

# CITTA' DI TERRACINA

Provincia di Latina  
00000

## ORIGINALE DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 48 - VIII  
del 24.04.2012

### OGGETTO:

Sportello Unico per le attività produttive (Suap) - Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 - Progetto per la realizzazione di annesso agricolo destinato a magazzino e impianto terricolo - Loc. S.S. n. 7 Appia Km. 98,576 Ditta Altobelli Maria Assunta. Approvazione Piano Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) ai sensi dell'art. 57 della Legge Regionale 22.12.1999 n. 38 e ss.mm.ii.

L'anno duemiladodici, il giorno ventiquattro, del mese di aprile, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato per le ore 9,30 e seguenti, con avvisi notificati nei modi e nei termini di legge, in sessione straordinaria di prima convocazione.

Alle ore 12.20 il Consiglio risulta nella seguente composizione:

COGNOME e NOME	cifra indiv.	Pres	Ass	COGNOME e NOME	cifra indiv.	Pres	Ass
1) PROCACCINI Nicola - <i>Sindaco</i>		X		14) VILLANI Domenico	2.858	X	
2) AIELLO Giovanni ( <i>Presidente</i> )		X		15) ZICCHIERI Francesco	2.858	X	
3) D'ANDREA Giuseppe ( <i>Vice Pres.</i> )		X		16) VENERELLI Dario	2.568	X	
4) GIULIANI Valentino ( <i>Cons.Anz.</i> )	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	6.665		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° 20

Consiglieri assenti

n° 5

**Sono presenti gli Assessori:** De Gregorio Mariano Rosario, Azzola Gianfranco, De Angelis Angelo Marcuzzi Pierpaolo e Alla Rossano

**Sono assenti gli Assessori:**  
Corradini Gianluca e Maragoni Loreto

Partecipa alla seduta il Segretario Generale dr. Marco Raponi

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

**Si precisa che gli interventi dei consiglieri relativi al presente argomento sono riportati nell'originale della deliberazione n. 46 del 24.04.2012.**

OGGETTO: Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) - Decreto Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 - Progetto per la realizzazione di annesso agricolo destinato a magazzino e impianto serricolo - Loc.: S.S. N.7 Appia Km. 98,576 - Ditta: ALTOBELLI MARIA ASSUNTA. - 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. -

Il **Presidente** enuncia l'oggetto posto all'ordine dei lavori.

**Esce dall'aula il consigliere Pecchia. Presenti 19.**

Non avendo nessuno dei presenti 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. 19**

**Favorevoli n. 19**

**Contrari n. 0 (zero)**

e, pertanto,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- ◆ con istanza documentata acquisita al protocollo di questo Ente in data 15.12.2009 al n. 68114/I , successive note del 02.11.2010 prot. n. 59597/I e del 08.03.2012 prot.n. 11974/I, la signora Altobelli Maria Assunta, nata a Sonnino (LT) il 29.01.1968 e residente a Terracina, Piazza Palatina n. 21, C.F. LTB MSS 68A69 I832V, in qualità di coltivatrice diretta, proprietaria e affittuaria dei terreni, siti in Via Appia Km. 98,576 e in Via Mortacino - giusti atti di vendita notaio Carla Quattrococchi Rep. 38900 del 16.02.1992, notaio Bernardo Schiano Rep. 32330 del 15.05.1999, notaio Raffaele Ranucci Rep. n. 87370 del 04.08.2004 e Contratto di Affitto di fondo agricolo del 29.02.2012, registrato all'Agenzia delle Entrate il 08.03.2012 al n. 2764, ha richiesto l'attivazione della procedura SUAP per la realizzazione di annesso agricolo destinato a magazzino con struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura e copertura a tetto con manto di tegole, oltre a impianto serricolo con struttura in ferro, 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 Altobelli Maria Assunta, siti in Via Appia Km. 98,576 (ubicazione del magazzino agricolo e dell'impianto terricolo da realizzare) e Via Mortacino, distinti in catasto rispettivamente al Foglio 100, particelle nn. 170 - 171 - 975 e Foglio 124 particelle nn. 291 - 292 - 566 - 567, della complessiva superficie di Mq. 10269;
- ◆ in allegato alla richiesta per la realizzazione dell'annesso agricolo da destinare a magazzino e dell'impianto serricolo - 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 02.11.2010 al n. 59597/I, ritenendolo correttamente formulato ed idoneo alla concessione della deroga relativa ai limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli previsti, prescrivendo comunque che, in sede di rilascio del titolo edilizio, dovrà essere stralciato il piano interrato attualmente indicato nell'elaborato tecnico avente lo stesso numero e data di protocollo (n. 59597/I del 02.11.2010);
- ◆ 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 Altobelli Maria Assunta, coltivatrice diretta,

proprietaria ed affittuaria, recante il prot. n. 59597/I del 02.11.2010, ed esaminato favorevolmente dalla preposta Commissione Comunale P.U.A. nella seduta del 05.12.2011, con la prescrizione sopra indicata in merito al magazzino agricolo 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. 59597/I del 02.11.2010, 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. 56835/U del 15.11.2011, 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 29.03.2012 in seduta congiunta dalle competenti Commissioni Consiliari III<sup>^</sup> e IV<sup>^</sup>;

