



**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

Prot. n. 4607/DG

Cagliari, 05.02.2016

> COMUNE DI ZERFALIU
PEC

Oggetto: Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Parere in merito all'inquadramento dei "vani appoggio" tra i fabbricati a destinazione residenziale o tra i fabbricati per la conduzione agricola e zootecnica del fondo.

Con propria nota n. 94 del 11.01.2016 (protocollo RAS n. 00808/DG del 12.01.2016) il Comune in indirizzo chiede, in riferimento all'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015, se la destinazione d'uso "vano appoggio" sia da considerare abitativa e quindi realizzabile con l'applicazione dell'indice fondiario di 0.03 e un lotto minimo di 3 ha.

La legge regionale n. 8 del 2015 nel Capo V del Titolo I, relativo alle disposizioni di salvaguardia dei territori rurali, all'articolo 26, comma 6, prevede che:

"Le disposizioni contenute nelle Direttive per le zone agricole, come integrate dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, sono di immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni 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".

In attuazione del comma sopra richiamato le norme dello strumento urbanistico comunale sono automaticamente integrate dalle disposizioni richiamate. Ciò detto, si rappresenta che all'interno delle richiamate Direttive, regolanti all'articolo 4 le costruzioni ammesse nelle zone agricole, non è presente il cosiddetto "vano appoggio"; l'unica disposizione che contempla il "vano/locale/struttura appoggio" è contenuta nell'articolo 83, comma 1, lettera c) delle NTA del PPR, secondo il quale:

"(omissis) per tutti i rimanenti casi è consentita l'edificazione di "strutture di appoggio" non residenziali per una superficie coperta non superiore ai 30 mq, per fondi da 3 fino a 10 ettari, raddoppiabili fino a 60 mq per superfici superiori a 10 ettari, comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 mc".

Sempre con riferimento ai vani appoggio, la deliberazione della Giunta Regionale n. 20/29 del 15.05.2012, che riportava gli indirizzi applicativi dell'articolo 13 bis della legge regionale n. 4 del 2009, oggi come noto abrogato, così prevedeva "in merito alle cosiddette strutture di appoggio non residenziali per il ricovero attrezzi agricoli, si specifica che, sia per le aree ricadenti all'interno degli ambiti costieri del PPR che per le restanti aree agricole, deve trattarsi di edifici di ridotte dimensioni (massimo 30 mq) la cui realizzazione è, in ogni caso, subordinata alla puntuale verifica da parte degli uffici comunali finalizzata ad escludere, sia in



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

base alle caratteristiche distributive interne che per caratteristiche complessive del manufatto, la destinazione residenziale o per altri usi diversi dal ricovero e dalla custodia delle attrezzature agricole. Ovviamente, anche tali strutture di appoggio sono assoggettate al rispetto del lotto minimo di un ettaro ovvero del mezzo ettaro nel caso di colture serricole, orticole in pieno campo e vivaistiche”.

In ragione di quanto sopra si ritiene che con l'espressione “vano appoggio” possano essere identificati unicamente quei locali di “piccola dimensione” a destinazione non residenziale, finalizzati al deposito dei materiali strettamente necessari per la gestione del fondo agricolo, con, eventualmente annesso, un locale pluriuso da utilizzare come refettorio e spogliatoio e un servizio igienico, di dimensioni tali da non configurare un locale residenziale propriamente detto. In tali casi i parametri da applicare sono quelli relativi ai “fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo”. Ove per contro la destinazione sia residenziale troverà applicazione l'articolo 26, comma 4 della legge regionale n. 8 del 2015.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

Dir. Serv. Pian. Ing. Antonio Sanna

R.S./ F.I. Ing. Giorgio Speranza