



# CITTA' DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 693	delib.	OGGETTO: Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) - Decreto Legislativo 31.03.1998 n.112 - D.P.R. 20.10.1998 n. 447 - D.P.R. 07.12.2000 n. 440 - Progetto per la realizzazione di casa rurale - Loc.: Via Caselle - Ditta: Feragnoli Armanda e Mandatori Bruno - 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. - Proposta di deliberazione per il Consiglio Comunale. -
data 05.11.2010		
N.	prot. gen.	
data		

L'anno duemiladieci il giorno CINQUE del mese di NOVEMBRE alle ore 10,45

e seguenti, nella sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, alla presenza degli Assessori:

LAURETTI FRANCESCA	PRESENTE		ASSENTE	X
AMURO GIUSEPPE	PRESENTE	X	ASSENTE	
D'AMICO GIANNI	PRESENTE	X	ASSENTE	
FERRARI FRANCO	PRESENTE		ASSENTE	X
LORETO MARAGONI	PRESENTE	X	ASSENTE	
MASCI GIOVANNI	PRESENTE	X	ASSENTE	
PECCHIA LUCIANO	PRESENTE		ASSENTE	X
ZICCHIERI FRANCESCO	PRESENTE	X	ASSENTE	

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Comunale, Dott. LUIGI PILONE

Assume la presidenza **Il Sindaco Dott. Stefano Nardi**, il quale, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti proposti.

### PARERI PREVISTI DALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267

#### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in argomento.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Terracina,

25/10/10  
IL DIRIGENTE  
(Dr. Arch. Gianfranco CAUTILLI)

#### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in argomento.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Terracina,

L'ASSESSORE DELEGATO ALLO SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)  
SOTTOPONE ALL'ESAME ED ALL'APPROVAZIONE LA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione per il Consiglio Comunale, di pari oggetto;

VISTI gli artt. 7 e 17 del vigente Statuto Comunale;

VISTO il Regolamento delle Commissioni Permanenti del Consiglio Comunale  
approvato con atto C.C. 30.06.1997;

RITENUTA la necessità di provvedere nel senso indicato;

con voto unanime

**D E L I B E R A**

1. DI APPROVARE l'allegata proposta di deliberazione Consiliare;
2. DI TRASMETTERE la stessa al Presidente del Consiglio Comunale per l'assegnazione alla competente Commissione per il parere.

**Oggetto:** Sportello Unico per le Attività Produttive ( SUAP) - Decreto Legislativo 31.03.1998 n. 112 - D.P.R. 20.10.1998 n. 447 - D.P.R. 07.12.2000 n. 440 - Progetto per la realizzazione di casa rurale - Loc.: Via Caselle - Ditta: Feragnoli Armanda e Mandatori Bruno - 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 CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- ◆ con istanza documentata in data 05.01.2009, prot.n. 144/I i coniugi Feragnoli Armanda e Mandatori Bruno, nella qualità di proprietari, hanno richiesto al Dipartimento Pianificazione, Assetto e Sviluppo Economico e Culturale del Territorio l'attivazione della procedura SUAP per la realizzazione di casa rurale in deroga alla non contiguità degli appezzamenti di terreno interessati all'intervento ai sensi dell'art. 55 comma 10 della 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., previsto sul terreno sito in Via Caselle di mq. 9.229,00, distinto in catasto al Foglio 89, particelle 46 - 253 - 254 - 255 - 256 - 259 - 262 - 263 - 812 - 817, sul quale è previsto il fabbricato rurale, con accorpamento del terreno sito in via Guardiola di mq. 24,000,00, riportato in catasto ai Foglio 188, particella 158, per la complessiva superficie di Ha 03.39.29;
- ◆ in allegato alla richiesta per la realizzazione dell'intervento , 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 alla non contiguità degli appezzamenti di terreno di cui all'art.55 della stessa legge, per la prevista casa rurale;
- ◆ nella seduta del 09.03.2010, la Commissione Comunale P.U.A. - istituita con l'atto di Giunta Comunale n. 686 del 09.10.2003 - ha espresso , per quanto di competenza, parere favorevole al piano di utilizzazione aziendale presentato dalla ditta richiedente in data 05.09.2009, prot.n. 144/I, ritenendolo correttamente formulato ed idoneo alla concessione della deroga richiesta. La Commissione ha rilevato che

