



# CITTA' DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 672	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 annesso agricolo ed impianto serricolo - Via Stradone della Valle (Loc. Fischiere) - Ditta: Cipolla Valentino e Cipolla Giuseppe - 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)

*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,

*[Signature]*

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 annesso agricolo ed impianto serricolo in via Stradone della Valle (località Fischiere) - Ditta: Cipolla Valentino e Cipolla Giuseppe - 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 06.03.2006, prot. n. 01588/VIII/SUAP e successive integrazioni, i signori Cipolla Giuseppe e Cipolla Valentino, nelle rispettive qualità di proprietario ed affittuario, hanno richiesto al Dipartimento Sviluppo Economico l'attivazione della procedura SUAP per la realizzazione di un annesso, ed impianto serricolo, previa demolizione delle serre esistenti, 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 sito in Via Stradone della Valle, Località Fichiere, distinto in catasto al Foglio 90, particelle 95 di mq. 4.240, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004;
- ◆ 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 di cui all'art.55 della stessa legge, previsto dalla proposta progettuale avanzata;
- ◆ nella seduta del 28.05.2008, 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 sostituzione di quello iniziale, ritenendolo correttamente formulato ed idoneo alla concessione della deroga relativa ai limiti dimensionali massimi dell'annesso agricolo previsto dall'intervento proposto, da adibire, in parte a ricovero macchine ed

attrezzature ed in parte a lavorazione prodotti agricoli derivanti dall'ordinamento orticolo praticato;

◆ 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 signori Cipolla Giuseppe e Cipolla Valentino, recante il prot. n. 0338/VIII del 14.01.2008 ed esaminato favorevolmente dalla preposta Commissione Comunale P.U.A. nella seduta del 28.05.2008;

#### Visti:

- ◆ le note della Regione Lazio - Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, in data 12.05.2010, prot. n. 947 ed in data 08.06.2010, acquisite agli atti del procedimento in data 21.07.2010, al n. 41638/VIII del reg. prot., con le quali, si subordina, tra l'altro, il rilascio dell'autorizzazione relativa agli aspetti paesaggistici , alla presentazione del Piano di Utilizzazione Aziendale regolarmente approvato dal Comune ai sensi dell'art. 57 della L.R. 38/99;
- ◆ 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. 0338/VIII del 14.01.2008, recante gli estremi del parere favorevole della competente Commissione Comunale P.U.A. espresso in data 28.05.2008;
- ◆ 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.) dei signori Cipolla Giuseppe, nato a Sonnino (LT) il 13.11.1939, C.F. CPLGPP39S13I832P e Cipolla Valentino, nato a Terracina (LT) il 07.01.1969, C.F. CPLVNT69A07L120K - titolare della Impresa Agricola Individuale, iscritta alla C.C.I.A.A. di Latina al n. REA 127618 dal 15.01.1998, residenti in Sonnino - Via Camposoriano n. 6, presentato in data 14.01.2008, prot.n. 0338/VIII ed esaminato favorevolmente dalla preposta Commissione Comunale nella seduta del 28.05.2008 - 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 un annesso agricolo e nuovo impianto terricolo in sostituzione delle serre esistenti, in via Stradone della Valle - Località Fischiere, 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 Dirigente del Dipartimento 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 ( contratto di affitto della durata di almeno anni venti, da formalizzarsi nelle forme di

atto pubblico, l'autorizzazione paesaggistica, ecc.) e l'adozione dei provvedimenti finalizzati alla formulazione del titolo da rilasciarsi dallo stesso Dirigente per la realizzazione dell'intervento proposto dai signori Cipolla Giuseppe e Cipolla Valentino, 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.-



## Piano di Utilizzazione Agricolo

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STUTTURA ADIBITA A MAGZZINO E RICOVERO MACCHINE E ATTREZZATURE E ZONA DI CERNITA E PRIMA LAVORAZIONE DI PRODOTTI ORTICOLI**

Proprietà: **Cipolla Valentino**

Ubicazione : **Via Camposoriano**

Comune : **Terracina**

Codice Fiscale: Partita Iva: **01850780592** Iscrizione CCIAA di Latina dal **15/01/1998** n° REA **127618** con la qualifica di **Piccolo Imprenditore**

### **Tipo di deroga richiesta**

Il Progetto prevede la realizzazione di un annesso agricolo da destinare a magazzino per lo svolgimento delle attività connesse ( lavorazione prodotto agricoli e ricovero macchine ed attrezzi, locale custodia concimi e fitofarmaci, e W.C.)

Viene richiesta la deroga ai limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli.

### **Risultati aziendali che si intendono conseguire**

Gli interventi edilizi programmati sono orientati a:

- razionalizzare e ottimizzare i processi produttivi volti a ridurre i costi di produzione
- migliorare le condizioni di vita e di lavoro degli addetti all' attività agricola

incrementare il valore aggiunto delle produzioni agricole , realizzando la filiera corta

( lavorazione,selezione e commercializzazione dei prodotti agricoli a livello aziendale).

La finalità dell'intervento in sintesi è quella di migliorare il rendimento economico, aumentando la competitività dell' impresa agricola ( migliore utilizzazione dei fattori della produzione, migliora qualità dei prodotti).

