



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

Comune di Torri in Sabina
nfo@pec.comune.torriinsabina.ri.it

e, p.c. Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della
Filiere e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca

Oggetto: parere in merito alla necessità del P.U.A. per lo svolgimento di attività agrituristica in
locali ed edifici esistenti a destinazione residenziale e urbanistica rurale

Il Comune di Torri in Sabina ha chiesto il parere di questa Direzione regionale in merito alla
necessità del Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA, di cui all'art. 57 della l.r. 22 dicembre 1999, n.
38) per lo svolgimento di attività di agriturismo in locali aventi destinazione residenziale.

La questione è stata recentemente trattata dalla scrivente con il parere del 9 agosto 2018, prot.
0495950, pubblicato sul sito regionale. Sciogliendo un dubbio interpretativo sollevato dal Comune
richiedente (Corchiano) si è ritenuto, sulla base criteri di interpretazione letterale e logica, che il
PUA si rende necessario per l'utilizzo ai fini di agriturismo per gli edifici che non costituiscono
abitazione dell'imprenditore agricolo.

Senonché, dopo la formulazione del parere l'art. 15, comma 1, l.r. 14/06, è stato modificato
dall'art. 16, comma 1, lett. n), numero 1), della l.r. 22 ottobre 2018, n. 7.

Ciò premesso, il Comune chiede se a seguito della novella permanga l'obbligo inderogabile del
Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) in caso di attività agrituristica esercitata in edifici a
destinazione residenziale; inoltre, chiede se per svolgere l'attività in discorso sia necessario
individuare distintamente i locali utilizzati come abitazione da quelli destinati all'ospitalità.

In 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 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 comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli
elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Il citato articolo 16, comma 1, lettera n), numero 1), della l.r. 22 ottobre 2018, n. 7, ha apportato
una limitata modifica all'art. 15, commi 1 e 2, della l.r. 14/06, prevedendo che dopo le parole:
"nell'abitazione" sono inserite le seguenti: "di residenza o domicilio". Evidentemente il legislatore
ha sentito l'esigenza di ancorare la definizione di "abitazione", suscettibile di accezioni variabili, agli
oggettivi parametri giuridici previsti dall'articolo 43 del codice civile: "Il domicilio di una persona è nel
luogo in cui essa ha stabilito la sede principale dei suoi affari e interessi. La residenza è nel luogo in cui la
persona ha la dimora abituale".



REGIONE
LAZIO

A parte tale precisazione, che con ogni evidenza risponde al timore di una applicazione eccessivamente estesa della legge n. 14/06 che potrebbe includere nell'abitazione anche la "dimora occasionale", la norma è rimasta invariata. Si tratta del medesimo testo normativo esaminato nel precedente parere n. 495950 del 9 agosto 2018, dalle cui conclusioni, pertanto, questa Direzione non ha ragione di discostarsi.

In sostanza, l'art. 15, comma 1, della l.r. 14/06, non richiede il PUA solo quando l'attività di agriturismo è svolta utilizzando i locali situati nell'abitazione (residenza o domicilio) dell'imprenditore agricolo.

In tutti gli altri casi previsti dall'art. 15 è necessario il PUA a prescindere dalla destinazione d'uso.

Infatti, per gli edifici non residenziali lo stesso dell'art. 15 comma 1, richiede il PUA per 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".

Analogamente, per quanto riguarda gli edifici a destinazione residenziale diversi dall'abitazione dell'imprenditore agricolo, lo stesso art. 15, comma 1, lettera a), dispone che possono essere utilizzati, "sempre solo attraverso la presentazione di un PUA... i locali e gli edifici presenti sul fondo a destinazione urbanistica diversa da quella rurale, senza che ciò composti cambio di destinazione d'uso dell'edificio".

Per quanto riguarda il secondo quesito, col quale si chiede se i locali situati nell'abitazione dell'imprenditore agricolo possano "coincidere" con quelli destinati all'agriturismo o se, invece, vadano distinti ed individuati in base all'utilizzo (ospitalità e residenza dell'imprenditore), si osserva che in concreto non appare agevole ipotizzare un uso promiscuo dei locali destinati al pernottamento, adibiti cioè contemporaneamente ad abitazione dell'imprenditore e accoglienza degli ospiti. Si ritiene quindi che tali locali debbano essere distinti. Del resto l'art. 15, comma 1, della l.r. 14/06, come sopra riportato, nel consentire l'utilizzo di "locali situati nell'abitazione di residenza o domicilio dell'imprenditore agricolo", non prevede l'uso promiscuo degli stessi, né una indicazione in tal senso è rinvenibile nella legge nazionale 20 febbraio 2006, n. 96 ("Disciplina dell'agriturismo") e nel regolamento delle attività agrituristiche della Regione Lazio 1 dicembre 2017, n. 29.

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. Gabriele Del Pinto)

Il Dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

30 DIC. 2019

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)

IL DIRETTORE VICARIO

Arch. Gianni GIANFRANCESCO