



CITTA' DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 674	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 e magazzino agricolo - Loc.: Via Circondariale - Ditta: Coccia Maria Teresa - 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 28.10.2010		
N.	prot. gen.	
data		

L'anno duemiladieci il giorno **VENTOTTO** del mese di **OTTOBRE** alle ore **12,00**

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		ASSENTE	X
FERRARI FRANCO	PRESENTE	X	ASSENTE	
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, 25/10/2010

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 magazzino agricolo - Loc.: Via Circondariale - Ditta: Coccia Maria Teresa - 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 31.03.2008, prot.n. 2529/VIII e successiva integrazione prot.n. 6123/VIII del 09.09.2008 (sostituzione PUA), la signora Coccia Maria Teresa, nella qualità di proprietaria, ha richiesto al Dipartimento Sviluppo Economico l'attivazione della procedura SUAP per la realizzazione di casa rurale e magazzino agricolo, in deroga ai limiti dimensionali massimi previsti dalla Legge Regionale n. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni - " Norme sul Governo del Territorio", per l'annesso agricolo, ed all'accorpamento di appezzamenti di terreno non contigui al fine del raggiungimento del lotto minimo relativamente al fabbricato residenziale (art. 55 comma 10 L.R. 38/99);
- ◆ l'intervento, è ricompreso in ambito territoriale della Zona Agricola "E" del P.R.G., previsto sul terreno sito in Via Circondariale, distinto in catasto al Foglio 107, particelle 207 e 209, ed interessa altri appezzamenti di terreno riportati in catasto ai Fogli 106, 107, 179 e 196 per la complessiva superficie di Ha 14.75.50;
- ◆ 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 ai limiti dimensionali massimi dell'annesso agricolo ed alla non contiguità degli appezzamenti di terreno per la casa rurale di cui all'art.55 della stessa legge, previsti dalla proposta progettuale avanzata;
- ◆ nella seduta del 01.07.2009, la Commissione Comunale P.U.A. - istituita con l'atto di Giunta Comunale n. 686 del 03.10.2003 - ha espresso , per quanto di competenza, parere favorevole al piano di utilizzazione aziendale presentato dalla ditta interessata in data 09.09.2008, prot.n. 6123/VIII in sostituzione di quello iniziale, ritenendolo

correttamente formulato ed idoneo alla concessione della deroga richiesta. La Commissione ha evidenziato la necessità, relativamente alla prevista abitazione, di insediare sul fondo, oltre alla famiglia della richiedente, un salariato fisso in considerazione sia dell'ampiezza aziendale (Ha 14.75.50) che per l'ordinamento colturale praticato e praticabile, dando altresì atto che i programmati interventi risultano connessi alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole, nonché la proporzionalità tra le opere progettate e le manifestate esigenze produttive;

◆ 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 Coccia Maria Teresa, recante il prot. n. 6123/VIII del 09.08.2009 ed esaminato favorevolmente dalla preposta Commissione Comunale P.U.A. nella seduta del 01.07.2009;

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. 6123/VIII del 09.09.2008, recante gli estremi del parere favorevole della competente Commissione Comunale P.U.A. espresso in data 01.07.2008;
- ◆ la relazione istruttoria dello Sportello Unico per l'Edilizia trasmessa con nota prot. n. 07472/X del 16.06.2008, dalla quale non si rilevano motivi ostativi alla

realizzazione del programmato intervento, evidenziando, comunque, che l'aggetto del tetto del magazzino e della casa rurale risultano superiori a quanto indicato all'art. 16 comma 5 del Regolamento Edilizio Comunale per cui prima del rilascio del Permesso di Costruire occorrerà aggiornare gli elaborati progettuali per conformarli all'indicato articolato del REC;

- ◆ il Decreto Legislativo 31.03.1998, n. 112;
- ◆ 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.) della signora Coccia Maria Teresa, nata a Terracina (LT) il 23.09.1949, C.F. CCCMTR49P63L120Z, titolare della Impresa Agricola Individuale, iscritta alla C.C.I.A.A. di Latina al n. REA 113552 dal 21.02.1997, P.IVA 01569390592, residente in Terracina (LT), Via Pantani da Basso snc, presentato in data 09.09.2008, prot.n. 6123/VIII ed esaminato favorevolmente dalla preposta Commissione Comunale nella seduta del 01.07.2009 - 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 e magazzino agricolo, in via Circondariale, in deroga ai limiti dimensionali massimi - per l'annesso agricolo - ed all'accorpamento di appezzamenti di terreno non contigui per il fabbricato residenziale, ai sensi della

