



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

12 MAR. 2007

Prot. 2009/01

JFF

Al Comune di Montopoli di Sabina
Settore IV – Servizi tecnici e ausiliari
Piazza comunale, 2
02034 – Montopoli di Sabina (RI)

Oggetto: parere in merito alla interpretazione dell'art. 57 l.r. 38/99 – Piani di utilizzazione aziendali

Il Comune di Montopoli di Sabina ha chiesto un parere in merito alla interpretazione della disposizione di legge regionale specificata in oggetto.

L'art. 57, comma 1, della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38, (*Piani di utilizzazione aziendale*), così dispone: "1. Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli, così come definiti all'articolo 2135 del codice civile, singoli o associati, possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale (PUA) che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzia la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'articolo 55".

Ciò posto, il Comune chiede di sapere:

- 1) se il PUA può essere presentato per lo svolgimento di attività agricola su terreni composti sia da aree di proprietà del richiedente sia da altre in affitto;
- 2) se col PUA si possa derogare alla legge regionale anche per la realizzazione di strutture da adibire a scopo abitativo;
- 3) se la normativa del Comune di Roma concernente i Piani Ambientali di Miglioramento Agricolo (PAMA) possa essere applicata ai fini della interpretazione della legge regionale.

In merito, si ritiene quanto segue.

1) L'unico requisito di carattere soggettivo che la legge prescrive per presentare il PUA è la qualità di *imprenditore agricolo*, che l'art. 2135 del codice civile definisce esclusivamente in relazione alla attività svolta: coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. Il codice non richiede il titolo di proprietario dell'area interessata. Al contrario, l'art. 2137 cod.civ. (Responsabilità dell'imprenditore agricolo), prevede che: "L'imprenditore anche se esercita l'impresa su fondo altrui, è soggetto agli obblighi stabiliti dalla legge concernenti l'esercizio dell'agricoltura".

Pertanto, si ritiene che anche l'affittuario esercitante attività agricola sia legittimato a presentare un PUA.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

D'altra parte, è vero che la procedura di approvazione del piano presuppone una ampia disponibilità dell'area. In tal senso il Comune evidenzia come l'art. 57, comma 5, l.r. 38/99, preveda l'obbligo del richiedente di: “ *d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse; e) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono*”.

Al riguardo, si evidenzia che la norma regionale, al comma 1, prevede che il PUA possa essere presentato anche da imprenditori agricoli associati. E, in proposito, la giurisprudenza qualifica come imprenditore agricolo anche il consorzio e la cooperativa che svolgano attività di impresa agricola (cfr. Cass. Sez. lav. 18 agosto 1999, n. 8697; Cass. Sez. lav. 25 settembre 2003, n. 14279, ecc.). Pertanto, considerato che è l'attività svolta a qualificare l'imprenditore agricolo, la richiesta del PUA potrebbe essere presentata congiuntamente, e ciò anche qualora il proprietario non sia coinvolto nel materiale svolgimento dell'attività agricola. Infatti si evidenzia che la giurisprudenza ha distinto l'imprenditore agricolo dal coltivatore diretto in base al fatto che il primo “ *... esercita la coltivazione e produzione agricola con prevalenza del fattore capitale su quello lavoro ...*” (Cass, sez. I, 12 dicembre 2002, n. 17714).

In ogni caso, anche qualora non sia possibile ricorrere alla forma associata, si ritiene che, in base al disposto del citato art. 2137 cod.civ. e del citato art. 57, comma 5 della l.r. 38/99, debbano comunque essere prestare le garanzie di legge.

Poiché il PUA è approvato dal Comune e si realizza attraverso un'apposita convenzione che stabilisce gli obblighi del richiedente, sarà proprio il Comune a dover verificare la sussistenza dei presupposti necessari, anche facendo riferimento ai rapporti giuridici esistenti fra l'affittuario ed il proprietario. In merito, si evidenzia che l'art. 16, comma 1, della legge 3 maggio 1982, n. 203 (Norme sui contratti agrari), dispone che: “*Ciascuna delle parti può eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi e dei fabbricati rurali, purché le medesime non modifichino la destinazione agricola del fondo e siano eseguite nel rispetto dei programmi regionali di sviluppo oppure, ove tali programmi non esistano, delle vocazioni colturali delle zone in cui è ubicato il fondo*”. Ai sensi del comma 2, l'intenzione di eseguire le predette opere deve essere preceduta dalla comunicazione all'altra parte solo “*in mancanza di un preventivo accordo*”. Al di fuori di tale previsione, potrebbe essere necessario un atto di assenso da parte del proprietario in ordine al rispetto delle prescrizioni di legge. In ogni caso sarà il Comune a dover accertare in concreto la possibilità, per l'affittuario, di rispettare gli obblighi



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

previsti in convenzione, con la conseguenza che qualora non siano fornite le necessarie garanzie il PUA non potrà essere approvato.

2) Con il PUA si può derogare alla normativa concernente l'edificazione in zona agricola esclusivamente per le finalità ammesse dalla legge (art. 57, comma 1), concernenti il lotto minimo e le dimensioni degli annessi agricoli. **E' escluso che la deroga possa essere estesa alla realizzazione di strutture da adibire a scopo abitativo.**

3) La allegata normativa del Comune di Roma concernente i Piani Ambientali di Miglioramento Agricolo (PAMA) ha natura di strumento attuativo della legge regionale che si integra e presuppone il PUA condividendone le finalità. In particolare sono uguali sia l'ambito di operatività della deroga normativa (punto 2.0, 1° capoverso, che riporta il testo dell'art. 57, comma 1, della l.r. 38/99) sia gli obblighi assunti con la convenzione (sotto la voce N.B. si riporta il testo dell'art. 57, comma 5, e dell'art. 58, comma 2, della legge regionale).

Pertanto, ai fini della deroga, il fatto che il piano (PUA o PAMA) possa anche considerare la realizzazione di nuovi fabbricati con caratteri di ruralità **non** significa, come sembra ipotizzare il Comune di Monopoli in Sabina, che anche questi siano realizzabili derogando alle disposizioni normative. **La deroga è solo quella prevista dalla legge** e non è ampliabile in via interpretativa da disposizioni normative di grado inferiore.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:
www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php

Il dirigente

(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore

(arch. Paolo Ravaldini)

GDP