



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. 28432 | DG

Cagliari, 20.07.2016

> COMUNE di VILLAMAR  
Via PEC

**Oggetto: Richiesta parere in merito alla distanza minima da rispettare tra una serra fotovoltaica e un capannone adibito a ricovero mezzi agricoli all'interno della stessa proprietà e della stessa azienda agricola.**

Con propria nota del 17.05.2016 (protocollo RAS n. 19823/DG del 17.05.2016) il Comune in indirizzo chiede quale sia la distanza minima da rispettare tra una serra fotovoltaica e un capannone adibito a ricovero mezzi agricoli da realizzare all'interno della stessa proprietà e della stessa azienda agricola.

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 prospettate. 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, previa verifica della ricorrenza delle condizioni di fatto e di diritto, in merito a quanto richiesto si rappresenta quanto segue.

Ai fini del corretto inquadramento della problematica in oggetto occorre prendere le mosse dalla giurisprudenza consolidata, che riconosce alle serre fisse la capacità di alterare in modo duraturo l'assetto urbanistico del territorio e, come tali, vanno assoggettate al rispetto di tutte le norme urbanistico/edilizie vigenti per le nuove costruzioni. A titolo esemplificativo: *"la realizzazione di un impianto di serre stabilmente ancorate al suolo costituisce modificazione apprezzabile del territorio, tale da richiedere il preventivo rilascio della concessione edilizia"* (Cassazione Penale III, 29.05.2002 n. 33158); *"è soggetta al previo rilascio della concessione edilizia l'installazione di una serra che, pur costituita da strutture agevolmente rimovibili, è destinata a far fronte ad esigenze continuative connesse a coltivazioni ortofrutticole, essendo ciò destinato ad alterare in modo duraturo l'effetto urbanistico-territoriale"* (Consiglio di Stato V, 08.06.2000 n. 3247); *"nel caso di impianti destinati a serre, sono applicabili i criteri che individuano nella materiale fissazione al suolo il discrimine in ordine alla necessità o meno della concessione edilizia. Quest'ultima si rende quindi necessaria per le serre stabilmente ancorate al terreno, mediante basamenti in metallo od altro materiale stabile, ma non per quelle la cui struttura ha carattere precario"* (TAR Piemonte, Torino I, 12.02.2003 n. 194); *"la realizzazione di serre può essere sottratta all'ordinario regime edilizio, con la necessità del preventivo rilascio del permesso di costruire, solo nel caso in cui il sistema adottato per la protezione delle colture sia*



**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

*precario e non preveda metodi stabili di ancoraggio al suolo; diversamente, la realizzazione di serre destinate a far fronte ad esigenze continuative, stabilmente fissate al suolo, e che comunque alterano in modo duraturo l'assetto urbanistico, configura il reato di cui all'articolo 44 del DPR n. 380 del 2001" (Cassazione Penale III, 21.12.2005 n. 46767).*

Con specifico riferimento alle distanze la giurisprudenza ha riconosciuto che *"ai fini dell'applicazione delle norme sulle distanze dettate dagli articoli 873 e seguenti del Codice Civile o dalle disposizioni regolamentari integrative del codice civile, per "costruzione" deve intendersi qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo, indipendentemente dalla tecnica costruttiva adoperata e, segnatamente, dall'impiego di malta cementizia"* (cfr. ex pluribus, Cassazione Civile n. 5163/2015, n. 5753/2014, 23189/2012, 15972/2011, 22127/2009, 25837/2008, n. 13529/1992, n. 4196/1987; Cassazione Sezioni Unite n. 7067/1992 e 3199/2002).

Come noto le serre fotovoltaiche sono definite dalle "Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili"<sup>1</sup> approvate con DGR n. 27/16 del 01.06.2011, come quei manufatti *"con capacità agricola adeguata, con un livello minimo di illuminamento uguale o maggiore al 75% ... In particolare, è considerata serra fotovoltaica effettiva quel manufatto chiuso fisso ed ancorato al terreno"* che assolve contemporaneamente a due compiti: quello di fornire prodotti agricoli e/o florovivaistici e quello di produrre energia elettrica da fonte fotovoltaica".

Non v'è dubbio, pertanto, che, ai fini urbanistico/edilizi, la realizzazione di una serra fotovoltaica, per sua natura fissa, è considerata "costruzione" indipendentemente dalle modalità realizzative, con conseguente applicazione, ai fini del rispetto delle distanze tra costruzioni e tra pareti finestrate, delle disposizioni previste dall'articolo 873 del Codice Civile e dell'articolo 9 del DM n. 1444 del 1968 (in Sardegna articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983).

In riferimento all'applicazione della distanza minima prevista dall'articolo 873 del Codice, fatte salve le specifiche esclusioni previste dallo stesso Codice Civile, ogni "costruzione" se non realizzata in aderenza deve distare almeno 3 m da qualunque fabbricato circostante.

---

<sup>1</sup> L'allegato 5 "criteri per la individuazione delle serre fotovoltaiche effettive e controlli", definisce le serre fotovoltaiche quali manufatti *"con capacità agricola adeguata, con un livello minimo di illuminamento uguale o maggiore al 75%,...In particolare è considerata serra fotovoltaica effettiva quel manufatto chiuso fisso ed ancorato al terreno"* che assolve contemporaneamente a due compiti: quello di fornire prodotti agricoli e/o florovivaistici e quello di produrre energia elettrica da fonte fotovoltaica". Lo stesso allegato, fa riferimento anche al regime edilizio delle "serre fotovoltaiche effettive" e precisa, infatti, che *"...La serra è un manufatto realizzato in struttura metallica, con eventualmente un cordolo e/o muretto di limitata altezza e/o struttura in muratura o calcestruzzo, e chiusura in vetro o materiale simile. Le serre possono essere fisse o mobili. Sono fisse quando permanentemente ancorate al suolo, mobili in caso contrario. Ai sensi del D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228 (Direttive per le zone agricole), articolo 5, le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria; le serre fisse non caratterizzate da strutture murarie fuori terra non hanno alcun limite di superficie coperta e sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie..."*.



**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

Invece, in riferimento alla distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate prevista dall'articolo 9 del DM n. 1444 del 1968, si richiama la giurisprudenza che riconosce la presenza di una "parete finestrata" solo ove la parete sia dotata di "vedute", che a mente dell'articolo 900 del Codice Civile, garantiscono il passaggio di luce e aria e permettono "di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente" e non nel caso in cui nella parete siano presenti solo "luci", che, invece consentono unicamente il passaggio di luce e aria<sup>2</sup>.

Ne consegue che le pareti di una serra, sebbene realizzate in materiale trasparente, non possono essere considerate, a meno della effettiva presenza di finestre, "pareti finestrate" ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del DM n. 1444 del 1968.

Ove si giunga all'esclusione di pareti finestrate nella serra, posto che l'articolo 9 del DM n. 1444 del 1968 trova applicazione anche qualora solo una delle pareti degli edifici sia finestrata<sup>3</sup>, la verifica si dovrà spostare sulle "costruzioni" circostanti.

Ove siano presenti costruzioni con pareti finestrate la serra dovrà essere realizzata alla distanza di 10 metri da esse; in caso contrario la serra potrà essere realizzata a non meno di 3 metri dalle costruzioni circostanti.

**Il Direttore Generale**

Dott.ssa Elisabetta Neroni

---

<sup>2</sup> "La norma fissa la distanza minima che deve intercorrere tra «pareti finestrate e pareti di edifici antistanti». Sul piano formale, quindi, la stessa fa espresso ed esclusivo riferimento alle pareti finestrate, per tali dovendosi intendere, secondo l'univoco e costante insegnamento della giurisprudenza anche di questa Sezione, unicamente «le pareti munite di finestre qualificabili come vedute, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono semplici luci» (Cassazione Civile II n. 19092 del 06.11.2012; Cassazione Civile II n. 6604 del 30.04.2012; Consiglio di Stato IV n. 844 del 12.02.2013). Nel caso di specie, viceversa, la parete finestrata da cui a dire degli appellanti dovrebbe calcolarsi la distanza fissata dalla richiamata normativa, è il tetto dell'edificio di loro proprietà da cui prendono luce ed aria, mediante lucernari di tipo velux, gli ambienti situati al primo piano. Sennonché i velux in questione non possono di certo considerarsi «vedute» alla stregua dell'articolo 900 Codice Civile – non consentendo né di affacciarsi sul fondo del vicino (prospectio) né di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente (inspectio) – ma semplici luci in quanto consentono il solo passaggio dell'aria e della luce. Pertanto, correttamente il primo giudice ha osservato al riguardo, come già sopra segnalato, che l'invocato articolo 9 del DM n. 1444 del 1968 non può comunque «trovare applicazione in quanto nella specie non vengono in evidenza le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, e ciò perché non può considerarsi parete finestrata il tetto dell'abitazione del ricorrente solo perché caratterizzato da sette finestre di tipo velux». (Consiglio di stato n. 4628 del 05.10.2015)

<sup>3</sup> "È di palmare evidenza e di cristallina chiarezza, a parere della Sezione, che il riferimento contenuto nella norma appena riportata alle "norme urbanistiche" va sicuramente esteso alla disposizione di cui all'articolo 9 del Decreto ministeriale citato che impone il rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, all'uopo bastando, come pure ha rilevato il Tribunale con la ricordata recente sentenza, che sia finestrata una sola delle due pareti ..." (TAR Piemonte I n. 987 del 10.04.2009; TAR Veneto II n. 823 del 16.03.2010)