



Bundesamt für Raumentwicklung
Office fédéral du développement territorial
Ufficio federale dello sviluppo territoriale
Federal Office for Spatial Development

Spiegazioni in merito all'articolo 42a OPT¹

Campo di applicazione e importanza dell'art. 42a OPT

L'articolo 42a dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) riguarda la trasformazione di edifici abitativi agricoli situati al di fuori delle zone edificabili, in vista di una loro utilizzazione a scopi abitativi extra-agricoli. Si tratta di una disposizione di esecuzione dell'art. 24d cpv. 1 LPT.

Di conseguenza, esulano dal campo di applicazione di questa nuova disposizione tutti quegli edifici che possono approfittare della cosiddetta garanzia allargata della situazione di fatto di cui all'art. 24c LPT.

L'art. 42a OPT riguarda quindi due categorie di edifici abitativi agricoli:

- edifici abitativi *costruiti secondo il diritto anteriore*², che al momento della modifica determinante della legge o del piano delle zone³ erano ancora utilizzati a scopi agricoli;
- edifici abitativi *costruiti secondo il nuovo diritto*⁴, che in seguito alle mutazioni strutturali avvenute nel settore agricolo non sono più utilizzati a scopi abitativi agricoli.

L'art. 42a OPT chiarisce una serie di incertezze con le quali le autorità d'esecuzione si erano trovate confrontate dopo l'entrata in vigore della nuova legislazione sulla pianificazione del territorio, il 1° settembre 2000:

¹ Versione 2_i, 23 agosto 2004.

² Sono considerati costruiti secondo il diritto anteriore gli edifici già esistenti il 1° luglio 1972 o che sono stati costruiti legalmente dopo tale data su un fondo che in quel momento faceva parte di una zona edificabile, e che in seguito è stato attribuito a una zona non edificabile. Il 1° luglio 1972 è la data di entrata in vigore della revisione della legge sulla protezione delle acque, nella quale per la prima volta il diritto federale ha stabilito una sistematica separazione fra le zone edificabili e le zone non edificabili.

³ Il 1° luglio 1972 o al momento dell'attribuzione a una zona non edificabile.

⁴ Sono considerati costruiti secondo il nuovo diritto gli edifici abitativi che non rientrano nella categoria degli edifici costruiti secondo il diritto anteriore (cfr. nota 2).

- Da un lato, in relazione agli edifici abitativi agricoli costruiti secondo il nuovo diritto, si chiarisce che sono ammessi gli ampliamenti indispensabili per un'utilizzazione a scopo abitativo al passo con i tempi (art. 42a cpv. 1 OPT).
- Dall'altro lato, per quanto riguarda gli ampliamenti all'interno del volume esistente degli edifici abitativi agricoli costruiti secondo il diritto anteriore, varranno in futuro gli stessi limiti previsti per gli edifici non agricoli (rimando, nell'art. 42a cpv. 2 OPT, all'art. 42 cpv. 3 OPT). Di conseguenza, in tutti quei casi in cui l'ampliamento viene effettuato esclusivamente all'interno del volume esistente, non sarà più necessario indicare nella decisione se nel 1972 l'edificio in questione era utilizzato ancora a scopi agricoli.

Rappresentazione schematica

Lo schema seguente illustra i valori limite per l'ampliamento di edifici abitativi in base all'art. 24c e all'art. 24d cpv. 1 LPT. Lo schema mette inoltre in evidenza come valutare l'ammissibilità di una ricostruzione in caso di smantellamento volontario („ricostruzione dopo smant. volontario“) e in caso di distruzione dell'edificio per cause di forza maggiore („ricostruzione dopo distr. involontaria“):

	Art. 24c LPT	Art. 24d cpv. 1 LPT	
	Edificio esistente nel 1972, non usato a scopi agricoli	Edificio abitativo agricolo esistente nel 1972	Edificio abitativo agricolo realizzato dopo il 1972
Ampliamento all'interno	Fino al 60%, max. 100 m ²	Se indispensabile per un'utilizzazione a scopo abitativo al passo con i tempi	
Ampliamento all'esterno ⁵	Fino al 30%, max. 100 m ²		
Ricostruzione dopo smant. volontario	Ammessa	Non ammessa	
Ricostruzione dopo distr. involontaria	Ammessa		
Influsso diritto cantonale	Nessun influsso	Se il diritto cantonale lo prevede	

Attuazione nel diritto cantonale

L'art. 24d cpv. 1 LPT non è una norma di diritto federale direttamente applicabile, ma una norma di attribuzione di competenze. Viene lasciata al diritto cantonale la facoltà di dispor-

⁵ Se non possibile né accettabile all'interno del volume esistente dell'edificio

re se farne uso o meno. Ciò deve valere, di conseguenza, anche per l'*art. 42a OPT*, che si basa sull'*art. 24d LPT*. Il diritto cantonale può fare uso anche solo parzialmente dei poteri conferitigli dall'*art. 24d LPT*, per esempio definendo limiti più severi di quelli previsti dall'*art. 42a OPT*. Viceversa, il diritto cantonale non può prevedere limiti più ampi di quelli definiti nell'*art. 42a OPT*.

