

COMUNE DI FIUMICINO



*Provincia di Roma
Regione Lazio*

AREA STRATEGIE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Richiesta di approvazione P.U.A. ai sensi della L.R. n. 38/99 artt. 55 e 57 e s.m.i.

***LINEE GUIDA E DOCUMENTAZIONE OCCORRENTE PER LA PRESENTAZIONE DEI
PIANI DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE***

Indice

1. Edificazione in zona agricola	2
2. Il Piano di Utilizzazione Aziendale.....	3
3. Soggetti abilitati alla presentazione della richiesta di approvazione P.U.A. ai sensi della L.R. n.38/99	3
4. Procedura per la richiesta di approvazione P.U.A. ai sensi della L.R. n. 38/99.....	3
5. Documentazione di carattere generale da allegare alla domanda di approvazione P.U.A. ai sensi della L.R. n. 38/99.....	5
6. Documentazione tecnica da allegare alla domanda.....	6
7. Attività agrituristica	9
8. Serre agricole	10

Allegati

Allegato “A”: Schema di Convenzione di cui agli artt. 57 e 76 della L.R. 38/99

Allegato “B”: Schema di Atto d’obbligo notarile di cui all’art. 57, comma 5 e 6 della L.R. n. 38/99

Allegato “C”: Riferimenti normativi (Leggi e Circolari)

1. Edificazione in zona agricola

L'edificazione in zona agricola (definita "E" dal vigente P.R.G.), fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Tutte le attività di trasformazione del suolo, in tali zone di P.R.G., devono rispettare i parametri edilizi fissati dalla L.R. n. 38/99 e s.m.i.. E' inoltre ammessa, ai sensi dell'art. 57 della suddetta L.R. la possibilità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo per gli edifici a destinazione residenziale ed alle dimensioni degli annessi agricoli previa approvazione, da parte del Comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (*di seguito denominato P.U.A.*). Il P.U.A. è presentato ai sensi dell'art. 57 della suddetta legge regionale e deve evidenziare la necessità di tale richiesta di deroga, attraverso l'elaborazione di un piano economico – finanziario che dimostri i risultati aziendali che si intendono conseguire.

In tutte le zone "E" di P.R.G., è inoltre ammessa la possibilità di realizzare serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96 e s.m.i. e di esercitare attività agrituristica in relazione a quanto stabilito dalla L.R. n. 14/06.

Nelle zone "E" di P.R.G. sono vietate:

- attività comportanti trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate all'attività agricola;
- qualsiasi lottizzazione a scopo edilizio;
- apertura di strade interpoderali non strettamente necessarie.

Sono ammessi interventi edilizi volti al miglioramento delle prestazioni dell'attività agricola e finalizzati alla realizzazione di fabbricati rurali, previa verifica di coerenza e compatibilità con i piani sovraordinati generali di settore e acquisizione dei relativi pareri di competenza.

Ai sensi dell'art. 16 del Testo Unico R.D. n. 1572 del 08/10/31 e del D.P.R. n. 604 del 29/9/73 e s.m.i., sono considerati rurali i locali destinati a :

- abitazione delle persone addette alla coltivazione e alla custodia del fondo e alla vigilanza dei lavoratori agricoli;
- ricovero del bestiame e degli animali di bassa corte, sempreché essi costituiscano una pertinenza del fondo e la loro alimentazione si effettui, per almeno un quarto, con foraggi o mangimi prodotti dallo stesso fondo, quali stalle, ovili, porcili, pollai, ecc.;
- conservazione, manipolazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ottenuti in prevalenza dal fondo di cui i locali stessi sono parte integrante, quali cantine, magazzini, caseifici, fienili, silos, ecc.;
- custodia e manutenzione delle macchine e degli attrezzi agricoli in quanto costituenti lo strumento tecnico necessario per la normale gestione del fondo di cui fanno parte integrante: tettoie, capannoni, porticati, rimesse, ecc..

Sono inoltre considerati rurali i locali destinati allo svolgimento di attività agrituristiche, così come definite dall'art. 2, comma 1, della L.R. n. 14/06 e s.m.i.: *"Per attività di agriturismo si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, singoli o associati, di cui all'articolo 2135 del C.C. ed all'art.1, comma 2, del D.Lgs n. 228 del 18/05/2001 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo), attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarietà rispetto all'attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse"*.

Possono essere utilizzati per lo svolgimento di tale attività i locali situati nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo nonché gli edifici, o parte di essi, esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso (art. 15, comma 1, L.R. n. 14/06).

2. Il Piano di Utilizzazione Aziendale

Il P.U.A. è un piano di iniziativa privata o pubblica (*se su area pubblica*) presentato, contestualmente alla richiesta di deroga, alle prescrizioni relative al lotto minimo per gli edifici a destinazione residenziale e/o alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'art. 55 della L.R. n. 38/99, per l'esecuzione di interventi edilizi su aree classificate "E" (*agricole*) dal vigente P.R.G., al fine di evidenziare la necessità di tale richiesta di deroga. E' redatto da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario.

Il P.U.A. è sottoposto alla procedura di cui all' art. 57 della L.R. n. 38/99 e s.m.i. ed è approvato dal Comune, previa preventiva verifica, da parte della Commissione Comunale per la Valutazione dei P.U.A., di:

- dimostrazione del possesso dei requisiti agronomici ed economici dell'azienda (redditività e fabbisogno aziendale in termini di manodopera);
- calcolo delle esigenze dimensionali degli annessi agricoli per il ricovero delle dotazioni agrarie (bestiame, macchine, attrezzi e scorte)
- aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici dell'area;
- coerenza e compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore.

3. Soggetti abilitati alla presentazione della richiesta di approvazione P.U.A. ai sensi della L.R. n. 38/99

Sono abilitati alla presentazione della richiesta di approvazione P.U.A. ai sensi della L.R. n. 38/99 per costruzioni e/o interventi da realizzarsi nelle zone "E" (*agricola*) di P.R.G. i seguenti proponenti:

1. Proprietario del fondo;
2. Conduttore dell'azienda agricola;
3. Legale rappresentante di cooperative agricole o di associazioni di imprenditori agricoli - costituite ai sensi della legislazione vigente - o di società cooperative o associazioni con finalità di gestione agricola del territorio e di promozione delle attività integrative legate al tempo libero, all'educazione ambientale e all'agriturismo.

Il richiedente l'approvazione del P.U.A. dovrà in ogni caso presentare certificazione attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della L. n. 153/75 e s.m.i.. Qualora l'imprenditore agricolo, a titolo principale, non sia proprietario ma affittuario del fondo, dovrà essere dimostrata la concessione del diritto ad edificare e la durata minima di 3 (tre) anni dalla data di presentazione della richiesta, del rapporto di affittanza per il fondo in questione.

4. Procedura per la richiesta di approvazione P.U.A. ai sensi della L.R. n. 38/99

La richiesta di approvazione P.U.A. ai sensi della Legge Regionale n. 38/99 artt. 55 e 57 e s.m.i., sottoscritta da uno dei soggetti legittimati alla presentazione, dal dottore agronomo e forestale o dal

perito agrario e, dove necessario e nei limiti delle rispettive competenze, da un architetto, ingegnere o geometra per accettazione dell'incarico. Deve essere presentata all'Ufficio Protocollo dell'Area Pianificazione del Territorio ed Edilizia.

La domanda deve essere depositata, congiuntamente alla documentazione completa e necessaria all'istruttoria, successivamente al pagamento dei diritti d'istruttoria e dei diritti di segreteria determinati con apposita Delibera di Consiglio Comunale e dell'apposizione della marca da bollo statale (Euro 14,62). In caso di mancato versamento, l'Ufficio Protocollo non potrà accettare l'istanza.

Nel caso in cui la pratica fosse intestata a più richiedenti, il modello prestampato "*Domanda di approvazione P.U.A. ai sensi della L.R. n. 38/99 artt. 55 e 57 e s.m.i.*" dovrà riportare solo i dati del primo intestatario, mentre per gli altri richiedenti è necessario allegare alla domanda il modello prestampato "*Soggetti oltre il primo intestatario*".

Sarà parte integrante della domanda il modello prestampato denominato "Documentazione allegata al modello di presentazione della *domanda di approvazione P.U.A.*". Deve essere presentato in duplice copia di cui una verrà restituita per ricevuta.

Qualora, durante l'**istruttoria**, si riterrà necessario apportare **modifiche di modesta entità** al progetto originario, ai fini dell'approvazione del P.U.A. *ai sensi della Legge Regionale n. 38/99 artt. 55 e 57 e s.m.i.*, **verranno richieste tali modifiche**, illustrandone le ragioni e **fissando un termine di 15 giorni entro cui dovrà essere presentata la documentazione richiesta. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato** e, in caso di adesione, è tenuto ad **integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. Decorso tale termine la pratica sarà archiviata d'Ufficio.** La richiesta sospende il decorso temporale della fase di esame della pratica; **i termini temporali ripartiranno dal giorno dell'effettiva integrazione del progetto.**

Il Piano di Utilizzazione Aziendale è approvato con apposito atto del Responsabile del servizio comunale purchè redatto in conformità alle prescrizioni contenute nelle presenti Linee Guida e a seguito della preventiva verifica dei requisiti di cui all'art. 57, comma 2, della L.R. n. 38/99 e s.m.i., da parte della Commissione Comunale per la Valutazione dei P.U.A.

La realizzazione del P.U.A. è garantita con atto d'obbligo notarile redatto ai sensi dell'art. 57, comma 5 e 6 della L.R. 38/99 e s.m.i. e con una convenzione stipulata ai sensi dell'art. 76 della stessa L.R., entrambi debitamente registrati e trascritti nei termini di legge a cura del richiedente. Tali documenti stabiliscono in particolare l'obbligo per il richiedente di:

- a) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) 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;
- c) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno dieci anni dall' ultimazione della costruzione;
- d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;
- e) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono. Il P.U.A. ha durata pluriennale e comunque non inferiore a 10 anni, e può essere modificato su richiesta dell'azienda agricola dopo il triennio, a scadenze biennali con le stesse procedure relative all'approvazione.

A seguito dell'approvazione del P.U.A. con Determina Dirigenziale, entro il termine perentorio di 30 gg., dovranno essere presentati l'atto d'obbligo notarile e la convenzione, entrambi debitamente registrati e trascritti nei termini di legge a cura del richiedente.

Il titolo abilitativo edilizio all'esecuzione dell'intervento proposto (PdC, DIA, SCIA, ecc.) verrà rilasciato a seguito della presentazione di successiva apposita istanza, redatta sugli appositi modelli predisposti dallo Sportello Unico Edilizia, in conformità a quanto previsto dal D.P.R. n. 380/01 in materia edilizia e corredata di tutta la documentazione necessaria ai fini del rilascio dello stesso. Sono parte integrante della documentazione tecnica da allegare all'istanza di rilascio del suddetto titolo abilitativo i seguenti documenti:

1. Determina Dirigenziale di approvazione P.U.A.;
2. Atto d'obbligo notarile debitamente registrato nei termini di legge;
3. Convenzione stipulata con il Comune di Fiumicino debitamente registrata nei termini di legge.

