



**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. 45015 JDG

Cagliari, 23.11.2016

> COMUNE DI SIAMANNA
PEC

Oggetto: Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Articolo 26. Parere in merito alla disciplina applicabile in "zona agricola E" in un comune parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio costieri del Piano Paesaggistico Regionale. In particolare: metodologia di calcolo del volume, concetto di contiguità tra particella catastali, possibilità di realizzare piscine.

Con propria nota n. 3920 del 08.09.2016 (nostro protocollo n. 35514/PIAN del 13.09.2016) il Comune in indirizzo chiede alcuni chiarimenti in merito alla disciplina applicabile nelle zone agricole a seguito dell'entrata in vigore dell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015, atteso che il comune è parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio costieri del PPR.

Si osserva preliminarmente che a seguito dell'entrata in vigore dell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015 le norme dello strumento urbanistico comunale sono automaticamente integrate dalle disposizioni in esso richiamate, salvo che le NTA del PUC non siano più restrittive nella fissazione dei parametri o delle condizioni per la realizzazione degli interventi, e ferma l'applicazione delle disposizioni del PPR per la parte di territorio comunale compresa negli ambiti di paesaggio costieri.

Ciò premesso, con i primi due quesiti il Comune chiede se la previsione contenuta nell'ultimo capoverso del comma 3 del citato articolo 26 sia da riferire unicamente alla realizzazione delle residenze o, anche, dei fabbricati aziendali, e cosa si debba intendere per particelle catastali contigue; specificatamente chiede se sia consentito il trasferimento di volumetria per la realizzazione di un capannone agricolo tra due particelle catastali distanti circa 300 metri, separate da fondi altrui e collegate da una strada comunale.

In merito alla prima parte del quesito si osserva che il comma 3 contiene due disposizioni a carattere generale e una speciale. Da un lato prevede la possibilità di accorpamento di più fondi ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento, specificando che nel caso l'edificazione sia a fini residenziali i corpi aziendali devono essere contigui, dall'altro, con disposizione riferita a tutti gli interventi edilizi norma la modalità di calcolo del volume realizzabile da effettuarsi utilizzando come parametro di riferimento la superficie effettiva del fondo su cui si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

Per quanto riguarda la superficie cui applicare l'indice fondiario l'unità territoriale minima di riferimento, secondo quanto previsto dal citato comma 3, è data dalla particella catastale o dalla sommatoria delle



**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

particelle contigue, atte a identificare una area suscettibile di edificazione in cui la presenza di elementi di separazione, quali ad esempio, corsi d'acqua, scoline o strade vicinali non interrompono la continuità del fondo (cfr. Cons. di Stato, sez. V, 04.01.1993 n. 26; Cons. di Stato, sez. V, 19.03.1991 n. 291; Cons. di Stato, sez. V, 30.10.2003 n. 6734; Cons. di Stato, sez. V, 01.10.1986 n. 477). A tal proposito si richiama, infatti, la giurisprudenza in materia di trasferimento di volumetria che ha precisato che il concetto di contiguità non deve essere inteso in senso di adiacenza fisica, ma come vicinanza o immediata prossimità di aree *"aventi la medesima destinazione urbanistica"* (CdS V, 30.10.2003 n. 6734).

Sarà, quindi, il rilascio del titolo abilitativo a delimitare concretamente il lotto edificabile, con definizione delle potenzialità edificatorie e determinazione dei volumi assentibili, nel rispetto dei parametri imposti dalle disposizioni vigenti (in tal senso si veda Cons. di Stato, sez. V, 13.09.2013, n. 4351).

Alla luce di quanto detto il fondo sul quale applicare l'indice sarà quindi dato dalla somma dei mappali contigui, mentre, salvo quanto detto per l'edificazione a fini residenziali, corpi aziendali separati e non contigui potranno essere utilizzati ai soli fini del raggiungimento della superficie minima di intervento.

Con il terzo e ultimo quesito il Comune chiede se sia possibile realizzare una piscina di pertinenza di una residenza agricola precedentemente realizzata anche nel caso in cui il richiedente non sia un imprenditore agricolo a titolo principale.

In materia la consolidata giurisprudenza del TAR Sardegna specifica che *"essendo in zona agricola consentite soltanto opere edilizie strumentali all'attività agricola, in questa nozione possono senz'altro rientrare anche beni a destinazione residenziale qualora concretamente strumentali all'attività agricola, quali, in primo luogo, l'abitazione dello stesso agricoltore, e anche le relative 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"* (da ultimo TAR Sardegna II, 20.09.2016 n. 721; TAR Sardegna II, 17.02.2016 n. 161).

Pertanto, nella zona E potranno essere consentite solo le opere edilizie strumentali all'esercizio dell'attività agricola, ivi compresa la residenza dell'agricoltore e le sue pertinenze, ma solo se fondate sulla esistenza di un'azienda agricola e, unicamente nel caso in cui la residenza sia concretamente strumentale allo svolgimento dell'attività agricola.

Il Direttore Generale
Dott.ssa Elisabetta Neroni

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