I Cantoni che, nel loro diritto, hanno dichiarato applicabile l'*art. 24d LPT* possono applicare anche l'*art. 42a OPT* senza dover nuovamente legiferare.

Osservazioni dettagliate sull'*art. 42a OPT*

Capoverso 1

L'*art. 24d cpv. 1 LPT* ha lo scopo, in primo luogo, di consentire il *cambiamento della destinazione d'uso* da abitativa agricola a abitativa extra-agricola. Il capoverso 1 dell'*art. 42a OPT* stabilisce ora che oltre a tali cambiamenti della destinazione d'uso, sono generalmente ammessi anche gli *ampliamenti* indispensabili per un'utilizzazione a scopo abitativo al passo con i tempi.

Per *ampliamenti* non si intendono solo quelli all'esterno del volume esistente dell'edificio, ma anche quelli all'interno.

Ampliamenti dell'uso abitativo *all'interno* del volume esistente dell'edificio sono ammessi soltanto se indispensabili per un'utilizzazione abitativa al passo con i tempi. Rimangono riservate le più generose possibilità di ampliamento nei casi previsti dal capoverso 2.

Gli ampliamenti *al di fuori* del volume esistente dell'edificio presuppongono che gli ampliamenti indispensabili per un'utilizzazione abitativa al passo con i tempi non possano essere realizzati *all'interno* del volume esistente dell'edificio.

Il significato dell'espressione "*indispensabili per un'utilizzazione abitativa al passo con i tempi*" dovrà essere concretizzato nella prassi. È stato volutamente utilizzato un **concetto giuridico impreciso**, la cui interpretazione dovrà essere concretizzata dalle autorità che decideranno in materia, e che potrà anche evolvere nel corso del tempo. Nella prassi, occorre ponderare a fondo prima di rispondere affermativamente alla domanda se un'utilizzazione abitativa al passo con i tempi possa essere ottenuta solamente attraverso un ampliamento. Questa necessità è espressa attraverso il termine "indispensabile". Per un'utilizzazione abitativa al passo con i tempi, un ampliamento è indispensabile solamente se e nella misura in cui lo stato attuale dell'edificio abitativo non ne consentirebbe la locazione o la vendita, e se i presupposti per un'utilizzazione abitativa al passo con i tempi non possono essere creati attraverso la ristrutturazione del volume già abitato dell'edificio.

Il capoverso 1 deve essere applicato solo agli edifici originariamente abitati tutto l'anno. Esso non trova quindi applicazione nel caso degli edifici agricoli originariamente abitati solo in modo temporaneo (cfr. più sotto "Applicabilità dell'*art. 24d cpv. 1 LPT* agli edifici agricoli originariamente abitati solo in modo temporaneo").

Capoverso 2

Il capoverso 2 applica anche agli edifici abitativi *agricoli* costruiti secondo il diritto anteriore le più generose possibilità di ampliamento all'interno del volume esistente valevoli per gli edifici abitativi *non agricoli* costruiti secondo il diritto anteriore. Per il calcolo dei limiti dell'ampliamento ci si può riferire alla letteratura concernente l'interpretazione dell'art. 42 cpv. 3 OPT [in particolare *autorizzazioni in virtù dell'articolo 24c LPT: trasformazioni a edifici e impianti divenuti non conformi alla destinazione della zona* in "Ufficio federale dello sviluppo territoriale (2000/01): Nuovo diritto sulla pianificazione del territorio. Esplicazioni relative all'Ordinanza sulla pianificazione del territorio e raccomandazioni per l'attuazione. Berna"].

Anche per quanto riguarda l'art. 42a cpv. 2 OPT, lo *stato di riferimento* è lo stato al momento della modifica determinante del diritto: di regola, quindi, lo stato al 1° luglio 1972⁶. Se dopo tale data sono stati autorizzati ampliamenti dello spazio abitativo (per ragioni legate all'attività agricola), essi devono essere conteggiati nelle possibilità di ampliamento definite dall'art. 42a cpv. 2 OPT.

