



**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 ARBUS
PEC

Oggetto: Parere in merito alle tipologie di “tende” installabili in un agricampeggio.

Con nota n. 20855 del 20.11.2018 (protocollo RAS n. 44171 del 20.11.2018) il Comune in indirizzo chiede se una “tenda”, realizzata da una pedana in legno appoggiata al terreno, da pareti perimetrali e interne in stoffa e/o legno sorrette da montanti lignei fissati alla pedana e al terreno con tiranti e picchetti, costituita da vari ambienti di significative dimensioni (cucina, soggiorno, camere da letto, servizio igienico), “possa essere assimilata alla dicitura di tenda di cui alla legge regionale n. 11/2015 o se al contrario la sua autonomia funzionale determini il venir meno delle sue insite caratteristiche”.

Per una completa disamina del quesito viene precisato che la “zona su cui si vorrebbero installare tali strutture ricade in zona E2 del PRG vigente, in Zona E5c secondo il PUC adottato, all’interno di un’area SIC e inquadrato secondo il PPR in: Ambito di paesaggio costiero; Bene paesaggistico - Fascia Costiera; Bene paesaggistico, tipizzato e individuato nella cartografia del PPR di cui all’articolo 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell’articolo 143, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157, ed all’articolo 17, alla lettera c) “Campi dunari e sistemi di spiaggia”; Componenti di paesaggio con valenza ambientale della categoria “Aree ad utilizzazione agroforestale” tipo “colture erbacee specializzate””.

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.

La legge regionale n. 15/2011, all’articolo 3, definisce l’attività agrituristica come “l’attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli attraverso l’utilizzazione della propria azienda a integrazione del reddito, ai sensi dell’articolo 2 della legge 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell’agriturismo)”, il quale a sua volta, al comma 1, prevede che “per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all’articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l’utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali”.

La stessa legge regionale n. 11/2015, prevede che:

- l’attività agrituristica comprende, tra le altre cose, “la fornitura di alloggio in appositi locali aziendali” e “l’ospitalità in spazi aziendali aperti destinati alla sosta di campeggiatori, roulotte e caravan” (articolo 3,



**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

comma 1);

- *“l’ospitalità in spazi aziendali aperti è svolta in aree, denominate agricampeggio, appositamente allestite e attrezzate per la sosta e il soggiorno”* (articolo 6, comma 1);
- *“gli agricampeggio possono disporre di tende, roulotte, caravan, autocaravan o camper per la sosta e il soggiorno”* (articolo 6, comma 2).

Infine, dal combinato disposto degli articoli 9 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 228/1994 recante le “Direttive per le zone agricole” e 7 della legge regionale n. 11/2015, risulta che:

- l’attività agrituristica deve essere esercitata in una azienda agricola con superficie minima del fondo non inferiore a 3 ha contigui e non frazionabili;
- per ogni ettaro di superficie aziendale possono essere previsti 3 posti letto;
- il volume massimo attribuibile ad ogni posto letto è pari a 50 mc;
- il limite massimo per l’ospitalità nei locali è di 16 camere e 30 posti letto;
- il limite massimo per l’ospitalità in spazi aperti è di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

Fatte queste premesse, occorre soffermare l’attenzione sulla tipologia di “tenda” proposta.

Trattasi infatti, non di una comune tenda da campeggio, ordinariamente trasportata dai turisti stessi o messa a disposizione dal gestore dell’attività, caratterizzata da elementi leggeri, facilmente trasportabili, e di semplice montaggio/installazione, destinata a permanere nella piazzola per il tempo strettamente necessario alla vacanza del singolo turista, ma di una “tenda” che stante la complessità degli elementi che la costituiscono è destinata a permanere nella piazzole per un tempo indefinito, anche lungo, come, del resto, precisato nel testo del quesito quando si ipotizza una *“attività stagionale dal primo marzo al trentuno ottobre”*.

Una “tenda” di tali caratteristiche risulta, invece, riconducibile al concetto di nuova costruzione previsto dall’articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, che contempla *“la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente”*, nonché *“l’installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all’aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore”*.

Non possono, infatti, essere classificate come strutture temporanee, in forza della consolidata giurisprudenza, come efficacemente riassunta nella sentenza del TAR Sardegna n. 451 del 24.05.2019, di seguito riportata:

“Si richiamano in proposito i principi affermati nella sentenza del Consiglio di Stato VI, n. 2438 del 23.05.2017, secondo cui “la giurisprudenza di questo Consiglio di Stato ha osservato che “per principio consolidato, per individuare la natura precaria di un’opera, si deve seguire “non il criterio strutturale, ma il criterio funzionale”, per cui un’opera se è realizzata per soddisfare esigenze che non sono temporanee non



**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

può beneficiare del regime proprio delle opere precarie (...) Non possono essere quindi considerati manufatti precari, destinati a soddisfare esigenze meramente temporanee, quelli destinati ad una utilizzazione perdurante nel tempo, di talché l'alterazione del territorio non può essere considerata temporanea, precaria o irrilevante (CdS VI, 04.09.2015 n. 4116).

Questa Sezione ha poi anche affermato che la precarietà dell'opera postula un uso specifico e temporalmente limitato del bene e non la sua stagionalità che non esclude la destinazione del manufatto al soddisfacimento di esigenze non eccezionali e contingenti, ma permanenti nel tempo (CdS VI, 01.04.2016 n. 1291)" (CdS VI, n. 795/2017)".

Si veda altresì TAR Toscana II, n. 696 del 22.05.2018, secondo cui "... la precarietà dell'opera, costituente ragione di esonero dall'obbligo del possesso del permesso di costruire, postula un uso specifico e temporalmente limitato del bene che non si identifica con la sua stagionalità, la quale non esclude la destinazione del manufatto al soddisfacimento di esigenze non eccezionali e contingenti, ma permanenti nel tempo (CdS VI, 03.06.2014 n. 2842; TAR Toscana III, 28.02.2017 n. 312; TAR Molise I, 21.09.2016 n. 353; TAR Palermo II, 09.09.2016 n. 2144).

Una struttura destinata ad essere rimossa e rimontata periodicamente è infatti in grado di determinare un aumento permanente, pur periodicamente delimitato ad alcuni mesi dell'anno, del carico urbanistico, che costituisce ratio della sua sottoposizione all'obbligo del permesso di costruire".

Né, infine, tali strutture possono essere inquadrare tra i manufatti leggeri non costituenti nuova costruzione in quanto *"ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore"*, dal momento che un "agricampeggio" è parte di una attività agricola secondo quanto disposto dall'articolo 2135 del Codice Civile e non una *"struttura ricettiva all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti"*.

In definitiva è parere della Direzione Generale scrivente che la tipologia di tenda proposta – costituita da una pedana in legno appoggiata al terreno, da pareti perimetrali e interne in stoffa e/o legno sorrette da montanti lignei fissati alla pedana e al terreno con tiranti e picchetti, costituita da vari ambienti di significative dimensioni (cucina, soggiorno, camere da letto, servizio igienico) – non sia ascrivibile alle "tende" che possono essere collocate nelle aree dell'agriturismo destinate all'ospitalità in spazi aperti, quanto alle "camere" dello stesso agriturismo, da realizzare secondo la disciplina dell'articolo 9 del decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 228/1994 e dall'articolo 7, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 11/2015, con i limiti previsti dall'articolo 83 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR, come ribadito dal TAR Sardegna nella sentenza n. 803 del 20.09.2018.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

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



**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

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

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

Firmato digitalmente da

**ANTONIO
SANNA**