Vista la nota prot. n. 14277/U in data 21.03.2012, con la quale si dà contezza che la Giunta Comunale nella seduta del 15.03.2012 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. 59597/I del 02.11.2010, presentato dalla signora Altobelli Maria Assunta, nata a Sonnino (Lt) il 29.01.1968 e residente a Terracina, Piazza Palatina n. 21, coltivatrice diretta, proprietaria ed affittuaria dei terreni distinti in catasto al Foglio 100, particelle nn. 170 - 171 - 975 e Foglio 124 particelle nn. 291 - 292 - 566 - 567, della complessiva superficie di Mq. 10269, 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 annesso agricolo destinato a magazzino, con struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura e copertura a tetto con manto di tegole, oltre a impianto serricolo con struttura in ferro, 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, in sede di rilascio del titolo edilizio, dovrà essere stralciato il piano interrato attualmente indicato nell'elaborato tecnico avente numero di protocollo 59597/I del 02.11.2010;

- 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 Altobelli Maria Assunta, 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 Altobelli Maria Assunta, coltivatrice diretta, 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 del Settore 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 (xxxxxxxxx) 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 Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 – Progetto per la realizzazione di annesso agricolo destinato a magazzino e impianto serricolo - Loc.: S.S. N.7 Appia Km. 98,576 - Ditta: ALTOBELLI MARIA ASSUNTA. - 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. –*

## PARERE TECNICO

Il sottoscritto, richiesto ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 20 agosto 2000 n.267, esprime parere tecnico favorevole sulla proposta di cui all'oggetto.

Terracina, 23 APR. 2012

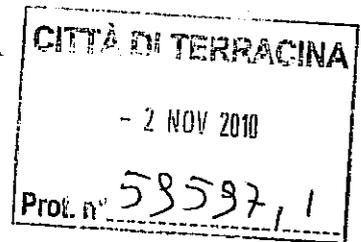
**IL RESPONSABILE DEL SETTORE S.U.A.P.**

(dott.ssa Elena VEGLIANTI)



# COMUNE DI TERRACINA

AZ. .AGR. ALTOBELLI MARIA ASSUNTA



## PIANO DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE

(P.U.A. ai sensi della legge regionale 22/12/1999 n.38 e successive modificazioni ed integrazioni)

**PROGETTO DI :**

**MAGAZZINO AGRICOLO A SERVIZIO DELL'AZIENDA**

**IMPIANTO SERRICOLO**

Il Committente

ALTOBELLI MARIA ASSUNTA

IL TECNICO

Commissione Comunale P.U.A.

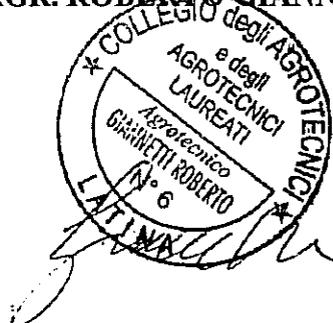
Seduta del 05/12/2011

Parere FAVOREVOLE

IL SEGRETARIO

Geom. EUGENIO PEPE

AGR. ROBERTO GIANNETTI



## INDICE

- CAPITOLO 1   PREMESSA
- CAPITOLO 2   TITOLARE DELL'AZIENDA
- CAPITOLO 3   DESCRIZIONE DELLO STATO DELL'AZIENDA, DETERMINAZIONE  
DEL REDDITO NETTO E DEL FABBISOGNO DI MANODOPERA  
AZIENDALE NELLA SITUAZIONE ATTUALE.
- 3.1 Superficie Aziendale
- 3.2 Ordinamento colturale, determinazione del reddito e fabbisogno della  
        manodopera ante investimento.
- 3.3 Macchinari e attrezzi.
- 3.4 Ordinamento colturale, determinazione del reddito e fabbisogno della  
        manodopera post investimento.
- 3.5 Macchinari e attrezzi .
- CAPITOLO 4   DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI INTERVENTI EDILIZI  
NECESSARI .
- CAPITOLO 5   DESCRIZIONE DEI TERRENI DA ASSERVIRE ALLA EDIFICAZIONE  
DEI FABBRICATI
- CAPITOLO 6   DESCRIZIONE DELLE OPERE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE  
AMBIENTALE.
- CAPITOLO 7   CONCLUSIONE.

## 1 PREMESSA

Il sottoscritto Agrotecnico Roberto Giannetti, nato a Terracina il 24/03/1964 ed ivi residente in via G.Conti, 51 C.F. GNNRRT64C24L120L, iscritto al n. 6 dell'albo degli Agrotecnici e Agrotecnici Laureati della Provincia di Latina, ha ricevuto incarico dalla Signora Altobelli Maria Assunta in qualità di titolare dell'azienda agricola con sede in Terracina, via Querce Contrada Colle , di redigere un piano di utilizzazione aziendale ai sensi dell'art. 57 della L.R. Lazio n. 38/99 e successive modificazioni-Norme sul governo del territorio, da allegare alla domanda volta ad ottenere il rilascio del permesso di costruire per interventi edilizi relativo alla realizzazione di un fabbricato di cui alla R.L. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni.

Allo scopo di adempiere all'incarico ricevuto, lo scrivente ha effettuato, presso l'azienda, alcuni sopralluoghi nel corso dei quali ha eseguito i rilievi ed acquisito informazioni necessarie alla stesura del presente piano di utilizzazione aziendale.