**Necessità di derogare alle prescrizioni relative alle dimensioni massime degli annessi agricoli.**

Per raggiungere i risultati aziendali esposti non sono sufficienti le dimensioni massime degli annessi agricoli previsti dal comma 7 dell' art. 55 della L.R. 38/99 e s. m. i.( 20 mq ogni 5.000 mq di terreno, altezza mt 3,20 calcolata alla gronda).

Nei capitoli successivi sarà approfondito il calcolo delle dimensioni dell' annesso agricolo per renderlo proporzionato al fabbisogno aziendale.

### **Descrizione dello stato attuale dell' azienda e dei fabbricati esistenti**

L'azienda agricola in esame ha una S.A.T. di ha 0.42.40 ed una S.A.U. di ha 0.35.83, in parte coperta a serre di ferro e plastica ha 0.14.63 e in parte coltivata a pieno campo ha 0.21.20

Il fondo in oggetto è ubicato nel comune di Terracina ed è agevolmente raggiungibile percorrendo la via Camposoriano,; i terreni sono segnati al N.C.T. al seguente foglio e particelle:

#### **Riferimenti catastali**

Foglio	Mappale	Qualità di colt.	Ha.ca.aa.
90	95 A	serra	0.21.20
90	95 B	Pieno campo	021.20

### **Descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell' attività agricola e delle attività connesse**

Il progetto prevede la realizzazione di un magazzino di servizio alla lavorazione dei prodotti agricoli.

Così come risulta dall' elaborato progettuale , la struttura , con altezza di m. 4,20 a interessa una superficie di mq 80,45( ml 9,50 x ml 5,15)+(4,85 x6,50)

Per i particolari tecnico-costruttivi si rimanda agli elaborati grafici di progetto .

All'interno della struttura si trovano i due locali ( Zona lavorazione e deposito macchine e attrezzi + Wc )

Nella zona lavorazione prodotti agricoli, vengono effettuate le attività di manipolazione dei prodotti orticoli freschi( lavaggio, selezione cernita,e primo confezionamento) e la sosta prima di essere caricati sui mezzi di trasporto.

Sempre nella zona in esame saranno stoccati ( cassette e bins)

Considerando tutte le operazioni da svolgere e le idonee movimentazioni all' interno della struttura si può senz'altro considerare congrua la superficie assegnata pari a mq 48,92.

La superficie assegnate all' altro locale ( deposito macchine e attrezzi e mezzi tecnici) appare opportunamente dimensionato mq 31,52

Il calcolo degli ingombri viene effettuato prendendo in considerazione il parco macchine esistente

:

e molti appezzamenti coperti da serre di diversa fattura , legno-plastica e ferro- plastica, adatte alla coltivazione di ortaggi.

### Indirizzi produttivi.

La presenza di parametri agro-pedologici ed ambientali così favorevoli allarga la possibilità di investimenti che possono spaziare dalle colture ortive a pieno campo a quelle in "serra".

L'indirizzo produttivo dell' azienda in oggetto è di tipo orticolo in pieno campo e in serra.

Considerata la ridotta superficie del fondo (ha 0.42.00) da destinare ad ortaggi e la convenienza ad utilizzare la manodopera esclusivamente aziendale, vengono realizzati tre cicli /anno in serra di ortaggi e due cicli anno in piena area .

Sulla base delle indicazioni agronomiche e colturali su esposte si riporta in tabella il seguente riparto colturale:

Colture principali	Ha.ca.aa.	Colture ripetute	Ha.ca.aa.
Pomodori da mensa (PC)	0.21.00	Cavolfiori(PC)	0.21.00
Zucchine (serra)	0.14.63	Lattuga (serra)	0.14.63
*****	*****	Zucchine (serra)	0.14.63

La scelta delle colture risponde ad esigenze legate agli andamenti di mercato, la programmazione può variare , ed influenzare il reddito netto dell' imprenditore.

In una situazione ordinaria si può prevedere la seguente Produzione Lorda Vendibile :

### **Produzioni Medie**

Colture	Produzioni qli	Colture ripetute	Produzioni qli
Pomodori da mensa ( PC)	126	cavolfiori (PC)	42
Zucchine ( serra)	150	Lattuga ( serra)	70

### **Calcolo della produzione Lorda vendibile ante opera**

Pomodoro da mensa qli 150 x 38,00 = € 5.700,00

Cavolfiori qli 42 x 35,00 = € 1470,00

Zucchine qli 120 x 45,00 = € 5.400,00

Insalate qli 75 x 40,00 = € 3.000,00

Valore della PLV 15.570,00

Per il calcolo del reddito netto del imprenditore considerando la conduzione dell'azienda effettuata esclusivamente dal titolare le spese di gestione sono quantificabili a circa al 20% della PLV per cui avremo € 15.570,00 x 20% = € 3892,50.

<i>Tipo di macchina o attrezzatura</i>	<i>Ingombro in mq</i>
Motocoltivatore Landini 12Hp	3,00
Furgone	5,00
Trattore 40Hp	5,00
Fresa	4,00
Botte per trattamenti	5,00
Movimentazione	8,00
<b>Totale</b>	<b>30,00</b>

### *Descrizione della zona d'intervento e caratteristiche agro-pedologiche.*

La zona in oggetto ha caratteristiche podoclimatiche tipiche dell' area classificata come regione termomediterranea ( carta fitoclimatica del Lazio Prof. C. Blasi).

