

A norma dei suddetti atti normativi, per attività agrituristiche devono intendersi quelle attività di ricezione ed ospitalità esercitate **da imprenditori agricoli** (art. 2135 c.c.) attraverso l'utilizzazione della propria azienda in **rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo**¹, di silvicoltura e di allevamento di animali.

Ai fini di consentire lo *“sviluppo dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole”* la legislazione nazionale e regionale in materia di agriturismo si propone di:

- *“favorire il mantenimento delle attività umane **nelle aree rurali** con specifico riferimento alle zone montane”;*
- *“favorire il mantenimento e lo sviluppo agricolo e forestale **del territorio rurale** e la valorizzazione del sistema delle aree protette”;*
- *“recuperare il **patrimonio edilizio rurale** tutelando le peculiarità paesaggistiche, storiche, architettoniche ed ambientali”* (v. art. 1, commi 1 e 2, L.R. n. 4/2009).

Per espressa finalità del Legislatore, l'attività agriturbistica si pone quindi necessariamente in **stretta connessione con il fondo coltivato ed il territorio rurale.**

III. Ciò premesso, con specifico riferimento agli **immobili utilizzabili a scopo agriturbistico**, l'art. 11 della L.R. n. 4 del 2009 stabilisce che:

- *“possono essere utilizzati per le attività agriturbistiche tutti gli edifici o porzioni di essi, sia a destinazione abitativa che strumentale all'attività agricola **esistenti sul fondo**”.* (comma 1);
- *“Per tutti gli interventi edilizi sugli immobili da destinare all'attività agriturbistica richiede il **rispetto delle norme relative al territorio rurale**”* (comma 2, ove è fatto rinvio al capo A-II, articolo A-9 ed al capo A-IV -Territorio rurale- dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000 vigente *pro tempore*).

La D.G.R. n. 987 del 2011, nel dettaglio, precisa dunque che: *“Tutti gli edifici **esistenti sul fondo** alla data del 15 aprile 2009, sia destinati ad abitazione che strumentali all'attività agricola, possono essere destinati all'attività agriturbistica, nel rispetto dei limiti e dei vincoli accertati dalla pianificazione territoriale ed urbanistica di cui all'art. 6 della L.R. n. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni.* (paragrafo 14).

¹ Il secondo comma dell'art. 2135 cod. civ. precisa che: *“per coltivazione del fondo (...) si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico di carattere vegetale o animale (...)”*, per tale ragione il fondo cui si riferisce la LR 4/2009 non può che essere un fondo agricolo, costituito anzitutto dal terreno destinato alla coltivazione;

La disciplina regionale dell'agriturismo, dunque, pone tra i requisiti per l'esercizio delle attività agrituristiche l'utilizzo di edifici (abitativi o strumentali) o parte di essi **esistenti sul fondo** alla data del 15 aprile 2009 e ricompresi, come specificato nel comma 2 dell'art. 11 e nell'art. 1 della L.R. n. 4/2009, nel **territorio rurale**.

Stante il ricordato vincolo di connessione tra le attività dell'imprenditore agricolo e la coltivazione del fondo, quando il Legislatore è intervenuto per riconoscere ad un'impresa agricola la possibilità di "dislocarsi" dal fondo, ai fini fiscali (art. 9, comma 4, del D.L. n. 557/1993) o per la vendita diretta dei propri beni (art. 4, comma 8-bis, D.Lgs. n. 228/2001"), lo ha fatto con un'apposita norma derogatoria.

IV. La singolarità della fattispecie sottoposta nel quesito va individuata nel fatto che lo strumento urbanistico comunale, pur non ricomprendendo gli immobili di che trattasi nel territorio rurale, ma nel territorio urbanizzato, comunque ne incentiva l'utilizzo verso funzioni rurali (la riconversione verso "usi agrituristiche, di residenza agricola.").

Tuttavia, detta previsione, di cui non può che essere evidenziata la contraddittorietà, non facoltizza di per sé l'avvio dell'attività agriturbistica che, come **ogni trasformazione edilizia, ai sensi dell'art. 9, comma 3, della L.R. n. 15/2013 è tassativamente subordinata alla conformità dell'intervento alla disciplina degli strumenti di pianificazione, ma anche a tutte le "discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia", tra cui, ovviamente, la normativa in materia di agriturismo che, come visto, consente il solo utilizzo di immobili sul fondo, nel territorio rurale.**

IV. In conclusione, si ritiene che un fabbricato strumentale all'attività agricola, non collocato nel territorio rurale non possa essere ricompreso tra gli immobili "esistenti sul fondo", di cui l'art. 11 della L.R. n. 4/2009 consente la destinazione ad attività di agriturismo.

Tuttavia, si precisa che la legge urbanistica regionale n. 24/2017 espressamente ricomprende nel "Territorio rurale", anche l'"**edificato sparso o discontinuo** (art. 36, comma 4), di cui fanno parte secondo il parere prot. 436664 del 26 aprile 2024 di questa struttura regionale, anche «*gli "Agglomerati e nuclei storici non urbani di rilevante interesse storico", di cui all'art. A-7, comma 2, e gli "insediamenti (e infrastrutture) storici del territorio rurale", di cui all'art. A-8 della L.R. n. 20 del*

2000, e le relative aree di pertinenza»² e di completamento. Si ritiene dunque che il Legislatore regionale del 2017 abbia inteso espressamente **ricomprendere i “nuclei storici non urbani” nel territorio rurale, escludendo espressamente che gli stessi possano essere ricompresi nel territorio urbanizzato** (lettera b) del comma 3, dell’art. 32 L.R. n. 24/2017).

Pertanto, in sede di elaborazione del nuovo piano urbanistico generale (PUG) il Comune dovrà valutare attentamente le caratteristiche dell’insediamento nel quale si inseriscono gli immobili oggetto della richiesta del presente parere e valutare, anche alla luce della disciplina del territorio urbanizzato della legge urbanistica appena esaminata (art. 32, commi 2 e 3), se lo stesso vada ricompreso nel territorio urbanizzato, confermando l’attuale revisione, ovvero se debba essere assoggettarlo alla disciplina dell’edificato sparso e discontinuo, presentando le caratteristiche di un “nucleo storico non urbano” di cui all’art. A-7, comma 2, dell’Allegato alla L.R. n. 20 del 2000³.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

Documento firmato digitalmente

SaGa/FD

² Il parere prot. n. 436664 del 26 aprile 2024, è disponibile al link: https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/disciplina-regionale/pianif-territoriale/pareri-pian_urb/parere-in-merito-alle-trasformazioni-fisiche-e-funzionali-del-patrimonio-edilizio-esistente-nell2019ambito-dell2019edificato-sparso-o-discontinuo-di-cui-all2019art-36-comma-4-della-l-r-n-24-del-2017 .

³ Si ricorda che, ai sensi dell’art. 29, comma 3, della L.R. n. 24 del 2017 le definizioni uniformi degli elementi e degli ambiti del territorio, contenute nell’Allegato alla legge n. 20 del 2000, continuano a trovare applicazione, fino all’eventuale alla approvazione di un nuovo “lessico comune” degli atti di pianificazione, attraverso un apposito atto di coordinamento tecnico.