

L'agricampeggio tra attività agricola e turismo all'aria aperta

Francesco Tedioli – Avvocato e professore a contratto di diritto commerciale presso l'Università di Mantova

L'agricampeggio rappresenta una delle declinazioni più complesse dell'attività agrituristica, in cui l'accoglienza turistica si intreccia con l'esercizio agricolo, la disciplina edilizia, i vincoli paesaggistici e la fiscalità immobiliare. Questo contributo analizza criticamente i presupposti normativi, le condizioni di legittimità e le implicazioni giuridiche dell'agricampeggio, soffermandosi sulle interazioni tra diritto agrario, pianificazione territoriale e regolazione tributaria. Attraverso l'esame della disciplina statale e regionale, della prassi amministrativa e della giurisprudenza più recente, si chiarisce il perimetro entro cui tale attività può essere considerata una legittima espressione della multifunzionalità agricola, distinguendola da ipotesi di attività ricettiva commerciale dissimulata. L'attenzione è, infine, rivolta agli sviluppi più recenti in materia catastale, che impongono nuove valutazioni in ordine alla natura e alla rilevanza giuridica delle strutture utilizzate.

Introduzione

L'agricampeggio rappresenta una declinazione specifica delle attività turistiche rurali, che, nel tempo, ha acquisito una rilevanza crescente tanto nella pratica imprenditoriale agricola, quanto nel dibattito giuridico¹. Si tratta di un fenomeno che si colloca all'intersezione tra agricoltura multifunzionale, turismo all'aria aperta e gestione del territorio, e che comporta una pluralità di questioni giuridiche attinenti al diritto agrario, all'urbanistica, all'edilizia, all'ambiente e alla fiscalità. L'interesse per l'agricampeggio – definibile, in via generale, come la possibilità per l'imprenditore agricolo di ospitare turisti in spazi aperti all'interno del fondo, mediante la sosta temporanea di camper, roulotte o tende – si è consolidato parallelamente all'evoluzione delle esperienze di turismo "lento" e sostenibile². In tale contesto, la possibilità di coniugare l'accoglienza all'aria aperta con le tradizionali attività agricole ha favorito la diffusione di questa forma di ospitalità presso un numero sempre maggiore di aziende agricole, soprattutto a conduzione familiare e situate in territori marginali o di pregio paesaggistico.

¹ Secondo l'ISTAT, nel 2022 le aziende agrituristiche attive in Italia erano 25.849, con un incremento dell'1,8% rispetto all'anno precedente. Di queste, circa il 78% offriva servizi di alloggio, che possono includere anche l'agricampeggio. Inoltre, il valore corrente della produzione agrituristica è stato stimato in 1,5 miliardi di euro.

² F. Morandi, "Esperienze di turismo trasformativo: opportunità per territori autentici e nuovi paradigmi regolamentari", in Il turismo per lo sviluppo delle aree interne. Esperienze di rigenerazione territoriale, Trieste, 2022, pag. 25.

Sotto il profilo giuridico, tuttavia, l'agricampeggio non è oggetto di una disciplina unitaria nella normativa nazionale. La c.d. Legge quadro sull'agriturismo (Legge n. 96/2006), pur costituendo il principale riferimento per l'inquadramento delle attività agrituristiche, non menziona espressamente l'agricampeggio lasciando ampio spazio alle legislazioni regionali, che ne disciplinano in modo eterogeneo i presupposti soggettivi e oggettivi³, i requisiti tecnici, i limiti temporali e le modalità di esercizio. Tale frammentazione normativa ha determinato un'incertezza sistemica che si riflette, tra l'altro, sulla qualificazione edilizia degli interventi correlati, sull'applicabilità della SCIA o del permesso di costruire e sul coordinamento con i vincoli paesaggistici o idrogeologici.

Dal punto di vista civilistico, l'agricampeggio pone interrogativi circa il suo rapporto con l'attività agricola in senso stretto, ai sensi dell'[art. 2135](#), c.c., e con le attività connesse, in particolare, in relazione al requisito della "prevalenza" delle attività agricole su quelle esercitate in forma turistico-ricettiva. In mancanza di un riconoscimento legislativo univoco, la giurisprudenza ha progressivamente contribuito a delineare i contorni dell'istituto, individuando, di volta in volta, i confini tra attività edilizia libera e soggetta a titolo abilitativo, tra ospitalità agrituristica e campeggio, tra manufatto temporaneo e opera rilevante sotto il profilo urbanistico.

La presente analisi, muovendo dalla disamina delle fonti normative statali e regionali, intende ricostruire il quadro giuridico applicabile all'agricampeggio, con particolare attenzione al regime edilizio e autorizzativo, nonché agli orientamenti giurisprudenziali più recenti e rilevanti.

L'obiettivo del contributo è duplice: da un lato, fornire agli operatori del settore agricolo e ai tecnici un quadro chiaro e operativo delle condizioni giuridiche per l'esercizio dell'agricampeggio; dall'altro, proporre una riflessione sistematica sulle criticità attuali, auspicando una futura omogeneizzazione normativa capace di valorizzare tale attività nel rispetto del principio di legalità, dell'equilibrio territoriale e della sostenibilità ambientale.

L'inquadramento normativo dell'agricampeggio tra disciplina agrituristica e titoli edilizi

L'agricampeggio rappresenta una delle declinazioni più interessanti e attuali della multifunzionalità agricola. Esso consiste, in linea generale, nella possibilità concessa all'imprenditore agricolo di ospitare temporaneamente, su superfici del proprio fondo, turisti dotati di mezzi propri di pernottamento, come tende, roulotte o camper, offrendo, al contempo, servizi accessori legati all'attività agricola o al contesto rurale. Questa forma di ospitalità "all'aria aperta"⁴, che si affianca alla più tradizionale ricettività agrituristica in camere o appartamenti, si colloca a pieno titolo tra le

³ In tal senso v. anche G. Ferrara, *"I limiti oggettivi e soggettivi dell'attività agrituristica"*, in *Diritto Agroalimentare*, 2018, pag. 29.

⁴ Sul tema cfr. M. Michetti, *"Il turismo open air nel quadro normativo statale e regionale alla luce delle principali questioni di rilievo giuridico"*, in *Rivista di diritto delle autonomie territoriali*, n. 3/2021, pag. 512.

attività che possono essere esercitate nell'ambito dell'impresa agricola, purché nel rispetto dei limiti funzionali e quantitativi posti dalla normativa di settore.

