

T.A.R. Toscana Firenze Sez. III, Sent., 22-07-2014, n. 1313

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2180 del 2005, integrato da motivi aggiunti, proposto da:

Soc. Castellani s.p.a., in persona del legale rappresentante in carica, rappresentato e difeso dagli avv. Rocco Cimino, Luana Garzia, con domicilio eletto presso la Segreteria del T.A.R. Toscana in Firenze, via Ricasoli 40;

contro

Comune di Radda in Chianti, in persona del Sindaco in carica, rappresentato e difeso dall'avv. Giulio Padoa, domiciliatario in Firenze, via dei Rondinelli 2;

per l'annullamento

- dell'ordinanza n. 66 dell'11.08.2005 n. prot. 6844 emessa dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Radda in Chianti mediante la quale è stata ingiunta all'istante la demolizione di opere: a) ristrutturazione edilizia con ampliamento, eseguita in totale difformità dalla D.I.A. prot. 4978 dello 04.07.2002; b) nuova edificazione eseguita in totale difformità dalle concessioni edilizie n. 25/2002 e n. 26/2002; c) nuova edificazione eseguita in assenza di permesso di costruire, come rubricato nel verbale di sopralluogo; d) con conseguente ripristino dell'originario stato dei luoghi relativamente agli immobili posti in loc. Campomaggio "Casa Andreini" (Radda in Chianti - SI);

- dei verbali di sopralluogo redatti dal Servizio Urbanistica del predetto Comune ed effettuati il 06.05.2005 e 16.05.2005;

- di ogni atto presupposto, connesso e consequenziale, anche di estremi sconosciuti, rispetto a quelli sopraindicati, compresi, per quanto occorrer possa:

- le note del 18.04-2005 n. prot. 3148 e n. prot. 3152, mediante le quali è stato comunicato alla ricorrente l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi e per gli effetti della L. n. 241 del 1990 allo scopo di acquisire memorie e documentazione relative all'oggetto del procedimento e cioè all'accertamento dello stato dei luoghi per la verifica di conformità edilizio - urbanistica ed eventuale consequenziale repressione degli abusi

edilizi;

- la nota dello 01.07.2005 n. prot. 5612, emessa dal Responsabile del Servizio, mediante la quale il Comune comunicava l'avvenuta esecuzione dei 2 sopralluoghi (uno il 06.05.2005 e l'altro il 16.05.2005) e le difformità degli atti abilitativi rilasciati emerse che dovevano essere esattamente rubricate;

- la nota dello 05.10.2005 n. prot. 8287 emessa sempre dal Responsabile del Servizio, nella sola parte in cui veniva ribadita la legittimità dell'ordinanza di demolizione oggetto di impugnativa.

Visti i motivi aggiunti depositati presso questo Tribunale il 23 luglio 2013 proposti per l'annullamento, previa sospensiva, dell'efficacia:

- dell'ordinanza di demolizione n. 16/2013 dell'8.05.2013 n. prot. 2408 emessa dal Comune di Radda in Chianti nella persona del Responsabile del Servizio Urbanistica, P. E. Claudio Pieri, avente ad oggetto "ordinanza di demolizione per lavori edili di ristrutturazione con ampliamento realizzati in totale difformità dalla D.I.A. prot. 4978 dello 04.07.2002 e per lavori edili di nuova edificazione realizzati in assenza di permesso di costruire e totale difformità dalle concessioni edilizie n. 25 del 26.07.2002 e n. 26 del 26.07.2002" notificata all'istante a mezzo di raccomandata A/R il 14.05.2013;

- della deliberazione del Consiglio comunale del Comune di Radda in Chianti n. 8 dell'11.03.2010 avente ad oggetto "P.A.P.M.A.A. in sanatoria presentato dall'Azienda **Agricola** Campomaggio: determinazioni in merito", mai comunicato al ricorrente, il quale ne ha avuto piena conoscenza solo a seguito della notifica dell'ordinanza di demolizione n. 16/2013;

- del parere dell'Amministrazione Provinciale di Siena prot. n. 416 del 17.01.2006 in merito alla richiesta di variante al **programma** di **miglioramento** **agricolo** ambientale approvato con Delib. n. 8 del 2002 del Consiglio Comunale di Radda in Chianti, nella sola parte in cui ha espresso parere negativo "per contrasto con l'art. 9 del P.T.C. relativamente agli interventi abusivi realizzati sugli immobili identificati con le lettere A, B e C perché ricadenti all'interno dell'area di pertinenza di Villa di Campomaggio non è sede dell'Azienda **agricola**";

