



**ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI
E DOTTORI FORESTALI DELLA
PROVINCIA DI SASSARI**

07100 Sassari Viale Umberto I, n. 90
tel.079/270995 - Fax 079/2823625
www.agrfor.ss.it
e-mail: info@agrfor.ss.it
C.F. 80003880905

Al Sig. Sindaco del Comune di Aggius (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Aglientu (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Alà Dei Sardi (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Alghero (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Anela (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Ardara (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Arzachena (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Badesi (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Banali (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Benetutti (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Berchidda (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Bessude
Al Sig. Sindaco del Comune di Bonnannaro (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Bono (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Bonorva (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Bortigiadas (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Borutta (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Bottidda (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Buddusò (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Budoni (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Bultei (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Bulzi (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Burgos (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Calangianus (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Cargeghe (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Castelsardo (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Cheremule (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Chiaramonti (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Codrongianos (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Cossoine (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Erula (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Esporlatu (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Florinas (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Giave (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Golfo Aranci (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Illorai (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Ittireddu (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Ittiri (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di La Maddalena (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Laerru (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Loiri Porto San Paolo (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Luogosanto (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Luras (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Mara (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Martis (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Monteleone Rocca Doria(SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Monti (OT)



**ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI
E DOTTORI FORESTALI DELLA
PROVINCIA DI SASSARI**

07100 Sassari Viale Umberto I, n. 90
tel.079/270995 - Fax 079/2823625
www.agrfor.ss.it
e-mail: info@agrfor.ss.it
C.F. 80003880905

Al Sig. Sindaco del Comune di Mores (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Muros (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Nughedu Di San Nicolò (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Nule (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Nulvi (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Olbia (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Olmedo (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Oschiri (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Osilo (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Ossi (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Ozieri (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Padria (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Padru (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Palau (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Pattada (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Perfugas (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Ploaghe (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Porto Torres
Al Sig. Sindaco del Comune di Pozzomaggiore
Al Sig. Sindaco del Comune di Putifigari (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Romana (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di San Teodoro (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Sant'Antonio Di Gallura (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Santa Maria Coghinas (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Santa Teresa Di Gallura (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Sassari (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Sedini (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Semestene (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Sennori (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Siligo (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Sorso (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Stintino (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Telti (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Tempio Pausania (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Tergu (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Thiesi (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Tissi (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Torralba (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola (OT)
Al Sig. Sindaco del Comune di Tula (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Uri (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Usini (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Valledoria (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Viddalba (SS)
Al Sig. Sindaco del Comune di Villanova Monteleone (SS)



ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI
E DOTTORI FORESTALI DELLA
PROVINCIA DI SASSARI
07100 Sassari Viale Umberto I, n. 90
tel.079/270995 - Fax 079/2823625
www.agrfor.ss.it
e-mail: info@agrfor.ss.it
C.F. 80003880905

Sassari, 23/04/2009

Prot. 706/TP1

Oggetto: Edificazione in zona E – Agricola - Disciplina

Egregio Signor Sindaco,

In nome e per conto della Categoria di Professionisti dallo scrivente rappresentata, quella dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali appartenenti all'Ordine Provinciale di Sassari e Tempio-Olbia, ritengo doveroso richiamare nella presente alcune norme che disciplinano l'edificabilità dei suoli in zone agricole (zone E).

Lo faccio perché mi giungono, da parte di diversi iscritti, numerose segnalazioni secondo cui diverse Amministrazioni stanno procedendo al rilascio di Concessioni edilizie e/o Titoli abilitativi in Zona E (agricola), per l'edificazione di fabbricati ad uso di civile abitazione, produzione e trasformazione di prodotti agricoli, nonché edifici destinati all'allevamento zootecnico, e comunque connessi all'attività agricola, senza la dovuta e necessaria Relazione Tecnico-Agronomica, giustificativa degli interventi.

Tale aspetto sembrerebbe soprattutto ricorrente nei casi di edificazione di residenze in agro.

Ciò premesso, ritengo doveroso richiamare alcuni aspetti normativi che disciplinano e regolamentano l'edificazione in agro.

La Regione Sardegna, come risaputo, ha competenza primaria in materia urbanistica ai sensi del suo Statuto speciale (legge costituzionale n. 3/48, art. 3, lett. F). Con la legge 22 dicembre 1989 n. 45 "*Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale*", ha rimesso al Comune, fra le altre e attraverso il piano urbanistico comunale, la regolazione dell'uso del territorio agricolo.