Lo stesso è formato da una parte illustrativa della situazione aziendale e della necessità dell'intervento che il committente si propone di attuare, oltre a delle schede che illustrano l'andamento economico dell'azienda prima e dopo l'intervento.

La redazione del presente P.U.A. si è resa necessaria in quanto, sulla base dei risultati aziendali che si intendono perseguire, l'azienda Altobelli Maria Assunta ha la necessità di derogare alle prescrizioni relative alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'art. 55 della L.R.38/99 commi 7, 8, 9 e 10, che prevedono quanto segue:

**Art. 55 (Edificazione in zona agricola)**

- 7. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5 mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.**
- 8. Fatto salvo quanto previsto dal comma 7, nei comuni con popolazione inferiore a duemila abitanti, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per lavorazioni agricole da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare.**
- 9. Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.**
- 10. Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'articolo 57**

Le opere in progetto sono strettamente indispensabili per lo svolgimento dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse.

Inoltre si fa presente che in azienda, sono presenti mq 1.050,00 di serre in ferro zincato, mq 1.450,00 di serre in legno, un annesso di mq 30,00

L'azienda è costituita da tre corpi fondiari.

## **2 TITOLARE**

Titolare dell'azienda agricola è Altobelli Maria Assunta, nata a Sonnino ( LT) il 29/01/1968 residente a Terracina (LT), Piazza Palatina,21 Imprenditore Agricolo a titolo principale, C.F LTBMSS68A69I832V-P.I 01965500596 titolare della medesima azienda agricola, iscritta alla Camera di Commercio di Latina al numero R.E.A. 135703, con la qualifica di imprenditore, iscritta all'I.N.P.S.

L'attività che costituisce l'oggetto sociale è: lavori inerenti la cura, lo sviluppo del ciclo biologico o fasi ad esso necessarie di carattere vegetale nei propri terreni dei prodotti ottenuti dalla coltivazione degli stessi, la commercializzazione avviene direttamente e tramite commercianti della zona.

Le attività agricole contemplate dall'art. 2135 del Codice Civile sono le attività di coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento animali e attività connesse.

L'intervento in questione richiesto dal titolare, la cui unica fonte di reddito è proveniente totalmente dall'attività di imprenditore agricolo, finalizzato alla realizzazione di un magazzino agricolo presso il fondo principale dell'azienda ,oltre alla realizzazione dell'impianto serricolo.

### 3 DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DELL'AZIENDA, DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO E DEL FABBISOGNO DI MANODOPERA.

#### 3.1 Superficie Aziendale

I Terreni in possesso dell'azienda agricola Altobelli Maria Assunta sono condotti principalmente in proprietà e parte in affitto, ubicati nel comune di Terracina in Via Querce, censiti al NCT di Terracina costituito da due corpi fondiari, distinto al Foglio 100 particelle come di seguito riportato:

Particella 170	Ha 00.18.00
Particella 171	Ha 00.38.70
Particella 975	Ha 00.29.17

**Tot. Ha 0.85.87**

Terreni in Via Mortacino, Censiti al NCT di Terracina costituito da un unico corpo fondiario, distinto al Foglio 124 parte in affitto come di seguito riportato:

Particella 291	Ha 00.08.53
Particella 292	Ha 00.00.33
*Particella 566	Ha 00.01.82
*Particella 567	Ha 00.06.14

**Tot. Ha 00.16.82**

\*AFFITTO

La superficie è così ripartita:		
Superficie agricola totale	Ha	1.02.69
Tare improduttive e orto familiare	Ha	0.05.00
Superficie agr. Utilizzata	Ha	0.98.52
Di cui :		
Ortaggi in serra	Ha	0.25.00
Ortaggi in pieno campo	Ha	0.73.52

**Caratteristiche agronomiche (natura del terreno ,condizioni microclimatiche, agropedologiche)**

Il clima è formato dall'insieme dei fenomeni che compaiono costantemente nel normale susseguirsi delle stagioni e che, pertanto, condizionano sia l'evoluzione dell'ambiente fisico che la vita degli organismi animali e vegetali

I diversi fattori climatici, rappresentati da valori medi ed estremi delle temperature e delle precipitazioni, influenzano il territorio sotto l'aspetto vegetazionale, quindi è possibile, utilizzando questi dati climatici determinare aree omogenee e caratteristiche di fasce di vegetazione.

Con riferimento ad alcune pubblicazioni del prof. Blasi del 1994, il territorio del comune di Terracina è caratterizzato dai seguenti aspetti pedoclimatici:

precipitazioni comprese tra 842 e 996 mm per anno, apporti estivi tra 64 e 89 mm, temperatura media piuttosto elevata (15,53), aridità estiva da maggio ad agosto, freddo non intenso (min. 9,75) da novembre ad aprile.

Il terreno presenta una tessitura franco-argillosa, con reazione chimica subacido neutro, mediamente permeabile, molto alta la frazione organica e l'attività microbica.

In conclusione, i valori dei fattori climatici espressi determinano condizioni favorevoli alla realizzazione degli indirizzi produttivi rappresentati.

### **3.2 Ordinamento colturale e determinazione del reddito netto ante investimento.**

L'ordinamento colturale per l'azienda in esame consiste nella coltivazione di Ortaggi in serra e in pieno campo, con due cicli colturali per gli ortaggi in pieno campo invernale (lattuga) primaverile- estivo( zucchine) e tre cicli colturali per coltura in serra (lattuga, zucchine , pomodori).

