



Città di Fossano

DIPARTIMENTO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

DETERMINA N. 257 DEL 31/12/2025

OGGETTO: INDIRIZZI INTERPRETATIVI IN MATERIA DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DA FABBRICATI RURALI A RESIDENZA CIVILE – APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA E CONTRIBUTIVA ALLA LUCE DEL PIÙ RECENTE E CONSOLIDATO ORIENTAMENTO GIURISPRUDENZIALE.

Il Dirigente del DIPARTIMENTO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

Premesso che:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. disciplina il regime dei titoli abilitativi edilizi e dei relativi oneri, individuando tra gli interventi urbanisticamente rilevanti quelli comportanti mutamento di destinazione d'uso con incidenza sul carico urbanistico;
- l'art. 23-ter del medesimo decreto individua le categorie funzionali rilevanti ai fini urbanistici, prevedendo che il passaggio da una categoria all'altra costituisca mutamento urbanisticamente rilevante;
- l'art. 8 della L.R. Piemonte n. 19/1999 disciplina il mutamento di destinazione d'uso nel territorio regionale, stabilendo i presupposti per l'assoggettamento al contributo di costruzione;

Richiamate le precedenti pronunce giurisprudenziali (TAR Piemonte nn. 687/2019 e 446/2021) che avevano ritenuto, in determinati contesti, non assoggettabile a contribuzione il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati rurali realizzati anteriormente alla L. 10/1977, in assenza di incremento del carico urbanistico, ed alle quali il Servizio Urbanistica ed Edilizia aveva aderito;

Dato atto che tale orientamento aveva condotto a ritenere applicabile l'art. 25, comma 10, L.R. 56/1977 solo ai fabbricati edificati successivamente all'entrata in vigore della legge, assumendo in via generale che il passaggio da residenza rurale a residenza civile non determinasse un incremento di carico urbanistico, anche in ragione dell'assenza di una definizione normativa compiuta di quest'ultimo concetto;

Evidenziato come la giurisprudenza amministrativa abbia più volte affrontato il regime oneroso del mutamento di destinazione d'uso. In particolare, il TAR Piemonte con sentenza n. 583/2022 aveva in un primo tempo escluso l'onerosità per fabbricati rurali realizzati ante L. n. 10/1977 in assenza di incremento del carico urbanistico; principio successivamente *riletturato* da altri orientamenti più recenti, quali la sentenza del TAR Lazio n. 4370/2024 e la pronuncia del Consiglio di Stato n. 7155/2024, le quali affermano che l'obbligo contributivo è giustificato ogniqualvolta il mutamento comporti un concreto aggravio del carico urbanistico, indipendentemente dalla sola data di edificazione. Inoltre, consolidata

giurisprudenza del TAR Toscana (sent. n. 243/2013) conferma che il passaggio tra categorie funzionalmente autonome integra di per sé rilevanza urbanistica ai fini del contributo di costruzione. Infine, secondo la sentenza del Consiglio di Stato n. 5593/2022, l'art. 23-ter del DPR 380/2001 qualifica come urbanisticamente rilevante qualsiasi mutamento di destinazione che comporti assegnazione a diversa categoria funzionale, anche in assenza di interventi edilizi materiali;

Preso dunque atto dell'evoluzione interpretativa maturata in sede giurisprudenziale, come delineata in particolare dalle sentenze del Consiglio di Stato n. 3558/2024 e n. 811/2025, nonché dalle ulteriori pronunce conformi sopra citate (TAR Lazio n. 4370/2024; TAR Piemonte n. 583/2022; TAR Toscana n. 243/2013), che hanno fornito una lettura sistematica della disciplina del mutamento di destinazione d'uso;

Considerato che:

- secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale più recente, la destinazione residenziale in ambito rurale, anche in epoca antecedente alla L. 10/1977, non era necessariamente funzionale all'esercizio dell'attività agricola, potendo configurarsi quale uso abitativo autonomo;
- il mutamento di destinazione d'uso da residenza rurale a residenza civile determina, in ogni caso, un incremento del carico urbanistico, in quanto comporta un diverso e più intenso utilizzo delle infrastrutture e dei servizi pubblici;
- tale mutamento integra pertanto un intervento edilizio rilevante ai fini urbanistici, soggetto alla disciplina contributiva prevista dalla normativa vigente al momento della trasformazione;

Ritenuto pertanto opportuno fornire indirizzi interpretativi univoci al Servizio Urbanistica ed Edilizia e ai professionisti operanti sul territorio, al fine di garantire uniformità di azione amministrativa e certezza applicativa;

Dato atto di aver ottemperato alla pubblicazione prevista dall'art. 23 del D. Lgs. n. 33 del 14/03/2013;

Dato atto che l'adozione del presente provvedimento rientra nella competenza dirigenziale, ai sensi dell'articolo 107 del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

Visto il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Visto il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;

D E T E R M I N A

1. **di approvare** i richiami, le premesse e l'intera narrativa quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
2. **di prendere atto** dell'orientamento giurisprudenziale attualmente consolidato in materia di mutamento di destinazione d'uso da fabbricati rurali a residenza civile, come descritto in premessa;

3. **di stabilire** che tale mutamento costituisce, in linea generale ed indipendentemente dalla data di realizzazione dell'immobile, intervento a titolo oneroso, configurandosi come urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e della normativa regionale vigente, in quanto comportante incremento del carico urbanistico;
4. **di precisare** che l'applicazione della disciplina contributiva dovrà avvenire con riferimento ai procedimenti edilizi futuri o in corso di istruttoria (ancora da rilasciare) o non ancora efficaci, secondo la normativa vigente al momento della presentazione del titolo abilitativo;
5. **di escludere** che la presente determinazione costituisca avvio di procedimenti di recupero di contributi relativi a pratiche edilizie pregresse, avendo essa natura esclusivamente interpretativa e di indirizzo amministrativo;
6. **di disporre** la pubblicazione del presente atto secondo le modalità previste dalla normativa vigente, quale strumento di trasparenza e di informazione nei confronti dei professionisti e degli operatori del settore, nonché di avvisare - per tramite del consueto servizio di *mailing-list* - i professionisti operanti sul territorio.

Fossano, li 31/12/2025

Il Dirigente del Dipartimento
(Prato Elisabetta) (*)

(*) Documento informatico, firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa