



17 NOV. 2009

Prot. 238537

DUFFICIO

Alla direzione regionale agricoltura
S e d e

Oggetto: parere in merito alla possibilità di edificare nuove costruzioni in zona agricola per l'esercizio della attività di agriturismo – esclusione

La direzione regionale agricoltura ha chiesto il parere di questa direzione in merito a quanto specificato in oggetto; in particolare, informa di non condividere la posizione espressa da questa direzione regionale in alcuni pareri resi ai Comuni di Leonessa, Ceccano e Castelnuovo di Farfa riguardo alla impossibilità di edificare nuove costruzioni in zona agricola per l'esercizio della attività di agriturismo.

Allo scopo di concordare una azione amministrativa coerente fra direzioni aventi competenza in materie strettamente connesse, si reputa utile fornire alcune valutazioni in merito al contenuto della suddetta nota.

Il presupposto da cui muove la direzione agricoltura è il discrimine fra attività di *agriturismo* e quella di *turismo rurale*, che ritiene rilevante ai fini del regime concernente le strutture da utilizzare.

Per quanto riguarda il turismo rurale, non sussistono dubbi sul fatto che la nuova edificazione non è ammessa, stante l'espresso divieto contenuto nella l.r. 2 novembre 2006, n. 14, che all'art. 3 ("Definizione di attività di turismo rurale"), comma 2, dispone: "*L'attività ricettiva e la ristorazione sono svolte in immobili già esistenti*". Su tale aspetto non si registrano divergenze interpretative.

Diversamente, per quanto riguarda l'agriturismo la direzione agricoltura ritiene che ai sensi dell'art. 15, commi 1 e 4, della legge 14/06, sia possibile realizzare interventi *ex novo*. Secondo tale tesi la possibilità della nuova edificazione sarebbe prevista nel comma 4, che consente interventi di ampliamento per servizi igienici e "*costruzioni di manufatti edilizi*" destinati a servizi, in deroga all'art. 55 della legge urbanistica regionale (l.r. 22 dicembre 1999, n. 38). A sua volta, l'art. 55 dispone che: "*Fermo restando l'obbligo di*



procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse". Ciò posto, la direzione agricoltura sostiene che poiché l'agriturismo è un'attività connessa all'attività agricola (come ritenuto in precedenza anche da questa direzione regionale) anche per il suo esercizio potrebbe ammettersi la nuova edificazione, sempre nel rispetto dei limiti di cui all'art. 15, comma 4.

Questa direzione regionale non ritiene di poter condividere tale interpretazione.

In primo luogo, si rileva che per espressa disposizione normativa la deroga prevista nel comma 4 dell'art. 15 non si estende a tutte le strutture destinate all'agriturismo, ma **opera esclusivamente sugli immobili di cui al comma 1 dello stesso articolo 15.** Infatti il citato comma 4 dispone testualmente che: *"In deroga alle disposizioni per le zone agricole di cui all'art. 55 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e successive modifiche ... **sugli immobili di cui al comma 1 sono consentiti ...**"* gli interventi previsti nelle successive lettere a) e b). E a sua volta il comma 1 recita: *"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**".*

Le previsioni del comma 4, quindi, operano solo per gli immobili esistenti e dismessi dall'attività agricola; da qui la conclusione, espressa da questa direzione, che la previsione dell'art. 15, comma 4, della l.r. 14/06, che ammette la *"costruzione di manufatti edilizi"*, si basa su una definizione a-tecnica (perché non fondata sull'art. 3 del D.P.R. 380/01 che definisce gli interventi edilizi) che, in ogni caso, non equivale agli *"interventi di nuova costruzione"* di cui all'art. 3, comma 1, lett. e), del testo unico dell'edilizia.

Pertanto, **si ritiene che l'ambito di operatività della deroga riguardi ampliamenti ed altri interventi da realizzarsi su edifici già esistenti,** per le finalità indicate nel comma 4, lett. a) e b) (servizi igienici e servizi).

Inoltre, un ulteriore elemento interpretativo è contenuto nell'art. 1 della l.r. 14/06 ("Finalità"), secondo cui le attività di agriturismo e turismo rurale sono finalizzate, fra l'altro, a *" ... **recuperare il patrimonio edilizio rurale tutelando le peculiarità paesaggistiche**",* mentre non fa minimamente cenno alla possibilità di edificare nuove opere.



Ma al di là della interpretazione della legge regionale, su cui si appunta il rilievo della direzione agricoltura, è la legge quadro nazionale 20 febbraio 2006, n. 96 ("Disciplina dell'agriturismo"), a prevedere, all'art. 3 ("Locali per attività agrituristiche"), che: "1. **Possano essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parte di essi già esistenti nel fondo.** 2. **Le regioni disciplinano gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso dell'imprenditore agricolo ai fini dell'esercizio di attività agrituristiche, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi**".

Dunque, è in primo luogo il legislatore statale che afferma il principio del recupero e del riuso del patrimonio edilizio rurale per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale.

In proposito, si evidenzia che la competenza dello Stato a determinare criteri uniformi di disciplina e di classificazione delle attività agrituristiche è stata ritenuta legittima dalla Corte costituzionale con la sentenza 12 ottobre 2007, 339. Infatti, la Consulta rileva che sebbene le materie dell'agricoltura e del turismo appartengono alla competenza residuale delle regioni, tuttavia esse interferiscono con altre materie di competenza esclusiva o concorrente dello Stato; in particolare, si evidenzia che l'attività edilizia necessaria all'esercizio dell'agricoltura si inquadra nella materia del *governo del territorio*, oggetto della legislazione concorrente tra Stato e Regioni (cfr. anche C. Cost., n. 88/2007).

Infine, la direzione ambiente riferisce di un regolamento regionale di attuazione della l.r. 14/06 (reg. n. 9/07) che fa riferimento alle "*strutture di nuova edificazione*" da destinare all'agriturismo. In proposito, nel ribadire l'assoluta necessità che gli interventi edilizi siano individuati sulla base del D.P.R. 380/01, proprio per evitare dubbi sul significato della formula usata, si evidenzia che il regolamento può interpretare ed integrare la legge regionale con norme di dettaglio, ma non contraddirne le disposizioni che danno attuazione ai principi-cardine della legge statale.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che la distinzione fra *agriturismo* e *turismo rurale*, che pure riguarda diversi aspetti (il turismo rurale è un'attività di tipo commerciale, sebbene legata al mondo agricolo; gli esercenti non devono necessariamente possedere la qualità di imprenditori agricoli e devono essere iscritti in elenchi specifici (art. 30 l.r. 14/06); l'attività può essere gestita da un incaricato o ceduta a terzi; ecc.) non rilevi ai fini della possibilità di realizzare interventi di nuova costruzione, che si ritiene preclusa per i motivi sopra espressi.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

In ogni caso, allo scopo di perseguire il necessario coordinamento fra Organi regionali operanti in ambiti di competenza distinti ma strettamente connessi, si assicura la piena disponibilità di questa direzione regionale ad analizzare congiuntamente nelle sedi opportune le tematiche concernenti il rapporto fra agriturismo e attività agricola nonché il coordinamento delle fonti normative.

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Daniele Iacovone)

GDP