La lattuga in pieno campo ha consentito una produzione di qli 320 al prezzo medio di € 50,00 al qle per una produzione lorda vendibile di **€ 15.000,00**

Le zucchine in pieno campo hanno consentito una produzione di qli 360 al prezzo medio di € 70,00 al qle per una produzione lorda vendibile di **€ 21.000,00**

La lattuga in serra hanno consentito una produzione di qli 90 al prezzo medio di € 50, al qle per una produzione lorda vendibile di **€ 4.500,00**

Le zucchine in serra hanno consentito una produzione di qli 120 al prezzo medio di € 70,00 al qle per una produzione lorda vendibile di **€ 8.400,00**

I pomodori in serra hanno consentito una produzione di qli 160 al prezzo medio di € 50,00 per una produzione lorda vendibile di **€ 8.000,00**

**Totale prod. Lorda vendibile € 56.900,00**

### 3.3 Macchinari e attrezzi.

Trattore	Hp 37	€ 20.000,00
Motocoltivatore	Hp19	€ 4.000,00
Motocoltivatore	Hp7	€ 3.000,00
Botte trattamenti		€ 2.000,00
fresa		€ 3.000,00
vangatrice		€ 3.500,00
ripper		€ 3.500,00
estirpatore		€ 1.200,00
motopompa		€ 2.500,00
rimorchio agr		€ 2.000,00
Furgone tata		€ 18.000,00
Trincia sarmenti		€ 2.000,00
Piccolo materiale		€ 1.000,00

**Valore macchine e attrezzi**

**70.700,00**

#### DETERMINAZIONE DELLE SPESE (COSTI)

Le spese variabili aziendali sono state determinate acquisendo i documenti giustificativi dell'azienda agricola e i costi fissi (interessi capitali in proprietà, quote ammortamento) in relazione ai parametri previsti.

Spese annuali (quantità medie e prezzi medi unitari riferiti all'annata precedente)  
2009

1. Spese per colture		5. Quote di ammortamento	
1) Sementi	2.900,00	1) Fabbricati e manufatti	1.500,00
2) Antiparassitari e diserbanti	1.200,00	2) Impianti di colture pluriennali	180,00
3) Concimi	1.700,00	3) Macchine e attrezzature	5.000,00
4) Assicurazioni	250,00		
5) Imballaggi, paleria mat sostegno, mat plastiche	3.900,00	<b>Totale</b>	<b>6.680,00</b>
<b>Totale</b>	<b>9.950,00</b>		
2. Spese per allevamenti		6. Spese per lavoro annuale aziendale	
1) Foraggi, mangimi, lettimi		1) Salari a lavoratori fissi	700,00
2) Veterinario, medicine, fecondazione artificiale		2) Salari a lavoratori avventizi	5.970,00
3) Assicurazione	0,00	3) Compensi per lavori direttivi	
		4) contr. prev. e ass. li per ULU familiare	3.000,00
<b>Totale</b>	<b>0,00</b>	<b>Totale</b>	<b>7.700,00</b>
3. Spese per meccanizzazione		7. Spese per affitto terreni, fabbricati e manufatti,...	
1) Carburanti e lubrificanti	800,00		400,00
2) Manutenzione e assicurazione:	700,00		
3) Noleggi senza conducente			
4) Noleggi con conducenti (conto terzi)	360,00		
<b>Totale</b>	<b>1.860,00</b>		
4. Spese fondiari e generali		8. Interessi passivi pagati per mutui e prestiti	
1) Manutenzione ordinaria e assicurazione:		1) di durata fino a 5 anni	
Fabbricati e manufatti	700,00	importo prestito L.	
Colture pluriennali (escluse foraggere)	0,00	scadenza anno	
2) Imposte e tasse aziendali	270,00	2) di durata superiore a 5 anni	
3) Acqua irrigua	800,00	importo prestito L.	
4) Luce, telefono, ecc.	600,00	scadenza anno	
<b>Totale</b>	<b>2.370,00</b>	<b>Totale</b>	<b>0,00</b>
5) spese diverse		9. Interessi sul capitale in proprietà	
1) commercializzazione		1) Fondiario:	
2) spese amm. ve- ass tecnica	1.100,00	fabbricati e manufatti:	€ 2.300,00
		terreni:	€ 1.600,00
		colture pluriennali:	
		2) Agrario:	950,00
		bestiame:	€ - 0,00
		macchine ed attrezzature:	€ 600,00
		prodotti di scorta:	€ 350,00
		<b>Totale</b>	<b>5.800,00</b>
		<b>Totale Generale spese annuali</b>	
		€ 37.830,00	

## CALCOLO DEL REDDITO NETTO AZIENDALE

P.L.V.....	€ 56.900,00
SPESE ANNUALI.....	€ 37.830,00

**REDDITO NETTO .....€ 19.070,00**

Per le esigenze di coltivazione del fondo, il conduttore è coadiuvato da familiari nei periodi di maggior bisogno per la raccolta e da lavoratori avventizi

Zucchine in serra giornate lavorative	50
Pomodori in serra giornate lavorative	50
Zucchine in pieno campo giornate lavorative	60
Lattuga in pieno campo giornate lavorative	60
Lattuga in serra giornate lavorative	40

Le giornate lavorative necessarie per la coltivazione e le attività sono state 260

Una U.L.U. è pari a 225 giornate lavorative annue , pertanto l'unità lavorativa uomo è stata di U.L.U. (  $260:225 = 1,15$  )

Note al bilancio economico: il bilancio del reddito netto è stato elaborato tramite intervista diretta del conduttore, valutando le spese e i prodotti aziendali annui sui prezzi medi realizzati dalla ditta nello scorso anno 2009.

