

Prot. n. 662168  
del 24 ottobre 2011

**OGGETTO:** Possibilità di realizzare nuove costruzioni da destinare a civile abitazione in zona agricola da parte di soggetti che non risultano coltivatore o imprenditore agricolo – Legge regionale 8 marzo 1990, n. 13.

**Il Comune** - in riferimento ad una richiesta di delucidazioni sulla possibilità di realizzare una nuova costruzione da destinare a civile abitazione in zona E agricola da parte di un soggetto che non possiede la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (ora imprenditore agricolo professionale ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99), fondata su alcune sentenze di Tribunali amministrativi regionali (TAR Lazio, sez. II, n. 33106/2010; TAR Sicilia, Palermo, sez. III, 3/2008) e del Consiglio di Stato (sez. V, n. 1168/1991), secondo le quali "l'elemento soggettivo relativo alla qualifica del richiedente (agricoltore o imprenditore agricolo)" è "del tutto irrilevante se il soggetto non intende avvalersi dell'esonero del pagamento degli oneri per costruire. Elemento oggettivo indispensabile è invece la titolarità della proprietà o l'esistenza di altro titolo idoneo di disponibilità del bene, oltre naturalmente alla compatibilità con gli strumenti urbanistici" - chiede, alla luce di quanto stabilito dalla legge regionale 8 marzo 1990, n. 13, un parere in merito.

Sulla questione si osserva quanto segue.

L'Ordinamento giuridico italiano si basa su norme di legge emanate dallo Stato e dalle Regioni, siano esse a Statuto ordinario, come le Marche, o a Statuto speciale, nonché dalle due Province autonome di Trento e di Bolzano (vedi art. 117 della Costituzione, come modificato dall'art. 3 della legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3).

Le sentenze della magistratura - sia ordinaria (Tribunali e Corti di Appello) che amministrativa (Tribunali amministrativi regionali e Consiglio di Stato), con al loro apice la Corte di Cassazione quale giudice di legittimità - non hanno il potere di creare o modificare le norme di legge, non sono vincolanti per i soggetti che non hanno partecipato ai relativi giudizi e non sono vincolanti nemmeno i giudici che in futuro dovranno pronunciarsi su casi analoghi, se non identici, a quelli con esse decisi.

Le sentenze della magistratura ordinaria e amministrativa, una volta passate in giudicato (divenute cioè inappellabili) sono vincolanti e debbono essere applicate soltanto dai soggetti che sono stati parte nei relativi giudizi.

Fatta questa premessa di inquadramento generale della problematica, si rileva che nella Regione Marche vige - dal 27 marzo 1990 - la Legge regionale 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo) che agli articoli 4 e 13 disciplina la realizzazione di nuove abitazioni nelle zone agricole e la qualifica che debbono possedere i soggetti che intendono realizzarle.

L'art. 4 stabilisce in proposito che "nuove residenze in zone agricole sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola" (comma 1), indicando poi le caratteristiche essenziali di tali residenze (vedi i commi 3-4).

L'art. 13 dispone a sua volta, per quanto attiene agli interventi previsti dal predetto articolo 4, "che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia" (comma 1, lett. a).

I soggetti che non sono imprenditori agricoli, sia ordinari ex art. 2135 del codice civile che a titolo principale, possono invece procedere al recupero degli edifici esistenti nelle zone agricole, anche mutandone la destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 6 della stessa L.R. n. 13/1990

Le sentenze citate nel quesito, il cui testo lo scrivente non conosce, molto probabilmente si riferiscono a casi disciplinati da norme diverse da quelle attualmente vigenti nelle Marche. Tanto è vero che la sentenza del TAR del Lazio n. 33106/2010, allegata in copia al quesito, riguarda un caso disciplinato dal PRG di un comune che limitava "l'edificazione nelle zone agricole alle sole costruzioni necessarie per la conduzione agricola, non" postulando "il possesso nel richiedente della qualità di imprenditore agricolo a titolo principale" (FATTO e DIRITTO, terzo periodo) e quindi ad una situazione giuridica ben diversa da quella marchigiana.

La sentenza della quinta sezione del Consiglio di Stato n. 1168 del 1991, relativa ad una controversia insorta nel Comune di San Benedetto del Tronto, della quale nel quesito viene allegata in copia la sola massima, fa riferimento soltanto alla legge urbanistica n. 1150/1942 ed alla legge n. 10/1977 e quindi molto probabilmente si riferisce ad un edificio per la cui realizzazione la concessione edilizia era stata rilasciata prima della data di entrata in vigore della legge regionale n. 13/1990.

In conclusione: nelle Marche, ai sensi degli articoli 4 e 13 della legge regionale n. 13/1990, nuove edifici residenziali nelle zone agricole possono essere realizzati soltanto da soggetti che possiedono la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (ora imprenditore agricolo professionale), ai sensi della vigente normativa in materia.