



Roma, li .....

**Oggetto:** Comune di Nerola (RM). Riscontro quesito concernente l'edificazione in zona agricola.

Comune di Nerola (RM)

Riguardo al quesito in oggetto si osserva quanto segue.

1) L'art. 55, comma 1, dispone che <<[...] fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, **la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse** >>.

Detta disposizione attualizza il principio fondamentale – eletto a “filosofia” immanente alla nuova disciplina delle zone agricole – secondo il quale in tali zone è vietata <<[...] **ogni attività comportante una trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua utilizzazione per la produzione vegetale o l'allevamento animale e per la valorizzazione dei relativi prodotti, nonché dalle attività connesse e compatibili** >>

Le descritte attività – in quanto, in essenza, produttive - trovano il loro momento di, confluenza e sviluppo nell'ambito dell'azienda (intesa, ai sensi dell'art. 2555 del c.c. quale “complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa”), il cui esercizio, giusta quanto prevede l'art. 52 della richiamata L.R. n. 38/99, deve comunque compiersi in una “forma economicamente conveniente”: di qui la previsione, contenuta nella testé citata disposizione, relativa all'unità minima aziendale, che gli strumenti urbanistici o le loro varianti debbono determinare <<in base all'occupazione non inferiore alla metà del tempo di lavoro ed alla metà del reddito comparabile di un'unità lavorativa-uomo>>.

Da queste premesse consegue, dunque, che, nelle aree agricole, l'attività edilizia (compresa quella destinata a fini abitativi) si configura quale momento di raccordo con l'azienda, ed anzi si confonde con essa, costituendone parte integrante e sostanziale. Sussiste, in altre parole, un **rapporto di intima complementarietà fra edificazione ed azienda agricola**, nel senso che la prima è funzionale (in termini economico - organizzativi) alla seconda, e questa è funzionale (in termini di legittimazione) alla prima.



In tale contesto, appare evidente che l'edificazione a scopo abitativo va pertanto correlata ad obiettive esigenze residenziali o di dimora di colui che esercita l'azienda ovvero di coloro che da questa dipendono.

Ai fini, pertanto, del rilascio del permesso di costruire, appare anzitutto necessario che il comune compia un inequivoco acclaramento – alla luce delle superiori considerazioni - circa la sussistenza dei requisiti e presupposti posseduti dal richiedente, esigendo da questi l'esibizione di idonea documentazione a tale scopo.

In tal senso, sarà cura dello stesso comune quanto meno esigere, da parte di colui che intenda procedere ad una edificazione adibita ad abitazione, l'esibizione di una relazione – sottoscritta da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali – la quale asseveri (in forma di perizia giurata) sia l'esercizio di un'attività aziendale (in atto o in prospettiva) - preordinata "alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse" – da parte di colui che richiede detto permesso, sia il surrichiamato vincolo di complementarietà e strumentalità dell'edificio residenziale con l'azienda agricola medesima.

Ovviamente, è rimesso alla discrezionalità comunale l'utilizzo di ulteriori modi e forme (ad esempio, iscrizione nel registro delle imprese) preordinati agli accertamenti di cui sopra.

**2)** Qualsiasi fondo, indipendentemente dal rapporto giuridico di cui è oggetto (nella specie, affitto) e purché assoggettato a vincolo di asservimento, può concorrere alla formazione del lotto minimo (così come determinato dall'art. 55, quinto e sesto comma), fermo restando che la relazione tra fondo dominante e fondo servente deve pregiudizialmente inerire a "*lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua*" (art. 55, quinto comma).

Del resto, tale limite, ora espressamente normato, costituisce da tempo *ius receptum* nella giurisprudenza amministrativa, secondo la quale, *ex multis*: <<deve ritenersi ammissibile l'asservimento, allo scopo di raggiungere una più consistente volumetria edificabile, di un'area ad un'altra contigua direttamente interessata alla costruzione, pur se tra i due fondi si interpongano una strada o un fosso di scolo delle acque.>> (**CdS, sez. V, 4 gennaio 1993, n. 26**); <<L'asservimento di un'area ad un'altra ai fini dell'aumento della volumetria edificabile è consentita ove sussista identità di destinazione urbanistica e la continuità delle aree o, al più, una limitata separazione da una strada vicinale o provinciale, posto che la mancanza di contiguità non permette la costruzione di più ampie cubature incidendo sulla distribuzione degli edifici ed il loro dimensionamento contenuti nello strumento urbanistico>> (**CdS, sez. V, 19 marzo 1991 n. 291**).

Nell'ambito di un piano di utilizzazione aziendale (PUA), più fondi tra loro anche non contigui, ma riferiti all'intera azienda agricola e pertanto ricompresi, per così dire, nelle "aree di pertinenza" della stessa, possono, peraltro, essere oggetto di accorpamento ai fini del raggiungimento della superficie richiesta per il lotto minimo (ovviamente, con asservimento dei fondi stessi regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente).

Tale deroga alla contiguità tra fondi, di norma pregiudiziale alla costituzione del c.d. vincolo di asservimento, è infatti esplicitamente consentita – con legislazione di particolare favore per l'imprenditore agricolo – dal comma 4 dell'art. 57 della L.R. n. 38/99 e successive modificazioni: "*Il PUA può comprendere una pluralità di aree non contigue, purché, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo di cui all'articolo 55*".

**Il Direttore  
(Arch. Paolo Ravaldini)**