



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE

GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2020/338364

DEL 05/05/2020

Al Comune di XXX

Oggetto: Contributo di costruzione dovuto per i lavori di completamento di un edificio rurale ad uso abitativo non più legato all'azienda agricola

Con il quesito pervenuto con e-mail del XXX si chiede come debba essere considerato, ai fini del pagamento del contributo di costruzione, l'intervento di completamento con opere di finitura di un edificio rurale ad uso abitativo non più legato all'azienda agricola del proprietario richiedente e pervenuto, in successione ereditaria, a soggetti non imprenditori agricoli professionali (IAP). La realizzazione dell'abitazione aziendale inoltre presupponeva la successiva dismissione della casa esistente con cambio di destinazione d'uso dei locali residenziali in magazzini e/o depositi. Allo stato attuale, trascorsi oltre vent'anni, non si è mai completata né la realizzazione della nuova abitazione aziendale che è rimasta al rustico, né la dismissione del fabbricato abitativo esistente. Ora gli eredi del proprietario richiedente intendono completare i lavori e ottenere l'agibilità del fabbricato, e non avendo i requisiti soggettivi di IAP, si pongono il dubbio sull'onerosità dell'intervento.

Si forniscono le seguenti precisazioni rimanendo ferma la competenza esclusiva dell'Amministrazione comunale nella valutazione del caso concreto, in considerazione di tutti gli elementi di fatto e di diritto rilevanti.

Si premette che l'art. 32 della LR 15 del 2013 stabilisce che sono esonerati dal contributo di costruzione gli interventi, anche residenziali, eseguiti in territorio rurale, funzionali all'attività agricola svolta dall'imprenditore agricolo professionale (IAP). In tali casi il titolo edilizio è accompagnato da una convenzione tra l'imprenditore e il Comune oppure da un atto unilaterale d'obbligo con cui, in applicazione dell'art. 34, comma 3, della LR 15 del 2013, l'imprenditore obbliga se stesso ed i suoi aventi causa a mantenere immutata la destinazione abitativa rurale del fabbricato per 10 anni dall'ultimazione dei lavori e a corrispondere il

contributo di costruzione nel caso in cui, anticipatamente alla scadenza decennale, dovesse cessare detto vincolo funzionale.

L'esonero dal contributo di costruzione, pertanto, presuppone l'ultimazione dei lavori e l'uso funzionale all'esercizio dell'attività agricola (nel nostro caso, a fini abitativi dello IAP) per un periodo almeno decennale (art. 34, comma 3, legge regionale n. 15 del 2013).

Nel caso in questione, l'immobile non è stato ultimato e quindi mai utilizzato come abitazione aziendale né dallo IAP richiedente né tanto meno dai suoi aventi causa; infatti prima della sua ultimazione, l'immobile è stato trasferito per successione ereditaria a soggetti che non posseggono la qualifica di IAP.

Si ritiene pertanto che l'intervento edilizio di completamento dei lavori, ai fini dell'ottenimento dell'agibilità del fabbricato, debba comportare il versamento del contributo di costruzione applicando per gli oneri di urbanizzazione la tariffa della nuova costruzione e, per il calcolo della quota sul costo di costruzione, utilizzando la Scheda A relativa alle nuove costruzioni.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

Firmata digitalmente