



Prot. n. 0003050  
del 08/01/2008

**OGGETTO:** Interpretazione dell'art. 4 della legge regionale 8 marzo 1990, n.13.

**Il Comune** pone due quesiti sull'applicazione dell'art. 4 della legge regionale 8 marzo 1990, n 13, in ordine ai quali si osserva quanto segue.

**Prima richiesta:** una persona “è titolare, insieme al proprio figlio, di una impresa agricola ed entrambi rivestono la qualifica di imprenditori professionali” ed “i terreni oggetto dell'attività imprenditoriale sono invece intestati soltanto al padre e lo stesso è già proprietario di una abitazione rurale”.

Il padre intende “costruire una nuova abitazione rurale da destinare al figlio, che attualmente convive” con lui, “e risultando la stessa funzionale e necessaria alle esigenze della impresa e allo svolgimento dell'attività agricola”, si chiede di conoscere se il permesso di costruire per realizzare la nuova abitazione rurale destinata al figlio, imprenditore agricolo professionale, possa essere a lui rilasciata a titolo gratuito, oppure se il permesso di costruire debba essere rilasciato al padre, in quanto proprietario del terreno e se, in tal caso, debba essere a titolo gratuito o a titolo oneroso.

Risposta: Si fa in primo luogo notare che l'art. 4 della L.R. n. 13/1990 ammette “nuove residenze” nelle zone agricole “solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola” (comma 1).

Pertanto occorre preliminarmente accertare se l'inadeguatezza dell'attuale abitazione rurale alle esigenze del padre e del figlio possa essere superata mediante la sua ristrutturazione, anche con ampliamento, ai sensi di quanto disposto dall'art. 5, comma 1, della L.R. n. 13/1990 (con tale intervento edilizio l'abitazione esistente, che da quanto esposto nel quesito dovrebbe essere unifamiliare, può anche essere suddivisa in due autonome unità abitative: vedi il parere espresso dal Servizio legislativo della Giunta regionale in data [1.2.1991, prot. n. 15](#), che si allega in copia) oppure mediante il recupero di un annesso agricolo non più necessario alla coltivazione del fondo, ai sensi del comma 4 del medesimo art. 5.

Qualora tali soluzioni siano impraticabili, può essere autorizzata la costruzione di una nuova abitazione per il figlio, anche egli imprenditore agricolo professionale, nel rispetto di quanto stabilito dal predetto art. 4 della LR. n. 13/1990.

Il permesso di costruire, che è necessario per realizzare la nuova costruzione (vedi art. 10, comma 1, lett., a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380)” è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo” (art. 11, comma 1, del D.P.R n. 380/2001, già art. 4, primo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10).

Chi ha titolo per richiederlo è colui che è titolare di un diritto reale (diritto di proprietà, superficie o enfiteusi: vedi art. 19, comma 3, lett. a) - c) del R.E.T.) sul terreno nel quale si intende realizzare la nuova costruzione e cioè, nel caso di specie, il padre.

Il padre risulta essere imprenditore agricolo professionale (già imprenditore agricolo a titolo principale). Se la nuova costruzione è destinata ad abitazione del figlio, anch'egli imprenditore agricolo professionale, e risulta funzionale e necessaria all'esercizio dell'impresa agricola, il



permesso di costruire deve essere rilasciato a titolo gratuito ai sensi dell'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).

**Seconda richiesta:** una persona “è proprietaria di un terreno agricolo”, riveste la qualifica “di imprenditrice professionale” e “vorrebbe costruire una nuova abitazione rurale per sé e per la sua famiglia”, pur essendo “nuda proprietaria per la quota di 1/3, in comunione di beni con il marito che possiede la nuda proprietà dei 2/3 e che non esercita l'attività agricola, di una abitazione dove vive congiuntamente al proprio suocero usufruttuario del bene”.

Si chiede se ella ha diritto a costruire la nuova abitazione, se il permesso di costruire debba essere rilasciato a titolo gratuito e se in tal caso “nel momento in cui si estingue il diritto reale dell'usufrutto, la stessa debba corrispondere al Comune i relativi oneri poiché diventa proprietaria di due abitazioni”.

Risposta: l'imprenditrice agricola professionale, proprietaria del terreno, può costruire su di esso una abitazione rurale anche se possiede una quota (oltretutto minoritaria) di un'altra abitazione rurale sulla quale vi è un diritto di “usufrutto” a favore di un'altra persona.

In presenza di un “usufrutto” i diritti inerenti la proprietà appartengono infatti sostanzialmente all'usufruttuario ed il proprietario è ridotto al rango di “nudo proprietario”, cioè di persona senza effettivi poteri sul bene.

La gratuità o meno del permesso di costruire va valutata in rapporto alla situazione giuridica in cui si trova chi lo richiede e l'ottiene.

Il permesso di costruire che viene rilasciato ad un imprenditore agricolo professionale per costruire una nuova abitazione a lui destinata, in funzione della conduzione del fondo e delle sue esigenze, è gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001.

Nel momento in cui si estinguerà il diritto di usufrutto sull'altra abitazione che possiede pro-quota, ella non dovrà dare nulla al Comune.

Infatti, ai sensi dell'art. 19, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 (già art. 10, ultimo comma, della legge n. 10/1977) il contributo di costruzione, nella misura ivi prevista, è dovuto soltanto allorché la destinazione d'uso della costruzione realizzata con il permesso di costruire rilasciato a titolo gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) (o dell'art. 9, primo comma, lett. a) della legge n. 10/1977) venga comunque modificata nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori, e non “quando vicende giuridiche riguardano un'altra costruzione di proprietà dell'imprenditore agricolo.”

Sull'applicazione dell'art. 10, ultimo comma, della legge n. 10/1977, di cui l'art. 19, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 ripete il disposto, 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 ed al quale si rimanda, in quanto tuttora valido.