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 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 dalla signora Coccia Maria Teresa - previa acquisizione di nuovi elaborati progettuali così come indicato dallo Sportello Unico per l'edilizia - 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.-

COMUNE DI TERRACINA (LT)

PIANO DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE (P.U.A.)
(Legge Regionale 22.12.1999 , n. 38 e successive modificazioni
e integrazioni)

PROGETTO per la realizzazione di una abitazione e di un
capannone agricolo.

Ubicazione centro aziendale : Via Circondariale – Terracina (LT)

Richiedente : C O C C I A Maria Teresa – CF. CCC MTR 49P63 L120Z
PROPRIETARIA
CONDUTTRICE

Commissione Comunale P.U.A.

Seduta del 02.04.2009

Parere FAVOREVOLE

IL SEGRETARIO

Geom. EUGENIO PEPE

IL TECNICO

Dott.
Nicotre
Angelo
N. 57
ALBO

LATINA

Comune di Terracina	
Dipartimento Sviluppo Economico	
Prot. 6123	VIII
Data 09 SET. 2008	
<input type="checkbox"/>	DI VEGLIANTI
<input type="checkbox"/>	DI RAIACCI
<input type="checkbox"/>	DI AURELIA
<input type="checkbox"/>	DI DI NAURO
<input type="checkbox"/>	DI PEPE
<input type="checkbox"/>	DI LACAGNINA
<input type="checkbox"/>	DI LAURORA

INTRODUZIONE

Il presente P.U.A. è stato redatto ai sensi del comma 4 , art. 57 , della Legge regionale n. 38 del 22.12.1999 e successive modificazioni ed integrazioni , comprendendo una pluralità di aree non contigue con una superficie complessiva superiore al lotto minimo di cui all'articolo 55 – Inoltre tende ad ottenere la deroga ai limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli , limitatamente all'altezza massima che supera quella consentita (mt. 3,20 calcolati alla gronda) , di cui al comma 10 , articolo 55 , della citata Legge Regionale.

Il P.U.A. metterà in evidenza la necessità di realizzare la nuova edificazione per la conduzione del fondo e per l'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse (comma 1 , art. 55 della Legge Regionale n. 38 / 99 e ss.mm.ii.).

Il P.U.A. indicherà :

A - I risultati aziendali che si intendono conseguire , evidenziando la necessità di derogare alle prescrizioni relative ai limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli , di cui all'art. 55 ;

B - i presupposti agronomici ;

C - gli aspetti paesistico – ambientali ;

D - le coerenze e la compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore ;

E - una descrizione dello stato attuale dell'azienda ;

F - una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse , nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale ;

G - i fabbricati esistenti e quelli ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma ;

H - una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché a potenziare le strutture produttive con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi.

A - Risultati aziendali che si intendono conseguire e necessità di ottenere le deroghe descritte nella introduzione (non contiguità dei lotti e altezza massima dell'annesso agricolo) -

La realizzazione della struttura abitativa e del capannone agricolo , faranno raggiungere i risultati aziendali di seguito riportati :

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

In merito alla non contiguità dei lotti si evidenzia che gli stessi fanno parte della medesima azienda agricola condotta unitariamente con unica partita I.V.A.

L'ampiezza totale dell'azienda in esame supera abbondantemente il lotto minimo previsto dalla Regione Lazio (ettari TRE).

Inoltre l'altezza calcolata alla gronda , pari a mt. 4,00 , consentirà il ricovero dei mezzi agricoli impiegati (trattori cabinati , rotolone per irrigazione , ecc..).

B - PRESUPPOSTI AGRONOMICI.

