

# CITTA' DI TERRACINA

Provincia di Latina  
00000

## ORIGINALE DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N° 46 - 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 un magazzino agricolo - Loc. Contrada San Benedetto - Ditta D'Ambrosio Erminia. 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 **11.50** 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                 | 6.665        |      | X   | 21) APOLLONI Agostino      | 1.883        | 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° 21**

**Consiglieri assenti**

**n° 4**

**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.

OGGETTO: *Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) – Decreto Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 – Progetto per la realizzazione di un magazzino agricolo - Loc.: Contrada San Benedetto - Ditta: D'AMBROSIO ERMINIA. - 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** – Enunciato l'oggetto posto all'ordine dei lavori, precisa che per accordo unanime, i consiglieri procederanno ad effettuare un unico intervento di carattere generale valido anche per i successivi punti posti all'ordine dei lavori riguardanti i P.U.A., riconducibili ai seguenti soggetti:

1. Ditta Iannacci Fabio
2. Ditta Altobelli Maria Assunta
3. Ditta Lauretti Santino
4. Ditta Di Marino Angelica
5. Ditta Di Girolamo Luigi
6. Ditta Liotti Giuseppe
7. Azienda Agricola Feragnoli soc. Semplice di Feragnoli Amelia e C.

**Presidente** - cede la parola all'Amministrazione per l'illustrazione delle proposte di deliberazione, già agli atti del Consiglio.

**Assessore De Angelis** – Illustra le proposte relative ai P.U.A. presentati.  
L'intervento, registrato su DVD, è custodito in atti.

Intervengono nella discussione, rispettivamente, i consiglieri Percoco, Avelli, Zicchieri, Di Mario, Giuliani, Di Tommaso, Venerelli.  
Gli interventi sono stati registrati su DVD, custodito in atti.

- **Durante l'intervento del consigliere Percoco entra in aula il consigliere Zicchieri. Presenti 22.**
- **Durante l'intervento del consigliere Di Mario, esce dall'aula il consigliere Marzullo. Presenti 21.**
- **Durante l'intervento del consigliere Venerelli esce dall'aula il consigliere Di Tommaso. Presenti 20.**

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

**Prima della votazione, il consigliere Pecchia esce dall'aula . Presenti 19.**

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**

premessi che:

- ◆ con istanza documentata acquisita da questo Ente in data 05.10.2009, registrata con prot. n. 54309/I del 07.10.2009, integrata con nota prot. n. 43558/I del 02.08.2010 e successiva istanza prot. n. 32661/I del 21.06.2011, la signora D'Ambrosio Erminia, nata a Fondi (LT) l'11.11.1955 e residente a Terracina in Via Appia Antica n. 92, in qualità di imprenditrice agricola, proprietaria ed in parte affittuaria del terreno sito in Contrada San Benedetto - giusti atti di compravendita stipulati dal notaio Raffaele Ranucci Rep. n. 53434 del 20.09.1993 e Rep. n. 95073 del 16.07.2008 e Contratto di Affitto di Fondo Rustico del 19.07.2009, ha richiesto l'attivazione della procedura SUAP per la realizzazione di un annesso agricolo destinato a magazzino, con struttura in muratura e copertura a tetto con manto di tegole, 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 il terreno di proprietà ed in parte concesso in affitto alla signora D'Ambrosio Erminia, sito in Contrada San Benedetto, distinto in catasto al Foglio 88, particelle nn. 53 - 216 - 568, della complessiva superficie di mq. 2.673;
- ◆ in allegato alla richiesta per la realizzazione del manufatto da destinare a magazzino agricolo - 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 29.11.2011, 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 21.06.2011, registrato con prot. n. 32661/I, ritenendolo correttamente formulato ed idoneo alla concessione della deroga relativa ai limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli previsti;
- ◆ 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 D'Ambrosio Erminia, proprietaria, recante il prot. n. 32661/I del 21.06.2011 ed esaminato favorevolmente dalla preposta Commissione Comunale P.U.A. nella seduta del 29.11.2011;

