



REGIONE AUTONOMA 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. *38395/D.G.*

Cagliari, **05 OTT. 2016**

Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 05/10/2016
nr. **0038395**
Classifica XII.1.2
04 - 02 - 00

> COMUNE DI OLBIA
SETTORE EDILIZIA PRIVATA
PEC



Oggetto: Parere in merito alla possibilità di realizzare pertinenze e/o locali interrati di edifici esistenti in zona agricola in assenza dei requisiti soggettivi o urbanistici previsti dalla normativa vigente.

Con propria nota prot. n. 72472 del 29.07.2016 (ns. prot. n. 30202/PIAN del 02.08.2016) il Comune in indirizzo chiede se, ai sensi dell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015 e dell'articolo 83 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, sia consentita negli edifici esistenti in zona agricola E, la realizzazione (o la sanatoria mediante accertamento di conformità), di pertinenze e/o locali interrati (quali cantine, locali di sgombero, ecc), senza aumento di volumetria, anche in mancanza dei requisiti soggettivi e/o urbanistici previsti dalla suddetta normativa.

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.

È principio consolidato della materia urbanistico/edilizia che ogni trasformazione del territorio deve avvenire in conformità *"alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico/edilizia vigente"* (articolo 12 del DPR n. 380 del 2001). Pertanto qualunque intervento edilizio dovrà avvenire nel rispetto dei requisiti soggettivi e dei oggettivi previsti dalla normativa vigente al momento dell'emanazione del provvedimento autorizzatorio, anche nel caso in cui la costruzione sia una pertinenza di una costruzione esistente o non rientri nel calcolo del volume urbanistico.

Per completezza espositiva si ricorda che ai sensi dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 è qualificata nuova costruzione *"la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente"* (lettera e.1) e *"gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici ... qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale"* (lettera e.6).



**REGIONE AUTÓNOMA 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

Secondo la giurisprudenza del Consiglio di Stato, *“a differenza della nozione civilistica di pertinenza, ai fini edilizi il manufatto può essere considerato una pertinenza quando è non solo preordinato ad un’oggettiva esigenza dell’edificio principale e funzionalmente inserito al suo servizio ma anche sfornito di un autonomo valore di mercato e non incida sul “carico urbanistico” mediante la creazione di un nuovo volume”* (CdS VI, 09.03.2016 n. 945; CdS IV, 02.02.2012 n. 615; CdS IV, 31.12.2008 n. 6756; CdS IV, 13.06.2006 n. 3490).

Nel caso di costruzioni pertinenziali il TAR Sardegna ha più volte (da ultimo Sentenza n. 721 del 20.09.2016 e n. 161 del 17.02.2016) ribadito che *“in termini generali, ... in zona agricola sono notoriamente consentite soltanto opere edilizie strumentali all’attività agricola e in questa nozione possono rientrare anche beni a destinazione residenziale ma solo se concretamente strumentali all’attività agricola: l’esempio paradigmatico è quello dell’abitazione dello stesso agricoltore, laddove questi pratici delle colture che richiedano la sua presenza assidua e che, pertanto, ne giustifichino la residenza in agro. Ove sussista questo indispensabile presupposto, potranno giustificarsi anche opere pertinenziali – tra cui le piscine – in quanto funzionali a rendere più comodo o gradevole la residenza dell’agricoltore, a condizione, però, che la stessa sia strumentale all’attività agricola, nei termini dianzi descritti; in sostanza sono consentite in zona agricola solo opere edilizie strumentali alla relativa attività, quali la residenza dell’agricoltore, comprese le loro eventuali pertinenze”*.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

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