- dell'art. L9 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 124 del 14.12.2011;

- del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 109 del 20.10.2000 e confermato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 124 del 14.12.2011, nonché del Piano Strutturale del Comune di Radda in Chianti approvato con deliberazione di C.C. n. 17 del 21.04.2009, nella parte in cui - tali atti - collocano l'Azienda **agricola** ricorrente nell'area di pertinenza della "Villa Campomaggio";

- di ogni altro atto presupposto, connesso e consequenziale rispetto a quelli sopra indicati, anche di estremi sconosciuti, nonché degli atti già impugnati con il ricorso principale.

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

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Radda in Chianti;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 8 luglio 2014 la dott.ssa Rosalia Messina e uditi per le parti i difensori U. Castagnini delegato da L. Garzia e S. Santinelli delegata da G. Padoa;

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

1. - Con il ricorso introduttivo la società ricorrente, conduttrice dell'azienda **agricola** denominata Campomaggio - Casa Andreini, impugna l'ordinanza del Comune di Radda in Chianti, di estremi specificati in epigrafe, che le ingiunge di demolire: a) opere di ristrutturazione edilizia con ampliamento eseguite in totale difformità dalla d.i.a. del 4 luglio 2002; b) opere costituenti nuova edificazione in totale difformità dalle concessioni nn. 25 e 26 del 2002; c) nuova edificazione eseguita in assenza di titolo edilizio. Sono impugnati altresì gli atti emanati durante l'istruttoria.

In data 26 agosto 2000 l'odierna ricorrente presentava al predetto Comune una proposta di **Programma** aziendale di **miglioramento** **agricolo** ambientale, ai sensi dell'articolo 4 della L.R. n. 64 del 1995, prevedendo di realizzare le seguenti opere:

- la ristrutturazione del fabbricato rurale con cambio parziale di destinazione d'uso (da annessi a unità abitative rurali), senza incremento di volume, sì da realizzare tre unità abitative al servizio dell'imprenditore **agricolo** e di 22 salariati fissi;
- la ristrutturazione della cantina/rimessa preesistente con ampliamento volumetrico prevalentemente seminterrato, onde realizzare locali adibiti a cantina, ufficio, degustazione, deposito e rimessa;
- l'edificazione di un nuovo fabbricato da adibire a rimessa macchine e attrezzi;
- la deviazione di un tratto della strada vicinale.

La Provincia di Siena approvava il suddetto **Programma** in data 30 novembre 2000; l'approvazione del Comune di Radda in Chianti avveniva in virtù di deliberazione consiliare numero 8 del 13 febbraio 2002. Il **Programma** approvato si era adeguato al parere espresso dall'amministrazione provinciale, che aveva prescritto la riduzione di alcuni spazi e altre modifiche del progetto originario.

Successivamente interveniva la denuncia di inizio attività numero 15 del 2002, avente

per oggetto il restauro, la ristrutturazione e la trasformazione interna del fabbricato denominato casa Andreini, senza incremento di volume.

Inoltre, con concessione edilizia numero 25 del 26 luglio 2002 veniva approvata la costruzione della cantina e di annessi in muratura a seguito dell'approvazione del su menzionato **Programma**, mentre, con concessione edilizia numero 26 del 26 luglio 2002, veniva approvata la costruzione di una tettoia per attrezzi e macchine **agricole**, sempre in esecuzione del **Programma** di **miglioramento** **agricolo** ambientale.

In data 1 aprile 2005, la società presentava una variante ai sensi dell'articolo 4, comma quarto, L.R. Toscana n. 64 del 1995 e successive modificazioni, intesa anche in parte a sanare la realizzazione di ulteriori opere, per alcune delle quali l'odierna ricorrente sostiene di avere chiesto, nel medesimo contesto, l'accertamento di conformità in sanatoria (specificamente diretto alla realizzazione di tre unità abitative per salariati e di un ampliamento della cantina, realizzati in difformità dai titoli rilasciati).

La responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia privata del Comune di Radda in Chianti comunicava, con nota del 18 aprile 2005, protocollo numero 3148, l'avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 7 della L. n. 241 del 1990, al dichiarato scopo di acquisire memoria e documentazione relativi allo stato dei luoghi, al fine di verificare la conformità edilizio – urbanistica delle opere in vista dell'eventuale repressione di abusi.

