



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

> COMUNE DI SINNAI
PEC

Oggetto: Realizzazione di una struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Con riferimento all'oggetto si riscontra la nota del 29/05/2018 (prot. RAS n. 28648 del 18/07/2018) con la quale il Comune in indirizzo ha trasmesso una richiesta di parere circa la possibilità di realizzare una struttura destinata a ospitare gruppi di convivenza in zona omogenea E, agricola. Il Comune ricade interamente all'interno dell'ambito costiero e non è ancora dotato di PUC adeguato al PPR.

Si premette 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. La redazione dei pareri non comporta, inoltre, lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta. Pertanto, ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni, in merito a quanto richiesto si rappresenta quanto segue.

L'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015, come modificato dalla legge regionale n. 11 del 2017, ha previsto, al comma 1, che *"Fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano paesaggistico regionale, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a temperare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, in tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), integrato dai commi successivi"* e, al comma 9, che *"Le disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, integrate da quelle di cui ai commi da 2 a 8 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, indipendentemente dal recepimento, le norme dello strumento urbanistico comunale sono integrate dalle disposizioni richiamate dall'articolo 26 citato (e quindi dal DPGR n. 228/1994 con le modifiche/integrazioni contenute nei commi dal 2 al 8 dello stesso articolo 26), fatte salve le disposizioni del PPR ed eventuali norme comunali più restrittive.

In estrema sintesi, il citato articolo 26 prevede che:

- ✓ su tutto il territorio regionale si applicano le disposizioni previste dal DPGR n. 228/1994;
- ✓ la superficie minima di intervento per la realizzazione di fabbricati aziendali può essere raggiunta, ove disciplinato dagli strumenti urbanistici comunali, con l'utilizzo di più corpi aziendali; ai sensi



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

dell'articolo 3 del citato DPGR il lotto minimo di intervento è pari ad 1.00 ha, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in 0.50 ha.

- ✓ la superficie minima di intervento per la realizzazione di fabbricati residenziali deve essere raggiunta con l'utilizzo di particelle catastali contigue; il lotto minimo di intervento per la realizzazione di fabbricati residenziali è fissato in 3 ha;
- ✓ in tutti i casi (edificazione per fabbricati aziendali e/o per fabbricati residenziali) l'indice fondiario deve essere applicato solo ed esclusivamente utilizzando la superficie del fondo sul quale si edifica;
- ✓ il richiedente titolo edilizio per la realizzazione di fabbricati residenziali deve essere un imprenditore agricolo professionale come definito dall'articolo 1 del decreto legislativo n. 99/2004;
- ✓ per l'esercizio del turismo sostenibile e per lo sviluppo turistico del territorio extraurbano possono essere utilizzati edifici preesistenti e dismessi di proprietà pubblica o non utilizzati da almeno dieci anni se di proprietà privata, da adibire a punti di ristoro di cui all'articolo 10 del DPGR n. 228/1994.

Negli ambiti di paesaggio costieri, in aggiunta a quanto sopra:

- ✓ sono fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal PPR;
- ✓ fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR, non è consentita la realizzazione dei punti di ristoro di cui all'articolo 10 del DPGR n. 228/1994.

Le norme del PPR fatte salve dall'articolo 26 sono contenute nell'articolo 83 che, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici, consente:

- a) per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola e per le opere indispensabili alla conduzione del fondo secondo le prescrizioni contenute nel DPGR n. 228/1994. In tali casi è consentita anche la realizzazione di edifici ad uso abitativo, purché il richiedente abbia un lotto minimo di 3 ettari nel caso di produzioni a carattere intensivo. Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera, salvo venga dimostrata, tramite la procedura dell'intesa, l'indispensabile esigenza della residenza per la conduzione dell'attività agricola esercitata;
- b) per tutti i rimanenti casi, l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali di superficie coperta non superiore ai 30 mq (con volume non superiore a 90 mc) per fondi da 3 fino a 10 ettari, e di superficie coperta non superiore a 60 mq (con volume non superiore a 180 mc) per superfici superiori a 10 ettari.

All'interno degli ambiti disciplinati dal PPR, e fino all'adeguamento dei PUC, occorre applicare le disposizioni previste dall'articolo 83 delle NTA del PPR, che, avendo valore di norma di salvaguardia delle zone agricole fino all'adeguamento dei PUC al PPR, non possono avere una interpretazione estensiva ma devono essere limitate unicamente alle attività espressamente previste.

La realizzazione di "strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale", pur essendo prevista nelle zone urbanistiche E "agricole" dal DPGR n.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

228/1994, non risulta tra le attività esplicitamente ammesse dall'articolo 83 delle NTA PPR, per cui occorre riferirsi alla disciplina generale prevista dallo stesso articolo 83, comma 1.

