



REGIONE  
LAZIO

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

Comune di Sabaudia

**Oggetto:** parere in merito alla possibilità di frazionare o alienare un terreno facente parte di un'azienda agricola in regime di connessione per esercitarvi attività imprenditoriale disgiunta dall'attività agricola – Comune di Sabaudia

Il Comune di Sabaudia ha chiesto il parere di questa Direzione regionale in merito alla possibilità di frazionare un'azienda agricola comprensiva di terreni e valle da pesca. L'azienda svolge attività agricola ed attività integrate e complementari in regime di connessione, come prevede l'art. 57 bis della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38. Scopo del frazionamento è l'esercizio, su parte del fondo, di una imprecisata attività d'impresa che dovrebbe essere svolta "disgiuntamente" dalla valle da pesca. Il Comune chiede, inoltre, se un terreno facente parte di un'azienda agricola possa essere alienato per svolgervi attività commerciale, anch'essa di natura non precisata, disgiunta dall'attività agricola. Infine, si chiede se il frazionamento o l'alienazione in discorso, qualora fossero ammissibili, siano limitati o meno a casi specifici, con particolare riferimento alle divisioni ereditarie.

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 trattate. Occorre anche 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 con comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

In merito, si ritiene quanto segue.

In primo luogo, occorre distinguere l'attività agricola principale da quella integrata e complementare. La tipica attività che si svolge nella valle da pesca è l'itticoltura, che l'art. 2, comma 1, lett. a), della l.r. 2 novembre 2006, n. 14, considera attività agricola "tradizionale". L'itticoltura corrisponde all'attività che, in ambito statale, è definita *acquacoltura*, distinta dalla *pesca professionale* in quanto necessita dell'apporto produttivo, da parte dell'imprenditore, consistente nella creazione e nello sviluppo del "ciclo biologico". In tal senso dispongono sia l'art. 3 del d.lgs. 9 gennaio 2012, n. 4) sia l'art. 2135 del codice civile. Sulla base di tale differenza la giurisprudenza ha precisato "può essere considerato imprenditore agricolo chi esercita l'attività di acquacoltura, ma non anche chi esercita la pesca" (C.d.S., sez. V, 1<sup>a</sup> ottobre 2018, n. 5612). Pertanto, il soggetto che esercita l'itticoltura (o acquacoltura) deve essere considerato imprenditore agricolo.

Per quanto riguarda le attività integrate e complementari alle attività agricole, l'art. 3, comma 1, della l.r. n. 14/2006 le definisce "multimprenditoriali"; l'ordinamento ammette tali attività, che "sono esercitate da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, purché svolte in regime di connessione con l'impresa agricola all'interno dell'azienda agricola secondo le modalità previste dalla l.r. 38/1999" (art. 3, comma 1 bis, l.r. 14/2006).



REGIONE  
LAZIO

In merito al *regime di connessione*, l'art. 57 bis, comma 2, della l.r. 38/1999, rinvia al Regolamento regionale 5 gennaio 2018, n. 1, secondo cui *“per rapporto di connessione si intende il rapporto di natura giuridico-economica tra il soggetto agricolo e il soggetto connesso al fine di consentire l'introduzione delle attività integrate e complementari all'interno dell'azienda agricola, nonché lo svolgimento delle stessa da parte di imprenditori non agricoli”* (art. 2). Si evidenzia, infine, che, ai sensi del citato art. 57bis, commi 1 e 2, della l.r. 38/1999, il *regime di connessione* necessita di un piano di utilizzazione aziendale (PUA) integrato con il *“programma di connessione”*, anch'esso disciplinato nel Regolamento.

In sostanza, risultano connessi gli operatori (*“soggetti agricoli”* e *“soggetti connessi”*), le attività e le modalità operative (previste nel PUA integrato). Lo scopo è quello di migliorare l'attività dell'azienda agricola; in proposito, l'art. 4, comma 4, del Regolamento, dispone espressamente che *“Le attività integrate e complementari sono finalizzate al sostegno diretto e indiretto del reddito dell'azienda agricola tramite iniziative idonee a valorizzare le produzioni agricole”*.

Da quanto sopra, appare evidente che il regime di connessione che lega l'attività agricola tradizionale (principale) alle attività multimprenditoriali (integrate e complementari), non può che considerare unitariamente l'azienda, che rappresenta l'unico soggetto garante del rapporto di connessione. E, infatti, le norme sopra riportate chiariscono che le attività agricole in discorso debbano svolgersi all'interno dell'azienda agricola. Pertanto, non può essere consentito il frazionamento del complesso agricolo che risolva il rapporto di connessione attraverso lo svolgimento di un'attività d'impresa (peraltro di natura non specificata) *“disgiunta”* che, in quanto svolta autonomamente, non apporta alcun valore aggiunto all'azienda agricola.