5. Documentazione di carattere generale da allegare alla domanda di approvazione P.U.A. ai sensi della L.R. n. 38/99

I documenti allegati alla pratica dovranno riportare la numerazione corrispondente a quella indicata nelle tabelle del modello prestampato *“Documentazione allegata al modello di presentazione della richiesta di approvazione P.U.A. ai sensi della L.R. n. 38/99 artt. 55 e 57 e s.m.i.”*. La numerazione, chiaramente visibile, deve essere posizionata sull'angolo superiore destro delle testate di ciascun allegato.

Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1. Atto di proprietà e/o disponibilità dell'area oggetto d'intervento e degli eventuali fabbricati esistenti (nel caso si tratti di concessionario occorre il *Nulla Osta* dell'ente o dell'amministrazione proprietaria e/o concessione);
2. Certificazione attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della L. n. 153/1975 e s.m.i. del richiedente l'autorizzazione. Qualora l'imprenditore agricolo, a titolo principale, non sia proprietario ma affittuario del fondo, dovrà essere dimostrato il diritto ad edificare e che il rapporto di affittanza, per quel fondo, abbia avuto inizio da almeno tre anni;
3. Permessi o autorizzazioni, se necessari per l'utilizzazione di aree, edifici ed opere soggette a leggi speciali o a regolamentazioni comunali, provinciali o statali;
4. Concessione, se necessario, di accessi per le aree prospicienti strade statali e provinciali fuori dai centri abitati;
5. Eventuale relazione geologica, a firma di un geologo abilitato ad esercitare la professione, che attesti, nel caso in cui si intendano realizzare ambienti interrati ricadenti in zona a rischio idro-geologico, la distanza della falda acquifera dalle fondazioni di progetto;
6. N. 3 copie degli elaborati grafici di progetto, a cura e firma di un tecnico abilitato alla professione (architetto, ingegnere, geometra), in base al tipo di intervento che si intenda attuare;
7. N. 3 copie del P.U.A. a cura e firma di un tecnico abilitato alla professione (dott. agronomo forestale, perito agrario);
8. Nel caso di interventi da eseguire su edifici esistenti è necessario presentare la documentazione attestante la legittimità delle preesistenze con le relative destinazioni d'uso, asseverate con perizia giurata, suffragata da adeguate prove documentali, quali autorizzazioni comunali, risultanze catastali, contratti di locazione etc.;

9. Eventuale relazione tecnica a cura e firma di un tecnico abilitato alla professione (dott. agronomo forestale, perito agrario) nel caso di interventi che comportino interferenze con le alberature esistenti e/o rimozione e/o spostamento.

6. Documentazione tecnica da allegare alla domanda

La documentazione tecnica (P.U.A. ed elaborati grafici di progetto) deve essere firmata dal richiedente l'approvazione P.U.A. e, contestualmente, nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni in materia, firmata e timbrata da tecnici (architetti, ingegneri, geometri, dott. agronomo forestale, perito agrario, ecc.) abilitati ad esercitare la professione nel territorio dello Stato.

Tutti gli elaborati tecnici devono riportare la localizzazione, il tipo d'intervento, il nome dell'intestatario, la firma degli aventi titolo alla richiesta e la firma ed il timbro professionale del tecnico incaricato ed essere riducibili al formato UNI A4. Non devono essere rilegati in fascicolo.

Nella testata di tutti gli elaborati tecnici deve essere previsto spazio adeguato alle annotazioni riservate all'Ufficio (timbro del numero di Protocollo, altri timbri successivi alla valutazione della pratica) comunque non inferiore a metà del formato UNI A4.

La documentazione tecnica di cui sopra è caratterizzata dai seguenti elaborati:

1. ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO (n. 3 copie possibilmente raccolte in un unico elaborato) riportanti le seguenti informazioni:

a) Inquadramento dell'area di intervento:

- Planimetria generale (aerofotogrammetria in scala 1:10.000 / 1:5.000 / 1:2000, in relazione alla dimensione ed alla tipologia delle opere), con l'individuazione esatta dell'area dell'intervento;
- Stralcio di P.R.G., stralcio di P.T.P.G., stralcio di P.T.P., stralcio di P.T.P.R., stralcio catastale con l'esatta individuazione del lotto interessato dall'intervento;
- Planimetria dell'area d'intervento estesa anche all'intorno con l'individuazione delle opere di progetto (rapp. 1:200 - 1:500). Nella planimetria d'insieme, dovranno essere riportate le quote, le curve di livello, le dimensioni della superficie del lotto e delle strade, la posizione del nuovo manufatto, i distacchi dai lotti e dai fabbricati confinanti (di cui devono essere riportate le sagome e le altezze), le recinzioni con i varchi di accesso al lotto stesso (esistenti e di progetto), le eventuali superfici da destinare a parcheggio e la sistemazione degli spazi esterni. Devono essere riportate le alberature esistenti, di qualsiasi tipo e dimensione con l'indicazione della denominazione dell'essenza arborea, evidenziando quelle da mantenere, da impiantare o da abbattere. Nella planimetria devono essere riportate le linee di sezione dei profili ed i punti di vista numerati dai quali vengono effettuate le riprese fotografiche (secondo il tipo di intervento);
- Sezioni dei profili significativi dell'area, estesa anche all'intorno (almeno una trasversale e una longitudinale) in numero non inferiore a due (in scala 1:200 o 1:500 o altre in relazione alla dimensione - *Ante e Post Operam*), con la rappresentazione delle strutture edilizie esistenti e delle opere previste, comprese le sistemazioni esterne con gli assetti vegetazionali e morfologici e l'indicazione di scavi e riporti per i territori ad accentuata acclività;
- In una tabella riassuntiva devono essere riportati i valori di progetto, superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie a parcheggio etc., congiuntamente alla rappresentazione grafica, a fil di ferro, delle geometrie di riferimento, finalizzate all'esatto calcolo dei volumi, delle superfici lorde di pavimento (Slp), ecc..

b) Descrizione dell'intervento:

- Piante dei manufatti (in scala 1:100 - *Ante e Post Operam*) con l'esatta indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali, delle quote planimetriche e altimetriche degli eventuali piani costituenti i fabbricati e l'indicazione di massima delle strutture portanti verticali. Le quote altimetriche devono essere riferite a quelle stradali. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione;
- Sezioni (almeno una trasversale e una longitudinale) in numero non inferiore a due per ciascun corpo di fabbrica (in scala 1:100 - *Ante e Post Operam*) con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale degli edifici. In tali sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno anche oltre i confini ed alle eventuali strade (secondo il tipo di intervento).
Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna *Ante o Post Operam*, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori (quote stradali);
- Prospetti dell'opera prevista (in scala 1:100 - *Ante e Post Operam*), estesa anche al contesto, con l'individuazione delle volumetrie esistenti, di cui deve essere riportata l'altezza, e delle parti inedificate, con indicazione di materiali, colori, tecniche costruttive ed eventuali particolari architettonici (secondo il tipo di intervento).
I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio, evidenziando, in particolare, le aperture e i relativi infissi, le finiture esterne, le opere in ferro e le balaustre, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici, le canne da fumo, i comignoli e tutti quegli impianti che per la loro dimensione siano determinanti per la composizione architettonica degli edifici.
L'edificazione, in generale, deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e conservare i caratteri propri del paesaggio agrario.
- Particolari architettonici (in scala 1:50 o 1:20) di stralci di piante, sezioni e prospetti presi negli elementi caratteristici, con l'indicazione del tipo, del colore e del trattamento dei materiali impiegati;
- Particolari delle recinzioni, dei cancelli e delle sistemazioni a terra.

2. Piano di Utilizzazione Aziendale (n. 3 copie, rilegato in un unico fascicolo riducibile al formato UNI A4) riportante le seguenti informazioni:

a) Descrizione dell'azienda:

- Inquadramento territoriale (P.R.G., P.T.P.G., P.T.P., P.T.P.R.), dati catastali, ecc.
- Ordinamento produttivo
- Descrizione delle potenziali attività da sviluppare (se intende fare miglioramenti)
- Descrizione delle dotazioni fondiari e agrarie
- Diritti di produzione (quote latte, vigneto, ecc.)

b) Individuazione dei fabbricati esistenti, dimensione ed utilizzazione ai fini produttivi e non:

- Attuale utilizzazione
- Misure e cubature

c) Dimostrazione dell'esigenza di realizzare nuove costruzioni e/o strutture:

- Calcolo delle attuali esigenze in termini di ingombro, spazi per la movimentazione, ecc.
- Mezzi tecnici (concimi, fitofarmaci, film plastici, cassette per il trasporto del prodotto, ecc.)
- Macchine ed attrezzi agricoli
- Alimenti per il bestiame
- Linee di trasformazione o lavorazione
- Bestiame allevato (superficie/capo)

- Deiezioni prodotte e tempi di stoccaggio
 - Calcolo delle future esigenze in termini di ingombro, spazi per la movimentazione, ecc.::
 - Mezzi tecnici (concimi, fitofarmaci, film plastici, cassette per il trasporto del prodotto, ecc.)
 - Macchine ed attrezzi agricoli
 - Alimenti per il bestiame
 - Linee di trasformazione o lavorazione
 - Bestiame allevato (superficie/capo)
 - Deiezioni prodotte e tempi di stoccaggio
 - Prospetto comparativo tra cubatura esistente e cubatura da realizzare e/o da trasformare e/o da demolire in relazione allo strumento urbanistico vigente:
 - Planimetrie di tutta l'azienda – prospetti, sezioni e piante di tutti i fabbricati
 - Cronoprogramma di realizzazione degli interventi
- d) Dimostrazione in deroga all'art. 55 della L.R. n. 38/99:
- Livelli occupazionali
 - Determinazione del reddito comparabile
- e) Interventi previsti per la tutela della valorizzazione ambientale:
- Inquadramento paesistico-ambientale
 - Descrizione degli interventi di mitigazione
- f) Documentazione minima da allegare:
- Visure catastali
 - Visura della Camera di Commercio
 - Inserimento in mappa catastale dei fabbricati e relativa dichiarazione sulla disponibilità degli stessi
 - Certificato di attribuzione di P. IVA
 - Dimostrazione attingimento idrico (se da pozzo aziendale allegare gli estremi dell'atto autorizzativo allo scavo ed all'emungimento, se da allaccio ad un consorzio di bonifica allegare ultima ricevuta pagata per il servizio irriguo, se da servitù di attingimento allegare copia dell'atto dal quale si evince tale diritto, se da contratto di uso allegare copia dell'atto)
 - Dimostrazione del possesso dei diritti di produzione (quote latte, vite, ecc.)
 - Fotografie (strutture esistenti, piantagioni, arboree, ecc.)
 - Fotocopia della liquidazione dei contributi comunitari (se indicati nella P.L.V.)
 - N/O A-USL o Autocertificazione di conformità igienico sanitaria
 - Dimostrazione di iscrizione del bestiame aziendale al registro A- USL (per interventi di tipo zootecnico)
 - Libretto UMA (se necessario)
 - Iscrizione INPS (se necessario)
 - Iscrizione albo operatori agrituristici (se necessario)
 - Iscrizione albo operatori biologici (se necessario)

7. Attività agrituristiche

L'attività agriturbistica in conformità alla L.R. n. 14/06, è un'attività che può essere svolta solo in zone definite "E" (agricole) dal vigente P.R.G., comprende nello specifico:

- a) Attività di ricezione esercitate dagli imprenditori agricoli che, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività (che devono comunque rimanere principali in termini di tempo di lavoro) di coltivazione del fondo, silvicoltura e allevamento di bestiame.
- b) Attività di ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli che, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività (che devono comunque rimanere principali in termini di tempo di lavoro) di coltivazione del fondo, silvicoltura e allevamento di bestiame. Gli immobili destinati a tale uso sono soggetti all'applicazione della normativa regionale valida per tutti gli immobili che si trovano in zona agricola (L.R. n. 38/99) e nello specifico, alle prescrizioni della L.R. n. 14/06.

