maggio 2010, rilasciata dal Dirigente del Settore Piani e Programmi Urbani del Comune di Barletta; ha inoltre impugnato il permesso di costruire n. 723/2010 del 23 luglio 2010, rilasciato alla Società "IL BORGO S.r.l." per la realizzazione del lotto "A" di cui al progetto di insediamento Turistico-Rurale in agro di Montaltino, e ogni altro atto ai predetti connesso, sia presupposto che consequenziale, ancorchè non conosciuto, in quanto lesivo, ivi espressamente compresi, il parere rilasciato dalla Commissione locale per il Paesaggio del Comune di Barletta in data 27 aprile 2010, ed il Permesso di voltura parziale al P.d.C. n. 313/2010 del 5 luglio 2010.

A sostegno di questo ulteriore ricorso il sig. Valperga ha dedotto, con unico articolato motivo, la violazione di legge con riferimento all'art. 146 D. L.vo 42/2004, violazione delle norme del PUTT7p, con particolare riferimento agli artt. 2.01 e 5.01, eccesso di potere per macroscopico difetto di istruttoria, violazione del giusto procedimento, evidente erroneità dei presupposti in fatto e diritto: la autorizzazione paesaggistica 2/2010 si riferisce sia al lotto A del P.d.L., il quale ricade integralmente in ambito distinguibile di tipo "C", sia al lotto E, il quale, a differenza di quanto si legge nel parere presupposto alla autorizzazione paesaggistica, non ricade esclusivamente in A.T.E.

di tipo "E": parte del lotto E ricade, infatti, in A.T.E. di tipo "C". Pertanto la autorizzazione paesaggistica 2/2010 si fonda su un falso presupposto; da ciò consegue la illegittimità del permesso di costruire n. 313/2010, il quale, pur avendo ad oggetto un'area in parte classificata in A.T.E. di tipo "C", è stato rilasciato il 6 aprile 2010, prima della autorizzazione paesaggistica; consegue poi l'illegittimità derivata della voltura parziale del permesso n. 313/2010, a favore della società "Il Borgo s.r.l."; è illegittimo in via derivata anche il permesso di costruire n. 723/2010, a mezzo del quale la società "Il Borgo s.r.l." è stata autorizzata ad effettuare i lavori relativi al lotto A.

Alla camera di consiglio del 23 settembre 2010 il ricorso veniva nuovamente differito per consentire la trattazione della cautelare unitamente al merito nonché la proposizione di motivi aggiunti.

5. Con ricorso passato alla notifica il 15 novembre 2010, depositato il 1° dicembre 2010, il ricorrente ha articolato nuove doglianze a sostegno dei precedenti ricorsi, alla luce di fatti nuovi occorsi nel corso del giudizio.

In particolare con il ricorso in esame il sig. Valperga, riferiva che con atto di compravendita del 23 giugno 2010 la società "Il Borgo s.r.l.", il cui rappresentante legale risulta essere il sig. Savino Carpagnano, aveva acquistato dal sig. De Raymondi alcuni appezzamenti inclusi nel Piano di Lottizzazione impugnato., precisamente le particelle censite al Foglio 66 mapp. 225, 186, 201, 215 e 33. Il ricorrente riferiva altresì che nell'atto di compravendita si precisava che oggetto della stessa era tutto il suolo compreso nel Piano di Lottizzazione ad eccezione dei terreni "*non destinati all'edificabilità*", meglio descritti nella convenzione di lottizzazione, i quali, pur asserviti quanto alla volumetria da essi esprimibile, rimanevano in proprietà al De Raymondi per essere utilizzati a scopi agricoli, così come stabilito nella convenzione di lottizzazione.

Tanto premesso e considerato che tali circostanze dimostravano che il Piano di Lottizzazione era finalizzato alla realizzazione di un insediamento residenziale, il ricorrente ha articolato, con il ricorso 1° dicembre 2010, le seguenti doglianze:

I) violazione e mancata applicazione dei principi e delle disposizioni vigenti in materia di formazione e redazione degli strumenti urbanistici, in particolare con riguardo alla zona agricola, violazione dei principi generali di efficacia, economicità e buon andamento dell'azione amministrativa, eccesso di potere per sviamento dalla causa tipica, macroscopico travisamento dei presupposti in fatto e diritto, assoluta insufficienza della istruttoria, perplessità manifesta, carenza e comunque erroneità della motivazione, ingiustizia manifesta: è infatti evidente che l'attività agricola e quella edificatoria vengono sdoppiate in capo a due soggetti differenti, e pertanto non può più sussistere alcun reale collegamento tra l'attività edificatoria oggetto del P.d.L. e la vocazione rurale del sito;

II) violazione dei principi generali di buon andamento, trasparenza e imparzialità della azione amministrativa ex art. 97 Cost., violazione delle norme in tema di obbligo di astensione degli amministratori locali, con particolare riferimento all'art. 78 del D. L.vo 267/00, eccesso di potere per sviamento ed ingiustizia: il legale rappresentante della società "Il Borgo s.r.l.", sig. Carpagnano Savino, è fratello del consigliere comunale Carpagnano Antonio, che ha partecipato ed espresso voto favorevole alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 4 agosto 2009, a mezzo della quale il Piano di Lottizzazione è stato approvato definitivamente: tale circostanza getta un'ombra sulla regolarità della intera operazione, tenuto conto del fatto che la società "Il Borgo s.r.l." si è costituita con rogito 11 maggio 2009 per il perseguimento di un fine sociale che nulla ha a che vedere con l'esercizio di attività agricole; risulta inoltre che detta società non ha posto in essere

alcuna attività dal momento in cui é stata costituita, il che conferma che essa é stata costituita appositamente per dar corso alla operazione di che trattasi.

Il ricorso é stato chiamato alla udienza pubblica del 16 marzo 2011 e 19 maggio 2011, quando é stato introitato a decisione.

.

DIRITTO

1. Vanno preliminarmente affrontate le questioni preliminari di rito sollevate dalle parti resistenti.

E' infondata l'eccezione di carenza di legittimazione attiva del ricorrente in relazione al difetto di interesse alla impugnativa degli atti in epigrafe indicati.

Così come emerge inequivocabilmente dagli documenti allegati dal ricorrente al ricorso del 1° dicembre 2010, nonché dal documento n. 22 prodotto dai resistenti De Raymondi e Settanni in data 12 febbraio 2010 e dalla stessa convenzione di stipulata tra i resistenti ed il Comune di Barletta in data 24 ottobre 2009, la proprietà del sig. Valperga confina con alcuni dei fondi inclusi nel Piano di Lottizzazione impugnato, tanto da indurre il rappresentante legale della società "Il Borgo s.r.l." a chiedere, proprio in qualità di proprietario confinante, l'accesso agli atti di una pratica edilizia intestata allo stesso ricorrente.

Tanto basterebbe a radicare l'interesse del sig. Valperga ad agire nel presente giudizio, stante che la *vicinitas* può senz'altro costituire, in base a consolidata Giurisprudenza del Supremo Collegio (si veda tra le più recenti Consiglio di Stato sez. IV, 16 marzo 2011 n. 1645), indice presuntivo dell'interesse ad impugnare atti amministrativi riguardanti proprietà confinanti.

Oltre a ciò non può sottacersi che il ricorrente Valperga il quale abita proprio a confine con l'area oggetto del Piano di Lottizzazione, ed agisce in qualità di titolare di una vasta azienda agricola (circostanza questa che alcuna delle controparti ha contestato), vanta un legittimo interesse: al mantenimento della tranquillità della zona, che indubbiamente sarebbe alterata dal traffico veicolare indotto da 46 palazzine residenziali per 184 unità immobiliari nonché dall'evidente disturbo che arreca all'ambiente circostante un cantiere deputato alla realizzazione di un insediamento di vaste proporzioni, qual é quello in questione; al rispetto della vocazione agricola della zona, in relazione alla eventualità di aumentare la superficie aziendale mediante l'acquisizione di altri terreni; ed infine ad intraprendere, a sua volta, le attività turistico-ricettive consentite dalla normativa urbanistica vigente, rispetto alle quali l'insediamento oggetto di causa può costituire un fattore concorrenziale.

Non potendosi seriamente contestare l'interesse del ricorrente alla impugnativa degli atti in epigrafe indicati, non si vede sulla base di quale assunto si dovrebbe disconoscere la di lui legittimazione ad agire.

L'eccezione va conseguentemente respinta.

1.2. Parimenti va respinta l'eccezione di irricevibilità per tardività del gravame nella misura in cui esso ha ad oggetto norme della variante al P.R.G. approvata nel corso dell'anno 2003.

Il ricorrente ha impugnato, in particolare, l'art. 24 delle N.T.A. del previgente P.R.G. nella misura in cui detta norma si debba intendere tuttora vigente, nonché l'art. 2.08 delle N.T.A. al vigente

P.R.G.: entrambe le disposizioni nella misura in cui debbano essere interpretate nel senso che legittimano l'approvazione di un Piano di Lottizzazione tale quello impugnato.

Come affermato da consolidata Giurisprudenza del Consiglio di Stato (*ex plurimis*: C.d.S. sez. IV 12 luglio 2002 n. 3929), le Norme Tecniche di Attuazione di uno strumento urbanistico “*sono atti a contenuto generale, recanti prescrizioni a carattere normativo e programmatico, destinate a regolare la futura attività edilizia e, in quanto tali, non sono di per sé immediatamente lesive di posizioni giuridiche soggettive di singoli, per cui la loro impugnazione può avvenire soltanto unitamente all'impugnazione del provvedimento che ne costituisca la concreta applicazione e il termine per la proposizione del relativo ricorso decorre non dalla data di pubblicazione della norma di piano, bensì dalla piena conoscenza del provvedimento esecutivo*”.

In applicazione del dianzi ricordato principio l'eccezione di tardività rivolta avverso le N.T.A. del vigente P.R.G. è da disattendere stante che l'impugnazione di dette norme è avvenuta contestualmente alla tempestiva impugnazione dell'atto applicativo, rappresentato dal Piano di Lottizzazione.

