



**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

> COMUNE DI SAN GIOVANNI SUERGIU
PEC

Oggetto: Zone agricole. Parere in merito agli interventi ammissibili in immobili regolarmente esistenti in zona agricola ma non destinati alla conduzione del fondo, in un comune interno agli ambiti di paesaggio costieri del PPR non ancora dotato di PUC adeguato, con specifico riferimento alla realizzazione di “incrementi volumetrici” ai sensi dell’articolo 30 della legge regionale n. 8/2015 e di strutture pertinenziali a supporto delle attività svolte.

Con PEC del 18.09.2018 (protocollo RAS n. 35491 del 18.09.2018) il Comune in indirizzo, interamente ricadente entro gli ambiti costieri del PPR e non dotato di PUC adeguato al PPR, chiede alcuni chiarimenti in merito alle possibilità di intervento su immobili regolarmente esistenti in zona E agricola ma non destinati alla conduzione del fondo, quali attività produttive, commerciali, ecc, in relazione alla possibile realizzazione di incrementi volumetrici ai sensi dell’articolo 30 della legge regionale n. 8/2015 e di strutture pertinenziali a supporto delle attività svolte.

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.

Con il **primo quesito** chiede, in particolare, se con riferimento ad un immobile edificato intorno agli anni ‘80 e avente regolare destinazione d’uso commerciale non agricola (esempio: rivendita di mobili e macchine agricole) è applicabile l’incremento volumetrico previsto dall’articolo 30, comma 7, della legge regionale n. 8/2015 e “se è soggetto alle limitazioni dell’ettaro” di cui all’articolo 36, comma 3, lettera c-bis), della stessa legge regionale.

L’articolo 30, comma 7, della legge regionale n. 8/2015, prevede che *“Nella zona urbanistica E, oltre la fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina, ridotti a 300 metri nelle isole minori, è consentito l’incremento volumetrico di cui al comma 3 dei fabbricati aventi destinazione abitativa o produttiva”*. I successivi articoli 34 e 36 specificano che l’incremento volumetrico:

– è *“consentito nella zona urbanistica omogenea E, indipendentemente dal possesso dei requisiti*



**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

soggettivi di cui all'articolo 26, mediante il superamento della superficie minima di intervento prevista dalle vigenti disposizioni regionali e comunali, purché superiore a un ettaro, non raggiungibile con l'utilizzo di più corpi aziendali separati e ferme le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle vigenti disposizioni paesaggistiche" (articolo 36, comma 3, lettera c-bis);

- non è ammesso *"negli edifici e nelle unità immobiliari esistenti ma non compatibili con la destinazione di zona urbanistica di cui al decreto assessoriale 23 dicembre 1983, n. 2266/U"* (articolo 34, comma 1, lettera d).

Non risulta possibile, pertanto, utilizzare l'incremento volumetrico previsto dall'articolo 30, comma 7, negli edifici esistenti in zona agricola ma *"non compatibili con la destinazione di zona urbanistica"*.

La limitazione della superficie minima di intervento prevista dall'articolo 36, comma 3, lettera c-bis), si riferisce, evidentemente, agli edifici "produttivi" compatibili con la destinazione di zona, e quindi agli edifici normalmente ammessi in zona agricola ai sensi del DPGR n. 228/1994.

Con il **secondo quesito** chiede se la realizzazione di strutture di supporto ad attività commerciali (non già alla conduzione del fondo) presenti in zona agricola, tipo serre, tettoie e pertinenze in genere, segue le prescrizioni del lotto minimo di intervento previsto dall'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 228/1994.

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. 380/2001). Conseguentemente qualunque intervento edilizio dovrà rispettare i requisiti soggettivi e 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.

Occorrono, a tal proposito, alcune specificazioni.

Secondo consolidata giurisprudenza, a differenza della nozione civilistica di pertinenza, ai fini urbanistico/edilizi un 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, non risulta valutabile in termini di cubatura o risulta dotato di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede, e non incida sul carico urbanistico (CdS VI, 10.11.2017 n. 5180; 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).

La strumentalità rispetto all'immobile principale deve essere in ogni caso oggettiva, cioè connaturale alla struttura dell'opera, e non può desumersi, a differenza di quanto consente la nozione civilistica di pertinenza, esclusivamente dalla destinazione soggettivamente data dal proprietario o dal possessore.

Conseguentemente, la stessa giurisprudenza ha escluso dalla nozione di pertinenza urbanistica la



**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

realizzazione di qualsivoglia manufatto che costituisca parte integrante o costitutiva di altro fabbricato, come l'ampliamento di un manufatto o la realizzazione di un garage in ampliamento del fabbricato principale, la realizzazione di un portico, la realizzazione di una tettoia di copertura di un terrazzo di un edificio, mentre ha riconosciuto il valore di pertinenza a piscine di modeste dimensioni, garage di limitate dimensioni separati da edifici, tettoie di modeste dimensioni a servizio delle esigenze lavorative del fabbricato principale.

Tuttavia, *“anche le opere edilizie qualificabili come pertinenze soggiacciono all'obbligo di conformità allo strumento urbanistico”* (CdS V, 27.08.1999 n. 1006) e *“la pertinenza [...] deve essere conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ed anche l'opera principale, alla quale quella pertinenziale si connette con nesso oggettivo strumentale e funzionale, deve essere “legittima”, cioè realizzata con rituale titolo abilitativo e conforme agli strumenti di pianificazione, in quanto il Comune non può autorizzare manufatti che si pongano al servizio di quanto ha caratteristiche di contrarietà all'assetto urbanistico del territorio”* (Cassazione Penale III n. 35005/2007).

Ciò in considerazione del fatto che sebbene l'edificio principale possa essere “non conforme” alla disciplina urbanistico-edilizia ma “legittimo”, la realizzazione di una pertinenza costituirebbe completamento di un oggetto che conserva caratteristiche di contrarietà rispetto all'assetto urbanistico del territorio.

Con specifico riferimento alle costruzioni pertinenziali di edifici esistenti in zona agricola, il TAR Sardegna ha avuto modo di precisare 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 giustificano 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”* (TAR Sardegna II, n. 721 del 20.09.2016 e n. 161 del 17.02.2016).

Da ultimo, occorre ricordare che il Comune in argomento è interamente compreso all'interno degli ambiti costieri del PPR e, quindi, tenuto ad applicare, fino all'adeguamento del piano urbanistico comunale al PPR, le disposizioni contenute nell'articolo 83 delle NTA del PPR, che consentono:

- 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;



**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

- 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;
- c) per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti, soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai punti c) e d) del comma 1 dell'articolo 83.

Infine, occorre precisare che la recente sentenza del TAR Sardegna, II sezione, n. 803 del 20.09.2018, ha precisato che stante l'evidente finalità di salvaguardia della previsione contenuta nell'articolo 83 delle NTA PPR valida per il solo periodo fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR il concetto di *“opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali”*, deve essere inteso nel *“senso dell'ammissibilità delle sole opere indispensabili alla conduzione strettamente agricola del fondo, avuto riguardo 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”*.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

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

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

Resp. Settore e Funz. Istruttore: Ing. Giorgio Speranza

Firmato digitalmente da

**ANTONIO
SANNA**