Con nota in pari data, protocollo numero 3152, la medesima responsabile faceva presente che la tettoia per rimessa attrezzi prevista nel **Programma** aziendale di **miglioramento** **agricolo** ambientale era stata (come emerge dalla documentazione in atti) tamponata e adibita ad abitazione, sicché sarebbero stati emessi i provvedimenti del caso.

La ricorrente interveniva nel procedimento, chiedendo al Comune di inoltrare alla Provincia di Siena la variante al più volte menzionato **Programma** aziendale del 1 aprile 2005.

Seguivano due sopralluoghi disposti dal Comune, in data 6 maggio 2005 e in data 16 maggio 2005, all'esito dei quali emergevano diverse difformità sia rispetto al **Programma** di **miglioramento** **agricolo** ambientale sia rispetto ai vari titoli edilizi rilasciati. Secondo l'amministrazione, gli interventi in difformità sarebbero stati realizzati, presumibilmente, entro il triennio successivo all'approvazione del ripetuto **Programma** aziendale, ovvero entro il periodo in cui la L.R. n. 64 del 1995 stabilisce che non possono essere presentate varianti al **Programma** stesso.

Avverso i provvedimenti impugnati sono state dedotte le censure di violazione di legge (articolo quattro, comma quarto, L.R. Toscana n. 64 del 1995 e articolo 140 L.R. Toscana n. 1 del 2005, articolo 10, comma primo, lettere a), c) ed e) D.P.R. n. 380 del 2001 e successive modificazioni, articoli 78, comma primo, lettere a) ed e) e 79, comma secondo, lettera d), punto 3, L.R. n. 1 del 2005 e successive modificazioni, articolo L9 del vigente Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Siena), di violazione dei principi generali in materia di sanatoria degli atti amministrativi, nonché di eccesso di potere sotto i profili dell'erronea o procedimento seguito, del difetto di istruttoria, dell'ingiustizia derivata, della contraddittorietà tra tutti, della manifesta illogicità e irrazionalità, del difetto dei presupposti, della slealtà nello svolgimento della procedura).

In sostanza, parte ricorrente lamenta:

che l'amministrazione, nonostante più volte sollecitata, non ha inoltrato la variante al **Programma** di **miglioramento** **agricolo** ambientale già approvato presentata in data 1 aprile 2005, non ritenendo possibile l'adozione e l'approvazione successiva di uno strumento urbanistico in sanatoria;

che la presentazione di tale variante sarebbe avvenuta successivamente al termine di tre anni dall'approvazione da parte del Comune del precedente **Programma** aziendale, come prescritto dall'articolo 4, comma quarto, L.R. Toscana n. 64 del 1995;

che, pertanto, l'amministrazione comunale avrebbe dovuto applicare alla fattispecie i commi quinto e quinto-bis del su menzionato articolo 4, i quali prevedono che l'approvazione del Comune sia preceduta dal parere dell'ente delegato in materia di **agricoltura** e foreste, con inoltro alla Provincia, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, ove la Provincia stessa sia l'ente delegato in materia di **agricoltura** (ente che dovrà esprimere il proprio parere entro i successivi 30 giorni, decorsi i quali si prescinde dal parere);

che sarebbe stato illegittimo il comportamento dell'amministrazione comunale che ha posto in essere gli accertamenti sulla conformità urbanistico – edilizia degli interventi realizzati dalla ricorrente, senza attendere il parere dell'amministrazione provinciale;

che la stessa amministrazione avrebbe mostrato di ricredersi, avendo trasmesso la variante al **Programma** aziendale di **miglioramento** **agricolo** ambientale alla Provincia di Siena, sebbene ciò sia avvenuto soltanto dopo l'ordinanza che ingiunge la demolizione;

che per pacifica giurisprudenza, in attuazione del principio generale di economia dell'azione amministrativa, il Comune non avrebbe potuto emanare l'ordinanza di demolizione prima di avere assunto una determinazione in ordine alla domanda di sanatoria;

che tale istanza sarebbe stata avanzata dall'interessata già nella istanza di variante, contrariamente a quanto asserito dall'amministrazione nell'ordinanza di demolizione;

che gli interventi eseguiti dalla società odierna ricorrente si sarebbero dovuti esaminare innanzitutto sotto il profilo **agricolo**; l'approvazione della variante da parte della Provincia di Siena, sulla base della L.R. n. 64 del 1995, attribuirebbe alla variante stessa valore di piano attuativo;

che la maggior parte degli interventi oggetto della variante ricadrebbe in aree non interessate dal vincolo paesaggistico;

che, in particolare, la tettoia autorizzata nell'originario **Programma** aziendale di **miglioramento** **agricolo** ambientale, come pure la nuova tettoia precaria in legno, attese le caratteristiche di precarietà delle opere, non avrebbero richiesto l'applicazione delle norme vigenti con riguardo alle costruzioni di natura non precaria.