Tale comma, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, consente la costruzione di *"nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola [...] per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nel DPGR n. 228/1994"*, ai soli *"imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola"*; nei rimanenti casi è possibile realizzare solo strutture di appoggio non residenziali.

Le opere realizzabili sono, pertanto, unicamente, quelle strettamente indispensabili alla conduzione del fondo, che si riferiscono, cioè, *"alle sole attività specifiche e dirette dell'imprenditore agricolo da identificarsi, ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, nella coltivazione del fondo, selvicoltura e allevamento di animali, con conseguente esclusione non solo delle attività ausiliarie e collaterali ma anche delle ulteriori e distinte "attività connesse", tra le quali, ai sensi dell'articolo 2135, comma terzo, del codice civile, deve essere ricondotta l'attività dell'agriturismo"* ¹.

Passando all'oggetto del quesito, il Gruppo di convivenza è una struttura residenziale autogestita in forma associata, consistente in un nucleo di convivenza a carattere familiare per persone con un buon grado di autosufficienza e con una significativa capacità di autogestione che necessitano di una vita comunitaria e di reciproca solidarietà; può accogliere da un minimo di 2 ad un massimo di 6 ospiti omogenei per età e problematiche. Nei Gruppi di convivenza gli ospiti sperimentano una responsabilità diretta nella convivenza (autogestione sulla base di regole concertate con gli educatori) e nei percorsi di crescita, con un sostegno mirato da parte di educatori professionali. I requisiti sono individuati in modo da garantire le condizioni di base per una efficace erogazione dei servizi sociali sia in termini residenziali che educativi e di recupero o sviluppo di capacità personali, volti alla corretta inclusione dei soggetti deboli e alla loro attiva partecipazione, sia in termini relazionali che di autonomia personale, favorendo il miglioramento della loro qualità di vita. Ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 23/2005 le funzioni amministrative in materia di autorizzazione al funzionamento delle strutture sociali sono attribuite ai Comuni che le esercitano anche nei confronti delle proprie strutture. (Deliberazione della Giunta Regionale n. 33/36 del 08.08.2013).

Dal punto di vista urbanistico, si ritiene che la struttura, trattandosi di residenza collettiva dove la voce "sanitaria" assume una importanza ridotta ^[2], rientri nella categoria urbanisticamente rilevante

^[1] Vedi TAR Sardegna, sentenza n. 803 del 20.09.2018.

^[2] Il DPGR n. 4/2008, recante il "Regolamento di attuazione dell'articolo 43 della legge regionale 23 dicembre 2005, n. 23. Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, istituti di partecipazione e concertazione" e la successiva deliberazione GR n. 33/36 del 08.08.2013 recante "Requisiti specifici per le singole tipologie di strutture sociali ai sensi del Regolamento di attuazione della L.R. 23 dicembre 2005 n. 23, art. 28, comma 1 ai fini dell'autorizzazione al funzionamento e art.40, comma 3 ai fini dell'accreditamento. Approvazione preliminare", affermano che le strutture socio-sanitarie sono riconducibili alla destinazione d'uso residenziale.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

“residenziale” (in particolare voce RES_01 Abitazioni, dell’articolo 4, comma 1, del DPGR n. 79/2018) ³.

Ne consegue che per la sua realizzazione occorre rispettare i parametri sopra descritti, ossia:

- ✓ la superficie minima di intervento deve essere raggiunta con l’utilizzo di particelle catastali contigue; il lotto minimo di intervento è fissato in 3 ha;
- ✓ l’indice fondiario deve essere applicato solo ed esclusivamente utilizzando la superficie del fondo sul quale si edifica;
- ✓ il richiedente titolo edilizio deve essere un imprenditore agricolo professionale come definito dall’articolo 1 del decreto legislativo n. 99/2004;
- ✓ i nuovi edifici devono essere ad esclusiva funzione agricola e per le opere indispensabili alla conduzione del fondo, secondo le prescrizioni contenute nel DPGR n. 228/1994 e secondo quanto evidenziato nella citata Sentenza del TAR Sardegna n. 803 del 20.09.2018
- ✓ se in fascia costiera, deve essere attivata la procedura dell’intesa di cui all’articolo 83 delle NTA del PPR.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

Resp. Settore: Geom. C. Corrias

³ D'altronde, se la componente sanitaria fosse “preponderante” le stesse strutture andrebbero inquadrate nella categoria urbanisticamente rilevante “direzionale, commerciale e socio-sanitaria”, e, in particolare nella voce SS_03 “Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale”, dell’articolo 4, comma 1, del DPGR n. 79/2018, ma non sarebbero più compatibili con la zona agricola e andrebbero realizzate in apposite zone per servizi generali individuate dal piano urbanistico comunale.

Firmato digitalmente da

**ANTONIO
SANNA**