Il quadro normativo resta frammentato: la Legge n. 96/2006, principale riferimento nazionale per l'agriturismo, non disciplina espressamente l'agricampeggio, demandando alle Regioni la definizione delle modalità operative e dei requisiti specifici. Ne derivano differenze applicative significative tra i diversi territori, con effetti diretti sulla qualificazione giuridica delle strutture e sulla relativa disciplina edilizio-urbanistica. Le Regioni, esercitando la propria competenza in materia di agricoltura e turismo, hanno disciplinato l'agricampeggio in modi talora divergenti, riconoscendone generalmente la natura accessoria e integrativa rispetto all'attività agricola, e subordinandone l'esercizio alla qualifica di imprenditore agricolo professionale e all'iscrizione nell'elenco degli operatori agrituristici.

Questa frammentazione normativa ha determinato una certa incertezza applicativa, soprattutto per quanto riguarda la necessità e la tipologia dei titoli abilitativi richiesti per l'esercizio dell'attività. In molte Regioni l'avvio di un agricampeggio può avvenire tramite SCIA, ma tale regime non esonera l'imprenditore dal rispetto delle norme urbanistiche e paesaggistiche applicabili al territorio su cui l'attività viene esercitata. Non di rado, infatti, il semplice allestimento di piazzole per la sosta, l'installazione di manufatti leggeri, la predisposizione di impianti igienici o di aree comuni implica interventi edilizi che esulano dall'ambito dell'edilizia libera o della manutenzione straordinaria, richiedendo l'acquisizione di un permesso di costruire.

Tale interferenza tra piano agrituristico e disciplina urbanistico-edilizia costituisce uno dei punti di maggiore frizione per l'Amministrazione e per gli operatori, poiché l'inquadramento come attività agricola non comporta, di per sé, una deroga automatica ai vincoli urbanistici, né tanto meno consente di prescindere dalle autorizzazioni paesaggistiche o ambientali eventualmente necessarie. La strumentalità rispetto all'attività agricola, per quanto rilevante ai fini dell'accesso ai benefici fiscali o alla qualifica imprenditoriale, non determina automaticamente una semplificazione degli oneri autorizzatori sul piano edilizio.

Ciò che emerge, in sintesi, è la necessità di una lettura sistemica delle normative coinvolte: da un lato, quella agraria e agrituristica, che valorizza la funzione imprenditoriale dell'agricoltore e promuove lo sviluppo delle attività connesse e multifunzionali; dall'altro, quella edilizia e urbanistica, che tutela l'assetto del territorio e richiede un controllo effettivo sulle trasformazioni, anche temporanee, del suolo agricolo. Il punto di equilibrio tra queste 2 esigenze non è sempre facile da individuare, ed è, spesso, oggetto di valutazioni caso per caso da parte delle Amministrazioni locali. Alla luce di ciò, la qualificazione dell'agricampeggio come attività agrituristica a tutti gli effetti deve sempre essere accompagnata da una verifica puntuale delle condizioni soggettive (qualifica dell'imprenditore), oggettive (prevalenza dell'attività agricola) e strutturali (tipologia e incidenza

degli allestimenti), in un contesto che richiede coordinamento tra normativa di settore e norme edilizie generali. Questo approccio integrato, oltre a riflettere il principio di legalità sostanziale, risponde anche all'esigenza di evitare strumentalizzazioni che celino sotto l'etichetta dell'agricampeggio attività in realtà di natura turistica e commerciale non compatibili con il suolo agricolo.

L'attività agricola come fondamento dell'agricampeggio: il principio della prevalenza

La legittimità dell'agricampeggio, al pari delle altre attività agrituristiche, è subordinata alla condizione essenziale che tale attività sia esercitata da un imprenditore agricolo e che si mantenga funzionalmente connessa e subordinata all'attività agricola principale. Questo principio, noto come "principio della prevalenza", è sancito dall'[art. 1](#), Legge n. 96/2006, che definisce agriturismo:

«l'attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli [...] attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività agricole di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse»⁵.

Tale requisito non assume solo una valenza formale, ma rappresenta il criterio sostanziale per distinguere l'agriturismo – e dunque l'agricampeggio – da ogni altra attività ricettiva esercitata su area agricola. È proprio l'assoggettamento a questa clausola che consente all'attività agriturbistica di godere di un regime giuridico differenziato, talora più favorevole, in termini di fiscalità, accesso ai fondi pubblici e compatibilità urbanistica.

La nozione di "prevalenza"⁶ deve essere intesa in senso funzionale e organizzativo. In base alla Legge quadro n. 96/2006, è la normativa regionale a stabilire i parametri per verificarne la sussistenza. La maggior parte delle Regioni italiane adotta come criterio principale il tempo lavoro dedicato all'attività agricola rispetto a quello impiegato nelle attività agrituristiche, eventualmente integrato da altri indicatori di natura economica o strutturale. Ne deriva che l'agricampeggio non può costituire un comparto autonomo dell'azienda, né tantomeno trasformarsi nel centro di gravità organizzativo o gestionale dell'impresa, pena la perdita dei requisiti richiesti per il suo riconoscimento come attività agriturbistica.

Sul piano operativo, il rispetto del principio di prevalenza è affidato al controllo delle Regioni e delle Amministrazioni competenti, mediante la tenuta dell'elenco degli operatori agriturbistici e, in alcuni

⁵ In dottrina, si veda E. Tolino, *"Impresa agricola (agriturismo) e turismo di lusso"*, in *Diritto e giurisprudenza agraria alimentare e dell'ambiente*, n. 2/2016, I, pag. 431; L. Paolini, *"L'agriturismo come attività agricola"*, in *Diritto e giurisprudenza agraria alimentare e dell'ambiente*, n. 12/2009, I, pag. 743; M. Picchi, *"La 'Legge quadro' in materia di agriturismo e la sussidiarietà tradita"*, in *Giurisprudenza costituzionale*, 2008, I, pag. 484, nota a Corte Cost. 12 ottobre 2007, n. 339.