Per quanto riguarda l'alienazione di un terreno sottoposto al regime di connessione, la normativa la vieta espressamente. L'art. 8, comma 5, del Regolamento, prescrive che: *“Il regime di connessione non può comportare, in nessun caso, l'alienazione di beni immobili dell'azienda agricola impegnati nella attività integrate e complementari”*, neanche in caso di variazione della titolarità dell'impresa agricola.

Infine, il quadro complessivo sopra delineato non può essere modificato dalle vicende proprietarie. La successione della titolarità dell'azienda non può risolversi nella violazione del regime di connessione. Questo vale per tutte le attività aziendali; in particolare, l'art. 8, comma 6, del Regolamento, prescrive che *“Al soggetto agricolo o al soggetto connesso può subentrare, nel rapporto di connessione, un altro soggetto avente i medesimi requisiti soggettivi e che assuma gli stessi obblighi mediante la sottoscrizione di un nuovo atto d'obbligo o di una nuova convenzione di cui al comma 3”* (atti posti a garanzia del rapporto di connessione). In sostanza, il piano produttivo aziendale permane indipendentemente dai soggetti attuatori.

Sotto il profilo urbanistico, preme evidenziare che le attività integrate e complementari devono essere compatibili con la destinazione di zona agricola, com'è espressamente disposto dall'art. 54, comma 2, lett. b), l.r. 38/1999. L'ordinamento detta altresì norme volte ad assicurare la conservazione della destinazione agricola dei manufatti; in tal senso, l'art. 57 bis della l.r. 38/1999, comma 6, dispone che *“gli edifici destinati alle attività di cui all'art. 54, comma 2, lett. b) [ossia le attività integrate e complementari compatibili con la destinazione di zona agricola] mantengono la destinazione d'uso rurale anche successivamente alla fine del regime di connessione”*.

In conclusione, si ritiene che in un regime di connessione tra attività agricola tradizionale e attività multimprenditoriali (integrate e complementari) non sia legittimo frazionare o alienare un terreno sottoposto a tale regime per esercitarvi attività d'impresa disgiunta dall'attività agricola.



REGIONE  
LAZIO

A maggior ragione, laddove manchi il rapporto di connessione l'attività commerciale disgiunta da quella agricola non è ammessa in quanto in contrasto con la destinazione urbanistica della zona agricola.

Infine, si evidenzia che l'art. 1, lett. a), della l.r. 22 luglio 1974, n. 34, tutt'ora in vigore, considera lottizzazione di terreno a scopo edilizio "i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti". Facilmente, il frazionamento dell'azienda agricola può risolversi nella lottizzazione abusiva. Si ricorda che, a mente dell'art. 30 del d.P.R. 30 giugno 2001, n. 380, il frazionamento in lotti e la vendita, o atti equivalenti, dei terreni figurano tra i principali indizi rivelatori della lottizzazione abusiva c.d. "cartolare", allorché sia presente anche solo una delle circostanze previste dalla norma o elaborate dalla giurisprudenza.

Nel rinviare alla consolidata giurisprudenza formatasi sull'argomento, si ricorda che la suddivisione in lotti di dimensioni inferiori al lotto minimo previsto per le zone agricole e la mancata qualità di imprenditore agricolo o di agricoltore da parte degli acquirenti dei lotti sono elementi sintomatici della lottizzazione abusiva (cfr. C.d.S., sez. VI, 6 giugno 2018, n. 3416). Inoltre, anche il frazionamento dovuto a successione ereditaria non esclude, di per sé, la lottizzazione abusiva "cartolare" qualora oltre al frazionamento stesso sia presente un *quid pluris* che evidenzi la volontà di lottizzare (cfr. Cass. Pen., Sez. III sent. 38632 del 28 settembre 2005; C.d.S., sez. IV, 17 gennaio 2020, n. 4947).

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 Funzionario

(dr. Gabriele Del Pinto)

Il Dirigente dell'Area Legislativa,  
Conferenze di Servizi, Vigilanza  
Urbanistico-Edilizia

(dr. Pierluigi Gazzani)

Il Dirigente dell'Area Pianificazione Agricola  
Regionale, Governo del Territorio e  
Regime delle Autorizzazioni

(dr. Fabio Genchi)

Il Direttore della Direzione per le Politiche  
Abitative e la Pianificazione Territoriale,  
Paesistica e Urbanistica

(arch. Manuela Manetti)

Il Direttore della Direzione Agricoltura,  
Promozione della Filiera e della Cultura  
del Cibo, Caccia e Pesca

(dr. ing. Mauro Lasagna)