



*Direzione Ambiente, Energia e territorio
Settore Urbanistica Piemonte Occidentale*

urbanistica.ouest@regione.piemonte.it

urbanistica.ouest@cert.regione.piemonte.it

11.10/PAR/16/2025A/1600A

*I dati di Protocollo associati al documento sono
riportati nei metadati del mezzo trasmissivo*

Al Comune di Savigliano

pec comune.savigliano@legalmail.it

e p.c. Alla Direzione Agricoltura e Cibo
Al Settore Attuazione programmi relativi ai servizi
di sviluppo

mail servizidisviluppo@regione.piemonte.it

**OGGETTO: riscontro a richiesta di chiarimenti su mutamento di destinazione d'uso
in area agricola di immobile esistente vincolato ai sensi dell'art. 25 della
L.R. n. 56/77.**

Con la nota pervenuta il Comune chiede chiarimenti in merito alle "cause considerate di
"forza maggiore" intese ai sensi del comma 10 L.R. n. 56/77", con riguardo alla possibilità di
potere "liberare" i terreni sottoposti ad atto di vincolo previsto per la costituzione dell'azienda
agricola e la relativa edificazione dei fabbricati necessari all'azienda agricola.

Sulla richiesta di chiarimenti sopra riportata, va premesso che la Direzione fornisce
pareri interpretativi su questioni generali finalizzati alla corretta applicazione delle norme
legislative regionali nonché dei provvedimenti regionali nelle materie di propria competenza;
tali pareri sono resi dagli uffici esclusivamente a titolo collaborativo a Pubbliche
Amministrazioni (Comuni per la gran parte), Ordini e Collegi professionali, Associazioni di
categoria.



Infatti, la regolamentazione dell'attività edilizia è competenza dell'Amministrazione Comunale e questa Direzione non può esprimersi sulla correttezza o meno di singole pratiche, che non possono essere tolte alla responsabilità dell'autorità comunale competente.

Pertanto, esclusivamente a titolo collaborativo, e senza alcuna valutazione riferibile al merito del singolo progetto, si esprimono le seguenti considerazioni su quanto illustrato nella richiesta comunale pervenuta.

Ora, ad integrazione del parere trasmesso, è possibile ancora precisare che la morte e l'invalidità costituiscono sicuramente cause di forza maggiore per la cessazione dell'attività agricola dell'imprenditore agricolo a titolo professionale; altre eventuali cause non sono espressamente previste dalla disposizione regionale che lascia all'Organo comunale possibile valutazione discrezionale su altri casi concreti che possano verificarsi.

Poi, per proseguire nell'utilizzo dell'abitazione dell'imprenditore agricolo da parte di chi non è erede o familiare dell'imprenditore agricolo, una volta che costui ha cessato l'attività, è necessario effettuare il mutamento della destinazione d'uso da agricola a residenziale versando l'intero contributo relativo sia agli oneri di urbanizzazione sia al costo di costruzione. Successive opere edilizie eventualmente assentite sul fabbricato, divenuto a destinazione residenziale, sono autorizzate a titolo oneroso.

Tutto ciò, si ribadisce, riguarda il fabbricato o la parte di fabbricato destinato ad abitazione dell'imprenditore agricolo che muta destinazione; da agricola diviene a destinazione residenziale.

Per tutti i diversi e i rimanenti fabbricati dell'azienda agricola non più esistente, quali i depositi, i magazzini, le stalle, i locali ricovero macchinari, insomma, tutti i locali che non siano stati abitazione dell'imprenditore agricolo, non è possibile effettuare alcuna operazione edilizia né di mutamento della destinazione d'uso agricola in atto né tanto meno opere edilizie di qualunque tipo.

