

# Cambio d'uso da rurale a civile: obbligatorio pagare se l'immobile serviva l'impresa agricola

*Anche per gli edifici costruiti prima del 1977, il pagamento degli oneri per cambio di destinazione d'uso si giustifica quando si verifica un mutamento da "residenziale per l'imprenditore agricolo" a "residenziale tout court", perché ciò determina un aumento del carico urbanistico.*

di [Matteo Peppucci](#) – 02.12.2025

Attenzione alle regole sui pagamenti dovuti per i **cambi di destinazione d'uso**, perché se - anche grazie alle semplificazioni del Salva Casa - alcuni **passaggi di categoria si possono eseguire gratuitamente**, a volte i **contributi di costruzione sono veramente molto salati** e bisogna conoscere molto bene le leggi in materia - sia nazionali che locali - per non essere esposti a 'cattive sorprese'.

Con la sentenza 1424/2025, il Tar Piemonte ha confermato infatti che il cambio di destinazione d'uso da abitazione rurale a civile abitazione richiede il pagamento del contributo di costruzione quando l'immobile era originariamente strumentale all'attività agricola.

Di fatto, con questa pronuncia vengono ridefiniti i criteri per gli **edifici costruiti prima della legge 10/1977**, spostando l'attenzione dalla data di costruzione alla **funzione effettivamente svolta**: se **l'abitazione serviva l'imprenditore agricolo**, il **passaggio a residenza ordinaria costituisce mutamento urbanisticamente rilevante** soggetto a oneri.

## Il caso: fabbricato rurale che diventa civile abitazione

Si dibatte sul permesso di costruire richiesto per il cambio di destinazione d'uso senza opere di un fabbricato rurale costruito nel 1963, da abitazione rurale a civile abitazione.

Il Comune subordina il rilascio del titolo al pagamento di € 20.411 di contributo di costruzione.

L'interessata impugna il provvedimento sostenendo che, **essendo l'edificio costruito prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977** (quando vigeva il regime di gratuità degli interventi edilizi), non sarebbero dovuti gli oneri previsti dall'art. 25 comma 10 della LR Piemonte 56/1977 per il mutamento d'uso delle residenze rurali.

L'Amministrazione comunale si è costituita in giudizio, contestando la tesi avversaria ed affermando la rilevanza urbanistica, ai sensi dell'**art. 23 ter del D.P.R. 380/2001** e dell'art. 8 della L.R. 19/1999, del mutamento di destinazione d'uso del fabbricato in questione, **da abitazione dell'imprenditore agricolo (destinazione agricola) a residenza di soggetto diverso dall'imprenditore agricolo (destinazione residenziale)**, il che determinerebbe un **aggravio urbanistico** imponendo il pagamento del contributo di costruzione.

## Prima e dopo la legge 10/1977: le regole

Il TAR ripercorre, quindi, l'evoluzione della normativa in materia per arrivare a una corretta definizione del caso specifico.

**Prima** dell'entrata in vigore della legge 10/1977, infatti, la **realizzazione di fabbricati abitativi in zone rurali era assoggettata al generale regime di gratuità degli interventi edilizi**, essendo pertanto irrilevante se lo specifico fabbricato fosse stato realizzato da un imprenditore agricolo a servizio della propria attività o da soggetti diversi senza alcun legame con un'attività agricola.

Successivamente all'entrata in vigore della L. 10/1977 (che ha introdotto il contrario principio generale di onerosità degli interventi edilizi), la **realizzazione di nuovi fabbricati in area agricola ha mantenuto l'esenzione dal pagamento degli oneri concessori solo se ed in quanto strumentale all'attività dell'imprenditore agricolo**.

Di conseguenza, nelle predette pronunce si era ritenuto che l'art. 25, comma 10, della L.R. 56/1977, nel richiedere il pagamento degli oneri in caso di mutamento della destinazione d'uso a seguito della cessazione dell'impresa agricola (ad eccezione dell'ipotesi in cui l'immobile continuasse ad essere utilizzato quale abitazione dell'imprenditore cessato, dei suoi eredi o dei suoi familiari), si potesse **applicare solo ai fabbricati realizzati dopo l'entrata in vigore della nuova normativa**.

