



30 OTT. 2006

Prot. 136839

SCARICATO

Al Comune di Sabaudia
Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio
Piazza del Comune
04016 - (LT)

Oggetto: parere in merito alla legittimazione dell'affittuario imprenditore agricolo ad ottenere il rilascio del permesso di costruire

Il comune di Sabaudia ha ricevuto una richiesta di rilascio del permesso di costruire relativa alla edificazione di un'abitazione rurale in zona agricola non sottoposta a vincoli, presentata dall'affittuario avente qualifica di imprenditore agricolo professionale.

Il contratto di affitto prevede espressamente che l'affittuario possa apportare al fondo rustico miglioramenti e addizioni anche mediante la realizzazione di nuove edificazioni, fra le quali strutture abitative, annessi agricoli vari, ecc.

Ciò premesso, il Comune chiede di sapere se il richiedente sia legittimato ad ottenere il permesso di costruire.

Si evidenzia preliminarmente che in generale il diritto a richiedere la concessione non spetta solo al proprietario dell'area ma anche a chi, essendo titolare di altro diritto reale o di un diritto personale di godimento dell'immobile, abbia per effetto di questo l'obbligo o la facoltà di eseguire i lavori per cui chiede la concessione. In tal senso si è espressa la giurisprudenza (cfr. Cons. Stato, sez. V, 15 marzo 2001, n. 1507).

Nel caso di specie, si ritiene che tale facoltà sussista in capo all'affittuario. Infatti, secondo il Consiglio di Stato, "Va riconosciuta la legittimazione a chiedere il rilascio di una concessione edilizia al soggetto che abbia stipulato un contratto con il quale, espressamente, il proprietario abbia trasferito, tra l'altro, detta facoltà" (C.d.S., sez. V, 20 ottobre 1994, n. 1200. in foro amm., 1994, 2416).

Inoltre, si evidenzia che il conferimento di tale diritto è coerente con la tipologia contrattuale relativa ai contratti agrari. Infatti, l'art. 16, comma 1, della legge 3 maggio 1982, n. 203 (Norme sui contratti agrari), dispone che: "Ciascuna delle parti può eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi e

GDP

fulp





dei fabbricati rurali, purché le medesime non modificano la destinazione agricola del fondo e siano eseguite nel rispetto dei programmi regionali di sviluppo oppure, ove tali programmi non esistano, delle vocazioni colturali delle zone in cui è ubicato il fondo". Ai sensi del comma 2, l'intenzione di eseguire le predette opere deve essere preceduta dalla comunicazione all'altra parte solo "in mancanza di un preventivo accordo".

A sua volta, il miglioramento conseguito determina in capo all'affittuario il diritto ad una indennità corrispondente all'aumento del valore di mercato del fondo (art. 17, comma 2, L. 203/82).

Per quanto sopra, considerata la volontà negoziale espressa dalle parti, l'indirizzo della giurisprudenza e la disciplina dei contratti agrari, si ritiene che l'affittuario sia legittimato, sussistendo tutte le altre condizioni di legge, ad ottenere il rilascio del titolo concessorio richiesto.

In ogni caso, si richiama l'attenzione del Comune sulla necessità di verificare, relativamente ai contratti in questione, la sussistenza dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi, con particolare riferimento alle disposizioni contrattuali e, soprattutto, al possesso nella necessaria qualifica di imprenditore professionale agricolo da parte dell'affittuario (art. 2135 codice civile). Ciò allo scopo di assicurare una effettiva salvaguardia della vocazione agricola delle aree interessate.

Il direttore
(arch. Paolo Ravaldini)

Il dirigente dell'Area 12
(dr.ssa Marina Ajello)

GDP

GDP



[Handwritten signature]