



Prot. n. 103553
del 18/03/2008

OGGETTO: Applicazione dell'art. 5 della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13.

Il Comune fa presente che è pervenuta al Comune una richiesta di permesso di costruire “per la realizzazione di un edificio colonico da un soggetto avente la qualifica di imprenditore agricolo, che attualmente possiede già un’abitazione colonica in altro Comune” **ricadente sempre nella Provincia**, in ordine al quale “il proprietario chiede il mantenimento della destinazione d’uso abitativo della vecchia casa colonica motivando la richiesta con la necessità di poter continuare la gestione dei fondi agricoli presenti”.

Il Comune chiede pertanto se, in base a quanto stabilito dall'art. 5 della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13, “sia possibile il mantenimento della destinazione ad abitazione dell’attuale edificio ubicato in altro Comune non confinante e se lo stesso debba essere destinato ad annesso agricolo”.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

L'art. 5 della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13 “per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica”, oltre agli interventi di recupero della stessa o, in caso di fatiscenza, di demolizione e ricostruzione ai sensi del comma 1, consente al comma 2 anche “la costruzione di una nuova abitazione con le caratteristiche di cui ai commi 3 e 4 del precedente articolo 4, senza demolizione dell’edificio preesistente, a condizione che quest’ultimo venga destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune e a spese dell’interessato, ad annesso agricolo a servizio dell’azienda”.

Tale norma fa riferimento all’azienda agricola e degli appezzamenti di terra (o fondi che dir si voglia) di cui questa è composta, prende in considerazione soltanto quelli contigui a quello in cui viene realizzata la nuova abitazione, “purché compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni limitrofi” (art. 2 della L.R. n. 13/1990), dato che soltanto su tali appezzamenti può essere calcolato il volume complessivo della nuova abitazione da realizzare, ai sensi del comma 3 dell’art. 4, e dato che solo su questi potrà di conseguenza essere apposto il vincolo a “non aedificandi” richiesto dallo art. 14, comma 1.

Gli appezzamenti di terra dell’azienda agricola che non sono contigui a quelli la cui volumetria è stata utilizzata per realizzare la nuova abitazione possono a loro volta essere dotati di un’abitazione colonica (indipendentemente dal fatto che si trovino nel territorio di comuni appartenenti alla medesima provincia o ad altre province della Regione) quando questa risulti necessaria per l’ordinario svolgimento dell’attività agricola che viene in essi esercitata ed alle esigenze abitative dell’imprenditore agricolo a titolo principale che li coltiva, come richiesto dagli articoli 4, comma 1, e 13, comma 1, lett. a) della L.R. n. 13/1990.

Infatti nel riferirsi alle nuove costruzioni a carattere abitativo che possono essere realizzate nelle zone agricole la legge regionale 8 marzo 1990, n. 13, parla: di “abitazioni necessarie per l’esercizio dell’attività agricola” all’art. 3, comma 1, lett. a); di “nuove residenze in zone agricole” all’art. 4, comma 1; di “una nuova abitazione” all’art. 5, comma 2 e, infine, all’art. 13, comma 1, lett. a) - per quanto concerne il rilascio delle relative concessioni edilizie (ora permessi di costruire ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) - del fatto che “siano in funzione dell’attività agricola e delle



esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato", ribadendo così il concetto già esposto dall'art. 9, primo comma, lett. a) della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ai fini della gratuità della concessione edilizia (ora art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001).

Da tali disposizioni si desume pertanto che la legge regionale n. 13/1990 non richiede che le nuove abitazioni che possono essere realizzate nelle zone agricole siano necessariamente destinate a residenza anagrafica dell'imprenditore a titolo principale che coltiva il terreno o i terreni di cui fanno parte, ma che queste siano necessarie per le esigenze abitative dell'imprenditore in funzione dell'attività agricola che svolge.

Dovrà essere compito delle strutture regionali agricole decentrate, delle quali i comuni si debbono "avvalere" ai sensi dell'art. 13, comma 4, della L.R. n. 13/1990, ad accertare, caso per caso, se le nuove abitazioni che si intendono costruire rispondano ai requisiti sopra esposti.

Pertanto nel caso di che trattasi a parere di questo Servizio dovrebbe essere applicato l'art. 4 della L.R. n. 13/1990 (costruzione di una nuova abitazione su di un terreno che ne è privo) più che l'art. 5, comma 2 (costruzione di una nuova abitazione a fianco o nelle vicinanze di quella preesistente).

Qualora invece il Comune ritenga che debba essere applicato nel caso di specie l'art. 5, comma 2, della L.R. n. 13/1990, questo impone che l'abitazione preesistente venga declassata ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

A tal proposito si fa notare che la figura dell'imprenditore agricolo a titolo principale è stata sostituita da quella dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni e si osserva inoltre che l'elenco degli usi cui possono essere destinate le attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola (cd. annessi agricoli), contenuto nell'art. 3, comma 1, lett. c) della L.R. n. 13/1990, ha carattere esemplificativo e non tassativo.

Pertanto fra questi sono ora ricompresi - ai sensi dell'art. 9, comma 3 - bis, della legge 26 febbraio 1994, n. 133, come sostituito dall'art. 42 - bis del D.L. 1 ottobre 2007, n. 159, convertito in legge 29 novembre 2007, n. 222 - anche i seguenti usi a carattere abitativo e di lavoro:

- "abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento" (comma 3 - bis, lett. f);
- alloggio "alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna" (comma 3 - bis, lett. g);
- "ad uso di ufficio dell'azienda agricola" (comma 3 - bis, lett. h).