Non è inutile sottolineare che, ad ogni buon conto, alcuna immediata lesività è dato ravvisare nelle N.T.A. impugate, dal momento che tali norme, come infra meglio si vedrà, non creano una destinazione di zona a sé stante, non impongono assolutamente di utilizzare i fondi agricoli nel senso di realizzare dei “centri agricoli” e tanto meno impongono di realizzare insediamenti quali quello evidenziato: la realizzazione di “centri agricoli” o di strutture turistico-ricettive complementari alle attività agricole resta, infatti, solo una delle molteplici possibilità offerte dalle N.T.A. che disciplinano l'utilizzazione dei suoli agricoli. E' dunque evidente che la lesività di dette norme si è resa palese solo nel momento in cui esse sono state in concreto richiamate per fondare la legittimità del Piano impugnato, comunque lo si voglia definire.

1.3. Sono pertanto da respingere le eccezioni di irricevibilità del ricorso laddove rivolto alle N.T.A. del vigente P.R.G., e di inammissibilità della impugnativa degli atti successivi che su tali norme si fondano.

2. Ciò premesso, prima di passare all'esame del merito del ricorso è opportuno riassumere brevemente i fatti di causa.

2.1. Su proposta dei sig. Lorenzo De Raymond e Vincenzo Settanni il Comune di Barletta ha adottato e poi approvato definitivamente un “*Piano di Lottizzazione di un insediamento turistico-rurale*” che contempla la realizzazione di 46 palazzine destinate, ciascuna di esse, ad ospitare 4 unità immobiliari, oltre ad un edificio con un punto di ristoro. Trattasi quindi della realizzazione di 44.850 mc. di volumi residenziali, pari ad un carico teorico di 448 abitanti, oltre ad ulteriori 5.200 mc. circa relativi al punto di ristoro

Il Piano di Lottizzazione è collocato in agro di Barletta, a ridosso della frazione di Montaltino, in piena campagna, nell'ambito di un territorio deputato (almeno sino al rilascio dei permessi di costruire) alla coltura dell'ulivo: la vocazione agricola del sito è chiaramente percepibile dalle fotografie aeree allegate alla perizia tecnica di parte dell'arch. Dioguardi, le quali mettono altresì in evidenza come l'insediamento, oltre che essere assolutamente distante dal capoluogo e da altri centri cittadini, sviluppa una superficie enormemente superiore (forse il decuplo) rispetto a quella dello stesso abitato di Montaltino. La relazione tecnico-scientifica della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici per la Puglia-Bari, del 30 ottobre 1999, riferisce della esistenza di una dimora a castello di una chiesa, di una stazione di posta per il cambio di cavalli, che risalgono al XVI e XVII secolo. Al XIX secolo risale invece la costruzione di due ulteriori corpi di

fabbrica aggiunti alla casa padronale, di una ulteriore chiesetta e di una fila di ambienti che si sviluppano allineati in senso parallelo alla dimora padronale, nominati un tempo “cafonerie”, tutti costituiti da un solo piano fuori terra, *“adattati oggi per lo più a squallidi alloggi unifamiliari anche in sopraelevazioni e mostrano i segni di madornali manomissioni e alterazioni dell’architettura preesistente. Caratteristica di queste abitazioni doveva essere l’autonomia dei focolari, come si evince dalla sequenza dei camini sui quali un tempo erano collocati i mascheroni”*.

La relazione tecnica dà conto del fatto che il borgo, quasi abbandonato dalla popolazione durante il boom economico degli anni '50, è in fase di ripopolazione a causa della nuova tendenza diffusa a cercare nelle campagne un luogo di svago alternativo alla città, fenomeno che ha indotto la realizzazione di nuove costruzioni, anche abusive. Per tale ragione, e considerata l'importanza storico-culturale di tali edifici, con D.M. 29.9.97 sono stati sottoposti a tutela i singoli organismi architettonici, e quindi, con D.M. 30.10.99, l'intero abitato di Montaltino, tutelato anche mediante l'individuazione di una fascia di rispetto. Il borgo, peraltro, risulta tutelato anche a livello di PUTT/p.

E' comunque evidente, da quanto sopra detto, che il Borgo di Montaltino è nato intorno ad una villa padronale, sorta in piena campagna e distante dai centri abitati, ed è nato come aggregazione di fabbricati destinati a servire il proprietario e la sua famiglia sia nella di loro vita quotidiana sia nella conduzione dei fondi agricoli: da qui la necessità di costruire ambienti destinati ad alloggiare contadini e servitù in un luogo prossimo alla sede di lavoro; una stazione di posta, evidentemente deputata a favorire la distribuzione dei prodotti della tenuta; nonché le chiese, che dovevano sopperire ai bisogni spirituali dei padroni e del volgo. Su tale ricostruzione il Collegio ritiene importante soffermarsi in quanto evidenzia che il borgo di Montaltino costituisce una aggregazione di fabbricati che, offrendo servizi essenziali nella sede di lavoro, consentiva a padroni e lavoranti di abitare in campagna, vicino alla sede di lavoro, e che era funzionale, in ultima analisi, alle esigenze della produzione agricola. Trattasi pertanto di una ricostruzione che fornisce importanti elementi per comprendere la *ratio* dell'art. 24 della N.T.A. al previgente P.R.G., e quindi per darne una applicazione corretta.

2.2. Secondo quanto risulta dalla convenzione di lottizzazione stipulata 24 ottobre 2009 tra il Comune ed i vari proprietari dei fondi compresi nel Piano di Lottizzazione (doc. 1 prodotto dai resistenti De Raymondi e Settanni in data 8 aprile 2010), avente ad oggetto la cessione gratuita al Comune delle aree da destinare a standards, risulta che l'intero Piano si sviluppa su una superficie complessiva di 424.411 mq., dei quali mq. 144.894 destinati alla realizzazione di “edilizia residenziale”, mq. 4.859 alla realizzazione di una piazza e di un centro commerciale privato, mq. 36.670 a strada, piazza, parcheggio e verde pubblico, e mq. 221.890 a “verde agricolo privato”.

Tale ripartizione della superficie risulta più chiara esaminando le planimetrie allegate alla perizia Dioguardi, confrontate con la planimetria sub doc. 22 depositato dai resistenti il 12 febbraio 2010. Tale confronto evidenzia che rispetto all'intera superficie inclusa nel Piano di Lottizzazione solo la parte immediatamente addossata all'abitato di Montaltino è destinata ad essere occupata dai 46 nuclei abitativi e dalle rispettive aree pertinenziali: tutta la restante parte è invece destinata ad ospitare da una parte le aree a standards e dall'altra la zona agricola, sulla quale non è previsto alcun tipo di intervento.

Alla luce di tale considerazione si comprende meglio il contenuto dell'atto di compravendita stipulato il 23 giugno 2010 tra De Raymondi Lorenzo e Carpagnano Antonio Savino. Ivi si conviene che De Raymondi Lorenzo cede a Carpagnano Antonio Savino, nella sua qualità di legale rappresentante della società “Il borgo s.r.l.” *la proprietà del suolo dell'estensione di 96.478 mq., costituente corpo unico, censito catastalmente al Foglio 66, mapp. 225, 186, 201, 215 e 33: nel*

rogito si specifica (a pag. 4) che “oggetto di questa compravendita è tutto il suolo di proprietà del venditore compreso nell’area edificabile del succitato piano di lottizzazione, fermo restando che gli altri terreni di proprietà del venditore non destinati all’edificabilità, descritti nella succitata convenzione rimangono di sua proprietà, ma asserviti volumetricamente come in tale convenzione stabilito e dovranno mantenere la destinazione prevista dal piano di lottizzazione.

Pertanto, considerato che oggetto di compravendita è solo il suolo per intero di proprietà del venditore compreso nella parte edificabile del piano di lottizzazione, la descrizione di esso sopra fatta, qualora fosse incompleta od imprecisa, a semplice richiesta di una delle parti va rettificata senza corrispettivo alcuno in quanto nello stabilire il prezzo di questa compravendita le parti hanno avuto come riferimento, a prescindere dalla sua estensione, l’intero suolo edificabile di proprietà del venditore, compreso nel piano di lottizzazione, esclusi i terreni di proprietà del venditore considerati nella succitata convenzione al solo fine di asservirne la volumetria ai lotti edificabili e rimasti con destinazione agricola.”.

In effetti il confronto tra il succitato atto di compravendita del 23 giugno 2010 e la convenzione del 24 ottobre 2010 consente di affermare che il De Raymondi Lorenzo, tra le aree di sua proprietà incluse nel Piano di Lottizzazione, non ha ceduto al Carpignano i mapp. 226 e 227, trasferiti invece al Comune a mezzo della convenzione, nonché i mapp. 186, di mq. 61.941 ed il mapp. 214, di mq. 113.505, che ha trattenuto in proprietà per continuare ad utilizzarli a scopo agricolo, pur asservendo la volumetria da essi espressa per consentire l’edificazione progettata con il Piano di Lottizzazione impugnato.

2.3. L’esame della tavola di P.d.L. relativa alla individuazione dei comparti consente di affermare che i terreni ceduti dal De Raymondi Lorenzo alla società “Il borgo s.r.l.” sono già di per sé sufficienti a dar corso alla realizzazione dei comparti A, B, D ed E della superficie “residenziale”, cioè a 35 edifici su 46 in progetto. Resta esclusa la superficie dei comparti C ed F, appartenente ad altri proprietari, i quali non risulta, allo stato, che abbiano a loro volta effettuato analoga cessione alla società “Il borgo s.r.l.” o ad altra società. Tanto dimostra, comunque, che più di due terzi della superficie residenziale risulterà completamente sganciata, già a livello di proprietà, dall’esercizio di attività agricole.

Tale circostanza, comunque, è implicita nella struttura dell’insediamento, che, a parte un centro commerciale, contempla solo la realizzazione di villette con destinazione abitativa. Segnatamente, il Piano non prevede la realizzazione di edifici funzionali all’esercizio di attività agricola (ad esempio, un deposito per macchine agricole o per prodotti di disinfestazione o concimazione, un frantoio, un laboratorio per il confezionamento dell’olio, etc. etc.), non prevede che le unità immobiliari siano destinate solo a imprenditori agricoli o coltivatori diretti o a lavoratori subordinati dipendenti di imprese agricole; non prevede che le residenze siano poste a servizio del comprensorio di terreni che costituisce la superficie del Piano; infine non prevede la realizzazione di ulteriori servizi essenziali per la vita di una comunità moderna, quali edifici destinati ad ospitare almeno una sezione distaccata di scuole primarie o di uffici municipali, un asilo, un ufficio postale, una banca.