Dopo la proposizione del ricorso introduttivo il Comune di Radda in Chianti emanava ulteriori provvedimenti, oggetto dei motivi aggiunti depositati il 23 luglio 2013. Era infatti

Intervenuto un parere parzialmente favorevole della Provincia di Siena sulla variante al **Programma** aziendale di **miglioramento** **agricolo** ambientale oggetto della controversia; veniva da detto ente ritenuto realizzabile il fabbricato adibito a rimessa macchine, salvi i vincoli previsti dagli strumenti urbanistici comunali, e sanabile il fabbricato indicato con la lettera D, a condizione del recepimento delle indicazioni di cui all'articolo 31, comma quarto, del PIT per la tutela delle superfici boscate (in quanto la costruzione ricadrebbe a meno di m. 100 dal bosco).

Per quanto attiene agli altri immobili, la Provincia di Siena ha emesso parere negativo, invocando l'articolo L9 del Piano territoriale di coordinamento; tali immobili ricadono infatti all'interno dell'area di pertinenza del bene storico architettonico Villa di Campomaggio, con la precisazione che ciò non riguarderebbe parte del locale adibito a tinaia.

A seguito di contraddittorio procedimentale, durante il quale parte ricorrente ha avuto modo di conoscere e contestare i motivi ostativi all'accoglimento della domanda di sanatoria, la variante oggetto della controversia non veniva approvata, e ciò con deliberazione consiliare adottata in data 11 marzo 2010, non comunicata al ricorrente, al quale veniva successivamente notificata l'ordinanza di demolizione, di estremi specificati in epigrafe, oggetto, insieme ad altri atti, dei motivi aggiunti.

Parte ricorrente contesta le motivazioni poste dall'amministrazione a base del mancato accoglimento della richiesta di variante in sanatoria deducendo illegittimità derivata, violazione dell'articolo 140 della L.R. n. 1 del 2005, dell'articolo 4, comma settimo, della L.R. n. 64 del 1995, dell'articolo 42 della medesima L.R. n. 1 del 2005, dei principi di cui all'articolo 97 della Costituzione, dell'articolo 10-bis della L. n. 241 del 1990, delle disposizioni urbanistiche richiamate nel provvedimento, dell'articolo 3, comma dodicesimo, della L.R. Toscana n. 64 del 1995, dell'articolo 10, comma primo, lettera a), D.P.R. n. 380 del 2001, dell'articolo 78, comma primo, lettera e), L.R. n. 1 del 2005), nonché eccesso di potere sotto i profili della perplessità e della carenza di motivazione, della carenza di istruttoria, della contraddittorietà tra atti, del falso presupposto di fatto e di diritto, della irragionevolezza, illogicità, disparità di trattamento, della violazione dei principi di illogicità, adeguatezza, proporzionalità, travisamento dei fatti.

Il Comune di Radda in Chianti, costituitosi per resistere ai motivi aggiunti, ha fatto presente che qualunque determinazione in ordine alla nuova ingiunzione di demolizione lascerebbe comunque operante il precedente provvedimento di demolizione, oggetto del ricorso introduttivo del giudizio; ha sottolineato l'insussistenza del presupposto per la sanatoria delle opere edilizie abusive, ovvero la doppia conformità delle opere realizzate nel caso concreto, in quanto esse al momento della realizzazione non erano assistite da un **Programma** aziendale di **miglioramento** **agricolo** ambientale che le prevedesse; l'approvazione eventuale della variante del **Programma** originario non retroagirebbe all'epoca in cui gli abusi furono commessi.

Inoltre, parte resistente ricorda che la Provincia di Siena aveva condizionato l'approvazione del **Programma** di cui trattasi all'assunzione di otto dipendenti direttamente nell'azienda **agricola** situata in Radda in Chianti, non anche in altre aziende della ricorrente, come invece era stato proposto da quest'ultima; in assenza di adeguamento del progetto a tale condizione, la variante non poteva essere approvata.

