



29 SET. 2008.

Prot. 69022

SCARICATO

Al Sindaco del Comune di Castelnuovo di Farfa
Via Perelli, 7 Cap. 02031 (RI)

e, p.c., Alla direzione regionale agricoltura
Area 07 - Ufficio 7B
Diversificazione attività agricole,
Agriturismo e turismo rurale

Oggetto: parere in merito ai limiti della edificazione in zona agricola e al vincolo di inedificabilità

Il Sindaco del Comune di Castelnuovo di Farfa ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto segue.

- 1) se con il PUA si possono realizzare strutture da adibire a scopo abitativo;
- 2) se, in caso positivo, il vincolo di non edificabilità di cui all'art. 58 della l.r. 38/99 deve estendersi sull'intera area occupata dall'azienda agricola ovvero su una superficie non inferiore al lotto minimo;
- 3) se con il PUA possono essere istituiti vincoli di non edificazione su aree già gravate da precedenti analoghi vincoli, e se sia possibile localizzare la struttura assentita col PUA su particella gravata da vincolo di non edificazione.

In via preliminare, prima di rispondere al quesito si ritengono necessarie alcune considerazioni sulla situazione di fatto che è alla base delle domande poste dal Comune.

In sintesi: il titolare di un'azienda agricola che esercita anche attività agrituristica su un'area di circa 16 ettari, quasi totalmente in affitto, ha chiesto di poter convertire l'edificio esistente da abitazione del nucleo familiare a locali per l'esercizio dell'attività agrituristica. Per sopperire alle proprie esigenze abitative, l'interessato ha chiesto di realizzare una nuova costruzione di mq. 260. Inoltre, ha anche chiesto di poter realizzare un'altra nuova costruzione da destinare in parte per la rimessa di mezzi ed attrezzature agricole e in parte per la vendita diretta dei prodotti aziendali.

Questa direzione regionale in un recente parere richiesto dal Comune di Leonessa ha affrontato la spinosa questione del rapporto fra attività agricola e agrituristica. La normativa di riferimento, contenuta nella legge regionale 2 novembre 2006, n. 14,

GDP *Rup*



evidenzia che fra le due attività sussiste un rapporto di connessione e complementarità che considera l'agriturismo come strumento di salvaguardia dell'agricoltura; la legge intende infatti evitare che in zona agricola l'attività turistico-ricettiva si sviluppi in concorrenza con quella consistente nella coltivazione del fondo, nell'allevamento e nella selvicoltura, che esprime la vocazione del territorio e le tradizioni rurali. Per questo la citata legge regionale n. 14/06 definisce l'agriturismo come " ... attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, singoli o associati, di cui all'art. 2135 del codice civile...". Sia la norma statale sia quella regionale considerano l'attività di ricezione ed ospitalità **connessa a quella agricola**, " ... che rimane principale" (artt. 2, comma 1, e 14, comma 1, l.r. 14/06).

In sostanza, **l'attività agrituristica si esercita nell'ambito dell'agricoltura, non al di fuori di essa**. A questo principio si ispirano le disposizioni dell'art. 3, comma 2, della legge regionale, secondo cui "***L'attività ricettiva e la ristorazione sono svolte in immobili già esistenti ...***", nonché dell'art. 15, comma 1, che specifica: "***Per l'esercizio delle attività di agriturismo sono utilizzati i locali situati nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo nonché gli edifici, o parte di essi, esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso***".

Ne consegue l'inammissibilità di nuove costruzioni per agriturismo in aggiunta a quelle esistenti che servono all'attività agricola. Poiché, infatti, quest'ultima " ... *rimane principale*", ne deriva che se tutte le strutture sono necessarie al suo esercizio non resta spazio per l'attività agrituristica la quale, avendo carattere secondario, deve essere esercitata su **strutture esistenti inutilizzate**.