Il suolo ha caratteristiche pedologiche diverse con prevalenza di particelle con granulometria importante ( sabbia ) ma sono anche presenti rocce calcari e depositi palustri.

Le precipitazioni medie di questa zona variano da 727 a 1133 in autunno- inverno per scendere nei periodi estivi a 61-63 mm, il periodo di aridità estiva va da maggio ad agosto.

L'azienda, è posta ad una distanza di circa Km. 2 dal più vicino centro abitato ed a circa Km. 20 dal più vicino centro di commercializzazione importante .

Il terreno, con giacitura pianeggiante, è sistemato in particelle ordinate ed ha un' elevata capacità di smaltimento dell'acqua in eccesso grazie alla presenza di sabbia ; il suolo non presenta zone di ristagno idrico.

### *Indagini e sopralluoghi.*

Ricevuto ed accettato il predetto incarico, lo scrivente ha eseguito numerosi sopralluoghi sia presso il fondo di proprietà del committente, che presso le più importanti aziende a spiccata vocazione agricola al fine di conoscere le produzioni ottenute negli ultimi anni ed il sistema di coltivazione più diffuso.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso il Settore Decentrato per l'Agricoltura di Latina.

Da un'accurata analisi di tutti gli elementi raccolti, dei dati forniti da enti e singoli operatori agricoli ed in particolare sulla base delle dirette conoscenze del sottoscritto, è emerso in maniera chiara che, nell'area interessata all'indagine, vi sono piccole superfici coltivate ad "**Ortive in pieno campo**"

Nella percentuale di spese sono inserite le spese colturali( piantine anticrittogamici e concimi) i costi costati sono quasi assenti perchè le macchine e attrezzature hanno superato il periodo d'ammortamento .

Reddito netto € 15.570,00- € 3114,00 = € 12.456,00.

### **Manodopera richiesta ante opera**

Ortaggi (pieno campo raccolta a mano) gg(70 x ha 0.21.00 ) x2 cicli = 29,4 giornate

Ortaggi (serra raccolta a mano) gg(150 x ha 0.14.93 ) x 3 cicli = 67,1giornate

**Totale giornate lavorative impiegate 96,5 paria a ULU 0,42**

### **Calcolo della produzione Lorda vendibile post opera**

Rispetto alla produzione lorda vendibile ante opera con la vendita del prodotto confezionato in cassette aumenta la PLV € 17.905,50 e le spese ,considerando l'acquisto delle cassette per l'imballaggio saranno di € 4.220,00.

Le giornate lavorative per il confezionamento del prodotto sono 20 giornate per cui il numero di ULU dopo le opere sarà di ( 29,4gg+67,1gg+20 gg) 116,5 giornate

ULU dopo le opere = 116,5 /225 = 0,51 ULU

### *Conclusioni*

La ditta con il presente miglioramento punta a ridurre i passaggi commerciali successivi alla produzione ( confezionamento) in modo da avere un utile maggiore in quanto viene portato direttamente al mercato, senza subire ulteriori passaggi .

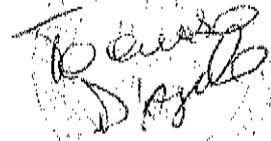
Dal bilancio si evince che la PLV dopo la realizzazione delle opere cresce del 15% perché il prodotto ha un valore più elevato , aumentano proporzionalmente anche le spese perché il prodotto viene venduto in contenitori il rapporto tra RN/ULU aumenta .

Il reddito netto post miglioramento aumenta e raggiunge un valore maggiore di quello medio dei lavoratori extra agricoli stimati nell' anno precedente .

Per la ditta viene richiesta la deroga al lotto minimo in quanto le opere richieste risultano funzionali all' ordinamento colturale adottato.

Latina li

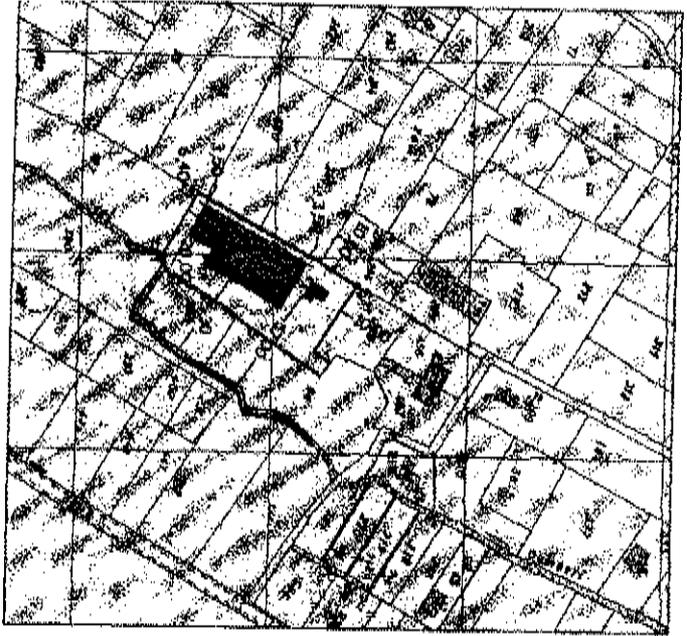
**Il Tecnico**



## ALLEGATI

- 1) PLANIMETRIA UBICATIVA 1:2.000
- 2) PIANTA MAGAZZINO SCALA 1:100
- 3) PROSPETTI SCALA 1:100
- 4) PIANTA COPERTURA SCALA 1:10
- 5) VISURA CATASTALE
- 6) CONTRATTO D'AFFITTO
- 7) PARTITA IVA
- 8) CERTIFICATO ISCRIZIONE INPS
- 9) VISURA CCIAA

# PLANIMETRIA UBICATIVA 1:2000



PLANIMETRIA CATASTALE - map. 1:2.000 FOSCOLO 50 MAPPALE 95  
 DATI TECNICI

Superficie terreno mq. 4.240  
 Superficie terreno asservito mq. 4.240

Dati catastali  
 Foglio 90 mappale 95

**MAGAZZINO AGRICOLA**

I.F. art. 57 Legge Regionale 38/98 e 02/00

Superficie coperta ml.  $9,50 \times 5,15 + 4,85 \times 6,50 =$  mq. 80,45  
 Cubatura mq.  $80,45 \times 4,20 =$  mc. 337,92

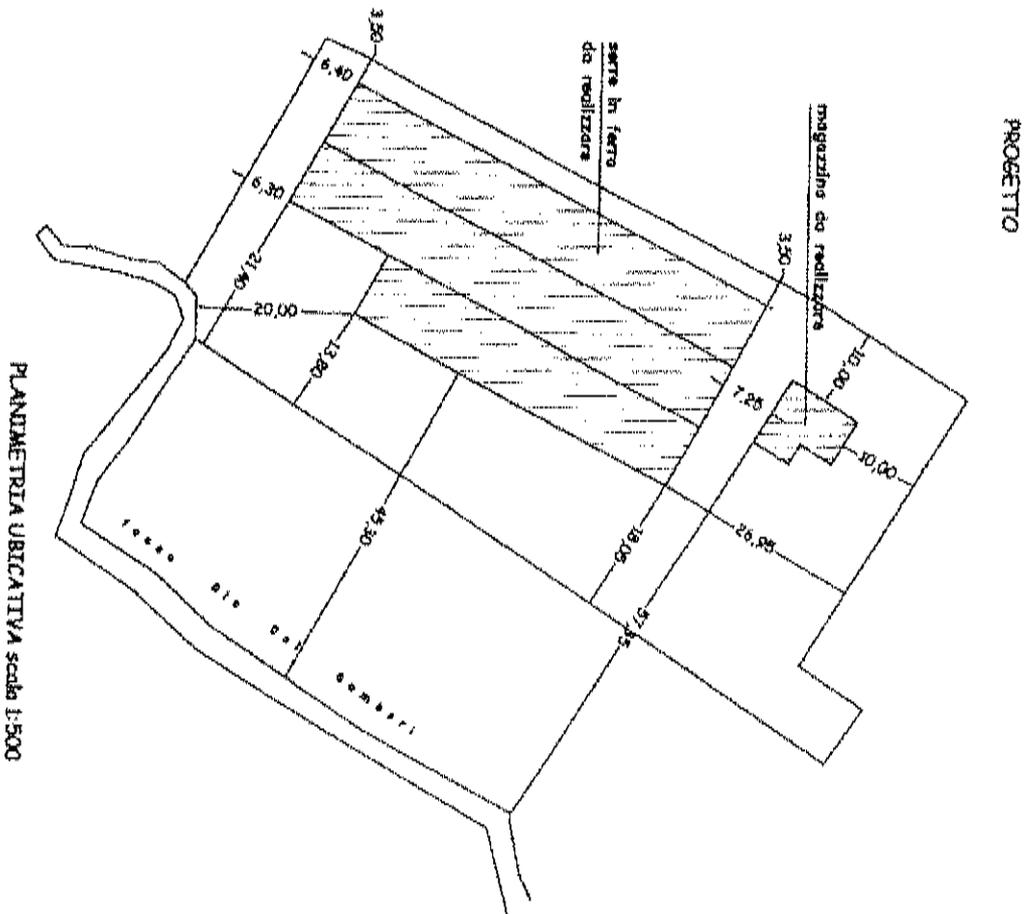
**SERRA IN FERRO**

I.F. art. 4 Legge Regionale 34/98

Serra in ferro di progetto ml.  $50,00 \times 17,70 =$  mq. 1.982,00  
 ml.  $45,45 \times 8,83 =$  mq. 401,32

