

PARERE SULL'INTERPRETAZIONE DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 31 DEL 2002 (Cambio d'uso di fabbricati rurali)

Servizio Affari Giuridici del Territorio, Regione Emilia-Romagna

Prot. n. AMP/TUG/05/13229 del 05/07/2005

Veniva sollevata questione interpretativa della normativa di cui all'art. 26 della L.R. 31 del 2002, sul mutamento di destinazione d'uso senza opere. Si dubitava, in particolare, della possibilità di attuare il cambio da uso abitativo funzionale allo svolgimento dell'attività agricola a funzione di civile abitazione, qualora l'immobile rimanga di proprietà di soggetto che presenta i requisiti di imprenditore a titolo principale.

Si osserva che la destinazione precedentemente attuata nell'immobile (uso abitativo funzionale allo svolgimento dell'attività agricola) si caratterizza per una serie di elementi, la cui oggettiva modifica comporta il mutamento di destinazione dell'immobile: la destinazione a soddisfare le esigenze abitative di un imprenditore a titolo principale, dei suoi familiari e di tutte le altre persone che collaborino con lui per l'esercizio dell'azienda agricola.

Pertanto la destinazione ad attività non abitative, (ma per esempio manifatturiere o industriali o commerciali) ovvero l'uso abitativo ma da parte di soggetti diversi dai titolari e collaboratori dell'azienda agricola, comportano di per sé un mutamento della destinazione d'uso, anche se attuata senza opere. Di conseguenza detto mutamento d'uso può essere attuato dallo stesso imprenditore agricolo, il quale destini stabilmente l'immobile ad abitazione di soggetti diversi da quelli operanti nell'azienda (per es. attraverso contratto di locazione).

In quest'ultimo caso quello che rileva è da una parte la stabilità del mutamento d'uso, e dall'altra la sua legittimità in termini di conformità con la legislazione urbanistica e con le disposizioni del piano comunale. Più in particolare, l'intervento è pienamente ammissibile qualora:

- l'imprenditore agricolo provveda a presentare apposita denuncia di inizio attività per mutamento di destinazione d'uso senza opere [ai sensi dell'art. 8, comma 1, lettera g) della L.R. 31 del 2002] e alla variazione catastale dell'immobile, con attribuzione allo stesso della classificazione a residenza civile;
- il piano urbanistico ammetta il recupero a fini abitativi degli edifici esistenti in zona agricola non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, avendo recepito quanto disposto dall'art. 40, comma tredicesimo, della Legge 47 del 1978 (aggiunto dall'art. 17 della L.R. 6 del 1995) - ora confermato dall'art. A-21, comma 2, della L.R. 20 del 2000.