



Prot. n. **111082**

Teramo, **08/05/2007**

**Responsabili  
Uffici Tecnici Comunali  
della Provincia di Teramo**

**Responsabili  
Uffici Tecnici S.U.A.P.  
delle Comunità Montane  
della Provincia di Teramo**

e p.c. **Consiglio Notarile  
Distretto TE – PE  
Via Cerulli Irelli  
64100 TERAMO**

**OGGETTO : Edificazione in area agricola. Interpretazioni della normativa dettata dal Piano Territoriale Provinciale. Comunicazione.**

Pervengono con sempre maggior frequenza a questo Ufficio richieste di pareri e di chiarimenti sull'applicazione della normativa per l'edificazione in area agricola dettata dal vigente Piano Territoriale Provinciale. Al fine di agevolare i lavori degli Uffici Tecnici Comunali e degli Uffici S.U.A.P., questo Servizio Urbanistico Provinciale, con la presente nota, intende dare ampia diffusione alle risposte ai quesiti formulati.

In via generale, va specificato che:

- a. la normativa dettata dall'art. 24 delle N.T.A. del P.T.P. è ad "*efficacia diretta ed immediata*", vale a dire efficace sin dalla data di adozione del P.T.P. (18/12/1998), ed è applicabile per le "*nuove realizzazioni riferite a nuove unità aziendali derivanti da frazionamenti di aziende come attualmente esistenti* (n.d.A.: alla data di adozione del P.T.P.) o ad aziende oggetto di compravendita dopo tale data";
- b. con la definitiva approvazione del P.T.P. e con la sua piena vigenza (B.U.R.A. del 26/10/2001 n° 22), il territorio provinciale è stato suddiviso in due macroaree, evidenziate nell'allegato 3 alle N.T.A. del P.T.P.; l'una definita "*area di sviluppo economico e urbanistico e Comuni della costa*", in cui l'imprenditore agricolo a titolo principale può realizzare gli interventi previsti dagli artt. 70, 71 e 72 della L.R. 18/83 ovvero abitazioni, manufatti connessi alla conduzione del fondo e impianti produttivi, con una superficie minima aziendale pari a 1 ettaro (anche non accorpato) mentre chi non possiede tale requisito può realizzare i suddetti interventi solo se in possesso di almeno 3 ettari in unico

corpo; l'altra area è definita "area collinare interna e della zona montana o svantaggiata" in cui chiunque, imprenditore agricolo o no, può edificare anche con una superficie minima aziendale pari ad 1 ettaro di terreno (l'imprenditore agricolo anche in forma non accorpata);

- c. i Responsabili degli Uffici Tecnici dei Comuni in cui gli strumenti urbanistici (P.R.G. o P.R.E.) sono vigenti ma non sono stati adeguati alla sopra citata normativa per le aree agricole, come dettata dal P.T.P., qualora ricevono presso i loro Uffici una richiesta di nuova edificazione in zona agricola con i caratteri evidenziati nel punto a), devono rispettarne le prescrizioni "ad efficacia diretta ed immediata";
- d. gli strumenti urbanistici comunali (P.R.G. o P.R.E.) nel recepire obbligatoriamente la normativa del P.T.P. per le aree agricole, possono disporre superfici minime aziendali uguali o maggiori a quelle dettate dallo stesso P.T.P.;
- e. per le aree agricole classificate "di rilevante interesse economico" ai sensi dell'art. 24 comma 7 delle N.T.A. del P.T.P., la superficie minima aziendale per la realizzazione di una nuova residenza, sia per l'imprenditore agricolo che per chi non possiede tale requisito, deve essere, comunque, pari a 3 ettari (l'imprenditore agricolo anche in forma non accorpata);
- f. per le aree agricole classificate "terreni agricoli periurbani" ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A. del P.T.P., la superficie aziendale minima richiesta per nuove edificazioni è pari a 5 ettari (sia per l'imprenditore agricolo sia per chi non ha tale requisito), sempre in forma accorpata;
- g. va fatto sempre riferimento ai principi generali sanciti dall'art. 68 della L.R. 18/83 per cui: "E' fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni sui quali siano in atto produzioni ad alta intensità quali, tra l'altro, quella orticola, frutticola, floricola ed olivicola, nonché i terreni irrigui sui quali siano stati effettuati, nell'ultimo quinquennio, o siano in corso, interventi di miglioramento fondiario..."; così come: "E', altresì, fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni che, comunque, concorrono in modo determinante alla configurazione della dimensione economico-funzionale delle aziende.";
- h. va specificato che, ai sensi del Titolo VII della L.R. 18/83, il concetto di "unità aziendale" non è riferito all'area asservita al fabbricato e capace di contenerne la volumetria residenziale, bensì è da riferirsi all'intera estensione di fondi rustici facenti capo ad un'unica proprietà, anche se non contigui. Per ogni "unità aziendale" così intesa è possibile edificare un solo fabbricato rurale necessario a soddisfare le esigenze della famiglia coltivatrice. Qualora, invece, nell'ambito di una unica azienda agricola ci sia la presenza di più famiglie "coltivatrici" che si dedicano alla conduzione dell'azienda e siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 70 comma 4 della L.R. 18/83 nel testo vigente ("Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della L.R. 02/03/1979 n° 12. Per l'applicazione delle disposizioni del precedente comma 3, la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.") il P.T.P. consente la realizzazione di più unità abitative, ovvero la realizzazione di un fabbricato rurale ad uso abitativo per ogni famiglia coltivatrice. Resta inteso che la volumetria complessiva di tutte le unità abitative realizzabili dovrà soddisfare il limite massimo della volumetria consentita derivante dalla applicazione dell'indice fondiario di 0,03 mc./mq. sull'intera superficie aziendale. E' fatta salva, comunque, l'applicazione del comma 3 dell'art. 70 della L.R. 18/83 nel caso in cui l'applicazione dell'indice di cui sopra non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato alle esigenze di ogni famiglia coltivatrice.

