



**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 OTTANA
PEC

Oggetto: Chiarimenti in merito alla disciplina applicabile per l'edificazione di fabbricati non residenziali in agro, in un comune non ricompreso negli ambiti di paesaggio costiero del Piano paesaggistico regionale.

Con nota n. 6751 del 14.11.2018 (protocollo RAS n. 43417 del 15.11.2018 e n. 13673 del 11.04.2019) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito al rilascio di un permesso di costruire in accertamento di conformità in zona agricola, per un locale con caratteristiche non residenziali qualificabile come "deposito attrezzi agricoli", relativamente alla dimensione del lotto minimo e alla eventuale contiguità delle particelle catastali che lo costituiscono.

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati e ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni in merito a quanto richiesto, si rappresenta quanto segue.

Prima di passare alla disamina dei singoli quesiti, sono necessarie le seguenti premesse di carattere generale.

L'articolo 26, comma 9, della legge regionale n. 8/2015 prevede che, indipendentemente dal loro recepimento nello strumento urbanistico comunale, e fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano paesaggistico regionale, le disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228/1994, come integrate dalle disposizioni contenute nei commi da 2 a 8 dello stesso articolo 26, sono di immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti urbanistici comunali, salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione dei parametri o delle condizioni per la realizzazione degli interventi.

Da quanto sopra consegue, in estrema sintesi, che:

- su tutto il territorio regionale si applicano le disposizioni previste dal DPGR n. 228/1994;
- la superficie minima di intervento per la realizzazione di fabbricati produttivi aziendali è pari ad 1,00 ha, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è pari a 0,50 ha. La superficie minima di intervento può essere raggiunta, ove disciplinato dagli strumenti urbanistici comunali, con l'utilizzo di più corpi aziendali.



**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

- la superficie minima di intervento per la realizzazione di fabbricati residenziali è pari a 3.00 ha. La superficie minima di intervento può essere raggiunta solo con l'utilizzo di particelle catastali contigue;
- in tutti i casi (edificazione per fabbricati aziendali e/o per fabbricati residenziali) l'indice fondiario deve essere applicato solo ed esclusivamente sulla superficie del fondo sul quale si edifica, senza considerare le particelle non contigue che hanno generato il lotto minimo di intervento;
- il richiedente titolo edilizio per la realizzazione di fabbricati residenziali deve essere un imprenditore agricolo professionale come definito dall'articolo 1 del decreto legislativo n. 99/2004 e/o un coltivatore diretto;
- per l'esercizio del turismo sostenibile e per lo sviluppo turistico del territorio extraurbano possono essere utilizzati edifici preesistenti e dismessi di proprietà pubblica o non utilizzati da almeno 10 anni se di proprietà privata, da adibire a punti di ristoro di cui all'articolo 10 del DPGR n. 228/1994.
- negli ambiti di paesaggio costieri, in aggiunta a quanto sopra:
 - ~ sono fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal PPR;
 - ~ fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR, non è consentita la realizzazione dei punti di ristoro di cui all'articolo 10 del DPGR n. 228/1994.

Quesito n. 1.

Con il primo quesito, *“considerato che il PUC ... non prevede il lotto minimo edificabile”*, viene chiesto se la disciplina applicabile allo stato attuale *“sia quella derivante delle norme del PUC oppure se si debba considerare il lotto minimo di ettari 1.00 oppure di ettari 3.00”*.

L'articolo 26 della legge regionale n. 8/2015 è prevalente rispetto alle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali (comma 9), salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione dei parametri o delle condizioni per la realizzazione degli interventi, per cui la superficie minima di intervento risulta pari a:

- 1,00 ha, per la realizzazione di fabbricati aziendali, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è pari a 0,50 ha;
- 3,00 ha per la realizzazione di fabbricati residenziali.

Quesito n. 2.

Con il secondo quesito viene chiesto se per un locale qualificabile come “deposito attrezzi”, la superficie minima del lotto *“deve essere considerata sommando solo le superfici dei lotti contigui oppure se le particelle da considerare ai fini del raggiungimento del lotto minimo possono essere anche separate da una strada comunale, provinciale o da altri appezzamenti”*. Allo stesso modo viene chiesto se anche *“per la costruzione di un locale a servizio dell'attività agricola, i lotti che garantiscono la superficie minima devono essere contigui”*.



**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

Preliminarmente si precisa che non vi è differenza tra un locale “deposito attrezzi” e un locale “a servizio dell’attività agricola”, posto che nel DPGR n. 228/1994, entrambi tali manufatti sono riconducibili alla nozione di *“fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo”*.