l'azienda interessata opera, già da diversi anni, nel comparto floro-vivaistico, in serra ed in pieno campo, con un utilizzo di manodopera a tempo indeterminato di ca. 600 (seicento) giornate lavorative, dando atto della necessità, al fine di garantire una razionale conduzione aziendale del fondo in questione, di prevedere la realizzazione di una ulteriore unità abitativa da destinare all'insediamento di una famiglia coltivatrice;

◆ 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 dai coniugi Feragnoli Armanda e Mandatori Bruno, recante il prot. n. 144/I del 05.01.2009 ed esaminato favorevolmente dalla preposta Commissione Comunale P.U.A. nella seduta del 09.03.2010;

#### 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. 144/I del 05.01.2009, recante gli estremi del parere favorevole della competente Commissione Comunale P.U.A. espresso in data 09.03.2009;
- ◆ la relazione istruttoria dello Sportello Unico per l'Edilizia trasmessa con nota prot. n. 56144/U del 15.10.2009, con la quale si esprime parere favorevole relativamente agli aspetti edilizi, fermo restando l'approvazione del PUA e l'integrazione documentale indicata nella nota stessa.

- ◆ il D.P.R. 20.10.1998, n.447;
- ◆ il D.P.R. 07.12.2000, N.440;
- ◆ il Decreto Legislativo 31.03.1998, n.114;
- ◆ il Vigente Statuto;
- ◆ il regolamento di contabilità;

Sentite le competenti Commissioni Consiliare in data ;

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 Dirigente del Dipartimento Sviluppo Economico , Responsabile dello Sportello Unico Attività Produttive (SUAP), inserito e sottoscritto come da foglio allegato, posto che nella fattispecie non ricorrono i presupposti anche per l'acquisizione del parere sulla regolarità contabile;

### **DELIBERA**

- ◆ 1) **di approvare** il Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) dei signori Feragnoli Armanda, nata a Terracina (LT) il 13.03.1964, coltivatrice diretta, C.F. FRGRND64C53 e Mandatori Bruno, nato a Terracina (LT) il 30.11.1959, C.F. MNDBRN59S30L120I, titolare di Impresa Agricola Individuale, iscritta alla C.C.I.A.A. di Latina al n. REA 123206 dal 1996, P.IVA 01255990598, coniugi, residenti in Terracina (LT), Via Caselle n. 12, presentato in data 05.01.2009, prot.n. 144/I ed esaminato favorevolmente dalla preposta Commissione Comunale nella seduta del 09.03.2010 - parte integrante del 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 casa rurale in via Caselle, in deroga alla non contiguità degli appezzamenti di terreno interessati all'intervento ai sensi dell'art. 55 comma 10 della Legge Regionale n. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni - " Norme sul Governo del Territorio";
- 2) **di demandare** al Dirigente del Dipartimento Pianificazione, Assetto e Sviluppo Economico e Culturale del Territorio di questo Ente, 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 Dirigente per la realizzazione dell'intervento proposto dai signori Feragnoli Armanda e

Mandatori Bruno 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.-



**CITTA' DI TERRACINA**  
*Provincia di Latina*

---

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

L'anno duemiladieci, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), in Terracina, nella Casa Comunale. -----

Innanzitutto a me **dott. Luigi PILONE**, 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. Arch. Gianfranco CAUTILLI**, nato a Sora (FR) il 16 novembre 1948, domiciliato per la carica presso il Comune di Terracina, Piazza Municipio s.n.c., in qualità di Dirigente del Dipartimento Pianificazione, Assetto e Sviluppo Economico e Culturale del Territorio e Responsabile dello Sportello Unico Attività Produttive (SUAP), in attuazione del D.L.18/08/2000, che agisce in nome, per conto e interesse dell'Amministrazione comunale che rappresenta, P.IVA: 00246180590, di seguito denominato "*Dirigente*";

----- **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); -----

----- **PREMesso** -----

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;-----



**CITTA' DI TERRACINA**

*Provincia di Latina*

*Convenzione per l'attuazione del Piano di Utilizzazione Aziendale*

- 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 (xxxxxxxx) 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; .....