Il Piano non prevede, infine, che i 46 edifici siano destinati ad essere concessi in locazione transitoria a turisti di passaggio, né è previsto che una tale attività, ancorché posta in essere, sia complementare ad una o a più delle attività agricole facenti capo ai proprietari che hanno sottoscritto il Piano e la relativa convenzione 24 ottobre 2010

2.3.1. Per amor di verità va dato atto che nella proposta di progetto è scritto (cfr. pag. 4, terzo capoverso, della perizia Ferrari) che “.....Tutto il suolo, ad eccezione di quello coperto dall’edificio e dall’annesso patio, rimane condominiale. La piccola dimensione permette, in sede di localizzazione di salvaguardare l’oliveto e in particolare i pochi ulivi storici esistenti, estendendo

con reimpianti e nuove piantumazioni l'oliveto, che dovrà essere mantenuto produttivo dal condominio”.

Da tale precisazione dovrebbe discendere che l'insediamento, una volta ultimato, avrà la configurazione giuridica di un super-condominio, con proprietà comune di tutti gli spazi diversi da quelli sui quali insistono gli edifici ed i giardini interni, e proprietà esclusiva delle varie unità immobiliari.

Osserva il Collegio che il fatto che sia previsto il mantenimento in produttività degli ulivi sparsi che resteranno a dimora non crea alcun legame tra l'insediamento ed una produzione agricola e ciò per la ragione che l'obbligo di mantenere gli ulivi in produttività dovrebbe far carico al condominio di futura costituzione, cioè all'insieme dei vari proprietari che acquisteranno le unità immobiliari, i quali di per sé non costituiranno una impresa agricola né saranno coltivatori diretti: in quanto tali potranno limitarsi a mantenere l'oliveto vitale ai fini di soddisfare le loro personali esigenze. Di conseguenza, considerato altresì che non è prevista la realizzazione di edifici deputati all'esercizio di una azienda agricola deputata alla produzione di olio, e che comunque una coltivazione di ulivi di tipo professionale (la quale richiede quantomeno una regolare pulizia ed aratura del terreno per mantenerlo ossigenato, l'uso di antiparassitari e la messa in opera di sistemi di raccolta delle olive) pare difficilmente conciliabile con la vicinanza di abitazioni e con la ubicazione sparsa delle piante; tutto ciò considerato il Collegio ritiene che il progetto, così come formulato, non offra alcuna seria garanzia di attuare un legame tra l'insediamento ed una produzione agricola.

Di fatto si deve constatare che neppure la successiva convenzione di lottizzazione ha fatto carico ai proprietari lottizzanti ed ai loro aventi causa di creare una impresa agricola deputata alla coltivazione degli ulivi che rimarranno a dimora al fine di trarne olio ed altri prodotti derivati dalle olive o dalle piante di olivo. La convenzione del 24 ottobre 2010, infatti, obbliga i proprietari lottizzanti solo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (spazi di sosta, rete idrica e fognaria, illuminazione pubblica e rete elettrica e telefonica), mentre non menziona alcun obbligo funzionale a garantire il rispetto della destinazione agricola della zona.

Il Piano e la convenzione di lottizzazione, in definitiva, non prevedono altro che la realizzazione di un folto numero di villette residenziali sparse in un uliveto, un centro commerciale, un'area a verde e parcheggi. Insomma, un insediamento residenziale che nulla avrà a che vedere con la attività agricola se non il fatto che è collocato in zona agricola.

2.4. Occorre ora esaminare la normativa urbanistica inerente i fondi compresi nel Piano di Lottizzazione.

2.4.1. Alla convenzione 24 ottobre 2009 stipulata tra il Comune di Barletta ed i proprietari dei fondi inclusi nel Piano di Lottizzazione (del quale il De Raymond Lorenzo ed il Settanni Vincenzo sono solo i promotori), risulta allegato un ambiguo certificato di destinazione urbanistica, il quale, in luogo di attestare la destinazione urbanistica risultante dalla cartografia del P.R.G., si limita a certificare, in relazione ai vari mappali inclusi nel Piano di Lottizzazione partitamente indicati, che *“con delibera di Giunta Regionale n. 564 del 17/04/2003 è stata approvata la variante per l'adeguamento alla L.R. 56/80 del P.R.G. Si riportano in allegato le norme tecniche di attuazione relative alle zone “E”.* Il certificato prosegue poi specificando che *“Viene ripristinata la destinazione del borgo di Montaltino come disciplinato dall'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G./1971 (D.G.R. 564/2003)”*, nonché indicando le particelle sottoposte a vincoli derivanti dal P.A.I. e dal PUTT/p.

Di fatto al certificato di destinazione urbanistica in esame risulta allegata copia degli artt. 2.06, 2.07, 2.08, 2.09, 2.10, 2.11, 2.12 delle N.T.A. allegate alla variante di P.R.G. approvata con D.G.R. 564/2003 nonché copia dell'art. 24 delle N.T.A. al previgente P.R.G. del 1971. Le prime sono le norme di attuazione che si riferiscono alle zone "E", la seconda è una norma di attuazione presente nel P.R.G. del 1971, richiamata dalla variante del 2003 ed intitolata "centri agricoli"

Sembrirebbe, dunque, che i fondi inclusi nel Piano di Lottizzazione siano classificati nella cartografia di P.R.G. (tavola D2 della variante adottata con delibera di C.C. n. 31/2000 ed approvata con D.G.R. n. 564/2003) come zona "E". In effetti conferma di ciò si trova nelle premesse della D.G.R. n. 737 del 5 maggio 2009, a mezzo della quale la Regione Puglia ha determinato di rilasciare parere paesaggistico favorevole all'insediamento di che trattasi. Ivi, a pagg. 3-4, si legge che "il *“programma insediativo in parola ...prevede la realizzazione di un insediamento turistico-rurale in agro di Montaltino, in una zona tipizzata”* per attività primarie di tipo E" dal vigente P.R.G."

Uguualmente, nella relazione istruttoria 16 luglio 2008 il Dirigente del Settore Piani e Programmi Urbani del Comune di Barletta scriveva che "L'intervento proposto riguarda un comprensorio di ettari 41,7214 che si estende prevalentemente sulla sottozona agricola "normale" (NTA 2.07, 2.08 e 2.09) della "Variante del vigente P.R.G. per la conformità alla L.R. 56/80" adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 13 marzo 2000.....".

Infine la classificazione dei fondi in zona E è sottesa alle controdeduzioni che l'U.T.C. ha opposto alle osservazioni presentate dal ricorrente Valperga contro la delibera di adozione del P.D.L.. Si legge infatti nella motivazione della delibera di Consiglio Comunale 4 agosto 2009: "La destinazione turistico-residenziale (è) insediabile in tutta la zona "E" perché prevista dall'art. 2.08 delle norme tecniche di attuazione alla variante di PRG. Questa norma, adottata nel 2000 ed approvata nel 2003, comporta un'edificazione rispettosa dei parametri prestabiliti per la zona destinata prevalentemente all'agricoltura, rif. Punto 4 dell'art. 2.07, ma con il solo volume destinabile alla residenza (0,03 mc/mq) e con un progetto che deve essere approvato dal Consiglio comunale....."

Il Collegio ritiene quindi dimostrata la circostanza per cui secondo la cartografia della variante di P.R.G. approvata con D.G.R. 654/2003, i fondi inclusi nel Piano di Lottizzazione oggetto di causa sono tipizzati in zona E destinata ad attività agricole.

2.4.2. Le norme di attuazione che si riferiscono alle zone E sono le seguenti:

art. 2.06, "Zone produttive: suddivisioni e norme generali": ivi si legge che le zone "E agricole" sono prevalentemente destinate ad attività primarie e di tutela paesaggistico-ambientale (comma 1). I commi 2, 3 e 4 precisano:

"2. Nelle zone agricole le nuove costruzioni, sia produttive sia abitative, sono ammesse per soddisfare necessità della produzione agricola; in assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), tali necessità devono risultare da "piani di utilizzazione" o "piani di sviluppo aziendale" che, sulla base dei risultati colturali esplicitino sia la utilizzazione delle costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove; per gli interventi connessi con le attività non specificamente agricole, il progetto deve fare specifico riferimento anche ai contenuti delle leggi settoriali di riferimento, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il P.R.G. individua.

3. Per gli insediamenti relativi ad attività non agricole, già presenti in dette zone E alla data di adozione del P.R.G. è consentito l'adeguamento delle costruzioni esistenti.....

4. Nelle zone E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente dalla data del 30.09.71.....anche mediante la ristrutturazione con modifica di destinazione d'uso degli edifici che – ferma restando la destinazione agricola delle aree di pertinenza – possono assumere destinazioni: residenziale (permanente o stagionale), alberghiera o similare, per servizi alla residenza (commercio al minuto, studi professionali, artigianato di servizio, etc.), per servizi alle attività produttive (laboratori, uffici, etc.) e per il tempo libero.....”.

L'art. 2.07, “Zone per attività primarie di tipo E”, così recita:

“1. Le zone per attività primarie di tipo E (nella zonizzazione comunale rappresentate come ATE “E”) sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione.

2. In esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili, in attuazione delle rispettive leggi di settore.

3. La edificazione, subordinata al rilascio di concezione edilizia, deve rispettare le prescrizioni generali di cui al precedente articolo, e quelle seguenti:

4. Parametri insediativi:

indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,08 mc/mq, di cui al massimo 0,03 mc/mq destinabili alla residenza.....