Quanto alle esitazioni che lo stesso Comune ammette di aver avuto in quanto, nell'anno

2007, la giurisprudenza sulla doppia conformità non era ancora definitivamente consolidata (a differenza di quanto accaduto al momento dell'adozione del provvedimento impugnato con i motivi aggiunti), l'ente si difende affermando di essersi adeguato al parere della Regione Toscana, la quale ha affermato che le opere abusive non potevano essere approvate in carenza di un **Programma** aziendale di **miglioramento** **agricolo** ambientale che le giustificasse.

Parte resistente conferma il divieto di costruire manufatti **agricoli** in specifiche aree boscate e/o di pertinenza di ville destinate di fatto alla sola residenza, come avverrebbe proprio per la villa di Campomaggio, a tal proposito richiamando le previsioni del Piano territoriale di coordinamento recepite anche nel Piano strutturale.

La lamentata irrazionalità della perimetrazione dell'area di pertinenza della su menzionata villa si sarebbe dovuta far valere tempestivamente, attraverso l'impugnativa del Piano territoriale di coordinamento che contiene le relative previsioni; inoltre, si tratterebbe di una censura che sconfinava nel merito delle scelte discrezionali dell'amministrazione.

Infine, con riguardo al box di legno che secondo parte ricorrente dovrebbe considerarsi opera precaria, come tale non soggetta alla demolizione, parte resistente obietta che per consolidata giurisprudenza la precarietà non va riferita soltanto al tipo di materiale, bensì alla oggettiva funzionalità del manufatto e alla natura non temporanea dell'uso cui esso è destinato.

Con ordinanza n. 498 del 2013 è stata fatta applicazione del comma decimo dell'articolo 55 cod. proc. amm.

Con memorie da ultimo depositate le parti hanno insistito nelle rispettive tesi, svolgendo ulteriori difese.

Nella memoria del 29 maggio 2014 il Comune resistente, richiamate le questioni controverse, ha esposto, in fatto, alcune circostanze relative a una possibile soluzione non contenziosa della vicenda, con riguardo a una eventuale demolizione soltanto parziale dei manufatti abusivi di cui trattasi.

Alla pubblica udienza tenutasi in data 8 luglio 2014 la causa è stata trattenuta in decisione.

2. – Le questioni sottoposte al vaglio del collegio possono così riassumersi:

A) legittimità o meno dell'ordine di demolizione dei manufatti realizzati dalla società Castellani impugnato con il ricorso originario: in fatto, è oggetto di contestazione fra le parti la circostanza della presentazione di una domanda di sanatoria già all'atto dell'istanza di **miglioramento** **agricolo** ambientale, affermando parte ricorrente che tale domanda era già contenuta nella predetta istanza, mentre parte resistente afferma il contrario, prendendo in considerazione come prima e unica istanza di sanatoria quella pervenuta successivamente alla emanazione dell'ingiunzione di demolizione, presentata il 7 novembre 2005;

B) esistenza o meno della doppia conformità ai fini della sanatoria;

C) approvabilità o meno della variante al **Programma** di **miglioramento** **agricolo** ambientale in relazione all'obbligo di assunzione, da parte della società odierna ricorrente, di otto dipendenti stabili che giustificassero i volumi **agricoli** proposti come alloggi di servizio del personale;

D) questioni connesse alla disciplina contenuta nel Piano strutturale del Comune (conforme al Piano territoriale di coordinamento), con riguardo ai divieti di realizzazione di manufatti **agricoli** in zone boschive e nella zona di pertinenza della villa di Campomaggio di cui è proprietaria l'odierna ricorrente;

E) censurabilità o meno delle previsioni dei su menzionati strumenti urbanistici con riguardo alla perimetrazione della zona di pertinenza della predetta villa e, in ogni caso, illogicità o meno delle scelte in proposito compiute dall'amministrazione.

Il Collegio esamina il primo motivo del ricorso introduttivo, con il quale parte ricorrente lamenta la violazione dell'articolo 4, comma quarto, L.R. Toscana n. 64 del 1995 e dell'art. 140 della L.R. Toscana n. 1 del 2005, nonché eccesso di potere per errore nel procedimento, difetto di istruttoria e ingiustizia manifesta.