⁶ A. Germanò, *Manuale di diritto agrario*, 2022, pag. 393 ss.

ordinamenti regionali, attraverso l'obbligo di redazione del piano aziendale agrituristico⁷ o del bilancio agrituristico⁸, strumenti volti a verificare la sostenibilità e la compatibilità dell'attività ricettiva rispetto alla dimensione agricola dell'impresa.

In tale quadro, l'agricampeggio è generalmente ammesso come attività agrituristica solo a condizione che:

- il soggetto che lo esercita sia un imprenditore agricolo a titolo principale o professionale;
- la superficie destinata alla sosta dei campeggiatori non superi determinati limiti percentuali rispetto alla superficie agricola disponibile, secondo quanto stabilito dalle normative regionali;
- i servizi offerti siano compatibili con la destinazione agricola del fondo e integrati nell'attività dell'azienda, ad esempio mediante l'offerta di prodotti agricoli aziendali, la partecipazione a percorsi didattici, o la valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche.

L'agricampeggio, dunque, è ammissibile solo in quanto accessorio e subordinato: è la dimensione agricola a giustificare l'esistenza, e non viceversa. La giurisprudenza ha più volte riaffermato che le attività agrituristiche devono essere considerate "derivate" e "collegate" all'attività agricola, con la conseguenza che la perdita del carattere prevalente di quest'ultima comporta l'illegittimità delle attività accessorie che ne presuppongono l'esercizio effettivo e documentabile⁹.

Nonostante ciò, si rilevano nella prassi casi in cui l'agricampeggio è utilizzato in modo distorto, come forma surrettizia di ricettività turistica ordinaria, estranea a ogni legame con l'agricoltura e priva dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla normativa di settore. Queste situazioni, oltre a generare contenzioso, minano la credibilità del comparto e determinano reazioni restrittive da parte degli enti locali, spesso costretti a intervenire con misure inibitorie o sanzionatorie a fronte di usi impropri del titolo agrituristico.

Il fondamento giuridico dell'agricampeggio non è, dunque, dato dalla mera ubicazione rurale o dalla titolarità di un fondo agricolo, bensì dalla continuità economica, organizzativa e funzionale con l'attività agricola esercitata, secondo un modello di impresa complessa in cui ogni segmento, anche quello ricettivo, è chiamato a concorrere alla valorizzazione del territorio e delle sue risorse, nel rispetto della finalità agricola prevalente.

⁷ Il piano agrituristico aziendale è uno strumento previsto da diverse Leggi regionali, come ad esempio la Legge regionale del Veneto n. 9/1997, che all'art. 3 stabilisce: «Per la verifica del rapporto di connessione e complementarietà di cui all'art. 2 comma 1, coloro che intendono iscriversi all'elenco degli operatori agrituristici, devono presentare al Presidente della Commissione agrituristica provinciale, il Piano agrituristico aziendale». Questo piano serve a dimostrare che le attività agrituristiche sono complementari e connesse all'attività agricola principale dell'azienda.

⁸ Il bilancio agrituristico è un documento che alcune normative regionali richiedono agli imprenditori agricoli per attestare la prevalenza dell'attività agricola rispetto a quella agrituristica. Ad esempio, la Legge regionale del Molise n. 9/2010 prevede all'art. 2, comma 3: «La connessione, nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 2135 del Codice civile, è dimostrata mediante la presentazione di apposito piano aziendale redatto secondo le prescrizioni regionali».

⁹ Cfr. Cass. n. 24242/2023; Consiglio di Stato n. 7165/2010; TAR Toscana n. 1517/2014.

La connessione tra attività agricola e agriturismo nei piani aziendali e nei regolamenti regionali

La connessione tra attività agricola principale e attività di agriturismo, al fine di qualificare quest'ultima come attività agrituristica ai sensi dell'[art. 2](#), comma 1, lett. a), Legge n. 96/2006, non può essere desunta in via automatica, bensì richiede una puntuale verifica istruttoria, fondata sul piano aziendale agrituristico e sulla concreta organizzazione dell'impresa agricola¹⁰.

La normativa nazionale si limita a prevedere che l'attività agrituristica, compresa l'ospitalità in spazi aperti, debba essere esercitata «*in rapporto di connessione e complementarietà rispetto all'attività agricola*»¹¹. Tale nesso di connessione viene ulteriormente declinato dalle legislazioni regionali, che ne precisano i presupposti oggettivi e soggettivi, talora imponendo requisiti minimi in termini di consistenza aziendale, tempi di apertura, quantità di servizi offerti o superficie destinabile all'accoglienza.

Ad esempio, la Regione Toscana richiede che l'attività agrituristica, ivi compreso l'agriturismo, sia esercitata da imprenditori agricoli iscritti all'elenco regionale e debba risultare coerente con la «*dimensione dell'attività agricola e con la complessiva organizzazione aziendale*»¹². In analogia, la Regione Veneto stabilisce ([art. 3](#)) che l'attività agrituristica sia strettamente correlata alle attività agricole prevalenti e compatibile con l'ordinamento produttivo dell'azienda¹³.

Lo strumento attraverso cui tale verifica è ordinariamente effettuata è il piano agrituristico aziendale, che costituisce elemento essenziale dell'istruttoria amministrativa, sia nei casi in cui, secondo la disciplina regionale applicabile, l'attività agrituristica è soggetta a SCIA, sia laddove è previsto il rilascio di un'autorizzazione preventiva da parte dell'Amministrazione competente. Il piano deve contenere, oltre alla descrizione delle attività agricole prevalenti, anche le modalità di svolgimento delle attività agrituristiche accessorie, con l'indicazione della loro incidenza in termini organizzativi, temporali e strutturali.

Ne deriva che l'agriturismo può legittimamente qualificarsi come attività agrituristica soltanto se risulta effettivamente integrato nella conduzione agricola dell'azienda, costituendone un'espressione accessoria e funzionalmente connessa. Non può, dunque, essere considerata agrituristica l'accoglienza turistica in spazi aperti svolta in maniera del tutto avulsa dall'attività agricola, posto che la mera titolarità di un fondo rustico non è, di per sé, elemento sufficiente a fondare la legittimità dell'attività ai sensi della normativa di settore¹⁴.