## Attenzione: la pronuncia del Consiglio di Stato che ha cambiato le carte in tavola

Ad avviso del Collegio, però, tale orientamento deve tuttavia essere rimeditato alla luce delle pronunce del Consiglio di Stato n. 3558 del 19.04.2024 e n. 811 del 03.02.2025 (richiamate dalla difesa comunale) che, pur rigettando gli appelli avverso le predette sentenze di primo grado, hanno comunque operato alcune rilevanti precisazioni.

Il giudice di appello ha spostato l'attenzione sulla **funzione svolta dal fabbricato abitativo** prima del 1977: **se già allora era utilizzato quale residenza di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo**, allora **non è configurabile un mutamento urbanisticamente rilevante** della destinazione d'uso da assoggettare al pagamento degli oneri; se invece era **utilizzato quale abitazione dell'imprenditore agricolo**, la sua **sopravvenuta destinazione a residenza di soggetti diversi da quest'ultimo** costituisce un **mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso da assoggettare al pagamento degli oneri**.

Il principio affermato, quindi, è che:

- il **pagamento degli oneri si giustifica quando si verifica un mutamento da "residenziale per l'imprenditore agricolo" a "residenziale tout court"**, perché ciò determina un aumento del carico urbanistico;
- se invece la **funzione meramente residenziale esisteva già prima del 1977**, viene meno tale incremento e non è giustificato il pagamento degli oneri.

### Mutamento rilevante, contributi dovuti!

Nel caso di specie (a differenza di quelli esaminati nei precedenti giudizi sopra richiamati), il fabbricato abitativo era stato **realizzato ed era utilizzato quale residenza del padre della ricorrente**, che essa stessa afferma fosse un **"imprenditore agricolo"** o comunque un **"coltivatore diretto"** titolare di una **"azienda agricola"** proseguita dalla moglie dopo la sua assunzione come operaio in fabbrica.

La licenza edilizia del 1963 era, infatti, stata rilasciata per la **costruzione di una "abitazione rurale"**, indicata anche come **"casa rurale"** nella documentazione della relativa pratica edilizia, nella quale il padre della ricorrente si era autoqualificato, assieme al fratello, appunto come **"coltivatore diretto"**.

Anche nella pratica di condono che aveva interessato tale fabbricato, avviata nel 1986 e conclusa nel 1991, lo stesso era stato indicato come **"rurale"**, in coerenza peraltro con quanto risultante dagli atti catastali.

Il nesso funzionale tra il predetto edificio abitativo e l'esercizio dell'attività agricola trova poi ulteriore conferma nella distinta licenza edilizia rilasciata sempre nel 1963 per la costruzione, in adiacenza allo stesso, di una **"stalla con annessa tetteria"**, anch'essa oggetto del permesso di costruire per mutamento di destinazione d'uso di cui si discute nel presente giudizio.

In definitiva, deve ritenersi che **prima del 1977 il fabbricato abitativo non aveva una destinazione d'uso propriamente residenziale, ma piuttosto una destinazione rurale**, caratterizzata dal vincolo di strumentalità all'esercizio dell'attività agricola ed al soddisfacimento delle specifiche esigenze abitative dell'imprenditore agricolo (o coltivatore diretto) e della sua famiglia.

Quindi, la **nuova destinazione a civile abitazione** autorizzata dal Comune con il permesso di costruire del 22.12.2021 configura un **mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante**, comportando il passaggio tra due categorie funzionalmente autonome ex [art. 23 ter, comma 1, del D.P.R. 380/2001](#) (vale a dire da rurale a residenziale).

Ne discende il **corretto assoggettamento del titolo al pagamento del contributo di costruzione** ai sensi dell'art. 8, comma 5, della L.R. 19/1999, con conseguente infondatezza del ricorso.

---

## Leggi anche

[Da casa a studio professionale con spostamento di tramezzi: si può fare gratis e con la SCIA!](#)

[Oneri di urbanizzazione: dovuti anche per cambio da commerciale a direzionale/terziario](#)

[I volumi interrati sono soggetti a contributo di costruzione](#)