Oltre a tutti gli elementi che concernono l'oggetto dell'intervento ed il soggetto richiedente , sarà redatto un dimensionamento del capannone in funzione del suo utilizzo come rimessa macchine , attrezzature agricole e deposito mezzi tecnici per le produzioni (concimi , plastica , tubazioni , ecc..). e la necessità di derogare all'altezza massima di mt. 3,20 calcolata alla gronda.

ELEMENTI FORMALI

Ditta conduttrice : COCCIA Maria Teresa , nata a Terracina il 23.09.1949
CF. CCC MTR 49P63 L120Z – Imprenditore Agricolo –

Iscrizione CCIAA – Registro delle imprese – R.E.A. n. 113552 dal 21.2.97.

P. I.V.A. n. 01569390592 dal 12.02.1992.

La richiedente è regolarmente iscritta presso l' I N P S di Latina , con la
posizione n. 268108 – Cod. Contribuente 577203513

TERRENI INTERESSATI

La richiedente conduce direttamente una azienda agricola costituita da n. 4
corpi aziendali , tutti ricadenti in territorio del Comune di Terracina e
precisamente :

Foglio 107	part.	207	di	ha	0.29.00
	"	209	"	"	0.61.10
	"	205	"	"	1.09.90

SommanoHa 2.00.00

Foglio 196	part.	113	di	Ha	3.00.00
------------	-------	-----	----	----	---------

Foglio 106	part.	20	di	ha	0.31.20
	"	51	"	"	2.67.50

SommanoHa 2.98.70

Foglio 179	part.	20	di	ha	0.98.70
	"	39	"	"	3.14.05
	"	208	"	"	0.05.20
	"	209	"	"	0.67.60
	"	210	"	"	0.08.60
	"	213	"	"	0.46.90
	"	215	"	"	0.76.45

" 227 " " 0.16.95

" 229 " " 0.00.70

" 231 " " 0.02.35

" 232 " " 0.39.30

Sommano.....Ha 6.76.80 _

TOTALE Superficie Ha 14.75.50_

Il centro aziendale sorgerà in Comune di Terracina , via Circondariale , foglio n. 107 mappali nn. 207 – 209 – 205 , di complessivi ha 2.00.00

I terreni sopra elencati sono tutti condotti in proprietà esclusiva dalla ditta Coccia Maria Teresa –

Vengono allegate le visure catastali aggiornate-

All'appezzamento agricolo oggetto dell'intervento edilizio si accede agevolmente e direttamente dalla via Circondariale , in prossimità della frazione Borgo Hermada –

La viabilità è buona e consente un agevole transito dei mezzi meccanici – I collegamenti con la viabilità provinciale e nazionale sono buoni e consentono un agevole raggiungimento delle infrastrutture di commercializzazione più importanti , quali Terracina , Latina . Roma ed il Mercato Ortofrutticolo di Fondi –

Si tratta di n. 4 corpi fondiari tutti a giacitura piana e forma più o meno regolare , che consentono un razionale impiego dei mezzi meccanici per tutte le operazioni colturali.

I terreni sono di origine alluvionale , tendenti al medio impasto nella frazione più superficiale , più compatti nella frazione più profonda , mantenendo comunque una tessitura tendente al medio impasto.

Lo scheletro è presente in quantità discreta in alcuni lotti e in quantità trascurabili in altri.

La sostanza organica è sufficientemente presente ma è necessario ricorrere a periodiche somministrazioni di nutrienti per ricostituire la fertilità.

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

La tessitura , complessivamente ottima , consente di attuarvi le più diffuse tecniche colturali e ben si adatta agli ordinamenti colturali basati sulle produzioni erbacee (cerealicolo – industriale – orticolo) più o meno intensive.

Le condizioni pedoclimatiche particolarmente favorevoli consentono una buona precocità dei prodotti ortofrutticoli ed una buona qualità degli stessi.

I terreni sono tutti irrigabili ed usufruiscono dell'irrigazione di soccorso messa a disposizione dal Consorzio di Bonifica dell'Agro Pontino.

ORDINAMENTO COLTURALE E PRODUZIONI AGRICOLE INTERESSATE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN PROGETTO

Dopo la realizzazione dell'abitazione e del capannone agricolo, i terreni saranno interessati da ordinamenti colturali più o meno intensivi in funzione delle richieste del mercato, dell'alternanza delle colture e delle condizioni climatiche.

