

Prot. n. 191568
del 27 marzo 2012

OGGETTO: Richiesta di parere sulla possibilità di attuazione con procedura di S.U.A.P. in variante al P.R.G. (art. 5 del DPR 447/1998 e ss.mm.ii.) in rapporto al disposto dell'art. 11 della L.R. n. 22/2011 – Realizzazione di struttura ricettiva (country house) e complesso per attività ippica in zona extraurbana (zto "E").

Il Comune pone dei quesiti sulla possibilità della realizzazione "in Zona Extraurbana (zto 'E') di una struttura ricettiva del tipo country house in un edificio ex agricolo, con annesso complesso per attività equestri, mediante procedura di S.U.A.P. in variante al PRG ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 (e ss.mm.ii.)".

A tal fine **Il Comune** fa presente che gli immobili interessati dall'intervento "sono costituiti da un fabbricato ex rurale con alcuni annessi esterni ed un terreno di circa 3 ettari", che questi ricadono ai sensi del vigente PRG in una sottozona facente parte della "zto 'E' agricola", che "l'edificio principale è individuato tra quelli 'che rivestono per la qualità diffusa dei loro elementi architettonici un valore di testimonianza dell'edificio rurale", che "per i terreni ricadenti in questa Sottozona" sono previsti "gli usi agricoli e "quelli per le attività ricreative e sportive all'aperto", mentre per gli edifici sono consentiti "gli usi agricoli residenziali, le serre, gli agriturismo e country house" oltre "alla civile abitazione".

Fa inoltre presente che la normativa riguardante la zona "non prevede nuova edificazione, è consentito unicamente, nel caso di riconversione degli edifici ex agricoli esistenti" all'uso "agriturismo/country house", lo "ampliamento con incremento della SUL pari al 30% e comunque entro il limite massimo di $I_f=0,03$ mc/mq".

Rileva infine che "la proposta di attivazione della procedura di S.U.A.P. in variante al PRG è dovuta essenzialmente alla nuova struttura coperta per le attività equestri (maneggio, ricovero animali e servizi accessori) per una volumetria che necessiterebbe di un indice pari a 0,55 mc/mq", quindi superiore a quello previsto per la zona dal vigente PRG.

Ciò premesso, **Il Comune** pone le seguenti domande:

- 1. L'attività proposta può considerarsi nell'ambito delle multifunzionalità delle aziende agricole descritte dalla LR 21/11 (nello specifico dall'art. 8) e perciò l'area interessata dalla variante rimane comunque zto 'E' ai sensi del DM 1444/68, anche tenuto conto che per realizzare la nuova struttura è necessario un indice pari a $I_f=0,55$ mc/mq ?**

L'art. 8 della recente legge regionale 14 novembre 2011, n. 21, stabilisce che "rientra nell'attività agrituristica" la fornitura di una serie di servizi, fra cui quelli "sportivi, divulgativi o culturali, quali le "passeggiate a cavallo" e "le escursioni con guida" (vedi anche art. 3, comma 2, lett. e).

Lo "agriturismo" è attività agricola per connessione (vedi art. 2135 del codice civile; cfr. art. 4 della L.R. n. 21/2011) e pertanto la realizzazione di un maneggio per consentire le sopra indicate attività nell'esercizio dell'attività agrituristica costituisce realizzazione di una struttura agricola.

Nell'ambito della "agricoltura sociale" di cui al Capo II (artt. 25-36) della legge regionale n. 21/2011 rientrano "le terapie assistite con gli animali" (vedi art. 27, comma 3). Anche l'agricoltura sociale è in rapporto di connessione con l'attività agricola (vedi art. 26) e gli immobili utilizzati per le attività in essa ricomprese "mantengono la loro destinazione di uso agricolo" (vedi art. 32).

L'esercizio di una "country-house" rientra nell'ambito delle "attività ricettive rurali" disciplinate dall'art. 21 della legge regionale 11 luglio 2006, n. 9 che, ai sensi di detto articolo, sono "esercitate in fabbricati, siti nelle zone agricole definite dall'articolo 1 della l.r. 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo), o nei borghi rurali individuati dai comuni, trasformati, a seguito di lavori di ammodernamento che non comportino comunque alterazioni degli aspetti architettonici originari, in strutture ricettive dotate di camere o di appartamenti con servizio autonomo di cucina ed eventualmente dotati di servizio di ristorazione e di attrezzature sportive e ricreative a favore delle persone alloggiate, dei loro ospiti e di coloro che usufruiscono delle strutture in occasione di manifestazioni e convegni organizzati"(comma 1).

Sulla realizzazione di "country-houses" la Regione ha emanato la Circolare n. 3 del 19/03/1997 (in B.U.R. n. 22 del 27/03/1997) che seppur esplicativa delle disposizioni della abrogata legge regionale n. 31/1994 rimane valida anche alla luce del disposto dell'art. 21 della L.R. n. 9/2006, che ribadisce sostanzialmente quanto stabilito dalla precedente normativa.

La "country-house" può quindi essere dotata di un maneggio per cavalli, potendo questo rientrare fra le attrezzature sportive e ricreative a favore delle persone alloggiate e dei loro ospiti previste dalla norma di legge.