La norma prosegue indicando i vari tipi di attività ed interventi realizzabili in questo tipo di zona, e cioè: serre, sistemazione del terreno per attività sportive che si svolgono all'aria aperta e non modificano l'assetto agricolo, consentendo sia la continuazione di attività di tipo agricolo sullo stesso, sia l'immediata rimessa a coltura; campi sportivi, piste ciclabili; imprese agricole considerate “insediamenti civili” che abbiano le seguenti caratteristiche: imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o silvicoltura, imprese dedite ad allevamento, imprese che esercitano la attività di trasformazione e valorizzazione della produzione delle imprese precedentemente citate, inserite con carattere di normalità e complementarietà funzionale nel ciclo di produttivo aziendale. Per l'insediamento di tali impresa é ammesso eccezionalmente l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti al solo fine dell'utilizzo dell'indice di fabbricabilità fondiario.

Art. 2.08, “Attività complementari insediabili nelle zone E”:

“1. Le attività complementari di tipo turistico-residenziali, di tipo turistico, di tipo sportivo/tempo libero, finalizzate al mantenimento delle caratteristiche paesaggistico/ambientali, alla integrazione delle attività agricole ed al mantenimento/recupero di strutture esistenti, sono insediabili nelle zone agricole E.

2. La edificazione connessa con dette attività é subordinata alla approvazione in Consiglio Comunale del relativo progetto (corredato da apposita relazione esplicitante gli aspetti paesaggistico/ambientali ed economici della iniziativa); detta edificazione va considerata all'interno di quella realizzabile con i parametri di cui al punto 4 dell'articolo precedente ma con il solo volume destinabile alla residenza (0,03 mc/mq), rimanendo escluso l'accorpamento di aree di terreni non confinanti.”.

L'art. 2.09 disciplina le *“Attività di trasformazione prodotti agricoli ed attività zootecniche insediabili nelle zone E”*.

L'art. 2.10 si intitola: *“Zone agricole per attività primarie sottoposte a tutela: generalità.”*.

L'art. 2.11 definisce la *“Zona agricola sottoposta a tutela: ambiti territoriali estesi (ATE)”*

L'art. 2.12 definisce la *“Zona agricola sottoposta a tutela: ambiti territoriali distinti (ATD)”*.

2.4.3. Ai fini del decidere viene poi in considerazione l'art. 24 delle N.T.A. annesse al previgente P.R.G..

Tale norma così recita testualmente:

“Centri agricoli organizzati (come quello in Montaltino), a servizio di comprensori di almeno 30 ettari, potranno attuarsi su iniziativa e cura e spese di proprietari, singoli o associati, previa autorizzazione del Comune.

Il nucleo del centro agricolo avrà un indice di fabbricabilità territoriale di 0,12 mc/mq aumentato del 12% per edifici di uso pubblico.

I fabbricati avranno le seguenti caratteristiche:

altezza massima m. 8,00;

larghezza massima m. 12,00;

lunghezza massima m. 24,00;

distacchi da strade e da altri edifici m. 8,00.

I proprietari, singoli o associati, dovranno stipulare una convenzione con il Comune impegnandosi all'esecuzione, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria: rete stradale, fognatura, pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica. Dette opere e le aree da esse impegnate dovranno essere cedute al Comune senza corrispettivo ed a scomputo della parte di valore delle aree edificabili assoggettabili a contributo di miglioria.

Il piano plani volumetrico del centro agricolo dovrà essere preventivamente approvato dal Provveditorato Regionale alle OO.PP di Bari.”.

La norma in esame non era originariamente inclusa nelle N.T.A. annesse alla variante adottata con delibera di C.C. n. 31/2000. De Raymond Giuseppe, odierno interveniente, presentò una osservazione (doc. 30 depositato dai resistenti De Raymond-Settanni il 12 febbraio 2010) a mezzo della quale metteva in evidenza la natura di borgo del nucleo di Montaltino, la tendenza all'espansione dimostrata negli anni recenti, l'esigenza di assicurarne lo sviluppo socio-economico. Detta vocazione risultava frustrata, ad avviso del De Raymond, dalla variante, la quale parificava l'abitato di Montaltino ad una masseria, equiparandolo ai terreni ad esclusivo uso agricolo con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq. Il De Raymond Giuseppe concludeva pertanto chiedendo che fossero apportate *“le modifiche necessarie per garantire il pieno sviluppo socio economico del territorio in questione, in armonia con i valori paesaggistico, ambientali, storico e culturali, in continuità e coerenza con le scelte fatte proprie dal vigente P.R.G.”*.

Tale osservazione veniva "Parzialmente accolta". L'Ufficio Tecnico Comunale, in sede di esame di detta osservazione ebbe a rilevare: *"Il comma 3 dell'art. 1.01 delle disposizioni generali, capo 1 – parte generale delle Norme Tecniche di Attuazione, stabilisce la gerarchia degli elaborati grafici ad iniziare da quelli di maggior dettaglio (1:5.000). Seguono così per importanza quelli nel rapporto 1:10.000 e 1:25.000. Le zonizzazioni portate nelle tavole 1:10.000 attengono solo ed esclusivamente agli Ambiti Territoriali Distinti ed estesi. Viene ripristinata la destinazione di zona del borgo Montaltino come disciplinato dall'art. 24 delle NTA del P.R.G../71."*

Il Consiglio Comunale ha quindi deliberato: *"L'osservazione è accolta conformemente alle controdeduzioni"*.

Il Comitato Urbanistico Regionale Ristretto si è quindi pronunciato nel senso di accogliere l'osservazione *"concordando con le determinazioni del Consiglio Comunale"* e la Giunta Regionale, con deliberazione n.564 del 17 aprile 2003 ha approvato in via definitiva la variante con le precisazioni e considerazioni di cui al punto 4 della relazione del C.U.R.R., tra le quali anche quella inerente l'osservazione del De Raymondi.

Non risulta che, successivamente alla approvazione, il Comune di Barletta abbia posto in essere adempimenti finalizzati al recepimento delle suddette precisazioni e considerazioni negli atti della variante al P.R.G., di guisa che, mentre l'art. 24 delle N.T.A. al P.R.G. previgente non risulta formalmente incluso nelle vigenti N.T.A., neppure essere stata apportata alcuna modificazione alla tavola di zonizzazione.

3. Tutto quanto sopra premesso, il Collegio passa alla disamina del merito, partendo dall'esame del ricorso introduttivo e dal primo ricorso per motivi aggiunti, determinando il loro eventuale accoglimento l'annullamento del Piano di Lottizzazione impugnato, con conseguente illegittimità derivata degli atti impugnati con i vari ricorsi per motivi aggiunti.

3.1. Il Piano di Lottizzazione impugnato è stato approvato in via definitiva con la delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 4 agosto 2009, la quale dà atto, in motivazione, della presentazione di una nota di osservazioni a mezzo della quale il ricorrente Valperga faceva rilevare la illegittimità del Piano e chiedeva l'annullamento in via di autotutela della delibera di C.C. n. 46/2008.

Al riguardo l'Ufficio Tecnico Comunale ha contro dedotto quanto segue:

"La destinazione d'uso turistico- residenziale è insediabile in tutta la zona "E" perché prevista dall'art. 2.08 delle norme tecniche di attuazione della variante al PRG. Questa norma, adottata nel 200 ed approvata nel 203, comporta un'edificazione dei parametri prestabiliti per la zona destinata prevalentemente all'agricoltura, rif. Punto 4 dell'art. 2.07, ma con il solo volume destinabile alla residenza (0,03 mc/mq) e con un progetto che deve essere approvato dal Consiglio Comunale. E' dunque il piano regolatore generale ad ammettere nella propria disciplina la destinazione d'uso turistica-residenziale. Si tratta però di quella previsione della variante al PRG che venne coinvolta dall'osservazione del sig. De Raymondi perché la pianificazione adottata veniva ritenuta inadeguata per "l'antico borgo di Montaltino", temendo che venisse così penalizzato nelle sue specificità appunto di "borgo" e nelle sue vocazioni di sviluppo turistico e di centro di servizi per gli abitanti anche delle aziende agricole della zona, poiché era stato considerato come una semplice "masseria". Veniva pertanto chiesto che, quanto meno, fosse ripristinata la norma (art. 24 delle NTA) del PRG 1971 (rif. Deliberazione G.R. n. 564 del 17/04/2003 – burp n. 60 del 10/06/2003 pagg. 6420-6421). L'accoglimento della osservazione ha comportato, in funzione dello sviluppo turistico della zona, il ripristino della destinazione di zona del borgo di Montaltino, come disciplinato dall'art. 24 delle N.T.A. del PRG 1971 e che si è andato ad aggiungere all'art. 2.08

delle N.T.A., ma differenziandosi per la possibilità di incrementare l'indice di fabbricabilità territoriale degli insediamenti turistico-residenziali da 0,03 mc/mq (art. 2.08 PRG 2003) a 0,12 mc/mq (art. 24 NTA PRG 1971). Ai fini della esatta interpretazione dell'indice di fabbricabilità territoriale fissato in 0,12 mc/mq dall'art. 24, fa testo l'Avvertenza Generale delle norme tecniche di attuazione della medesima disciplina urbanistica del PRG 1971: " per indice di fabbricabilità territoriale e comprensoriale si intende il rapporto tra il volume massimo fuori terra degli edifici ad uso residenziali, escluso i negozi e la superficie dell'intero territorio o comprensorio ivi comprese le aree destinate a strade, servizi o a verde pubblico attrezzato. ". Si tratta tuttavia di una disciplina che non si applica direttamente tramite progetto, ma che richiede un preventivo piano di lottizzazione che deve interessare aree estese per almeno trenta ettari. Tali requisiti vengono soddisfatti con il presente piano di lottizzazione nel rispetto della disciplina urbanistica vigente.. "

Secondo tale ragionamento il Piano di Lottizzazione potrebbe considerarsi coerente con la legislazione urbanistica in vigore, e pertanto assentibile, perché: a) il Piano contemplerebbe la realizzazione di un insediamento turistico-residenziale; b) strutture turistico-residenziali sarebbero sempre ammesse nelle zone agricole "E" dall'art. 2.08; c) l'art. 24 delle N.T.A. al PRG del 1971 si sarebbe "aggiunto" all'art. 2.08; d) infine, il suddetto art. 24 consente di applicare il più elevato indice di fabbricabilità territoriale di 0,12 mc/mq, in luogo dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq previsto dall'art. 2.08.