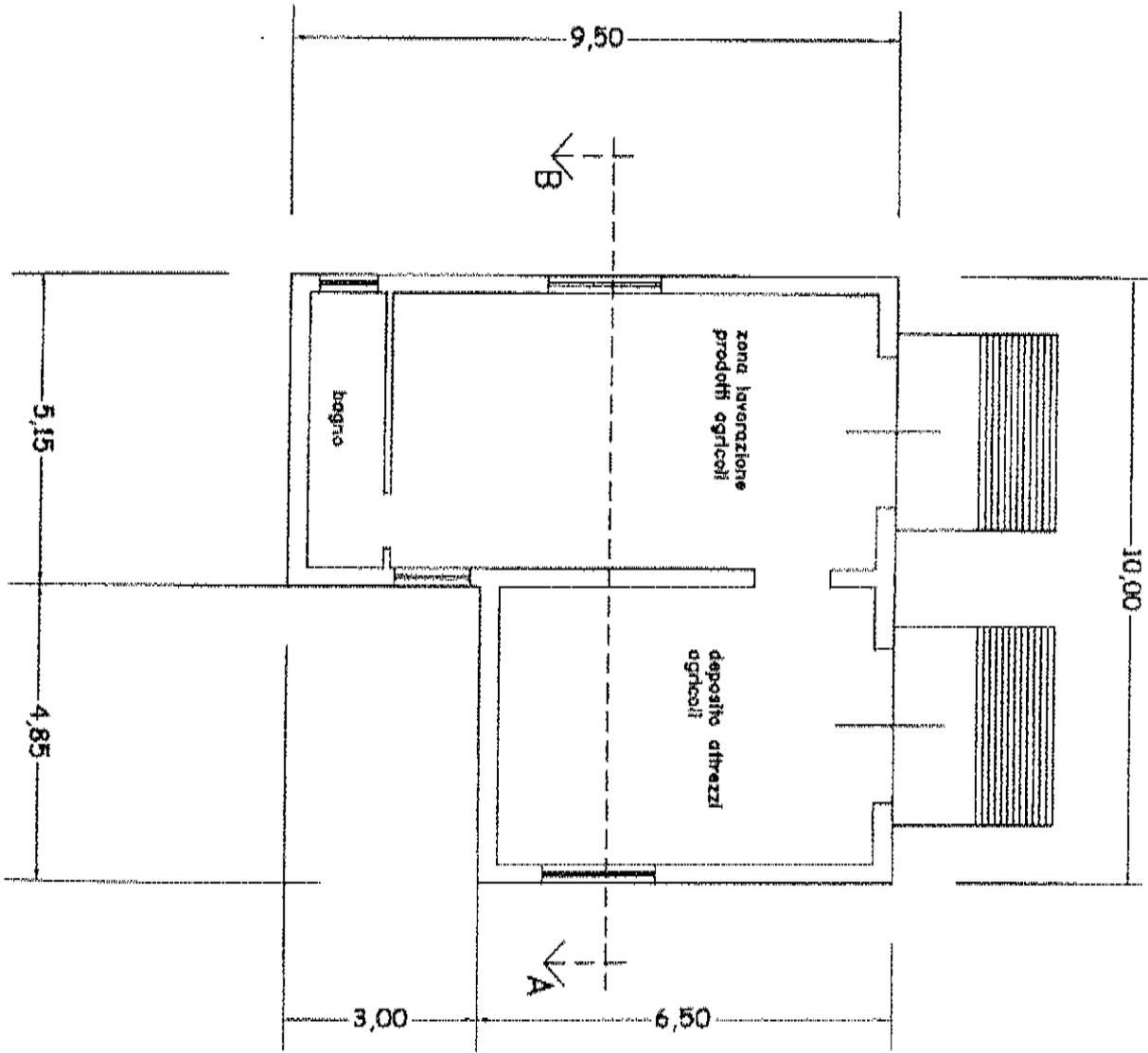
TOTALE = mq. 1.483,32

Serra in ferro realizzabile mq.  $4,240 \times 70\% =$  mq. 2.968,00  
 I mq. 1.483,32 SONO INFERIORI AI MQ. 2.968,00 PREVISTI PER LEGGE