Possono essere utilizzati per ospitare attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati esclusivamente nel fondo agricolo, nonché gli edifici o parte di essi (sempre presenti nel fondo agricolo) non più necessari alla conduzione del fondo.

I fondi e gli edifici utilizzati per l'esercizio di tale attività, mantengono la destinazione ad uso agricolo e sono strumentali all'esercizio di tale attività.

I soggetti abilitati all'esercizio dell'attività agriturbistica sono iscritti in un apposito elenco provinciale, i soggetti occupati nella suddetta attività sono esclusivamente:

- a) Imprenditore agricolo,
- b) Familiari dell'imprenditore agricolo,
- c) Dipendenti dell'azienda agricola.

Nell'ambito dell'esercizio dell'attività agriturbistica sono ammessi i seguenti interventi:

1. *senza trasformazione del territorio e/o del patrimonio edilizio*: l'imprenditore agricolo presenta al Comune la Dichiarazione di Inizio Attività e, decorsi trenta giorni dalla suddetta presentazione, se non sussistono impedimenti, può iniziare a svolgerla.
2. *con trasformazione del territorio e/o del patrimonio edilizio*: nel caso in cui l'esercizio di tale attività comporti le suddette trasformazioni o qualsiasi altro tipo di intervento edilizio su locali destinati ad ospitare l'agriturismo, è necessaria l'acquisizione del relativo titolo abilitativo (PdC). Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede a rilasciare tale titolo. Deve comunque essere presentata anche la Dichiarazione di Inizio Attività.

I requisiti tecnici, igienico-sanitari e strutturali, saranno verificati in fase istruttoria dall'Ufficio competente, i requisiti igienico-sanitari saranno inoltre verificati dal competente Servizio dell'Unità Sanitaria Locale (Nulla Osta A - USL).

Anche per gli immobili destinati ad attività agrituristiche è consentita la richiesta di deroga, previa presentazione di un P.U.A., secondo le modalità descritte nei precedenti articoli, per i seguenti casi:

- Dimensioni del lotto minimo per gli edifici a destinazione residenziale
- Dimensioni degli annessi agricoli
- Impossibilità di superamento e/o eliminazione delle barriere architettoniche (non previsto dalla L.R. n. 38/99)

8. Serre agricole

In tutte le zone “E” (*agricole*) di P.R.G. è ammessa la possibilità di realizzare serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96 e s.m.i., intendendo tali gli ambienti artificiali chiusi nei quali si coltivano piante in particolari condizioni di luce, di temperatura e di umidità. Le serre non costituiscono, ai fini urbanistici, volume e, ai sensi dell’art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. n. 380/01, la loro realizzazione non comporta la corresponsione del contributo di costruzione.

Gli impianti serricoli sono classificati secondo le seguenti tipologie:

1. *Impianti fissi al suolo*: sono quelli realizzati con struttura in legno o in metallo a carattere stabile con opere di fondazione, con opere murarie strettamente necessarie all’istallazione degli impianti e comunque non emergenti da terra per una altezza superiore a cm 50, impianti di riscaldamento da ritenersi opera a carattere stabile.
2. *Impianti non fissi al suolo*: sono quelli realizzati con struttura in legno o in metallo, infissa al suolo senza uso di opere di fondazione con copertura in film plastico.

In conformità a quanto previsto dalla L.R. n. 34/96 e s.m.i., la costruzione di serre su aree agricole “E” dovrà rispettare le seguenti disposizioni tecniche:

- a) La superficie coperta dalle serre non potrà avere un’estensione superiore a quella prevista dal vigente R.E.C.;
- b) L’altezza massima al colmo della copertura non potrà superare i m 7,50;
- c) Le pareti verticali dovranno avere un’altezza massima di m 5.00 misurata in corrispondenza della linea di intersezione della falda del tetto con la stessa parete verticale;
- d) Le serre dovranno rispettare le seguenti distanze:
 - dalle strade, secondo quanto previsto dal vigente codice della strada;
 - dai confini, in rapporto 1/1 rispetto all’altezza massima al colmo;
 - dai corpi di fabbrica m 10.00;
 - dagli annessi agricoli esistenti sullo stesso fondo non è prevista alcuna distanza;
- e) La chiusura laterale e la copertura degli impianti serricoli di tipo “1” dovrà essere realizzata con elementi amovibili, trasparenti od opachi, ancorati al basamento, e tali da perdere la loro funzione se asportati;
- f) Nel caso di coperture realizzate con elementi riflettenti trasparenti, dovrà essere prevista una schermatura tale da evitare l’effetto specchi.
- g) E’ ammessa la costruzione di avanserre di servizio, con gli stessi materiali utilizzati per la costruzione delle serre, purché la superficie coperta non superi il 20% della superficie delle serre, comunque la superficie coperta non potrà superare la quantità prevista alla lettera “a” e l’altezza massima, misurata alla linea di colmo, non potrà superare i m 7.50;
- h) Nel progetto deve essere prevista l’esecuzione delle opere necessarie per la regimazione, la raccolta, l’incanalamento e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall’esercizio dell’impianto.

Chiunque intenda procedere alla costruzione o alla regolarizzazione delle serre ai sensi degli art. 5 e 6 della L. R. n. 34/1996 dovrà acquisire apposito titolo abilitativo, con le seguenti procedure:

1. *IMPIANTI FISSI AL SUOLO di nuova costruzione*: dovrà essere inoltrata , allo Sportello Unico Edilizia del Comune, apposita richiesta di rilascio di PdC di cui all’art. 10 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. La richiesta dovrà essere corredata della seguente documentazione:
 - Certificato catastale
 - Relazione Tecnica

- Planimetria catastale
- Planimetria indicante la localizzazione (scala 1: 500)
- Grafici indicanti le dimensioni dell'opera in progetto (scala 1:200)
- Particolari costruttivi (scala 1:50)
- Piano di produttività agricolo
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con l'impegno a non mutare la destinazione d'uso agricolo dei manufatti

2. *IMPIANTI NON FISSI AL SUOLO di nuova costruzione*: dovrà essere inoltrata , allo S.U.E. del Comune, apposita comunicazione corredata della seguente documentazione:

- Certificato catastale
- Relazione Tecnica
- Planimetria catastale
- Planimetria indicante la localizzazione (scala 1: 500)
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con l'impegno a non mutare la destinazione d'uso agricolo dei manufatti
- Piano di produttività agricolo

ALLEGATO "A"

***Schema di Convenzione di cui agli artt. 57 e 76
della L.R. n. 38/99 e s.m.i.***

CONVENZIONE CON IL COMUNE DI FIUMICINO

Finalizzata alla realizzazione di

"[redacted]"

ai sensi degli artt. 55 e 57

della legge regionale n. 38/99 e s.m.i.

REPUBBLICA ITALIANA

([redacted] 2014)

Oggi [redacted] mese [redacted] duemilaquattordici.

In Fiumicino, Via Portuense, 2498, in una sala del Comune di Fiumicino;

dinanzi a me, dottor [redacted], notaio in [redacted], con Studio in Via [redacted] n. [redacted], iscritto nel Collegio dei Notai dei Distretti Notarili Riuniti di [redacted]

sono presenti:

- Il **Dirigente** [redacted], nato a [redacted] il [redacted], domiciliato per la carica ove appresso, che interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente ed in rappresentanza del **Comune di Fiumicino**, con sede in Fiumicino, via Portuense n. 2498, codice fiscale 97086740582, Partita IVA 02305601003, autorizzato in forza dell'art. 107 del D.Lgs n. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni, per dare esecuzione alla Determinazione Dirigenziale del n. [redacted] del [redacted], che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "[redacted]";

e

- il Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], residenti in Fiumicino, loc. [redacted], Viale [redacted], in qualità di [redacted] dell'Azienda Agricola "[redacted]" P.Iva. [redacted] con domicilio fiscale in Via [redacted], loc. [redacted], Fiumicino;

Delle identità personali, poteri e qualifiche dei costituiti io notaio sono certo.

Premessa

Le parti dichiarano e premettono:

- che il Sig. [redacted] è [redacted] (giusto atto di proprietà rep. [redacted] del [redacted] a rogito del notaio [redacted] trascritto a [redacted] il [redacted] num. [redacted])

_____), dei terreni siti nel Comune di **Fiumicino** (RM), località _____, Via _____, confinante con: _____, p.lle _____,

- che il terreno (e/o i manufatti) sopra descritti sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di **Roma**, alla **Sezione D**:

- foglio _____, particella _____:

_____, classe _____, are _____ (are _____), R.D. Euro _____, R.A. Euro _____; e seminativo irriguo, classe _____, are _____ (_____), R.D. Euro _____, R.A. Euro _____;

- foglio _____, particella _____:

_____, classe _____, are _____ (are _____), R.D. Euro _____, R.A. Euro _____; e seminativo irriguo, classe _____, are _____ (_____), R.D. Euro _____, R.A. Euro _____;

- foglio _____, particella _____:

_____, classe _____, are _____ (are _____), R.D. Euro _____, R.A. Euro _____; e seminativo irriguo, classe _____, are _____ (_____), R.D. Euro _____, R.A. Euro _____;

- che il suddetto lotto è interessato dall'intervento proposto con il Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.), presentato presso l'Area Pianificazione del Territorio ed Edilizia del Comune di Fiumicino con prot. n. _____ del _____, a nome dell'Azienda Agricola "_____", P.Iva. _____ con domicilio fiscale in Via _____, loc. _____, Fiumicino;

- che l'area d'intervento ricade nella zona "E" di P.R.G. (attività agricole in territorio extraurbano), sottozona "_____" (_____), e che in tutte le zone agricole (CAPO VI della N.T.A. del P.R.G.) si applica la normativa generale prevista dalla L.R. 38/99.

La stessa area ricade in ambito territoriale n. 2, zona _____ "_____" di P.T.P. vigente ed è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, let. _____) _____, e lett. _____) _____ (o non è soggetta a limitazioni all'attività edificatoria di natura vincolistica)

L'ambito di intervento ricade, secondo la zonizzazione del P.T.P.R. - Tav. A: Sistemi ed ambiti di Paesaggio, in zona classificata come "_____", secondo la zonizzazione del P.T.P.R. - Tav. B: Beni paesaggistici all'interno delle aree tutelate, è soggetta ai seguenti vincoli paesaggistici "_____" (art. _____, L.R. n. 24/98), "_____" (art. _____, L.R. n. 24/98);

Il Sig. _____ dichiara inoltre che alla data della convenzione non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici e consapevoli delle responsabilità penali derivanti dalle dichiarazioni mendaci o dalla formazione di atti falsi o dal loro uso, ex art. 76 del D.P.R. 445-2000, attestano e dichiarano, ai sensi dell'art. 47 di detto D.p.r., e di quanto disposto dall'art. 10 della legge 353 del 21 Novembre 2000, che il terreno non è stato percorso dal fuoco;

- che il progetto è stato redatto dal tecnico incaricato della progettazione (architetto e/o ingegnere e/o geometra) _____, iscritto all'Albo degli _____ di _____ e Provincia con il n. _____;

- che il Piano di Utilizzazione Aziendale è stato redatto dal tecnico incaricato dott. Agr. _____, iscritto all'Albo degli Agronomi di _____ e Provincia con il n. _____;

- che il progetto presentato prevede la costruzione di "_____" della superficie di mq _____, e con altezza _____ pari a m. _____. Suddiviso al suo interno come di seguito elencato: 1. Per mq _____ destinati a _____; 2. Per mq _____ per _____ 3. Per mq _____ p_____.

- che la documentazione tecnica presentata contestualmente alla richiesta di approvazione del Piano di Utilizzazione Aziendale consiste nel Progetto edilizio architettonico, comprensivo di relazioni tecniche e dichiarazioni, e nell'atto d'obbligo a mio rogito del _____ rep. n. _____ reg.to il _____ al n. _____ e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di _____ il _____ al nn. _____ mediante il quale la proprietà si è obbligata a:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il terreno di cui alle particelle _____ foglio _____, ante descritte a servizio della progettata costruzione;

2) effettuare gli interventi previsti dal P.U.A., in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di n. _____ (uno) _____;

3) 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;

4) non modificare la destinazione d'uso agricolo della nuova costruzione rurale, per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;

5) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;

6) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono e comunque deve essere asservita la superficie dell'intero lotto di terreno Foglio _____, p.lle _____, consistenza totale in Ha _____;

7) _____ (eventuali ulteriori obbligazioni derivanti dalla tipologia dell'intervento proposto);

8) Soddisfare le condizioni dettate dalla Commissione P.U.A. nella seduta n. _____ del _____ di seguito riportate:

a) _____;

b) _____;

- che ai sensi dell'art. 57 della L.R. 38/99 gli imprenditori agricoli possono presentare al Comune un Piano di Utilizzazione Aziendale che previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzia la necessità di derogare dalle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'art. 55 della citata Legge;

- che ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 38/99 il Piano di Utilizzazione Aziendale è approvato dal Comune e si realizza attraverso un'apposita convenzione;

- che ai sensi dell'art. 76, L.R. 38/99, le convenzioni tra enti pubblici e privati devono prevedere almeno:

1. L'impegno dei soggetti attuatori ad effettuare le trasformazioni nel rispetto delle vigenti normative ed in conformità del titolo abilitativo;
2. I termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
3. La durata degli obblighi assunti;
4. Le garanzie, reali e finanziarie, da prestare per l'adempimento degli obblighi assunti;
5. Le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi ed i casi di maggiore gravità in cui l'inosservanza comporti la decadenza delle autorizzazioni o concessioni rilasciate.

VISTO:

Visti i pareri di competenza acquisiti:

1. Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione P.U.A. nella seduta n. _____ del _____;
2. Vista la Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____ di approvazione PUA;
3. Visto il Parere _____;
4. Visto il Parere _____;

Tutto ciò premesso

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto i Sig.ri _____, in persona come sopra, si impegna per sé e per i propri aventi causa, ad assumere gli obblighi specificati negli articoli che seguono, accettandoli pienamente e senza riserva.

Articolo UNO

L'intervento proposto dovrà garantire il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia vigente e del Piano di Utilizzazione Aziendale, fermo restando che il fabbricato agricolo previsto nel progetto, all'interno dell'Azienda Agricola, potrà essere utilizzato solo ed esclusivamente da soggetti che svolgono attività connesse con la conduzione del fondo nel rispetto degli obiettivi di cui al Piano di Utilizzazione Aziendale succitato.

Articolo DUE

L'intervento proposto viene realizzato in conformità alle prescrizioni delle normative vigenti in materia di edificazioni in zona agricola ai sensi della L.R. 38/99 e della L.R. n. 24/98 e n. 25/98 ed in conformità ai titoli abilitativi ottenuti.

Articolo TRE

L'intervento edilizio oggetto del presente Piano di Utilizzazione Aziendale si attuerà secondo le prescrizioni dettate dal Competente Ufficio Comunale e da eventuali altri enti ed organi interessati, subordinatamente alla presentazione, da parte della parte proprietaria, di atto d'obbligo notarile, debitamente registrato e trascritto nei termini di Legge, in cui la stessa si impegna ad attuare quanto richiesto dagli Uffici Competenti e nel rispetto della presente Convenzione.

Articolo QUATTRO

Ogni intervento relativo alla conduzione del fondo è volto al raggiungimento della capacità produttiva dello stesso secondo le indicazioni del Piano di Utilizzazione Aziendale.

Articolo CINQUE

La realizzazione dell'intervento dovrà essere volta al mantenimento degli elementi eventualmente presenti del sistema vegetazionale-naturale e degli eventuali elementi di interesse storico anche soltanto testimoniale, nonché ad effettuare ogni intervento volto al mantenimento e/o al ripristino del sistema di smaltimento delle acque piovane e della rete di bonifica.

Articolo SEI

I lavori per la realizzazione dell'intervento proposto dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire e dovranno essere ultimati entro 3 (tre) anni dalla data di inizio lavori.

Articolo SETTE

Il presente Piano di Utilizzazione Aziendale ha validità di 10 (dieci) anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori.

Articolo OTTO

Nel caso di cambiamento di conduzione o passaggi di proprietà, il titolare richiedente s'impegna alla ratifica della presente convenzione da parte del nuovo conduttore.

Articolo NOVE

Per le garanzie reali da prestare per l'adempimento degli obblighi assunti, si fa riferimento a quelli riportati nell'atto d'obbligo a mio rogito del [redacted] rep. n. [redacted] meglio sopra indicato.

Articolo DIECI

Nel caso di inosservanza degli obblighi di cui alla presente Convenzione si applicheranno le seguenti sanzioni:

- immediata decadenza del titolo abilitativo rilasciato.

Articolo UNDICI

Il titolare richiedente s'impegna per se e per i propri successori ed aventi causa a rispettare quanto specificato nella presente convenzione.

S'impegna inoltre a trascrivere la presente convenzione presso la competente Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ed a trasmetterne copia al Comune.

Articolo DODICI

Le spese del presente atto con ogni altra inerente o dipendente sono a totale carico dei titolari dell'intervento Sig.ri Castagna Tommasino e Scarabello Patrizia.

Dichiarazioni rese ai sensi della L. 16/1913 sul Notariato.

Le parti mi hanno dispensato dal dare lettura degli allegati, dichiarando di ben conoscerne il contenuto.

Chiusa dell'atto

I comparenti da me interpellati hanno dichiarato che il contenuto del presente atto unitamente all'allegato è conforme alla delibera autorizzativa ed alla loro volontà.

Consta il presente di numero pagine, sin qui, di fogli, scritti in parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed a mia cura ed in parte completati di mia mano e che viene sottoscritto alle ore

ALLEGATO "B"

***Schema di Atto d'obbligo notarile di cui all'art. 55,
comma 5 e 6 della L.R. n. 38/99e s.m.i.***

ATTO D'OBBLIGO
ai sensi della Legge Regionale
della Regione Lazio n. 38 del 22 dicembre 1999, articoli 55 e 57 e successive
modifiche ed integrazioni

REPUBBLICA ITALIANA

(2014)

Oggi [] duemilaquattordici);
in [], nel mio Studio in Via [] num. [];
dinanzi a me dottor [], notaio in Roma, iscritto nel ruolo dei notai
del Distretto Notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia,

è presente:

- il Sig. [] nato a [] il [] codice fiscale, residente in
Fiumicino, loc. [] Viale [], in qualità di proprietari dell'Azienda
Agricola "[]" P.Iva. [] con domicilio fiscale in Via [], loc.
[], Fiumicino;

della cui identità personale sono certo.

PREMESSO:

A. - che il Sig. [] è proprietario (giusto atto di proprietà rep. []
del [] a rogito del notaio [] trascritto a [] il [] num.
*****), dei terreni siti nel Comune di **Fiumicino** (RM), località [], Via
[], confinante con: [], p.lle [] ;

- che il terreno (e/o i manufatti) sopra descritti sono censiti nel Catasto
Terreni del Comune di **Roma**, alla **Sezione D:**

- foglio [], particella []:

[], classe [], are [] ([]), R.D. Euro 237,39, R.A. Euro
[]; e seminativo irriguo, classe [], are [] (are []), R.D.
Euro [], R.A. Euro [];

- foglio [], particella []:

[], classe [], are [] ([]), R.D. Euro 237,39, R.A. Euro
[]; e seminativo irriguo, classe [], are [] (are []), R.D.
Euro [], R.A. Euro [];

- foglio [], particella []:

[], classe [], are [] ([]), R.D. Euro 237,39, R.A. Euro
[]; e seminativo irriguo, classe [], are [] (are []), R.D.
Euro [], R.A. Euro [];

B) che il Sig. _____, in qualità di titolare dell'Azienda Agricola "_____" P.Iva. _____ con domicilio fiscale in Via _____, loc. _____, Fiumicino, ha presentato presso l'Area Pianificazione del Territorio ed Edilizia del Comune di Fiumicino, con prot. n. _____ del _____, richiesta di approvazione P.U.A. in deroga alla Legge Regionale n. 38 del 22 dicembre 1999, articoli 55 e 57 con prot. 9476 del 5 febbraio 2008;

C) che il Comune di Fiumicino ha approvato, con Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____ e a seguito di preventiva verifica dei requisiti di cui all'art. 57, comma 2, della L.R. n. 38/99 e s.m.i. da parte della Commissione Comunale per la Valutazione dei P.U.A. nella seduta n. _____ del _____, il progetto di cui trattasi subordinando alla presentazione di un atto d'obbligo da parte del titolare della richiesta mediante il quale lo stesso si obbliga a:

1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il terreno di cui alle particelle _____ foglio _____, ante descritte a servizio della progettata costruzione;

2) effettuare gli interventi previsti dal P.U.A., in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di n. _____ (_____)_____;

3) 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;

4) non modificare la destinazione d'uso agricolo della nuova costruzione rurale per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;

5) non alienare separatamente dalla costruzione il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;

6) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono e comunque deve essere asservita la superficie dell'intero lotto di terreno Foglio _____, p.lle _____, _____, consistenza totale in Ha _____;

7) _____ Eventuali ulteriori obblighi derivanti dalla tipologia dell'intervento proposto;

8) Soddisfare le condizioni dettate dalla Commissione P.U.A. nella seduta n. _____ del _____ di seguito riportate:

a) _____;

b) _____;

D) che, come richiesto nella Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____, sono stati acquisiti i seguenti pareri:

a) _____;

b) _____;

c) _____;

E) che lo stesso Comune ha richiesto l'atto di assoggettamento agli obblighi rituali conseguenti, da trascriversi presso i RR.II. di Roma _____.

