



Prot. n. 246440  
del 10/12/2007

**OGGETTO:** Richiesta di parere sulla compatibilità di un agriturismo in zona “B” di completamento - Intervento eseguito da imprenditore agricolo - Legittimità della richiesta degli oneri concessori.

**Il Comune** chiede un parere “sulla compatibilità di ristrutturare un edificio esistente sito in zona “B” di Completamento, da parte di un imprenditore agricolo, - che specifica essere “a titolo principale” - da “destinare ad attività agrituristica”, chiedendo inoltre se in tal caso “l’intervento è oneroso o gratuito”.

Sulla questione si osserva quanto segue.

La legge regionale 3 aprile 2002, n. 3, e successive modificazioni, che detta le “norme per l’attività agrituristica e per il turismo rurale”, all’art. 2, comma 1, stabilisce che “per attività agrituristiche si intendono quelle di ricezione e ospitalità esercitate stagionalmente dagli imprenditori agricoli, singoli o associati, attraverso l’utilizzazione delle strutture, così come individuate dall’articolo 7, e dei fondi dell’azienda agricola a qualsiasi titolo condotta”, specificando, all’art. 3, comma 1, che “le attività agrituristiche devono risultare in rapporto di connessione e complementarità con l’attività agricola, che deve comunque rimanere principale”.

La L.R. n. 3/2002 dispone inoltre, all’art. 4, comma 2, che “possono avvalersi del titolo di operatore agrituristico, utilizzando le denominazioni “agriturismo” e “agrituristico”, solo gli imprenditori agricoli singoli o associati iscritti nell’elenco regionale di cui all’articolo 9 e in possesso dell’autorizzazione di cui all’articolo 10”, aggiungendo, all’art. 7, comma 1, che “possono essere utilizzati per le attività agrituristiche i locali siti nell’abitazione dell’imprenditore agricolo ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parti di essi esistenti nel fondo, indipendentemente dalle forme di accatastamento” e precisando, all’art. 7, comma 3, che “gli edifici utilizzati per l’attività agrituristica mantengono la loro destinazione di uso agricolo”.

La legge regionale n. 3/2002 non richiede, in alcuno dei suoi articoli, che i fondi coltivati dagli imprenditori agricoli e che gli edifici che su di questi si trovano e che vengono utilizzati per le attività agrituristiche, siano necessariamente compresi in una zona “E” ai sensi del vigente strumento urbanistico generale del comune, anche se ciò avviene nella massima parte dei casi.

Pertanto anche un edificio, civile o rurale, che si trova su di un fondo agricolo compreso all’interno di una diversa zona territoriale omogenea ai sensi del vigente strumento urbanistico comunale (nel caso di che trattasi risulta che si trova in una zona “B” di completamento), può essere utilizzato per attività agrituristica.

Diverso è il caso dell’onerosità o meno del permesso di costruire che è necessario per ristrutturare un immobile da destinare a tale uso.

Nel caso in questione, a parere di questo Servizio, non può essere utilizzata l’esenzione dal pagamento del contributo di costruzione (già oneri concessori) disposta dall’art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (già art. 9, primo comma, lett. a) della legge 28 gennaio 1977, n. 10) in quanto, pur sussistendo i requisiti della qualifica di imprenditore agricolo a titolo



principale (ora “imprenditore agricolo professionale”, ai sensi dell’art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99) in capo al richiedente del permesso di costruire e dell’effettuazione dell’intervento in funzione della conduzione del fondo, essendo l’attività agrituristica attività agricola per connessione, ai sensi del vigente art. 2135 del cod. civ. (vedi anche art. 3 della L.R. n. 3/2002), manca il requisito della zona agricola in cui deve essere realizzato l’intervento edilizio.

Tale norma stabilisce infatti che “il contributo di costruzione non è dovuto” per “gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell’imprenditore agricolo a titolo principale”.

Valuti il Comune se possa essere utilizzata l’esenzione dal pagamento del contributo di costruzione disposta dall’art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 (già art. 9, primo comma, lett. d) della legge n. 10/1977) relativa agli “interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari”.

Sull’applicazione dell’art. 9, primo comma, lett. d) della legge n. 10/1977 il Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale ha espresso due pareri, in data [9.3.1989, prot. n. 60](#) e in data [11.7.1985, prot. n. 179](#), che si allegano in copia ed ai quali si rimanda, poiché l’art. 17, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 ribadisce sostanzialmente quanto stabilito dalla precedente norma di legge.

Nel quesito si fa presente che il permesso di costruire viene richiesto “per cambio di destinazione d’uso del piano terra da magazzino ad agriturismo”, senza specificare se tale cambio di destinazione viene effettuato o meno con opere edilizie.

A tal proposito si fa notare che nell’ordinamento giuridico marchigiano il cambio di destinazione d’uso di un edificio che ha rilevanza sotto il profilo urbanistico - edilizio, e che richiede quindi il rilascio del permesso di costruire, è soltanto quello che avviene mediante la esecuzione di opere edilizie che non siano di semplice manutenzione.

Mentre la modifica della destinazione d’uso di un edificio (più esattamente: il diverso uso di un edificio), o di una parte di esso, che avvenga senza l’esecuzione di opere edilizie, o con semplici opere manutentive, non richiede il previo rilascio del permesso di costruire e non è soggetto al pagamento del contributo di costruzione (già oneri concessori), come viene spiegato nel parere espresso dal Servizio legislativo della Giunta regionale in data [23.12.1996, prot. n. 402](#), che si allega in copia, unitamente ai pareri del medesimo Servizio legislativo in esso richiamati. Tenga infine presente il Comune che con l’utilizzazione per le attività agrituristiche, come definite dall’art. 2, della L.R. n. 3/2002, gli edifici “mantengono la loro destinazione di uso agricolo”, come dispone espressamente il sopra citato art. 7, comma 3, della medesima L.R. n. 3/2002 (vedi anche art. 3, comma 3, della legge nazionale 20 febbraio 2006, n. 96).

Si allegano:

- copia dei pareri espressi dal Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale in data [9.3.1989, prot. n. 60](#) e in data [11.7.1985, prot. n. 179](#);
- copia dei pareri espressi dal Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale in data [23.12.1996, prot. n. 402](#); in data [8.11.1984, prot. n. 270](#); in data [28.6.1988, prot. n. 161](#); in data [6.8.1990, prot. n. 180](#).