Se invece, dopo il 1972, a un edificio abitativo agricolo costruito secondo il diritto anteriore è stato *aggiunto un edificio rurale*, quest'ultimo è da considerare come *volume esistente*, nel quale può essere effettuato un ampliamento ai sensi dell'art. 42a cpv. 2 OPT.

Le possibilità di ampliamento date dal capoverso 2 devono consentire di coprire le esigenze di un'utilizzazione abitativa al passo con i tempi. Se queste possibilità sono state esaurite, in base al capoverso 1 non può essere più autorizzato alcun ampliamento.

Ovviamente gli ampliamenti in conformità all'art. 42a cpv. 2 OPT devono soddisfare gli *altri requisiti di autorizzazione* di cui all'art. 24d cpv. 1 ("conservati nella loro sostanza") e, in particolare, all'art. 24d cpv. 3 LPT. Nella prassi si può partire dal presupposto che la valutazione sulla base di questa disposizione corrisponda essenzialmente a quella secondo l'art. 24c LPT e l'art. 42 OPT.

Capoverso 3

L'art. 24d cpv. 1 LPT in fondo non prevede una ricostruzione. Al contrario, si presuppone che la sostanza sia conservata, cioè che si continui ad usare il patrimonio edilizio esistente. Se tuttavia, vengono autorizzate ricostruzioni in seguito a distruzioni dovute a cause di forza maggiore, l'intenzione è quella di risolvere casi di rigore quantitativamente non rilevanti.

Esempi tipici di distruzione per cause di forza maggiore sono le distruzioni in seguito a eventi naturali quali, in particolare, l'incendio in seguito a caduta di un fulmine o la distruzione causata da una tempesta. Anche valanghe, smottamenti e inondazioni possono provocare la distruzione per cause di forza maggiore; in questi casi, tuttavia, la ricostruzione

⁶ O al momento di un'attribuzione successiva da una zona edificabile a una zona non edificabile.

non può essere di regola autorizzata perché si deve supporre che il sito in questione si trovi in una zona a rischio.

In ogni caso non si è in presenza di una distruzione per cause di forza maggiore quando l'edificio viene distrutto intenzionalmente o per dolo eventuale da parte del proprietario o con la sua approvazione esplicita o tacita. All'occorrenza, la procedura da adottare nei casi di negligenza, e in particolare in quelli di grave negligenza, dovrà essere desunta dalla prassi⁷.

Non si è in presenza di una distruzione per cause di forza maggiore neanche quando la manutenzione degli edifici è stata trascurata e, per questo motivo, essi non sono stati in grado di resistere alle forze della natura.

Indicazioni in merito ad altre questioni aperte relative all'art. 24d cpv. 1 e 3 LPT

Applicabilità dell'art. 24d cpv. 1 LPT agli edifici agricoli originariamente abitati solo in modo temporaneo

Gli edifici originariamente abitati solo temporaneamente per scopi agricoli (per es. edifici nei maggesi) sono considerati in linea di massima edifici abitativi agricoli ai sensi dell'art. 24d cpv. 1 LPT. Ciò non significa tuttavia che in futuro potrebbero essere abitati per tutto l'anno a scopi extra-agricoli. Come regola generale si può affermare che l'utilizzo extra-agricolo può avere al massimo una qualità e un'intensità simile a quella dell'utilizzo agricolo originario. In questo quadro possono essere effettuati negli edifici costruiti secondo il diritto anteriore anche ampliamenti all'interno del volume esistente, conformemente all'art. 42a cpv. 2 OPT. Non è invece applicabile l'art. 42a cpv. 1 OPT: nel caso degli edifici abitati solo temporaneamente non esiste uno standard minimo per quanto riguarda una "utilizzo abitativa al passo con i tempi" che potrebbe dare diritto ad un ampliamento in virtù dell'art. 42a cpv. 1 OPT.

Applicabilità dell'art. 24d cpv. 1 LPT quando lo spazio abitativo appartiene ancora ad un'azienda agricola, ma non è più necessario per l'attività della stessa

I cambiamenti di destinazione conformemente all'art. 24d cpv. 1 LPT e all'art. 42a OPT presuppongono che l'edificio, *nella sua totalità*, non sia più necessario all'utilizzazione anteriore. Ciò si evince non soltanto dal tenore dell'art. 24d cpv. 3 lett. a LPT, ma anche dalle difficoltà che emergerebbero in sede di esecuzione, se lo stesso edificio fosse subordinato in parte all'art. 16a e in parte all'art. 24d cpv. 1 LPT.

L'applicazione dell'art. 24d cpv. 1 presuppone pertanto che l'intero edificio non sia definitivamente più necessario all'agricoltura. Ciò deve essere appurato in modo rigoroso; in par-

⁷ Come punto di riferimento si potrebbe stabilire che ogni comportamento rilevante dal punto di vista penale o che comporta una riduzione delle prestazioni assicurative debba implicare il rifiuto dell'autorizzazione a ricostruire.

ticolare per gli edifici del centro dell'azienda o delle relative vicinanze è necessaria un'attenta ponderazione.