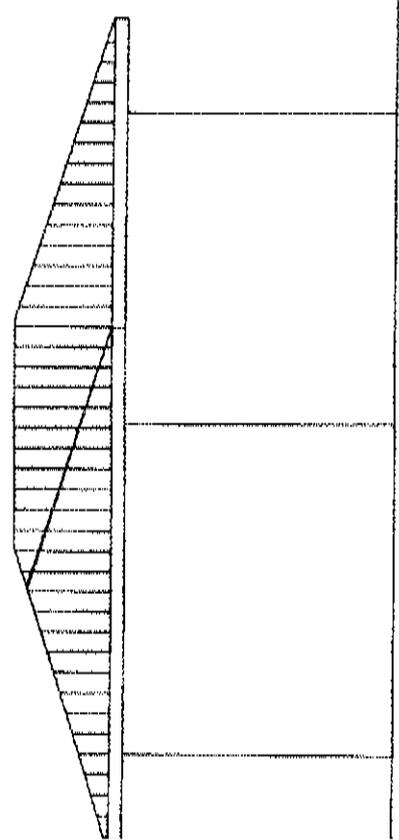


PLANIMETRIA UBICATIVA scala 1:500

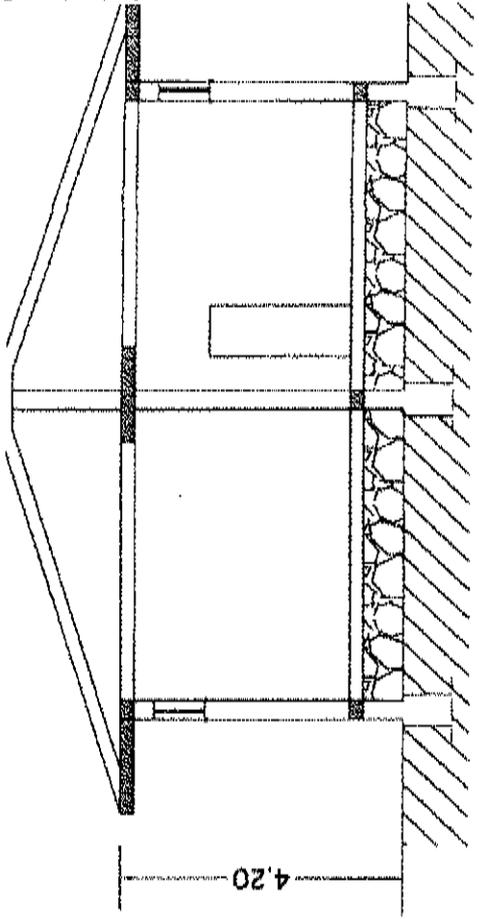
PIANTA MAGAZZINO SCALA 1:100



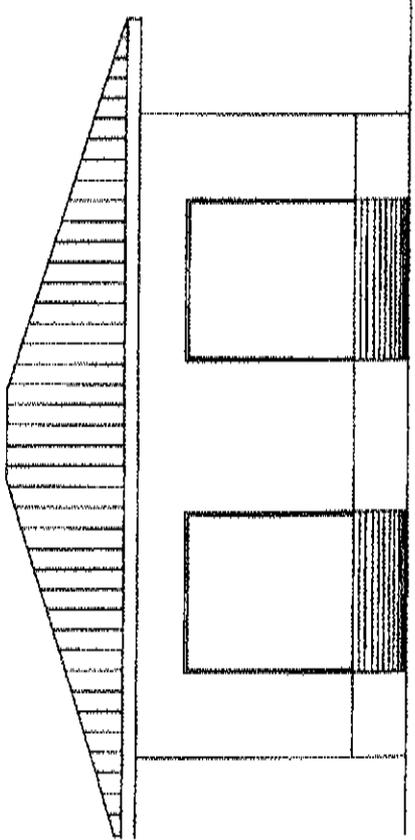
PROSPETTI SCALA 1:100



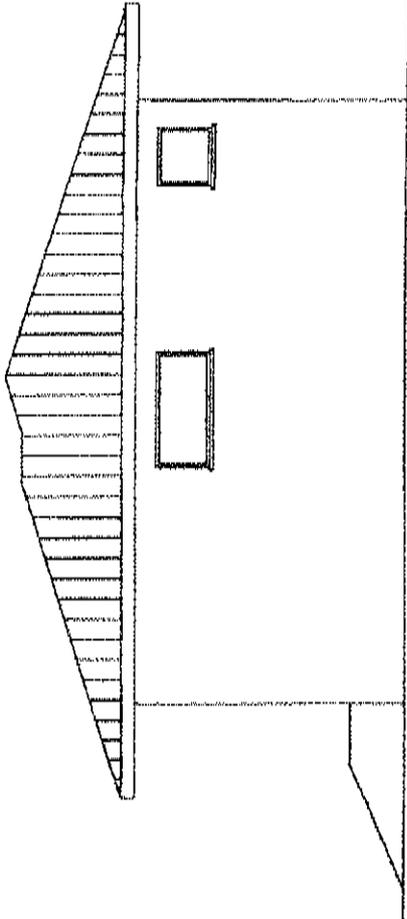
PROSPETTO POSTERIORE



SEZIONE A-B

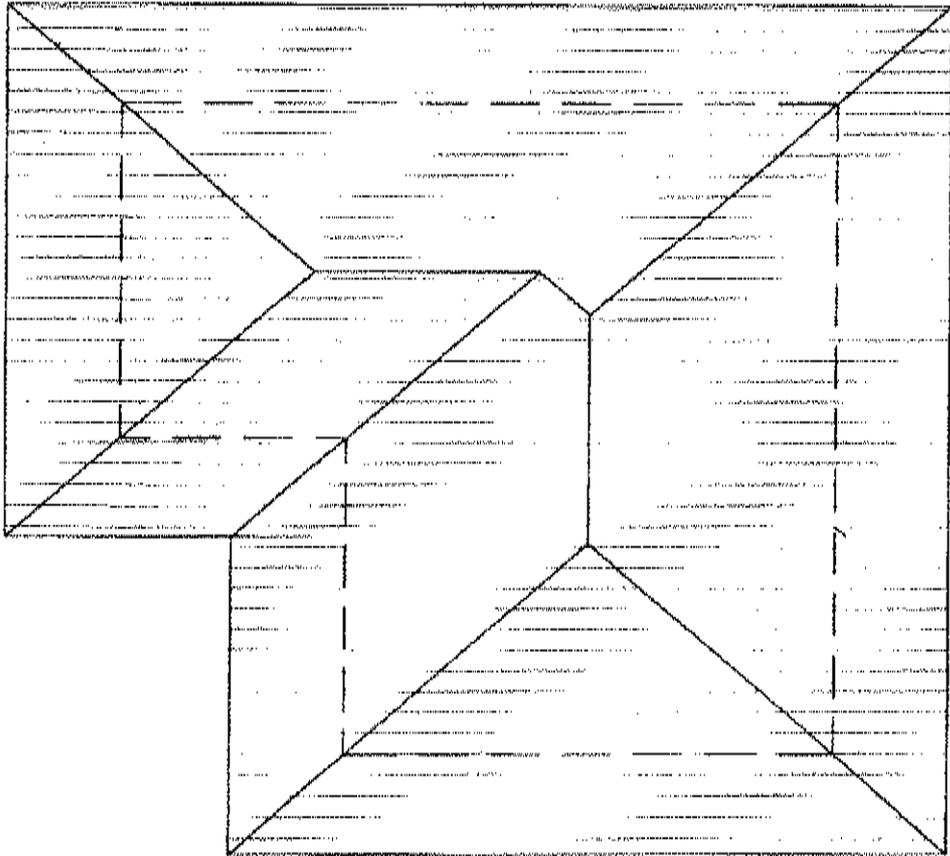


PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO LATERALE

**PIANTA COPERTURA SCALA 1:100**



## Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2005

Dati della richiesta	Comune di TERRACINA ( Codice: L120)
Catasto Terreni	Provincia di LATINA Foglio: 90 Particella: 95

## Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella			Sub	Superficie(m <sup>2</sup> ) he arc ca	Deduz.	Dominicale	
1	90	95	A	SERRA U	21 20	D1	Euro 124,27 L. 140.620	Euro 64,05 L. 124.020	Tabella di variazione del 23/01/1998 n. 16233 .1/1998 in atti dal 05/08/2003 (protocollo n. 234813) VARIATO DI CULTURA
Arrotazioni			B	ORTO I	21 20	D1	Euro 65,69 L. 127.200	Euro 29,01 L. 56.180	

VARIAZIONE DI QUALITÀ SU DICHIARAZIONE DI PARTE

## INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	CIPOLLA GIUSEPPE nato a SONNINO il 13/11/1939	CPLGPP39S131832P
DATI DERIVANTI DA		
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/05/1992 Visura n. 4140 .1/1992 in atti dal 01/03/2001 (protocollo n. 46702) Repertorio n. 45091 Rogante: RANUCCI Sede: TERRACINA Registrazione: UR Sede: LATINA n. 3026 del 05/08/1992 VENDITA	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Servizio Telematico

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO AGRICOLO

SCRITTURA PRIVATA VALIDA A TUTTI GLI EFFETTI DI  
LEGGE TRA I SIGNORI:



Per una parte:

- Cipolla Giuseppe, nato a Sonnino il 13 Novembre  
1939, residente a Sonnino (LT) località  
Camposoriano Codice Fiscale: CPL GPP 39S13 I832P;

Per l'altra parte:

- CIPOLLA Valentino, nato a Terracina (LT), il 07  
Gennaio 1969, residente a Sonnino in località  
Camposoriano, Codice Fiscale: CPL VNT 69A07 L120K.

Le parti con il presente contratto convergono e  
stipulano quanto segue:

ART. 1) Il signor Cipolla Giuseppe concede in  
affitto al signor Cipolla Valentino, che accetta,  
il seguente terreno, sito in Comune di Terracina,  
località Fischiere, e precisamente:

- appezzamento di terreno con soprastante serra in  
