



Prot. n. 0115591  
del 05/06/2007

OGGETTO: Applicazione dell'art. 9, primo comma, lett. d) della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (ora art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

**Il Comune** fa notare che la quinta sezione del Consiglio di Stato ha pronunciato la decisione n. 9672 del 1998 (rectius: n. 6289 del 2004), che allega in copia, con la quale si è “dato ragione ad un comune che aveva imposto il pagamento del contributo di costruzione per un intervento di ristrutturazione su un edificio ex agricolo, unifamiliare, senza alcun incremento di unità immobiliari”.

**Il Comune** ritiene che l'intervento oggetto del contendere avrebbe dovuto essere esente dal contributo di costruzione, così come disposto dall'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (già art. 9, primo comma, lett. d) della legge 28 gennaio 1977, n. 10).

Chiede quindi, alla luce della predetta decisione del Consiglio di Stato, “quali indirizzi intraprendere per interventi analoghi” e, “in particolare se il cambio di destinazione da ex utilizzo “agricolo” dell'immobile inteso quale vecchia abitazione del colono, ad edificio “residenziale”, determina o meno un provvedimento oneroso anche nel caso in cui l'intervento, pur prevedendo l'estensione dei locali uso abitativo anche al piano terra, mantiene un uso unifamiliare”.

Si premette che l'ordinamento giuridico italiano si basa su norme di legge approvate dal Parlamento, costituito dalla Camera dei deputati e dal Senato (leggi propriamente dette e conversione in legge di Decreti - legge adottati dal Governo nei casi di necessità e di urgenza) o approvate dal Governo su delega del Parlamento (cd. Decreti delegati, che possono assumere la forma di Decreti legislativi o di Decreti del Presidente della Repubblica), nonché su leggi emanate dalle Regioni, a statuto ordinario ed a statuto speciale, e dalle due Province autonome di Trento e di Bolzano.

Le sentenze della magistratura - sia ordinaria (Tribunali, Corti di Appello, Corte di Cassazione) che amministrativa (T.A.R. e Consiglio di Stato) - non hanno il potere di creare o di modificare le norme di legge, non sono vincolanti per i soggetti che non hanno partecipato ai relativi giudizi e non vincolano nemmeno i giudici che in futuro dovranno pronunciarsi su casi analoghi.

Le sentenze della magistratura ordinaria e amministrativa, una volta passate in giudicato (diventute cioè inappellabili) sono vincolanti e debbono essere applicate soltanto dai soggetti che sono stati parte nei relativi giudizi. Il loro mancato rispetto per questi comporta a volte anche la commissione di un reato penale (vedi art. 388 del codice penale).

Vi è però da dire che il ripetersi, su determinate questioni, di sentenze aventi un contenuto analogo lascia presumere che in futuro sulle medesime questioni i giudici molto probabilmente decideranno in maniera analoga.

Si premette inoltre che i pareri resi da questo Servizio ai sensi della [D.G.R. n. 769 del 27 giugno 2006](#) (pubbl. nel B.U.R. n. 70 del 7 luglio 2006) hanno natura di pareri “facoltativi”, non obbligatori né vincolanti, in quanto espressione di una collaborazione che la Regione presta agli Enti locali sulla interpretazione delle norme di legge che disciplinano le materie di sua competenza, fra le quali



vi è anche la “urbanistica”, oggi rientrante nella più ampia materia del “governo dei territorio”, oggetto di legislazione “concorrente” fra lo Stato e le Regioni a statuto ordinario, ai sensi dell’art. 117, terzo comma, della Costituzione (come sostituito dall’art. 3 della legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3).

Ciò significa che anche in presenza di sentenze della magistratura ordinaria e amministrativa e di pareri facoltativi della Regione (categoria alla quale appartiene anche il presente parere), resta piena la responsabilità delle singole amministrazioni locali in ordine al contenuto dei provvedimenti di loro competenza.

Fatta questa doverosa premessa, si rileva che il Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale ha affrontato la questione relativa all’applicazione dell’art. 9, primo comma, lett. d) della legge n. 10/1977 con dei pareri (prot. [n. 262 del 12.10.1984](#); prot. [n. 179 del 11.7.1985](#); prot. [n. 60 del 9.3.1989](#); prot. [n. 363 del 7.4.1989](#)) che si allegano in copia ed ai quali si rimanda, in quanto sono tuttora attuali, dato che l’art. 17 del D.P.R. n. 380/2001 ribadisce sostanzialmente quanto disponeva l’art. 9 della legge n. 10/1977.

L’art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce infatti - come in precedenza l’art. 9, primo comma, lett. d) della legge n. 10/1977 - che “il contributo di costruzione non è dovuto” per “gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari”, senza distinguere fra edifici unifamiliari agricoli ed edifici unifamiliari civili e senza vietare in alcun modo la loro modifica di destinazione d’uso a seguito dell’intervento edilizio.

