



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Corchiano
Ufficio Tecnico – Area 3
comunedicorchiano@legalmail.it

Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo rurale, Caccia e Pesca
Area Servizio fitosanitario regionale. Innovazione in agricoltura
GR0410

Agenzia regionale del Turismo
GRI400

OGGETTO: Parere in merito alla necessità del PUA per lo svolgimento di attività agrituristica ed al regime della destinazione d'uso dei fabbricati a tal fine utilizzati – Comune di Corchiano.

Il Comune di Corchiano ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito a due aspetti che interessano lo svolgimento dell'attività agrituristica ai sensi della legge regionale 2 novembre 2006, n. 14 e della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38.

In merito il Comune riferisce che, al fine di utilizzare come agriturismo un fabbricato rurale già destinato ad abitazione, è stato chiesto all'azienda agricola interessata la redazione di un piano di utilizzazione aziendale (PUA) ai sensi della l.r. 38/1999 nonché l'asservimento dei terreni ritenuti necessari ad assolvere la sostenibilità dell'attività proposta. Viene in proposito chiesto di chiarire se tale richiesta sia corretta.

Inoltre, domanda il Comune quale sia il regime della destinazione d'uso dell'immobile da destinare ad agriturismo.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Lo svolgimento dell'attività agrituristica è regolato dalla l.r. 14/2006 recante "Norme in materia di multifunzionalità, agriturismo e turismo rurale" e, per gli aspetti che riguardano la connessione con l'attività agricola, dalla l.r. 38/1999 e dal regolamento attuativo 5 gennaio 2018, n. 1.

L'attività di agriturismo, ai sensi dell'art. 2 della l.r. 14/2006, rientra tra le attività agricole aziendali, e per essa l'art. 15, comma 1, prevede espressamente che possono essere "utilizzati i locali situati nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo nonché gli edifici, o parte di essi a

destinazione urbanistica rurale, esistenti nel fondo e ricadenti sia in zona agricola sia in aree a vocazione agricola. L'utilizzo di questi ultimi edifici, a fini agrituristici, è consentito soltanto attraverso la presentazione di un PUA ai sensi dell'art. 57 della l.r. 38/1999".

Ai sensi di tale disposizione, quindi, il PUA di cui all'art. 57 della l.r. 38/1999 si rende necessario per l'utilizzo a fini di agriturismo degli edifici a destinazione rurale esistenti sul fondo che non costituiscano abitazione dell'imprenditore agricolo.

Ora, il Comune specifica che nel caso in questione gli edifici utilizzati a fini agrituristici dall'azienda agricola sono fabbricati rurali a "destinazione urbanistica abitazione". Si presume in ogni caso che essi siano diversi dall'abitazione dell'imprenditore, in quanto in caso diverso il PUA non è mai necessario ai sensi del citato art. 15 della l.r. 14/2006.

Sorge dunque il problema se il PUA di cui all'art. 57 della l.r. 38/1999 sia necessario solo per destinare ad attività agrituristiche edifici a "destinazione urbanistica rurale", come letteralmente previsto dall'art. 15 della l.r. 14/2006, o anche per edifici presenti sul fondo dell'imprenditore agricolo che abbiano "destinazione abitazione", come riferito per il caso specifico dal Comune.

Deve ritenersi che la redazione di un PUA è comunque necessaria per l'esercizio dell'attività di agriturismo anche se svolta in edifici a destinazione residenziale presenti nel fondo dell'impresa agricola.

Infatti il medesimo art. 15 comma 1, stabilisce espressamente che per lo svolgimento dell'attività di agriturismo "possono essere utilizzati, sempre solo attraverso la presentazione di un PUA: a) i locali e gli edifici presenti sul fondo a destinazione urbanistica diversa da quella rurale, senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso dell'edificio". Il PUA di cui all'art. 57 della l.r. 38/1999 è quindi dalla norma richiesto anche per l'utilizzo a fini agrituristici di edifici con destinazione diversa da quella rurale, tra cui ovviamente rientra quella residenziale.

Non è dato invece comprendere a pieno le ragioni del ricorso all'asservimento dei terreni per consentire lo svolgimento dell'attività agrituristica, se non nei limiti di cui all'art. 58, comma 2, della l.r. 38/1999.

Intanto, di asservimento ai fini agrituristici non vi è traccia né nella l.r. 14/2006 né nella l.r. 38/1999.

In effetti tale istituto concerne la capacità edificatoria dei fondi, determinando un vincolo di inedificabilità definitivo che comporta l'esaurimento delle potenzialità edificatorie di un'area. Non ha quindi alcuna attinenza con lo svolgimento di un'attività in un edificio già esistente e non ancora da realizzare.

Per spiegare l'asservimento riferito dal Comune resta solo la previsione recata dall'art. 58, comma 2, della l.r. 38/1999 la quale prevede che le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della medesima l.r. 38/1999 "estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione". È dunque possibile che l'asservimento riferito dal Comune per il caso in questione sia dipeso dal fatto che l'edificio da destinarsi ad uso agrituristico non era già stato computato ai fini dell'art. 58, comma 2, per verificare la volumetria esistente sui fondi.

Riguardo alla destinazione d'uso dell'immobile da destinare ad agriturismo, il quale, ai sensi dell'art. 2 della l.r. 14/2006, rientra nel novero delle attività multifunzionali, va richiamato l'art. 2bis, comma 2, della medesima legge che stabilisce che "gli immobili destinati alle attività multifunzionali non mutano la loro destinazione d'uso". Ancora più chiaramente, l'art. 15, comma 1, lett. a), della l.r. 14/2006, sopra citato, prevede che l'utilizzo di locali ed edifici a destinazione urbanistica diversa da quella rurale non ne comporta il cambio di destinazione d'uso.

In definitiva, pare evidente che l'utilizzo a fini agrituristici di un immobile da parte di un'azienda agricola non ne comporta alcun mutamento della destinazione d'uso, e tanto vale per la destinazione rurale e per quelle da essa diverse.

Tale conclusione non si pone in contrasto con quanto previsto dall'art. 23ter del d.P.R. 380/2001, a tenore del quale le destinazioni residenziale e turistico-ricettiva appartengono a



REGIONE
LAZIO

distinte categorie funzionali, con la conseguenza che il passaggio dall'una all'altra comporta un mutamento della destinazione d'uso rilevante urbanisticamente anche se effettuato senza opere edilizie.

L'art. 23ter, infatti, fa salve le diverse previsioni recate dalle leggi regionali, per cui non si pone in radice un problema di contrasto con quanto stabilito dalle l.r. 14/2006 e 38/1999.

Il presente parere, in quanto riguarda temi legati all'applicazione ed interpretazione della l.r. 14/2006 è trasmesso anche alle strutture regionali in indirizzo, in quanto competenti in tema di turismo e agricoltura al fine della espressione di ogni contributo ritengano opportuno.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il funzionario
(dr. Stefano Levante)

Il Dirigente dell'Area
(dr.ssa Marina Ajello)

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)