legno della superficie catastale di are 42.40 (are  
quarantadue centiare quaranta), confinante con  
proprietà Cipolla Eldorado, proprietà Parisella,  
proprietà Quattrococchi, salvo altri.

Censito in Catasto Terreni come segue:

Comune di Terracina, Fg. 90, Mapp. 95 - Ha 0.42.40. ✓

ART. 2) L'affitto è convenuto per la durata di anni

15 (quindici) a partire dalla data odierna, e si intenderà tacitamente prorogato salvo disdetta, ai sensi dell'art. 1 della legge 22 Luglio 1966 n° 606 e successive modificazioni.

ART. 3) Il canone viene stabilito nella somma complessiva annua di £. 500.000 (cinquecentomila) pagabile in unica soluzione all'inizio di ogni anno in valuta legale, nel domicilio del locatore.

Il solo fatto del mancato pagamento, anche di una sola rata di fitto, decorso il termine massimo di tolleranza di 5 giorni dalle convenute scadenze, costituisce senza altro atto l'affittuario in mora, in ogni caso e qualunque ne sia la causa, con le conseguenti rescissioni del contratto a danno e spese di lui.

ART. 4) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte affittuaria, qualunque ne fosse il titolo.

La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione di ricevuta.

ART. 5) L'affittuario si obbliga di non apportare alcuna modifica allo stato dei luoghi senza il preventivo consenso del locatore.

ART. 6) E' fatto espresso divieto all'affittuario di sub-affittare, in tutto o in parte la cosa

locata o di cedere ad altri il suo contratto, senza l'assenso scritto dei locatori, sempre revocabile in caso di inconvenienti ed abusi.

Qualora una delle parti contraenti, non abbia dato all'altra la disdetta sei mesi prima della scadenza dell'affitto il contratto si intenderà rinnovato per un altro periodo eguale a quello sopra fissato e così di seguito.

ART. 7) L'affittuario esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti che potessero pervenire dal fatto doloso o colposo di terzi.

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto l'affittuario versa al locatore la somma di f. 1.000.000 (unmilione) a titolo di deposito cauzionale infruttifero. Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni di Legge in materia di affitto di fondi rustici.

Per l'esecuzione di questo contratto le parti eleggono domicilio come sopra.