### 3.4 Ordinamento colturale e determinazione del reddito post investimento.

La superficie sarà così ripartita:		
Superficie agricola totale	Ha	1.02.69
Tare improduttive e orto familiare	Ha	0.20.99
Superficie agr. Utilizzata	Ha	0.81.70
Di cui :		
Ortaggi in serra	Ha	0.81.70

L'ordinamento colturale per l'azienda in esame sarà specializzato e riguarderà la coltivazione, lavorazione e il confezionamento dei prodotti raccolti sarà svolto in azienda, può essere sinteticamente descritto come segue:

L'ordinamento colturale per l'azienda in esame è orticolo specializzato in serra .

L'avvicendamento colturale è il seguente:

Orticole in serra per due cicli produttivi:

Zucchini in serra , pomodori da mensa,lattuga sulla superficie totale di **Ha 0.81.70**

I tempi di coltivazione in serra sono suddivisi per l'intero arco dell'anno, escluso i mesi di luglio e agosto, in quanto nei mesi di pausa in serra, viene effettuata la pastorizzazione del terreno per mezzo della pratica della solarizzazione.

Gli zucchini in serra consentono una produzione di 600 qli al prezzo medio di € 70,00 al qle, determinando una prod. Lorda vendibile di **€ 42.000,00**

I pomodori in serra consentono di realizzare una produzione di qli 700 al prezzo medio di € 63,00 al qle determinando una prod. Lorda vendibile di **€ 44.000,00**

**Totale produzione orda vendibile € 86.000,00**

### 3.5 Macchinari e attrezzi :

Per la realizzazione delle finalità economiche programmate è necessaria di una integrazione adeguata al parco macchine ed attrezzature esistenti.

In tabella si fa riferimento a parco macchine ed attrezzature al termine dell'investimento:

Trattore	Hp 37	€ 20.000,00
Motocoltivatore	Hp19	€ 4.000,00
Motocoltivatore	Hp7	€ 3.000,00
Botte trattamenti		€ 2.000,00
fresa		€ 3.000,00
vangatrice		€ 3.500,00
ripper		€ 3.500,00
estirpatore		€ 1.200,00
motopompa		€ 2.500,00
rimorchio agr		€ 2.000,00
Furgone tata		€ 18.000,00
Trincia sarmenti		€ 2.000,00
Piccolo materiale		€ 2.500,00

Il valore a nuovo del parco macchine per la realizzazione del miglioramento aziendale sarà pari a **€ 72.200,00**

In seguito sarà descritta l'azienda indicando le ore lavorative necessarie all'ordinamento produttivo e dimostrando che l'azienda, a regime sarà un'entità produttiva economicamente valida che soddisfa le condizioni previste dall'art. 52 comma 3 della L.R. 38/99. In ordine alle unità lavorative uomo impiegate al reddito netto percepito da ogni U.L.U. impegnata nel processo produttivo.

### **Determinazione del reddito netto**

In economia agraria il reddito netto è il reddito effettivamente realizzato da un imprenditore concreto, al netto di ogni spesa da questi sostenuta, si valuta in modo indiretto, sottraendo dalla produzione lorda vendibile i redditi corrisposti ai soggetti economici diversi dell'impresa.

Nell'azienda in questione, il titolare apporta tutti i fattori della produzione (terra, capitale fondiario, capitale agrario e lavoro) e di conseguenza la composizione del reddito netto è data dalla remunerazione di tutti i fattori della produzione e cioè:

Bf= beneficio fondiario

St=compenso spettante al lavoro intellettuale

I=interessi per la prestazione del capitale agrario

Sa=compenso per lavoro manuale

T=tornaconto differenza tra ricavi e costi.

Pertanto la determinazione del reddito netto sarà data dalla seguente formula:

$$RN=PLV-(Q+SV+IMP+SA+ST)$$

Le spese sono costituite dagli oneri sostenuti per mantenere allo stesso livello di efficienza dei capitali investiti, i compensi spettanti alle persone fisiche che partecipano alla produzione e i costi dei beni a logorio totale.

Le Quote si riferiscono alle attrezzature necessarie alla lavorazione delle piante, si distinguono in:

- quota di reintegrazione:spesa sostenuta per il reintegro dei capitali fissi svalutati
- quota di manutenzione:costi sostenuti per il corretto funzionamento dei capitali fissi
- spese varie,sono costi relativi all'acquisto di beni strumentali e servizi al di fuori dell'azienda che si esauriscono in un ciclo produttivo (mat. Prime,servizi reali e personali)
- imposte sono le spese che riguardano gli obblighi fiscali che gravano sull'azienda dell'imprenditore agricolo.