Relativamente ai quesiti formulati da Enti a questo Servizio, si riporta quanto segue:

**Quesito n° 1:** può un imprenditore agricolo a titolo principale, in possesso del permesso di costruire rilasciato dopo l'anno 2001 per la realizzazione di un fabbricato rurale su un'azienda di 1 ettaro, alienare l'intera azienda con il fabbricato in corso di realizzazione ad un soggetto non imprenditore agricolo?

**Risposta:** la possibilità di edificare una residenza rurale insistente su un'azienda agricola della estensione di 1 ettaro è permessa, per i Comuni che si localizzano nell'area omogenea *"della costa e aree di sviluppo economico ed urbanistico"*, ai soli imprenditori agricoli a titolo principale mentre residua ai soggetti che non possiedono tale titolo l'edificabilità solo con una superficie aziendale, in unica soluzione, di 3 ettari. La possibilità, quindi, di trasferire la proprietà dell'immobile durante o appena dopo la conclusione dei lavori a chi non ne abbia i requisiti, risulta essere un espediente surrettizio in contrasto sia con la normativa dettata dal P.T.P. che con le sue finalità che tendono a scoraggiare l'insediamento nelle aree agricole di soggetti non imprenditori, per cui è da escludere tale evenienza. Va aggiunto che sia la normativa urbanistica regionale (Titolo VII della L.R. 18/83) che la normativa del P.T.P. (art. 24) ammettono la realizzazione di residenze *"riferite esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola ed alle esigenze abitative delle famiglie degli imprenditori agricoli a titolo principale"* stabilendo un chiaro nesso funzionale che, nell'evenienza di cessioni come quella in esame, verrebbero ad esaurire la loro efficacia.

**Quesito n° 2:** è consentita l'alienazione di un'azienda avente superficie uguale o maggiore di 3 ettari su cui è edificato o in corso di realizzazione un fabbricato rurale da parte di un imprenditore agricolo a titolo principale ad un altro soggetto non imprenditore agricolo?

**Risposta:** si configurano tre distinti casi: 1) l'alienazione di un fabbricato rurale insistente su un'azienda di superficie pari o maggiore di 3 ettari, da un imprenditore agricolo ad un soggetto senza tale requisito, può ritenersi ammissibile nel caso in cui la vendita riguardi l'intera azienda in unica soluzione e non produca, quindi, frazionamenti aziendali e la realizzazione del fabbricato residenziale non sia collegato ad un programma di sviluppo aziendale. Resta confermato l'obbligo per il nuovo proprietario della corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione; 2) l'alienazione di un fabbricato rurale insistente su un'azienda di superficie pari o maggiore di 3 ettari, da un imprenditore agricolo ad un soggetto senza tale requisito, se produce la creazione, attraverso un frazionamento, di due unità aziendali entrambe della superficie uguale o maggiore di 3 ettari, può essere ritenuta ammissibile sempre che la realizzazione del fabbricato residenziale non sia collegato ad un programma di sviluppo aziendale e fermo restante la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione; 3) l'alienazione di un fabbricato rurale insistente su un'azienda di superficie pari o maggiore di 3 ettari, da un imprenditore agricolo ad un altro soggetto in possesso di tale requisito, se produce la creazione, attraverso un frazionamento, di due unità aziendali entrambe di superficie uguale o maggiore di 3 ettari oppure l'una o entrambe di superficie inferiore a 3 ettari (ma maggiore di 1 ettaro), è da ritenersi ammissibile in ogni caso sempre che la realizzazione del fabbricato residenziale non sia collegato ad un programma di sviluppo aziendale.