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. 32661/I del 21.06.2011, recante gli estremi del parere favorevole della competente Commissione Comunale P.U.A. espresso in data 29.11.2011;
- ◆ la relazione istruttoria dello Sportello Unico per l'Edilizia di questo Ente trasmessa con nota prot. n. 56837/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. 32661/I del 21.06.2011, presentato dalla Signora D'Ambrosio Erminia, nata a Fondi (LT) l'11.11.1955 e residente a Terracina in Via Appia Antica n. 92, imprenditrice agricola, proprietaria ed in parte affittuaria del terreno distinto in catasto al Foglio 88, particelle nn. 53 - 216 - 568, della complessiva superficie di mq. 2.673, ed esaminato favorevolmente dalla preposta Commissione Comunale nella seduta del 29.11.2011 - 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 in muratura e copertura a tetto con manto di tegole, in deroga ai limiti dimensionali massimi previsti dalla citata Legge Regionale n. 38/99 e ss.mm.ii., nonché di approvare l'intervento progettuale nella sua globalità in deroga agli strumenti urbanistici vigenti;
- 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 D'Ambrosio Erminia, 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 D'Ambrosio Erminia, imprenditrice agricola, proprietaria ed in parte affittuaria dei terreni in questione.-

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. XXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il 00.00.00000, residente in  
XXXXXXXXXX (XX) alla via XXXXXXXXXXXX, **C.F. XXXXXXXXXXXX**, in qualità di  
XXXXXXXXXX, - 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 Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 – Progetto per la realizzazione di un magazzino agricolo - Loc.: Contrada San Benedetto - Ditta: D'AMBROSIO ERMINIA. - 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.*

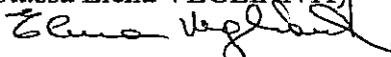
## PARERE TECNICO

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. D'AMBROSIO ERMINIA

## PIANO DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE

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

PROGETTO DI :

ANNESSO AGRICOLO



IL COMMITTENTE

D'AMBROSIO ERMINIA

*D'Ambrosio Erminia*

IL TECNICO

AGR. ROBERTO GIANNETTI

Commissione Comunale P.U.A.

Seduta del 29/11/2011

Parere FAVOREVOLE

IL SEGRETARIO

*Geom. EUGENIO PEPE*



## 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 culturale, determinazione del reddito e fabbisogno della  
        manodopera ante investimento.
- 3.3 Ordinamento culturale, determinazione del reddito e fabbisogno della  
        manodopera post investimento.
- 3.4 Macchinari.
- 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 Bottasso, 22 C.F. GNNRRT64C24L120L, iscritto al n. 6 dell'albo degli Agrotecnici e Agrotecnici Laureati della Provincia di Latina, ha ricevuto incarico dalla Signora D'Ambrosio Erminia, in qualità di titolare dell'azienda agricola con sede in Terracina, Contrada San Benedetto, 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 D'Ambrosio Erminia 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 5mila 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 non esiste alcun fabbricato.

## 2 TITOLARE

Titolare dell'azienda agricola è D'ambrosio Erminia, nata a Fondi (LT) l'11/11/1955, residente a Terracina (LT), Via Appia Antica n. 92. Imprenditore agricolo, C.F. DMBRNN55S51D662B P.I. 01410530594, titolare proprietaria per  $\frac{1}{2}$  per  $\frac{1}{2}$  e affittuaria della medesima azienda agricola, iscritta alla Camera di Commercio di Latina al numero R.E.A LT -113547 dal 21/02/1997, 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 tramite commercianti e privati consumatori.

