

9004/03

STUDIO LEGALE DELLA FONTANA
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE
41100 MODENA - VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA', 30

AVV. GUGLIELMO DELLA FONTANA
AVV. GIOVAN LUDOVICO DELLA FONTANA
AVV. ALBERTO DELLA FONTANA
AVV. M. PAOLA MARANI
AVV. FRANCESCA CALZOLARI

Modena, 6 maggio 2005

SPETT. LE ASSOCIAZIONE GEOMETRI
LIBERI PROFESSIONISTI DELLA
PROVINCIA DI
M O D E N A

OGGETTO: parere in ordine ai fabbricati ad uso abitativo che perdano, senza trasformazioni fisiche, i requisiti di ruralità.

Come cortesemente richiestomi rispondo ai quesiti concernenti i fabbricati ad uso abitativo che non presentino più i requisiti di ruralità.

Al riguardo rilevo innanzitutto che con l'art.9 del D.L. 30 dicembre 1993 n.557, convertito in legge con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 1994 n.133 è stato disposto che l'Amministrazione finanziaria avrebbe dovuto provvedere al censimento di tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali ed alla loro iscrizione, mantenendo tale qualificazione, nel catasto fabbricati.

Tale articolo L'art.9 stabilisce inoltre, al comma 3, che ai fini del riconoscimento della ruralità i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa,

devono soddisfare le seguenti condizioni:

a) il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali;

b) l'immobile deve essere utilizzato quale abitazione dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento ovvero dalle persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna;

c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto

limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;

d) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633;

e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'articolo 13, L. 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

Inoltre il successivo comma 4 dell'art.9 del D.L. n.557/93 stabilisce che, fermi restando i requisiti di cui al precedente comma 3, si considera rurale anche il fabbricato che

non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti.

Ai sensi poi del comma 5 del medesimo art. 9 nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti. Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente. Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti indicati nel comma 3, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.

Il comma 9 dell'art.9 del D.L. n. 557/93 ha infine disposto che per le variazioni nell'iscrizione catastale dei fabbricati già rurali, che non presentano più i requisiti di ruralità, non si fa luogo alla riscossione del contributo di cui all'articolo 11 della legge

28 gennaio 1977, n. 10, né al recupero di eventuali tributi attinenti al fabbricato ovvero al reddito da esso prodotto per i periodi di imposta anteriori al 1° gennaio 1993 per le imposte dirette, e al 1° gennaio 1994 per le altre imposte e tasse e per l'imposta comunale sugli immobili, purché detti immobili siano stati oggetto, ricorrendone i presupposti, di istanza di sanatoria edilizia, quali fabbricati rurali, ai sensi e nei termini previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e vengano dichiarati al catasto entro il 31 dicembre 1995.

Il termine per la dichiarazione in catasto è stato successivamente più volte prorogato.

A sua volta La Regione Emilia Romagna ha "recepito" il comma 9 dell'art.9 del D.L. n.557/93 con la L.R. 30 gennaio 1995 n.6, la quale, nel modificare l'art.40 della L.R. n.47/78, ha previsto che:

1)- in sede di formazione del P.R.G. o di sua variante, i Comuni dovevano effettuare il censimento degli insediamenti e degli edifici nelle zone agricole che presentavano le caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale;

2)-sempre i Comuni, attraverso il P.R.G. o sua variante dovevano provvedere a disciplinare gli interventi ammissibili sul restante patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole ed a definire le condizioni ed i limiti per il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività

agricola, in conformità ai principi indicati dalla medesima L.R. n.6/95;

3)-fino all'adeguamento del P.R.G. alle precedenti disposizioni e comunque fino al 31 dicembre 1995 era ammesso il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa, che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provveda alla variazione nella iscrizione catastale, a norma dell'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito (con modifiche) dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

Con Circolare 27 maggio 1996, n. 14834 l'Assessore al territorio, programmazione e ambiente della Regione Emilia Romagna ha specificato che L.R. 30 gennaio 1995, n. 6 tendeva a recepire la normativa statale.

Pertanto a seguito della proroga dei termini per dichiarazione al catasto dei fabbricati già rurali, il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentassero più i requisiti di ruralità per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale, doveva ritenersi ammesso nel termine prorogato dalla legislazione nazionale.

Nella Circolare si specifica inoltre che tale mutamento di destinazione era esente da oneri di urbanizzazione.