Testo degli atti legislativi determinanti

Legge federale sulla pianificazione del territorio

Art. 24c Edifici e impianti esistenti fuori delle zone edificabili, non conformi alla destinazione della zona

¹ Fuori delle zone edificabili, gli edifici e impianti utilizzabili in base alla loro destinazione ma non più conformi alla destinazione della zona, sono per principio protetti nella propria situazione di fatto.

² Con l'autorizzazione dell'autorità competente, tali edifici e impianti possono essere rinnovati, trasformati parzialmente, ampliati con moderazione o ricostruiti, purché siano stati eretti o modificati legalmente. In ogni caso è fatta salva la compatibilità con le importanti esigenze della pianificazione territoriale.

Art. 24d Eccezioni di diritto cantonale per edifici e impianti fuori delle zone edificabili

¹ In edifici abitativi agricoli, conservati nella loro sostanza, il diritto cantonale può autorizzare un'utilizzazione a scopi abitativi extra-agricoli.

² ...

³ Le autorizzazioni secondo i capoversi 1 e 2 possono essere rilasciate soltanto se:

- a. l'edificio o l'impianto non è più necessario all'utilizzazione anteriore, si presta all'utilizzazione prevista e non comporta un edificio sostitutivo che non sia necessario;
- b. l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati;
- c. è necessaria tutt'al più una leggera estensione dell'urbanizzazione esistente e il finanziamento di tutti i costi d'infrastruttura, causati dal cambiamento completo di destinazione dell'edificio o dell'impianto, sono ribaltati sul proprietario;
- d. la coltivazione agricola dei terreni circostanti non è minacciata;
- e. non vi si oppongono interessi preponderanti.

Ordinanza sulla pianificazione del territorio

Art. 41 Campo d'applicazione dell'articolo 24c LPT

L'articolo 24c LPT è applicabile a edifici e impianti, costruiti o trasformati a suo tempo in conformità al diritto materiale, ma che per effetto di modifiche posteriori di atti legislativi o piani sono divenuti non conformi alla destinazione della zona.

Art. 42 Trasformazioni a edifici e impianti divenuti non conformi alla destinazione della zona

¹ Trasformazioni a edifici e impianti, a cui è applicabile l'articolo 24c LPT, sono ammesse, nella misura in cui l'identità dell'edificio o dell'impianto unitamente ai dintorni rimanga conservata nei tratti essenziali. Sono ammessi miglioramenti volti a cambiare l'aspetto esterno.

² Stato di riferimento determinante per la valutazione dell'identità è lo stato in cui si trovava l'edificio o l'impianto al momento della modifica legislativa o dei piani.

³ Il quesito se l'identità dell'edificio o dell'impianto resti sostanzialmente immutata, va valutato tenendo conto di tutte le circostanze. Essa in ogni caso non è più garantita se:

- a. la superficie utilizzata in modo non conforme alla destinazione della zona è ampliata per più del 30 per cento; gli ampliamenti all'interno del volume esistente dell'edificio sono computati soltanto per la metà; o
- b. la superficie utilizzata in modo non conforme alla destinazione della zona dentro o fuori del volume esistente dell'edificio è ampliata in totale per più di 100 m².

⁴ Un edificio o un impianto può essere ricostruito soltanto se al momento della distruzione o della demolizione era ancora utilizzabile secondo la destinazione ed era dato un interesse ininterrotto alla sua utilizzazione. Ove risulti indicato dal profilo oggettivo, l'ubicazione dell'edificio o dell'impianto sostitutivo può divergere in misura minima da quella dell'edificio o dell'impianto preesistente.

Art. 42a Trasformazione di edifici abitativi agricoli in vista di un'utilizzazione a scopi abitativi extra-agricoli (art. 24d cpv. 1 LPT)

¹ Nel quadro dell'articolo 24d capoversi 1 e 3 LPT, sono ammessi gli ampliamenti indispensabili per un'utilizzazione a scopo abitativo al passo con i tempi.

² Per gli edifici abitativi agricoli costruiti legalmente, prima che il fondo in questione diventasse parte della zona non edificabile ai sensi del diritto federale, possono essere ammessi ampliamenti all'interno del volume esistente dell'edificio, entro i limiti definiti nell'articolo 42 capoverso 3 lettere a e b.

³ In entrambi i casi può essere ammessa la ricostruzione degli edifici distrutti per cause di forza maggiore.