Per tali fabbricati, il combinato disposto dell’articolo 26 delle legge regionale n. 8/2015 e del DPGR n. 228/1994, stabilisce che la superficie minima di intervento può essere raggiunta, ove disciplinato dagli strumenti urbanistici comunali, con l’utilizzo di più corpi aziendali.

Poiché il comma 3 dell’articolo 26 della legge regionale n. 8/2015 recita testualmente *“Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, gli strumenti urbanistici comunali disciplinano la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui”*, il periodo *“gli strumenti urbanistici comunali disciplinano ...”* sta a significare che è possibile utilizzare superfici non contigue ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento (unicamente ai soli fini non residenziali) solo ove lo strumento urbanistico comunale disciplini tale possibilità; in caso contrario la disposizione non potrà trovare applicazione, anche in considerazione del fatto che è lo stesso articolo 3, comma 5, del DPGR n. 228/1994, che prevede che sia lo strumento urbanistico comunale a normare *“la possibilità di utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima indicata”*.

La necessità della contiguità della superficie di intervento è richiesta, pertanto, solo per l’edificazione a fini residenziali.

Ad ogni modo, ai fini della contiguità, la scrivente Direzione Generale si è già espressa in numerosi pareri. Queste le considerazioni presenti, ancora attuali: *“Per quanto riguarda la superficie cui applicare l’indice fondiario l’unità territoriale minima di riferimento, secondo quanto previsto dal citato comma 3, è data dalla particella catastale o dalla sommatoria delle particelle contigue, atte a identificare una area suscettibile di edificazione in cui la presenza di elementi di separazione, quali ad esempio, corsi d’acqua, scoline o strade vicinali non interrompono la continuità del fondo (cfr. CdS V, 04.01.1993 n. 26; CdS V, 19.03.1991 n. 291; CdS V, 30.10.2003 n. 6734; CdS V, 01.10.1986 n. 477). A tal proposito si richiama, infatti, la giurisprudenza in materia di trasferimento di volumetria che ha precisato che il concetto di contiguità non deve essere inteso in senso di adiacenza fisica, ma come vicinanza o immediata prossimità di aree “aventi la medesima destinazione urbanistica” (CdS V, 30.10.2003 n. 6734)”*.

Si ricorda, infine, che in tutti i casi di edificazione – residenziale o non residenziale – l’articolo 26, comma 3, della legge regionale n. 8/2015 prevede che il volume realizzabile sia, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica.

Quesito n. 3.

Infine, viene chiesto a quali delle seguenti norme occorre attualmente fare riferimento:

“1) Alle Direttive allegate alla Deliberazione n. 20/29 del 15.05.2012: L.R. n. 21/2011 “Modifiche e integrazioni alla L.R. n. 4/2009, alla L.R. n. 19/2011, alla L.R. n. 28/1998 e alla L.R. n. 22/1984, ed altre norme di carattere urbanistico”. Art. 12. Indirizzi applicativi.



**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

2) *Alla legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 – Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio: in particolare all'articolo 26.*

3) *Alla legge regionale 03 luglio 2017, n. 11 – Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994: in particolare all'articolo 20.*

4) *Al DPR n. 380 del 06 giugno 2001.”*

L'attività agricola è attualmente regolamentata dall'articolo 26 della legge regionale n. 8/2015, come sostituito dall'articolo 20 della legge regionale n. 11/2017, e come successivamente modificato al comma 5 dall'articolo 31 della legge regionale n. 1/2019. Il testo vigente coordinato è consultabile all'indirizzo web: <http://www.sardegna.territorio.it/j/v/1293?s=282610&v=2&c=7047&t=1>.

Il DPR n. 380/2001 non regola l'edificazione in zona agricola ma introduce le norme di carattere generale dell'attività edilizia, e risulta applicabile in Sardegna nel combinato disposto con la legge regionale n. 23/1985.

Infine, in merito alla deliberazione della Giunta Regionale n. 20/29 del 15.05.2012, recante gli indirizzi applicativi dell'articolo 12 della legge regionale n. 21/2011 che aveva introdotto l'articolo 13-bis nella legge regionale n. 4/2009, si segnala che l'intervenuta abrogazione dell'articolo 13-bis della legge regionale n. 4/2009 per effetto dell'articolo 44, comma 3, della legge regionale n. 8/2015, ha fatto perdere di efficacia a tutte le indicazioni contenute in tale deliberazione in contrasto con la vigente disciplina.

Da ultimo, appare opportuno ricordare che nel sito web tematico Sardegna Territorio, nella sezione Urbanistica, alla voce “Pareri” sono raccolte numerose risposte a quesiti posti alla Direzione Generale dell'Urbanistica della Regione, che trattano la materia urbanistico/edilizia e paesaggistica, molti dei quali relativi alla zona agricola.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

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

Firmato digitalmente da

**ANTONIO
SANNA**