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

Il fabbricato sarà ubicato nel comune di Terracina Contrada San Benedetto, su lotto di terreno distinto al N.C.T. al

**Foglio 88 particella 216 Ha 00.11.05**

**Foglio 88 particella 53 Ha 00.16.00.**

Acquistato con rogito notarile in data 20/09/1993 dai si.gg. Trulli Giuliano e D'Ambrosio Erminia registrato a Latina il giorno 08/10/1993 al n. 4345, trascritto a Latina il giorno 27/09/1993 Reg. Gen.n. 17087 Reg. Part 11547

**Foglio 88 particella 568 Ha 00.09.68**

Acquistato con rogito notarile il 16/07/2008 dai si.gg. Trulli Giuliano e D'Ambrosio Erminia registrato a Latina il 31/07/08 al n. 12065, trascritto a Latina il giorno 01/08/2008 Reg. Gen.n. 21954 Reg. Part 13685

**Totale Ha 00.26.73**

Concesso in affitto per  $\frac{1}{2}$  con scrittura privata dal Sig. Trulli Giuliano in data 19/07/2009 per la durata di anni venti e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 04/08/2009 .

Il Fabbricato adibito a locale lavorazioni, servizi per la titolare, si compone dei seguenti locali aventi le seguenti superfici :

-Locale lavorazione ,stoccaggio prodotti mq 30

-Locali servizi (bagno mq 3,40 –antibagno mq 3,40) mq 6,80

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- Scavo a sezione obbligata del terreno per realizzazione di fondazioni;
- Fondazioni costituite da travi rovesce e travi di collegamento in c.a.
- Struttura portante del magazzino costituita da blocchetti di cemento;
- Solaio contro terra realizzato con soletta piena in c.a. isolata e impermeabilizzata;
- Solaio di copertura in latero-cemento;
- Copertura a padiglione con falde formate da tramezzi di foratoni e sovrastante manto di tavelloni completato da getto di calcestruzzo , successiva posa in opera di guaina bituminosa impermeabilizzante, isolante e manto di tegole portoghesi;
- Posa in opera di canale di gronda e discendenti in rame;
- Intonaci esterni ed interni del tipo liscio civile a tre strati,rifiniti a colla di calce gli interni ed a colla di cemento gli esterni;
- Infissi esterni in PVC;
- Pavimentazione in gres ceramico antiscivolo;
- Tinteggiatura esterna a calce con colori della gamma delle terre;
- Impianto elettrico conforme alle norme vigenti

Il tutto meglio illustrato nell'elaborato progettuale.

## **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 D'ambrosio Erminia sono condotti in parte in affitto (vedi contratto di affitto) , parte in proprietà, ubicati nel comune di Terracina in Contrada San Benedetto, censiti al NCT di Terracina come unico corpo fondiario, distinto al Foglio 88 particelle 216,53,568 della superficie totale di Ha 0.26.73

|                                 |    |         |
|---------------------------------|----|---------|
| La superficie è così ripartita: |    |         |
| Superficie agricola totale      | Ha | 0.26.73 |
| Tare improduttive               | Ha | 0.02.00 |
| Superficie agr. Utilizzata      | Ha | 0.24.73 |
| Di cui :                        |    |         |
| Ortaggi in serra                | Ha | 0.08.00 |
| Ortaggi in pieno campo          | Ha | 0.16.73 |

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 2 cicli produttivi .

Hanno consentito una produzione lorda vendibile di prodotto fresco ma non lavorato al prezzo medio di € 55 per ql 300 circa ricavando una produzione lorda vendibile pari a € 16.500,00

## 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 colture:  |                  |
| sementi, piantine, materie plastiche,vasi ,riscaldamento..... | € 1.200,00       |
| antiparassitari , diserbanti.....                             | € 600,00         |
| Fertilizzanti ,terricci .....                                 | € 900,00         |
| assicurazioni (circa2%p.l.v).....                             | €                |
| lavori agricoli in conto terzi                                |                  |
| <b>tot.</b>   | <b>€ 2700,00</b> |