Terracina, li 15/12/18

L'affittuario *Girollo Valeriano*

Il locatore *Girollo Giuseppe*

UFFICIO DEL REGISTRO LATINA

Registrato il presente atto il 19 DICEMBRE 1918

serie 3 con assillo

di cui

IL CANCELLIERE

*Conto di deposito*



IL DIRETTORE REGGENTE  
(DE. RA. C. SALVADORI)



MINISTERO DELLE REGIONI

REGIONI E PROVINCE

CONTRIBUZIONE A AFFIDAMENTO IVA

NUMERO PARTITA IVA

PROV. (1) - C.A.P. (2) - C.A.D. (3)

COGNOME

IT. INDIRIZZO

INTESSO IVA

01850780592

DITTA INDIVIDUALE

COGNOME

CIPOLLA VALENTINO

COGNOME

PROV.

INDIRIZZO

TERRACINA

LT

VIA CAMPOSORIANO

IND. ATTIVITA'

01121 - COLTIVAZIONE DI ORTAGGI

COGNOME

CIFOLLA VALENTINO

INTESSO IVA

CIFOLLA VALENTINO

ADDEBITO A TITOLARE

19 / 12 / 97

INTESSO IVA

INTESSO IVA

INTESSO IVA

LATTINA

L.N.P.S.  
CONTRIBUZIONE AGRICOLA

SEDE DI TERRACINA

LINE DI TERRACINA

per le fini delle assicurazioni obbligatorie dei lavoratori  
di autonoma CATEGORIA COLTIVATORI DIRETTI

COLLA/VALENTINO nato il 27/01/1949  
(coltore) Progressive 618208 C.F. DPLUNT69A07L120K

TERRACINA 04010 SORIANO  
(luogo di nascita) C.A.P. (Domicilio)

P.zza VIA CAMPOSORIANO n.

SOGGETTI AVENTI DIRITTO ALLE ASSICURAZIONI SOCIALI

Nome e Cognome e Fiscale Luogo di nascita  
Data di nascita

COLLA/VALENTINO TERRACINA LI  
NT69A07L120K 27/01/1949  
Iscritto dal 15/12/1997

rilasciate in presenza e richiesta dell'interessato e per gli usi  
previsti dalla legge.

24/01/2006

Il Funzionario Addetto

IL FUNZIONARIO  
EVA CITRONE

Il Dirigente

IL FUNZIONARIO  
PAOLO...

11/15  
2006  
AGENZIA TERRACINA  
24 GEN 2006  
N. 2



Prot. VIW/1219/2006/CUT0056

20/1/2006

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA DI LATINA  
" UFFICIO REGISTRO DELLE IMPRESE "

VISURA SENZA VALORE DI CERTIFICAZIONE ORDINARIA

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMPRESA

Codice fiscale e numero d'iscrizione: CPLVNT69A07L120K  
del Registro delle Imprese di LATINA  
data di iscrizione: 15/01/1998

Iscritta con la qualifica di PICCOLO IMPRENDITORE (sez. speciale) il 15/01/1998  
COLTIVATORE DIRETTO

Iscritta con il numero Repertorio Economico Amministrativo 127618

Denominazione: CIPOLLA VALENTINO

Forma giuridica: IMPRESA INDIVIDUALE

Sede: SONNINO (LT) VIA CAMPOSORIANO 6 CAP 04010  
telefono: 0773/703606

Partita IVA: 01850780592

#### ATTIVITÀ

Data inizio attività: 18/12/1997

Attività esercitata nella sede legale:  
COLTIVAZIONE DI ORTAGGI.

CLASSIFICAZIONE ATECORI 2002 (informazione di sola natura statistica)

Codice attività	Codice importanza	Data inizio
01.12.1	P	18/12/1997

#### ADDETTI

Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2001  
Indipendenti: 1 (informazione di sola natura statistica)

#### TITOLARI DI CARICHE O QUALIFICHE

1) CIPOLLA VALENTINO  
nato a TERRACINA (LT) il 07/01/1969  
codice fiscale: CPLVNT69A07L120K  
residente a: SONNINO (LT) VIA CAMPOSORIANO 6 CAP 04010  
- TITOLARE FIRMATARIO

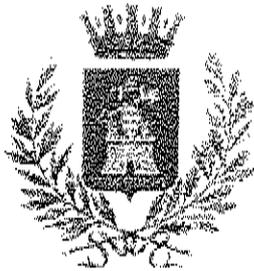
RISCOSSI PER DIRITTI	EURO	4,00
TOTALE	EURO	4,00
TOTALE CON GLI IMPORTI ESPRESSI IN LIRE: 7745		



Prot.:VIW/1219/2006/CLT0056

20/1/2006

\*\*\* fine visura \*\*\*



**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 XXXXXXX (XX)  
alla via XXXXXXX, **C.F. XXXXXXX**, in qualità di XXXXXXX, - di seguito  
denominato "*Richiedente*" - che esibisce in originale il documento d'identità n.  
XXXXXX rilasciato da *Comune di XXXXX* 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. 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 annesso agricolo ed impianto serricolo in loc. Fischiere, Via Stradone della Valle - Ditta: Cipolla Giuseppe e Cipolla Valentino - 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,

*23/10/2010*

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

*Gianfranco Cautilli*

Il presente verbale viene così sottoscritto :

IL PRESIDENTE  
Dott. Stefano Nanni

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, il **4 NOV. 2010**

L'Istruttore Amministrativo  
**Salvatore Lacagnina**