



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. 22170/DG

Cagliari, 06.06.2017

> COMUNE di SEDINI
Via PEC

Oggetto: Richiesta parere in merito all'accorpamento dei fondi per la realizzazione di volumi produttivi in zona agricola.

Con propria nota n. 1451 del 24.03.2017 (protocollo RAS n. 11737/Pian del 27.03.2017) il Comune in indirizzo chiede un parere in merito alla possibilità di ricorrere all'accorpamento di fondi non contigui ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento e del relativo calcolo dei volumi, relativamente ad una variante in corso d'opera, presentata al SUAP per un progetto di miglioramento fondiario, finalizzato alla realizzazione di un caprile in zona agricola.

Il Comune precisa di essere dotato di un PUC approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 22.09.2016, e richiama la determinazione n. 2376/DG del 15.12.2016 della Direzione generale scrivente, rispetto a cui l'art. 113 "Asservimento e accorpamento di superfici fondiarie utilizzate" delle NTA del PUC, risulterebbe coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato.

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.

Si precisa in via preliminare che il PUC citato non ha ancora acquisito la completa coerenza rispetto al quadro normativo sovraordinato, essendo ancora in itinere la procedura di verifica di coerenza ex art. 31 della legge regionale n.7 del 2002, infatti, la richiamata determinazione della Direzione generale scrivente subordina la coerenza del piano al recepimento di prescrizioni e raccomandazioni; fino ad allora, come anche previsto dalla giurisprudenza (sentenza TAR Sardegna n. 637/2015) *"nell'ambito di tale procedimento, ove l'attività di riscontro affidata all'ufficio regionale richieda, rispetto all'impianto originario dello strumento urbanistico esaminato, interventi correttivi e/o integrativi al fine di addivenire, nell'ottica di un procedimento di maturazione del consenso a formazione progressiva, a soluzioni condivise, deve ritenersi che, allorquando l'amministrazione comunale abbia apportato modifiche incidenti sulle linee direttrici del piano, derivanti dal*



**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

recepimento in tutto o in parte dei rilievi avanzati dall'ufficio regionale, quest'ultimo possa procedere al riesame dello strumento urbanistico nel suo assetto definitivo, senza preclusioni o limitazioni rispetto a quanto emerso in sede di primo esame".

In merito all'articolo 113 delle NTA del PUC, si rileva, comunque, che correttamente esso prevede la possibilità di accorpare "aree colturali non contigue" per quanto concerne il raggiungimento della superficie minima di intervento e la "costruzione" di volumi produttivi (non residenziali). Tale norma non fa alcun riferimento alle modalità di "calcolo" dei suddetti volumi, pertanto trova immediata applicazione il comma 3 dell'art. 26 della legge regionale n. 8 del 2015 che al comma 6 recita "*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*",

Pertanto, ove l'interpretazione della suddetta norma da parte del Comune ammettesse la possibilità di calcolare il volume produttivo considerando quale superficie fondiaria la somma di corpi aziendali non contigui, si manifesterebbe un palese contrasto con le disposizioni dell'art. 26 della suddetta legge n. 8 del 2015 che prevede, per i volumi produttivi, la possibilità di utilizzare corpi aziendali anche non contigui ai soli fini del raggiungimento della superficie minima d'intervento, ma non anche ai fini del "calcolo" dei volumi, laddove precisa espressamente che "*Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue*".

Atteso quanto sopra, il Comune, fermo quanto disposto dal richiamato comma 6 dell'art. 26 della legge regionale n. 8 del 2015, può valutare se integrare l'art. 113 con le disposizioni di cui al comma 3 della medesima legge, essendo ancora in itinere la procedura di verifica di coerenza del PUC agli strumenti sovraordinati di governo del territorio in materia urbanistica.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni