



Prot. n. 145600
del 12/03/2009

OGGETTO: Legge regionale 11 luglio 2006, n. 9 - Richiesta di parere.

Il Comune, in relazione ad una “domanda di permesso di costruire per il recupero di un complesso edilizio rurale da destinare ad attività ricettiva extra - alberghiera di cui all’art. 21 della legge Regionale n. 9/2006” ricadente “nel parco del Conero”, chiede un parere sull’applicazione di tale norma di legge e sul contenuto della Circolare regionale n. 3 del 19 marzo 1997, relativa alle “country-houses”.

Il Comune chiede, in particolare, se le disposizioni esplicative di tale Circolare “vengono confermate per la nuova definizione di struttura ricettiva extra-alberghiera data dall’art. 21 della L.R. n. 9/2006”.

A tal fine fa notare che “nel caso in esame, il complesso ricade in “zona di protezione” del Parco del Conero dove i cambi d’uso possono essere consentiti esclusivamente verso strutture a servizio del Parco o ad abitazione nei casi previsti dall’art. 9 della legge 133/94”.

Si premette che questo Servizio Governo del territorio, come tutti i Servizi della Giunta regionale delle Marche, esercita l’attività di consulenza a favore degli Enti locali nel rispetto di quanto stabilito dalla [D.G.R. n. 769 del 27 giugno 2006](#) (pubbl. nel B.U.R. n. 70 del 7 luglio 2006), secondo la quale questa deve essere svolta esclusivamente attraverso l’interpretazione delle norme giuridiche e senza riferimento ai casi specifici.

Pertanto, prescindendo dal caso concreto che ha dato occasione alla richiesta di parere e sul quale dovrà pronunciarsi **il Comune**, sull’applicazione della normativa sopra richiamata in termini di carattere generale si osserva quanto segue.

L’art. 21 della legge regionale 11 luglio 2006, n. 9 - che fa parte della Sezione I del Capo 11 della legge relativa alle “strutture ricettive extra-alberghiere” disciplina, fra queste, le “attività ricettive rurali”.

L’articolo, al comma 1, stabilisce che “sono attività ricettive rurali quelle 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 originali, 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”.

Al comma 2 precisa poi che “le attività di cui al comma 1 possono anche ricadere nelle aree di valore paesistico e ambientale previste dal Piano paesistico ambientale regionale o dagli strumenti urbanistici comunali ad esso adeguati”.

L’art. 21, commi 1 e 2, della L.R. n. 9/2006 ribadisce sostanzialmente quanto già disposto per le “country-houses” dall’art. 2, commi 1 e 2, della legge regionale 12 agosto 1994, n. 31, ampliando



nel contempo la possibilità di esercitare le “attività ricettive rurali” nel territorio agricolo regionale.

Mentre infatti l’art. 2, comma 2, della L.R. n. 31/1994 stabiliva che le “country-houses” potessero anche ricadere “in aree di valore paesistico e ambientale previste dal P.P.A.R., purché compatibili con gli strumenti urbanistici comunali, ove adeguati allo stesso e, in mancanza di tale adeguamento, con le previsioni della normativa tecnica di attuazione del P.P.A.R.”, l’attuale art. 21, comma 2, della L.R. n. 9/2006 stabilisce invece che le “attività ricettive rurali” possono “anche ricadere nelle aree di valore paesistico e ambientale previste dal Piano paesistico ambientale regionale o dagli strumenti urbanistici comunali ad esso adeguati”, senza richiedere alcuna compatibilità con gli stessi.

L’art. 2 della L.R. n. 31/1994 è stato oggetto di una Circolare esplicativa da parte della Regione (Circolare n. 3 del 19 marzo 1997, pubblicata nel B.U.R. n. 22 del 27 marzo 1997) che, per quanto sopra esposto in relazione al contenuto delle due norme di legge che si sono succedute nel tempo, rimane valida anche per quanto concerne l’applicazione dell’art. 21 della L.R. n. 9/2006.

In particolare rimane valido quanto in essa spiegato circa il fatto che le “country-houses” (ora le “attività ricettive rurali”) possono essere realizzate in zona agricola senza bisogno che lo strumento urbanistico comunale vigente preveda per esse un’apposita zona, dato che la loro realizzazione nelle zone agricole è prevista direttamente dalla norma di legge (vedi pag. 3207 del BUR n. 22/1997). A tal proposito vi è da dire che mentre l’art. 2 della L.R. n. 31/1994 parlava di “aperta campagna”, l’attuale art. 21, comma 1, della L.R. n. 9/2006 fa esplicito riferimento alle zone agricole definite dall’art. 1 della L.R. n. 13/1990.

Come rimane valida la spiegazione in ordine al fatto che i “lavori di ammodernamento” cui potevano essere sottoposti i fabbricati da adibire a “country-houses”, come ora quelli da adibire ad “attività ricettive rurali”, altri non sono che gli interventi di recupero degli edifici esistenti di cui all’art. 31, lett. a) - d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, ora sostituito dall’art. 3, comma 1, lett. a) - d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. A tal proposito vi è da dire che un intervento di ristrutturazione edilizia può ben comportare un organismo edilizio in parte diverso dal precedente ma pur sempre rispettoso dei suoi aspetti architettonici originali.

Rimane anche valido quanto esposto nella Circolare n. 3/1997 circa il rapporto fra le disposizioni dell’art. 2 della L.R. n. 31/1994 (ora art. 21, commi 1 e 2, della L.R. n. 9/2006) e quelle del P.P.A.R., con la conseguenza che “la realizzazione di c. - h. .. per disposizione di legge, che integra le prescrizioni del P.P.A.R. - è ammissibile in tutto il territorio della Regione” (vedi pagg. 3208-3209 del BUR n. 22/1997). A tal proposito si rileva, come sopra accennato, che l’art. 21, comma 2, della L.R. n. 9/2006 ha ampliato la possibilità di realizzare le attività ricettive rurali nel territorio regionale in quanto non prevede più la loro compatibilità con le prescrizioni dei P.R.G. adeguati al P.P.A.R. o, in mancanza di questi, con le N.T.A. dello stesso. Potendosi queste esercitare solo in fabbricati recuperati senza alterazione dei loro aspetti architettonici originali, il legislatore ha evidentemente ritenuto che non vi possa essere contrasto con le disposizioni e le prescrizioni del P.P.A.R. che non si spingono mai ad impedire il recupero degli edifici esistenti.

Nel quesito si rileva che il complesso edilizio da adibire ad attività ricettiva rurale ricade in “zona di protezione” del Parco del Conero, dove sono ammesse soltanto determinate modifiche della destinazione d’uso degli edifici esistenti, fra cui quelle previste dall’art. 9 della legge 26 febbraio 1994, n. 133.



Il Parco regionale del Conero è disciplinato da un “Piano del Parco”, ai sensi dell’art. 33 della legge regionale 28 aprile 1994, n. 15, che sostituisce il precedente Piano paesistico previsto dall’art. 8, comma 6, della L.R. n. 34/1992 (già art. 2, comma 7, della L.R. n. 26/1987).

Il Piano del Parco del Conero, a differenza degli altri Piani dei Parchi regionali, ha la caratteristica di disciplinare un territorio non soggetto al P.P.A.R., che vige invece in tutto il restante territorio della Regione Marche (vedi il citato art. 8, comma 6, della L.R. n. 34/1992).

Pertanto l’art. 21, comma 2, della L.R. n. 9/2006, che consente di esercitare le attività ricettive rurali nelle aree di valore paesistico e ambientale previste dal P.P.A.R. o dagli strumenti urbanistici comunali ad esso adeguati, si applica anche nelle aree di valore paesistico e ambientale previste dal Piano del Parco del Conero o dagli strumenti urbanistici comunali ad esso adeguati. In caso contrario, infatti, avverrebbe che in una parte del territorio marchigiano non si potrebbe applicare una norma di legge della Regione senza alcuna apparente giustificazione al riguardo, dato che ambedue i Piani hanno natura paesistico-ambientale ed ambedue hanno lo scopo di tutelare i valori naturali, ambientali e paesaggistici del territorio da essi disciplinato (per i Piani dei Parchi si veda l’art. 15, commi 1 e 7, della L.R. n. 15/94) e sono quindi fra loro equivalenti (sull’equivalenza dei due Piani ai fini dell’approvazione degli strumenti urbanistici attuativi dei comuni compresi nel territorio del Parco del Conero, si veda il parere espresso dal Servizio legislativo della Giunta regionale in data [23/11/2000, prot. n. 358](#), che si allega in copia).

Nel quesito si fa riferimento agli usi previsti dall’art. 9 della legge 26 febbraio 1994, n. 133.

Ebbene, l’art. 9 della legge n. 133/1994, che ha convertito in legge il D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, non prescrive usi particolari. Esso disciplina infatti l’iscrizione nel “catasto dei fabbricati” degli edifici che si trovano nelle campagne stabilendo, al comma 1, che “al fine di realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, il Ministero delle finanze provvede al censimento di tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali e alla loro iscrizione, mantenendo tale qualificazione, nel catasto edilizio urbano, che assumerà la denominazione di “catasto dei fabbricati”.

L’articolo indica poi, al comma 3 (che nel tempo ha subito delle modificazioni. Da ultimo con l’art. 42-bis del D.L. 1 ottobre 2007, n. 159, convertito in legge 29 novembre 2007, n. 222), le condizioni che consentono agli immobili in questione di mantenere il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali e, al comma 9, le agevolazioni concesse dallo Stato per le variazioni nell’iscrizione catastale dei fabbricati che hanno perso il requisito della ruralità.

I fabbricati non più rurali possono avere le nuove destinazioni d’uso loro legittimamente impresse dai rispettivi proprietari. Fra le destinazioni che possono legittimamente avere gli edifici che si trovano nelle zone agricole del territorio regionale, ai sensi dell’art. 21 della L.R. n. 9/2006, vi è quella di “attività ricettiva rurale”.

La “attività ricettiva rurale” non è attività agrituristica (vedi art. 21, comma 3, della L.R. n. 9/2006) e non è quindi connessa all’esercizio dell’attività agricola (vedi pagg. 3206-3207 della Circolare n. 3/1997).