

SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,  
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ  
IL RESPONSABILE  
**DOTT. GIOVANNI SANTANGELO**  
**REG PG/73715/2022**  
**DEL 27/01/2022**

All'XXX

**Oggetto: Parere in merito alla possibilità di installare manufatti leggeri (nella *species* "roulotte") al servizio di un agriturismo esistente.**

Col presente parere si forniscono i chiarimenti richiesti relativi alla possibilità di installare manufatti leggeri del tipo "roulotte" al servizio di un agriturismo esistente.

Nel dettaglio si pongono le seguenti questioni:

- a) come conciliare l'installazione di un nuovo manufatto, quale la roulotte (destinata a fornire un servizio essenziale per la finalità ricettiva dell'agriturismo), con l'art. 11, comma 5, L.R. 4/2009, secondo il quale è consentito realizzare nuove costruzioni esclusivamente da destinare allo svolgimento di prestazioni accessorie, e non principali, per l'attività agrituristica;
- b) a quale titolo edilizio è subordinata l'installazione di una roulotte in una struttura recettiva quale l'agriturismo (CILA o se si deve applicare il regime dell'edilizia libera).

Occorre sottolineare in premessa che questo Servizio non entra in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico che ha dato luogo al quesito, la cui valutazione è di esclusiva competenza dell'amministrazione interessata, bensì si limita ad esprimere le seguenti considerazioni di ordine generale circa la disciplina vigente che appare applicabile alla luce degli elementi desumibili dalla richiesta di parere.

Fatta tale premessa, si evidenzia che la disciplina relativa al tema dell'attività agrituristica si rinviene nella Legge Regionale n. 4 del 2009 (legge di carattere speciale che disciplina l'agriturismo e la multifunzionalità delle aziende agricole), come attuata dalla Delibera di Giunta regionale n. 987 del 2011 ("*Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole - modifiche e approvazione criteri di attuazione del settore agriturismo*").

In entrambi gli atti si precisa che rientra nel novero delle attività di agriturismo l'offerta di ospitalità resa:

- in alloggi (camere, mini-appartamenti, unità abitative autonome, camerate);
- o in spazi aperti attrezzati destinati alla sosta (art 3 L.R. 9/2004).

La Delibera, nel dettaglio, precisa che *“gli spazi aperti devono essere organizzati in piazzole per la sosta di tende, camper od altre attrezzature da campeggio”* (paragrafo 4.1); *“Le piazzole devono essere predisposte ed adeguate all'ospitalità di camper, tende ed altre attrezzature per il campeggio, ma non possono tuttavia essere completate con strutture fisse per l'ospitalità quali case mobili o prefabbricate stabilmente collegate col terreno. Sono comunque vietate le installazioni di prefabbricati (anche di legno) o altre strutture fisse equiparabili a volumi edilizi su piazzole o spazi aperti allo scopo di realizzare ampliamento del numero delle camere”*. (paragrafo 8)

La disciplina dell'agriturismo, dunque, pone in evidenza che l'ospitalità all'aperto può essere offerta con la predisposizione di piazzole, adibite all'installazione di tende o alla sosta di camper e altre attrezzature similari, tra cui le roulotte.

Ne deriva, pertanto, che l'installazione di un manufatto leggero quale la roulotte, rispettando i necessari requisiti di **amovibilità** e di **non presenza di allacci permanenti alle utenze**, se posta nelle aree di sosta adeguatamente individuate, non contrasta con l'art. 11, comma 5, L.R. 4/2009, laddove, nel caso di agriturismi, consente ai piani comunali di prevedere la realizzazione di **nuove costruzioni da destinare esclusivamente a servizi accessori** per l'attività agrituristica. Tale comma, infatti, si riferisce esclusivamente alla edificazione di nuovi fabbricati (ammessi – si ripete - solo se destinati a servizi accessori per l'agriturismo).

In risposta al secondo quesito si richiama il disposto della lettera g.5. dell'allegato alla L.R. n. 15 del 2013 (in recepimento dell'art. 3, comma 1, lett. e.5., del D.P.R. n. 380/2001), secondo cui l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere (tra cui le roulotte) deve considerarsi come un intervento di nuova costruzione, **ad eccezione, però, dei manufatti e delle strutture mobili collocati, anche in via continuativa, al servizio di strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti.**

In particolare, affinché detti manufatti leggeri non siano considerati come nuove costruzioni, devono ricorrere le seguenti condizioni:

- che siano collocate, anche in via continuativa, in **strutture ricettive all'aperto previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico;**

- che **non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno**<sup>1</sup>
- e **presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive** previste dalle normative regionali di settore, ove esistenti.

Ne consegue che l'installazione di manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto, tra cui dette strutture degli agriturismi, si configura come **un'opera di edilizia libera**, secondo quanto previsto espressamente al n. 52 nel **Glossario Nazionale dell'Edilizia Libera** (approvato ai sensi dell'art. 1, comma 2 del decreto legislativo n. 222/2016)<sup>2</sup> nonché dal punto 16, sez. II-edilizia, della Tabella, allegata al D.Lgs. n. 222 del 2016, che chiarisce il regime amministrativo di tutte le tipologie di interventi edilizi.

Cordiali saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

*Firmato digitalmente*

CC

---

<sup>1</sup> A tal riguardo, appare utile sottolineare quanto affermato in una recente sentenza del Consiglio di Stato Sez. II n. 6768 del 3 novembre 2020, laddove si prevede che qualora “*l'installazione stabile di mezzi (teoricamente) mobili di pernottamento determini una trasformazione irreversibile o permanente del territorio, tali manufatti risultano equiparabili alle nuove costruzioni e necessitano, pertanto, del permesso di costruire*”.

<sup>2</sup> Il Glossario specifica che costituisce attività edilizia libera la “*installazione, riparazione e rimozione*” di detti “*manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto (roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni) e assimilati*”.