Il suesposto ragionamento suppone, quindi – come già precisato -, che l'insediamento si colloca in zona agricola "E", nella quale trova applicazione, oltre agli artt. 2.06 e segg. delle N.T.A., anche l'art. 24 delle N.T.A. del PRG del 1971, reintrodotto a seguito dell'accoglimento della osservazione proposta dal De Raymondi Giuseppe. Di conseguenza, sempre seguendo il ragionamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, detto art. 24 non avrebbe introdotto una zonizzazione autonoma e diversa da quella della zona "E", ma avrebbe completato la disciplina delle zone "E" aggiungendo la possibilità di realizzare "centri agricoli", che secondo il Comune integrerebbero degli insediamenti residenziali-turistici ubicati in zona rurale.

3.2. Una impostazione diversa é seguita nella perizia tecnica presentata dai resistenti De Raymondi-Settanni, redatta dall'arch. Rocco Ferrari, che é poi anche il tecnico progettista del Piano di Lottizzazione impugnato.

Secondo l'arch. Ferrari, *"la richiesta precisa di un progetto planivolumetrico, l'indice delle residenze private decisamente maggiore di quello massimo per le zone agricole, la richiesta di convenzione e della realizzazione delle urbanizzazioni primarie, la richiesta di approvazione in sede di Provveditorato Regionale delle OO.PP (Ente preposto alla approvazione delle lottizzazioni prima dell'avvento delle Regioni), definiscono senza ombra di dubbio una zona C"*

Nella perizia di che trattasi l'arch. Ferrari rileva che *"Secondo la normativa esposta, su una superficie maggiore di 30 ettari (ha 41,72), utilizzando gli indici e i parametri fissati, é stato redatto il "Progetto di insediamento turistico-rurale in agro di Montaltino"..... e ricorda che nella relazione di accompagnamento si fa rilevare che "la normativa sopra riportata (quella dell'art. 24) – per l'area interessata dal progetto – sostituisce la normativa indicata dalle Nta del vigente Prg per le "zone per attività primarie di tipo E". Il progetto allegato rispetta comunque le altre prescrizioni non in contrasto con quelle prima indicate; inoltre, per il dimensionamento delle quantità di aree èer le urbanizzazioni secondarie, sostituisce ai 6 mq/100 previste dal Prg per le zone E il parametro di 18 mq/ab utilizzando questa quantità prevalentemente per i parcheggi e per il verde pubblico attrezzato."*

Fulcro della tesi sulla quale si è fondato il progettista è dunque la circostanza che l'art. 24 delle N.T.A. definisce una zona C; in coerenza con tale impostazione l'arch. Ferrari sostiene che l'art. 24 si sostituisce alle altre norme tecniche di attuazione vigenti che definiscono la disciplina della zona agricole.

3.3. Il Collegio non condivide questa impostazione.

Ancorché all'atto di accogliere parzialmente l'osservazione presentata dal De Raymondi Giuseppe, il Consiglio Comunale si sia espresso affermando che *“Viene ripristinata la destinazione di zona del borgo Montaltino come disciplinato dall'art. 24 delle NTA del P.R.G../71”*, non si può da ciò inferire che il suddetto art. 24 abbia creato una destinazione di zona autonoma rispetto alla destinazione agricola, e ciò per la semplice ragione che una tale zonizzazione non è stata definita e, dipoi, riprodotta nella tavola di zonizzazione del vigente P.R.G. In questa ultima i fondi compresi nel Piano di Lottizzazione continuano ad essere classificati come zona di tipo “E”, e così anche l'abitato di Montaltino.

Le tavole del vigente P.R.G., dunque, non hanno recepito - nella parte di interesse - alcuna destinazione di zona diversa dalla zona agricola E., la quale deve essere pertanto considerata quale classificazione di zona effettivamente vigente in applicazione del principio di prevalenza degli elaborati grafici di P.R.G. sulle norme di attuazione eventualmente contrastanti. Si veda, in tal senso, la recente sentenza di Consiglio di Stato, sez. IV, 11 marzo 2010 n. 1452, la quale ha ribadito che *“gli elaborati grafici costituiscono parte integrante del Piano Regolatore”*; che, pertanto, *“per togliere validità ad un segno grafico inserito nella planimetria adottata ed approvata occorre fornire la prova positiva che esso è stato apposto erroneamente o, comunque, in contrasto con specifiche ed univoche indicazioni di piano”*; che, conclusivamente, *“le previsioni degli elaborati grafici integrano ed hanno effetto vincolante anche se le stesse non trovano riscontro nella normativa di piano”*.

Non può poi sottacersi che la delibera di C.C. che determinò di accogliere l'osservazione del De Raymondi non è chiara e richiede un'opera interpretativa: infatti non si comprende se il Consiglio Comunale volle semplicemente riclassificare l'abitato di Montaltino come borgo, cioè come nucleo abitato (come lascerebbe intendere il tenore letterale delle controdeduzioni) o se volle effettivamente estendere ai fondi ad esso circostanti, o a tutti i fondi agricoli, una destinazione di zona a “centri agricoli” diversa dalla zona agricola “E” normale.

Orbene, tale ambiguità impedisce, all'attualità, che la tavola di zonizzazione del vigente P.R.G. possa essere modificata con la procedura di correzione degli errori materiali. Il Consiglio di Stato, sez. V, con sentenza 7 aprile 2004 n. 1968, ha infatti chiarito che la modifica dello strumento urbanistico in sede di emenda di errore materiale può essere disposta solo ove tale attività non comporti una attività interpretativa della volontà della Amministrazione. Discende dal dianzi enunciato principio che all'eventuale errore in cui sarebbe incorso l'estensore del Piano Regolatore del 2003, omettendo di recepire nella tavola di zonizzazione la eventuale diversa destinazione urbanistica introdotta dall'art. 24 più volte citato, il Comune non potrebbe oggi porre rimedio attraverso la procedura di correzione degli errori materiali, in quanto è indubitabilmente necessaria un'opera interpretativa allo scopo di indagare quella che fu l'effettiva volontà del Consiglio Comunale quando deliberò di accogliere parzialmente l'osservazione del De Raymondi.

Allo stato attuale la tipizzazione risultante dagli elaborati grafici del P.R.G. classifica i terreni compresi nel Piano di Lottizzazione come agricoli, e tenendo conto di tale destinazione urbanistica vanno interpretate le norme tecniche di riferimento. L'art. 24 in esame, che, come infra si vedrà, è stato effettivamente recepito dalla variante approvata nel 2003, non crea, dunque, una tipizzazione

del territorio autonoma, ma costituisce semplicemente una norma che va ad aggiungersi alle norme tecniche di attuazione.

Non é inutile sottolineare, peraltro, che se si dovesse riconoscere all'art. 24 la capacità di istituire una nuova destinazione "C", la variante del 2003 sarebbe sicuramente illegittima. Infatti, proprio per la ragione che la tavola di zonizzazione non la individua graficamente, essa dovrebbe trovare applicazione generalizzata a tutte le parti del territorio comunale non interessate da edificazione, cioè a tutte le zone extraurbane. E' tanto vero questo che anche il tecnico arch. Ferrari, nella sua relazione (pag. 3 , primo capoverso), afferma che *"...nel territorio extraurbano del Comune di Barletta il Prg rende possibile attuare centri, simili a Montaltino, in comprensori di almeno 30 ettari, previa autorizzazione comunale..."*. Ma se l'art. 24 delle NTA del previgente PRG definisce una zona C e se tale norma é applicabile a tutto il territorio extraurbano, ciò significa che l'accoglimento (parziale) della osservazione a suo tempo presentata dal De Raymond Giuseppe avrebbe comportato la ritipizzazione di tutto il territorio extraurbano, come zona C esclusiva ovvero come zona in cui coesisterebbe sia la destinazione urbanistica E che quella C; la qual cosa comporterebbe la illegittimità della variante del 2003 sotto duplice aspetto, e cioè: a) per evidente violazione del D.M. 1444/68, in relazione alla mancata individuazione di zone agricole "pure". A tale proposito va rilevato che l'art. 2 lett. e) del D.M. 1444/68 non autorizza affatto la istituzione di zone del territorio comunale in cui coesistano la destinazione "E" e "C". Tale disposizione (la quale stabilisce che sono considerate zone territoriali omogenee E *"le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui –fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C"*) va infatti interpretata nel senso che le parti del territorio che hanno carattere agricolo ma che sono eccessivamente parcellizzate e che perciò non si prestano ad essere sfruttate a scopi agricoli, possono essere utilizzate per realizzarvi nuovi insediamenti residenziali, nel qual caso potranno e dovranno ricevere una destinazione "C", che dovrà evidentemente essere recepita dalla cartografia di piano; b) per la ragione che una tale estensione della zona C, apportando una modificazione sostanziale alla variante di P.R.G., ne imponeva una nuova pubblicazione.

Per concludere sul punto, si deve rilevare che mentre la tesi sostenuta dai resistenti De Raymond/Sezzani conduce alla inevitabile illegittimità della intera variante 2003, la tesi precedentemente esposta, secondo la quale va data preferenza destinazione "E" che emerge dalla cartografia del Piano, consente di salvaguardare lo strumento urbanistico generale - salvo eventualmente verificare la legittimità del solo art. 24 –e pertanto va privilegiata.

3.4. Si tratta ora di verificare se l'art. 24 delle norme di attuazione al PRG del 1971 sia effettivamente vigente quale norma tecnica di attuazione e, in caso positivo, a quali zone essa trovi applicazione.

3.4.1. Il Collegio é dell'opinione che non possa seriamente porsi in dubbio l'attuale vigenza della norma in esame, atteso il chiaro richiamo alla stessa nella delibera consiliare che ha accolto parzialmente l'osservazione De Raymond.