¹⁰ Cfr. F. Albisinni, "Commento all'art. 2", in AA.VV., *Commento alla Legge 26 febbraio 2006, n. 96 "Disciplina dell'agriturismo"*, in Riv. dir. agr., 2006, I, pag. 600; A. Carrozza, "Agriturismo", in Irti (a cura di), *Diz. dir. priv., IV, Diritto agrario*, Milano, 1983, pag. 63 ss.; c. A. Graziani, "Commento all'art. 2", in AA.VV., *Commento alla Legge 26 febbraio 2006, n. 96 "Disciplina dell'agriturismo"*, cit., pag. 407 ss.; P. Masi, "Attività agricole e attività connesse", in Riv. dir. civ., 1973, II, pagg. 93 e 106; Id., "Le attività connesse", in Irti (a cura di), *Manuale di diritto agrario*, Torino, 1978, pag. 89 ss.

¹¹ Art. 1, comma 1, Legge n. 96/2006.

¹² L.R. Toscana n. 30/2003, art. 4.

¹³ L.R. Veneto n. 28/2012, art. 3.

¹⁴ TAR Veneto n. 609/2023, in www.osservatorioagromafie.it.

A tal fine, i regolamenti regionali spesso individuano limiti quantitativi (numero di piazzole, durata della sosta, stagionalità) e obblighi di mantenimento della prevalenza agricola, in particolare, in termini di tempo-lavoro dedicato all'attività agricola rispetto a quella agrituristica, con controlli periodici da parte dei servizi agricoltura e delle Polizie locali. In alcune Regioni è espressamente previsto che le piazzole per agricampeggio siano accessibili solo durante il periodo di effettivo esercizio dell'attività agricola, a conferma della stretta connessione funzionale.

Tale interpretazione si salda con il principio di multifunzionalità dell'impresa agricola¹⁵, espresso all'[art. 2135](#), c.c., secondo cui la valorizzazione dell'impresa rurale può realizzarsi anche attraverso forme di ricezione e ospitalità che siano coerenti e compatibili con la struttura produttiva aziendale. Il principio di connessione, pertanto, non è meramente formale, ma deve risultare dimostrabile e coerente con la realtà aziendale, pena la riqualificazione dell'attività in termini di campeggio turistico puro, con tutte le conseguenze edilizie, tributarie e urbanistiche del caso.

I profili edilizi e urbanistici dell'agricampeggio: titoli abilitativi, amovibilità e vincoli

Sotto il profilo edilizio-urbanistico, la realizzazione e l'esercizio dell'agricampeggio pongono problematiche rilevanti, in particolare con riguardo alla necessità o meno del permesso di costruire per le strutture connesse all'attività, alla loro eventuale stagionalità, e alla compatibilità con gli strumenti urbanistici comunali. Secondo l'orientamento consolidato della giurisprudenza amministrativa, la presenza di manufatti destinati all'accoglienza o ai servizi (piattaforme, bagni, impianti elettrici, ecc.) integra un'ipotesi di trasformazione urbanistica del suolo, per cui:

«la realizzazione di una struttura ricettiva all'aperto per la sosta dei turisti con manufatti ed impianti destinati ad ospitare e garantire servizi è intervento di trasformazione urbanistica assoggettata [...] al preventivo rilascio del permesso di costruire»¹⁶.

Nemmeno la natura stagionale delle installazioni può costituire elemento esimente: la giurisprudenza è ferma nel ritenere che «una struttura destinata a essere rimossa e rimontata periodicamente è in grado di determinare un aumento permanente, seppur periodicamente delimitato ad alcuni mesi dell'anno, del carico urbanistico»¹⁷. Non è, dunque, sufficiente che le strutture siano amovibili o che ricadano in attività stagionali per derogare alla necessità del titolo edilizio. Anche il glossario dell'edilizia libera non consente di includere opere di tale impatto tra quelle eseguibili in assenza di titolo, salvo casi del tutto marginali¹⁸.

¹⁵ G. Galasso – G. Fratto – F. Elmi, "Agriturismo e multifunzionalità dell'impresa agricola," documento realizzato da ISMEA nell'ambito del Programma Rete Rurale Nazionale – Piano 2016, Scheda Progetto ISMEA 13.1, "Agriturismo e multifunzionalità", disponibile su <https://www.reterurale.it>.

¹⁶ TAR Puglia n. 426/2025.

¹⁷ Consiglio di Stato n. 5965/2020, secondo cui le opere aventi carattere stagionale, qualora siano orientate alla soddisfazione di interessi permanenti nel tempo, devono essere equiparate alle "nuove costruzioni"; necessitando, di conseguenza, di permesso di costruire.

¹⁸ Tale interpretazione è stata confermata dal TAR Puglia n. 426/2025, che ha ritenuto infondate le doglianze del ricorrente che si limitava a invocare genericamente il glossario, senza dimostrare l'effettiva compatibilità edilizia e paesaggistica delle opere realizzate.

Inoltre, occorre evidenziare che, in presenza di vincoli paesaggistici o idrogeologici, le opere accessorie all'agricampeggio sono soggette a specifica autorizzazione ai sensi dell'[art. 146](#), D.Lgs. n. 42/2004, e della normativa regionale. L'assenza dell'autorizzazione paesaggistica preclude l'efficacia della SCIA edilizia e rende abusive le opere¹⁹.

Infine, non è consentito suddividere artificiosamente gli interventi edilizi per eludere una valutazione complessiva: le opere devono essere considerate nella loro unitarietà funzionale, senza frammentazioni che ne mascherino l'impatto complessivo²⁰.

Tali principi impongono all'agricoltore e al tecnico incaricato di prestare particolare attenzione alla fase progettuale e alla corretta individuazione dei titoli abilitativi necessari, pena l'attivazione di provvedimenti repressivi, quali l'ordine di demolizione, la sospensione dell'attività o il diniego di rinnovo della SCIA agrituristica.

Profili autorizzatori e potere comunale di vigilanza sull'agricampeggio

Nel panorama normativo italiano, l'avvio e l'esercizio dell'attività di agricampeggio sono soggetti a una pluralità di titoli abilitativi, la cui esatta qualificazione giuridica risulta determinante ai fini del controllo e della legittimità amministrativa. In primo luogo, sul versante delle competenze autorizzative, è noto come l'attività agrituristica in senso ampio – e, dunque, anche quella dell'agricampeggio – sia regolata a livello regionale, con un assetto normativo che rimette la valutazione di compatibilità all'interno dei piani aziendali agrituristici²¹.