Pertanto, è illegittimo convertire l'abitazione dell'imprenditore agricolo in locale per attività agrituristica e realizzare una nuova residenza per sostituire quella trasformata. Infatti, se l'agriturismo utilizzasse la struttura abitativa dell'imprenditore deve obiettivamente dedursi che il medesimo non ha più bisogno di risiedere sul fondo per esercitare l'attività agricola. Solo in tale modo sarebbe rispettato l'obbligo di legge di utilizzare per l'agriturismo "***gli edifici, o parte di essi, esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso***". **Ne consegue che la richiesta di nuova costruzione ad uso abitativo deve essere respinta perché l'abitazione non è necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio dell'attività agricola**, requisito richiesto dall'art. 55, comma 1, della l.r. 38/99.



Appare in sostanza inammissibile che la legge urbanistica regionale in tema di edificazione in zona agricola (Titolo IV, Capo II) e la legge sull'agriturismo siano applicate allo scopo di conseguire una maggiore edificazione che ciascuna di esse, considerate singolarmente, non consente. **Le pubbliche amministrazioni, infatti, devono interpretare ed applicare la legge in modo da assicurare il raggiungimento dello scopo per il quale è stata posta, e non per eluderne le finalità.**

Ciò premesso, in merito ai quesiti proposti, si ritiene quanto segue.

1) Con il PUA si può derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo esclusivamente per quanto riguarda le strutture ad uso abitativo; gli altri manufatti ammissibili in zona agricola rientrano nella categoria degli annessi agricoli, per i quali il PUA consente di derogare alle dimensioni stabilite, in via di principio, dall'art. 55, comma 7. In tal senso si esprime anche la circolare regionale n. 15553 del 29 gennaio 2007 (pag. 4), richiamata nel quesito comunale. Quanto al parere di questa direzione n. 200904 del 12 marzo 2007, con esso si è data risposta al Comune di Montopoli Sabina che chiedeva se in zona agricola fosse ammissibile la realizzazione di strutture ad uso abitativo senza evidenziare il requisito della necessità per la conduzione del fondo agricolo. Di conseguenza, questa direzione ha risposto negativamente, considerato che l'art. 55, comma 1, della l.r. 38/99, richiede che il manufatto ad uso abitativo sia necessario per lo svolgimento dell'attività agricola ed ammette edifici ad uso esclusivamente residenziale estensivo solo nelle zone "C" di PRG. Nella successiva nota n. 68647 del 24 aprile 2007 questa direzione ha ulteriormente chiarito quanto sopra, ed ha altresì ribadito che con il PUA si può derogare al lotto minimo solo per le strutture abitative.

2) Si ritiene che il vincolo di non edificabilità deve essere istituito sull'intera area che è stata computata, in termini urbanistici, per la realizzazione del singolo edificio. L'art. 58 dispone infatti che all'atto del rilascio del titolo abilitativo per le costruzioni da realizzare ai sensi degli artt. 55, 56 e 57, il vincolo deve essere istituito "sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesta la concessione". In pratica occorre fare riferimento all'indice di fabbricabilità (mc/mq), e non al lotto minimo, che la norma non considera.

Di conseguenza, si ritiene che per "fondo di pertinenza" non debba intendersi la "pertinenza urbanistica", su cui la Corte di Cassazione si è recentemente pronunciata (sentenza 28 gennaio 2008, n. 4087; Cass., Sez. 3, sentenza n. 5465, del 09/12/2004). Secondo la Corte la pertinenza è quella preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio



principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso. Al contrario, fra fondo agricolo e manufatti edilizi non si realizza un rapporto di servizio di uno all'altro, essendo entrambi elementi costitutivi essenziali dell'azienda agricola.

In conclusione, il fondo di pertinenza di cui all'art. 55 è quello che legittima, sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, alla realizzazione del fabbricato fermo restando che, in zona agricola, esso deve essere anche strettamente necessario all'attività dell'imprenditore.

3) Il vincolo di non edificazione esaurisce la capacità edificatoria del fondo al quale è apposto. Pertanto, nessun ulteriore vincolo di analogo contenuto può essere apposto, perché viceversa si computerebbe più volte la stessa area a fini edificatori, che è proprio quanto si intende evitare con l'apposizione del vincolo. Per lo stesso motivo, sull'area gravata non può essere localizzato alcun manufatto, né l'approvazione di un PUA contiene alcuna deroga in tal senso.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

GDP

Il direttore
(arch. Daniele Iacovone)