



**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. *9190/d.G.*

Cagliari, *07.03.2018*

> COMUNE DI SINNAI
PEC

Oggetto: Piano Paesaggistico Regionale e Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Parere in merito ai requisiti soggettivi richiesti per l'edificazione in zona agricola E di un comune interamente ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri del PPR ma non ancora adeguato, di fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo.

Con PEC del 17.01.2018 (protocollo RAS n. 2531 del 18.01.2018) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito ai requisiti soggettivi richiesti per l'edificazione di fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, come definiti dall'articolo 3, comma 1, punto "a" del decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 228/1994, in un comune con lo strumento urbanistico non ancora adeguato al Piano Paesaggistico Regionale.

L'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015, come modificato dalla legge regionale n. 11 del 2017, ha previsto che le norme dello strumento urbanistico comunale sono, indipendentemente dal loro recepimento, automaticamente integrate dalle disposizioni richiamate nello stesso articolo 26 (e quindi dal DPGR n. 228/1994 con le modifiche/integrazioni contenute nei commi da 2 a 8 dello stesso articolo 26), fatte salve le disposizioni del PPR ed eventuali norme comunali più restrittive.

In materia di requisiti soggettivi previsti per l'edificazione, il citato articolo 26 prevede che, in tutti i comuni della Sardegna, il richiedente titolo edilizio per la realizzazione di fabbricati residenziali deve essere un imprenditore agricolo professionale (IAP) come definito dall'articolo 1 del decreto legislativo n. 99/2004. Nulla innova in merito ai requisiti soggettivi richiesti per l'edificazione di fabbricati aziendali, che, pertanto, rimangono disciplinati dalle normative previgenti. Pertanto:

- nei comuni non ricompresi nell'ambito di applicazione delle disposizioni del PPR, si dovranno applicare le disposizioni previste dal DPGR n. 228/1994, che non prevedono specifici titoli soggettivi, salvo, il rispetto del principio generale per l'edificazione in agro, secondo cui ogni manufatto edilizio deve essere direttamente funzionale all'attività agricola;
- nei comuni interni al perimetro del PPR, si dovrà applicare l'articolo 83 delle NTA PPR che, al comma 1, lettera a), espressamente prevede che fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, *"la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle*



**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

Direttive di cui al DPGR 3 agosto 1994, n. 228, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo" per "gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola".

Da quanto sopra emerge, quindi, che potranno realizzare edifici funzionali allo svolgimento dell'attività aziendale unicamente gli imprenditori agricoli che svolgono effettiva e prevalente attività agricola e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

La scrivente Direzione Generale ha già evidenziato, in passato, che la precisazione contenuta nella circolare esplicativa del PPR n. 550/GAB del 23.11.2006, secondo cui il riferimento per la qualificazione della "effettiva e prevalente attività agricola" prevista dall'articolo 83 delle NTA PPR, è da ricondurre al decreto legislativo n. 99/2004, e quindi alla definizione di IAP, deve essere intesa come condizione "sufficiente" ma non "necessaria".

Infatti, come noto, è 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", e quindi, l'attività agricola esercitata da un IAP sarà sicuramente effettiva e prevalente.

Nei casi in cui, invece, il richiedente il titolo non sia IAP, l'Amministrazione comunale dovrà constatare la ricorrenza delle condizioni di "effettività" e di "prevalenza", verificando, con i mezzi ritenuti più idonei, che, l'attività agricola venga effettivamente svolta dal richiedente e che questi tragga dall'attività agricola almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.

Il Direttore Generale

Ing.  Antonio Sanna

D.S. Alessandro Pusceddu
R.S./ F.I. Ing. Giorgio Speranza