3.4.2. Ciò precisato il Collegio rileva che la sua collocazione nel corpo delle norme di attuazione al PRG del 1971 (prodotto in forma integrale il 12 febbraio 2010 dai resistenti De Raymond-Sezzani) evidenzia che essa non intendeva affatto disciplinare dei nuovi insediamenti residenziali. Nell'ambito di quelle norme di attuazione ben altri erano gli articoli deputati a disciplinare l'attività edificatoria residenziale fuori dai centri urbani. Gli articoli da 1 a 12 disciplinavano, infatti, l'edificazione nei centri urbani esistenti; gli articoli 13 e 14 disciplinavano le nuove zone residenziali; come anche l'art. 15. Seguiva la disciplina inerente la zona industriale (articoli 16 e 18), la zona merceologica ed artigianale (art. 17), le zone verdi e gli arenili (articoli 19-21), la zona

ad attrezzature stradali (art. 22). Si arrivava poi alla disciplina delle zone rurali (art. 23), dei “centri agricoli” (art. 24), per finire con le zone a verde pubblico (articoli 25 e 26), la zona destinata ad edifici pubblici (art. 27), la zona archeologica (art. 28) ed a chiudere la “zona di espansione con volumi approvati” (art. 29), cioè le zone individuate ai sensi della L. 167/62 il cui progetto risultava già approvato alla data del 30 agosto 1966.

Come si vede la disciplina dei “centri agricoli” non era prossima a quella delle zone di nuova edificazione, ma si collocava subito dopo la disciplina delle “zone rurali”: la collocazione sistematica della norma suggerisce, pertanto, che essa intendesse completare la disciplina delle zone rurali approntata, in via generale, dal precedente articolo 23.

Tale assunto trova conferma nella disciplina positiva della norma, per la cui interpretazione é illuminante il rinvio, da essa effettuato, all’abitato di Montaltino, definito come “centro agricolo”.

Si é visto, al precedente paragrafo 2.1., che Montaltino era un aggregato di edifici composto da una villa padronale, da alcuni edifici funzionali alle esigenze della agricoltura, dagli alloggi unifamigliari già denominati “cafonerie”, e pertanto destinati ai “cafoni”, cioè ai lavoratori della terra, nonché da un servizio di posta (cambio cavalli) e da due chiese. Era dunque un aggregato di edifici indubabilmente destinato, come sopra si é detto, a consentire ai contadini ed alle rispettive padronanze di lavorare sul luogo i prodotti della campagna coltivata nonché di abitare vicino ad essa.

Se tale era Montaltino e se Montaltino era, secondo l’art. 24, un “centro agricolo”, ciò significa che la norma intendeva i “centri agricoli” come aggregati di edifici nei quali i contadini potevano trovare le strutture idonee ad abitare, a ricoverarvi gli attrezzi agricoli, a lavorare i prodotti agricoli ed infine a sopperire ad elementari esigenze, quali l’approvvigionamento di alimenti, l’accesso a servizi pubblici essenziali, e l’accesso ad una chiesa. I “centri agricoli” consentivano ai contadini ed alle padronanze di abitare in campagna con la famiglia (non é inutile ricordare che un tempo, per mantenere l’abitazione nel centro abitato e per lavorare la terra i contadini dovevano recarsi a notevole distanza, ciò che talvolta li obbligava a stare lontano dalla famiglia per giornate intere; l’alternativa a tale situazione era data dall’insediare l’abitazione vicino ai campi coltivati ma in posizione completamente isolata) e di vivere in comunità, con tutti i benefici che tale situazione comportava in termini di mutuo soccorso. Il “centro agricolo” concepito dalla norma sottintendeva poi il vantaggio di offrire servizi pubblici essenziali, come evidenzia la espressa possibilità di costruire edifici “di uso pubblico” beneficiando di un più alto indice di fabbricabilità. Da ultimo il “centro agricolo” doveva dotarsi delle urbanizzazioni primarie, le quali, benché poste a carico dei privati, venivano ad avere un costo inferiore perché ripartito su molteplici proprietari e venivano comunque compensati dagli altri vantaggi dianzi indicati.

I “centri agricoli” finivano dunque per favorire il ripopolamento della campagna, disincentivando però le abitazioni sparse, che spesso - a cagione di tale isolamento - non erano adeguatamente servite dalle urbanizzazioni primarie.

Tutto ciò giustifica l’utilizzo, da parte della norma, della locuzione “centri agricoli organizzati”: “centri” perché aggregati di edifici; “agricoli” perché al servizio di agricoltori e della produzione agricola; “organizzati” perché connotati dalla presenza sia di abitazione, che di servizi pubblici essenziali e della dotazione infrastrutturale necessaria per le esigenze della agricoltura (stalle, magazzini, depositi per le macchine agricole, etc. etc.), magari da utilizzare promiscuamente (tipico esempio era il forno per la cottura del pane ed il mulino, come ancor oggi é il frantoio oleario).

Quanto sopra consente anche di interpretare correttamente la locuzione successiva “*a servizio di comprensori di almeno 30 ettari*”. I “centri agricoli” erano pur sempre aggregati di edifici che, in quanto tali, integravano insediamenti incompatibili con la destinazione agricola della zona. All’evidente scopo di evitare la creazione di piccoli “centri agricoli”, come tali praticamente inutili ma tali da indurre una graduale urbanizzazione del tessuto, la norma richiedeva che tali centri fossero posti “*a servizio*” di una superficie minima di 300.000 mq, e cioè che le strutture di cui il centro si dotava fossero idonee a sopperire alle esigenze di almeno 300.00 mq. di terreno dedicato ad attività agricole. Si badi che la norma non si esprimeva affermando che i “centri agricoli” dovessero essere promossi da un numero di proprietari che riunisse almeno 300.000 mq. di superficie, né affermava che a tali centri dovesse essere “asservita” una tale superficie. La norma si esprimeva dicendo che i “centri agricoli” dovevano essere posti “*a servizio*”, così evidenziano che non era la superficie del comprensorio a dover essere “asservita” ai centri agricoli ma, all’esatto opposto, che erano questi a dover svolgere un servizio per il comprensorio, proprio in quanto punto di partenza e di ritorno dei contadini e delle macchine di lavorazione, nonché quale punto di lavorazione e di avviamento al commercio dei prodotti: questa relazione di servizio richiedeva quindi che il centro si dotasse di strutture sufficienti, ad esempio, a ricoverare tutti i mezzi necessari per la coltivazione di 300.000 mq. o per la lavorazione dei relativi prodotti.

La norma proseguiva (al comma 2) indicando in 0,12 mc/mq l’indice di fabbricabilità territoriale che, però, è riferiva solo al “nucleo del centro agricolo”. La norma non riferiva tale indice di fabbricabilità all’intera superficie del comprensorio servito dai “centri agricoli”, e quindi si deve ritenere che l’indice di fabbricabilità territoriale indicato potesse essere applicato solo alla superficie occupata dall’aggregato degli edifici e dalle rispettive aree pertinenziali, nonché alla superficie occupata dalle strade e dalle altre aree pubbliche o ad uso pubblico, con esclusione dei negozi (giusta quanto previsto dalle avvertenze generali preposte al corpo delle norme di attuazioni al PRG del 1971). Tale modalità di computo, unitamente all’asservimento del centro ad un comprensorio della superficie minima di 300.000 mq., consentiva di riportare l’indice di fabbricabilità nei centri agricoli a livelli probabilmente prossimi ai 0,03 mc/mq, di cui al precedente art. 23, e così di evitare una urbanizzazione incontrollata delle aree agricole. Con ciò facendo, però, l’art. 24 andava contestualmente a creare anche un vincolo di destinazione ad uso agricolo dei territori del comprensorio non direttamente interessati dal nucleo edificato, ed in ciò realizzava un equo contemperamento tra le opposte esigenze della agricoltura e quella dei contadini e dei proprietari di vivere in una comunità attrezzata. Si può aggiungere che nella sostanza tale norma delineava la possibilità di costituire dei comparti edificatori di tipo agricolo, nei quali, con l’accordo di vari proprietari, l’edificazione veniva concentrata in zona con il vincolo di mantenere la destinazione agricola della restante parte del comprensorio.

L’art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. del 1971 era conclusivamente finalizzato a sopperire a determinate esigenze della agricoltura, e quindi completava la disciplina delle zone agricole

3.4.3 Tal quale esso era l’art. 24 è stato recepito dalla variante di PRG approvata nel 2003 e tale recepimento non può aver comportato un mutamento del contenuto della norma solo perché chi ne ha chiesto la reintroduzione nella variante del 2003 pensava di utilizzarla allo scopo di creare nuovi insediamenti residenziali e/o turistici. Esso era e rimane una norma deputata alla disciplina delle zone agricole ed a salvaguardare determinate esigenze legate all’esercizio di attività agricole.

Pur così interpretata la norma, non è che possa dirsi oggi priva di utilità né che sia necessariamente incompatibile, in ragione dell’indice di fabbricabilità ivi previsto, con il D.M. 1444/68.

La possibilità di creare “centri agricoli” con le modalità sopra indicate in realtà può contribuire non poco sia ad evitare l’abbandono delle campagne sia a ripopolarle, favorendo contestualmente anche

il mantenimento in vita di attività agricole: ciò in forza di quel vincolo di destinazione d'uso che la costituzione di un "centro agricolo" impone sul territorio del comprensorio, ma anche quale conseguenza della possibilità che viene data agli addetti alla agricoltura di vivere nell'ambito di una comunità attrezzata.

Il fatto, poi, che l'articolo 24 riferisca l'indice di fabbricabilità territoriale non all'intero territorio ma solo al "nucleo" del centro agricolo, rende la norma sufficientemente elastica da potersi adeguare alla vigente legislazione, ed in particolare all'art. 7 n. 4 del D.M. 1444/68, il quale prescrive per le abitazioni da realizzarsi in zone agricole il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,03 mc/mq. Ciò rende possibile sviluppare un progetto di "centro agricolo" il cui nucleo sviluppi una volumetria rispettosa dell'indice di fabbricabilità territoriale indicato dall'art. 24, e che però non superi complessivamente, per le abitazioni, l'indice di 0,03 mc/mq della superficie totale del comprensorio al netto delle aree stradali: un tale progetto non potrà dirsi incompatibile con il D.M. 1444/68, il quale di per sé non impedisce di accorpare i volumi rinvenienti da più fondi, né con l'art. 24, che invece impone il rispetto dell'indice territoriale di 0,12 mc/mq nel nucleo del "centro agricolo".