Prima ancora della L.R. sopra richiamata, il D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U, meglio noto come Decreto "Floris", disciplinava i limiti e i rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna, istituendo le cosiddette zone territoriali omogenee ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della l. 6 agosto 1967 n. 765. Fra queste, le ZONE E – Agricole, definite come "*le 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*". Tale Decreto Assessoriale veniva fatto salvo dall'art. 5 della Legge Regionale suddetta.

In realtà, il D.A. 20/12/83 n. 2266/U ricalcava, in buona parte, le disposizioni del precedente D. P.G.R. 1/8/1977 n. 9743-271 che, come noto, apportava una novità rappresentata dalla fissazione di indici di fabbricabilità differenziati nelle zone agricole. Ciò che preme, però, allo scrivente sottolineare e che con successiva circolare dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica datata 20/03/1978, n. 2/A, relativa alle istruzioni per l'applicazione delle disposizioni contenute nel succitato decreto, in merito agli indici di fabbricabilità nelle zone agricole, i Comuni venivano invitati ad un attento esame dei progetti al fine di evitare il



ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI
E DOTTORI FORESTALI DELLA
PROVINCIA DI SASSARI
07100 Sassari Viale Umberto I, n. 90
tel.079/270995 - Fax 079/2823625
www.agrfor.ss.it
e-mail: info@agrfor.ss.it
C.F. 80003880905

mascheramento di volumi destinati ad usi residenziali prospettati artatamente come volumi tecnici per attrezzature, oltrechè a un auspicabile controllo periodico per verificare il rigoroso rispetto della destinazione d'uso dichiarata.

Tale suddetto aspetto, venne ulteriormente ribadito dallo stesso Assessorato con la Circolare esplicativa del 10/05/1984 n. 1/84 per l'applicazione delle disposizioni contenute nel richiamato "Decreto Floris". Ma la vera novità che allo scrivente preme sottolineare, e che con la stessa la Circolare veniva posto in risalto che **le residenze ammesse in zona agricola (indice di 0,03 mc/mq) sono soltanto quelle relative alla destinazione agricola e zootecnica, come precisato per le ZONE E nell'art. 3 del Decreto; quindi deve trattarsi di residenze connesse ad aziende agricole o zootecniche.**

Dunque, per poter rilasciare una Concessione Edilizia o Titolo Abilitativo che dir si voglia in agro, e più precisamente nelle Zone E, è preminente ed indispensabile la connessione con l'esercizio di una attività agricola. E non potrebbe essere altrimenti, considerato che l'edilizia residenziale in agro, per fini diversi da quelli sopraddetti, non è contemplata da nessuna Legge o strumento pianificatorio urbanistico esistente.

Il legislatore regionale ha chiaramente voluto demandare lo Jus aedificandi nelle zone agricole, e nella fattispecie per l'edilizia rurale, solo a condizione che sussista un nesso con l'attività agricola stessa esplicita sul fondo.

E se ciò non bastasse, la stessa disciplina comunitaria in materia di politica strutturale e sviluppo rurale, prevede quale requisito di accesso a qualsiasi regime d'aiuto finalizzato all'ammodernamento delle dotazioni e dei fabbricati aziendali, la dimostrazione di un'adeguata redditività dell'impresa. Impresa agricola. Peraltro, la stessa Regione Sardegna, nell'ambito delle istruttorie previste dal Piano di sviluppo rurale (PSR) 2007-20013, in attuazione della normativa comunitaria di settore, ha adottato delle specifiche procedure amministrative, finalizzate a computare la redditività dell'impresa agricola, mediante la determinazione del reddito lordo standard. Questo a dimostrazione che gli aiuti comunitari, ai fini dell'edificabilità nelle zone agricole, impongono l'esistenza concreta di un'impresa agricola che abbia determinate caratteristiche.

Ancora, lo stesso PSR considera ammissibili, nelle zone agricole, esclusivamente gli interventi edilizi che risultano funzionali all'esercizio dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive. In aggiunta, il Piano riconosce il diritto all'edificazione in zona agricola esclusivamente all'imprenditore agricolo professionale.