Tutto ciò premesso,

che del presente atto deve intendersi parte integrante e sostanziale, il titolare della richiesta Sig. _____, come sopra identificato, desiderando

uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Fiumicino, si impegna irrevocabilmente e definitivamente alle condizioni di cui al precedente punto C.

Il tutto così come riportato nella planimetria conforme al progetto che qui si allega sotto la lettera "██████" per farne parte integrante e sostanziale.

Le obbligazioni anzidette da trascriversi presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma ██████, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Fiumicino, C.F.██████, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Fiumicino.

Non ottemperando il titolare all'impegno che con il presente atto assume verso il Comune di Fiumicino e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà in facoltà del Comune di Fiumicino provvedere a quanto confermato dal presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro essa società ed aventi causa.

Il titolare della richiesta, come sopra rappresentate, autorizza il Sig. Conservatore dei RR.II. di Roma ██████, con ampio esonero da ogni Sua responsabilità al riguardo, ad eseguire la trascrizione del presente atto a carico del predetto titolare, ed in favore del predetto Comune, per tutti gli effetti di legge.

Le spese di quest'atto e delle formalità dipendenti sono a carico dei Sig.ri ██████.

I comparenti da me interpellati hanno dichiarato che il contenuto del presente atto unitamente all'allegato, di cui ho dato lettura, è conforme alla delibera autorizzativa ed alla sua volontà.

Consta il presente di ██████ pagine, sin qui, di ██████ fogli, scritti in parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed a mia cura ed in parte completati di mia mano e che viene sottoscritto alle ore ██████

ALLEGATO "C"

Riferimenti normativi (Leggi e Circolari)

DEFINIZIONE DEL TITOLO DI IMPRENDITORE AGRICOLO

Art. 2135 del C.C., così come modificato dal D.Lgs n. 228/2001:

“E’ imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge. Si considerano imprenditori agricoli le cooperative di imprenditori agricoli ed i loro consorzi quando utilizzano per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, come sostituito dal comma 1° del presente articolo, prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura ed allo sviluppo del ciclo biologico.”

Art. 12 della L. n. 153/75 e s.m.i.:

Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all' attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

Il requisito del reddito e quello inerente al tempo dedicato all'attività agricola è accertato dalle regioni. Il requisito della capacità professionale si considera presunto quando l'imprenditore che abbia svolto attività agricola sia in possesso di un titolo di studio di livello universitario nel settore agrario, veterinario, delle scienze naturali, di un diploma di scuola media superiore di carattere agrario, ovvero di istituto professionale agrario o di altra scuola ad indirizzo agrario equivalente. Il detto requisito si presume, altresì, quando l'imprenditore abbia esercitato per un triennio anteriore alla data di presentazione della domanda l'attività agricola come capo di azienda, ovvero come coadiuvante familiare o come lavoratore agricolo: tali condizioni possono essere provate anche mediante atto di notorietà. Negli altri casi il requisito della capacità professionale è accertato da una commissione provinciale nominata dal presidente della giunta regionale e composta dai rappresentanti delle organizzazioni nazionali professionali degli imprenditori agricoli più rappresentative e da un funzionario della regione che la presiede.

EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

L.R. n. 38/99

TITOLO IV - TUTELA E DISCIPLINA DELL'USO AGRO-FORESTALE DEL SUOLO

Capo II - EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Art. 54. Trasformazioni urbanistiche in zona agricola

Art. 55. Criteri per l'edificazione in zona agricola

Art. 56. PUOC in aree ad elevato frazionamento fondiario

Art. 57. Piani di utilizzazione aziendale

Art. 58. Vincolo di in edificabilità

Art. 54. (Trasformazioni urbanistiche in zona agricola)

1. *Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29 e successive modificazioni, 10 novembre 1997, n. 36 e 6 luglio 1998, n. 24 e successive modificazioni, nelle zone agricole è vietata:*
 - a) *ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;*
 - b) *ogni lottizzazione a scopo edilizio;*
 - c) *l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.*

Art. 55. (Edificazione in zona agricola)

1. *Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Eventuali edificazioni da destinare ad usi di tipo esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'articolo 56.*
2. *Le nuove edificazioni di cui al comma 1 sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo.*
3. *Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.*
4. *Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.*
5. *Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.*
6. *L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri.*
7. *Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.*
8. *Fatto salvo quanto previsto dal comma 7, nei comuni con popolazione inferiore a duemila abitanti, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di*

superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per lavorazioni agricole da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare.

9. Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.
10. Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'articolo 57.

Art. 56. (Insediamenti residenziali estensivi)

1. Il PUCG o le sue varianti possono stabilire che limitate porzioni del territorio agricolo, contraddistinte da un elevato frazionamento delle proprietà fondiari, siano destinate a nuovi insediamenti a bassa densità edilizia. Tali porzioni di territorio devono essere classificate come zone di espansione di cui alla lettera C del decreto del ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 e non possono comunque eccedere:
 - a) il venti per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione inferiore a quindicimila abitanti;
 - b) il quindici per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione fino a centomila abitanti;
 - c) il cinque per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione superiore a centomila abitanti.
2. L'edificazione nelle zone di cui al comma 1 è subordinata alla previa approvazione di un piano di lottizzazione ovvero di un altro strumento attuativo e, salvo quanto più restrittivamente disposto dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, deve rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) indice di edificabilità residenziale non superiore a 0,05 metri quadri per metro quadro, fino ad una superficie massima di 500 metri quadri;
 - b) lotto minimo non inferiore ai 5mila metri quadri;
 - c) messa a dimora di alberature in ragione di almeno una pianta per ogni 10 metri quadrati di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno quindici piante per lotto.
3. Le zone di cui al comma 1 non possono essere ampliate in sede di variante del PUCG prima che ne sia stato utilizzato almeno l'ottanta per cento della superficie totale.

Art. 57. (Piani di utilizzazione aziendale)

1. Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli, così come definiti all'articolo 2135 del codice civile, singoli o associati, possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale (PUA) che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzia la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'articolo 55.
2. Il PUA è sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali, ed è sottoposto al preventivo parere della commissione edilizia comunale, integrata da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario ovvero da un agrotecnico o un agrotecnico laureato ovvero, in caso di mancata istituzione della commissione edilizia, al preventivo parere di una commissione, nominata dal comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari. Tale parere riguarda, in particolare:
 - a) la verifica dei presupposti agronomici e/o forestali;
 - b) la verifica degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici;
 - c) la verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore.
3. Il PUA contiene:
 - a) una descrizione dello stato attuale dell'azienda;
 - b) 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;
 - c) l'individuazione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma;

- d) 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.
4. Il PUA può comprendere una pluralità di aree non contigue, purché, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo di cui all'articolo 55.
 5. Il PUA è approvato dal comune e si realizza attraverso un'apposita convenzione che, oltre a quanto previsto dall'articolo 76, stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente di:
 - a) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
 - b) 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;
 - c) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;
 - d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;
 - e) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono.
 6. Il vincolo di destinazione d'uso di cui al comma 5, lettere b) e c) è trascritto a cura e spesa del beneficiario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 58. (Vincolo di inedificabilità)

1. All'atto del rilascio della concessione edilizia per le costruzioni da realizzare ai sensi degli articoli 55, 56 e 57, viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesta la concessione.
2. Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

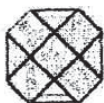
.....

TITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 76. (Convenzioni tra enti pubblici e privati)

1. Le convenzioni tra enti pubblici e privati previste dalla presente legge devono prevedere almeno:
 - a) l'impegno dei soggetti attuatori ad effettuare le trasformazioni nel rispetto delle vigenti normative ed in conformità dei titoli abilitativi;
 - b) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
 - c) la durata degli obblighi assunti;
 - d) le garanzie, reali e finanziarie, da prestare per l'adempimento degli obblighi assunti;
 - e) le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi assunti ed i casi di maggiore gravità in cui l'inosservanza comporti
 - f) la decadenza delle autorizzazioni o concessioni rilasciate;
 - g) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ove si preveda che siano in tutto od in parte eseguite dal soggetto attuatore delle trasformazioni autorizzate, con precisazione degli elementi progettuali, delle modalità di controllo sulla loro esecuzione, delle garanzie, nonché dei criteri e modalità del loro trasferimento all'ente pubblico.
2. Qualora la convenzione sia prevista per l'esecuzione di un PUOC, essa deve contenere le ulteriori clausole previste dalle specifiche leggi statali e regionali vigenti.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Prot. 15553

29 GEN. 2007
Roma, li

Ai Comuni della Regione

Oggetto: Nota – circolare interpretativa dell'art. 57 della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio), così come modificata dalla L.R. 16 aprile 2002, n. 8

Con la presente nota – circolare questa Direzione intende offrire ai comuni della Regione univoci e corretti spunti interpretativi riguardo a talune disposizioni contenute nella L.R. 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio), così come modificata dalla L.R. 16 aprile 2002, n. 8, segnatamente per quanto attiene alla normativa dei Piani di utilizzazione aziendale contenuta nell'art. 57 della legge regionale surrichiamata.

La puntuale interpretazione di tali disposizioni – collocate nell'ambito della disciplina più generale delle zone agricole – appare, infatti, di peculiare rilievo, atteso che da più parti sono emersi dubbi ed incertezze in ordine alla loro corretta applicazione.

Statuisce l'art. 57, comma 1, che *"per le zone agricole, gli imprenditori agricoli, così come definiti all'articolo 2135 del codice civile, singoli o associati, possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale (PUA) [...]"*

Occorre, pertanto, dare, in limine, una puntuale configurazione alla nozione di "imprenditore agricolo".