Tuttavia, per completare la casistica possibile nel caso di alienazione di fabbricati rurali, si allega la **tabella A** nella quale, oltre al caso esplicitato al presente quesito, si affrontano gli altri casi possibili.

**Quesito n° 3:** con l'adozione del nuovo strumento urbanistico generale comunale o di una sua variante generale, le superfici minime previste da questi strumenti devono essere rispettate anche da aziende esistenti prima dell'adozione del P.T.P. o da quelle derivanti da frazionamenti o da trasferimenti di aziende agricole a soggetti non in possesso del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale, conseguenti alla stipula di atti di natura ereditaria?

**Risposta:** preliminarmente, vanno fatte due precisazioni: la prima riguarda la nuova formulazione dell'art. 24 approvata dal Consiglio Provinciale con delibera n° 20 del

30/03/2001, che ha eliminato il riferimento al tipo di coltura effettuato sul suolo agricolo sostituendolo con una suddivisione del territorio provinciale in due macro-aree sopra specificate nel punto b); la seconda, riguarda la norma di natura transitoria (cioè valida fino alla definitiva approvazione degli strumenti urbanistici comunali) per cui i frazionamenti di aziende agricole, conseguenti alla stipula di atti pubblici di natura ereditaria, sono esclusi dall'efficacia dell'articolato; ne consegue, che nel momento in cui un Comune approva il P.R.G./P.R.E. automaticamente la normativa citata è superata nei suoi effetti. Tutto quanto sopra detto, vengono a determinarsi due casistiche differenti:

- la realizzazione di una nuova residenza rurale, sia per l'imprenditore agricolo che per il soggetto privo di tale requisito, nell'ipotesi che non costituisca nuova unità aziendale, è rimandata alla normativa del P.R.G./P.R.E.;
- la realizzazione di una nuova residenza rurale, sia per l'imprenditore agricolo che per il soggetto privo di tale requisito, nell'ipotesi che costituisca una nuova unità aziendale per frazionamento o trasferimento, è soggetta alla normativa dell'art. 24 del P.T.P. che è ad efficacia "diretta", cioè esplica la sua efficacia sin dalla data di adozione dello strumento di pianificazione provinciale.

**Quesito n° 4:** le superfici aziendali minime stabilite dal P.T.P. devono essere rispettate anche per la realizzazione di manufatti a destinazione non residenziale (annessi) di cui agli artt. 71 e 72 della L.R. 18/83 indipendentemente dalla realizzazione di una abitazione?

**Risposta:** la realizzazione di manufatti a destinazione non residenziale di cui agli artt. 71 e 72 della L.R. 18/83 è disciplinata, nella normativa del P.T.P., dall'art. 24 comma 6 che ne definisce parametri ed indici. Dalla lettura dell'ultimo capoverso, si comprende che l'unica fattispecie che non è soggetta al rispetto delle superfici minime di cui al comma 4 dello stesso articolo è quella della costruzione di annessi "per le aziende che esercitano l'attività di coltivazione in serra, di allevamento di ovicaprini o di animali minori, quando tale attività determina almeno l'80% del prodotto lordo". Pertanto, solo se ricade nella presente fattispecie ed indipendentemente dalla realizzazione di una residenza rurale, la realizzazione di manufatti a destinazione non residenziale può essere assentita con superfici minime aziendali inferiori a 3 ettari per i soggetti non imprenditori agricoli. La dimensione minima aziendale di 1 ettaro per gli imprenditori agricoli va, comunque, sempre rispettata.

**Quesito n° 5:** i soggetti in possesso del certificato di imprenditore agricolo possono edificare con la superficie aziendale minima di 1 ettaro?

**Risposta:** al quesito va risposto affermativamente in quanto in tutto il territorio provinciale vige, per gli imprenditori agricoli a titolo principale, la normativa dell'art. 70 della L.R. 18/83 che prescrive la superficie minima aziendale pari a 1 ettaro anche se non in corpo unico. Va precisato, al riguardo, che l'edificazione va riferita, comunque, all'intera superficie aziendale nel senso che, per esempio, il proprietario di un'azienda della superficie complessiva di 2,5 ettari non può richiedere due permessi di costruire, l'uno con una superficie pari a 1,5 ettari e l'altro con una superficie di 1 ettaro, ma può richiedere uno ed un solo permesso di costruire per un unico fabbricato rurale al quale va asservita l'intera superficie aziendale della estensione di 2,5 ettari.

