

CITTA' DI TERRACINA

Provincia di Latina
00000

ORIGINALE DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N° 91 - XV
del 25.06.2012**

OGGETTO:

Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP). Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160 - progetto per la realizzazione di un fabbricato rurale ad uso abitativo loc. Fischiere - Ditta Frattarelli Rosanna - Approvazione Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 della Legge Regionale 22.12.1999 n. 38 e ss.mm.ii.

L'anno duemiladodici, il giorno venticinque, del mese di giugno, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato per le ore 9,00 e seguenti, con avvisi notificati nei modi e nei termini di legge, in sessione straordinaria di seconda convocazione.

Alle ore 14,15 il Consiglio risulta nella seguente composizione:

COGNOME e NOME	cifra indiv.	Pres	Ass	COGNOME e NOME	cifra indiv.	Pres	Ass
1) PROCACCINI Nicola - Sindaco			X	14) VILLANI Domenico	2.858	X	
2) AIELLO Giovanni (Presidente)		X		15) ZICCHIERI Francesco	2.858	X	
3) D'ANDREA Giuseppe (Vice Pres.)		X		16) VENERELLI Dario	2.568	X	
4) GIULIANI Valentino (Cons.Anz.)	6.871	X		17) ZAPPONE Giovanni	2.414	X	
5) PALMACCI Roberto	6.747		X	18) DI MARIO Umberto	2.357		X
6) BASILE Augusto Andrea	6.732		X	19) MINUTILLO Fabio	2.331		X
7) ZOMPARELLI Danilo	6.682	X		20) LAURETTI Lino	2.186	X	
8) D'AMICO Gianni	6.685		X	21) APOLLONI Agostino	1.863	X	
9) AVELLI Patrizio	6.633	X		22) SCIROCCHI Angelo Bruno	1.825	X	
10) PECCHIA Luciano	6.616	X		23) MARZULLO Vittorio	977	X	
11) CARINGI Luca	6.615	X		24) COCCIA Vincenzo		X	
12) DI TOMMASO Alessandro	3.265	X		25) PERCOCO Gianni		X	
13) MENEGHELLO Sergio	2.858	X					

Assegnati n° 24 + 1 (Sindaco)
In carica n° 24 + 1 (Sindaco)

Consiglieri presenti n° 19
Consiglieri assenti n° 6

Sono presenti gli Assessori: Marcuzzi Pierpaolo, Alla Rossano, Corradini Gianluca e De Angelis Angelo.

Sono assenti gli Assessori: Azzola Gianfranco, De Gregorio Mariano Rosario, Maragoni Loreto.

Partecipa alla seduta il Segretario dr. Marco Raponi

Il Presidente, constatato il numero legale dei Consiglieri intervenuti, dichiara aperta la seduta che è pubblica.

Oggetto: Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) – Decreto Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 – Progetto per la realizzazione di un fabbricato rurale ad uso abitativo - Loc.: Fischiere - Ditta: FRATTARELLI ROSANNA. - Approvazione Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) ai sensi dell'art. 57 della Legge Regionale 22.12.1999 n.38 e ss.mm.ii. –

Presidente – Dà atto che non potendo proseguire i lavori del Consiglio secondo l'ordine cronologico programmato, stante la momentanea assenza del consigliere Marzullo firmatario delle mozioni iscritte dal n. 6 al n. 9 dell'ordine dei lavori e considerato che non sono state date risposte alle interrogazioni ed interpellanze, di cui al punto 9 dei lavori, si procede con la discussione relativa al punto n. 10.

Presidente - Enunciato l'oggetto posto all'ordine dei lavori, cede la parola all'Amministrazione per l'illustrazione della proposta di Deliberazione, già agli atti del Consiglio.

Marcuzzi – Procede con l'illustrazione della proposta di Deliberazione.
L'intervento registrato su DVD è custodito in atti.

Intervengono nel dibattito i consiglieri Percoco, Coccia, Zicchieri, Di Tommaso.
Gli interventi sono stati registrati su DVD, custodito in atti.

Assessore De Angelis – Replica per l'Amministrazione.
L'intervento registrato su DVD è custodito in atti.

- **Durante l'intervento dell'assessore Marcuzzi, esce dall'aula il consigliere Zappone. Presenti 18.**
- **Durante l'intervento del consigliere Percoco entra in aula il consigliere Basile. Presenti 19.**
- **Durante l'intervento del consigliere Coccia entra il Segretario ed il consigliere Zappone. Presenti 20.**
- **Durante la replica dell'assessore De Angelis entra in aula D'Amico. Presenti 21.**

Terminati gli interventi, il Presidente cede la parola ai consiglieri per la dichiarazione di voto.

Intervengono per dichiarazione di voto i consiglieri:

Coccia – Annuncia voto di astensione e lo motiva;

Avelli – Annuncia voto favorevole e lo motiva;

Di Tommaso – Annuncia voto di astensione e lo motiva.

Gli interventi sono stati registrati su DVD, custodito in atti.