Come noto, per l'identificazione della figura generale di "imprenditore" l'art. 2082 del Codice civile fissa i seguenti requisiti: a) esercizio di una "attività economica" rivolta alla produzione o allo scambio di beni o servizi; b) che tale attività realizzi una "organizzazione di beni"; c) che l'attività sia esercitata "professionalmente", cioè in modo *stabile e continuativo*, anche se *non esclusivo*.

In tale nozione, così come sopra in sintesi delineata, va ovviamente ricompreso anche l'imprenditore agricolo, essendo l'attività agricola, nella sua essenza, una forma di attività

Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51651



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

economica (anche se caratterizzata, fenomenologicamente, da una sua indubbia peculiarità nei suoi profili, tecnici, economici, sociali, storici) ed essendo agevolmente riscontrabili, nell'esercizio di essa, gli elementi ed i requisiti richiesti per la qualificazione giuridica di imprenditore; va anzi soggiunto che la natura stessa dell'attività agricola, per le modalità del suo svolgimento, postula l'organizzazione e la continuità propria dell'impresa.

Preme qui tuttavia rilevare che, in ogni caso, *la qualità di imprenditore agricolo non coincide con la categoria dell'imprenditore agricolo a titolo principale* (identificato, secondo l'art. 12 L. 9 maggio 1975 n. 153, in colui che dedichi all'attività agricola almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale), potendo l'attività di imprenditore agricolo non confluire necessariamente nell'attività principale.

Tanto premesso, la nozione di imprenditore agricolo è contenuta nell'art. 2135 del c.c. nel testo modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 18 maggio 2001 n. 228, il cui primo comma – non innovando, in realtà, in modo sostanziale alla precedente formulazione – riconosce tale qualifica a *“chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse”*.

Il secondo comma puntualizza, poi, che *“per coltivazione del fondo, per silvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine”*.

Ciò fermo, va osservato che la *coltivazione del fondo*, la *silvicoltura* e l'*allevamento di animali* configurano le tre attività qualificanti e fondamentali dell'impresa agricola: si rileva qui per inciso che, per quanto attiene all'attività di *“allevamento di animali”*, ai fini della nozione di impresa agricola desumibile dall'art. 2135 c.c., può qualificarsi tale solo l'allevamento di animali destinati all'alimentazione o all'utilizzo in agricoltura come forza lavoro. Ne consegue che ha natura commerciale e non agraria l'allevamento di cavalli destinati ad un centro ippico (vedasi, in tal senso, *Cassazione civile sez. III, 17 dicembre 1997, n. 12791*).

Peraltro, oltre alle elencate attività fondamentali e qualificanti, che costituiscono l'oggetto dell'agricoltura, il citato primo comma dell'art. 2135 c.c. ricomprende nella stessa nozione e stessa disciplina le attività comunque a quelle connesse (e, quindi, con esse compatibili).

Si tratta, in altri termini, di quelle attività che non hanno un contenuto propriamente agricolo (e quindi, di per sé, sarebbero sussumibili nella sfera delle attività artigianali o commerciali), bensì acquistano carattere agricolo quando siano esercitate in connessione con una delle attività agricole fondamentali surrichiamate.

In virtù di questa connessione, dette attività sono assoggettate alla stessa disciplina giuridica delle attività agricole fondamentali, ed è, e rimane imprenditore agricolo colui che le esercita in quella connessione.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Segnatamente, sono da considerarsi "attività connesse" quelle riguardanti la "manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali", nonché quelle "dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge" (art. 2135 c.c., comma 3).

Orbene, sono considerate agricole "ex lege" - e conseguentemente è da ritenere imprenditore agricolo chi le esercita - quelle attività dirette alla trasformazione, manipolazione, conservazione ed alienazione del prodotto agricolo ovvero alla fornitura di beni e servizi, che accompagnano, in termini strumentali e complementari, nell'ambito di un unico contesto aziendale, le attività fondamentali e qualificatrici dell'impresa agricola di cui al comma 1 dell'art. 2135 c.c. (coltivazione del fondo, allevamento degli animali, silvicoltura), da cui proviene, quanto meno prevalentemente, lo stesso prodotto agricolo

Appare, quindi necessario, ai fini della qualifica di imprenditore agricolo, che esse siano il naturale complemento dell'attività agricola fondamentale, di modo che quest'ultima e le attività connesse ineriscano alla stessa organizzazione aziendale.

Per contro, se le attività in questione sono esercitate separatamente dalle attività agricole fondamentali - e le prime non traggono, pertanto, occasione e sviluppo dalle seconde - esse, anziché "accessorie" sono da ritenersi "principali": cosicché colui che la esercita non assume la qualifica di imprenditore agricolo, bensì quella di imprenditore commerciale o industriale.

Pertanto, secondo il criterio di individuazione espresso nell'art. 2135 c.c., laddove le c. d. "attività connesse" assumano nel quadro aziendale posizione prevalente, di modo che il fondo appaia servire all'industria come mezzo a fine, si esorbita dai confini di un'attività accessoria di produzione, dando vita a vere e proprie attività industriali o commerciali". (Principio affermato in relazione ad azienda dedita all'allevamento di polli in cui la maggior parte dell'attività produttiva si concentrava nello stabilimento per la macellazione e trasformazione della carne [Cassazione civile, sez. lav., 9 aprile 1998, n. 3686]).

"Nella nozione d'impresa agricola vanno ritenute ricomprese oltre alle attività fondamentali che costituiscono l'oggetto dell'agricoltura anche le attività connesse, tali sia in senso soggettivo (esercizio dell'attività da parte di un imprenditore agricolo) sia in senso oggettivo (collegamento ad una delle tre attività qualificatrici dell'impresa agricola). Pertanto l'attività connessa deve restare collegata all'attività agricola principale mediante un vincolo di strumentalità o complementarietà funzionale, in assenza del quale essa non rientra nell'esercizio normale dell'agricoltura ed assume invece il carattere prevalente, o esclusivo, dell'attività commerciale o industriale". (Consiglio Stato sez. IV, 12 ottobre 1999, n. 1555).



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Il Piano di Utilizzazione aziendale (PUA) di cui all'art. 57 della L.R. n. 38/99, e succ. mod. ed integr., configura un quadro programmatico - i cui contenuti sono definiti nel terzo comma del citato art. 57 - che si obiettivizza nella elaborazione di misure ed interventi preordinati allo sviluppo di un'azienda agricola (e quindi ad ottimizzarne la convenienza economica), che, fra l'altro, comportano la *necessità di derogare sia alle prescrizioni relative al lotto minimo* (concernenti - è bene avvertire - esclusivamente le strutture a scopo abitativo) *ed alle dimensione degli annessi agricoli di cui all'articolo 55* (art. 57, comma 1).

In ogni caso, poi, *"il PUA può comprendere una pluralità di aree non contigue, purché, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo di cui all'articolo 55"* (art. 57, comma 4), con ciò consentendo di derogare, eventualmente, alle prescrizioni concernenti la contiguità dei lotti asservibili ai fini del raggiungimento del lotto minimo ivi prefigurato.

Le disposizioni del richiamato art. 55 - alle quali è consentito derogare - dispongono che *"[...] il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua."* (comma 5)

"L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10 mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30 mila metri quadri" (comma 6).

"Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5 mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto." (comma 7)

"Fatto salvo quanto previsto dal comma 7, nei comuni con popolazione inferiore a duemila abitanti, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per lavorazioni agricole da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare." (comma 8)

Va da subito avvertito che, qualora gli interventi previsti nel PUA comportino una deroga ai parametri configurati dalle disposizioni testé citate, la necessità di tale deroga non può che essere strettamente correlata alla valutazione che, diversamente, gli obiettivi programmati al fine di consentire il potenziamento aziendale non potrebbero essere raggiunti, con ciò vanificando le ragioni medesime per cui il PUA viene prospettato.

Cosicché, il PUA non può costituire uno strumento surrettizio e strumentale per conseguire una facile evasione della norma generale (di cui al predetto art. 55 L.R. n. 38/99) relativa alla superficie del lotto minimo, al dimensionamento degli annessi agricoli nonché alla contiguità dei lotti asservibili ai fini del raggiungimento del lotto minimo medesimo: al contrario, la discrezionalità dell'organo comunale, connessa all'approvazione di un PUA

4

Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

comportante siffatte deroghe, deve essere calibrata sulla *stretta necessita* delle medesime e quindi sulle *oggettive* esigenze dell'azienda, nel cui soddisfacimento lo strumento del PUA disciplinato dall'art. 57 della L.R. n. 38/99 trova la sua ragion d'essere.

Sussiste, infatti, un rapporto di *intima complementarità* fra deroghe alle prescrizioni di cui all'art. 55 della L.R. n. 38/99 e esigenze aziendali, nel senso che le prime sono funzionali (in termini di sviluppo economico) alla seconde, e queste sono funzionali (in termini di legittimazione) alle prime.

Occorre, infine, dirimere la questione circa la figura istituzionale avente titolo all'approvazione del PUA, posto che, in proposito, la dizione della norma, per la sua genericità, induce comprensibili margini di incertezza interpretativa presso le amministrazioni comunali.

L'art. 57 della L.R. n. 38/99, infatti - dopo aver previsto l'intervento, nel procedimento di approvazione del PUA, del preventivo parere della commissione edilizia comunale, integrata da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario (ovvero, in caso di mancata istituzione della commissione edilizia, di una commissione *ad hoc*, nominata dal comune), la quale verifica la sussistenza dei presupposti (comma 2) - statuisce, con formula ellittica, che "*il PUA è approvato dal comune e si realizza attraverso un'apposita convenzione[...]*" (comma 5).

Al fine di individuare, più in specifico, l'organo comunale competente all'approvazione del Piano di Utilizzazione Aziendale proposto, occorre allora por mente alla considerazione che le previsioni derogatorie, contenute nel PUA, alla norma generale di cui all'art. 55 della L.R. n. 38/99 non possono non indurre riflessi urbanistici ed ambientali, posto che tale strumento consente, in qualche misura, di obliterare - sia pure per esigenze aziendali a fronte delle quali la norma generale è da ritenersi recessiva - taluni criteri ed indirizzi fondamentali di assetto urbanistico che il legislatore ha inteso delineare per le aree agricole.

Ciò vale per l'introduzione di un lotto minimo di superficie fondiaria entro il quale sono consentite le costruzioni a fini abitativi nonché per il contenuto dimensionamento degli annessi agricoli, allo scopo di caratterizzare le campagne da una edificazione esclusivamente *estensiva* e di arginare così un trend involutivo che ha coinvolto quest'ultime in una stratificazione di processi degenerativi.

Vale anche per la richiesta contiguità dei lotti asservibili ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, se si considera che la mancanza di contiguità viene ad incidere sulla distribuzione degli edifici ed il loro dimensionamento.

