

**Consiglio di Stato, Sezione Settima, Sentenza n. 5739 del 12 giugno 2023**

Cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale – Non configurabile per edificio costruito prima della zonizzazione dell'area a destinazione agricola

**N. 05739/2023REG.PROV.COLL.**

**N. 04777/2019 REG.RIC.**



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Consiglio di Stato**

**in sede giurisdizionale (Sezione Settima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 4777 del 2019, proposto dai signori (...) e (...), rappresentati e difesi dall'avvocato (...), con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

**contro**

Comune di (...), non costituito in giudizio;

**per la riforma**

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania, Sezione Terza, n. 6613/2018, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod. proc. amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 7 giugno 2023 il Cons. Ugo De Carlo nessuno è presente; viste, altresì, le conclusioni di parte appellante come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

1. I signori (...) e (...) hanno impugnato la sentenza indicata in epigrafe che aveva respinto il loro ricorso per l'annullamento del provvedimento di annullamento in autotutela emesso dal comune di (...) della segnalazione certificata di agibilità prot. n. 33/2017.

2. Gli appellanti avevano presentato una segnalazione certificata di agibilità per il cambio di destinazione da rurale a residenziale ed al frazionamento dell'immobile rurale in tre unità residenziali. Si tratta di un immobile di cui sono proprietari e che hanno locato all'associazione (...) operante nel sistema di protezione per richiedenti asilo e rifugiati.

3. La sentenza impugnata aveva respinto il ricorso poiché l'immobile per cui è causa è un fabbricato rurale e i ricorrenti non avevano provato che in passato non aveva mai avuto una destinazione agricola.

4. L'appello si fonda su due motivi.

4.1. Il primo contesta che in primo grado non sia stata data la prova che l'immobile non ha mai avuto destinazione rurale. Esso fu costruito dal nonno degli appellanti negli anni quaranta del novecento e la dicitura rurale negli atti notarili è dipesa solo dal fatto che si trovava in aperta campagna. La zonizzazione del territorio è avvenuta solamente in virtù della l. 1187/1968 in virtù della quale l'area su cui insiste il manufatto fu qualificata come zona E in ossequio alla l.r. 14/1982 sulla pianificazione urbanistica.

L'immobile in questione ha le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A1-A8 è preesistente alla zonizzazione e non risulta funzionale ad alcuna attività del fondo.

4.2. Il secondo motivo lamenta l'applicazione retroattiva della connotazione di ruralità in

forza della pianificazione territoriale introdotta negli anni Ottanta; l'indiscutibile natura residenziale del manufatto de quo, edificato a fini abitativi in epoca assai precedente alla zonizzazione, doveva risultare insensibile dunque allo *ius superveniens*.

5. Non si è costituito in giudizio il Comune di (...), al quale l'appello è stato nondimeno validamente notificato, in allegato al messaggio di posta elettronica certificata inviato in data 14 maggio 2019 all'indirizzo (...), come da ricevuta di consegna agli atti del fascicolo telematico.

6. Nel merito, l'appello è fondato.

La sentenza impugnata ha fatto prevalere elementi formali, in particolare la circostanza che l'immobile si trovi in una zona che in passato era definita rurale ed attualmente a seguito della zonizzazione del territorio comunale agricola, per respingere il ricorso.

Non si è tenuto presente che l'immobile è stato costruito negli anni quaranta del secondo scorso prima che fosse approvata la l. 865/1967 a partire dalla quale non è stato più possibile realizzare fabbricati ad uso residenziali che non fossero collegati all'esercizio dell'attività agricola.

Peraltro per poter effettuare l'attribuzione di ruralità a determinati immobili è necessario soddisfare i requisiti indicati dall'art. 9, commi 3, 4 e 5, d.l. 557/1993 che non si attagliano affatto all'immobile di cui si discute; d'altro canto in occasione dell'accatastamento del fabbricato gli è stata attribuita la categoria A3", cioè abitazione di tipo economico, senza contestazioni né da parte del Comune né dall'agenzia del territorio, mentre se fosse stato un immobile rurale la categoria da applicare era A6.

L'immobile era anche dotato del certificato di agibilità ed il riferimento contenuto nel rogito notarile del 1966 e nel testamento olografo del 2008 circa la ruralità dell'immobile descrive in modo atecnico la sua collocazione in campagna, ma non può avere rilievo sul piano edilizio.

Si tratta infatti di immobile che è stato ereditato da padre in figlio dagli appartenenti alla famiglia (...) che non hanno mai svolto attività agricola e che lo hanno utilizzato in passato come casa di campagna, mentre di recente è stato dato in locazione ad

un'associazione.

Per queste ragioni la presunzione che la S.C.I.A. annullata avesse determinato un illegittimo mutamento della destinazione d'uso, è fondata su un presupposto che non tiene conto della vicenda storica dell'immobile dal momento che all'epoca della sua costruzione era vigente la l. 1150/1942 che non prevedeva licenza edilizia fuori dei centri abitati; non essendovi alcuna zonizzazione del territorio, frutto della legislazione urbanistica successiva, fu possibile per il nonno degli appellanti costruire un'abitazione del terreno ereditato dal padre nel 1922.

7. Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Sezione Settima, definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, accoglie il ricorso di primo grado ed annulla il provvedimento impugnato.

Condanna il Comune di (...) a rifondere agli appellanti le spese del presente grado di giudizio che liquida in € 3.000 (tremila) oltre agli accessori di legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 7 giugno 2023, tenuta da remoto ai sensi dell'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm., con l'intervento dei magistrati:

Fabio Franconiero, Presidente FF

Sergio Zeuli, Consigliere

Giovanni Tulumello, Consigliere

Marco Morgantini, Consigliere

Ugo De Carlo, Consigliere, Estensore

**IL SEGRETARIO**

**L'ESTENSORE**

**Ugo De Carlo**

**IL  
PRESIDENTE**

**Fabio  
Franconiero**