- **Durante la dichiarazione di voto del consigliere Di Tommaso, escono dall'aula i consiglieri Basile e Zomparelli. Presenti 19.**
- **Escono dall'aula gli assessori Alla e Corradini.**

Non avendo nessuno chiesto di intervenire, il **Presidente** sottopone all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la proposta di deliberazione indicata in oggetto.

L'esito della votazione è il seguente:

Presenti n. 19

Votanti n. 15

Favorevoli n. 15

Contrari n. 0

Astenuti n. 4 (D'Andrea, Di Tommaso, Marzullo, Coccia)

e pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- ◆ con istanza documentata acquisita al protocollo di questo Ente in data 30.05.2011 al n. 28512/I e successive note prot. n. 57468/I del 18.11.2011 e prot. n. 12720/I del 13.03.2012, la signora Frattarelli Rosanna, nata a Terracina (LT) il 06.04.1957 ed ivi residente in Via Scifelle n. 4, C.F. FRT RNN 57D46 L120Y, in qualità di imprenditore agricolo, proprietaria ed affittuaria dei terreni, siti in Località Fischiere – giusti atti di vendita notaio Ermanno Fiore - Rep. n. 128989 del 07.05.1983, notaio Raffaele Ranucci Rep. n. 56066 del 10.02.1994, notaio Lucio Nastri Rep. n. 1009 del 05.10.2004 e Rep. n. 7225 del 05.11.2009, e Contratto di Affitto di fondo rustico stipulato dal notaio Gennaro Liguori con atto Rep. n. 53.116 del 08.02.2012 registrato a Formia il 14.02.2012 al n. 530 serie 1T, ha richiesto l'attivazione della procedura SUAP per la realizzazione di un fabbricato rurale ad uso abitativo, composto da piano seminterrato e piano terra, con struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura e copertura a tetto con falde inclinate, in deroga ai limiti dimensionali massimi previsti dalla Legge Regionale n. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni – “ Norme sul Governo del Territorio”;
- ◆ l'intervento è ricompreso in ambito territoriale della Zona Agricola “E” del P.R.G. ed interessa i terreni di proprietà e concessi in affitto alla signora Frattarelli Rosanna, siti in località Fischiere, distinti in catasto al Foglio 90 particelle n. 262 di mq. 1.720 - proprietà, n. 93 di mq. 4.840 - proprietà quota 50%, n. 94 di mq. 840 - proprietà, n. 263 di mq. 880 - proprietà, n. 247 di mq. 2.470 - proprietà e Foglio 90 particella 93 di mq. 4.840 - affitto quota 50%, della complessiva superficie di Mq. 10.750;
- ◆ in allegato alla richiesta per la realizzazione di un fabbricato rurale ad uso abitativo - così come previsto dall'art. 7 della Legge Regionale 17 marzo 2003, n.8 “ modifiche alla legge regionale del 22 dicembre 1999 n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche. Disposizioni transitorie “ - è stato presentato un Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.)

che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, ha evidenziato la necessità di derogare alle prescrizioni relative ai limiti dimensionali massimi dei previsti annessi agricoli ai sensi e per gli effetti dell'art.55 della stessa legge;

- ◆ nella seduta del 05.12.2011, la Commissione Comunale P.U.A. – istituita con l'atto di Giunta Comunale n. 686 del 03.10.2003 – rilevate le finalità dell'intervento, ricompreso nell'ambito di esistente Azienda Agricola, ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole al Piano di Utilizzazione Aziendale presentato dalla ditta interessata in data 30.05.2011 al n. 28512/I, ritenendolo correttamente formulato ed idoneo alla concessione della deroga relativa ai limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli previsti, prescrivendo comunque "che venga eliminato il previsto interrato attesa l'esigenza del vincolo idrogeologico (PAI)";
- ◆ a mente dell'art. 57 della più volte menzionata L.R. n.38/99 e ss. mm. ii. il Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) deve essere approvato dal Comune e si realizza attraverso apposita convenzione che oltre a prevedere quanto indicato all'art.76 della stessa Legge , stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente di:
 - effettuare gli interventi previsti dal programma , in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
 - non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del Piano;
 - non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare , per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;
 - non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;
 - asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono.

Ritenuto di dover provvedere ad approvare il Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) presentato dalla signora Frattarelli Rosanna, imprenditore agricolo, proprietaria ed affittuaria, recante il prot. n. 28512/I del 30.05.2011, ed esaminato favorevolmente dalla preposta Commissione Comunale P.U.A. nella seduta del 05.12.2011, con la prescrizione sopra indicata in merito alla costruzione da realizzare;

Visti:

- ◆ gli artt. 57 e 76 della Legge Regionale 22 Dicembre 1999, n. 38 e successive modifiche ed integrazioni "Norme sul Governo del Territorio";
- ◆ il Piano di Utilizzazione Aziendale presentato dalla Ditta richiedente, avente il prot. n. 28512/I del 30.05.2011, recante gli estremi del parere favorevole della competente Commissione Comunale P.U.A. espresso in data 05.12.2011;
- ◆ la relazione istruttoria dello Sportello Unico per l'Edilizia di questo Ente trasmessa con nota prot. n. 59284/U del 29.11.2011, con la quale si esprime parere favorevole relativamente agli aspetti edilizi, fermo restando l'approvazione del PUA e l'integrazione della documentazione e dei nulla osta necessari indicati nella nota stessa.
- ◆ la Legge 6 agosto 2008, n.133;
- ◆ il Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160;
- ◆ il Vigente Statuto;
- ◆ il regolamento di contabilità;

Visto il parere favorevole reso in data 15.06.2012 in seduta congiunta dalle competenti Commissioni Consiliari III^a e IV^a;

Vista la nota prot. n. 24571/U in data 25.05.2012, con la quale si dà contezza che la Giunta Comunale nella seduta del 12.04.2012 ha preso visione e conoscenza delle proposta di deliberazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;

Visto il parere reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in ordine alla sola regolarità tecnica della proposta di deliberazione, dal responsabile del servizio interessato (SUAP), inserito e sottoscritto come da foglio allegato, posto che nella fattispecie non ricorrono i presupposti per l'acquisizione del parere sulla regolarità contabile;

DELIBERA

- 1) di approvare il Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.), registrato con nostro prot. n. 28512/I del 30.05.2011, presentato dalla signora Frattarelli Rosanna, nata a Terracina (LT) il 06.04.1957 ed ivi residente in Via Scifelle n. 4 C.F. FRT RNN 57D46 L120Y, imprenditore agricolo, proprietaria dei terreni distinti in catasto al Foglio 90, particelle nn. 262 - 93 (50%) - 94 - 263 - 247 e affittuaria del terreno distinto in catasto al Foglio 90 particella n. 93 (50%), della complessiva superficie di Mq. 10.750, ed esaminato favorevolmente dalla preposta Commissione Comunale nella seduta del 05.12.2011 - allegato in copia al presente

atto - ai sensi e per gli effetti dell'art. 57 della Legge Regionale 22 dicembre 1999 n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche ed integrazioni, finalizzato alla realizzazione di un fabbricato rurale ad uso abitativo, con struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura e copertura a tetto con falde inclinate, in deroga ai limiti dimensionali massimi previsti dalla citata Legge Regionale n. 38/99 e ss.mm.ii., nonché di approvare l'intervento progettuale in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, con la prescrizione "che venga eliminato il previsto interrato attesa l'esigenza del vincolo idrogeologico (PAI)";

- 2) di demandare al Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), l'acquisizione dei successivi atti e l'adozione dei provvedimenti finalizzati alla formulazione del titolo da rilasciarsi dallo stesso Responsabile per la realizzazione dell'intervento proposto dalla Signora Frattarelli Rosanna, con il rispetto della suindicata prescrizione, ivi compresa la stipula della convenzione ex art. 76 L.R. 38/99 e ss.mm.ii. (secondo lo schema allegato alla presente deliberazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale) a rogito del Segretario Generale, che dovrà essere sottoscritta anche dalla signora Frattarelli Rosanna, imprenditore agricolo, proprietaria ed affittuaria dei terreni in questione.-

---ooOoo---

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL
PIANO DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE (P.U.A.)

L'anno duemiladodici, addì _____ del mese di _____ (_____), in Terracina, nella Casa Comunale.-----

Innanzi a me **dott. Marco RAPONI**, Segretario Generale del Comune di Terracina, autorizzato per legge - nell'interesse nell'Ente - a ricevere gli atti nella forma pubblica amministrativa, sono comparsi: -----

----- **da una parte** -----

- **dott.ssa Elena VEGLIANTI**, nata a TERRACINA (LT) il 16 ottobre 1955, Responsabile dello Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) di questo Comune, domiciliata per la carica presso la Casa Comunale - **P.IVA: 00246180590**, di seguito denominato "*Responsabile*";

----- **e dall'altra** -----

- **SIG. XXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il 00.00.00000, residente in XXXXXXXXXXX (XX) alla via XXXXXXXXXXX, **C.F. XXXXXXXXXXX**, in qualità di XXXXXXXX, - di seguito denominato "*Richiedente*" - che esibisce in originale il documento d'identità n. XXXXXX rilasciato da *Comune di XXXXXX* in data 00.00.0000, depositandone copia che viene acquisita agli atti del presente sub 1); -----

----- **P R E M E S S O** -----

- a) che il Richiedente, in nome e per conto della Società/Ditta ha presentato un "Piano di Utilizzazione Aziendale" - di seguito denominato PUA - e la correlativa istanza di permesso di costruire, ai sensi della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38, come modificata dalla L.R. 17 marzo 2003, n. 8, assunti al protocollo di questo Ente sub n. 0000000 in data 00.00.2004; ----
- b) che il detto PUA ha ad oggetto la realizzazione di un intervento in loc., consistente in;-----
- c) che il citato PUA è stato esaminato, con parere **favorevole**, dalla Commissione nominata da con atto;-----

d) che il terreno oggetto dell'intervento ha un'estensione di complessivi mq. 000000 (xxxxxxxxxx) ed è riportato in catasto terreni di questo Comune, come appresso specificato:-----

