



Prot. n. 0078593  
del 20/04/2007

**OGGETTO:** Richiesta di parere sull'applicazione degli artt. 4 e 5 della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13.

**Il Comune** pone dei quesiti sull'applicazione degli artt. 4 e 5 della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13, in riferimento ad un'istanza per il rilascio "di un permesso di costruire da parte di un titolare di un'azienda agricola, coltivatore diretto, per la nuova costruzione di una abitazione rurale da edificarsi in zona agricola "E", che risulta necessaria "in quanto l'attuale fabbricato (la cui edificazione risale presumibilmente al 1950) non è più idoneo ad ospitare i sette membri che compongono il nucleo familiare composto da padre, madre, figlio, nuora e tre nipoti", ragion per cui il richiedente "proprietario dell'intera azienda, ritiene necessario e doveroso scindere, in due nuclei distinti, l'originaria famiglia, realizzando una nuova residenza esclusiva per sé e per la sua consorte".

La Responsabile dell'Ufficio Tecnico aggiunge che nell'istanza il richiedente precisa che "prima del rilascio del permesso di costruire, procederebbe alla stipula di un atto di donazione dell'edificio esistente a favore del figlio che continuerà a risiedere nel suddetto stabile insieme alla sua famiglia" con la conseguenza che egli sarebbe così sprovvisto "di una abitazione necessaria alla conduzione dell'azienda agricola".

Si premette che questo Servizio, in base a quanto disposto dalla [D.G.R. n. 769 del 27 giugno 2006](#) (pubbl. nel B.U.R. n. 70 del 7.7.2006) che ne disciplina l'attività di consulenza a favore degli Enti locali, può esprimere pareri esclusivamente attraverso l'interpretazione delle norme giuridiche prescindendo dai casi specifici, la cui soluzione spetta agli enti ed agli organi competenti.

Pertanto in termini di carattere generale sulla questione prospettata **dal Comune** si osserva quanto segue.

La realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazione nelle zone agricole del territorio regionale è disciplinata dall'art. 4 della legge regionale n. 13/1990, mentre l'art. 5 della medesima legge disciplina la realizzazione di abitazioni da parte degli agricoltori mediante interventi di recupero degli edifici a destinazione abitativa o degli annessi esistenti. Sull'applicazione di tali due norme il Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale ha espresso un articolato parere in data [20.2.1991, prot. n. 93](#), al quale si rimanda).

L'art. 4 della L.R. n. 13/1990 stabilisce al comma 1 che "nuove residenze in zone agricole sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice" e al comma 3 che "per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i 1000 mc. fuori terra".

Lo stesso articolo, al comma 5, precisa infine che "non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti".

Nel parere del Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale del [1° marzo 1991, prot. n. 248](#), si spiega che la norma in questione, pur recependo il termine "frazionamento" dalla normativa sul catasto, fa riferimento alla divisione dei terreni che avvenga mediante atti giuridici



(quali sono appunto gli atti di compravendita o di donazione) posti in essere volontariamente dai proprietari, in quanto tende ad evitare che i terreni agricoli vengano divisi per poter costruire nuove abitazioni.

Nel parere del medesimo Servizio legislativo e affari istituzionali del [13 marzo 1991, prot. n. 237](#), si spiega poi che il disposto dell'art. 4, comma 3, che per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica consente la costruzione di un solo fabbricato a carattere residenziale, permette la costruzione di due edifici destinati ad abitazione sullo stesso fondo soltanto nel caso in cui questo sia coltivato da due famiglie coltivatrici, ciascuna delle quali sia titolare di una autonoma azienda agricola.

In base a quanto esposto, ai quesiti posti **dal Comune** si danno le seguenti risposte:

- 1)-3) se un imprenditore agricolo che intende realizzare un nuovo edificio a destinazione residenziale in zona agricola prima del rilascio del relativo permesso di costruire vende o dona l'abitazione preesistente al figlio o ad un'altra persona, in tal modo frazionando, cioè dividendo, il terreno in cui questa si trova (in quanto gli sottrae la parte occupata dalla casa e dalla sua corte), incappa nel divieto stabilito dall'art. 4, comma 5, della L.R. n. 13/1990. Potrà cioè ottenere il permesso di costruire per realizzare la nuova abitazione solo dopo che saranno trascorsi cinque anni dal giorno in cui ha proceduto alla vendita o alla donazione dell'abitazione preesistente;
- 2) il volume complessivo della nuova abitazione, che comunque ai sensi dell'art. 4, comma 3, della L.R. n. 13/1990 non potrà superare i 1000 mc fuori terra, è stabilito dal proprietario agricoltore che richiede il permesso di costruire, in rapporto alle esigenze della sua famiglia, alle esigenze derivanti dalla coltivazione della terra che possiede e al volume che questa gli consente di realizzare. Le strutture regionali agricole, di cui il Comune si deve "avvalere", ai sensi dell'art. 13, comma 4, della L.R. n. 13/1990 per il rilascio del permesso di costruire, verificano i requisiti di carattere agricolo che sono necessari per l'intervento che si intende realizzare, ai sensi della medesima L.R. n. 13/1990.  
Il Comune accerta che la nuova costruzione venga realizzata nel rispetto dei requisiti urbanistico - edilizi previsti dalla L.R. n. 13/1990 e dal proprio strumento urbanistico (vedi il parere espresso dal Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale in data [6.10.2003, prot. n. 611](#)).

Si fa notare che, ai sensi dell'art. 5, commi 1 e 2, della L.R. n. 13/1990, la realizzazione di una nuova abitazione in zona agricola può avvenire anche mediante un intervento di recupero di un edificio abitativo esistente che ne può comportare l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la demolizione e la ricostruzione integrale, oppure può avvenire mediante la costruzione di una nuova abitazione senza demolire quella preesistente, a condizione che quest'ultima venga destinata, con un vincolo (almeno decennale: vedi art. 14, comma 3, della L.R. n. 13/1990) da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

Si nota infine che la L.R. n. 13/1990 non impedisce che le abitazioni rurali, nuove o sottoposte ad interventi di recupero, vengano al loro interno suddivise in due o più unità immobiliari. Infatti l'art. 4 prevede la costruzione di "un solo fabbricato" (non di una sola unità immobiliare) e l'art. 5 prevede interventi di recupero sullo "edificio preesistente" che possono giungere fino alla sua completa ristrutturazione, anche con demolizione integrale. E' noto che con un intervento di "ristrutturazione edilizia" un edificio unifamiliare può essere trasformato in un edificio bifamiliare o



**GIUNTA REGIONE MARCHE**  
Servizio governo del territorio  
mobilità e infrastrutture  
**Posizione di funzione urbanistica**

**Parere n. 45/2007**

plurifamiliare (vedi il parere espresso dal Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale in data [1.2.1991, prot. n. 15](#)).