Tuttavia, la disciplina edilizia e urbanistica rimane saldamente in capo al Comune, il quale, in base all'[art. 27](#), D.P.R. n. 380/2001, conserva integralmente il potere di vigilanza, accertamento e repressione degli abusi edilizi. Tale principio è stato più volte riaffermato dalla giurisprudenza amministrativa, secondo cui anche in presenza di una SCIA agrituristica legittimamente presentata, il Comune mantiene la facoltà di verificare la conformità urbanistico-edilizia delle strutture destinate ad agricampeggio, con possibilità di intervenire inibendo l'attività od ordinando la demolizione delle opere eseguite in difformità. La presentazione di una SCIA per l'avvio dell'attività agrituristica, infatti, non esonera l'operatore dall'obbligo di munirsi di permesso di costruire per tutte le opere che, per dimensioni e caratteristiche, configurino una trasformazione urbanistica del territorio. La stagionalità non esclude la destinazione del manufatto al soddisfacimento di esigenze permanenti nel tempo e, pertanto, anche le strutture amovibili possono essere soggette al permesso di costruire

¹⁹ Consiglio di Stato n. 833/2023 secondo cui le attività agrituristiche, compreso l'agricampeggio, devono rispettare la normativa edilizia e paesaggistica; il Comune può intervenire con potere repressivo in caso di opere abusive prive di autorizzazioni necessarie, ivi compresa quella paesaggistica.

²⁰ Cfr. Consiglio di Stato n. 3964/2023 che ha ribadito il principio secondo cui, in presenza di una pluralità di abusi edilizi, è necessaria una valutazione complessiva e non atomistica delle opere realizzate. In particolare, la Corte ha affermato che «la valutazione degli abusi edilizi e/o paesaggistici richiede una visione complessiva e non atomistica delle opere eseguite, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio o al paesaggio deriva, non da ciascun intervento in sé considerato, ma dall'insieme dei lavori nel loro contestuale impatto edilizio e paesistico e nelle reciproche interazioni».

²¹ Cfr. art. 3, Legge n. 96/2006.

se determinano un aumento stabile del carico urbanistico²². La giurisprudenza evidenzia, inoltre, che il potere inibitorio del Comune non necessita di una previa revoca o annullamento di atti precedenti, essendo esercitabile autonomamente ai sensi dell'[art. 19](#), comma 6-bis, Legge n. 241/1990. L'attività di agriturismo non può, quindi, giustificare l'installazione di manufatti privi di titolo edilizio, pur se connessi all'attività agricola: la legittimità urbanistica delle strutture deve, infatti, essere valutata autonomamente, anche qualora l'attività risulti conforme ai criteri regionali agrituristici²³.

In definitiva, al Comune è riconosciuto un potere pieno e autonomo di vigilanza edilizia, distinto dalle valutazioni di merito agronomico e funzionale operate dalle Regioni, attraverso i propri servizi agricoli o gli organismi preposti alla gestione dell'elenco degli operatori agrituristici.

L'operatore è tenuto, in ogni caso, a dotarsi dei titoli edilizi e paesaggistici eventualmente necessari, a prescindere dalla legittimità agrituristica dell'attività. Ne deriva che la SCIA agrituristica, da sola, non può sanare vizi edilizi né autorizzare trasformazioni urbanistiche.

Questo assetto impone una particolare attenzione in sede di progettazione aziendale, in quanto la realizzazione di piazzole, servizi igienici, coperture o pedane deve essere esaminata congiuntamente sia sotto il profilo agronomico-funzionale sia sotto quello edilizio e paesaggistico, pena la nullità dell'intervento e l'attivazione di procedimenti sanzionatori da parte del Comune.

Profili paesaggistici, ambientali e vincolistici

L'attività di agriturismo, ancorché riconducibile alle pratiche agrituristiche ai sensi della Legge n. 96/2006, non è esente dall'obbligo di rispettare i vincoli paesaggistici, ambientali e idrogeologici imposti dalla normativa statale e regionale. L'interferenza con tali vincoli può condizionare significativamente la possibilità di esercizio dell'attività, imponendo l'acquisizione di specifiche autorizzazioni e l'osservanza di procedimenti istruttori particolarmente stringenti.

In via generale, ai sensi dell'[art. 146](#), D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), qualsiasi intervento che possa alterare lo stato dei luoghi in area soggetta a vincolo paesaggistico deve essere previamente autorizzato. La giurisprudenza amministrativa ha chiarito che tale obbligo sussiste anche per strutture amovibili, laddove queste incidano sul profilo percettivo del paesaggio o siano suscettibili di determinare un'alterazione rilevante e non transitoria dell'ambiente²⁴.

Analogamente, la mancanza del nulla osta in relazione al vincolo idrogeologico – ove presente – costituisce impedimento all'esecuzione delle opere, con conseguente illegittimità urbanistica delle

²² TAR Puglia n. 426/2025.

²³ TAR Veneto n. 609/2023, cit.

²⁴ TAR Puglia n. 426/2025 ha escluso che l'autorizzazione paesaggistica potesse avere efficacia permanente rispetto a interventi successivi e differenti rispetto a quelli originariamente assentiti. Inoltre, ha ritenuto valido il successivo diniego opposto dall'Amministrazione per interventi ricadenti in area vincolata, osservando che l'intervento in contestazione non risultava assistito da alcuna autorizzazione in corso di validità né da un parere favorevole rilasciato dall'ente preposto alla tutela.

stesse. Le contestazioni avanzate dal ricorrente circa la presunta assenza del vincolo sono state considerate generiche e prive di dimostrazione idonea, in linea con quanto stabilito dalla costante giurisprudenza secondo cui l'onere probatorio circa la legittimità dell'intervento grava sul soggetto proponente²⁵.

Allo stesso modo, è stata ritenuta legittima l'ordinanza comunale di demolizione di strutture collocate in area sottoposta a vincolo paesaggistico, in assenza della prescritta autorizzazione, anche quando riferite a un'attività agrituristica regolarmente autorizzata sotto il profilo agricolo-commerciale. La giurisprudenza ha sottolineato, in particolare, la necessaria distinzione tra il regime abilitativo agrituristico e quello edilizio-paesaggistico, evidenziando come quest'ultimo non possa essere eluso per il solo fatto che l'attività rientri nell'ambito dell'agriturismo²⁶.