➤ al Foglio n. 0000, mappale n. 0000 di mq. 00000; -----

➤ al Foglio n. 0000, mappale n. 0000 di mq. 00000; -----

e) che l'istanza del permesso di costruire è stata esaminata con **esito favorevole** dal Responsabile del Procedimento in data GG.MM.AAAA, giusta atto; -----

f) che ai sensi della dell'art. 57 della surrichiamata L.R. n. 38/1999, come sostituito dall'art. 7 della sopraccitata L.R. n. 8/2003, il Richiedente - ai fini del conseguimento del titolo abilitativo della realizzazione dell'intervento proposto - deve sottoscrivere apposita convenzione nella quale, oltre ad essere stabilite le clausole di cui all'art. 76 della citata L.R. n. 38/1999 ----

SONO ALTRESÌ STABILITI, A CARICO DEL RICHIEDENTE, I SEGUENTI OBBLIGHI: -----

✓ effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali; -----

✓ NON modificare - per il periodo di validità del piano - la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate, necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse; -----

✓ NON modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali realizzande, per quindici anni dall'ultimazione delle costruzioni stesse; -----

✓ NON alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse, né alienare separatamente dal fondo le costruzioni succitate; -----

✓ asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono; -----

g) che con deliberazione del C.C. n. 00000 in data GG.MM.AAAA è stato approvato lo schema della presente convenzione. -----

TUTTO CIO' PREMESSO -----

le parti, come sopra costituite, mi richiedono di dare loro atto che: -----

PATTUISCONO E STIPULANO -----

quanto segue.-----

ART. 1 – Disposizioni generali -----

1.1 La premessa è parte integrante, sostanziale ed inscindibile del patto. -----

ART. 2 - Obblighi del Richiedente -----

2.1 Il *Richiedente*, ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo della realizzazione dell'intervento proposto, dichiara di obbligarsi - come in effetti si obbliga - a: -----

2.1.1 effettuare gli interventi previsti nel PUA, presentato al Comune di Terracina con istanza in data GG.MM.AAAA acquisita al nr. 00000 del reg. prot., ed esaminato con **parere favorevole**, consistenti nella realizzazione di nuova costruzione rurale; -----

2.1.2 NON modificare - per il periodo di validità del piano - la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate, necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse; -----

2.1.3 NON modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali realizzande, per **la durata di 15 (quindici) anni** dall'ultimazione delle costruzioni stesse; -----

2.1.4 NON alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse, né alienare separatamente dal fondo le costruzioni realizzate in forza del P.U.A. La durata degli obblighi di NON alienazione come previsti dal presente comma è pattuita in **15 (quindici) anni dalla ultimazione delle costruzioni succitate**; -----

2.1.5 asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono; -----

2.1.6 assicurare - per l'intero periodo di validità della presente convenzione, che si pattuisce in 15 (quindici) anni dalla stipula, - i requisiti reddituali ed occupazionali minimi previsti dalla L.R. Lazio n. 38/1999 per la configurazione del cd. lotto minimo, anche in caso di eventuale sopravvenuta modifica dell'ordinamento colturale previsto dal P.U.A. approvato e citato in premessa del presente atto; -----

2.1.7 effettuare le trasformazioni nel rispetto delle vigenti normative, nazionali e regionali, ed in conformità dei titoli abilitativi. -----

ART. 3 - Termine iniziale e finale dei lavori -----

3.1 I lavori dovranno avere inizio **entro un anno** dalla data di rilascio del permesso di costruire e dovranno essere ultimati **entro tre anni** dall'inizio dei lavori medesimi. -----

ART. 4 - Inosservanza della convenzioni - Decadenza - Acquisizione opere. -----

4.1 L'inosservanza degli obblighi prescritti e pattuiti nella presente convenzione comporta la **decadenza** dei titoli abilitativi rilasciati, comunque connessi o consequenziali, al presente atto, e - in caso di avvenuta realizzazione delle opere - **l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale** delle opere stesse. -----

ART. 5 - Oneri reali -----

5.1 Il vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 2, sub 2.1.2 e 2.1.3 del presente atto, nonché i vincoli di inalienabilità e di mantenimento dei requisiti reddituali ed occupazionali di cui al medesimo art. 2, sub 2.1.4 e 2.1.6 saranno trascritti - **a cura e spese del richiedente** - presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari nei termini di legge. -----

5.2 L'inosservanza del termine suindicato comporterà l'adozione del provvedimento decadenziale, ex art. 4.1 della presente convenzione. -----

ART. 6 - Disposizioni tributarie - Ripartizione spese atto-----

6.1 Le parti stabiliscono concordemente che, ai fini fiscali, il valore del presente atto è **pari ad € 0,00 (zero/00)**. -----

6.2 Tutte le spese della presente convenzione, ad essa conseguenti e dipendenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a totale carico del *Richiedente*. -----