La società Castellani censura la mancata applicazione dei commi quinto e quinto-bis dell'art. 4 L.R. Toscana n. 64 del 1995, che avrebbero consentito l'adozione e approvazione in sanatoria della variante presentata al Piano di **miglioramento** **agricolo** ambientale già approvato.

Il Comune di Radda in Chianti avrebbe dovuto, secondo la tesi della ricorrente, chiedere il parere della Provincia e non procedere ad accertamenti sulla conformità urbanistico - edilizia degli interventi realizzati.

La censura non è meritevole di adesione, atteso che l'aspetto del **miglioramento** **agricolo** e quello strettamente edilizio, la cui compresenza caratterizza la vicenda in esame, sono differenti e vanno, benché correlati, tenuti distinti in presenza di situazioni di abusività, come nel caso in esame.

La variante presentata dalla società Castellani non poteva dar luogo, di per sé, a sanatoria, involgendo essa valutazioni che attengono non soltanto agli interventi edificatori in questione, bensì alla più complessa e articolata programmazione di **miglioramento** **agricolo**, che, secondo la definizione datane dall'art. 4, comma primo, L.R. Toscana n. 64 del 1995, deve metterè in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale; questi devono in sostanza apparire necessari allo sviluppo ambientale.

Ora, dal punto di vista strettamente edilizio, ogni questione sulla sanabilità delle opere si infrange contro la circostanza che la sanatoria fu richiesta dalla società Castellani soltanto in data 7 novembre 2005.

Che nel presentare la variante si facesse anche menzione dell' "accertamento di conformità in sanatoria, per la realizzazione di tre unità abitative per salariati, e di un ampliamento della cantina (art. 37 L.R. n. 52 del 1999 e art. 140 L.R. n. 1 del 2005)" è irrilevante, atteso che la normativa richiamata dalla stessa interessata subordina il

rilascio della sanatoria al pagamento dell'oblazione e prescrive la presentazione della documentazione da allegare all'istanza, tra cui la relazione, contenente la dichiarazione di asseverazione di conformità, da parte di un professionista abilitato.

In mancanza di ciò, non può dirsi presentata alcuna istanza intesa a conseguire l'accertamento di conformità; legittimamente, quindi, il Comune ordinò la demolizione dei manufatti abusivamente realizzati.

3. – Con il secondo motivo di cui al ricorso introduttivo la società ricorrente si duole dei dubbi espressi dall'amministrazione circa la necessità di trasmettere alla Provincia di Siena la richiesta di variante. Il Comune di Radda in Chianti aveva infatti ritenuto – come s'è avuto modo di accennare – che i lavori già eseguiti, in quanto non previsti nell'originario **Programma** aziendale e non oggetto di alcuna istanza di sanatoria, non potessero essere sanati.

A seguito della presentazione dell'istanza di sanatoria la richiesta di variante veniva inoltrata, e ciò, per quanto già si è detto al paragrafo 2, del tutto legittimamente.

Anche il motivo di ricorso in esame è pertanto infondato.

4. – Non merita adesione il terzo motivo di ricorso, con il quale parte ricorrente insiste su profili di doglianza che presuppongono la presentazione dell'istanza di accertamento di conformità. In particolare, si sostiene che l'ordinanza di demolizione impugnata non avrebbe tenuto conto della presentazione di detta istanza, costituente impedimento alla demolizione.

Poiché, come si è già avuto modo di precisare nei precedenti paragrafi 2 e 3, non era stata presentata alcuna domanda di sanatoria (non prima dell'emanazione dell'ingiunzione di demolizione impugnata), ogni rilievo basato su tale inesistente presupposto di fatto non può essere condiviso.

5. – Con il quarto motivo di gravame parte ricorrente insiste nella contaminazione tra profili attinenti al **miglioramento** **agricolo** e profili strettamente edilizi, sostenendo che le opere realizzate dovevano essere esaminate prioritariamente dall'amministrazione provinciale sotto il profilo **agricolo**, che esse risultano giustificate dal volume della produzione **agricola** e che l'approvazione della variante avrebbe valore di piano attuativo, sicché la conformità urbanistica delle opere in questione in pratica dovrebbe essere valutata soltanto dopo la verifica della necessità di esse alla gestione aziendale.

Orbene, senza dubbio la finalità dei Programmi aziendali di **miglioramento** **agricolo** ambientale è quella, enunciata nell'art. 1 della L.R. Toscana n. 64 del 1995, di disciplinare gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'**agricoltura**, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali e montani.