Pertanto, lo svolgimento dell'attività di agricampeggio non è sottratto al rispetto delle norme in materia ambientale e paesaggistica, nemmeno nel caso in cui gli interventi siano qualificabili come temporanei o stagionali. È, anzi, richiesta una valutazione integrata e preventiva, anche in relazione alla tipologia dei materiali impiegati, alla stabilità delle strutture, al numero di utenti previsti e all'impatto potenziale sull'ambiente circostante. L'assenza di tale valutazione comporta inevitabilmente l'adozione di provvedimenti repressivi da parte dell'Amministrazione, con effetti di interdizione dell'attività e, nei casi più gravi, l'irrogazione di sanzioni pecuniarie e demolitorie.

Il regime sanzionatorio e i poteri repressivi dell'Amministrazione

L'attività di agricampeggio, pur qualificandosi in molte legislazioni regionali come modalità di ospitalità agrituristica, resta soggetta ai poteri generali di vigilanza e repressione in materia urbanistico-edilizia attribuiti al Comune, ai sensi degli [artt. 27](#) ss., D.P.R. n. 380/2001. Tale vigilanza si estende anche alle opere e agli impianti funzionali all'esercizio dell'attività agricampeggistica, qualora questi incidano sull'assetto urbanistico del territorio.

La competenza comunale in materia edilizia permane integralmente anche in presenza di attività agrituristiche regolarmente autorizzate sotto il profilo agricolo o regionale. L'eventuale attribuzione di funzioni di vigilanza alla Regione in materia agrituristica non incide sul potere-dovere del Comune di accertare e reprimere abusi edilizi, ivi compresi quelli realizzati nell'ambito di attività quali l'agricampeggio, ove manchi il necessario titolo edilizio²⁷.

²⁵ Sul punto Consiglio di Stato n. 8279/2022, che ha ribadito che in presenza di vincoli ambientali o paesaggistici, grava sul privato l'onere di dimostrare che l'intervento edilizio sia conforme alla disciplina di tutela e che sia stato legittimamente autorizzato, non potendo limitarsi a contestazioni generiche sull'assenza del vincolo.

²⁶ TAR Veneto n. 609/2023, cit. secondo cui la sussistenza del titolo agrituristico non esonera dal rispetto delle norme edilizie e paesaggistiche, né impedisce al Comune di adottare provvedimenti repressivi in assenza delle relative autorizzazioni.

²⁷ Cfr. Consiglio di Stato n. 833/2023, in www.osservatorioagromafie.it, secondo cui la presenza di competenze regionali sul profilo funzionale dell'attività agrituristica non incide sul potere comunale di vigilanza edilizia, ai sensi dell'art. 27, D.P.R. n. 380/2001, anche con riferimento a strutture destinate all'agricampeggio.

La giurisprudenza ha chiarito che l'assenza del permesso di costruire e dell'autorizzazione paesaggistica rende abusive le strutture realizzate su suolo agricolo, anche se temporanee e destinate ad attività agrituristiche come l'agricampeggio²⁸. La mera presentazione di una SCIA edilizia, ove inidonea o riferita a interventi differenti, non è idonea a legittimare l'intervento, né a impedire l'esercizio del potere repressivo da parte del Comune. L'utilizzo di un titolo edilizio inadeguato non sana l'illegittimità e non paralizza il potere sanzionatorio dell'Amministrazione²⁹.

Anche sotto il profilo sanzionatorio, il regime applicabile all'agricampeggio è pienamente assimilabile a quello degli altri interventi edilizi non autorizzati: l'installazione di manufatti mobili, anche se amovibili e destinati a uso stagionale, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal D.P.R. n. 380/2001, tra cui l'ordine di demolizione ([art. 31](#)), ove le strutture si configurino come nuove costruzioni o trasformazioni rilevanti del suolo³⁰.

Si può, dunque, affermare che, anche nei casi in cui l'agricampeggio sia formalmente ricondotto all'attività agricola e agriturbistica, l'ordinamento non contempla alcuna deroga alle regole generali in materia edilizia. L'autonomia riconosciuta alle Regioni in punto di regolazione dell'agriturismo non determina una sottrazione dell'agricampeggio al sistema delle autorizzazioni edilizie, né costituisce limite all'esercizio del potere repressivo da parte dei Comuni.

L'agricampeggio tra accessorio e connessione funzionale: il rapporto con l'attività agricola principale

L'inquadramento giuridico dell'agricampeggio dipende in larga misura dalla sua connessione funzionale e subordinata rispetto all'attività agricola in senso stretto. Tale principio, derivante dalla normativa statale in materia agriturbistica³¹ e recepito dalle legislazioni regionali, costituisce parametro imprescindibile per la qualificazione giuridica dell'attività di ospitalità in area agricola.

L'[art. 2135](#), c.c., nella definizione di imprenditore agricolo, include anche l'esercizio di attività connesse, purché sussista un collegamento oggettivo con l'attività agricola principale e sia rispettato il requisito della prevalenza in termini economici o funzionali. In questa cornice, l'agricampeggio può essere qualificato come attività agricola connessa solo laddove sia effettivamente subordinato a un'attività agricola esercitata in maniera prevalente, stabile e continuativa sul fondo.

²⁸ TAR Puglia n. 426/2025, che ha ritenuto legittimo il provvedimento comunale di inibizione dell'attività di agricampeggio e demolizione delle relative strutture, realizzate in assenza del necessario permesso di costruire e dell'autorizzazione paesaggistica, nonostante la natura stagionale delle opere e la presentazione di una SCIA edilizia.

²⁹ TAR Veneto n. 609/2023, cit. secondo cui il possesso del titolo agriturbistico non esonera dall'obbligo di ottenere i titoli edilizi e paesaggistici richiesti dalla normativa urbanistica.

³⁰ Consiglio di Stato n. 5965/2020 ha ribadito come la stagionalità o l'amovibilità dei manufatti non sia idonea a escludere l'obbligo del permesso di costruire, laddove l'opera, per caratteristiche dimensionali, funzionali e strutturali, sia idonea ad alterare stabilmente il carico urbanistico.

³¹ Art. 2, comma 1, Legge 20 febbraio 2006, n. 96.

