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. 12264/D.G.
Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 24/03/2016
nr. 0012264
Classifica XII.1.2
04 – 02 – 00

Cagliari, 24 MAR. 2016

> COMUNE DI JERZU
PEC

Oggetto: Zone agricole. Parere in merito ai requisiti soggettivi richiesti dall'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015 per l'edificazione di fabbricati residenziali e di depositi attrezzi. Parere in merito alle strutture realizzabili secondo l'articolo 31, comma 2, lettera h), delle Norme di attuazione del Piano di assetto idrogeologico.

Con propria nota del 24.02.2016 (protocollo RAS n. 7613/DG del 25.02.2016) il Comune in indirizzo chiede, relativamente alle zone agricole, chiarimenti in merito ai requisiti soggettivi richiesti dall'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015 per l'edificazione di fabbricati residenziali e di depositi attrezzi. Chiede, inoltre, alcune delucidazioni in merito alle strutture realizzabili secondo l'articolo 31, comma 2, lettera h), delle Norme di attuazione del Piano di assetto idrogeologico.

Con il primo quesito il Comune chiede cosa si deve intendere con l'espressione "*imprenditori agricoli e … aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola*" contenuta nell'articolo 26, comma 4, della legge regionale n. 8 del 2015 e quali sono i documenti da produrre per la dimostrazione del suddetto requisito.

Si osserva che il comma 4 del richiamato articolo 26 dispone: *"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 unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari".*

La disposizione citata utilizza una formulazione analoga a quella presente nell'articolo 83 delle NTA del PPR, relativamente al quale, con la circolare assessoriale n. 550/GAB del 23 novembre 2006, è stato chiarito che *"ai fini della definizione di imprenditore agricolo e di aziende che svolgono prevalente attività agricola si deve far riferimento al decreto legislativo n. 99 del 29 marzo 2004".* Tale disposizione normativa, all'articolo 1, così prevede: *"è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del 17 maggio 1999, del Consiglio, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro (…)".*

Ai fini della dimostrazione dei requisiti richiesti dalle disposizioni sopra richiamate potrà, inoltre, farsi riferimento alla deliberazione di giunta regionale n. 23/1 del 16 aprile 2008 e al conseguente decreto assessoriale n. 1102/Dec A/32 del 9 maggio 2008.

In definitiva il Comune, in sede di rilascio del titolo edilizio, dovrà verificare la ricorrenza del requisito soggettivo sopra descritto e delle condizioni di "effettività" e di "prevalenza", specificatamente previste dalle disposizioni contenute nell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015.

Con il secondo quesito il Comune chiede se i requisiti per la realizzazione di depositi attrezzi siano gli stessi previsti per la realizzazione di edifici residenziali, e quale sia il lotto minimo richiesto.

A tal proposito si osserva che l'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015, nel dettare la nuova disciplina urbanistico-edilizia applicabile nelle zone agricole del territorio regionale, prevede che, fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal PPR, in tutte le zone agricole E del territorio regionale, le disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994 (Direttive per le zone agricole) – integrate dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, e 5 dello stesso articolo 26 – sono di immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione di parametri o condizioni per la realizzazione degli interventi.

Il comma 4 del citato articolo 26, diversamente dagli altri commi, si applica unicamente alla *"edificazione per fini residenziali"* e stabilisce che l'edificazione può essere concessa solo agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.

I "depositi attrezzi", come noto, sono invece inquadrabili tra i *"fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo"*, previsti dall'articolo 3, lettera a), del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, per i quali la stessa direttiva prevede un indice fondiario di 0.20 mc/mq e un lotto minimo di 1 ha.

Ne consegue che per tale tipologia di fabbricati, l'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015 non introduce alcuna nuova e ulteriore disposizione rispetto a quelle contenute nelle Direttive, ad eccezione di quanto previsto dal comma 3 in merito al calcolo dei volumi per i quali afferma che il volume realizzabile è calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica e che la superficie minima di intervento può essere raggiunta con l'utilizzo di più corpi aziendali, se previsto e disciplinato dagli strumenti urbanistici comunali.

Con il terzo quesito, infine, il Comune chiede cosa si deve intendere con la dicitura *"ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali"*, prevista dall'articolo 31, comma 2, lettera h), delle NA del PAI, quale attività consentita nelle aree a pericolosità molto elevata da frana (Hg4).

In materia di costruzioni temporanee, precarie e mobili, si richiama la costante giurisprudenza amministrativa e costituzionale secondo cui la *"necessità o meno di titolo abilitativo è dato dal duplice elemento: precarietà oggettiva dell'intervento, in base alle tipologie dei materiali utilizzati, e precarietà funzionale, in quanto caratterizzata dalla temporaneità dello stesso"* (Corte Costituzionale, sentenza n. 278 del 2010 e sentenza n. 189 del 2015).

In ragione di quanto sopra si ritiene che le NA del PAI, prevedendo la possibilità di realizzare manufatti "mobili" per ricovero di animali da allevamento, nonché per ricovero temporaneo delle persone adibite al loro controllo, abbiano voluto intendere i manufatti caratterizzati da "precarietà oggettiva", cioè realizzati con materiali che consentano una reale "mobilità" del fabbricato e quindi da assemblare con pezzi costituiti da materiale leggero (legno, metallo, ecc) e facilmente smontabili, non permanentemente infissi al suolo, che presentino, cioè, caratteristiche di "effettiva" e "reale" rimovibilità.

Il Direttore Generale
Dott.ssa Elisabetta Neroni

Dir. Serv. Pian. Ing. Antonio Sanna
R.S./ F.I. Ing. Giorgio Speranza