ART. 7 - Attività di controllo e vigilanza comunale-----

7.1 Il *COMUNE*, nell'esercizio delle proprie prerogative funzionali, si riserva la facoltà di accedere al fondo ed alle costruzioni oggetto del P.U.A. citato in premessa del presente atto, allo scopo di controllare e vigilare sull'esatta osservanza degli obblighi a carico del *Richiedente*, dedotti nel presente atto convenzionale e nel P.U.A. summenzionato; a tal fine, il *Comune* si avvale di proprio competente personale e, se del caso, degli organi di Polizia Giudiziaria.-----

7.2 Il *Richiedente* – per i fini di cui al precedente comma - si obbliga a garantire al personale comunale l'accesso incondizionato al proprio fondo ed alle relative costruzioni. -----

7.3 L'ingiustificata inosservanza dell'obbligo di cui al precedente comma 7.2 comporterà l'adozione del provvedimento decadenziale, ex art. 4.1 della presente convenzione. -----

ART. 8 – Norma di rinvio -----

8.1 Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si rinvia alle disposizioni del codice civile in materia di obbligazioni e contratti, ove compatibili, nonché alla normativa di settore nazionale e regionale. -----

Quindi, richiesto, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti costituite e contraenti che – da me interpellate - lo hanno approvato, dichiarandolo conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono come appresso. -----

La presente convenzione – che consta di n. () pagine e fin qui della escluse le firme, oltre ad un allegato contrassegnato con il numero 1 e richiamato in premessa - è stata scritta con stampante in triplice originale, di cui un esemplare è depositato agli atti d'ufficio e l'altro viene consegnato al richiedente, che con la propria sottoscrizione ne rilascia altresì formale ricevuta.-----

Per IL COMUNE DI TERRACINA

IL RICHIEDENTE

IL RESPONSABILE

(Dott.ssa Elena VEGLIANTI)

(sig. xxxxxxxxxxxxxx)

CITTA' DI TERRACINA

Provincia di Latina

---ooOoo---

PARERI AI SENSI DELL'ART.49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000 N. 267, SULLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE.

OGGETTO: Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) – Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160 – Progetto per la realizzazione di un fabbricato rurale ad uso abitativo Loc. Fischiere - Ditta Frattarelli Rosanna – Approvazione Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 della L.R. 22.12.1999 n. 38 e ss.mm.ii.

PARERE TECNICO

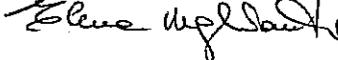
Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 20 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui all'oggetto.

Terracina, 18 GIU. 2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO

Dr.ssa Elena VEGLIANTI



Agr. Marcello Romeo
Via Tagliamento, 9 04100 Latina
Tel 0773/180925 cell 338/4980857
P.Iva 01927460590
cod. Fisc RMOMCL68M05E472I

CITTÀ DI TERRACINA
30 MAG 2011
Prot. n° 2851211

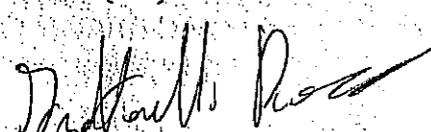
PROVINCIA DI LATINA

COMUNE DI TERRACINA (LT)

PIANO DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE (P.U.A.), ai sensi dell'art. 57 della Legge Regionale n. 38 / 99 e successive modificazioni ed integrazioni.

PROGETTO relativo alla realizzazione di una abitazione rurale (struttura abitativa unifamiliare) -

Ubicazione azienda agricola : località Fischiere - Terracina (LT)

Proprietario conduttore : **FRATTARELLI Rosanna** 
CF. FRT RNN 57D46 L120Y

Commissione Comunale P.U.A.

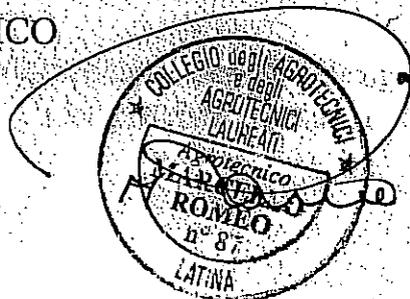
Seduta del 05-12-2011

Parere **FAVOREVOLA**

IL SEGRETARIO

Gonm. **EUGENIO PEPPE** 

IL TECNICO



PREMESSA

Il presente P.U.A. viene redatto ai sensi del comma 10 , art. 55 e secondo quanto previsto dall'art. 57 della Legge Reg. 22.12.1999 , n. 38 e successive modificazioni ed integrazioni , allo scopo di ottenere la deroga al lotto minimo per la realizzazione di una struttura abitativa , nei limiti consentiti dalla norma urbanistica (mq. 0,01 per ogni mq. di terreno agricolo).

Il P.U.A. dimostrerà la necessità di realizzare gli interventi edilizi progettati per la conduzione dell'azienda agricola nel suo complesso e per l'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse -

Sarà messo in evidenza il raggiungimento dell'Unità aziendale minima , determinata da una occupazione non inferiore alla metà del tempo di lavoro ed alla metà del reddito comparabile di una unità lavorativa uomo, e precisamente :

- ore lavorative / anno per una U.L.U. non inferiore a 1.000
- reddito netto non inferiore ad € 10.500,00 circa.