Si ritiene pertanto, come già scritto nel parere del Servizio legislativo prot. n. 60/1989, che una volta appurato che l’edificio oggetto dell’intervento edilizio ha carattere unifamiliare e che tale rimarrà una volta eseguiti i lavori e che la ristrutturazione non comporta un aumento della sua volumetria o ne comporta un aumento entro i limiti di legge, debba essere rilasciato il permesso di costruire a titolo gratuito a prescindere dal fatto che l’edificio muti la sua destinazione da casa colonica a casa di civile abitazione. Esso rimane infatti un edificio residenziale unifamiliare ed è noto che la ristrutturazione edilizia può comportare la modifica della destinazione d’uso dell’edificio sul quale interviene (vedi: art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, già art. 31, lett. d) della legge 5 agosto 1978, n. 457; art. 11, comma 2, del Regolamento edilizio tipo della Regione di cui al D.P.G.R. n. 23 del 14 settembre 1989).

Vi è inoltre da dire che ai sensi dell’art. 9, comma 3, della legge 26 febbraio 1994, n. 133 (come sostituito dall’art. 2 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139) tutti gli edifici rurali che non possiedono i requisiti ivi previsti - fra cui vi è quello del possesso da parte di un soggetto che in pratica è un imprenditore agricolo a titolo principale (vedi lett. a) e d)) - hanno perso il loro carattere agricolo con l’obbligo del loro inserimento nel “catasto dei fabbricati” entro il 31 dicembre 2001 (ultima proroga stabilita dall’art. 64, comma 4, della legge 23 dicembre 2000, n. 388) e del pagamento delle relative imposte, statali e comunali.

Ciò significa, per quanto concerne le case coloniche che non sono possedute da imprenditori agricoli a titolo principale (ora imprenditori agricoli professionali, ai sensi dell’art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99), che oramai si andranno ad eseguire interventi edilizi su edifici che, in base ad una previsione di legge e senza la realizzazione di alcuna opera, sono già divenuti civili abitazioni. Nella regione Marche il mutamento della destinazione d’uso degli edifici che avvenga senza la



realizzazione di opere edilizie non è assoggettato al rilascio del permesso di costruire ed al pagamento del contributo di costruzione.

L'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001, già art. 9, primo comma, lett. a) della legge n. 10/1977, disciplina un'altra fattispecie e, precisamente, "gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale", divenuto ora, come detto sopra, imprenditore agricolo professionale.

Interventi che possono riguardare la costruzione di nuovi edifici residenziali ed il recupero di quelli esistenti (cfr. artt. 4 e 5 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13), la costruzione di annessi agricoli (cfr. art. 8 della L.R. n. 13/1990), la realizzazione di costruzioni per la produzione, la lavorazione, la trasformazione, la conservazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli (cfr. artt. 10 e 11 della L.R. n. 13/1990 e art. 67 della L.R. 5 agosto 1992, n. 34).

Connesso al disposto dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001, e non a quello della lett. b) del medesimo comma relativo agli edifici unifamiliari, è l'art. 19, comma 3, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 (già art. 10, ultimo comma, della legge n. 10/1977).

Infatti tale norma stabilisce, fra l'altro, che qualora la destinazione d'uso degli edifici realizzati o recuperati nelle zone agricole senza il pagamento del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 17 lett. a), venga modificata entro dieci anni dalla fine dei lavori, questo "è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione". Passati dieci anni dalla fine dei lavori, la norma in questione non si applica più.

Sull'applicazione dell'art. 10, ultimo comma, della legge n. 10/1977 il Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale ha espresso un parere, in data [29.3.1981, prot. n. 47](#), che si allega in copia.

In conclusione, questo Servizio ritiene, come già il Servizio legislativo e affari istituzionali, che un edificio residenziale unifamiliare colonico che viene ristrutturato o ampliato nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 (già art. 9, primo comma, lett. d) della legge n. 10/1977) non è soggetto al pagamento del contributo di costruzione anche se in seguito all'intervento edilizio diviene un edificio unifamiliare di civile abitazione.

Si allegano i seguenti pareri del Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale:

- parere [n. 179 del 11.7.1985](#), ad oggetto "Ristrutturazione di edifici unifamiliari colonici";
- parere [n. 262 del 12.10.1984](#), ad oggetto "Ristrutturazione di un edificio senza aumento di cubatura";
- parere [n. 60 del 9.3.1989](#), ad oggetto "Ristrutturazione di edificio colonico unifamiliare con ampliamento inferiore al 20% del volume esistente";
- parere [n. 363 del 7.4.1989](#), ad oggetto "Quesito in merito all'applicazione del regime contributivo ex articolo 3 della legge n.10/1977 per opere eseguite su di un fabbricato in zona



agricola costituenti modifica della destinazione d'uso da ammettere a condono ai sensi della legge n. 47/1985”;

- parere del [29.3.1981, prot. n. 47](#), ad oggetto “Applicazione dell’art. 10, ultimo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10”.