Sull'atto di impegno circa il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola va precisato:

- il testo dell'articolo 25 della l.r. 56/1977, in vigore dal 12 giugno 1980 al 26 dicembre 1984, disciplinava quanto segue:

"Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni a norma del successivo art. 69 per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;

b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;



c) nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all' art. 37 della legge regionale 22 febbraio 1977, n. 15 . Per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione, che verrà rilasciata a titolo oneroso.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione nella utilizzazione della abitazione da parte di aventi causa del concessionario nella ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c).[52]

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al 5° comma gli interventi previsti dalle lettere c), d, e) dell' art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.”.

- A far data dal 27 dicembre 1984 e fino all’11 aprile 2013, il testo sopra riportato veniva modificato nel seguente tenore:

“Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;

b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma del presente articolo;

c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma;

d) le sanzioni, oltre a quelle del successivo art. 69, per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell' art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 .

È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.”.

- Ulteriori variazioni venivano apportate a far data dal 12 aprile 2013 per approdare al seguente testo ad oggi vigente:

“L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al comune di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;

b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma del presente articolo;

c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma;

d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese dell'intestatario su registri della proprietà immobiliare.



9. *Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai commi 7 e 8 gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di cui all'articolo 17, comma 3, lettere b) e c), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).*

È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.”.

Come si nota, in modo costante nel tempo, la finalità perseguita dal legislatore è stata quella di subordinare il rilascio del titolo edilizio, per gli interventi edificatori nelle zone agricole, alla presentazione al Comune di un atto di impegno che prevedesse **il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola**; infatti, il presupposto del mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola è sicuramente interesse primario del legislatore, come anche desumibile dal citato articolo 25 comma 1 che testualmente recita *“Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive”*. Non v'è chi non veda come il mutamento di destinazione d'uso si frapponga a tali obiettivi – sia direttamente che indirettamente – per cui è da considerarsi una deroga al principio generale e pertanto da leggersi in stretta interpretazione con divieto di interpretazione analogica.

Appare ancora utile citare una sentenza del Consiglio di Stato secondo cui *“L'atto di asservimento, per cui un fondo viene destinato a servire al computo dell'edificabilità di un'altra area, costituisce una fattispecie negoziale avente effetti obbligatori, in cui la qualità edificatoria di un fondo viene posta a servizio di un altro fondo al fine di incrementare la cubatura realizzabile su quest'ultimo; il conseguente vincolo di inedificabilità che viene ad insistere sul fondo “asservito” è destinato a permanere nel tempo anche in caso di sua successiva alienazione e ciò non solo per la natura oggettiva del vincolo, ma soprattutto perché esso trova il suo fondamento, prima che nel negozio di asservimento, nella disciplina urbanistica che fissa un limite per l'edificabilità dell'area”* (Consiglio di Stato sez. VI, sentenza 9 febbraio 2016, n. 547).

Pertanto, si ribadisce **l'importanza della presentazione al Comune del vincolo di destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola**, vincolo che, oltre a dovere essere registrato e trascritto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, non viene meno anche se sia decorso il termine (venti anni), eventualmente previsto nel relativo atto né (tanto meno) rileva – ai fini della sua efficacia – il variare dei requisiti soggettivi del proprietario originario.

Con riferimento alla richiesta di elencazione espressa delle cause di forza maggiore ai sensi del comma 10, si precisa che, allo stato, non esistono provvedimenti atti a definire tali fattispecie né può essere una sede consulenziale, qual'è la presente, idonea a definire circostanze di natura generale quali quelle richieste.



Va da sé che, solamente nel caso in cui si sia verificata la cessazione dell'attività agricola da parte dell'imprenditore agricolo a titolo professionale, secondo una legittima causa accertata dal competente Organo comunale, i terreni asserviti all'azienda possano essere svincolati dal vincolo a cui sono stati sottoposti a suo tempo, secondo quanto sopra indicato.

Distinti saluti,

*Il Dirigente del Settore
(arch. Alessandro Mola)*

*Il presente documento è sottoscritto con firma
digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.*

referenti:

dott. Antonio Trifirò

dott.ssa Antonia Labate

Partenza: AOO A1600A, N. Prot. 00022962 del 12/02/2025