Il P.U.A. viene elaborato secondo quanto previsto dall'art. 57 , rispettando i contenuti in esso indicati , e precisamente :

- I risultati aziendali che si intendono conseguire e la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo
- I presupposti agronomici.
- Gli aspetti paesistico - ambientali ed idrogeologici.
- La coerenza e la compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore.
- La descrizione dello stato attuale dell'azienda.
- La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola , nonché degli interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale.
- Le strutture esistenti.
- La descrizione dettagliata dell'intervento edilizio necessario a

migliorare le condizioni di vita e di lavoro degli addetti alle attività agricole, nonché a potenziare le strutture produttive con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi.

- RISULTATI AZIENDALI CHE SI INTENDONO CONSEGUIRE E NECESSITA' DI DEROGARE ALLE PRESCRIZIONI RELATIVE AL LOTTO MINIMO DI CUI ALL'ART. 55 -

Si premette che sul lotto di terreno agricolo in esame è in corso di realizzazione un magazzino agricolo , assentito con Permesso di Costruire n. 5644 del 23.04.2009 , ed un impianto serricolo di mq. 2.300 per la coltivazione di ortaggi ad alto reddito (da realizzarsi con separata D.I.A.).

La realizzazione della struttura abitativa in progetto , consentendo l'insediamento sul fondo agricolo della famiglia coltivatrice , farà raggiungere i risultati aziendali di seguito riportati :

- piena e razionale utilizzazione del fondo agricolo e delle sue risorse naturali ,
- salvaguardia della destinazione agricola del suolo e valorizzazione delle caratteristiche ambientali , nonché delle vocazioni produttive e delle attività connesse e compatibili ,
- la permanenza nelle zone agricole , in condizioni adeguate e civili , degli addetti all'agricoltura ,
- il rilancio e l'efficienza dell'unità produttiva ,
- il miglioramento del rendimento economico ed aumento della competitività dell'impresa agricola , attraverso l'introduzione di tecnologie innovative ,
- il miglioramento dell'utilizzazione dei fattori produttivi ,
- la riduzione dei costi di produzione ,
- la promozione della qualità ,
- la tutela dell'ambiente naturale ,
- il miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro degli addetti ,
- la razionalizzazione ed ottimizzazione dei processi produttivi -

Per quanto sopra riportato , risulta evidente la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo , consentendo la realizzazione della struttura abitativa in progetto , che permetterà l'insediamento stabile sul fondo in esame della famiglia conduttrice -

- PRESUPPOSTI AGRONOMICI E VARIE FORMALITA' AMMINISTRATIVE -

Oltre a tutti gli elementi riguardanti l'oggetto dell'intervento ed il soggetto richiedente , sarà redatto un bilancio tecnico/economico a regime , in condizioni di ordinarietà , che metterà in evidenza il raggiungimento del lotto minimo necessario per la realizzazione di strutture abitative e cioè :

- ore lavorative/anno per una U.L.U. non inferiore a 1.000
- reddito netto non inferiore ad € 10.500,00 circa.

Elementi formali.

Ditta richiedente :

FRATTARELLI ROSANNA , nata a Terracina (LT) il 06.04.1957 ,
residente a Terracina (LT) , via Scifelle 4 ,
CF. FRT RNN 57D46 L120Y

Qualifica : Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.).

Iscrizione C C I A A - Registro delle imprese- R.E.A. n. 1 5 6 4 4 0 ,

Partita I.V.A. n. 01771880596

Tipo di attività : Coltivazione ortaggi in piena aria ed in serra -

Iscrizione INPS di Latina - categoria C.D. - progressivo 2 6 7 7 9 8

TERRENI INTERESSATI , che saranno oggetto di atto d'obbligo e convenzione P.U.A. , in quanto collegati al fabbricato in progetto.

L'azienda agricola in esame è sita nel territorio del Comune di Terracina .
Località Fischiere , con una superficie di Ha 1.07.50 -

E' riportata nel N.C.T. di Terracina , come segue :

Foglio n. 90

Part. 94	di	ha	0.08.40
" 262	"	"	0.17.20
" 263	"	"	0.08.80
" 247	"	"	0.24.70
" 93	"	"	0.48.40

N.B. La part. 93 , di Ha 0.48.40 , è intestata a Frattarelli Rosanna per $\frac{1}{2}$ ed al marito sig. Panizzoli Remo per il rimanente $\frac{1}{2}$, in regime di comunione dei beni.

Se richiesto sarà presentato regolare contratto di affitto.

Nella situazione ex post avremo :

S.A.T.Ha 1.07.50
 S.A.U. Ha 0.73.00
 Tare e F.R. ha 0.34.50 -

Al lotto di terreno in esame si accede agevolmente e direttamente da strada interpoderale , che si diparte da Via Fischiere e stradone la Valle.

I collegamenti con la viabilità provinciale , regionale e nazionale sono buoni e consentono un agevole raggiungimento delle infrastrutture di commercializzazione più importanti , quali Terracina , Latina , Roma e soprattutto il M.O.F. di Fondi.

La viabilità è buona e consente un agevole transito dei mezzi meccanici.

