



Prot. n. 145970

Roma, li 30 GEN. 2013

SCARICATO

Al Comune di MONTOPOLI DI SABINA  
Settore 3° - Servizi tecnici e ausiliari  
Piazza Comunale, 2  
0203 – Montopoli di Sabina (RI)

Oggetto: parere in merito alla necessità dei titoli abilitativi edilizi e del certificato di agibilità per il mutamento di destinazione d'uso di edifici destinati all'agriturismo

Il Comune di Montopoli di Sabina ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto specificato in oggetto.

Il Comune premette che la L.R. 2 novembre 2006, n. 14, recante "Norme in materia di agriturismo e turismo rurale", all'art. 15, comma 3, dispone che: *"I fondi e gli edifici utilizzati per l'esercizio di attività di agriturismo, ivi compresi gli edifici insistenti sul fondo destinati a centri informativi dei servizi offerti, mantengono la destinazione ad uso agricolo e sono strumentali all'esercizio dell'attività agricola, sia ai fini catastali, secondo quanto previsto dall'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), che della pianificazione urbanistica"*.

Sulla base di tale disposizione, il Comune ipotizza che la "trasformazione" ed il "diverso utilizzo" di queste strutture, non modificando la destinazione di piano regolatore, non richieda *"un'autorizzazione edilizia per il cambio di destinazione d'uso"*, la quale, altrimenti, *"... andrebbe verificata con quanto previsto dalla L.R. 38/99 e s.m. e i."* (ossia il Capo IV, che disciplina l'edificazione in zona agricola). Inoltre, da ciò deriverebbe, *"... come logica conseguenza, che il successivo rilascio di eventuali certificazioni di agibilità segua la destinazione originaria"* (ossia, si suppone, quella agricola).

Ciò premesso, il Comune chiede conferma delle proprie ipotesi interpretative, ovvero, in caso contrario, se devono essere rilasciati titoli abilitativi edilizi per cambi di destinazione d'uso con l'indicazione delle specifiche destinazioni (tra le quali cita i servizi, le cucine, le sale ristorazione, le camere, gli appartamenti) e *"la certificazione di agibilità a sancire, ai fini edilizi, la definitiva trasformazione degli immobili"*.

In merito, si ritiene quanto segue.

GDP

Occorre anzitutto tenere presente che il “diverso utilizzo” degli edifici a fini agrituristici può avvenire con o senza la loro “trasformazione”, termine atecnico che sembra ipotizzare l'esecuzione di opere edilizie finalizzate a rendere il manufatto idoneo alla nuova utilizzazione.

Questa direzione regionale ha precisato in numerosi pareri, citando autorevole giurisprudenza, che **il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è solo quello che avviene tra categorie funzionalmente autonome, indipendentemente dal fatto che siano realizzate o meno opere edilizie** (cfr. parere al Comune di Pontinia, 21 settembre 2010, prot. 216157, pubblicato sul sito regionale).

Pertanto, il cambio di destinazione d'uso c.d. “funzionale”, ovvero senza realizzazione di opere edilizie, è giuridicamente rilevante qualora incida sugli standards urbanistici, determinando il cambio di categoria urbanistica; al contrario, un mutamento nell'utilizzo dell'immobile che non gravi in alcun modo sul tessuto urbanistico non può incontrare limiti a livello normativo. In proposito, in dottrina è stata prospettata la distinzione tra il “*mutamento di destinazione d'uso*”, sempre giuridicamente rilevante, con o senza opere (in quanto determina il cambio di categoria urbanistica), ed il “*mero cambio d'uso*”, giuridicamente irrilevante (essendo connesso ad una utilizzazione non significativa sotto il profilo urbanistico), che non può essere impedito in quanto espressione dello *jus utendi* del proprietario (art. 42, comma 2, Cost.).

E' in ogni caso necessario precisare che il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile in zona agricola deve essere comunque compatibile con la destinazione urbanistica agricola dell'area e funzionale allo svolgimento delle attività agricole praticate.

Nel caso dell'agriturismo è la legge stessa a disporre che i locali utilizzati mantengono la destinazione agricola. Pertanto il cambio di destinazione **senza opere edilizie**, non comportando variazione di categoria urbanistica, è irrilevante sotto il profilo urbanistico, con la conseguenza che **non devono essere richiesti titoli abilitativi edilizi per i diversi usi consentiti dalla destinazione urbanistica, che resta immutata** (nel caso di specie il Comune cita le cucine, i servizi ristoro, ecc.). E' opportuno precisare, peraltro, che deve trattarsi di un diverso uso dei locali strettamente funzionale e necessario all'esercizio dell'agriturismo.