Contrariamente a quanto sostiene il Comune, in questo contesto normativo il ruolo di specialità dell'art. 24 non è quello di rendere possibile una edificazione a scopi turistici né di poter utilizzare l'indice di 0,12 mc/mq riferendolo all'intero territorio del comprensorio. La particolarità dei "centri agricoli" risiede invece nel fatto che rendono possibile l'accorpamento dei volumi necessari a realizzare il nucleo del centro agricolo a prescindere dalla proprietà dei fondi interessati dalla edificazione, e ciò nell'ambito di una pianificazione di terzo livello riconducibile nella sostanza, come già precisato, ad un comparto edificatorio.

Come sopra interpretato, l'art. 24 delle NTA al PRG del 1971 è compatibile con il DM 1444/68 e con la destinazione di zona agricola risultante dalla tavola di zonizzazione del vigente PRG, senza che vi sia bisogno di ipotizzare che il suo recepimento nell'ambito della variante del 2003 abbia determinato la creazione di una zonizzazione autonoma da quella agricola né la coesistenza di diverse destinazioni urbanistiche.

3.4.4. A questo punto dovrebbe essere chiaro che i "centri agricoli" realizzati in base a tale norma non possono e non devono essere dei meri centri residenziali o turistico-residenziali, dovendo in concreto servire alle esigenze di una produzione agricola che si estenda su una superficie minima di 300.000 mq.. E' quindi necessario che il relativo progetto evidenzi le tipologie di attività agricole praticate nel comprensorio, le strutture che all'interno del nucleo sono ad esse funzionali, le residenze per gli addetti alle attività agricole e le strutture deputate ai servizi per la comunità. Un progetto di centro agricolo dovrà soprattutto contemplare la permanenza di un legame stabile tra le imprese agricole operanti nel comprensorio e gli edifici adibiti a residenza degli addetti alle stesse e quelli direttamente funzionali all'esercizio delle imprese medesime. Correlativamente i permessi di costruire e le convenzioni da sottoscrivere con il Comune dovranno poi contenere anche specifiche prescrizioni che ne subordinino la validità ed efficacia al rispetto di tali destinazioni d'uso, in funzione delle quali il PRG consente eccezionalmente l'accorpamento di aree e di volumetrie destinate alla residenza.

Va precisato che, una volta che un "centro agricolo" rispetti i dettami dell'art. 24, esso potrà anche prevedere che determinati volumi o spazi siano utilizzati al fine di creare attività turistico-ricettive, ed in tal senso esso si presterà a divenire anche uno strumento di promozione turistica. Dette attività, però, dovranno rispettare i limiti indicati dall'art. 2.08 dal momento che l'art. 24 - contrariamente a quanto sostenuto dal Comune - di per sé non prevede che i "centri agricoli" possano essere a ciò destinati.

3.4.4. La corretta interpretazione dell'art. 2.08 deve tenere conto della destinazione agricola dei suoli cui essa si riferisce, e dei principi generali enunciati, per le zone agricole, dagli artt. 2.06 e 2.07.

Dall'art. 2.06 si ricava il principio generale per cui non sono ammissibili nuove costruzioni in zona agricola se non quelle deputate a soddisfare le necessità delle imprese agricole, e cioè: fabbricati produttivi ed abitazioni degli addetti alle imprese stesse.

Dall'art. 2.07 si ricava che le zone agricole sono deputate "*in prevalenza*" all'agricoltura ed alla forestazione, e perciò consentono di insediarvi, oltre alle attività strettamente agricole, quelle ad esse connesse o quelle che con esse non siano incompatibili in quanto non implicano una definitiva compromissione della attività agricola: tali, ad esempio, le attività sportive che si svolgono negli spazi naturali, quando "non modificano all'assetto agricolo del terreno consentendo sia la continuazione di attività di tipo agricolo sullo stesso, sia l'immediata sua rimessa a coltura"; la realizzazione di piste ciclabili, campi sportivi, piste di motocross, ed altre simili.

Rispetto a quanto stabilito dagli artt. 2.06 e 2.07, l'esercizio di attività di tipo turistico o turistico/residenziale costituisce una deroga introdotta dall'art. 2.08, che, per tale ragione, va considerata una norma di stretta interpretazione.

Orbene, contrariamente a quanto sostenuto dell'Ufficio Tecnico Comunale in occasione della riunione del Consiglio Comunale che ha approvato in via definitiva il Piano di Lottizzazione impugnato, l'art. 2.08 non consente "*sempre*" l'esercizio di attività turistiche e turistico-residenziali in zona agricola. Tale possibilità è infatti ammessa dalla norma solo a condizione che le suddette attività si prefigurino come "*complementari*", evidentemente rispetto a quelle principali della zona. E' pertanto necessario che le attività turistiche o turistico-residenziali coesistano con le attività indicate dall'art. 2.07, mantenendo rispetto ad esse un carattere di complementarità. Esse devono quindi configurarsi come attività che si fondano sulla e dipendono dall'esistenza delle attività agricole e/o sportive ammesse dall'art. 2.07, sfruttando le strutture ad esse deputate; nello stesso tempo le attività turistiche e turistico-residenziali debbono contribuire al mantenimento in vita di quelle, procurando un bacino di clienti e quindi favorendo un gettito di entrate che consente un miglior tenore di vita degli addetti alle imprese agricole o che può essere investito nelle medesime, evitando, in ultima analisi, l'abbandono delle attività agricole e delle campagne.

Il carattere complementare che debbono avere le attività turistiche e turistico-residenziali ammesse dall'art. 2.08 è reso evidente della loro finalizzazione, esplicitata dal comma 1 della norma, al mantenimento delle caratteristiche ambientali del luogo ed alla integrazione nelle attività insediabili nelle zone "E". E' reso inoltre evidente dal fatto che l'edificazione connessa a tali attività non può comunque eccedere quella derivante dalla applicazione dei parametri edilizi indicati per le abitazioni dall'art. 2.07, e cioè: 0,03 mc/mq., la qual cosa comporta che i volumi dedicati a tali attività complementari sono inevitabilmente sottratti a quelli che potrebbero essere destinati per l'abitazione dell'imprenditore agricolo.

Infine il carattere di complementarità richiesto dall'art. 2.08 implica che tra la attività principale e quella turistica o turistico-residenziale sussista un legame di interdipendenza funzionale. Ciò non richiede, necessariamente, che le due attività facciano capo al medesimo soggetto giuridico; tuttavia, ove (ad esempio per ragioni fiscali) le diverse attività facciano capo a diversi soggetti giuridici, deve risultare documentalmente l'esistenza di un legame tra di essi: vuoi perché si tratta di diverse società che fanno capo alle medesime persone fisiche, vuoi perché la società che gestisce l'attività turistica corrisponde un affitto per il godimento di strutture intestate alla attività principale, ed altre ipotesi simili. Si ribadisce, a tale proposito, che il senso della complementarità sta nel

reciproco aiuto che possono darsi le diverse attività e che è proprio in forza del giovamento che possono trarne le attività di cui all'art. 2.07 che il PRG ammette eccezionalmente l'esercizio di attività che con la destinazione agricola nulla hanno a che vedere: in tal modo il PRG persegue, in ultima analisi, lo scopo di salvaguardare le zone agricole ed i valori ambientali ad esse connessi.

In conclusione, l'art. 2.08 ammette, è vero, l'esercizio di attività turistiche e turistico-residenziali in zona "E", ma tale esercizio non è libero, essendo subordinato al rispetto di condizioni che in definitiva garantiscono la prevalenza delle attività ammesse dall'art. 2.07 nonché il mantenimento della vocazione agricola della zona, impedendo attività che comportino una irreversibile trasformazione dei suoli.

3.4.5. Orbene, non è chi non veda che il Piano di Lottizzazione oggetto di impugnativa non corrisponde affatto alle prescrizioni dell'art. 24 né a quelle dell'art. 2.08.

Esso non ha le caratteristiche di un "centro agricolo attrezzato", non prevedendo la realizzazione di ambienti produttivi né di ambienti destinati alla erogazione di servizi pubblici essenziali (tranne che un centro commerciale); inoltre non viene istituito alcun vincolo tra le residenze e l'esercizio di attività agricole presenti sul comprensorio, la cui identità rimane ignota. E' stato di fatto applicato un indice di fabbricabilità territoriale di 0,12 mc/mq rapportato non al solo nucleo ma a tutta la superficie del comprensorio, e pertanto enormemente superiore a quello (di 0,03 mc/mq) assentibile. Un nucleo stesso non è neppure chiaramente evincibile, dal momento che le nuove residenze vanno ad occupare, unitamente alle aree a standards, quasi metà del comprensorio, compromettendo in via irreversibile la produzione agricola del relativo sedime.

Il Piano non risponde neppure ai requisiti imposti dall'art. 2.08, sia in punto rispetto dell'indice di fabbricabilità ivi previsto; sia perché, in mancanza di vincoli, si deve presumere che le nuove unità immobiliari faranno capo a soggetti diversi dai proprietari dei fondi che manterranno la proprietà dei fondi agricoli: non vi sarà, pertanto una attività agricola principale contrapposta e collegata ad una attività turistica o turistico-residenziale. Ove pure la lottizzazione venga in futuro gestita da una società che abbia per oggetto la locazione stagionale di appartamenti a turisti, nulla consente di presumere che detta società corrisponderà un compenso alle imprese agricole superstiti: valga al proposito la considerazione che due terzi del terreno destinato alla edificazione sono già stati ceduti alla società "Il borgo s.r.l."

Infine la lottizzazione in esame, nel prevedere la costruzione di 46 edifici sparsi compromette in via definitiva la vocazione agricola del relativo sedime: infatti non è seriamente credibile che un fondo possa essere coltivato in via professionale quando sulla sua superficie sorgono edifici sparsi a distanza di circa 10 metri ciascuno. Di conseguenza una simile lottizzazione chiaramente non può considerarsi complementare alle attività agricole principali, non perseguendo gli scopi previsti dal PRG per le zone agricole.