SPESE ESERCIZIO POST INVESTIMENTO

1. Spese per colture		5. Quote di ammortamento	
1) Sementi, piantine	3.500	1) Fabbricati e manufatti	8.000
2) Antiparassitari e diserbanti	1.200	2) Impianti di colture pluriennali	
3) Concimi	1.400	3) Macchine e attrezzature	5.500
4) Assicurazioni	600		
5) Mat. Plastiche	2.400		
6) Paleria, mater disostegno, imballaggi	2.000		
<b>Totale</b>	<b>€ 11.100,00</b>	<b>Totale</b>	<b>€ 13.500,00</b>
2. Spese per allevamenti		6. Spese per lavoro annuale aziendale	
1) Foraggi, mangimi, lettimi	-	1) Salari a lavoratori fissi	-
2) Veterinario, medicine, fecondazione artificiale	-	2) Salari a lavoratori avventizi	8.000
3) Assicurazione		3) Compensi per lavori direttivi	-
		4) Oneri sociali	5.000
<b>Totale</b>	<b>€ -</b>	<b>Totale</b>	<b>13.700</b>
3. Spese per meccanizzazione		7. Spese per affitto terreni, fabbricati e manufatti,...	
1) Carburanti e lubrificanti	1.200		400
2) Manutenzione e assicurazione:	900	<b>Totale</b>	<b>€ 400,00</b>
3) Noleggi senza conducente	350	8. Interessi passivi pagati per mutui e prestiti	
4) Noleggi con conducenti (conto terzi)	400	1) di durata fino a 5 anni	-
		importo prestito L.	-
<b>Totale</b>	<b>€ 2.850,00</b>	scadenza anno	-
4. Spese fondiarie e generali		2) di durata superiore a 5 anni	-
1) Manutenzione ordinaria e assicurazione:		importo prestito L.	-
Fabbricati e manufatti	800	scadenza anno	-
Colture pluriennali (escluse foraggere)		<b>Totale</b>	<b>€ -</b>
2) Imposte e tasse aziendali	450	9. Interessi sul capitale in proprietà	
3) Acqua irrigua	700	1) Fondiario:	
4) Luce, telefono, ecc.	1.300	fabbricati e manufatti:	1.900
<b>Totale</b>	<b>€ 3.250,00</b>	terreni:	2.300
5. Spese specifiche per attività diversificate per la trasformazione		colture pluriennali:	
1 - MOLITURA		2) Agrario:	
2 - Commercializzazione.....	1.600,00	bestiame:	-
3 - Spese amministrative.....	800,00	macchine ed attrezzature:	1.450
4 Assistenza tecnica	600,00	prodotti di scorta:	800
	3.000,00	<b>Totale</b>	<b>€ 6.450,00</b>
		<b>Totale Generale spese annuali</b>	<b>€ 54.250,00</b>

## CALCOLO DEL REDDITO NETTO AZIENDALE

P.L.V.....€	86.000,00
SPESE ANNUALI.....€	54.250,00

**REDDITO NETTO .....€ 31.750,00**

### PARAMETRI A CONFRONTO:

**ANTE INVESTIMENTO : n. 260 giornate lavorative anno**

**€ 19.070,00 reddito netto**

**POST INVESTIMENTO n. 300 giornate lavorative anno**

**€ 31.750,00 reddito netto**

Per le esigenze di coltivazione del fondo, il conduttore è coadiuvato lavoratori agricoli avventizi e da familiari nei periodi di maggior bisogno per la raccolta.

Zucchine in serra giornate lavorative	150
Pomodori in serra giornate lavorative	150

Le giornate lavorative necessarie per la coltivazione e le attività saranno 300

Una U.L.U. è pari a 225 giornate lavorative annue , pertanto l'unità lavorativa uomo e stata di:

U.L.U. (  $300:225 = 1,33$  )

La manodopera necessaria alla conduzione del fondo viene determinata sulla base delle tabelle approvate con D.G.R. n. 506 del 11/07/08.

#### 4 PROGETTO DI INTERVENTO STRUTTURALE.

##### Descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari

Premesso che nell'azienda è presente attualmente un magazzino di mq 30 censito al N.C.T. Foglio 100 particella 975 e serre per mq 2500( mq 1450 foglio 100 particella 975 e mq 1050 foglio 124 particelle 291- 292-566-567) ,insufficienti per gli scopi economici che si intende perseguire.

L' intervento in oggetto riguarda la costruzione delle seguenti opere :

Il fabbricato sarà ubicato nel comune di Terracina, su lotto di terreno distinto al N.C.T. al Foglio 100 particella 171, per la superficie complessiva di mq 154,07.

L'impianto serricolo verrà realizzato sulla particella 170 per la superficie complessiva di mq 1.800,00, sulla particella 171 per complessivi mq 3,870,00 con le seguenti caratteristiche costruttive:

Struttura portante in tubi di acciaio zincato 15/10-20/10 ad elevata resistenza.

Sistema fissaggio della copertura con rulli avvolgitori fra le due navate

Sistema ancoraggio al suolo con plinti in conglomerato cementizio.

Smaltimento delle acque meteoriche con scossaline e grondaia in acciaio zincato.

Copertura volta e laterali con teli in plastica.

Il fabbricato da realizzarsi, accessibile attraverso due rampe carrabili, ha una superficie complessiva netta di mq 154,07 ed è composto da due ambienti interni con attiguo locale servizi.

Il magazzino è adibito a locale lavorazioni, deposito attrezzature, rimessa macchine, riparazione macchine, deposito antiparassitari, deposito mezzi tecnici (terricci,concimi, imballaggi, ecc.), servizi per il titolare e altri lavoratori.

Il tutto meglio comprensibile nell'allegato progetto.