Con la successiva L.R. 24 marzo 2000 n.20 è stato poi stabilito, all'art.A-21, quanto segue:

1)-Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal R.U.E., nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale in conformità ai principi indicati nel medesimo art. A.21;

2)- L'attuazione degli interventi di recupero di cui al comma 2 comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento;

3)-in particolare nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

4)-I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei Registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura;

5)-Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici alle disposizioni del presente articolo e comunque fino al 31 dicembre 2000, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione

variazione nell'iscrizione catastale secondo la normativa vigente.

Da ultimo è entrata in vigore la L.R. 25 novembre 2002. n.31 la quale, all'art.26, dispone che "Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione".

Nella nota illustrativa della L.R. n.31/2002, predisposta dall'Assessore alla Programmazione Territoriale, alle Politiche Abitative ed alla Riqualificazione Urbana della Regione Emilia Romagna, è scritto che, per quanto concerne il mutamento d'uso, "è stata inserita la disposizione secondo la quale non costituisce cambio di destinazione d'uso l'accatastamento ad urbano di edifici che hanno perso ruralità ma che hanno mantenuto la funzione abitativa".

Pertanto alla luce di tale nota illustrativa, ritengo che la perdita dei requisiti di ruralità, non connessa a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa, per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale, non costituisca cambio

di destinazione ai fini della L.R. n. 31/2002 e non sia pertanto soggetta a d.i.a.

Né è soggetta al pagamento del contributo di costruzione.

Inoltre la perdita dei requisiti di ruralità non deve essere comunicata al Comune non essendo una siffatta comunicazione prevista da alcuna norma di legge.

Rilevo inoltre che nella circolare regionale sulla applicazione di alcune disposizioni della L.R. n.31/2002, prot. n. 6515 del 21 Marzo 2003, si afferma, per quanto concerne l'iscrizione catastale da rurale a civile, che la disposizione contenuta nell'art. 26, comma 7, della L.R. 31 del 2002 non rappresenta una novità.

La previsione era già stata infatti introdotta con la L.R. n. 6 del 1995, che recepiva una analoga disposizione della legge statale n. 133 del 1994 che ha convertito il D.L. n.557/93.

L'unico elemento di novità è rappresentato dal fatto che la disposizione non è soggetta a termini temporali.

Premesso ciò, secondo la suddetta circolare regionale, è necessario un raccordo tra l'art. 26, comma 7 e l'art. 32, comma 3.

L'art. 32 detta infatti, con riguardo ad alcune destinazioni d'uso degli immobili, una disciplina differenziata, relativamente all'applicazione del contributo di costruzione, stabilendo come regola generale un trattamento preferenziale di riduzione o esenzione dal

contributo stesso per alcuni tipi di attività.

L'agevolazione è sottoposta alla condizione della permanenza della destinazione d'uso per 10 anni dalla fine dei lavori e conseguentemente il cambio d'uso anticipato, rispetto al termine decennale, comporta l'obbligo del pagamento del contributo da calcolarsi secondo le regole fissate dalla stessa disposizione.

La disposizione trova applicazione anche con riguardo alle costruzioni in zona agricola le quali sono esonerate dal contributo se viene rispettata la stessa condizione di permanenza decennale della destinazione d'uso.

Tale regola generale subisce un'eccezione riguardo agli immobili con originaria funzione abitativa non più funzionali all'azienda agricola che, senza effettuare opere, mutano l'uso da residenza agricola a residenza civile/urbana.

Secondo la circolare regionale la disposizione contenuta all'art. 26, comma 7, stabilisce che tale mutamento d'uso è esentato dal versamento del contributo di costruzione e quindi anche nel caso in cui non sia trascorso il termine decennale, di cui all'art. 32.

Pertanto, alla luce di tale circolare, ritengo che nel caso in cui sia eseguito un intervento su un fabbricato rurale ad uso abitativo, esente dal contributo di costruzione ai sensi dell'art.30 della L.R. n.31/2002 in quanto realizzato in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore

agricolo a titolo principali ancorché in quiescenza, l'Amministrazione Comunale non può procedere al recupero del contributo di costruzione nel caso in cui la perdita dei requisiti di ruralità, senza trasformazioni fisiche, avvenga nel termine di 10 anni successivi alla ultimazione dei lavori.

A maggior ragione l'Amministrazione non può procedere al recupero nel caso in cui sia stato eseguito un intervento di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento su un edificio unifamiliare, in quanto ai sensi dell'art.30 della L.R. n.31/2002 tale tipo di intervento è comunque esente dal contributo di costruzione.

Nel rimanere a disposizione per eventuali ulteriori approfondimenti, porgo i più cordiali saluti.

(Avv. Giovan Ludovico della Fontana)