In effetti è assolutamente condivisibile la tesi del ricorrente, secondo la quale il Piano di Lottizzazione impugnato integra null'altro se non un nuovo insediamento residenziale, che nulla ha di "agricolo" se non il fatto che è ubicato in zona agricola, e che nulla ha di turistico se non il fatto che le unità immobiliari si prestano ad essere utilizzate quali seconde residenze o per essere date in affitto stagionale.

Come tale esso è illegittimo in quanto adottato ed approvato in patente violazione del vigente PRG e delle relative norme tecniche di attuazione.

3.5. L'esame del ricorso introduttivo e del primo ricorso per motivi aggiunti si può concludere riassumendo quanto segue.

La variante di PRG approvata nel 2003 non presenta vizi di illegittimità conseguenti al recepimento dell'art. 24 delle NTA al PRG del 1971. Detta norma, infatti, completa la disciplina delle zone agricole in modo compatibile con quanto previsto dal D.M. 1444/68, e pertanto il relativo recepimento non determinava la necessità di sottoporre la variante a nuova pubblicazione.

Non sussiste pertanto la necessità di annullare la variante del 2003 né l'art. 24 succitato.

I fondi compresi nel Piano di Lottizzazione impugnato sono a tutti gli effetti tipizzati, nella variante del 2003, quale zona agricola e come tali sono assoggettati agli artt. 2.06 e segg. delle NTA vigenti, oltre che all'art. 24 del P.R.G. del 1971, formalmente recepito dalla variante del 2003.

Il Piano di Lottizzazione impugnato prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, incompatibile con la destinazione agricola dei fondi interessati e non rispettosa degli artt. 2.08 e dell'art. 24. Pertanto esso è illegittimo e va annullato.

In tali limiti vanno accolti il ricorso introduttivo ed il primo ricorso per motivi aggiunti.

4. Con il ricorso per motivi aggiunti depositato il 9 giugno 2010 il ricorrente ha impugnato il permesso di costruire n. 313/2010 rilasciato il 6 aprile 2010 rilasciato ai resistenti De Raymondi Lorenzo e Vincenzo Settanni. Ha inoltre impugnato la convenzione di lottizzazione 24 ottobre 2010 stipulata tra il Comune di Barletta ed i proprietari lottizzanti.

4.1. Il permesso di costruire n. 313/2010 è illegittimo per illegittimità derivata. Pertanto va annullato, restando assorbita ogni ulteriore censura.

4.2. Quanto alla convenzione stipulata il 24 ottobre 2010 il Collegio osserva preliminarmente che, in materia di convenzioni di lottizzazione, venendo in considerazione la materia dell'uso del territorio, sussiste la giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo ex art. 34 D. L. vo 80/98.

Ciò premesso il Collegio ritiene che la domanda di annullamento formulata dal ricorrente nei confronti della convenzione di lottizzazione, nei confronti della quale non sono stati allegati vizi specifici diversi da quelli discendenti dal procedimento di approvazione del Piano di Lottizzazione, possa essere interpretata in senso ampio, come domanda tendente alla declaratoria di inefficacia della convenzione conseguente alla ritenuta illegittimità del Piano di Lottizzazione ad esso presupposto.

Tale domanda può essere esaminata: infatti, essendo intervenuti in giudizio tutti i proprietari che sono intervenuti alla stipula della convenzione del 24 ottobre 2010, il contraddittorio su tale domanda può dirsi completo.

La domanda va accolta, determinando l'annullamento della Piano di Lottizzazione il venir meno del presupposto fondamentale che ha indotto le parti alla stipula dell'atto: la situazione che si viene a creare è dunque del tutto simile a quella che si determina allorquando venga annullata l'aggiudicazione definitiva di un contratto d'appalto, il quale annullamento determina, secondo la più recente Giurisprudenza (tra le più recenti si veda C.d.S., sez. V, sentenza n. 11 del 4 gennaio 2011), la caducazione, e perciò la inidoneità a produrre effetti, del contratto d'appalto stipulato sulla base della aggiudicazione annullata.

5. Con ricorso per motivi aggiunti depositato il 13 settembre 2010 il ricorrente ha impugnato l'autorizzazione paesaggistica n. 2/2010 del 17 maggio 2010, rilasciata dal Dirigente del Settore Piani e Programmi Urbani del Comune di Barletta nonché il permesso di costruire n. 723/2010 del 23 luglio 2010 ed il Permesso di voltura parziale al P.d.C. n. 313/2010 del 5 luglio 2010 rilasciati a favore della Società "IL BORGO S.r.l".

Questi ultimi vanno annullati per illegittimità derivata, al pari del permesso di costruire n. 313/2010.

Quanto alla autorizzazione paesaggistica rilasciata in delega dal Comune di Barletta, con determinazione dirigenziale n. 2/2010, essa, avendo quale unico presupposto la validità del Piano di Lottizzazione approvato con la delibera di C.C. n. 32 del 4 agosto 2009, annullata in accoglimento del ricorso introduttivo, rimane automaticamente caducata.

In parte qua il ricorso per motivi aggiunti in esame é pertanto divenuto improcedibile per sopravvenuto difetto di interesse.

6. Quanto infine al ricorso per motivi aggiunti depositato il 1° dicembre 2010, avendo ad oggetto gli stessi atti e provvedimenti impugnati con i precedenti ricorsi, é divenuto improcedibile per sopravvenuto difetto di interesse, in relazione al disposto annullamento di tali atti sulla base di considerazioni di carattere assorbente.

7. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come segue: Euro 3.000,00 per il ricorso introduttivo del giudizio, ed E. 1.500,00 per ciascuno dei ricorsi per motivi aggiunti, e così in tutto E. .9.000,00 (euro novemila), oltre contributo unificato ed accessori di legge.

Possono essere compensate le spese nei confronti della Regione Puglia, non avendo il ricorrente richiesto formulato alcuna domanda esplicita nei confronti dell'unico atto da essa adottato nel corso del procedimento, e cioè nei confronti della autorizzazione paesaggistica di cui alla D.G.R. n. 737 del 5 maggio 2009.

8. Va disposta la rimessione degli atti alla Procura della Repubblica competente in considerazione della palese illegittimità del Piano di Lottizzazione impugnato; della singolare leggerezza con la quale esso é stato adottato ed approvato dal Consiglio Comunale; della singolare coincidenza costituita dal fatto che il rappresentante legale della società "Il borgo s.r.l." sembrerebbe essere fratello di uno dei consiglieri comunali che ha partecipato, senza astenersene, alla votazione del Consiglio Comunale che ha approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione oggetto di causa .

Va ancora rilevato che desta perplessità la assoluta inutilità, ai fini del decidere, delle difese articolate dai resistenti De Raymondi Lorenzo e Settanni Vincenzo laddove esse indugiano nell'evidenziare la supposta illegittimità di un permesso di costruire rilasciato al ricorrente nel 2008: *in parte qua* tali difese appaiono assolutamente inutili in ragione del fatto che il permesso di costruire rilasciato al ricorrente é rimasto assolutamente estraneo all'oggetto del giudizio e che, comunque, ove pure fosse stato rilasciato illegittimamente tale circostanza non determinerebbe la legittimità del Piano di Lottizzazione impugnato dal momento che l'eccesso di potere per contraddittorietà non può essere invocato per fondare la pretesa che la Pubblica Amministrazione reiteri atti illegittimi.

Tutto ciò considerato stimasi necessario rimettere gli atti alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Trani, competente per territorio, per le valutazioni di competenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, ogni diversa domanda rigettata così provvede:

- 1) accoglie il ricorso introduttivo del giudizio nonché il ricorso per motivi aggiunti depositato il 4 marzo 2010, e per l'effetto annulla il Piano di lottizzazione relativo ad un insediamento turistico-rurale in agro di Montaltino proposto dai Sigg.ri De Raymond ing. Lorenzo e Settanni Vincenzo, ricadente nel fg. 66 N.C.T. del Comune di Barletta, e per esso l'atto di adozione di cui alla deliberazione consiliare n. 46 dell'1 agosto 2008 nonché l'atto di approvazione definitiva di cui alla deliberazione consiliare n. 32 del 4 agosto 2009;

2) accoglie il ricorso per motivi aggiunti depositato il 9 giugno 2010, e per l'effetto: a) annulla il permesso di costruire n. 313/2010 rilasciato dal Comune di Barletta ai resistenti De Raymond Lorenzoe e Settanni Vincenzo; b) accerta e dichiara la inefficacia della convenzione stipulata il 24 ottobre 2010 per atto a rogito notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta, nn. 58502/17819;

3) accoglie in parte il ricorso per motivi aggiunti depositato il 13 settembre 2010 e per l'effetto annulla il permesso di costruire n. 723/2010 del 23 luglio 2010 nonché il Permesso di voltura parziale al P.d.C. n. 313/2010 del 5 luglio 2010, rilasciati dal Comune di Barletta alla Società "Il borgo s.r.l.";

4) dichiara il ricorso per motivi aggiunti depositato il 13 settembre 2010 improcedibile per sopravvenuto difetto di interesse in relazione alla caducazione della autorizzazione paesaggistica n. 2/2010 del 17 maggio 2010, rilasciata dal Dirigente del Settore Piani e Programmi Urbani del Comune di Barletta;

5) dichiara il ricorso per motivi aggiunti depositato il 1° dicembre 2010 improcedibile per sopravvenuto difetto di interesse.

Condanna i resistenti e gli intervenienti, in solido tra loro, alla rifusione delle spese processuali a favore del ricorrente, che si liquidano in complessive Euro 9.000,00 (euro novemila), oltre contributo unificato, IVA e CAP come per legge.

Compensa le spese del giudizio tra il ricorrente e la Regione Puglia.

Dispone, a cura della cancelleria, la remissione di copia della presente sentenza nonché degli atti del presente giudizio alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Trani.

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

Così deciso in Bari nelle camere di consiglio dei giorni 19 maggio 2011 e 23 giugno 2011 con l'intervento dei magistrati:

Antonio Pasca, Presidente

Giacinta Serlenga, Referendario

Roberta Ravasio, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 29/09/2011

IL SEGRETARIO

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