

# Case rurali ante '77 sempre ristrutturabili

## URBANISTICA

### Tar Piemonte: non scatta la modifica di destinazione per chi non è agricoltore

**Guglielmo Saporito**

Chiunque può ristrutturare, abitare e utilizzare una residenza in zona agricola, se la struttura è antecedente a gennaio 1977. Lo precisa il Tar Piemonte, con la sentenza 687/2019 che fa riferimento alla legge 10/1977, norma spartiacque per la destinazione urbanistica degli edifici in zona rurale. La questione decisa riguarda un intervento di restauro e risanamento conservativo di un fabbricato in un comune dell'ambito metropolitano di Torino: l'ente locale ha chiesto, per la ristrutturazione da parte di un acquirente privo della qualifica di imprenditore agricolo, il rispetto degli adempimenti collegati alla modifica della destinazione d'uso, e cioè il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

La sentenza del Tar affronta, più in generale, il problema della destinazione residenziale di tutto ciò che risulta edificato prima della legge 10/1977. Annullando la richiesta di pagamento degli oneri, il Tar ha infatti precisato, con un approfondimento valido per il territorio nazionale, che non vi è modifica di destinazione d'uso se una residenza antecedente al 1977 in zona rurale è oggi utilizzata da soggetti privi della qualifica di imprenditore agricolo, che quindi possono anche ristrutturare. Solo per residenze rurali realizzate dopo il gennaio

1977 (data di entrata in vigore della legge 10), l'utilizzo civile da parte di soggetti privi della qualifica di imprenditori agricoli può essere considerato una modifica di destinazione d'uso (con relativi oneri e divieti).

Anche la suddivisione tra i vari usi prevista dall'articolo 23-ter del Dpr 380/2001 (testo unico in materia edilizia, che distingue la categoria residenziale da quella rurale) e l'articolo 32, comma 1, del medesimo Tu (sul permesso di costruire qualora si aumenti il carico urbanistico), non hanno rilevanza sugli interventi realizzati prima del gennaio 1977, soprattutto su quelli senza opere. Occorre infatti tener presente che il carico urbanistico di un'abitazione di tipo rurale è simile a quello di quello di una civile.

Sul tema, vi è del resto un consolidato orientamento del Consiglio di Stato (sezione IV, 4 gennaio 1983, n. 4), che prende atto delle dimensioni della famiglia rurale, spesso un tempo allargata in coabitazione, con la conseguenza che il concetto di carico urbanistico non può essere collegato al numero delle unità immobiliari o dei servizi presenti. Il principio di libera utilizzabilità espresso dal Tar Piemonte vale tuttavia per i soli aspetti urbanistici, mentre non può essere utile a superare le distinzioni fiscali (Imu) e catastali che hanno peso al momento del trasferimento degli immobili. Tuttavia occorre distinguere il regime tributario o parafiscale (oneri di concessione edilizia) dalla generica categoria residenziale, che quantomeno fino all'inizio del 1977 accomunava urbanisticamente le abitazioni civili e rurali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