**CITTA' DI TERRACINA**

*Provincia di Latina*

*Convenzione per l'attuazione del Piano di Utilizzazione Aziendale*

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 nuove costruzioni rurali; .....

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



## CITTA' DI TERRACINA

Provincia di Latina

### Convenzione per l'attuazione del Piano di Utilizzazione Aziendale

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 -



## CITTA' DI TERRACINA

Provincia di Latina

### Convenzione per l'attuazione del Piano di Utilizzazione Aziendale

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** .....



**CITTA' DI TERRACINA**

*Provincia di Latina*

*Convenzione per l'attuazione del Piano di Utilizzazione Aziendale*

---

**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 DIRIGENTE*

*(Dr. Arch. Gianfranco CAUTILLI)*

*(sig. xxxxxxxxxxxxxx)*



**CITTA' DI TERRACINA**  
Provincia di Latina

---

**PARERE 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) - Realizzazione  
casa rurale - Loc.: Via Caselle - Ditta: Feragnoli Armanda e  
Mandatori Bruno - Approvazione Piano di Utilizzazione Aziendale  
(P.U.A.) ai sensi dell'art. 57 Legge Regionale n.38/99 e ss.mm.ii.-**

**PARERE TECNICO**

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

Terracina, 25/10/2010

**IL DIRIGENTE**  
**(Dr. Arch. Gianfranco CAUTILLI)**

COMUNE DI TERRACINA

COMUNE DI TERRACINA ARRIVO
- 5. GEN. 2009
PROT. 146/1

PIANO DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE

Redatto ai sensi dell'art. 57 della L. R. 22-12-1999 n° 38 e successive  
modifiche e integrazioni

Commissione Comunale P.U.A.

Seduta del 09-03-2010

Parere FAVOREVOLE

IL SEGRETARIO

ROSENIO PEPE

PROGETTO PER LA RICHIESTA DI PERMESSO A COSTRUIRE UNA  
FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Comproprietari: FERAGNOLI ARMANDA

MANDATORI BRUNO

CONDUTTORE (I.A.P.): MANDATORI BRUNO

Data: Settembre 2008

Il Tecnico

(Dott. Agr. Simonetta Dario)

*Simonetta Dario*



### **Premessa**

La sottoscritta, Dott. Agr. Simonetta Dario, iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Roma con il numero 1683, riceveva incarico dal sig. Bruno Mandatori titolare di un'azienda florovivaistica per la produzione di piante in vaso situata in Via delle Caselle – Loc. San Saviano e in Via della Guardiola s.n.c., di redigere un Piano d'Utilizzazione Aziendale (P.U.A) ai sensi dell'art. 57 della L.R. 38/99 e successive modifiche e integrazioni, da allegare alla richiesta di rilascio del "Permesso a Costruire" per la realizzazione di un fabbricato ubicato al Foglio 89 mappale 260 ad uso civile abitazione.

In azienda è già presente un fabbricato ad uso residenziale di superficie complessiva pari a mq 92,66. Il fabbricato che si chiede di realizzare ha una superficie complessiva di mq 154,65. Alla fine della realizzazione del progetto l'azienda avrà complessivamente una superficie residenziale di mq 247,31 < a 300 mq massimi consentiti dalla Legge Regionale 38/99.

L'azienda del sig. Mandatori Bruno è costituita da due unità produttive, ubicate entrambe nel comune di Terracina, ma in appezzamenti di terreno non contigui:

- La prima unità produttiva è situata in via Caselle loc. San Silvano. Sono presenti circa 5.300 mq di serre per la produzione di bougainville tra cui la serra per la produzione di piante madri. La superficie complessiva dell'appezzamento è pari a ettari 0.90.29. In questa unità produttiva è presente la residenza dell'imprenditore realizzata con C.E. n. 2856 del 06/08/1996;
- La seconda unità produttiva è situata in via della Guardiola. Sono già realizzati mq 4715 di serre e in fase di completamento mq 1.840 per un totale di circa 6.500 mq. La superficie complessiva dell'appezzamento è pari a ettari 2.40.00. Non sono presenti altri fabbricati.

La redazione del presente PUA si è resa necessaria in quanto, l'azienda condotta dal sig. Bruno Mandatori, ha una superficie complessiva superiore al lotto minimo fissato dal comma 6 dell'art 55 della L.R. 38/99, costituita da due corpi aziendali non sono contigui. E' pertanto necessario presentare un PUA ai sensi dell'art 57, in quanto lo stesso art. prevede al comma 4 che il...*"il PUA può comprendere una pluralità di aree non contigue, purché in questo caso, si raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo di cui all'articolo 55.*

Accettato l'incarico, svolti i necessari sopralluoghi sui terreni interessati all'intervento, la scrivente sviluppa qui di seguito la descrizione dell'azienda nello stato attuale, la necessità tecnico – agronomica degli interventi richiesti.

Per quanto riguarda gli elaborati cui si fa riferimento, si rinvia agli allegati grafici redatti dal tecnico progettista Ing. Procaccioli Emanuele.

### Descrizione dell'azienda

L'impresa agricola "Mandatori Bruno" è un'impresa agricola individuale iscritta alla C.C.I.A.A. della provincia di Latina con il numero REA 123206 ed ha sede nel Comune di Terracina in Via Caselle 12. L'azienda è in possesso del Libretto di controllo degli Utenti motori agricoli presso il Comune di Terracina ed l'imprenditore è iscritto all'INPS con numero progressivo 00745919. Inoltre impiega manodopera assunta a tempo determinato per un totale di circa 252 giornate annue.

L'azienda ha un indirizzo florovivaistico con produzione di Bougainville in vaso di diverse varietà e vendute in vari allestimenti commerciali (una canna, tre canne, alberello, cespuglio, doppio arco spalliera, etc)

### Ubicazione ed intestazione catastale di tutti i terreni

L'azienda agricola è ubicata nel Comune di Terracina, ed è costituita da due unità operative situate in due appezzamenti agricoli non contigui

1. uno ubicato in località Borgo Hermada in Strada della Guardiola s.n.c.. Il fondo è costituito da un unico corpo in proprietà, ed è distinto al N.C.T. dello stesso Comune al Foglio 188 particella 158 della superficie complessiva di Ha 2.40.00
2. uno ubicato in via Caselle. Il fondo è costituito da un unico fondo in proprietà ed è distinto al N.C.T. dello stesso Comune al Foglio 89 particelle 46, 253, 254, 255, 256, 259, 260, 261, 262, 263, 812 e 817 per un totale di 0.90.29

### Caratteristiche agronomiche (natura del terreno, condizioni microclimatiche e agropedologiche)

Il clima è formato dall'insieme dei fenomeni che compaiono più di frequente e più 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 alla pubblicazione fatta dal Prof. Blasi nel 1994 e nella quale è rappresentato uno "studio di fitoclimatologia relativo alla Regione Lazio che propone di integrare la regionalizzazione fitoclimatica ottenuta mediante la classificazione dei dati grezzi con le informazioni derivate da alcuni indici bioclimatici e dal censimento delle specie legnose", ci si è proposti di aggiornare i dati ivi riportati sulla base delle osservazioni compiute sul campo.

Nello studio di Blasi "I risultati della classificazione e la verifica dei livelli di fusione hanno portato alla definizione di 15 unità fitoclimatiche".

Il territorio del Comune di Terracina, è stato ricompreso nell'Unità Fitoclimatica n° 12. In esso si manifestano le seguenti caratterizzazioni:

- Precipitazioni comprese tra 842 e 996 mm per anno
- Apporti estivi compresi tra 64 e 89 mm
- Temperatura media piuttosto elevata (15,53)
- Aridità estiva da maggio ad agosto
- Freddo non intenso (T.min. 9,75) da novembre ad aprile
- Temperatura media delle minime nel mese più freddo compresa tra 3,6 e 5,5 °C

Secondo la classificazione di Blasi il Comune di Terracina appartiene alla Regione xeroterica (sottoregione mesomediterranea) - Termotipo mesomediterraneo inferiore, Ombrotipo subumido superiore.

Le due unità operative dell'azienda presentano caratteristiche del suolo molto diverse tra di loro. Data la natura delle produzioni dell'azienda Bruno Mandatori: produzione di piante ornamentali allevate in vaso, le caratteristiche dei suoli sono ininfluenti ai fini della produzione.

#### Investimenti colturali in atto (specie, estensione e forme di allevamento)

L'azienda ha un indirizzo produttivo florovivaistico. La superficie agricola utilizzata è pari a circa 3.00ettari. Una parte della S.A.U è destinata alla produzione di piante in vaso coltivate in ambiente protetto, il resto della superficie è attualmente, non utilizzati.

L'ordinamento colturale dell'azienda è il seguente:

- Coltura protetta
  - piante ornamentali in vaso Ha 1,18

Il ciclo produttivo prevede la coltivazione di Bougainville in vaso dalla talea fino al prodotto commercializzabile diviso in diversi allestimenti: Bougainville in vaso h. 1,50 ml ad una canna; Bougainville in vaso h. 1,80 ml a tre canne, Bougainville in vaso h. 1,10 ml ad alberello, Bougainville in vaso 17 a cespuglio, ect

Tutto il ciclo produttivo si svolge in azienda: una parte nell'unità aziendale di via Caselle. La fase più delicata di tutto il ciclo di produzione si svolge in questa unità. Qui infatti sono presenti le serre dove sono allevate le piante madri, da cui originano tutte le piante prodotte dall'azienda Mandatori Bruno. Le piante madri costituiscono il patrimonio varietale dell'azienda, frutto di anni di raccolta e selezione del materiale genetico e da cui, per talea, vengono ogni anno prodotte le piante commercializzate. Le serre

delle piante madri devono essere mantenute libere da infestazioni fitopatologiche che e sane da un punto di vista batteriologico e esenti da virosi, in applicazione della normativa regionale.

Una prima parte del ciclo produttivo viene svolto nell'azienda di via Caselle, in particolare la fase di radicazione su substrato inerte,

una volta radicate le piante vengono trasferite nell'unità produttiva di via della Guardiola, dove vengono preparati i diversi allestimenti commerciali e le piante vengono allevate per circa un anno.

Per quanto riguarda il ciclo colturale che viene svolto in azienda, questo può essere riassunto come segue:

- raccolta delle talee dalle piante madri nei mesi di gennaio - febbraio, radicazione in vaso e in ambiente protetto, trapianto in vaso da Ø 15 cm su substrati a base di terriccio torboso, sabbia, pozzolana e pomice nei mesi di maggio – giugno, trasporto all'azienda di via della Guardiola, coltivazione per circa un anno e vendita nella primavera dell'anno successivo.

Il sistema d'irrigazione previsto all'interno delle serre è del tipo per aspersione a farfalla.

Per svolgere le operazioni colturali necessarie all'intero ciclo produttivo, l'azienda ha un parco macchine adeguato alle sue esigenze, costituito da:

Macchine ed attrezzature	Numero	valore a nuovo
Trattore	1	15.000
Trattore	1	35.000
zollatrice	1	25.000
botte da 4,5 q.li	1	4.500
computer e 4 pompe dosimetriche per irrigazione in serra	2	11.000
invasatrice con 4 nastri da 6 mt	2	25.000
muletti	2	8.000
motocoltivatori	2	1.500
fresa	1	1.500
carrelli	25	3.000
<b>TOTALE</b>		<b>129.500</b>

Inoltre in azienda sono presenti tutte le attrezzature a mano necessarie per le operazioni di trapianto ed allevamento delle piantine.

Nelle pagine seguenti sarà descritta l'azienda indicando le ore lavorative necessarie all'ordinamento produttivo e dimostrando che l'azienda, è una entità produttiva economicamente valida che soddisfa le condizioni previste dall' art. 52 comma 3 della L.R. 38/99 e successive mod. e integ. in ordine alle U.L.U. (unità lavorativa uomo) impiegate e al reddito netto percepito da ogni ULU 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 dall'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 impiegati e cioè:

Bf = Beneficio fondiario

I = Interessi per la prestazione del capitale agrario

St = Compenso spettante per il lavoro intellettuale

Sa = Compenso spettante per il lavoro manuale

T = Tomaconto, residuo tra ricavi e costi che esprime il risultato della gestione

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 d'efficienza dei capitali investiti, i compensi spettanti alle persone fisiche che partecipano alla produzione e i costi dei beni a logorio totale.

Le Quote (Q) si riferiscono alle attrezzature necessarie alla lavorazione delle piante in vaso e in pieno campo, e 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;
- quota di assicurazione.

Le Spese varie (Sv) sono i costi relativi all'acquisto di beni strumentali e servizi al di fuori dell'azienda che si esauriscono in un ciclo produttivo (materie prime, servizi reali e servizi personali).

Le Imposte (Imp) sono spese che riguardano gli obblighi fiscali che gravano sull'azienda e sull'imprenditore agricolo.

### Calcoli per la determinazione del reddito netto

La produzione lorda vendibile rappresenta il valore della produzione lorda realizzata nell'azienda al netto del valore dei prodotti reimpiegati e consumati nella produzione.

Sulla base dei conti economici degli ultimi tre anni dell'azienda in oggetto e dell'analisi dei bilanci di aziende impegnate nello stesso settore produttivo, applicando la media dei prezzi dei vari allestimenti commerciali messi in commercio, è stato determinato il valore delle produzioni commercializzate come indicato nella seguente tabella:

PRODUZIONI	UNITA' DI MISURA	Q.TA'	PREZZO MEDIO (€/PZ)	VALORE TOTALE (€)
Bougainville 1 canna h. 1,50 var. californiana	PZ	5.800	5,0	29.000
Bougainville 1 canna h. 1,50 var. sanderiana	PZ	3.700	4,5	16.650
Bougainville 3 canne da h. 1,60 a 2,10 - var. californiana	PZ	3.200	9,71	31.000
Bougainville 3 canne da h. 1,60 a 2,10 - var. californiana	PZ	750	16	12.000
Bougainville 3 canne da h. 90 - var. californiana	PZ	18.500	3,50	64.750
Bougainville 3 canne da h. 90 - var. sanderiana	PZ	8.800	3,20	28.160
Bougainville alberello fino h. 110 - var. sanderiana	PZ	1.800	9,20	16.560
Bougainville cespuglio vaso 17- var. californiana	PZ	1.600	3,40	5.440
Bougainville cespuglio vaso 17- var. sanderiana	PZ	3.300	3,00	9.900
Bougainville cespuglio vaso 21- var. sanderiana	PZ	1.300	4,3	5.590
Bougainville doppio arco var. californiana	PZ	1.000	6,70	6.700

Bougainville spalliera var. californiana	PZ	7.000	5,80	40.600
TOTALI		56.750		€ 266.422

L'azienda produce annualmente allestimenti commerciali vari che determinano una P.L.V di € 266.422,00.

#### Calcoli per la determinazione delle spese

Le spese (Q + S.v. + Imp. + Ica + Icf) sono costituite dagli oneri sostenuti per mantenere allo stesso livello d'efficienza tutti i capitali, dai compensi spettanti alle persone fisiche che partecipano alla produzione, e dai costi dei beni a logorio totale (scorte circolanti).

