



Prot. n. 107092  
del 19/03/2008

**OGGETTO:** Applicazione dell'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Si risponde al quesito di cui all'oggetto - inviato **dal Comune** al Servizio legislativo e affari istituzionali e da questo trasmesso per competenza al Servizio governo del territorio - con il quale si chiede se per la ristrutturazione di un fabbricato colonico unifamiliare in zona agricola, in conformità ai disposti del censimento dei fabbricati rurali e senza aumento di volumetria" da parte di un soggetto non avente i requisiti di coltivatore agricolo a titolo principale" si "debba procedere al rilascio del Permesso di Costruire a titolo gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera b), della L. 10/77 (rectius: del D.P.R. n. 380/2001) o se si debba richiedere il pagamento degli oneri concessori in riferimento al cambio di destinazione d'uso, da edificio rurale a civile abitazione".

Ciò premesso sulla questione, in termini di carattere generale, si osserva quanto segue.

L'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ribadisce quanto già stabilito dall'art. 9, primo comma, lett. d) della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e cioè che il contributo di costruzione (già oneri concessori) non è dovuto "per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore ai 20%, di edifici unifamiliari".

Pertanto il Comune, una volta appurato che l'edificio oggetto dell'intervento di ristrutturazione edilizia ha carattere unifamiliare, e che tale rimarrà una volta eseguiti i lavori, e che l'intervento edilizio non comporta un aumento di volumetria o lo comporta entro i limiti indicati dall'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001, deve rilasciare il permesso di costruire a titolo gratuito ai sensi di tale norma di legge.

**Il Comune** nel quesito fa presente che la richiesta di ristrutturazione del fabbricato colonico unifamiliare in zona agricola è stata fatta da un soggetto che non ha i requisiti di coltivatore agricolo a titolo principale (rectius: imprenditore agricolo a titolo principale; figura ora sostituita da quella dell'imprenditore agricolo professionale ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni).

A tal proposito si osserva che dal punto di vista urbanistico - edilizio (diverso è il discorso dal punto di vista fiscale, essendo tale materia disciplinata da altre norme di legge) un fabbricato è da considerare rurale in base ad elementi oggettivi e non soggettivi. In altre parole esso lo è non per certe caratteristiche di utilizzazione (ad es: per avere il piano terra destinato a servizi ed il piano, o i piani superiori, destinati ad abitazione; così può infatti essere strutturata anche una casa di civile abitazione) o perché è abitato da un imprenditore agricolo professionale, ma per il fatto che è al servizio di un fondo agricolo del quale costituisce "pertinenza", in quanto serve ad abitazione del proprietario dello stesso oppure in qualsiasi altro modo alla sua conduzione.

Pertanto un edificio cessa di essere rurale quando viene scorporato dal fondo su cui insiste (ad es: mediante un contratto di vendita) oppure non insiste più su di un fondo agricolo (ad es: in quanto lo stesso è stato oramai tutto o nella massima parte edificato).

Si osserva infine che l'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001 (già art. 9, primo comma, lett. a) della legge n. 10/1977) disciplina un'altra fattispecie, diversa ed autonoma rispetto a quella



di cui alla lettera b), e precisamente “gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell’imprenditore agricolo a titolo principale”, divenuto ora, come detto sopra, imprenditore agricolo professionale.

Interventi che possono riguardare la costruzione di nuovi edifici residenziali colonici ed il recupero di quelli esistenti (cfr. artt. 4 e 5 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13), la costruzione di annessi agricoli (cfr. art. 8 della L.R. n. 13/1990), la realizzazione di costruzioni per la produzione, la lavorazione, la trasformazione, la conservazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli (cfr. artt. 10 e 11 della L.R. n. 13/1990 e art. 67 della L.R. 5 agosto 1992, n. 34).