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| spese meccanizzazione:            |                 |
| carburanti e lubrificanti.....    | € 450,00        |
| manutenzione e assicurazione..... | € 250,00        |
| <b>tot.</b>                       | <b>€ 700,00</b> |

|   |                 |
|---|-----------------|
| spese generali e fondiaria manutenzione ordinaria |                 |
| assicurazione fabbricati e manufatti:             | €               |
| imposte e tasse aziendali.....                    | .. € 120,00     |
| acqua, luce, telefono, quote associative.....     | € 250,00        |
| <b>tot</b>  | <b>€ 470,00</b> |

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Quote ammortamento:          |                 |
| fabbricati e manufatti.....  | €               |
| Macchine e attrezzature..... | € 500,00        |
| <b>tot</b>                   | <b>€ 500,00</b> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| Spese per lavoro annuale aziendale:          |                   |
| oneri INPS per manodopera familiare.....     | € 2.800,00        |
| operai a tempo determinato o avventizio..... | €                 |
| <b>tot</b>                                   | <b>€ 2.800,00</b> |

|  |                 |
|--|-----------------|
| interessi su capitale in proprietà:          |                 |
| fondiario (circa il 3%)                      |                 |
| fabbricati e manufatti                       |                 |
| terreni                                      |                 |
| Interessi sul capitale agrario (circa il 5%) |                 |
| macchine e attrezzature .....                | € 120,00        |
| prodotti di scorta € 3€                      |                 |
| <b>tot.</b>                                  | <b>€ 120,00</b> |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Totale generale spese annuali</b> | <b>€ 7.290,00</b> |
|--------------------------------------|-------------------|

## CALCOLO DEL REDDITO NETTO AZIENDALE

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| P.L.V.....                 | € 16.800,00       |
| SPESE ANNUALI.....         | € 7.290,00        |
|                            |                   |
|                            |                   |
| <b>REDDITO NETTO .....</b> | <b>€ 9.510,00</b> |

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

### 3.3 Ordinamento culturale e determinazione del reddito post investimento.

La superficie sarà così ripartita:

|                            |    |         |
|----------------------------|----|---------|
| Superficie agricola totale | Ha | 0.26.73 |
| Tare improduttive          | Ha | 0.04.00 |
| Superficie agr. Utilizzata | Ha | 0.22.73 |
|                            |    |         |
| Di cui :                   |    |         |
| Ortaggi in serra           | Ha | 0.08.00 |
| Ortaggi in pieno campo     | Ha | 0.14.73 |
|                            |    |         |

L'ordinamento culturale per l'azienda in esame sarà specializzato e riguarderà la coltivazione, lavorazione e confezionamento dei prodotti raccolti.

Per quanto riguarda il ciclo culturale di lavorazione dei prodotti che sarà svolto in azienda, può essere sinteticamente descritto come segue:

per la coltivazione degli ortaggi sono necessarie le seguenti operazioni culturali: Preparazione terreno, concimazione, semina o trapianto, trattamenti antiparassitari sarchiatura, raccolta, copertura delle serre e tunnel con film plastici.

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.

Dopo la raccolta, gli ortaggi saranno immagazzinati, sottoposti a lavaggio, cernita, confezionamento in piccoli imballaggi, caricati su mezzi e trasferiti. La commercializzazione avviene tramite commercianti all'ingrosso, privati consumatori e venditori al dettaglio.

La coltivazione degli ortaggi consiste nella semina di tre cicli produttivi per le colture in pieno campo e tre cicli produttivi per le colture in serra.

L'avvicendamento colturale è il seguente:

Orticole in serra per tre cicli produttivi:

Zucchini , pomodori da mensa, lattuga sulla superficie totale di Ha 0.08.00

Orticole in pieno campo per tre cicli produttivi Ha 0.14.73.

