



**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

Prot. n. 15341/DG

Cagliari, 15.04.2016

> Comune di Talana

PEC

Oggetto: Chiarimenti in merito all'edificazione di un deposito attrezzi in zona agricola.

Con nota prot. n. 14961 del 13.04.2016 il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito alle possibilità edificatorie in zona agricola alla luce delle disposizioni introdotte dall'articolo 26 delle legge regionale n. 8 del 2015.

In particolare il Comune chiede chiarimenti in merito ai parametri urbanistico edilizi per la realizzazione di un deposito attrezzi, da parte di un soggetto privo della qualifica di imprenditore agricolo.

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, in merito a quanto richiesto si rappresenta quanto segue.

La legge regionale n. 8 del 2015 nel Capo V del Titolo I, relativo alle disposizioni di salvaguardia dei territori rurali, all'articolo 26, comma 6, prevede che:

"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".

Ciò significa che le norme dello strumento urbanistico comunale sono automaticamente integrate dalle disposizioni richiamate, e, per quanto qui interessa, dal decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 228 del 1994 e dai commi 3 e 4 dell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015, che prevedono

"3. Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dalle Direttive per le zone agricole, gli strumenti urbanistici comunali disciplinano la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. 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.

4. Nelle more dell'aggiornamento della disciplina delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole, l'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale è consentita



**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

unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari".

L'articolo citato al comma 6 prevede, infine, che *"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".*

Ciò premesso si evidenzia che la qualificazione soggettiva è espressamente richiesta, dall'articolo 26, comma 4 sopra citato, unicamente per l'edificazione a fini residenziali.

Nelle restante ipotesi di edificazione in agro le direttive per le zone agricole, approvate con DPGR n. 228 del 2004, pongono l'accento sul nesso funzionale prescindendo, quindi, dalla qualifica del richiedente.

Ben potrà, quindi, un soggetto non imprenditore agricolo, presentare istanza per la realizzazione di un deposito attrezzi ove lo stesso sia connesso alla conduzione agricola o zootecnica del fondo.

Con riferimento ai parametri per l'esecuzione di tale intervento, salvo previsioni più restrittive contenute nello strumento urbanistico comunale, troveranno applicazione le previsioni contenute nell'articolo 3 delle direttive sopra citate, che stabilisce la superficie minima di intervento in 1 ettaro e fissa l'indice massimo in 0,20 mc/mq.

Sia le direttive che la legge regionale n. 8 del 2015 prevedono la possibilità ai fini del raggiungimento della superficie minima di utilizzare corpi aziendali separati, che in caso di edificazione a fini residenziali devono essere contigui. Si sottolinea che l'utilizzo dell'espressione "corpi aziendali" determina la necessaria riconducibilità del terreno all'azienda agricola. Conseguentemente nel caso di terreni facenti capo a un medesimo proprietario, ma non facenti parte di un'unica azienda, non potranno trovare applicazione le disposizioni che consentono l'accorpamento ai fini del raggiungimento della superficie minima.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni