



- 5 SET. 2003

PROT. 42138

Al Comune di Leonessa (RI)  
Area tecnico manutentiva  
Settore urbanistica

**SCARICATO**

e, p.c., Alla direzione regionale agricoltura  
Area 07 - Ufficio 7B  
Diversificazione attività agricole,  
agriturismo e turismo rurale

Oggetto: parere in merito alla possibilità di realizzare manufatti ex-novo in zona agricola da destinarsi ad attività di agriturismo

IL Comune di Leonessa ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto specificato in oggetto. Il Comune informa che diversi imprenditori agricoli hanno chiesto di poter realizzare nuovi fabbricati con destinazione agrituristica (alloggi, servizi, ristorazione), non potendo utilizzare quelli esistenti in quanto necessari alla conduzione del fondo e alle esigenze connesse all'attività agricola.

In merito, si ritiene quanto segue.

La normativa di riferimento è quella contenuta nella legge regionale 2 novembre 2006, n. 14, che definisce l'agriturismo come " ... *attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, singoli o associati, di cui all'art. 2135 del codice civile...*". Sia la norma statale sia quella regionale considerano l'attività di ricezione ed ospitalità **connessa a quella agricola**, " ... *che rimane principale*" (artt. 2, comma 1, e 14, comma 1, l.r. 14/06).

L'art. 2135 cod. civ. definisce imprenditore agricolo " ... *chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse*". L'aver ricompreso l'agriturismo tra le attività agricole implica una considerazione unitaria dell'azienda: non a caso l'art. 14 della l.r. 14/06 (*Limiti dell'attività di agriturismo*) rapporta la capacità di ricezione ed ospitalità (somministrazione di cibi e bevande) anche alla capacità produttiva dell'azienda stessa.



In sostanza, **l'attività agrituristica si esercita nell'ambito dell'agricoltura, non al di fuori o in aggiunta ad essa**. Questo principio esprimono le disposizioni dell'art. 3, comma 2, della legge regionale, secondo cui "***L'attività ricettiva e la ristorazione sono svolte in immobili già esistenti ...***", nonché dell'art. 15, comma 1, che specifica: "***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***".

Ne consegue l'inammissibilità di nuove costruzioni per agriturismo in aggiunta a quelle esistenti che servono all'attività agricola. Poiché, infatti, quest'ultima "*... rimane principale*", ne deriva che se tutte le strutture sono necessarie al suo esercizio non resta spazio per l'attività agrituristica la quale, avendo carattere secondario, deve essere esercitata su strutture esistenti inutilizzate.

A parte la chiara disposizione di legge, che non ammette dubbi interpretativi, si evidenzia che in caso contrario, qualora cioè fosse consentito realizzare nuove strutture in aggiunta a quelle agricole, si affermerebbe una attività turistico-ricettiva distinta da quella agricola; in tal modo verrebbe meno il rapporto di connessione e complementarità voluto dal legislatore e, sotto il profilo soggettivo, alla figura dell'imprenditore agricolo si affiancherebbe quella dell'imprenditore turistico. Tale quadro risulta in netto contrasto con le finalità espresse nell'art. 2 della l.r. 14/06, che considera l'agriturismo come strumento di salvaguardia dell'agricoltura attraverso la valorizzazione della cultura e delle tradizioni rurali e la promozione dei prodotti agroalimentari del territorio. Proprio questa finalità sembra giustificare il rapporto di subalternità dell'agriturismo all'agricoltura; appare infatti evidente l'intenzione del legislatore di evitare che in zona agricola l'attività turistico-ricettiva si sviluppi in concorrenza con quella consistente nella coltivazione del fondo, nell'allevamento e nella selvicoltura, che esprime la vocazione del territorio e le tradizioni rurali.

E' perciò in tale prospettiva che va letta la norma dell'art. 15 della l.r. 14/06 (*Immobili destinati alle attività di agriturismo*). In particolare il comma 4 prevede una deroga alle disposizioni di cui all'art. 55 della legge urbanistica regionale n. 38/99 (*Criteri per l'edificazione di zona agricola*) ammettendo, sugli immobili di cui al comma 1 - vale a dire sui locali già esistenti situati nell'abitazione dell'imprenditore agricolo e sugli edifici non più necessari all'agricoltura – anche i seguenti interventi:



- a) interventi da destinare esclusivamente a servizi igienici, di ampliamento degli edifici esistenti ovvero di costruzione di manufatti edilizi;
- b) interventi di costruzione di manufatti edilizi con superficie lorda utile non superiore a trenta metri quadrati da destinare a servizi, a condizione che siano previsti in un PUA approvato.

Per quanto riguarda la natura di tali " *interventi di costruzione di manufatti edilizi ...*", si pone il dubbio se la disposizione possa essere intesa come interventi edilizi con cui si realizzino manufatti *ex novo*. Tale conclusione è da escludersi, sia in forza dell'esplicito riferimento agli " *immobili di cui al comma 1*" dell'art. 15 (edifici già esistenti), che segna l'ambito di applicazione della deroga, sia perché la disposizione del comma 1, e soprattutto quella dell'art. 3, comma 2 (" *L'attività ricettiva e la ristorazione sono svolte in immobili già esistenti...*") hanno natura di norme di principio in materia di agriturismo, come tali non derogabili.

Per quanto sopra, questa direzione regionale ritiene che la nozione di " *interventi di costruzione di manufatti edilizi*" di cui all'art. 15 non coincida con quella di " *interventi di nuova costruzione*" di cui all'art. 3, comma 1, lett. e), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico dell'edilizia); pertanto, la norma dell'art. 15 non ammette la realizzazione di manufatti distinti e aggiuntivi rispetto agli organismi edilizi preesistenti, ma solo le altre tipologie di interventi edilizi eseguite su edifici già esistenti.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: [www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito\\_ist/pareri.php](http://www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php)

Il dirigente  
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore  
(arch. Daniela Iacovone)

GDP