Magazzino agricolo Foglio 100 Particelle 170-171 superficie netta coperta :      mq 154,07
Serre in ferro zincato mq 5.670 Foglio 100 Particelle 170-171

Allo scopo di consentire il raggiungimento delle finalità economiche espresse degli addetti allo svolgimento della coltivazione del terreno e delle attività connesse. Inoltre, trattasi di strutture ed impianti produttivi che necessitano controlli e sorveglianza costante da parte del conduttore.

La realizzazione del magazzino agricolo si rende necessaria in quanto, al momento, in azienda è presente come specificato un'area insufficiente e inadeguata che consenta di mantenere i mezzi tecnici aziendali a utilità semplice e utilità ripetuta in un locale coperto, scarico prodotti, lavorazione, servizi lavoratori.

Motivazione importante, che determina la realizzazione di una adeguata superficie coperta, è l'esigenza di effettuare, dopo la raccolta delle derrate, la prima cernita, il lavaggio ed il confezionamento, al fine di presentare la merce in condizioni igieniche e di cernita richieste dal mercato in relazione al rispetto delle normative sull'igiene delle produzioni e della vendita delle derrate. Si rileva come a livello Europeo si stia dando molta importanza agli aspetti della sicurezza alimentare, legata anche alla tracciabilità dell'igiene, al punto da considerare l'HACCP indispensabile per le singole aziende agricole. Diviene, pertanto, fondamentale un luogo fisico adeguato dove porre in opera gli interventi per la realizzazione di un percorso qualitativo post produzione. A questo scopo il conduttore ha necessità di collocare all'interno della struttura in progetto, un banco mobile di cernita delle dimensioni di ml 1 x 8 per la cernita e il riposizionamento dei prodotti in cassette, abbinandolo al sistema di lavaggio. Davanti al banco di cernita occorre uno spazio di manovra per gli operatori di m 5 x 3 ed una zona di sosta delle cassette di lunghezza ml 5, larghezza ml 5, altezza ml 1,5 che equivale alla cubatura massima di produzione giornaliera aziendale, ed una zona di manovra per carico e scarico delle cassette equivalente a 20 mq. Il conduttore in futuro intenderà inoltre collocare nella struttura in progetto anche una cella frigorifera per la conservazione dei prodotti agricoli considerando che le produzioni nei periodi massimi di produzione non vengono trasferiti immediatamente. Nei momenti di picco massimo di produzione, l'azienda commercializza giornalmente 250 cassette di plastica delle dimensioni dimensioni 0,50 x 0,30 x 0,25, pertanto è necessaria un'area di mq 10 per la frigoconservazione.

L'area adibita ai servizi è necessaria in quanto l'azienda deve garantire alla manodopera utilizzata, ambienti idonei.

Al fine di perseguire gli obiettivi economici e migliorare le condizioni di lavoro del conduttore, l'azienda ha la necessità di aumentare lo spazio disponibile e di realizzare un fabbricato in cui poter organizzare un'area di lavorazione con la sistemazione di alcune macchine e attrezzature presenti, banco per lavorazione prodotti, di un'area per il deposito di fertilizzanti, ecc. un'area per la rimessa di deposito antiparassitari.

**FABBRICATO AGRICOLO DA ADIBIRE A MAGAZZINO, ATTREZZATURE LAVORAZIONE, SERVIZI, SERVIZI LAVORATORI DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA DI Mq 154,07**

**Rimessa macchine, attrezzi**

L'azienda possiede un parco macchine sufficientemente adeguato alla corretta gestione delle colture, tuttavia non esistono in azienda strutture idonee per il ricovero delle macchine e degli attrezzi dagli agenti atmosferici: come conseguenza le condizioni di mantenimento non sono ottimali e la vita economica delle macchine e degli attrezzi si esaurisce più velocemente. Attualmente le problematiche economiche del settore agricolo impongono scelte idonee a prolungare la durata economica degli investimenti più possibile; questo induce la necessità di disporre di una adeguata superficie coperta come riparo delle macchine e delle attrezzature: il parco macchine e gli ingombri planimetrici, risultano come di seguito elencati:

Macchine ed attrezzature	n	Ingombro in mq	Superficie di rispetto	Superficie totale (ingombro+sup.risp)
trattore	1	7	5	12
motocoltivatore	1	2	3	5
motocoltivatore	1	2	3	5
Botte trattamenti	1	2	1	3
fresa	1	2	2	4
vangatrice	1	2	2	4
ripper	1	2	2	4
estirpatore	1	2	2	4
motopompa	1	1	1	2
Rimorchio 3,20x2,20	1	8	4	12
Furgone	1	10	4	14
trinciasarmenti	1	2	2	4
Attrezzature varie e materiale officina	1	3	1	4
Aratro	1	2	1	3
Banco riparaz. e approntamento macc. e attr.	1	3	1	4

**Tot mq 89,00**

La disposizione spaziale delle macchine e degli attrezzi all'interno del magazzino, considerando la superficie in progetto come illustrato nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione, è stata calcolata in funzione delle superfici di manovra e nel rispetto delle norme di sicurezza. La superficie che occuperanno i predetti macchinari e attrezzi risulta insufficiente ad accogliere tutti gli elementi e alcuni saranno posti all'esterno della struttura.

