

**Consiglio di Stato - Sez. IV - Sentenza n. 4159 del  
08.09.2015**

**Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano ed Alburni -  
Diniego permesso di costruire per la realizzazione di un  
fabbricato rurale in zona Parco - Mancanza status di  
"imprenditore agricolo professionale" ex L.R. Campania 20  
marzo 1982, n. 14 - Illegittimità - Ambito applicativo della  
norma regionale - Irrilevanza dello status del richiedente ai  
fini edificatori se è il proprietario del fondo**

1.1 - La sentenza in oggetto segna un passaggio *rivoluzionario* nell'interpretazione **sia** della L.R.C. n. 14/1982 (All. 1 - Titolo II - art. 1.8 (Zone agricole) - comma 11) **che** dell'art. 8 - comma 8 delle NN.TT.AA. del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano ed Alburni: la qualifica soggettiva di imprenditore agricolo del proprietario richiedente il permesso di costruire non è necessaria.

1.2 - Le norme oggetto della disamina da parte del Consiglio di Stato prevedono che "*nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonchè agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153*".

1.3 - **In passato**, i Giudici di Palazzo Spada hanno ritenuto che "*nella regione Campania, ai sensi della l. reg. 20 marzo 1982 n.*

14, le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio di attività agricole con il **divieto di edificazioni che non attengano alla conduzione del fondo e non siano richieste da chi a tale conduzione si dedica**, mentre si prevede la localizzazione di impianti produttivi su terreni improduttivi o scarsamente produttivi; ne consegue che un deposito di stoccaggio di prodotti agroalimentari, poiché non riveste carattere agricolo né connesso ad attività agricole, ai sensi dell'art. 2135 c.c., si rivela privo di quel vincolo di accessorietà, rispetto all'attività propriamente agricola tale da configurare il requisito della inerenza delle strutture realizzate alla conduzione del fondo, e perciò non può trovare collocazione in zona agricola"(Cons. Stato - Sez. IV, 16.10.2009, n. 6360).

La giurisprudenza amministrativa, **fino ad oggi**, aderendo al citato orientamento, ha più volte interpretato la succitata disposizione nel senso che "dal punto 1.8 del titolo II della l.reg. Campania 20 marzo 1982 n. 14 emerge che il **rilascio del permesso di costruire fabbricati rurali in zone agricole** è subordinato ad un **duplice requisito**; il primo di natura soggettiva costituito dallo **status di proprietario coltivatore diretto, proprietario conduttore in economia, proprietario concedente, imprenditore agricolo**; il secondo di natura oggettiva, rappresentato dal **rapporto di strumentalità delle opere alla coltivazione del fondo**. La ratio della previsione è ovviamente quella di evitare che qualsiasi individuo, benché sprovvisto della qualità di coltivatore, possa legittimamente costruire un immobile ad uso residenziale in zona agricola. Ciò avrebbe l'evidente conseguenza di consentire la trasformazione di una zona agricola, tutelata dall'ordinamento, in un'area sostanzialmente residenziale e si porrebbe quindi in contrasto con la ratio della disciplina vincolistica che è volta allo scopo di

attuare un equilibrato componimento tra le contrapposte esigenze, da un lato, consentire una razionale possibilità di sfruttamento edilizio delle aree agricole per scopi di sviluppo economico e, dall'altro, garantire la loro destinazione esclusiva ad attività agronomiche. Quindi, **l'asservimento è concesso al solo imprenditore agricolo a titolo principale e per le sue necessità abitative**; infatti, per le altre categorie (proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economica, proprietari concedenti) la normativa regionale non contiene alcun riferimento all'istituto dell'asservimento né alcun rinvio alla pregressa previsione dettata per l'imprenditore agricolo" (T.A.R. Campania - Napoli - Sez. V, 08.04.2015, n. 2004).

1.4 - In tale esatto contesto, è di immediata percezione la portata innovativa della sentenza in commento la quale - per la prima volta - ha ritenuto che "colgono nel segno i rilievi dell'appellante, il quale osserva che: nel sistema della legge regionale n. 14 del 1982, **il possesso della qualità soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale** è richiesto per le sole ipotesi di accorpamento di fondi non contigui, mentre **quanto al rilascio di titoli edilizi** una analoga limitazione - secondo una piana lettura della disposizione - **vale solo per affittuari e mezzadri** (cioè per soggetti che, verrebbe fatto di dire, hanno del fondo una disponibilità in qualche modo precaria) ... In definitiva, ritiene il Collegio che **il permesso di costruire NON potesse essere negato all'appellante in base alla motivazione sopra riferita che ... è solo quella del non essere il committente imprenditore agricolo professionale ...**" (Cons. Stato - Sez. IV, 08.09.2015, n. 4159).

1.5 - Con tale pronuncia, il Consiglio di Stato ha definitivamente chiarito, cioè, che:

**a** - ai fini del rilascio del permesso di costruire, allorquando il richiedente sia il proprietario del fondo, non è necessario che lo stesso abbia la qualifica soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale, come erroneamente ritenuto dall'Ente Parco ai sensi dell'art. 8 - comma 8 delle N.T.A. del relativo Piano;

**b** - la L.R.C. n. 14/1982 richiede la qualifica di "imprenditore agricolo" solo per affittuari e mezzadri, cioè per soggetti che hanno una disponibilità del fondo precaria, non per il proprietario.

**Avv. Marcello FORTUNATO**