Le Quote (Q) si distinguono in:

- quota di reintegrazione: deprezzamento medio annuo che viene a subire un capitale fisso durante il periodo economico della sua utilizzazione;
- quota di manutenzione: la spesa media annua che l'imprenditore sostiene per mantenere in efficienza tecnica i capitali fissi a logorio parziale;
- quota di assicurazione: premio da pagare ad una società di assicurazione per assicurarsi contro determinati rischi.

Nell'azienda agricola in esame le quote calcolate sono:

quota assicurazione e manutenzione in euro	
1% valore a nuovo dei fabbricati	15.000,00
2% PLV	5.328,00
TOTALE	20.328,00

quote ammortamento in euro	
1% costo ricostruzione fabbricati	15.000,00
8% valore a nuovo macchine	10.360,00
TOTALE	25.360,00

Le Spese varie (Sv) sono i costi relativi all'acquisto di beni strumentali e servizi al di fuori dell'azienda che si esauriscono in un ciclo produttivo (materie prime, servizi reali e servizi personali).

Le spese varie, dalla media dei conti economici degli ultimi due anni sono pari a

$$S.V. = € 97.679,00.$$

Le imposte sono state calcolate pari al 3% della P.L.V.

$$\text{Tributi} = P.L.V. \times 3\% = 266.422,00 \times 0,03 = € 7.992,00$$

La manodopera necessaria alla conduzione del fondo è stata valutata secondo i parametri standard previsti dalla D.G.R. del Lazio n° 506 del 11 luglio 2006 art 14 Adozione tabelle per il calcolo delle ore lavorative relative alle attività agricola e agrituristica.

Manodopera	HA	giornate/HA	tot gg
Piante in vaso - Coltura protetta	1,18	700	826

La manodopera necessaria alla conduzione, direzione tecnica e amministrativa è assicurata dall'imprenditore per 250 giornate e dai dipendenti assunti a tempo indeterminato per un totale di circa 600 giornate annuali.

Per quanto sopra specificato sono stati calcolati i costi sostenuti per la remunerazione della manodopera extra-aziendale considerando che le giornate lavorative sono di 8 ore e che un'ora lavorativa viene remunerata, compresi, gli oneri fiscali, € 20/gg.

Salari: 20 € x 600= € 12.000,00.

Il totale delle spese sostenute durante l'attività floro-vivaistica a regime sarà pari a € 163.359,00.

Il calcolo del reddito netto aziendale e del reddito netto per U.L.U. si evidenzia come segue:

PLV	Costi	Reddito	ULU	Reddito/ULU
266.422,00	163.359,00	103.063,00	1	103.063,00

L'art. 57 della L.R. 22-12-99 n° 38 prevede che, per poter edificare in deroga alla normativa urbanistica vigente, l'azienda deve rispettare i parametri previsti dall'Unità Aziendale Ottimale.

In questo caso si dimostra che l'impresa agricola è una entità produttiva economicamente valida in quanto rientra ampiamente nei parametri di legge.

Infatti per unità Aziendale Ottimale deve intendersi quella entità produttiva in cui sono simultaneamente raggiunti due parametri tecnico – economici: presenza di un fabbisogno di lavoro pari ad almeno 1 U.L.U. (2000 ore lavorative-anno) e un reddito netto annuale per U.L.U. di almeno € 19.657,38.

L'azienda dell'Imprenditore agricolo Bruno Mandatori si può ritenere una "Unità Aziendale Ottimale".

### Descrizione dei fabbricati esistenti

#### **Specifiche delle dimensioni degli annessi presenti in azienda**

In azienda attualmente sono presenti i seguenti fabbricati:

Unità produttiva sita in via Caselle 12

- Un fabbricato realizzato con C.E n. 2858 del 06.08.1996 superficie totale coperta pari a mq 92,66 costituisce la residenza dell'imprenditore;
- Un fabbricato ante '67 con annessa tettoia di superficie pari a circa 50 mq. Questo fabbricato è utilizzato come magazzino;
- Serre in legno e PVC realizzate con P. di C. in sanatoria n. 4113 del 07/01/2005 che saranno in parte demolite;
- Serre in ferro e PVC realizzate con C.E. n. 2683 del 18.08.1995
- Serre in ferro e PVC realizzate con DIA prot. 09/05/2000