Ciò, tuttavia, non implica alcuno stravolgimento delle regole generali sull'edificazione, sicché la realizzazione di manufatti non oggetto di domanda di sanatoria e non previsti nel **Programma** aziendale o difformi da esso e dai titoli edilizi rilasciati, resta in ogni

caso soggetto a tali regole generali.

Infatti il comma quinto dell'art. 3 L.R. n. 64 del 1995 prevede il rilascio di concessioni edilizie per la realizzazione di nuovi edifici in zona **agricola** esclusivamente alle aziende che abbiano presentato il **Programma** migliorativo di cui al successivo art. 4 e ne abbiano ottenuto l'approvazione. Tra gli aspetti che la Provincia deve esaminare particolare rilievo assume la conformità con il Piano territoriale di coordinamento di cui all' art. 16 della L.R.16 gennaio1995, n. 5, che a sua volta indica i parametri per consentire alle aziende **agricole** la realizzazione di nuove residenze rurali e annessi **agricoli**, in considerazione, fra l'altro, dell'impegno di manodopera.

Orbene, tutto ciò non significa che possa essere invertito l'ordine fisiologico della sequenza procedimentale, ovvero che sia consentito edificare senza titolo o in difformità da esso e poi presentare la variante.

La ripetuta invocazione del comma quarto dell'art. 4, che consente appunto la possibilità di richiedere varianti del **Programma** aziendale iniziale, vorrebbe superare il fatto incontrovertibile che gli interventi edilizi, nel caso in esame, erano stati in parte realizzati senza essere previsti dal **Programma** medesimo e in parte realizzati in difformità da esso e dai titoli edilizi rilasciati; orbene, anche a prescindere dal contestato rispetto del periodo triennale di immodificabilità del **Programma**, la disposizione di cui trattasi non fornisce alcun ausilio alle tesi di parte ricorrente.

6. – Il Collegio ritiene di posporre l'esame del quinto motivo del ricorso introduttivo alle censure di cui ai motivi aggiunti, vista l'attinenza di detto motivo alle tematiche in essi coinvolte.

Con il primo dei motivi aggiunti – con i quali la società ricorrente contesta la legittimità della nuova ingiunzione di demolizione emanata dal Comune di Radda in Chianti e degli altri atti elencati in epigrafe – si lamenta il mancato accoglimento della richiesta di variante al **Programma** aziendale di **miglioramento** **agricolo** ambientale sotto il profilo della ritenuta inammissibilità del rilascio di un **Programma** aziendale in sanatoria, pur a fronte di un parere parzialmente favorevole della Provincia di Siena.

A prescindere dagli aspetti problematici della ricostruzione prospettata da parte ricorrente, merita adesione il rilievo dirimente in proposito sottolineato dal Comune resistente, ovvero il mancato assolvimento della condizione cui l'approvazione del **Programma** era stata subordinata dall'amministrazione provinciale, ovvero l'assunzione di otto dipendenti da parte dell'azienda **agricola** interessata dal **Programma** medesimo, che non è stata realizzata.

Va in proposito precisato che correttamente il Comune di Radda in Chianti sostiene che l'impiego di manodopera deve avvenire presso l'azienda interessata dal **Programma** migliorativo e non presso altre strutture facenti capo al medesimo imprenditore, atteso che il collegamento tra manufatti realizzati e manodopera impiegata ha senso soltanto se riferita all'azienda presso la quale i manufatti stessi, destinati ai salariati, sono ubicati.

7. – Con riguardo alla lamentata carenza di istruttoria e di motivazione da parte del Comune di Radda in Chianti (secondo dei motivi aggiunti), che non avrebbe esternato le ragioni per le quali non sarebbe stato seguito l'orientamento parzialmente favorevole

espresso dalla Provincia di Siena, si osserva che, contrariamente a quanto sostenuto da parte ricorrente:

a) per quanto attiene all'istruttoria, sono richiamate nell'ordinanza di demolizione le risultanze dei sopralluoghi effettuati in data 6 maggio 2005 e 16 maggio 2005, nonché la deliberazione consiliare n. 8/2010 che ha respinto la richiesta di variante del **Programma** aziendale di **miglioramento** **agricolo** ambientale;

b) ancora con riguardo all'istruttoria, la deliberazione consiliare su menzionata puntualmente ripercorre la complessa sequenza procedimentale che ha preceduto il diniego di variante, riportando testualmente il parere parzialmente favorevole della Provincia di Siena;