**Quesito n° 6:** le nuove costruzioni residenziali che vengono assentite sul fondo agricolo quali manufatti necessari alla conduzione del fondo, sono da considerare inscindibili dal fondo medesimo fin quando si conservi la destinazione agricola? E, in tal caso, è possibile il trasferimento di proprietà dell'intero fondo aziendale?

**Risposta:** la particolare natura dell'edificazione in zona agricola è chiaramente delineata sia dalla normativa nazionale (L. 10/77) che da quella regionale (Titolo VII della L.R. 18/83) ed è ribadita a chiare lettere anche dal Piano Territoriale Provinciale (art. 24 comma 3). La residenza rurale e l'unità minima aziendale vanno a costituire un unicum inscindibile e non frazionabile; in tal senso, non aiuta il ricorso al rapporto di "comodato d'uso" perché è noto che il rapporto di comodato, ai sensi dell'art. 1803 del Codice Civile, sostanzia un contratto tra le parti per l'uso di un bene mobile o immobile senza determinarne una diversa proprietà

tant'è che il comodante può in qualsiasi momento richiederne la restituzione. Pertanto, al primo quesito va data risposta negativa mentre al secondo va data risposta affermativa nel caso in cui la superficie minima aziendale ha una estensione superiore a 3 ettari se a rilevarla è un soggetto senza il requisito dell'imprenditore agricolo.

**Quesito n° 7:** è legittima l'azione del proprietario volta alla separata vendita di singoli manufatti e/o porzioni di terreno costituenti l'originario fondo, fermo restandone il vincolo di inedificabilità ?

**Risposta:** anche a questo quesito va data risposta negativa in quanto la realizzazione di un manufatto residenziale funzionale alla conduzione del fondo, come sopra più volte riportato, sostanzia un nesso di dipendenza tra manufatto stesso e coltivazione del fondo che, nel caso di vendita separata di manufatti e terreni pur imponendo a questi ultimi un vincolo di inedificabilità, verrebbe del tutto a mancare privando la realizzazione dell'annesso del requisito fondamentale.

**Quesito n° 8:** si sostanzia quale "nuova unità aziendale", come definita dal P.T.P. e quindi soggetta alla norma ad efficacia diretta dell'art. 24, l'azienda esistente alla data di approvazione definitiva del P.T.P. (26/10/2001) a cui viene aggiunto, per compravendita, un ulteriore lotto in data successiva all'approvazione definitiva del P.T.P.?

**Risposta:** in tal caso, l'aggiunta di un lotto ad una proprietà esistente alla data di adozione del P.T.P. non sostanzia la nascita di una "nuova unità aziendale" ma si configura quale ampliamento della stessa. Pertanto, una unità aziendale così costituita anche con superficie inferiore a 3 ettari, rende possibile al proprietario non imprenditore agricolo ma già titolare dell'azienda prima dell'approvazione del P.T.P. (26/10/2001), la realizzazione di un manufatto residenziale a carattere rurale.

**Quesito n° 9:** può un Comune, in fase di redazione del nuovo strumento urbanistico (P.R.G. o P.R.E.), prevedere all'interno della Normativa Tecnica di Attuazione la possibilità di escludere dall'applicazione della normativa del P.T.P. i casi riconducibili a frazionamenti o trasferimenti di proprietà conseguenti alla stipula di atti pubblici di natura ereditaria, tipo successione, donazione, divisione?

**Risposta:** la normativa del P.T.P. (art. 24 comma 4) chiaramente stabilisce che l'esclusione dall'applicazione dei parametri di unità minima aziendale è valida "fino alla definizione da parte dei singoli strumenti urbanistici comunali della normativa sopraindicata" volendo con ciò intendere che trattasi di normativa di carattere transitorio che necessita di ridefinizione in sede di revisione, adeguamento o redazione di un nuovo strumento urbanistico comunale. Pertanto, sarà in tale sede che il Comune potrà definire i limiti ed i requisiti necessari per ricorrere a tale possibilità; si puntualizza che la possibilità di escludere il ricorso alla normativa sulle zone agricole dettata dal P.T.P. è ristretta ai soli casi di natura ereditaria per linea diretta.

Il Responsabile del Servizio  
Arch. Giuliano Di Flavio

Il Dirigente  
Arch. Francesco Antonelli