



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Allegato alla Delib.G.R. n. 35/11 del 28.10.2010

Indirizzi interpretativi sull'art. 3, comma 5 della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4, "Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo".

L'art. 3, quinto comma, della L.R. 23 ottobre 2009, n. 4, ha dato adito a divergenti interpretazioni da parte delle amministrazioni locali, come è emerso sia in occasione degli incontri tecnici tenuti dall'amministrazione regionale con i responsabili degli uffici tecnici dei comuni, sia dalle numerose richieste di chiarimenti pervenute all'Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica.

Le contrastanti interpretazioni della norma si riferiscono nello specifico alla possibilità di realizzare nuove costruzioni ad uso residenziale nell'ambito della zona urbanistica territoriale E- agricola.

Alcune amministrazioni sono dell'avviso che le nuove residenze nell'agro siano disciplinate dall'art. 3 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), espressamente richiamato dalla L.R. n° 4 del 2009, altre ritengono che la nuova edificazione a carattere residenziale nella zona agricola non è ammessa se non ricorrono le condizioni previste dal Piano Paesaggistico regionale.

Da qui l'esigenza di adottare un atto di indirizzo interpretativo che agevoli le amministrazioni comunali nell'attuazione del disposto legislativo e, nel contempo, salvaguardi l'esigenza di una sua uniforme applicazione su tutto il territorio regionale.

Un primo passo in tal senso è stato compiuto dal Consiglio regionale che, nella seduta del 16 dicembre 2009, preso atto che l'art. 3, comma cinque, era stato oggetto di interpretazioni estremamente limitative e contrastanti con la lettera e la ratio della stessa, ha precisato che la norma va intesa nel senso che "per le nuove costruzioni aventi carattere residenziale nelle zone omogenee E la superficie minima di intervento è stabilita in un ettaro e l'indice massimo di edificabilità è quantificato in 0,03 mc/mq".

Il Consiglio ha, altresì, evidenziato che si "tratta di disposizione cogente nei confronti degli enti locali".

A conclusione dei lavori, il Consiglio regionale ha, infine, approvato un ordine del giorno con il quale impegna la Giunta regionale ad emanare un "apposita direttiva onde assicurare l'esatta interpretazione della norma", nel rispetto dell'indirizzo interpretativo sopra richiamato.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

La Giunta regionale con il presente atto intende, oltre che ottemperare al predetto ordine del giorno, fornire alcuni indirizzi interpretativi al fine di assicurare una omogenea applicazione dell'art. 3, comma cinque della L.R. 23 ottobre 2009, n. 4 ed eliminare ogni ulteriore incertezza applicativa.

1. La previsione legislativa

Il quinto comma dell'art. 3 della L.R. n. 4 del 2009 prevede che in attesa della revisione e dell'adeguamento del Piano Paesaggistico regionale nelle zone omogenee E si applica la disciplina di cui all'art. 3, commi 1, 2 e 3 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole).

L'art. 3, primo comma, delle Direttive prevede che nelle zone agricole possono essere edificati:

- “a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 13;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale”.

Il secondo comma stabilisce in 0,03 mc/mq l'indice massimo di edificabilità riguardo alle residenze, mentre il terzo fissa la superficie minima di intervento, in via generale, in un ettaro.

La possibilità di edificare nuove residenze nell'agro risulta, pertanto, subordinata alla sussistenza di comprovate ed effettive esigenze di strumentalità del fabbricato con lo sfruttamento agricolo del fondo, come si evince chiaramente dal primo comma, lettera a), dell'art. 3 delle Direttive, secondo cui i fabbricati **devono essere connessi** alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione di prodotti aziendali.

Tale interpretazione trova conferma nella definizione di zona territoriale omogenea E - agricola contenuta nel Decreto n. 2266/U del 20 dicembre 1983 (c.d. Decreto Floris), il quale stabilisce che le Zone E sono quelle parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con **edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale** e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Si deve, pertanto, concludere che la realizzazione di nuove costruzioni aventi destinazione residenziale nelle zone omogenee E è subordinata alle seguenti condizioni:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- deve essere funzionale allo svolgimento delle attività agro-zootecniche del fondo ovvero a quelle di trasformazione e valorizzazione dei prodotti agricoli;
- alla disponibilità di una superficie minima di intervento di almeno un ettaro, mentre l'indice di edificabilità da applicare è pari a 0,03 mc/mq.

2. Vigenza temporale dell'art. 3, comma 5 della L.R. 23 ottobre 2009, n. 4 e rapporti con gli atti di pianificazione comunale.

La norma contenuta nell'art. 3, quinto comma, della L.R. 4 del 2009, ha carattere straordinario ed efficacia temporale limitata, analogamente alle altre disposizioni del Capo primo della legge.

La temporaneità di vigenza della disposizione consegue oltre che all'inciso secondo il quale la stessa trova applicazione "in attesa della revisione e dell'aggiornamento del Piano paesaggistico regionale", a quanto previsto nell'art. 10, quarto comma della L.R. n. 4 del 2009, secondo cui le previsioni del Capo primo della legge (tra cui è ricompreso anche l'art. 3) sono valide ed efficaci per un periodo di diciotto mesi decorrenti dalla data di entrata in vigore della legge (1° novembre 2009).

Riguardo ai rapporti tra la disposizione in esame e le previsioni degli strumenti urbanistici comunali si deve osservare che il quinto comma dell'art. 3 della L.R. n. 4 del 2009 richiama puntualmente ed in via esclusiva i primi tre commi dell'art. 3 delle Direttive, i quali, pertanto, sono di immediata ed incondizionata applicazione su tutto il territorio regionale nel periodo di vigenza del Capo primo della legge.

Limitatamente a tale periodo, pertanto, la costruzione di nuove residenze nell'agro resta temporaneamente regolamentata dai primi tre commi dell'art. 3 delle Direttive.

Tali previsioni prevalgono sulle disposizioni eventualmente difformi contenute negli strumenti urbanistici comunali, anche qualora adottati successivamente alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 4 del 2009.