In altre parole, l'approvazione del PUA, a seguito dei suoi contenuti derogatori alle prescrizioni di cui al più volte citato art. 55 della L.R. n. 38/99, impone *scelte* urbanistiche particolarmente delicate in relazione al fatto che quella porzione del territorio, sulla quale ricadono gli interventi previsti dal piano aziendale, viene ad essere disciplinata secondo regole diverse e contrastanti rispetto a quelle disposte in via generale dal legislatore regionale.

Posta la questione in questi termini, appare improponibile (come, tuttavia, da qualche parte prospettato) individuare nel responsabile dell'Ufficio tecnico l'organo comunale

5

Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

competente all'approvazione di siffatti piani (e della relativa convenzione): stante, infatti, che - come ben noto - a norma dell'art. 107 del T.U. degli Enti Locali (decreto legislativo 8 agosto 2000 n. 267), ai "dirigenti la direzione degli uffici" comunali è attribuita "la gestione amministrativa, finanziaria e tecnica" nel rispetto di criteri di indirizzo e di controllo politico - amministrativo predeterminati dagli organi di governo.

Diversamente, nel caso in specie, l'approvazione di cui trattasi, in quanto implicante esercizio di discrezionalità non solo tecnica, bensì estesa a scelte e valutazioni in ordine all'assetto urbanistico di una porzione del territorio rurale, in deroga ai criteri configurati in via generale dalla legge regionale, comporta che la relativa competenza debba essere attribuita all'organo di governo dell'ente locale, ed in specie al consiglio comunale, quale organo di indirizzo e di controllo politico-amministrativo in generale, e nella materia urbanistica in particolare.

Del resto, con riferimento a fattispecie in qualche parte analoga, lo stesso T. U. dell'edilizia (D.P.R. 380/2001) dispone che "il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato [...] previa deliberazione del consiglio comunale [...]".

Tutt'al più, potrà ammettersi una competenza da parte del responsabile dell'Ufficio tecnico comunale in ordine all'approvazione del piano aziendale proposto solo là dove tale provvedimento faccia seguito ad un *atto generale di indirizzo* del consiglio comunale in cui - ai fini di un ordinato e compatibile spazio di utilizzazione dello strumento in questione, a ragione delle ricadute che esso presenta sull'assetto delle zone agricole - siano, con rigore e cautela, predeterminati criteri, limiti e modalità in forza dei quali possano ammettersi le previsioni derogatorie contenute nel PUA.

Il Direttore
(Arch. Paolo Ravaldini)

Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681

NORME IN MATERIA DI AGRITURISMO

L.R. n. 14/06

.....

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Sezione I - Finalità e definizioni

Art. 1. (Finalità)

Art. 2. (Definizione di attività di agriturismo)

Art. 3. (Definizione di attività di turismo rurale)

Art. 1. (Finalità)

1. *La Regione, in armonia con la legislazione comunitaria e statale, sostiene l'agricoltura mediante la promozione di forme idonee di turismo rurale ed individua nell'agriturismo lo strumento prioritario per la valorizzazione della cultura e delle tradizioni rurali, la promozione dei prodotti agroalimentari del territorio e la fruizione delle risorse locali.*
2. *In particolare le attività di agriturismo e turismo rurale sono finalizzate a:*
 - a) *tutelare, qualificare e valorizzare le risorse specifiche di ciascun territorio;*
 - b) *favorire le iniziative a difesa del suolo, del territorio e dell'ambiente da parte degli imprenditori agricoli e promuovere la permanenza degli stessi nelle zone agricole attraverso l'incremento del reddito aziendale ed il miglioramento della qualità di vita;*
 - c) *favorire la multifunzionalità in agricoltura e la differenziazione dei redditi agricoli;*
 - d) *recuperare il patrimonio edilizio rurale tutelando le peculiarità paesaggistiche;*
 - e) *contribuire alla tutela dell'ambiente naturale;*
 - f) *sostenere ed incentivare le produzioni agricole tipiche e di qualità nonché le connesse tradizioni enogastronomiche;*
 - g) *promuovere la cultura rurale e l'educazione alimentare;*
 - h) *favorire lo sviluppo agricolo e forestale.*

Art. 2. (Definizione di attività di agriturismo)

1. *Per attività di agriturismo si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, singoli o associati, di cui all'articolo 2135 del codice civile ed all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo), attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarietà rispetto all'attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.*
2. *Possono essere addetti allo svolgimento dell'attività di agriturismo e sono considerati lavoratori agricoli ai fini della vigente disciplina previdenziale, assicurativa e fiscale, oltre all'imprenditore agricolo, i familiari dello stesso di cui all'articolo 230 bis del codice civile nonché i lavoratori dipendenti della azienda agricola, che prestano la propria attività a tempo indeterminato, determinato e parziale, ferme restando le norme vigenti relative all'inserimento lavorativo di soggetti diversamente abili.*
3. *Rientrano, in particolare, fra le attività di agriturismo:*
 - a) *dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;*
 - b) *somministrare pasti e bevande, ivi comprese quelle a carattere alcolico e superalcolico, costituiti in misura prevalente da prodotti propri, come definiti dal comma 4, nonché da prodotti di aziende agricole presenti nel territorio regionale, con preferenza per i prodotti tipici e tradizionali e per quelli a marchio DOP, IGP, IGT, DOC e DOCG;*
 - c) *organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi compresa la mescita di vino;*
 - d) *organizzare, direttamente o mediante convenzioni con gli enti locali, attività ricreative, culturali, didattiche, di pratica sportiva nonché attività escursionistiche e di ippoturismo, anche all'esterno dei beni fondiari nella*

disponibilità dell'impresa, finalizzate alla valorizzazione e conoscenza del territorio e del patrimonio rurale ed alla migliore fruizione degli stessi.

4. *Sono considerati prodotti propri i cibi e le bevande prodotti e lavorati nell'azienda agricola nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola ed ottenuti attraverso lavorazioni esterne.*

Art. 3. (Definizione di attività di turismo rurale)

1. *Il turismo rurale è un settore del mercato turistico regionale costituito da molteplici attività finalizzate alla corretta fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio, alla conoscenza ed alla valorizzazione dell'agricoltura locale nonché relative all'ospitalità, alla ristorazione e al tempo libero.*
2. *L'attività ricettiva e la ristorazione sono svolte in immobili già esistenti, ubicati nelle aree rurali e nei centri urbani con caratteristiche di ruralità, che mantengano le peculiarità dell'edilizia tradizionale della zona.*
3. *Gli arredi ed i servizi degli immobili e delle strutture si ispirano alla tradizione e alla cultura rurale della zona e le attività proposte devono in ogni caso essere compatibili con la vocazione di ciascun territorio.*
4. *Le attività di turismo rurale possono essere esercitate dagli imprenditori agricoli, singoli o associati, di cui all'articolo 2135 del codice civile ed all'articolo 1, comma 2, del d.lgs. 228/2001.*

.....

CAPO II - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI AGRITURISMO

Sezione I -Criteri per l'esercizio delle attività di agriturismo

Art. 14 (Limiti dell'attività di agriturismo)

Art. 15 (Immobili destinati alle attività di agriturismo)

Art. 16 (Norme igienico-sanitarie)

Art. 14. (Limiti dell'attività di agriturismo)

1. *L'attività di agriturismo è esercitata in rapporto di connessione e complementarietà con l'attività agricola, che rimane principale.*
2. *L'attività agricola è considerata principale quando il tempo-lavoro medio convenzionale necessario per lo svolgimento dell'attività agricola prevale sul tempo-lavoro medio convenzionale necessario per lo svolgimento dell'attività di agriturismo. La Giunta regionale, sulla base dei dati forniti dal tavolo di cui all'articolo 11, adotta, con criteri uniformi, apposite tabelle, da aggiornare ogni tre anni, per il calcolo delle ore lavorative relative alle attività agricole ed agrituristiche. Per le attività agricole non inserite nelle tabelle suddette, l'imprenditore agricolo allega alla domanda presentata alla provincia per le finalità dell'articolo 17 un diagramma con il dettaglio delle operazioni svolte ed il tempo occorrente allo svolgimento delle stesse.*
3. *Al fine di sostenere l'attività di agriturismo nelle zone montane o svantaggiate nonché nelle aree naturali protette e perseguire gli obiettivi di promozione della qualità e cura dell'ambiente connessi all'esercizio dell'attività di agriturismo, al tempo di lavoro agricolo calcolato in base alle tabelle di cui al comma 2 si applica un coefficiente correttivo compreso fra 1,5 e 2,5 determinato dalla provincia.*
4. *La capacità ricettiva delle aziende agrituristiche è soggetta ai seguenti limiti:*
 - a) *per l'alloggio, in relazione anche alla superficie dell'azienda agricola ed alla sua capacità produttiva, secondo i criteri di cui all'articolo 9, non oltre cinquanta posti letto; su espressa richiesta dell'ospite, nelle camere adibite a pernottamento, comprese quelle poste in unità abitative indipendenti, può essere aggiunto temporaneamente, per la durata del soggiorno, un letto supplementare per i bambini di età non superiore a dodici anni, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari; tali letti aggiunti non sono conteggiati ai fini della determinazione del limite dei posti letto autorizzati;*
 - b) *per il campeggio, dodici piazzole per gli agricampeggi, per un massimo di trenta ospiti;*
 - c) *per la somministrazione di pasti e bevande, fino a ottanta pasti giornalieri.*
5. *E' consentito il superamento del limite di ottanta pasti giornalieri di cui al comma 4, lettera c), a condizione che il relativo esubero sia compensato entro centoventi giorni successivi al suo verificarsi.*
6. *Nel caso di imprenditori agricoli associati o di cooperative agricole e forestali, i limiti di ricettività di cui al comma 4 si moltiplicano per il numero delle aziende associate, anche quando le strutture ricettive siano*

concentrate in un'unica sede, a condizione che le strutture stesse siano di proprietà dell'associazione o della cooperativa.

