

Prot. n. 423235

Roma, lì

26 FEB. 2013

**SCARICATO**

Al Comune di Sabaudia  
Piazza del Comune  
04016 – SABAUDIA (LT)

Oggetto: parere in merito alla possibilità di autorizzare la trasformazione di un capannone agricolo in struttura da destinare ad attività agrituristica

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

In particolare, il Comune rappresenta che il capannone è stato realizzato utilizzando la deroga di cui all'art. 57 della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38, che consente di superare i limiti dimensionali degli annessi agricoli previa approvazione di un piano di utilizzazione aziendale (PUA). Il capannone è di recente realizzazione, luglio 2011, e non è mai stato utilizzato per l'uso al quale era destinato.

Ciò posto, i proprietari hanno informato il Comune che non avendo raggiunto la produzione agricola prevista nel PUA non necessitano del capannone, del quale, pertanto, chiedono la riconversione in struttura agrituristica, ai sensi della l.r. 2 novembre 2006, n. 14.

In merito, si ritiene quanto segue.

In linea generale va precisato che i pareri rilasciati da questa direzione regionale non entrano nel merito della realizzabilità 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 dai Comuni 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 dai Comuni.

Ciò premesso, si evidenzia che il presupposto normativo per l'applicazione dell'art. 57 delle l.r. 38/99 è la **necessità** di derogare ai parametri di legge concernenti l'abitazione e gli annessi agricoli per perseguire dei precisi risultati aziendali. La fattibilità e la necessità degli

GDP

interventi è rimessa al giudizio di una apposita commissione formata da esperti. Solo a seguito della positiva valutazione degli interventi, e dopo che sia stato espletato il dettagliato procedimento previsto dall'art. 57, il Comune approva il PUA con apposita convenzione che stabilisce precisi obblighi per il richiedente: tra questi, il comma 5, lett. a), dell'art. 57, prevede l'obbligo di "effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali" .

La realizzazione degli interventi, pertanto, non è un onere eludibile a seguito di eventi oltretutto ricorrenti in ambito agricolo (nella specie: batteriosi), ma è il fine che giustifica la deroga; pertanto, il mancato raggiungimento degli obiettivi non giustifica l'esistenza dei manufatti realizzati.

Inoltre, i risultati aziendali concordati all'atto della sottoscrizione della convenzione non devono essere realizzati necessariamente dopo un solo anno o due di esercizio, ma vanno rapportati al periodo di validità del piano che presuppone un ciclo complessivo di sviluppo aziendale.

Per quanto concerne l'agriturismo, l'art. 15, comma 1, della l.r. 14/06, prevede: *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.*

Nel caso di specie, il Comune informa che i manufatti dei quali si chiede il cambio d'uso non sono mai stati utilizzati per lo scopo che ne ha giustificato la realizzazione.

Tale circostanza, unita al fatto che la rinuncia a conseguire i risultati aziendali sia stata manifestata poco dopo la realizzazione dei manufatti, può essere sintomatica della reale volontà dei richiedenti.

Su tale aspetto questa direzione non esprime alcuna valutazione, che è rimessa alla competenza comunale. Certamente, la mancanza di coordinamento tra le ll.rr. 14/06 e 38/99 (per quanto riguarda l'edificazione in zona agricola) favorisce il verificarsi di situazioni *border line*, quali: costruzione di un annesso agricolo (con o senza PUA), richiesta di utilizzo del manufatto a fini agrituristici per sopravvenuta inutilizzazione agricola, richiesta di realizzare un nuovo annesso agricolo per sopraggiunte necessità produttive, nuova richiesta di riconversione all'agriturismo,



ecc., in una sequenza potenzialmente infinita che viola le finalità di entrambe le leggi, ossia l'ottimizzazione della produzione agricola e il riuso degli immobili non più utilizzati.

In ogni caso, nel rimettere al Comune le valutazioni del caso, si evidenzia che **il PUA non è uno strumento per aggirare la normativa che disciplina l'edificazione in zona agricola, e il mancato conseguimento dei risultati aziendali non può essere utilizzato per eludere la norma che prevede l'utilizzo di edifici esistenti e dismessi dall'uso agricolo per esercitare l'attività di agriturismo. Al contrario, la violazione degli obblighi sottoscritti impone al Comune di dichiarare la decadenza della convenzione per inadempimento e la rivalsa attraverso le garanzie convenzionalmente prestate.**

Del resto, è rimessa al Comune la vigilanza ed il controllo sulla corretta attuazione degli adempimenti concordati con il privato nel rispetto della normativa vigente in zona agricola e tenendo conto delle sue specifiche finalità.

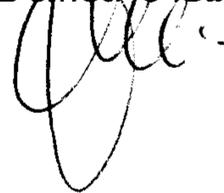
Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:

[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)



Il responsabile del procedimento  
dr. Gabriele Del Pinto

