



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

> COMUNE DI OLIENA
PEC

Oggetto: Parere in merito alla possibilità di effettuare una variante al Piano Urbanistico Comunale per individuare un'area da destinare ad attività agro-industriale ai sensi dell'articolo 5, comma 4, della Direttiva per le zone agricole approvata con decreto del Presidente della Regione n. 228/1994.

Con nota n. 8401 del 13.07.2018 (protocollo RAS n. 29349 del 24.07.2018) il Comune in indirizzo chiede informazioni in merito alla possibilità di effettuare una variante al Piano Urbanistico Comunale vigente dal 2005 in relazione alla previsione contenuta nell'articolo 20, comma 9-bis, della legge regionale n. 45/1989 al fine di individuare un'area da destinare ad insediamenti di tipo "agro-industriale" come definiti dall'articolo 5, comma 4, del decreto del Presidente della Regione n. 228/1994. Chiede, inoltre, se all'interno di tali aree è necessario prevedere delle "cessioni" alla pari di un ordinario insediamento produttivo di zona D e se vi siano ulteriori particolari prescrizioni da rispettare; infine, chiede, se una tale variante debba essere sottoposta a VAS e quali siano gli adempimenti in riferimento alle norme del PAI e, in particolare, se per procedere alla variante sia necessario adeguare l'intero piano urbanistico al PAI.

In merito alla possibilità di effettuare una variante al Piano Urbanistico Comunale vigente si osserva che l'articolo 20, comma 9-bis, della legge regionale n. 45/1989, limita le varianti agli strumenti urbanistici unicamente nei comuni che sono tenuti all'adeguamento dei PUC al PPR, per cui non risulta applicabile al caso di specie, essendo il comune di Oliena totalmente esterno agli ambiti di paesaggio costieri del PPR e, quindi, non obbligato all'adeguamento del PUC al PPR.

In merito alle caratteristiche delle "aree per insediamenti di tipo agro-industriale", si conferma che le uniche previsioni normative che descrivono le caratteristiche di tali aree sono quelle contenute nell'articolo 5, commi 4^[1] e 5^[2], del decreto del Presidente della Regione n. 228/1994. Tali disposizioni normative consentono di individuare, alla pari delle zona omogenea D ma rimanendo all'interno della zona agricola, specifiche aree per insediamenti di tipo "agro-industriale", destinati, cioè, alla lavorazione di prodotti derivanti dalla produzione agricola. Ciò in considerazione del fatto che negli ordinari "fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali", definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera a), del richiamato DPGR n. 228/1994, non è possibile effettuare lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli di terzi, in quanto la "lavorazione e trasformazione

^[1] Il comma 4 recita: "I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli"

^[2] Il comma 5 recita: "Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'articolo 878 del Codice Civile per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà."



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

di prodotti agricoli – per poter essere considerata “attività connessa” all’agricoltura e rientrare nella nozione di “impresa agricola” di cui all’articolo 2135 Codice Civile – deve infatti avere carattere strettamente strumentale e complementare all’attività principale di coltivazione del fondo, ciò che non accade allorché essa abbia prevalentemente ad oggetto la trasformazione di prodotti agricoli per conto terzi”^[3].

L’individuazione di tali aree dovrà essere fatta con molta attenzione e cautela, dal momento che trattandosi di zona agricola nella quale non è, in linea di massima, obbligatoria la predisposizione di un piano attuativo né la cessione di spazi pubblici, le previsioni dovranno ridurre al minimo le urbanizzazioni, e lo strumento urbanistico generale dovrà, in relazione alla dimensione e alla localizzazione dell’area da destinare a insediamento di tipo “agro-industriale”, definire nel dettaglio i parametri urbanistico edilizi dell’intervento, nel rispetto delle previsioni insediative della zona agricola e, in particolare, del lotto minimo di 1 ha previsto dall’articolo 3, comma 3, del DPGR n. 228/1994, anche, eventualmente, con la prescrizione di uno studio complessivo di comparto.

Qualora, invece, l’area interessata dall’insediamento di tipo agro-industriale assuma una rilevanza tale per cui richieda opere infrastrutturali più complesse (strade, interne e di collegamento, reti tecnologiche, spazi per visitatori, ecc) e non possa prescindere da uno studio complessivo, si ritiene indispensabile la modifica in zona urbanistica D “produttiva”, con specifica qualificazione per la trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

In relazione, infine, al processo di VAS e ai rapporti con il PAI, indipendentemente dalla classificazione urbanistica dell’area, sono necessarie le seguenti considerazioni.

Premesso che la competenza per la valutazione della necessità del processo di VAS spetta alla Provincia di Nuoro, si ritiene che la verifica di assoggettabilità a VAS prevista dall’articolo 12^[4] del D.Lgs n. 152/2006

^[3] Vedi Consiglio di Stato, sezione IV, n. 651/2013; Consiglio di Stato, sezione V, n. 1051/2007. Ancora “la predetta attività connessa dell’imprenditore agricolo deve restare collegata all’attività dal medesimo esercitata in via principale mediante un vincolo di strumentalità o complementarietà funzionale, in assenza del quale essa non rientra nell’esercizio normale dell’agricoltura ed assume invece il carattere prevalente o esclusivo dell’attività commerciale o industriale” (Consiglio di Stato, sezione IV, n. 2669/2001); “con specifico riguardo all’attività di molitura delle olive è stato rilevato che, qualora sia svolta anche a favore di terzi, può definirsi agricola solo se quest’ultima attività non sia prevalente” (Cassazione n. 2571 del 29.03.1990); “In ogni caso, allorché l’attività della cui connessione con un’attività propriamente agricola si discute, abbia in concreto dimensioni tali (anche nell’ambito della medesima impresa) che la rendano principale rispetto quella agricola, deve escludersi il carattere agricolo dell’attività stessa” (Cassazione n. 1682 del 06.06.1974); “La realizzazione di un fabbricato destinato alla lavorazione del pesce acquistato in prevalenza da terzi non può essere qualificato come struttura compatibile con la destinazione agricola dell’area posto che la facoltà di edificare in zona E è sottoposta, per sua natura, all’esistenza ed al riscontro di un preciso nesso di connessione con l’attività svolta dal titolare dell’area; quando tale elemento di collegamento risulti assente, non può affermarsi l’esistenza di un vincolo giustificativo tra attività principale ed attività di trasformazione dei prodotti, risolvendosi, di fatto quest’ultima in un’iniziativa di conservazione e di commercializzazione di prodotti ittici altrui, del tutto sganciata dalla qualificazione professionale del titolare dello stabilimento, senza cioè che sia rinvenibile alcuna azione volta a trasformare, conservare e commercializzare i prodotti definibili come aziendali” (TAR Sardegna n. 345 del 25.03.1999)

^[4] Tale articolo recita:

“1. Nel caso di piani e programmi di cui all’articolo 6, commi 3 e 3-bis, l’autorità procedente trasmette all’autorità competente, su supporto informatico ovvero, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull’ambiente dell’attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell’allegato I del presente decreto.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

risulti, quantomeno, doverosa stante la previsione contenuta nell'articolo 6, comma 3, che prevede che *“per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente (...)”*, dal momento che una attività di tipo “agro-industriale” può, teoricamente, prevedere lavorazioni e attività moleste e inquinanti ai sensi dell'articolo 216 del RD n. 1265/1934, come individuate dagli allegati al decreto del Ministero della Sanità del 05.09.1994.

Allo stesso modo, sebbene l'articolo 8, comma 2-bis^[5], delle NA del PAI richiede lo studio di dettaglio solo per nuovi strumenti urbanistici e per varianti generali al Piano Urbanistico Comunale, alla luce del comma 2 dello stesso articolo 8, che prevede che *“Indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrare dal PAI (...) i Comuni, con le procedure delle varianti al PAI, assumono e valutano le indicazioni di appositi studi comunali di assetto idrogeologico concernenti la pericolosità e il rischio idraulico, in riferimento ai soli elementi idrici appartenenti al reticolo idrografico regionale, e la pericolosità e il rischio da frana, riferiti a tutto il territorio comunale o a rilevanti parti di esso, anche in coordinamento con gli altri Comuni confinanti [...]”*, e delle previsioni dell'articolo 19, comma 1, della legge regionale n. 45/1989, si ritiene che gli atti di variante debbano essere accompagnati dagli studi in materia di pericolosità idrogeologica, in riferimento, quantomeno, all'area da assoggettare a variante urbanistica.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

Resp. Settore e Funz. Istruttore: Ing. Giorgio Speranza

2. L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

3. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.

4. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.”

^[5] Il comma 2-bis recita: *“Gli studi comunali di assetto idrogeologico sono redatti, in ogni caso, in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici e di varianti generali agli strumenti urbanistici vigenti. Le conseguenti valutazioni, poste a corredo degli atti di piano costituiscono presupposto per le verifiche di coerenza di cui all'articolo 31, comma 5 della legge regionale 22.4.2002, n. 7 (legge finanziaria 2002)”*.

Firmato digitalmente da

**ANTONIO
SANNA**