Si tratta di un unico corpo fondiario a giacitura piana , con forma piuttosto regolare , idoneo a consentire un razionale impiego dei mezzi meccanici per tutte le operazioni colturali.

Il terreno è alluvionale per origine , con una tessitura tendente al medio impasto , con scheletro presente in quantità trascurabile , dotato sufficientemente di sostanza organica -

Lo sgrondo delle acque non presenta problemi grazie alla favorevole tessitura , ma è comunque assicurato dalla sistemazione superficiale e dalla presenza di idonee scoline che convogliano le acque al sistema di eliminazione primario.

La tessitura del terreno , complessivamente ottima , consente di attuarvi le più diffuse tecniche colturali e ben si adatta agli ordinamenti colturali basati sulla produzione di ortaggi allo stato fresco , sia in serra che in pieno campo.

Il terreno è tutto irrigabile.

Il fondo è attualmente coltivato e , grazie all'insediamento stabile della famiglia coltivatrice , potrà attuare ordinamenti orticoli ad alto reddito per ottenere un maggior valore aggiunto.

La Superficie Agricola Utile (S.A.U.) è pari ad Ha 0.73.00 circa e sarà utilizzata per la produzione di ortaggi allo stato fresco , e precisamente :

in pieno campo - ha 0.50.00 - coltivazione in rotazione di ortaggi (cavoli rapa , zucchine , pomodoro a grappolo , indivia , ecc...) , con almeno n. 2 cicli/colturali/anno

in serra - ha 0.23.00 - coltivazione di ortaggi a rotazione , ad alto reddito (zucchini , fagiolini , pomodoro a grappolo , ecc...) con almeno n. 3 cicli / colturali / anno -

PARCO MACCHINE ED ATTREZZATURE AGRICOLE.

Trattore

Motozappa

Atomizzatore

Erpice

Estirpatore

Fresa

Attrezzi minori

Rimorchio

Valore a nuovo previsto pari ad € 45.000,00

- ASPETTI PAESISTICO AMBIENTALI ED IDROGEOLOGICI.

Si rimanda alle verifiche specifiche presso gli organi competenti ed a quanto indicato nell'elaborato progettuale.

- COERENZA E COMPATIBILITA' CON I PIANI SOVRAORDINATI GENERALI E DI SETTORE.

Gli interventi edilizi programmati sono coerenti e compatibili con i piani sovraordinati generali e di settore.

Si rimanda agli elaborati specifici di progetto.

- DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DELL'AZIENDA.

Allo stato attuale è in corso la realizzazione di un magazzino agricolo di circa mq. 150 , assentito con Permesso di costruire n. 5.644 del 23.04.2009.

Con D.I.A. a parte saranno realizzate mq. 2.300 di SERRE in carpenteria metallica e copertura / tamponatura in polyane lungavita , da adibire alla coltivazione di ortaggi ad alto reddito.

Per i particolari tecnici e le dimensioni si rimanda all'elaborato di progetto.

- DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA E DELLE ATTIVITA' CONNESSE

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura abitativa , necessaria per l'insediamento della famiglia coltivatrice , strettamente connessa alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.

Si tratta di una residenza unifamiliare comprendente un garage interrato di mq. 85,53 ed un pianoterra di mq. 100 di superficie coperta.

I locali abitativi comprendono n. 3 stanze da letto , n. 2 bagni , ripostiglio , corridoio , cucina e pranzo / soggiorno.

Sempre al piano terra sono previsti un portico di mq. 25 ed una tettoia di mq. 20 -

In ogni caso dovrà essere rispettato il rapporto di 0,01 mq per mq di superficie aziendale-

L'intervento edilizio in progetto consentirà di migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo.

Inoltre favorirà il potenziamento delle strutture produttive ed il raggiungimento dei risultati aziendali precedentemente indicati.

Per tutti i particolari tecnici e le dimensioni si rimanda all'elaborato di progetto.

TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE.

Nella gestione del fondo l'imprenditore porrà in atto ogni accorgimento per limitare al massimo le azioni che possano provocare fenomeni di inquinamento, intervenendo con la distribuzione dei fertilizzanti soltanto nei periodi in cui il loro assorbimento è più rapido e con quantità commisurate ai reali fabbisogni delle colture.

In modo analogo, attuerà la difesa antiparassitaria in maniera ragionata e con il massimo rispetto per l'ambiente, limitando, per quanto possibile, la distribuzione di prodotti chimici di sintesi ed attuando la lotta integrata.

TERRENI AGRICOLI COLLEGATI CON LA STRUTTURA EDILIZIA IN PROGETTO -

Si tratta dei terreni IN PROPRIETA' siti in territorio del Comune di Terracina (LT), e precisamente :

Foglio 90, mappali 94 - 262 - 263 - 247 - 93 per una superficie complessiva di Ha 1.07.50 -

BILANCIO ECONOMICO PRESUNTIVO E CAUTELATIVO,
in condizioni di ordinarietà a regime (situazione ex post , dopo la
realizzazione degli interventi).