Si tratterà di ordinamenti orticoli in piena aria (raccolta a mano e raccolta meccanica), di colture industriali e cerealicolo-foraggero che si alterneranno con riguardo alla stagionalità ed alle caratteristiche botaniche.

La scelta dipenderà, evidentemente, da tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sulle decisioni dell'imprenditore agricolo ordinario, assicurando una diversificazione dei prodotti per aumentare la disponibilità in relazione alle richieste del mercato.

Si prevede di utilizzare la S.A.U., pari ad ha 14 circa, nel modo appresso riportato.

Sul lotto di ha 2.00.00 (foglio 107, mappali nn. 207 - 209 - 205), destinato ad ospitare il centro aziendale, saranno praticate coltivazioni orticole intensive, raccolta a mano, in quanto direttamente controllabili e precisamente:

S.A.U. ha 1.50.00

Ha 0.50.00 - cocomeri - insalate totale q.li 500

Ha 1.00.00 - melanzane (o peperoni, pomodori ecc...)

E cavolo verza (o altre colture a ciclo

Autunno - vernino) totale q.li 1.000

Sugli altri lotti, per complessivi ha 12.50.00 di S.A.U., saranno praticate le coltivazioni e gli avvicendamenti appresso riportati:

ha 3.00.00 circa - ortive varie in piena aria, raccolta

meccanica (spinaci, cipolle, patate, ecc...) ... Q.li 1.500

ha 9.50.00 - mais - erbai e/o frumento – erbai.

Per le produzioni del tipo indicato e con una vendita ad un prezzo medio all'ingrosso in azienda , tenendo conto delle numerose variabilità cui la valutazione va incontro , la P.L.V. può essere ricondotta ai valori appresso indicati :

coltivazioni orticole in piena aria , raccolta a mano :
Q.li 1.500 circa x € 25,00 = € 37.500,00

Coltivazioni orticole in piena aria , raccolta meccanica :
Q.li 1.500 circa x € 15,00 = € 22.500,00

Colture cerealicolo / foraggero (mais – grano – erbai) :
ha 9,50 x € 800,00 / ha = € 7.600,00

N.B. cautelativamente non si tiene conto dei premi P.A.C. (aiuti ai seminativi).

Totale Produzione Lorda Vendibile (P.L.V.) € 67.600,00

Poiché non è possibile determinare la P.L.V. con riferimenti certi e inconfutabili , in quanto la successione degli investimenti è determinata da numerosi fattori non fissabili a priori , la P.L.V. sopra riportata rappresenta una situazione media ragionevolmente riferibile ad aziende da tale tipo presenti in zona.

Poiché si deve fare riferimento a situazioni normali di conduzione , nelle quali il reddito netto rappresenta l'indice di convenienza più idoneo , è ad esso che ci si deve riferire.

PARCO MACCHINE (in condizioni di ordinarietà)

L'azienda avrà in dotazione un parco macchine ed attrezzature idoneo all'ordinamento colturale sopra descritto , e precisamente :

n. 3 trattori

n. 1 motocoltivatore

n. 1 botte per trattamenti

n. 2 rimorchi

n. 1 rotolone per irrigazione

altri attrezzi : n. 2 aratri , fresa , erpice , ripper , tubazione per irrigazione , attrezzi minori.

Valore a nuovo pari ad € 80.000,00. circa.

DETERMINAZIONE DEL "reddito netto" (a regime)

Produzione Lorda Vendibile (P.L.V.)€ 67.600,00

Spese annuali (C O S T I)

. spese per coltivazioni
sementi , piantine , plastica € 7.000,00
antiparassitari , diserbanti " 1.500,00
concimi " 2.000,00
assicurazioni (2% della P.L.V.) " 1.400,00

s o m m a n o € 11.900,00

. spese per meccanizzazione
carburanti e lubrificanti € 2.000,00
manutenzione e assicurazione " 500,00
contoterzisti " 5.000,00

s o m m a n o € 7.500,00

. spese fondiarie e generali
manutenzione ordinaria e
assicurazione fabbricati vari
(abitazioni , capannone –
valore attribuito € 200.000,00) € 2.000,00