Lattuga per due cicli e zucchini

Gli zucchini in serra consentono una produzione di 800 qli Ha per una prod. totale di qli 64 al prezzo medio di € 70,00 al qle, determinando una prod. Lorda vendibile di € **4.480,00**

I pomodori in serra consentono di realizzare una prod. di qli 900 per Ha ,per una prod totale di qli 72 ad un prezzo medio di € 70,00 al qle determinando una prod. Lorda vendibile di € **5.040,00**

La lattuga in serra consente una produzione 600 ql per Ha , per una produzione totale di qli 48 al prezzo medio di € 60 al qle, determinando una produzione lorda vendibile di € **2.880,00**

Lattuga in pieno campo per 2 cicli produttivi consente una produzione totale di qli 120 al prezzo medio di € 60 al qle, determinando una produzione lorda vendibile di € **7.200,00**

Zucchini in pieno campo consentono una produzione totale di 90 qli al prezzo medio di € 60,00 al qle, determinando una produzione lorda vendibile di € **5.400,00**

### 3.4 Macchinari:

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:

|   |       |          |
|---|-------|----------|
| motocoltivatore                         | HP 14 | € 4.000  |
| botte per trattamenti                   |       | € 1.500  |
| Fresa                                   |       | € 1.500  |
| erpice                                  |       | € 1.200  |
| Macchina cernita e calibratrice ortaggi |       | € 3.500  |
| rimorchio agricolo                      |       | € 1.500  |
| Contentori per ortaggi                  |       | € 960    |
| estirpatore                             |       | € 900    |
| Motore elettrico                        |       | € 700    |
| Varie irrigazione                       |       | € 2.500  |
| Furgone                                 |       | € 15.000 |

Il valore a nuovo del parco macchine per la realizzazione del miglioramento aziendale sarà pari a **€ 33.260,00**

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.

**DETERMINAZIONE DELLE SPESE (costi)  
E CALCOLO DEL REDDITO NETTO**

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| Spese colture:  |   |                   |
| sementi, piantine, materie plastiche, imballaggi, riscaldamento | € | 1.500             |
| antiparassitari, diserbanti.....                                | € | 800               |
| Fertilizzanti, torba, terricci.....                             | € | 900               |
| assicurazioni (circa 2%p.l.v).....                              | € |                   |
| lavori agricoli in conto terzi                                  |   |                   |
| <b>tot.</b>   |   | <b>€ 3.200,00</b> |

|                                   |   |                 |
|-----------------------------------|---|-----------------|
| spese meccanizzazione:            |   |                 |
| carburanti e lubrificanti.....    | € | 650             |
| manutenzione e assicurazione..... | € | 250             |
|                                   |   |                 |
|                                   |   |                 |
| <b>tot.</b>                       |   | <b>€ 900,00</b> |

|   |          |                 |
|---|----------|-----------------|
| spese generali e fondiarie manutenzione ordinaria |          |                 |
| assicurazione fabbricati e manufatti:             |          |                 |
| imposte e tasse aziendali.....                    | €        | 500             |
| acqua, luce, telefono, quote associative.....     | €        | 500             |
|   |          |                 |
| <b>tot</b>  | <b>€</b> | <b>1.000,00</b> |

|   |          |                 |
|---|----------|-----------------|
| Quote ammortamento:   |          |                 |
| fabbricati e manufatti.....                                 | €        | 900             |
| Macchine e attrezzature... (valore a nuovo 33.260.).....    | €        | 2100            |
| Interessi su capitale agrario (macchine e att.-prod.scorta) | €        | 150             |
| <b>Tot</b>  | <b>€</b> | <b>3.150,00</b> |

|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| Affitto terreni   | € | 200             |
| oneri INPS per manodopera familiare.....                        | € | 2.800           |
| operai a tempo determinato o avventizio... e oneri sociali..... | € |                 |
|   | € | <b>3.000,00</b> |

**TOT GENERALE € 11,250,00**

## CALCOLO DEL REDDITO NETTO AZIENDALE

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| P.L.V.....                 | € 25.020,00        |
| SPESE ANNUALI.....         | € 11.250,00        |
| <b>REDDITO NETTO .....</b> | <b>€ 13.770,00</b> |