In assenza di elementi concreti che attestino la sussistenza di tale attività principale, l'istanza edilizia diretta alla creazione di una struttura ricettiva a fini agrituristici può essere legittimamente rigettata. Il nesso di strumentalità tra attività agricola e ospitalità rurale non può, infatti, risolversi in una mera dichiarazione di intento o in un richiamo formale alla titolarità del fondo. L'agricampeggio non può, quindi, essere considerato un'attività agricola solo perché svolto su terreno agricolo, ma deve dimostrare un radicamento effettivo nella conduzione agronomica del fondo.

Le legislazioni regionali hanno declinato tale principio in forme differenti, ma con una comune esigenza di ancorare l'agricampeggio a un'attività agricola non fittizia. Ad esempio, la Legge regionale dell'Emilia-Romagna 31 marzo 2004, n. 11, subordina l'esercizio dell'agricampeggio all'iscrizione dell'azienda nell'elenco regionale degli operatori agrituristici, e alla verifica di un rapporto di complementarità rispetto all'attività agricola. Similmente, la normativa pugliese (L.R. 13 dicembre 2013, n. 42) richiede che l'agricampeggio sia svolto in conformità a un piano aziendale che dimostri la centralità dell'attività agricola.

Rimane, pertanto, evidente il rischio di uno slittamento verso un'attività meramente commerciale dissimulata sotto le insegne dell'agricoltura, qualora l'agricampeggio non sia effettivamente sorretto da un'attività agricola reale, documentata e prevalente³². Un simile fenomeno non solo contrasta con i principi fondanti dell'ordinamento agrario – che impongono una subordinazione funzionale delle attività agrituristiche all'impresa agricola – ma si traduce anche in un utilizzo distorto e strumentale del territorio rurale, in evidente frizione con le finalità di tutela, presidio e pianificazione del suolo agricolo.

Va, infine, segnalato come, in presenza di un uso improprio dello strumento agrituristico a fini prettamente ricettivi o turistici, le autorità amministrative competenti – in particolare i Comuni – possano legittimamente adottare provvedimenti repressivi e negare l'autorizzazione, anche in presenza di SCIA regolarmente presentata, in quanto manca il presupposto essenziale della prevalenza agricola.

Il riaccatastamento delle strutture agricampeggio: classificazione catastale e implicazioni giuridiche

La classificazione catastale delle strutture destinate ad agricampeggio è, oggi, al centro di un processo di revisione normativa e tecnica, reso particolarmente attuale dall'entrata in vigore dell'[art. 7-quinquies](#), D.L. 113/2024 (c.d. Decreto *Omnibus*), che ha introdotto importanti modifiche al trattamento catastale delle strutture ricettive all'aperto.

³² F. Tedioli, "L'agriturismo: attività agricola, attività commerciale e impresa con oggetto complesso", in *Consulenza agricola*, n. 10/2021, pag. 7.

A decorrere dal 1° gennaio 2025, le roulotte, i camper e le case mobili dotati di meccanismi di rotazione in funzione, se collocati all'interno di campeggi, villaggi turistici, agricampeggi o parchi vacanza, non assumono più rilievo ai fini della rappresentazione e del censimento catastale. Tuttavia, il valore delle aree destinate al pernottamento degli ospiti è oggetto di una rivalutazione significativa: l'[art. 7-quinquies](#), comma 3, prevede infatti un incremento dell'85% per le aree attrezzate (ossia dotate contemporaneamente di allaccio elettrico, idrico e scarico reflui) e del 55% per quelle non attrezzate. Tali criteri sono destinati a riflettersi nella stima diretta della rendita catastale.

In conseguenza di tali modifiche, i titolari di strutture ricettive all'aperto – tra cui le aree destinate all'agricampeggio – devono presentare, entro il 15 dicembre 2025, le dichiarazioni di aggiornamento catastale mediante gli strumenti PreGeo e Do.C.Fa., pena l'attivazione del procedimento d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate, con addebito dei relativi oneri³³.

Nel contesto dell'agricampeggio, questa evoluzione normativa solleva questioni peculiari. Da un lato, l'agricampeggio si configura come attività connessa all'esercizio agricolo e, pertanto, potrebbe astrattamente rientrare nell'ambito delle attività rurali. Dall'altro lato, le strutture impiegate per l'ospitalità – piattaforme, coperture, impianti igienici, allacciamenti – sono frequentemente caratterizzate da elementi di stabilità e permanenza, tali da renderle soggette agli obblighi di accatastamento come unità immobiliari ordinarie nella categoria D/2³⁴.

Il mancato aggiornamento catastale espone i soggetti obbligati a verifiche fiscali, contestazioni tributarie e sanzioni amministrative. Ne deriva la necessità di una ricognizione tecnica e giuridica delle installazioni presenti nelle strutture agrituristiche, alla luce dei criteri oggettivi di stabilità, durata e incidenza reddituale, da valutarsi caso per caso in base alla concreta configurazione delle opere.

Profili fiscali dell'agricampeggio: attività agricola connessa e trattamento tributario

L'inquadramento fiscale dell'agricampeggio costituisce uno dei punti più delicati nella disciplina dell'agriturismo, specialmente quando l'attività è esercitata in forma marginale rispetto alla conduzione del fondo o viene attuata mediante strutture leggere e temporanee. Il riconoscimento dell'attività di agricampeggio come attività agricola connessa, ai sensi dell'[art. 2135](#), comma 3, c.c., comporta infatti importanti conseguenze in materia di regime IVA, imposte dirette e imposizione locale.

Sotto il profilo normativo, la Legge n. 96/2006, all'[art. 2](#), comma 2, individua espressamente tra le attività agrituristiche anche l'"ospitalità in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori",

³³ Sul punto si vedano le previsioni dell'art. 20, Legge n. 652/1966, in combinato disposto con l'art. 7-quinquies, comma 4, D.L. n. 113/2024.

³⁴ Come chiarito dalla giurisprudenza amministrativa, non rileva la mera dichiarazione di stagionalità o amovibilità, ma la concreta idoneità dell'opera ad alterare in modo stabile lo stato dei luoghi. In tal senso si è espresso il TAR Trento n. 180/2021, in www.osservatorioagromafie.it, secondo cui anche le opere funzionali ad attività agrituristiche stagionali devono essere considerate soggette a titolo edilizio e, conseguentemente, a obbligo di censimento catastale, qualora comportino una trasformazione permanente del suolo.

subordinando tale qualificazione al rispetto del principio di connessione con l'attività agricola e alla prevalenza di quest'ultima. Tale previsione è stata recepita nella legislazione regionale, con definizioni parzialmente difformi, ma tutte accomunate dal requisito della strumentalità funzionale dell'agricampeggio all'attività agricola esercitata.