#### **Area mezzi tecnici (contenitori, fertilizzanti ,materie plastiche ecc)**

Quest' area è indispensabile per il deposito dei contenitori per raccolta dei prodotti, deposito fertilizzanti, materie plastiche ecc., Considerando quasi inesistenti gli spazi relativi alle superfici di rispetto e che il dimensionamento è insufficiente a contenere gli svariati mezzi tecnici necessari, per sopperire a questa esigenza verrà utilizzato anche il magazzino agricolo già esistente.

#### **Deposito antiparassitari**

Indispensabile in relazione al D.P.R n.1255 del 3/08/1968 e successive modifiche che stabilisce le precauzioni da osservare, relative alla conservazione ed alla custodia degli stessi prescrivendone il deposito interno del magazzino in armadietti ubicati lontano da fonti di calore, asciutti, areati, poiché l'umidità può facilitare la corrosione delle confezioni causando dispersioni del contenuto.

#### **Area lavorazione**

Area destinata alla lavorazione,. Consistente nel ricevimento, lavaggio, cernita, calibratura, confezionamento, conservazione .

#### **Area servizi così distribuita:**

Bagni, spogliatoi, area riposo.

## ZONIZZAZIONE MAGAZZINO

	mq
Zona rimessa macchine attr. compresa superficie rispetto	69,50
Area lavorazione e stoccaggio prodotti	57,40
Area servizi(wc,riposo,spogliatoio)	27,17

**TOT. Mq 154,07**

Dalla descrizione dettagliata degli spazi necessari si evidenzia che essi risulterebbero insufficienti e sarà necessario utilizzare come già specificato il magazzino esistente per i mezzi tecnici ad utilità semplice e parte delle attrezzature al di fuori dell'accessorio.

### **Sistemazione esterna al Fabbricato :**

Realizzazione di una pavimentazione perimetrale al fabbricato ,recinzione in blocchi di cemento L'esigenza dell'area che circonda il fabbricato nasce dalla necessità di evitare di contaminare con la polvere i prodotti. Inoltre l'assenza di polveri ha anche lo scopo di determinare condizioni di lavoro salubri per il personale.

Nella parte adiacente al fabbricato è previsto un piazzale di manovra e di sosta dei mezzi di trasporto. Intorno al piazzale è prevista la realizzazione di aree verdi di abbellimento dell'ingresso.

Il tutto come meglio illustrato e dimensionato nell'allegato elaborato progettuale.

## **5 DESCRIZIONE DEI TERRENI DA ASSERVIRE ALL'EDIFICAZIONE DEI FABBRICATI**

L'ART . 57 della legge 38/99 Regione Lazio prescrive, per il richiedente, l'obbligo di asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono.

La superficie agricola è di Ha 1.02.69, come già specificato, di cui il committente è proprietario e affittuario.

## 6 DESCRIZIONE DELLE OPERE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

L'azienda agricola realizzerà accanto al fabbricato, una sistemazione a verde dell'area usando una tipologia di verde costruito ben inserita nel paesaggio agrario in cui è situato il fabbricato e utilizzando essenze tipiche della zona. Manutenzione di canali e fossi di scolo predisposti per l'allontanamento delle acque meteoriche e con l'ausilio di mezzi prevalentemente meccanici.

## 7 CONCLUSIONI

Il progetto si sostanzia nella realizzazione di costruzione di un annesso agricolo per la lavorazione, stoccaggio, e confezionamento dei prodotti sopracitati, deposito attrezzi e altri mezzi tecnici, piazzale e area pavimentata perimetrale, serre in ferro zincato.

Come contemplato dalla L.R. 38/99 art. 57, oltre a una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari, l'obiettivo del presente piano è quello di ridurre i costi di produzione, la salvaguardia dell'ambiente, il miglioramento delle condizioni dei lavoratori, il potenziamento delle strutture produttive con l'indicazione del fabbricato e serre da realizzare nei terreni agricoli collegati ad essi.

L'intervento migliorativo apporterà i seguenti benefici:

- aumentare le produzioni migliorando e razionalizzando il calendario delle produzioni e quindi un impiego di manodopera ben ripartito su tutto l'anno;
- aumentare il fatturato;
- potenziare la rete distributiva per collocarsi su nuovi mercati;
- aumentare la manodopera e quindi l'occupazione di nuovi addetti;
- ridurre i costi di produzione;
- disciplinare i prezzi alla produzione;
- migliorare la qualità dei prodotti;

Il tutto in armonia con l'organizzazione del mercato comune nel settore ortofrutticolo.

L'Azienda può contare sui seguenti punti di forza:

- particolare vocazione (caratteristiche pedoclimatiche già specificate);
- alto grado di specializzazione;
- elevato standard qualitativo medio;

Pertanto, il miglioramento messo in atto dalla azienda in esame, sostanzialmente lascia intendere che svilupperà l'attività produttiva relativamente alla produzione, stoccaggio, confezionamento del prodotto, allo scopo di una sostanziale ottimizzazione della produzione e delle attività connesse.

Con il progetto a cui è allegato il presente P.U.A si chiede il permesso a costruire per la realizzazione del magazzino e serre.

**Terracina, 23/10/2010**

**IL TECNICO**

**AGR. ROBERTO GIANNETTI**



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 2 MAG 2012 sull'Albo Pretorio online del Comune

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

Terracina, 2 MAG 2012

~~IL MESSO COMUNALE  
IL MESSO COMUNALE  
Nestore Alla~~

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