. imposte e tasse aziendali " 2.000,00

. acqua , energia elettrica , telefono ecc..... € 2.500,00

s o m m a n o € 6.500,00

. quote di ammortamento
fabbricati e manufatti € 2.000,00
macchine ed attrezzature " 6.400,00

s o m m a n o € 8.400,00

. spese per lavoro annuale aziendale

. P.L.V.	€	67.600,00
. costi annuali	"	54.850,00
. Reddito netto	€	<u>12.750,00</u>

C - ASPETTI PAESISTICO-AMBIENTALI ED IDROGEOLOGICI

L'azienda agricola in esame ricade in zona agricola NON sottoposta a vincoli paesistico-ambientali ed idrogeologici.

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

Gli interventi edilizi programmati , da realizzare sul fondo agricolo in questione , sono coerenti e compatibili con i piani sovraordinati generali e di settore.

E - DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DELL'AZIENDA

Si tratta di una azienda agricola condotta in modo estensivo nel comparto cerealicolo – foraggero.

Allo stato attuale non sono presenti fabbricati e manufatti.

F - INTERVENTI PROGRAMMATI PER LO SVOLGIMENTO DELLA ATTIVITA' AGRICOLA E DELLE ATTIVITA' CONNESSE.

Gli interventi programmati sono strettamente connessi con la conduzione del fondo e necessari per l'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.

La struttura abitativa è composta da n. 2 unità immobiliari.

Una abitazione consentirà l'insediamento sul fondo della famiglia coltivatrice della richiedente.

L'altra unità abitativa sarà destinata ad ospitare la famiglia del salariato fisso (o.t.i.) che sarà regolarmente assunto dopo la realizzazione degli interventi edilizi programmati.

Il capannone agricolo , di mq. 200 , risulta di gran lunga inferiore al limite dimensionale massimo ammissibile , pari a mq. 40 per ettaro.

L'unica deroga richiesta è quella relativa all'altezza massima che supera quella consentita (mt. 3,20 calcolati alla gronda) , di cui al comma 10 , articolo 55 della Legge Regionale n. 38 / '99 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'altezza prevista in progetto si rende necessaria per consentire il ricovero di alcuni mezzi necessari all'attività agricola (trattori cabinati , rotolone per irrigazione , ecc...) e , quando si renderà necessario , l'installazione di idonee celle frigorifere.

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

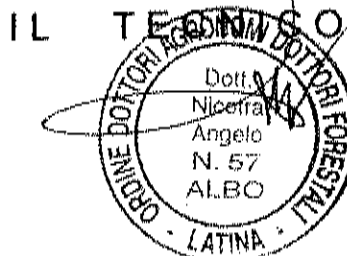
G - Non vi sono fabbricati esistenti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma.

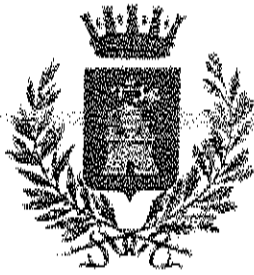
H - L'intervento edilizio in progetto consentirà di migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo e degli addetti.
Inoltre saranno potenziate le strutture produttive necessarie per il raggiungimento dei risultati aziendali descritti al punto A -

Gli interventi edilizi da realizzare sono stati descritti al punto F -

I terreni agricoli collegati ai fabbricati da realizzare sono quelli riportati al punto B , come si evince dalle visure catastali allegate.

Tanto dovevasi.





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.

Innanzi 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 XXXXXXX il 00.00.00000, residente in XXXXXXXXXXX (XX) alla via XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, in qualità di XXXXXXX, - 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;



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. xxxxxxxxxxxxxxx)



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 e magazzino agricolo - Loc.: Via Circondariale - Ditta: Coccia Maria Teresa - 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)

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 - 4 NOV. 2010

Terracina, - 4 NOV. 2010
IL MESSO COMUNALE

IL MESSO NOTIFICATORE

(Ottocento Gianpaolo)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. LUIGI PILONE

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

Dott. LUIGI PILONE



CITTÀ DI TERRACINA

È copia conforme all'originale

Terracina, li - 4 NOV. 2010

L'Istruttore Amministrativo
Salvatore Ladagnina