Sul piano delle imposte dirette, i proventi derivanti dall'attività di agricampeggio, quando questa sia esercitata nel rispetto del principio di connessione e nei limiti quantitativi fissati dal D.M. 13 febbraio 2015, possono fruire del regime forfettario previsto per le attività agrituristiche dall'[art. 5](#), Legge n. 413/1991, con tassazione del 25% dei corrispettivi ai fini IRPEF. Tale regime, alternativo a quello ordinario, è applicabile solo in presenza delle condizioni soggettive e oggettive previste dalla disciplina speciale.

In tema di IVA, la [circolare n. 32/E](#) dell'Agenzia delle Entrate del 22 luglio 2008 ha chiarito che l'attività di agricampeggio può beneficiare dell'aliquota agevolata del 10%, a condizione che sia esercitata nei limiti dell'attività agriturbistica e nel rispetto della disciplina regionale. In caso contrario – ad esempio, se l'attività prevalente è quella ricettiva e manca la connessione con l'attività agricola – la prestazione rischia di essere riqualificata come attività commerciale ordinaria, con applicazione dell'aliquota IVA ordinaria (22%) e possibile esclusione dal regime forfettario agriturbistico, che richiede la coerenza oggettiva e soggettiva con i parametri definiti dalla normativa di settore.

Al riguardo, si segnala che numerosi accertamenti fiscali condotti negli ultimi anni hanno contestato il difetto di connessione funzionale dell'agricampeggio rispetto all'attività agricola, ritenendo che le installazioni a uso stanziale e gli allestimenti di tipo para-alberghiero (es. roulotte fisse, prefabbricati climatizzati, servizi igienici in muratura) tradiscano la natura agricola dell'attività, trasformandola in impresa turistico-ricettiva tout court.

Un'ulteriore criticità si pone in relazione all'imposizione locale, e in particolare all'applicazione dell'IMU. Se l'attività di agricampeggio è esercitata su suolo agricolo senza trasformazione edilizia e senza attribuzione autonoma di rendita catastale, il terreno mantiene la propria qualificazione rurale. Diversamente, la presenza di strutture stabilmente ancorate e suscettibili di produrre autonoma redditività – come precisato anche nella [circolare MEF n. 3/DF/2012](#) – può determinare la classificazione come fabbricato imponibile, con conseguente assoggettamento all'imposta.

Si rileva, infine, che la natura stagionale dell'agricampeggio non è, di per sé, sufficiente ad escludere l'applicazione delle imposte, né a giustificare l'omessa registrazione dei proventi. I controlli incrociati tra dati SIAN, comunicazioni obbligatorie alla Questura (schede alloggiati) e fatturato dichiarato sono divenuti strumenti sempre più frequenti per accertare il reale volume d'affari e l'eventuale sottodimensionamento dichiarativo.

È, pertanto, fondamentale, per gli operatori del settore, adottare un approccio preventivo e integrato nella gestione fiscale dell'agricampeggio, verificando la sussistenza dei requisiti oggettivi e

soggettivi per il mantenimento del regime agrituristico e valutando attentamente ogni elemento che possa incidere sulla qualificazione tributaria dell'attività svolta.

Considerazioni conclusive: verso una qualificazione giuridica unitaria dell'agricampeggio

L'analisi condotta sull'attività di agricampeggio mette in luce un quadro normativo frammentato, nel quale si sovrappongono fonti statali, regionali e prassi amministrative, con conseguenti difficoltà interpretative per gli operatori e un'elevata esposizione a contenziosi.

In particolare, l'agricampeggio si colloca in un'area di confine tra l'attività agricola in senso stretto e quella ricettivo-turistica, ponendo problemi di qualificazione, non solo sotto il profilo civilistico, ma anche in materia edilizia, urbanistica, paesaggistica, fiscale e amministrativa. Come emerso dall'analisi della giurisprudenza, il discrimine tra attività legittima e attività abusiva può derivare da aspetti apparentemente secondari, come la tipologia delle strutture installate o la mancata acquisizione di titoli edilizi e autorizzazioni paesaggistiche.

È evidente, dunque, l'esigenza di una maggiore sistematicità normativa. Sarebbe auspicabile un intervento, quantomeno a livello ministeriale, che – sul modello del Decreto attuativo dell'[art. 2](#), Legge n. 96/2006, per le attività agrituristiche – detti criteri uniformi per la definizione dell'agricampeggio come attività agricola connessa, stabilendo requisiti oggettivi (strutture ammesse, limiti dimensionali, stagionalità) e soggettivi (rapporto di prevalenza con l'attività agricola, iscrizione nell'elenco degli operatori agrituristici, ecc.). Tale intervento avrebbe il duplice effetto di rafforzare la certezza del diritto e al contempo di prevenire fenomeni elusivi o degenerativi, che compromettono l'identità agricola dell'attività e pongono a rischio le agevolazioni tributarie e i regimi autorizzatori semplificati previsti per le imprese agricole.

Inoltre, sotto il profilo urbanistico-edilizio, andrebbe favorito un coordinamento tra i regolamenti comunali e le normative regionali di settore, in modo da evitare che la legittima discrezionalità amministrativa si trasformi in un potere inibitorio sganciato da criteri oggettivi e spesso contraddittorio rispetto al quadro normativo nazionale.

In conclusione, l'agricampeggio rappresenta, oggi, una forma di diversificazione agricola potenzialmente virtuosa, capace di contribuire allo sviluppo sostenibile delle aree rurali, ma necessita di una cornice giuridica più chiara e coerente, in grado di coniugare le esigenze di tutela del territorio con quelle di semplificazione per le imprese agricole. L'auspicio è che il Legislatore – anche alla luce delle sempre più numerose pronunce giurisprudenziali in materia – sappia offrire un assetto normativo finalmente organico, capace di valorizzare la funzione multifunzionale dell'impresa agricola senza rinunciare alla legalità e alla coerenza del sistema.