Da quanto premesso, si impone già una riflessione di carattere generale: la disciplina urbanistica delle zone agricole, salvaguarda la gestione e valorizzazione effettiva e globale delle stesse con caratteri tradizionali. La disciplina di tali zone presenta, dunque, un profilo di valutazioni tecniche con tutte le problematiche che ne conseguono anche dal punto di vista giurisdizionale.

Le zone agricole "E" sono considerate urbanisticamente come zone dotate di una propria identità culturale, e sono state le stesse leggi regionali susseguitesi nel tempo a creare una cultura di tutela del territorio.

E' perciò evidente che l'edilizia residenziale in agro e, nella fattispecie, quella relativa alle residenze, può sussistere ed è giustificata solo ed esclusivamente se connessa all'esercizio di una attività agricola.



ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI
E DOTTORI FORESTALI DELLA
PROVINCIA DI SASSARI
07100 Sassari Viale Umberto I, n. 90
tel.079/270995 - Fax 079/2823625
www.agrfor.ss.it
e-mail: info@agrfor.ss.it
C.F. 80003880905

Ad ulteriore sostegno delle argomentazioni svolte, si richiama la nota n. 396/U del 14/03/1994 a firma dell'allora Assessore Regionale all'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica Marco Cabras che, in merito ad un puntuale quesito relativo all'edificazione in zona agricola, disponeva ai Comuni:

“Con riferimento al quesito in oggetto si fa presente anzitutto che l'utilizzazione della zona agricola è finalizzata essenzialmente allo svolgimento dell'attività agro-silvo-pastorale e zootecnica. Pertanto nessun problema sorge per la realizzazione di volumetrie connesse alle predette attività, salvo l'obbligo di attenersi ai parametri urbanistico edilizi ed alle procedure di cui alla normativa regionale.

Per quanto attiene invece le residenze, si osserva anzitutto che le medesime sono assentibili solo se connesse alle attività aziendali di cui sopra, o meglio in funzione di esse, indipendentemente dal fatto che il richiedente la concessione sia o meno un coltivatore diretto a titolo principale a un allevatore. Ciò che rileva è l'esistenza effettiva di un'azienda agricola o zootecnica che richieda la presenza costante degli addetti ai lavori.

Sotto quest'ottica sarebbe opportuno che L'Ente Locale, in sede di predisposizione del Piano Urbanistico Comunale, quantifichi i volumi residenziali non in base all'indice fondiario massimo del fondo, bensì sul numero di addetti necessari allo svolgimento delle attività di cui trattasi, in quanto la residenza deve essere vista come un locale appoggio per gli operatori del settore e non come l'abitazione dell'intero nucleo familiare del conduttore del fondo e dei suoi figli, come molto spesso accade.

Si consiglia inoltre di introdurre fra le norme di attuazione di detto strumento urbanistico una disposizione che stabilisca il lotto minimo di intervento, onde impedire l'eccessivo frazionamento del territorio. Questo infatti non consente lo svolgimento delle attività peculiari della zona omogenea in argomento e mira alla realizzazione di abitazioni turistiche.

Troppo frequentemente si autorizzano abitazioni per il solo fatto di possedere un lotto agricolo, anche di dimensioni ridotte, prescindendo completamente dai requisiti che dovrebbero sottendere il provvedimento in argomento.

Tutto ciò compromette inevitabilmente il territorio, rendendolo inadatto alle funzioni particolari cui dovrebbe adempiere, e contestualmente comporta un grave danno sotto il profilo urbanistico in quanto di fatto si vengono a realizzare vasti insediamenti residenziali senza alcuna infrastruttura.

Al fine di evitare questi danni, tanto più gravi in quanto irreversibili, è opportuno che le amministrazioni locali adottino particolari accorgimenti come: vietare le residenze nel caso in cui l'attività aziendale non richieda la presenza in loco degli operatori; fissare indici fondiari diversi secondo la qualità e dimensione dell'azienda (l'indice di 0,03 mc. al mq rappresenta semplicemente il tetto massimo); subordinare la concessione per la residenza all'effettiva esistenza o al contestuale avviamento dell'attività produttiva.



ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI
E DOTTORI FORESTALI DELLA
PROVINCIA DI SASSARI
07100 Sassari Viale Umberto I, n. 90
tel.079/270995 - Fax 079/2823625
www.agrfor.ss.it
e-mail: info@agrfor.ss.it
C.F. 80003880905

Particolare attenzione deve essere posta. all'esame delle tipologie edilizie, anche se non sussiste una normativa al riguardo. In proposito si evidenzia che i progetti devono essere esaminati non solo sulla base di ciò che viene riportato in relazione alla loro destinazione, bensì tenendo conto delle caratteristiche strutturali in relazione all'uso dichiarato. In tal modo si eviterebbe la trasformazione nel tempo di locali deposito, stalle e porcilaie in ridenti villette immerse nel verde, nelle immediate adiacenze del centro abitato o delle aree di espansione residenziale.

Sempre al fine di limitare l'uso residenziale delle zone agricole, si consiglia inoltre di prescrivere una rilevante distanza dalle abitazioni rurali dal centro urbano, prevedendo invece soltanto vani appoggio, in luogo delle classiche abitazioni, laddove le aziende siano localizzate entro la suddetta fascia di rispetto”

La nota suddetta non richiede alcuna argomentazione, se non il rimarcare la stretta connessione che viene richiamata dallo stesso Assessore fra edilizia residenziale in zona agricola e l'attività agricola.

E quale può essere lo strumento attraverso cui far risaltare, se esistente, tale connessione? La RELAZIONE AGRONOMICA.

La *relazione agronomica*, contiene, infatti, tutte le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie, la dimostrazione della congruità del dimensionamento delle opere edilizie in progetto con le potenzialità ed esigenze del fondo.

Orbene, la relazione agronomica è di esclusiva competenza di precise figure di Professionisti abilitati quali i Dottori Agronomi e i Dottori Forestali, ai sensi della L. n. 3/1976 e s.m. e i. E a tal proposito appare opportuno richiamare l'art. 2 della Legge 7.Gennaio.1976 n. 3, e successiva Legge 10 Febbraio1992 n. 152 (Ordinamento della professione di Dottore Agronomo e di Dottore Forestale), che testualmente dispone “Sono di competenza dei dottori agronomi e dei dottori forestali le attività volte a valorizzare e gestire i processi produttivi agricoli, zootecnici e forestali, a tutelare l'ambiente e, in generale, le attività riguardanti il mondo rurale. In particolare, sono di competenza dei dottori Agronomi e dei dottori Forestali: “*lo studio, la progettazione, la direzione, la sorveglianza, la liquidazione, la misura, la stima, la contabilità e il collaudo delle opere di trasformazione e di miglioramento fondiario, nonché delle opere di bonifica e delle opere di sistemazione idraulica e forestale, di utilizzazione e regimazione delle acque e di difesa e conservazione del suolo agrario, semprechè queste ultime, per la loro natura prevalentemente extra-agricola o per le diverse implicazioni professionali non richiedano anche la specifica competenza di professionisti di altra estrazione”.*



**ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI
E DOTTORI FORESTALI DELLA
PROVINCIA DI SASSARI**

07100 Sassari Viale Umberto I, n. 90
tel. 079/270995 - Fax 079/2823625
www.agrfor.ss.it
e-mail: info@agrfor.ss.it
C.F. 80003880905

Concludendo, e nella certezza di aver fornito un quadro esplicativo esauriente, si richiama l'attenzione delle Amministrazioni Comunali in indirizzo a esercitare un attento controllo sulle pratiche edilizie evase dai propri Uffici Tecnici, accertando che per qualunque intervento edilizio in agro, sia che si tratti di strutture complementari all'esercizio dell'attività agricola, che di strutture destinate a residenza, venga presentata, fra la documentazione progettuale di rito, anche una RELAZIONE TECNICO-AGRONOMICA, a giustificazione dell'intervento, e a firma di un Professionista abilitato, sia esso Dottore Agronomo o Dottore Forestale.

Questo Ordine vigilerà attentamente sul rispetto di quanto sopra detto, e se verrà a conoscenza di relazioni agronomiche sottoscritte da altre figure professionali, diverse da quelle sopra richiamate o, peggio ancora, non richieste dagli uffici competenti, adirà, essendo portatore di un interesse diffuso, presso le sedi giurisdizionali competenti, affinché l'atto amministrativo di concessione, a qualunque titolo rilasciato, venga annullato.

Cordialmente

Il Presidente

Dr. Agr. Giancarlo Muntoni