Determinazione del Reddito Netto necessario per ottenere la deroga al
lotto minimo , fissato dalla Regione Lazio in Ha 3 (sussistenza minima
di almeno 0,50 U.L.U. = a 1.000 ore lavorative anno , unitamente ad un
reddito netto annuale pari a circa € 10.500,00).

CALCOLO DELLA P.L.V. (produzione lorda vendibile).

Si tratta di prodotti orticoli allo stato fresco , mondati , lavati , selezionati
e messi in cassette da Kg. 5 (I^ gamma) -

I prezzi applicati ai prodotti derivano dalla media dei prezzi di mercato
praticati durante i vari periodi dell'anno precedente e di quello in corso -

A v r e m o :

In serra

n. 3 cicli colturali /anno x ha 0,23 x q.li 500/ciclo = Q.li 345

Q.li 345 x € 35,00 (media ponderata) = € 12.075,00

In piena aria

n. 2 cicli/anno x h 0,50 x q.li 500 = Q.li 500

Q.li 500 x € 35,00 = € 17.500,00

P.L.V.€ 29.575,00

CALCOLO SPESE ANNUALI

Le spese aziendali vengono determinate facendo riferimento ad analisi
dei bilanci di aziende impegnate nello stesso comparto produttivo
dell'azienda in esame e sulla base dei parametri stabiliti dalla Regione
Lazio per la redazione dei bilanci aziendali allegati ai Piani di
Miglioramento presentati ai sensi del Piano di Sviluppo Rurale.

La manodopera necessaria alla conduzione del fondo viene valutata
secondo i parametri della Regione Lazio e precisamente :

Ha 0,23 x 140 gg.ll./anno x n. 3 cicli = n. 97 gg.ll./anno
Ha 0,50 x 70 gg.ll./anno x n. 2 cicli = n. 70 gg.ll./anno

Pari a 167 gg.ll. /anno (= a n. 1.336 ore/anno)

Tutta la manodopera viene fornita dai componenti della famiglia coltivatrice della richiedente.

Analisi delle spese annuali (COSTI)

Spese per coltivazioni

semi , piantine	€	4.000,00
antiparassitari , diserbanti	"	800,00
concimi	"	700,00
assicurazioni (2% della P.L.V.).....	"	500,00
Somma	€	6.000,00

Spese per meccanizzazione

carburanti e lubrificanti	€	1.200,00
manutenzione e assicurazione	"	400,00
Somma	€	1.600,00

Spese fondiari e generali

manutenzione ordinaria e assicurazioni manufatti rurali (abitazione esclusa) valore manufatti € 100.000,00	€	1.000,00
--	---	----------

Imposte , tasse aziendali , varie

€	500,00
---	--------

Quote di ammortamento manufatti rurali
(annessi agricoli)

€	1.000,00
---	----------

Ammortamento residuo parco macchine ed
attrezzature (€ 30.000,00)

€	1.500,00
---	----------

Spese per lavoro manuale

INPS ex SCAU per n. 1 U.L.U.....

€	2.000,00
---	----------

Interessi sul capitale in proprietà

Fondario		
Manufatti rurali , serre e terreno € 120.000,00.....€		1.200,00
Agrario		
Macchine ed attrezzature € 45.000,00		
Prodotti di scorta " 1.200,00		
€ 46.200,00..... €		500,00
 Sommano C O S T I	€	15.300,00

N.B. Alcune voci di spesa sono attribuzioni di valori cautelativi.

CALCOLO DEL REDDITO NETTO AZIENDALE

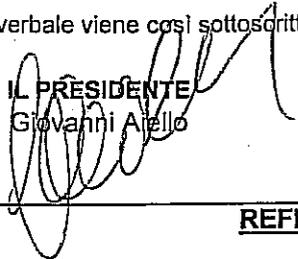
P.L.V.	€	29.575,00
Costi annuali	"	15.300,00
Reddito netto	€	14.275,00
(superiore a € 10.500,00)		

IL TECNICO



Tanto dovevasi.

Il presente verbale viene così sottoscritto:


IL PRESIDENTE
Giovanni Aiello


IL SEGRETARIO COMUNALE
dr. Marco Raponi

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno 28 GIU 2012 sull'Albo Pretorio online del Comune

(all'indirizzo www.gazzettaamministrativa.it) ai sensi dell'art.32 della legge 18 giugno 2009 n.69.

Terracina, 28 GIU 2012

IL MESSO COMUNALE
~~IL MESSO COMUNALE~~
Franco Polidoro


IL SEGRETARIO COMUNALE
dr. Marco Raponi

Il sottoscritto Messo comunale dichiara di aver pubblicato all'Albo on-line dal _____ al

_____ il presente atto senza che sia pervenuta opposizione alcuna.

Cronologico n° _____

Terracina, _____

IL MESSO COMUNALE

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

- perché trascorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione (art.134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267)
- perché adottata con la formula della immediata eseguibilità (art.134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267)

Terracina, _____

per
l'incaricato **IL SEGRETARIO COMUNALE**
ISTRUTTORE DIRETTIVO
Valentino Di Mauro