c) viene richiamata l'osservazione presentata dalla proprietà della Villa di Campomaggio al Piano strutturale adottato con deliberazione consiliare n. 2/2009, richiedendo la deperimetrazione dell'area di pertinenza, che non è stata accolta con conseguente conferma, in sede di approvazione del Piano adottato (deliberazione consiliare n. 17/2009) ritenendo che la zona "conserva una spiccata panoramicità sia dell'insediamento verso l'esterno sia viceversa come punto di riferimento visuale e panoramico";

d) dal punto di vista della motivazione, vi è, nella medesima deliberazione consiliare, una espressa adesione alla risposta data dalla Regione (nota n. AOO - GRT211596/124/6 del 25 luglio 2006) al quesito posto dal Comune; la Regione ha chiarito, a titolo di contributo interpretativo, che non può sussistere la doppia conformità "per condizioni che possono essere realizzate soltanto a seguito dell'esecuzione dell'intervento".

Pertanto, né sotto il profilo dell'istruttoria né sotto quello della motivazione il provvedimento rivela le carenze sostenute da parte ricorrente, essendo stati puntualmente indicati specifici motivi di inaccogliibilità della richiesta di variante, tra i quali quello radicale (e idoneo a supportare da solo i provvedimenti impugnati) secondo cui le opere oggetto di controversia, al momento della loro realizzazione, non erano conformi al **Programma** aziendale.

8. – Con il terzo dei motivi aggiunti la società ricorrente contesta le ulteriori ragioni che nella comunicazione ai sensi dell'*art. 10-bis della L. n. 241 del 1990* il Comune di Radda in Chianti aveva elencato come ulteriori motivi ostativi all'accoglimento della richiesta di variante al **Programma** aziendale.

Poiché il provvedimento impugnato si regge sull'assorbente ragione esaminata nel precedente paragrafo 7, il Collegio si esime, per economia processuale, dall'esaminare i profili dedotti con il motivo in questione.

9. – Con riguardo al quarto e al quinto dei motivi aggiunti, con il quale si contestano le disposizioni del Piano territoriale di coordinamento con le quali è stata perimetrata l'area di pertinenza della Villa di Campomaggio, lamentandosene sotto vari aspetti la irrazionalità, è agevole osservare che le scelte urbanistiche costituiscono esercizio di un potere latamente discrezionale e sfuggono pertanto al sindacato del giudice amministrativo, se non nei ristretti limiti in cui esse siano inficiate da errori di fatto abnormi ovvero da manifesta irragionevolezza (Cons. Stato, IV, 27 luglio 2011, n.4505;

Idem, 9 luglio 2002, n. 3817; 6 febbraio 2002, n. 664), vizi, nella specie, non rinvenibili.

10. – Vanno infine esaminati congiuntamente, in quanto sovrapponibili, il quinto motivo del ricorso introduttivo e il sesto dei motivi aggiunti, volti a contestare la demolizione della tettonia contemplata tra gli interventi edilizi oggetto della variante. Parte ricorrente sostiene l'illegittimità del provvedimento, in parte qua, in quanto la precarietà del manufatto, contrariamente a quanto ritenuto dal Comune di Radda in Chianti, andrebbe valutata non soltanto con riguardo agli aspetti funzionali bensì anche con riguardo agli elementi strutturali.

Le doglianze in esame non meritano di essere condivise, alla luce del pacifico principio giurisprudenziale secondo cui ciò che conta ai fini della precarietà non è l'amovibilità in sé del manufatto quanto la intrinseca funzione cui esso assolve, che deve essere oggettivamente rispondente a un'esigenza limitata nel tempo (art. 3, comma primo, lett. e.5 D.P.R. n. 380 del 2001; in termini, fra molte, Consiglio di Stato, VI, n. 986/2011).

In conclusione, il ricorso e i motivi aggiunti vanno respinti.

Le spese seguono il principio di soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sul ricorso e sui motivi aggiunti in epigrafe, li respinge.

Spese a carico della società ricorrente, liquidate, in favore del Comune resistente, in complessivi Euro 3.000,00 (tremila/00), oltre accessori di legge, se dovuti.

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

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 8 luglio 2014 con l'intervento dei magistrati:

Maurizio Nicolosi, Presidente

Rosalia Messina, Consigliere, Estensore

Riccardo Giani, Consigliere