Nella Circolare n. 3/1997 - dopo aver osservato che "la L.R. n. 13/1990 non disciplina la realizzazione di pertinenze a servizio degli edifici che si trovano nelle zone agricole (qualunque destinazione essi abbiano: rurale, civile, ricettiva o altro) né vieta la realizzazione delle stesse" e dopo aver spiegato il concetto di "pertinenza" - si rileva "che le dimensioni delle attrezzature sportive e ricreative che possono essere realizzate a servizio delle "c.h." devono essere rapportate alla dimensione e alla ricettività del bene principale. Non vi sono parametri prestabiliti per determinare il rapporto fra bene principale e pertinenza e pertanto esso deve essere determinato caso per caso tenendo presente la natura della pertinenza ed inquadrandola nei limiti delle esigenze di un effettivo uso normale del bene principale, che nel caso di specie è rappresentato appunto dall'edificio destinato a "c.-h." (vedi parte relativa al rapporto fra le disposizioni delle L.R. n. 31/94 e quelle della L.R. n. 13/90).

L'esercizio della country-house non costituisce attività agricola per connessione, come avviene invece per l'agriturismo (cfr. art. 21, comma 3, della L.R. n. 9/2006). Se tale attività ricettiva è effettuata dall'agricoltore in aggiunta alla attività agricola potrebbe rientrare nella "diversificazione" prevista dall'art. 43 della L.R. n. 21/2011, cioè in un'attività che pur esterna a quella agricola, risulta integrata e complementare con essa in ambito rurale e può essere svolta in azienda indipendentemente dall'attività agricola al fine di fornire opportunità di reddito all'agricoltore e alla sua famiglia.

Tuttavia manca ancora la prevista individuazione delle tipologie di queste attività da parte della Giunta regionale (vedi art. 44 della stessa L.R. n. 21/2011) e pertanto non si può ancora dare una risposta certa in merito.

Ai sensi dell'art. 11 della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13, le costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli debbono avere "un volume non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq" (comma 3, lett. a).

Con la possibilità concessa alle imprese agricole non solo di poter lavorare, trasformare e commercializzare i prodotti agricoli ma di poter anche fornire servizi alle persone, si ritiene che le disposizioni del predetto art. 11 possano essere applicate, per analogia, anche alle costruzioni necessarie per poter fornire i servizi connessi alle attività agricole o in esse rientranti.

Si ritiene quindi che l'attività proposta può considerarsi connessa all'esercizio dell'attività agricola o comunque legittimamente realizzabile nella zona agricola, con la conseguenza che l'area interessata dalla variante rimane comunque agricola.

Trattandosi di realizzare un impianto necessario per l'esercizio dell'attività agricola in una zona "E" agricola (o connesso ad una attività ricettiva legittimamente esercitabile in tale zona), la relativa variante alle NTA del PRG a parere dello scrivente non rientra nella fattispecie di cui all'art. 11, comma 1, lett. a) della legge regionale 23 novembre 2011, n. 22, dato che non costituisce ulteriore espansione di area edificabile in zona agricola;

- 2. In questo caso (la zona rimane zto 'E') una volta realizzato il maneggio questo dovrà obbligatoriamente essere gestito dal soggetto che ha ottenuto le prescritte autorizzazioni, oppure potrà essere dato in gestione ad un soggetto diverso (persona fisica o giuridica) anche non conforme alle disposizioni della LR 13/90 (e ss.mm.ii.) ?**

Le attività agrituristiche sono attività agricole e devono perciò essere gestite dall'agricoltore che ha ottenuto le prescritte autorizzazioni (cfr. art. 3, comma 1 e art. 11, commi 1 e 2, della L.R. n. 21/2011).

Per la "agricoltura sociale" l'art. 28, comma 2, della L.R. n. 21/2011 stabilisce che "le imprese agricole stipulano apposite convenzioni, nel rispetto della normativa in materia di contratti pubblici, con gli enti pubblici per la prestazione delle attività di cui al presente Capo, mediante l'utilizzo delle risorse umane e strumentali nella disponibilità dell'azienda". Per l'esercizio delle attività sportive e ricreative connesse all'esercizio delle attività ricettive rurali, fra le quali rientrano le "country-houses", l'art. 21 della L.R. n. 9/2006 nulla dispone;

- 3. Ove l'indice $I_f=0,55$ mc/mq non fosse ritenuto compatibile con quanto disposto dalla LR 13/90 per la zona agricola, sarebbe comunque possibile attivare la procedura di S.U.A.P. in variante (sempre mantenendo la zona extraurbana definita ai sensi del PRG) modificando la destinazione dell'area da zto 'E' a zto 'F', in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'attività proposta che potrebbe essere equiparata a quelle previste dalla LR 21/11 ?**

Si ritiene che la risposta data al punto 1. renda inutile il ricorso a tale soluzione. Comunque la trasformazione di un'area "E" agricola in zona "F" edificabile potrebbe incorrere nel divieto disposto dall'art. 11, comma 1, lett. a) della L.R. n. 22/2011, a meno che contestualmente non venga trasformata in zona "E" agricola una equivalente superficie di una esistente zona "F".