Più in generale, si ricorda che secondo la giurisprudenza le attività esercitabili sulle aree oggetto della zonizzazione non sono solo quelle specificamente elencate nello strumento

urbanistico, ma anche i c.d. “*usi compatibili*” con le destinazioni funzionali principali, e i c.d. “*usi complementari*” che possono coesistere con ogni tipo di zonizzazione (cfr. C.d.S. sez. V, 15 gennaio 1987, n. 10). Per quanto riguarda l’agriturismo, il “*rapporto di connessione e complementarietà con l’attività agricola*”, fissato dall’art. 14, comma 1, della legge, presuppone un rapporto ancora più stretto con l’agricoltura.

In ogni caso, **l’irrelevanza urbanistica non si estende alla disciplina delle opere edilizie necessarie per rendere i locali idonei all’attività agrituristica**; di conseguenza, per il mutamento di destinazione d’uso **con opere edilizie per le quali il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, prevede titoli abilitativi, è necessario conseguire tali atti autorizzatori**. Di norma, le opere saranno inquadrabili nella categoria della ristrutturazione edilizia quando l’esecuzione dei lavori, anche se di modesta entità, porti pur sempre alla creazione di un *organismo edilizio in tutto o in parte diverso* (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/01).

In ogni caso, preme evidenziare che gli interventi edilizi devono essere strettamente funzionali all’agriturismo e calibrati sulle finalità di conservazione delle aree agricole: “*l’utilizzazione agrituristica non comporta il cambio di destinazione d’uso degli edifici e dei fondi interessati; eventuali interventi di ristrutturazione non possono, peraltro, modificare le caratteristiche di ruralità degli edifici e debbono avvenire nel rispetto del paesaggio*” TAR Pescara Abruzzo, sez. I, 11 ottobre 2011, n. 527).

Per quanto riguarda il certificato di agibilità, si ricorda che ai sensi dell’art. 24 del D.P.R. 380/01, esso “*attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente*”. Nel caso dell’agriturismo, la legge regionale contiene norme di estremo dettaglio e rinvia, per ulteriori aspetti, all’apposito Regolamento per quanto riguarda i requisiti strutturali, igienico-sanitari e di sicurezza (L.R. 14/06, art. 16). In merito al contenuto e alla portata di tali disposizioni, potranno essere richieste utili informazioni alla direzione regionale agricoltura.

Per quanto riguarda il rapporto con la L.R. 22 dicembre 1999, n. 38, si ribadisce che l’agriturismo non prevede la realizzazione di *nuove costruzioni*, ma il riutilizzo di quelle legittimamente esistenti alle quali, pertanto, non si applicano i limiti concernenti l’estensione del lotto minimo e le dimensioni degli annessi agricoli previsti nella L.R. 38/99 per la nuova edificazione. Infatti, la finalità dell’agriturismo, che la legge regionale mutua da quella nazionale (L.

16 marzo 2006, n. 96), è di sostenere l'azienda agricola attraverso il recupero ed il riuso, senza consumo di territorio, di strutture dismesse per attività comunque riconducibili a quella agricola.

Infine, il Comune ritiene che la vigilanza periodica sull'effettivo svolgimento dell'attività agrituristica, che giustifica il cambio di destinazione d'uso e l'esecuzione di opere edilizie, sia *"in contrasto con il carattere definitivo delle autorizzazioni edilizie"*. Al riguardo non si ritiene sussistano incompatibilità di sorta ma, al contrario, si rileva che il regime sanzionatorio previsto nella legge non trova ostacolo nell'avvenuto rilascio del titolo edilizio. Infatti, la L.R. 14/06 prevede efficaci funzioni di controllo ripartite tra la Provincia, cui spetta la vigilanza sull'applicazione della legge (art. 6) ed il Comune, al quale sono devolute attività provvedimentali specifiche ed efficaci che vanno dalla sospensione e divieto di esercizio dell'attività di agriturismo (art. 21) alla revoca dei contributi elargiti e recupero delle somme erogate (art. 25) in numerosi casi, tra i quali figura espressamente la *"mutata destinazione dell'immobile interessato prima della scadenza del vincolo destinazione espressamente previsto"* art. 25, comma 1, lett. d)).

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento si consiglia di consultare il sito:

**[http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri)**

Il dirigente  
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore  
(arch. Demetrio Carini)



G. Del Pinto