



Prot. n. 67394

Roma, li 4 000. 2012

RECESSIONE

Al Comune di MAGLIANO SABINA
Piazza Garibaldi, 4
02046 – Magliano Sabina (RI)

Oggetto: parere in merito al rapporto tra l'attività di esercizio di una comunità alloggio e l'attività agricola

Il Comune di Magliano Sabina ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto specificato in oggetto.

In particolare, dovendo decidere su una istanza volta ad ottenere un cambio di destinazione d'uso da agriturismo a comunità alloggio (struttura a ciclo residenziale prevista nella L.R. 12 dicembre 2003, n. 41), il Comune chiede se quest'ultima attività rientri tra quelle "connesse" all'agricoltura, a norma dell'art. 2135, comma 3, del codice civile.

In merito, si ritiene quanto segue.

L'art. 2135, comma 1, c.c., stabilisce che: *"È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: **coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse**". Il comma 3 prevede che: *"Si intendono comunque **connesse** le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge".**

Pertanto, il legislatore regionale considera l'attività ricettiva connessa all'agricoltura a condizione che utilizzi prevalentemente le attrezzature e le risorse impiegate nell'attività agricola. E' questo, ad esempio, il caso dell'agriturismo, che la L.R. 2 novembre 2006, n. 14, considera in rapporto di *connessione e complementarità* con l'attività agricola (artt. 2 e 14) in quanto sia esercitata secondo le modalità stabilite dalla legge stessa che prevedono l'utilizzo di strutture

GDP

esistenti destinate all'agricoltura ed assicurano la prevalenza di quest'ultima, che rimane principale (artt. 14 e 15).

Al contrario, non possono essere considerate connesse all'agricoltura quelle attività che non mantengono alcun collegamento con il "ciclo biologico" o siano prevalenti rispetto ad esso; in tal senso la giurisprudenza ha ritenuto estranea all'attività agricola la realizzazione e gestione di villaggi turistici, la gestione, locazione e vendita d'appartamenti, bungalows, alberghi e sale di convegni. In applicazione del principio, la Corte di Cassazione (confermando la sentenza del giudice di merito) ha escluso nei casi sopra specificati la qualità d'imprenditore agricolo del gestore, sottolineando che tali attività non sono neppure riconducibili a quella di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale prevista dall'art. 2135 c.c. (Cass. Civ., Sez. I, sent. del 28 aprile 2005, n. 8849; cfr. anche Cass. Civ., sez. III, 8 gennaio 2010, n. 75). Viceversa, qualora sussista un nesso funzionale la connessione è ipotizzabile, e va accertata in concreto: in tal senso, un impianto per la produzione di combustibile "... *potrebbe essere considerato strettamente connesso con la trasformazione di prodotti agricoli soltanto qualora l'aspetto industriale di trasformazione sia, per un verso, connesso alla chiusura del ciclo produttivo agricolo e, per altro verso, non sia prevalente, per modalità di approvvigionamento o di trasformazione, rispetto all'attività agricola in quanto tale*" (C.d.S., sez. IV, 16 febbraio 2010, n. 885).

Sotto il profilo soggettivo appare importante evidenziare che se lo svolgimento dell'attività connessa all'agricoltura richiede necessariamente la qualifica di imprenditore agricolo (cfr. C.d.S., n. 885/10, cit.), la mancanza di collegamento implica che il gestore non assuma tale veste ma quella corrispondente alla effettiva natura dell'esercizio (commerciale, industriale, ecc.) (Cass. civ. n. 8849/05, cit.).

Nel caso di specie, si ritiene che la gestione di una comunità alloggio non abbia alcun rapporto con l'attività agricola. A conferma di ciò, la legge regionale di settore (L.R. 12 dicembre 2003, n. 41) non fa alcun riferimento alla produzione agricola e neppure alla localizzazione in zona agricola, al contrario di quanto prevede la L.R. 14/06 per l'agriturismo ed il turismo rurale (l'art. 11 della L.R. 41/03 prevede solo che: "*Al fine del rilascio dell'autorizzazione all'apertura e al funzionamento, le strutture di cui all'articolo 1, comma 1, lettera a), devono garantire il rispetto dei requisiti previsti dalle norme vigenti in materia urbanistica, edilizia,...*").

Inoltre, anche dalla lettura della circolare interpretativa 29 gennaio 2007, n. 15553, emanata da questa direzione regionale e pubblicata sul sito della Regione Lazio, che approfondisce il tema del rapporto di connessione, si ricava che la gestione delle strutture assistenziali in discorso è priva di collegamento con una delle tre attività qualificatrici dell'impresa agricola.

In conclusione, sebbene l'attuale formulazione dell'art. 2135 c.c. (come modificato dal D.Lgs. n. 228/2001) abbia radicalmente mutato la precedente nozione di imprenditore agricolo, spostando l'elemento qualificante dal fondo (che residua quale elemento accessorio) allo sviluppo del "ciclo biologico" (cfr. T.A.R. Puglia Lecce, 3 giugno 2004, n. 3314; T.A.R. Sicilia Catania Sez. II, 21 aprile 2006, n. 625), tuttavia le attività prive di un collegamento subalterno con l'attività agricola (che deve restare principale) non possono definirsi *connesse* e, pertanto, sono estranee all'agricoltura.

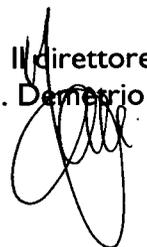
Per quanto sopra, si ritiene che le strutture assistenziali previste nella L.R. 41/03 non rientrino tra le attività connesse all'agricoltura previste nell'art. 2135, comma 3, del codice civile.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:
http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore
(arch. Demetrio Carini)



G. Del Pinto

GDP 