Unità produttiva sita in via della Guardiola

- Serre in ferro e PVC con altezza 4 ml al colmo realizzate con P. di C. n. 3852 del 12/11/2003;
- Serre in ferro e PVC realizzate con altezza 4 ml al colmo realizzate con P.di C. n. 5348 del 12/06/2008

In azienda non sono presenti altri fabbricati

**Descrizione degli interventi edilizi necessari a potenziare le strutture produttive e indicazione dei fabbricati da realizzare:**

L'imprenditore Bruno Mandatori è proprietario di una azienda agricola di circa 3,30 ettari di SAU su due corpi aziendali non contigui Il centro aziendale è situato nell'unità produttiva sita in via Caselle 12 dove è presente l'abitazione e le strutture interessate alla coltivazione delle piante madri, che costituiscono il patrimonio genetico dell'azienda e da cui si preleva annualmente il materiale utilizzato per la produzione delle piante da inserire nel processo produttivo. E' questa la fase più delicata del processo produttivo e che ha bisogno di un controllo continuo da parte dell'imprenditore e dei suoi familiari al fine di garantire il successo della coltura.

Con la realizzazione delle strutture per la coltivazione delle piante di Bougainville site in via della guardiola, l'azienda ha raddoppiato la superficie di coltivazione, aumentando conseguentemente, il numero di piante prodotte annualmente. Questo ha determinato un aumento complessivo della superficie destinata alla radicazione delle talee, e un aumento complessivo del tempo necessario per la vigilanza e controllo delle prime fasi del processo produttivo che si concentrano nell'unità produttiva originaria dell'azienda e sita in via Caselle. Al fine di poter svolgere adeguatamente queste funzioni, si è reso necessario per l'azienda prevedere la realizzazione di una seconda unità abitativa da destinare alla famiglia di un coadiuvante nelle operazioni di vigilanza e controllo necessarie alla conduzione dell'azienda stessa.

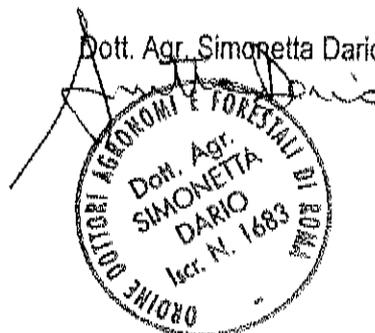
Si prevede la realizzazione di un fabbricato di 154,65 mq, che sommati alla superficie residenziale già presente, rispetta i limiti imposti dalla L.R. 38/99 (superficie residenziale massima 300 mq per azienda).

## Conclusioni

In conclusione si richiede il permesso a costruire i seguenti fabbricati:

- Fabbricato residenziale di mq 154,65 da destinare alla famiglia di un addetto alle operazioni di vigilanza e controllo sia del patrimonio genetico raccolto in più di 20 anni e quindi di particolare valore per l'impresa, e di coadiuvante dell'imprenditore nelle prime fasi del processo produttivo delle Bougainville (radicazione delle talee) da cui dipende la riuscita economica dell'impresa.

Dott. Agr. Simonetta Dario



Il presente verbale viene così sottoscritto :

IL PRESIDENTE

Dott. Stefano Nardi

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. LUIGI PILONE

Si attesta la copertura finanziaria della spesa indicata nel presente atto.  
Terracina,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal - **9 NOV. 2010**

Terracina, - **9 NOV. 2010**

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. LUIGI PILONE

**IL MESSO NOTIFICATORE**

*(Ottocento Giampaolo)*

### ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è diventata 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,

p. L'UFFICIO DELIBERAZIONI

IL SEGRETARIO COMUNALE



**CITTÀ DI TERRACINA**

È copia conforme all'originale

Terracina, il **9 NOV. 2010**

L'Istruttore Amministrativo  
Salvatore Lacagnina