7. *Al fine di contribuire alla conservazione ed alla qualificazione delle attività agricole e delle aziende agricole o agrituristiche della zona, nonché alla caratterizzazione regionale dell'offerta enogastronomica, la somministrazione di alimenti e bevande di cui all'articolo 2, comma 3, lettera b), è soggetta ai seguenti limiti di provenienza:*
 - a) *prodotti propri in misura non inferiore al 35 per cento;*
 - b) *prodotti non regionali in misura non superiore al 15 per cento;*
 - c) *prodotti provenienti da aziende locali e, comunque, ubicate nel territorio regionale per la restante parte.*
8. *Nelle zone montane o svantaggiate e nei territori compresi in aree naturali protette nazionali e regionali la percentuale dei prodotti propri di cui al comma 7, lettera a), è ridotta al 25 per cento.*
9. *Le attività ricreative o culturali di cui all'articolo 2, comma 3, lettera d), possono essere svolte autonomamente rispetto alle attività di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma solo se connesse e complementari con l'attività agricola. Qualora non sussista tale connessione, le stesse attività costituiscono servizi integrativi ed accessori riservati agli ospiti che soggiornano in azienda e non possono dare luogo ad autonomo corrispettivo.*
10. *Il rapporto di connessione e complementarietà è presunto nel caso di aziende che:*
 - a) *danno ospitalità ai campeggiatori utilizzando fino a cinque piazzole;*
 - b) *effettuano attività di ricezione e di somministrazione di pasti e bevande fino a dieci ospiti.*
11. *Nei casi di cui al comma 10 può essere consentito l'uso della cucina domestica.*

Art. 15. (Immobili destinati alle attività di agriturismo)

1. *Per l'esercizio delle attività di agriturismo sono utilizzati i locali situati nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo nonché gli edifici, o parte di essi, esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.*
2. *Quando l'attività agricola si esercita in un fondo privo di edifici, i comuni possono comunque autorizzare l'esercizio delle attività di agriturismo nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, purché la frazione o il nucleo abitato ove la stessa si trova ubicata siano compresi nello stesso comune del fondo o in comuni limitrofi e sia garantita la conservazione di connotati di spiccata ruralità dell'edificio e del luogo.*
3. *I fondi e gli edifici utilizzati per l'esercizio di attività di agriturismo, ivi compresi gli edifici insistenti sul fondo destinati a centri informativi dei servizi offerti, mantengono la destinazione ad uso agricolo e sono strumentali all'esercizio dell'attività agricola, sia ai fini catastali, secondo quanto previsto dall'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), che della pianificazione urbanistica.*
4. *In deroga alle disposizioni per le zone agricole di cui all'articolo 55 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche, sugli immobili di cui al comma 1, nel rispetto dei vincoli vigenti per i beni ambientali e culturali nonché dei vincoli fissati dalle normative ambientali, sono consentiti, oltre agli altri interventi previsti dal citato articolo 55:*
 - a) *interventi, da destinare esclusivamente a servizi igienici, di ampliamento degli edifici esistenti ovvero di costruzione di manufatti edilizi;*
 - b) *interventi di costruzione di manufatti edilizi con superficie lorda utile non superiore a trenta metri quadrati da destinare a servizi, a condizione che siano previsti nel piano di utilizzazione aziendale (PUA) approvato dall'organo competente.*
5. *Ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche nelle strutture agrituristiche, si applicano le prescrizioni previste per le strutture ricettive dall'articolo 5 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adottabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.) quando la capacità ricettiva dell'azienda sia superiore a dieci posti letto.*
6. *E' consentita una deroga alla disposizione di cui al comma 5 quando si dimostri l'impossibilità tecnica di abbattere le barriere architettoniche, in relazione agli elementi strutturali ed impiantistici nonché al rispetto*

delle specifiche caratteristiche architettoniche e paesistico-ambientali. Rimane ferma, laddove possibile, l'adozione di diverse soluzioni agevolative dell'accesso.

Art. 16. (Norme igienico-sanitarie)

- 1. Gli immobili, le attrezzature ed i servizi destinati all'attività agrituristica sono organizzati e gestiti in modo da garantire l'igiene e la sicurezza degli ospiti e degli operatori.*
- 2. Nella valutazione dei requisiti igienico-sanitari si tiene conto delle particolari caratteristiche architettoniche e di ruralità degli edifici, in particolare per quanto attiene all'altezza ed al volume dei locali in rapporto alle superfici aeroilluminanti.*
- 3. La produzione, la preparazione, il confezionamento e la somministrazione di alimenti e bevande sono soggetti alle disposizioni della normativa comunitaria e statale vigente.*
- 4. L'autorità sanitaria, nella valutazione dei requisiti dei locali adibiti al trattamento ed alla somministrazione di sostanze alimentari e del piano aziendale di autocontrollo igienico-sanitario, tiene conto della diversificazione e limitata quantità delle produzioni al fine della autorizzazione ad utilizzare la cucina o locali polifunzionali di trattamento, manipolazione, trasformazione e conservazione dei prodotti.*
- 5. Il regolamento di cui all'articolo 9 disciplina, nel rispetto della normativa vigente, gli ulteriori requisiti strutturali, igienico-sanitari e di sicurezza delle strutture destinate all'esercizio dell'attività agrituristica nonché l'attività di macellazione con particolare riferimento a:*
 - a) specie e quantità di animali che possono essere macellati;*
 - b) caratteristiche dei locali di macellazione;*
 - c) preparazione, somministrazione e consumo diretto nel luogo di produzione;*
 - d) preparazione e somministrazione di preparati a base di carne prodotta in azienda.*
- 6. Quando il numero dei posti tavola non è superiore a quindici oppure si organizzano degustazioni di prodotti aziendali, al fine di determinare l'idoneità dei locali utilizzati, compresa la cucina, è sufficiente il rispetto dei requisiti previsti dalle disposizioni contenute nella normativa vigente e nei regolamenti edilizi e di igiene per i locali ad uso abitativo.*
- 7. Nelle aziende agrituristiche che abbiano un massimo di quindici posti letto è possibile autorizzare l'uso di una cucina per gli ospiti qualora sia disponibile uno spazio adeguato da destinare a spazio comune per il consumo dei pasti. In tal caso, la cucina possiede i requisiti previsti dalle disposizioni contenute nella normativa vigente e nei regolamenti edilizi e di igiene per i locali ad uso abitativo.*
- 8. Gli alloggi agrituristici sono dotati di almeno un servizio igienico-sanitario ogni quattro persone; gli agriturismi che danno ospitalità in spazi aperti, attrezzati con servizi igienico-sanitari e con servizio di lavanderia, sono dotati di almeno un servizio igienico-sanitario ogni sei persone e di un servizio di lavanderia ogni dieci persone. Gli agriturismi autorizzati precedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge hanno ventiquattro mesi di tempo per adeguarsi alle disposizioni di cui al presente comma.*
- 9. Le piscine delle aziende agrituristiche sono classificate private a uso collettivo e sono riservate ai soli ospiti che fruiscono delle attività di cui all'articolo 2, comma 3, lettere a), b), c), d), nel rispetto della normativa igienico-sanitaria in materia di qualità delle acque e delle norme di sicurezza, secondo le modalità applicative indicate nel regolamento di cui all'articolo 9.*

SERRE AGRICOLE

L.R. n. 34/96

Art. 1. (Oggetto)

1. *La presente legge detta norme per la costruzione di serre che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.*

Art. 2. (Definizione)

1. *Ai fini della presente legge è considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità per le colture ortofloricole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante.*
2. *Per la realizzazione delle serre sono consentite solo opere murarie strettamente necessarie alla installazione di detti impianti, non emergenti da terra per più di 50 centimetri.*
3. *Le chiusure laterali e la copertura degli impianti serricoli dovranno essere realizzate con elementi amovibili, trasparenti ovvero opachi, ancorati al basamento e tali da perdere la loro funzione se asportati.*
- 3 bis. *La realizzazione delle serre per colture a ciclo stagionale, senza opere di fondazione, con struttura in legno o tubolare metallico e con copertura degli impianti in film plastico, è subordinata a comunicazione al sindaco, corredata della documentazione di cui all'articolo 5, comma 2.*

Art. 3. (Strumenti urbanistici)

1. *I comuni nell'ambito del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione ovvero delle relative varianti, provvedono a disciplinare la costruzione delle serre di cui all'articolo 1 in conformità alle indicazioni dei programmi e dei piani di sviluppo agricolo. Per l'approvazione delle varianti, in esecuzione della presente legge, si applicano le procedure previste dalla legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, quando trattasi di varianti ricadenti nelle zone E.*

Art. 4. (Disposizioni tecniche)

1. *Lo strumento urbanistico comunale di cui all'articolo 3 indica disposizioni tecniche da rispettare per la costruzione delle serre, tenendo conto dei seguenti criteri:*
 - a) *la superficie coperta non deve superare il settanta per cento dell'area disponibile, ove questa sia inferiore a 30.000 metri quadri; non deve superare il cinquanta per cento dell'area disponibile per le superfici eccedenti i 30.000 metri quadri;*
 - b) *l'altezza misurata al colmo delle coperture non deve superare i metri 7,50 (sette e cinquanta);*
 - c) *le distanze minime non possono essere inferiori a:*
 - 1) *metri cinque dai fabbricati adibiti a civile abitazione;*
 - 2) *metri tre dai confini di proprietà;*
 - 3) *quelle previste dal vigente codice della strada.*

Non è prevista alcuna distanza minima fra le serre e gli annessi agricoli;

 - d) *l'altezza delle pareti verticali deve essere contenuta in metri 5 (cinque) misurata in corrispondenza della linea di intersezione della falda del tetto con la stessa parete verticale;*
 - e) *nel progetto deve essere prevista l'esecuzione delle opere necessarie per la regimazione, la raccolta, l'incanalamento e lo scarico delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto;*
 - f) *è ammessa la costruzione di avanserre di servizio, con gli stessi materiali utilizzati per la costruzione delle serre, purché la superficie coperta non superi il 20 per cento della superficie delle serre e l'altezza massima, misurata alla linea di colmo, sia contenuta in metri 7,50 (sette e cinquanta);*
 - g) *la superficie coperta da serra ed avanserra non può, comunque, superare i limiti di cui alla lettera a). Le superfici utilizzate dalle serre possono essere imputate al fine della volumetria assentibile soltanto per fabbricati funzionalmente connessi all'attività agricola come definita dal codice civile, ivi comprese le abitazioni rurali.*

Art. 5. (Concessioni edilizie)

1. *Chiunque intenda procedere alla costruzione delle serre di cui all'articolo 1 deve chiedere al comune il rilascio della concessione ai sensi dell'articolo 1 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni ed integrazioni.*
2. *La domanda di concessione deve essere corredata di:*
 - a) *certificato catastale;*
 - b) *planimetria catastale;*
 - c) *planimetria indicante la localizzazione su scala 1:500 e 1:2.000;*
 - d) *planimetria indicante la dimensione delle opere in progetto su scala 1:200;*
 - e) *la cartografia ubicativa;*
 - f) *particolari costruttivi su scala 1:50;*
 - g) *piano di produttività agricolo.*
3. *Il rilascio della concessione è connesso alla specifica destinazione di uso agricolo di manufatti e pertanto gli stessi non possono essere destinati a diversa utilizzazione. A garanzia di ciò, prima del rilascio della concessione edilizia, l'interessato assume, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, l'impegno a non mutare la destinazione di uso agricolo dei manufatti.*
4. *E' soggetta alla semplice comunicazione al Sindaco la mera sostituzione degli elementi costituenti le serre già esistenti.*

Art. 6. (Norma transitoria)

1. *Ai fini della regolarizzazione delle serre ultimate alla data di entrata in vigore della presente legge, deve essere richiesta la concessione edilizia al Sindaco, il quale la rilascia ai sensi della normativa vigente anche in deroga alle disposizioni della presente legge.*

Art. 7. (Sanzioni)

1. *Ai fini sanzionatori si applicano le disposizioni previste dalle leggi urbanistiche vigenti.*