



*Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Settore Giuridico Legislativo*

*andrea.vanner@regione.piemonte.it
legislativo.ambiente@regione.piemonte.it
legislativo.ambiente@cert.regione.piemonte.it*

Data ()*

Protocollo ()*

() Segnatura di protocollo riportati nei
metadati del sistema documentale DoQui
ACTA*

*Classificazione 11.10/PAR/A16000/68/2022A
M.39-2022*

Alla Città di Cuneo
protocollo.comune.cuneo@legalmail.it

Oggetto: Città di Cuneo.

Riscontro a richiesta di parere in merito all'interpretazione dell'articolo 25 della legge regionale 56/1977 con riferimento al testo in vigore alla data del 12 giugno 1984.

Con la richiesta di parere specificata in oggetto, l'Amministrazione comunale chiede parere in merito all'interpretazione dell'articolo 25 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo", che norma le aree destinate all'attività agricola, come oggi vigente, rispetto al testo in vigore alla data del 26 dicembre 1984. In particolare viene richiesto un chiarimento relativamente all'atto di impegno circa il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola. L'Amministrazione comunale, infatti, chiede specificatamente se, per i relativi atti di impegno stipulati nel periodo intercorrente tra il 12 giugno 1980 ed il 27 dicembre 1984, possa venire meno il vincolo stesso di destinazione decorsi venti anni dall'impegno (si precisa che relativamente al periodo indicato dall'Amministrazione comunale, quale termine finale, sembrerebbe corretto far riferimento alla data del 26 dicembre 1984, ultimo giorno di vigenza del testo di legge sottoposto a richiesta di parere; medesimo discorso vale per la data riportata nell'oggetto della richiesta).

Ora, sulla questione posta va premesso che l'attività di consulenza nelle materie di urbanistica ed edilizia viene svolta, a richiesta, esclusivamente a titolo collaborativo; tant'è che pareri, indicazioni e interpretazioni resi non sono obbligatori né vincolanti e lasciano all'Amministrazione comunale il pieno diritto, oltre che la competenza, ad assumere liberamente ogni decisione conseguente ad essi.

Quanto sopra, poiché, come è noto, la competenza sulla decisione da assumere in merito alla singola pratica edilizia non può essere sottratta all'Amministrazione comunale che è chiamata per legge ad esprimersi; per altro, aspetti critici o problematici, derivanti dall'applicazione sul territorio della normativa regionale e statale di competenza, vengono chiariti dalla Direzione in un'ottica di reciproca collaborazione tra Enti, che non deve arrivare a sostituire decisioni di competenza esclusivamente comunale.

Venendo alla questione sollevata, con riferimento all'atto di mantenimento dell'immobile a servizio dell'attività agricola, è necessario prima procedere ad un breve riepilogo delle modifiche, che si sono succedute nel tempo.



Il testo dell'articolo 25 della 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.

In tale senso, già sul tema due pareri rilasciati al Comune di Bra e al Comune di Guarene hanno evidenziato che:

- nel primo, su richiesta del Comune che chiedeva chiarimenti in merito alla possibilità di edificare un edificio residenziale da parte di imprenditore agricolo non a titolo principale, ai sensi dell'articolo 25 della l.r. 56/1977, si è affermato che non è ammessa la nuova costruzione di fabbricati a fini abitativi per gli imprenditori agricoli non a titolo professionale o non a titolo principale; la norma regionale dispone che il piano regolatore può prevedere norme solamente per la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici rurali esistenti degli imprenditori agricoli non a titolo professionale.

- nel secondo parere, con riferimento alla richiesta comunale in merito al caso di cessazione per anzianità dell'attività dell'imprenditore agricolo a titolo professionale, veniva sottolineato che *"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.*

A rigore, tali manufatti dovrebbero essere demoliti al cessare dell'attività agricola poiché nessun riutilizzo è possibile diverso da quello agricolo e anche la loro manutenzione ordinaria non potrebbe essere consentita."

Pertanto, si ribadisce **l'importanza della presentazione al Comune del vincolo di destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola**, vincolo

Copia del documento con apposizione del numero di protocollo



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, come nella fattispecie sottoposta.

Cordialità,

Il Dirigente del Settore
(*dott. Andrea VANNER*)

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

referenti:
Elena Caserta
Antonio Trifirò (011 4324162)

Partenza: AOO A1600A, N. Prot. 00046732 del 30/03/2023