### PARAMETRI A CONFRONTO:

**ANTE INVESTIMENTO : n. 180 giornate lavorative anno**

**€ 9.510,00 reddito netto**

**POST INVESTIMENTO n. 230 giornate lavorative anno**

**€ 13.770,00 reddito netto**

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

Le giornate lavorative necessarie per la coltivazione e le attività sono 230

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

$1,02 \text{ U.L.U. } 230:225 = 1,02$

#### **4 PROGETTO DI INTERVENTO STRUTTURALE.**

##### **Descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari**

L'imprenditore D'Ambrosio Erminia è conduttore affittuaria e proprietaria di una azienda agricola di Ha 0.26.73

di superficie agricola totale, come descritto.

Il centro aziendale è attualmente costituito soltanto da 800 mq di serre già specificate. Allo scopo di consentire il raggiungimento delle finalità economiche espresse dalla addetta allo svolgimento della coltivazione del terreno e delle attività connesse, è necessario la costruzione di un annesso agricolo.

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.

La realizzazione dell'annesso agricolo si rende necessaria in quanto, al momento, in azienda non è presente alcuna area adeguata che consenta lo scarico prodotti, lavorazione, servizi per lavoratori.

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 indispensabili, cernitrice, calibratrice, sistema lavaggio, imballaggi, banco per lavorazione prodotti. In agricoltura, in questi ultimi periodi, è stimolato, dalle organizzazioni professionali operanti sul territorio nazionale e dalle istituzioni, lo sviluppo e il potenziamento dei farmer market che consistono nella realizzazione di mercati agricoli diretti da aziende agricole dove le stesse possono collocare i loro prodotti eliminando diversi passaggi delle merci attraverso commercianti che precluderebbero margini di guadagno a discapito degli agricoltori (Cosiddetta filiera corta).

Pertanto, il miglioramento messo in atto dalla azienda in esame, sostanzialmente lascia intendere che svilupperà l'attività produttiva relativamente non solo alla produzione, ma è indirizzata soprattutto alla vendita diretta del prodotto finito, 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 di un annesso agricolo per la superficie di Mq 36,80 circa ed altezza alla gronda pari a ml. 3,80

Il fabbricato in oggetto sarà composto dai seguenti locali aventi le seguenti superfici nette:

- Locale lavorazione, stoccaggio prodotti mq 30
- Locali servizi (bagno mq 3,40 – antibagno mq 3,40) mq 6,80

**FABBRICATO AGRICOLO DA ADIBIRE A MAGAZZINO, LAVORAZIONE, SERVIZI,  
SERVIZI LAVORATORI DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA DI Mq  
36,80**

**Area lavorazione**

Consistente nel ricevimento, lavaggio, cernita, calibratura, confezionamento dei prodotti.

**Area servizi così distribuita:**

Bagni, e antibagno utilizzato come spogliatoio.

**Sistemazione esterna al Fabbricato :**

Realizzazione di un'area verde perimetrale al fabbricato. 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 e di abbellimento della struttura.

## **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 0.26.73, 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 con diserbanti e con l' ausilio di mezzi prevalentemente meccanici.

## **7 CONCLUSIONI**

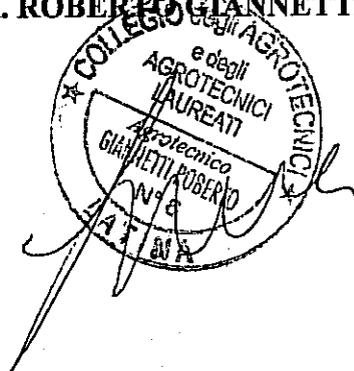
Il progetto si sostanzia nella realizzazione di costruzione di un annesso agricolo per la lavorazione e stoccaggio, confezionamento dei prodotti sopracitati, piazzale e area pavimentata perimetrale.

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 dei fabbricati da realizzare nei terreni agricoli collegati ad essi.

**Terracina 27/04/2011**

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