



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

Prot. n. 28435 | DG

Cagliari, 20.07.2016

> COMUNE di BONANNARO
Via PEC

Oggetto: Parere in merito alla realizzazione in zona omogenea E di una pista per "motocross".

Con propria nota n. 1717 del 10.05.2016 (protocollo RAS n. 18861/PIAN del 11.05.2016) il Comune in indirizzo chiede se, nella zona omogenea E agricola (sottozona E2_Agricola primaria) dello strumento urbanistico comunale, sia possibile realizzare una pista di motocross realizzata attraverso semplici movimenti terra e senza opere edili annesse.

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, né sugli allegati prodotti unitamente ad essa.

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 giurisprudenza amministrativa ha, da tempo, avuto modo di affermare che la destinazione agricola impressa dallo strumento urbanistico non deve rispondere necessariamente all'esigenza di promuovere specifiche attività di coltivazione, ma risulta volta a sottrarre parti del territorio comunale a nuove edificazioni (CdS IV n. 352/2011; CdS V n. 7243/2010; CdS IV n. 2166/2010; CdS V n. 3853/2009).

Tuttavia tale statuizione trova due conclamate eccezioni: la prima, quando in ragione di particolari valenze (ambientali, paesaggistiche e urbanistiche) lo strumento urbanistico escluda determinate destinazioni (TAR Puglia, Lecce III, n. 1881 del 14.11.2012, CdS IV n. 3570 del 19.06.2012); la seconda, quando l'opera da realizzare, in ragione all'uso cui è preposta, reca caratteristiche strutturali e tipologiche del tutto inconciliabili con la destinazione agricola sia con riferimento all'utilizzo concreto del suolo sia alla naturale vocazione dei terreni, come ad esempio nel caso della realizzazione di opere in totale antitesi con le finalità proprie del territorio vocato a fini agricoli (TAR Calabria, Reggio Calabria, n. 378 del 05.06.2013).

Ai fini della valutazione della compatibilità della pista di motocross con la destinazione di zona E, pertanto, si svolgono le seguenti considerazioni.

Qualora la pista sia realizzata con semplici movimenti terra, senza alterazione definitiva dello stato dei



REGIONE AUTONOMA 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

luoghi, la sua realizzazione può essere ritenuta compatibile con la destinazione di zona, alla luce della giurisprudenza amministrativa citata, che ammette in zona agricola interventi diversi da quelli strettamente funzionali all'attività agricola, come la realizzazione di opere che si inseriscano senza turbare o alterare la destinazione in atto, in quanto – come detto – la zonizzazione agricola assume un carattere residuale, finalizzato a contrastare l'ulteriore edificazione e potrà essere assentita con semplice SCIA ai sensi dell'articolo 10 bis, comma 1, lettera d), della legge regionale n. 23 del 1985.

Qualora, invece, la pista di motocross non sia realizzata con semplici movimenti terra (esempio opere d'arte in muratura) o sia accompagnata da opere edili (spogliatoi, locali di servizio di assistenza tecnica per le motociclette, locali per ristoro dei piloti, spalti, ecc), la sua realizzazione non può essere ritenuta compatibile con la zona agricola, con conseguente necessità di una variante al PUC per l'individuazione di una zona G per servizi generali di carattere sportivo. In tal caso, infatti, si richiama la giurisprudenza citata che esclude le opere "del tutto inconciliabili con la destinazione agricola e tanto con riferimento non solo all'utilizzo concreto del suolo, ma anche alla naturale vocazione dei terreni".

Il Comune chiede poi se l'intervento di realizzazione della pista possa essere inquadrata tra le "Attività che comportano la costruzione di impianti ed attrezzature che per la loro natura non possono essere localizzate in altre zone omogenee diverse dalle zone E che inoltre sono compatibili con le attività agrituristiche e con quelle relative al turismo rurale".

L'articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983 prevede che in zona agricola possono essere ammesse, con indice fondiario massimo di 0.10 mc/mq, "attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee". La norma è chiara nel precisare che possono trovare collocazione in zona agricola solo attrezzature e impianti per le quali non esiste una "zona urbanistica" specifica.

Ciò detto, si ritiene che la pista per motocross non possa essere definita né attrezzatura, né impianto, non può altresì ritenersi che non esista una specifica zona urbanistica di riferimento, dal momento che gli impianti sportivi hanno una loro precisa collocazione urbanistica: la zona G, come detto.

Inoltre, la realizzazione di una pista per motocross non pare essere accessoria, funzionale o servente le attività agrituristiche o di turismo rurale, dal momento che, ai sensi della legge regionale n. 11 del 2015, articolo 3, "per attività agriturbistica si intende l'attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda a integrazione del reddito" e ai sensi della legge regionale n. 27 del 1998 articolo 8, "per turismo rurale si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano". Entrambe le definizioni si riferiscono esclusivamente alla ospitalità/ricezione in aziende agricole esistenti per la fruizione delle risorse agricole e nulla hanno a che vedere con la realizzazione di impianti sportivi quale quello di cui in oggetto, che ben potrebbero essere realizzati in altre aree all'uopo dedicate.



REGIONE AUTONOMA 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

Il Comune chiede, infine, se la realizzazione della pista per motocross determina una modifica di destinazione d'uso urbanisticamente ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985, ovvero se sia inquadrabile all'interno del comma 5 dello stesso articolo.

La destinazione di zona urbanistica è una qualità impressa dal piano urbanistico comunale a determinati ambiti territoriali in riferimento alle zone urbanistiche omogenee previste dall'articolo 3 del DA n. 2266/U del 1983; la destinazione d'uso è, invece, un elemento che qualifica il bene sotto l'aspetto funzionale, specificando le funzioni ammissibili per ogni destinazione di zona fissata negli strumenti urbanistici (Fiale – Diritto urbanistico XIV edizione – pagina 1127).

L'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 prevede che la modifica della destinazione d'uso è "giuridicamente" rilevante solo se avviene tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico. Tuttavia, come precisato al comma 2, il concetto di modifica di destinazione d'uso è riferito ad un immobile o ad una singola unità immobiliare e non alla modifica della destinazione di un'area.

Tuttavia, anche volendo considerare la modifica di destinazione d'uso riferita ad un'area e non limitata ad un fabbricato/unità immobiliare, per poter essere "ammissibile" deve necessariamente essere compatibile con la destinazione di zona fissata dallo strumento urbanistico, mancando, in caso contrario, la "compatibilità urbanistica" dell'intervento.

A tal proposito, una pista per motocross, non può essere inquadrata nella categoria urbanisticamente rilevante "agricolo-zootecnica", prevista dall'articolo 11, comma 1, lettera e), che si riferisce esclusivamente alle funzioni propriamente agricole/zootecniche, quanto, invece, nella categoria "direzionale, commerciale e socio-sanitaria" (lettera d), per cui la modificazione dell'uso dell'area – da terreno incolto/coltivato a terreno occupato da una pista per motocross – costituirebbe, comunque, una modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

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

!! Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni