



**REGIONE LAZIO**



**PROVINCIA DI ROMA**

## **COMUNE DI ROCCA DI PAPA**

# **REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA RELATIVA AI CONTENUTI, ALLA APPROVAZIONE ED ALLE MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE (P.U.A.) DI CUI ALL' ART.57 DELLA LEGGE REGIONALE n. 38/99**

ALLEGATO - ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N°38 DEL 28/09/2012

**Il Responsabile dell'Area Tecnica**

**Settore Urbanistica**

**Geom. Rocco Di Filippo**

**Il Sindaco**

Dott. Pasquale Boccia

Data:

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA RELATIVA AI CONTENUTI, ALLA  
APPROVAZIONE ED ALLE MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI  
UTILIZZAZIONE AZIENDALE (P.U.A.) DI CUI ALL' ART.57 DELLA LEGGE  
REGIONALE n. 38/99**

**Art. 1**

**Obiettivi del regolamento. Autonomia normativa**

- 1) Nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa del Comune, il presente Regolamento disciplina i contenuti, le modalità di approvazione ed attuazione del Piano di Utilizzazione Aziendale (d'ora in avanti P.U.A.) come previsti dall'art. 57 della legge regionale n. 38/1999 e s.m.l.
- 2) Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento in osservanza dei principi legislativi che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia normativa.
- 3) Il Presente Regolamento recepisce le indicazioni della Circolare della Regione Lazio n. 15553 del 29.01.2007, nonché le successive indicazioni in materia della stessa Regione.
- 4) Salvo diverse specificazioni in merito, in caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento con le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio, delle Norme Tecniche di Attuazione e/o dei Regolamenti di Attuazione degli strumenti urbanistici generale ed attuativi, delle disposizioni legislative e/o regolamentari emanate dallo Stato o dalla Regione Lazio, si applicherà la disposizione più restrittiva.

**Art. 2 Definizioni**

- 1) Con riferimento alle indicazioni fornite dalla Regione Lazio con circolare n. 15553 del 29.01.2007, ai fini dell'applicazione del presente regolamento, nonché delle norme regionali che disciplinano l'edificazione in zona agricola, si definiscono:
  - a) **Zona Agricola** - il complesso delle aree destinate dagli strumenti urbanistici ad usi agricoli, appartenenti alle zone territoriali omogenee di tipo E come definite e disciplinate dall'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 16 aprile 1968, n. 97;
  - b) **Area agricola** - è un'area su cui insistono unità produttive (imprese agricole) con attività prevalentemente dedita all'agricoltura, alla silvicoltura, alla zootecnia agricola da reddito ed a tutte le attività connesse, svolte singolarmente o in modo associato, relative alla conservazione, trasformazione, confezionamento e commercializzazione dei prodotti nell'ambito aziendale.
  - c) **Area agricola produttiva** - è un sistema integrato di singole unità in essere, definite aziende agrarie, costituite da una coincidenza di valenze antropiche, fisiche, agronomiche ed economiche tali da perseguire una produzione lorda vendibile, finalizzata alla formazione del reddito dell'imprenditore agricolo.
  - d) **Imprenditore** - ai sensi dell'art. 2082 del Codice Civile, è la persona fisica o la persona giuridica che sia in possesso dei 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 merito alla definizione giuridica di imprenditore vanno sottolineati alcuni aspetti:

- per attività economica si intende ogni attività volta ad utilizzare i fattori produttivi (capitati, lavoro e materie prime) per ottenere un prodotto (bene o servizio) che costituisce il fine della produzione;
  - i beni e servizi che costituiscono il prodotto dell'impresa sono solo quelli che hanno un valore economico; i beni o servizi eventualmente prodotti dall'attività d'impresa privi di un valore di scambio non costituiscono prodotto in senso economico;
  - la destinazione al mercato dei consumatori è fondamentale perché si possa parlare di attività imprenditoriale: chi coltiva il proprio terreno per consumarne i frutti o vi costruisce sopra per poi abitarvi non può essere considerato imprenditore dal momento che l'attività imprenditoriale deve essere volta a soddisfare i bisogni altrui;
  - organizzazione: come contraltare al fatto che sull'imprenditore ricade il rischio d'impresa ovvero il rischio del risultato economico dell'attività intrapresa, l'imprenditore ha il potere di organizzare come meglio crede i fattori produttivi che concorrono all'impresa operando le scelte relative alla conduzione dell'impresa stessa: cosa produrre (o scambiare), come, dove, quando e con quali mezzi;
  - professionalità: per professionalità si intende l'abitudine all'esercizio dell'impresa; il concetto non va però confuso con quello di continuità (imprenditore è anche chi esercita un'attività solo in un determinato periodo dell'anno) né con quello di esclusività (o prevalenza) dell'attività esercitata, dal momento che è imprenditore anche chi esercita tale attività come attività secondaria o delega ad altri la gestione dell'attività; la titolarità dell'impresa può dunque essere disgiunta dall'effettiva partecipazione alla gestione dell'azienda (in capo all'imprenditore rimane, in ogni caso, il rischio d'impresa);
  - nella norma non si fa accenno allo scopo che l'imprenditore si prefigge con l'attività imprenditoriale; così, sebbene sia lo scopo "normalmente" perseguito nell'attività d'impresa, non è necessario il fine di lucro; un'impresa è infatti tale (con riguardo alla norma del Codice Civile) anche se gestita con il criterio dell'economicità (ottenimento dell'uguaglianza tra costi e ricavi) ed, al limite, anche quando si tratti di un'impresa "di erogazione" nella quale, cioè, non si badi al rapporto tra costi e ricavi.
- e) **Imprenditore agricolo** - ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, è la persona fisica o la persona giuridica che esercita una delle seguenti attività: a) coltivazione del fondo; b) silvicoltura; c) allevamento di animali e attività connesse. 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. La coltivazione del fondo, la silvicoltura e l'allevamento di animali configurano le tre attività qualificanti e fondamentali dell'impresa agricola. Per quanto attiene all'attività di allevamento di animali, ai fini della nozione di impresa agricola desumibile dall'art. 2135 del Codice Civile, 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 esempio, ad un centro ippico e/o per finalità sportive o turistiche.
- f) **Imprenditore agricolo professionale (IAP)** - ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. n. 99/2004, è l'imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedica alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricava dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.
- Ai sensi del medesimo D. Lgs. n. 99/2004, le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda, quale oggetto sociale, l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice Civile e siano in possesso dei seguenti requisiti: a) nel caso di società di persone, qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari; b) nel caso di società cooperative, ivi comprese quelle di conduzione di aziende agricole, qualora almeno un quinto dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale; c) nel caso di

società di capitali, quando almeno un amministratore sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

Le disposizioni normative e regolamentari riferite all'imprenditore agricolo a titolo principale si intendono automaticamente riferite allo IAP, come chiarito dalla Determinazione del Direttore della Direzione Regionale Agricoltura del 26 agosto 2005, n. 1689.

- g) **Attività connesse alla agricoltura** - nella nozione d'impresa agricola vanno ritenute ricomprese oltre alle attività fondamentali che costituiscono l'oggetto dell'agricoltura (coltivazione del fondo, allevamento degli animali, silvicoltura) 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) a condizione che l'attività connessa resti collegata all'attività agricola principale mediante un vincolo di strumentante 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. In tale ottica sono da considerarsi attività connesse all'agricoltura quelle riguardanti la manipolazione, la conservazione, la trasformazione, la commercializzazione e la 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. Sono, quindi, 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 del Codice Civile (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 le attività connesse 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 le 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 del Codice Civile, laddove le cosiddette 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.
- h) **Unità Lavorativa Uomo (U.L.U.)** - si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono, congiuntamente:
- un minimo di 2.000 (duemila) ore lavorative annue;
  - un reddito netto annuale (R.N.) annuo, riferito ai dati ISTAT del 1999 e suscettibile di adeguamento, di almeno € 19.657,38, salvo diverse indicazioni regionali e/o nazionali In materia.
- i) **Unità aziendale ottimale** - l'unità aziendale ottimale viene indicata dallo strumento urbanistico generale per ciascuna sottozona e con riferimento alle colture praticate od ordinariamente praticabili. L'unità aziendale ottimale viene determinata, ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. 2503 del 12 dicembre 2000, in base alla piena occupazione ed al reddito comparabile, determinato ai sensi della normativa vigente, di almeno una unità lavorativa -uomo.
- j) **Unità aziendale minima** - l'unità aziendale minima, per l'esercizio in forma economicamente conveniente dell'attività agricola, viene indicata dallo strumento urbanistico generale per ciascuna sottozona e con riferimento alle colture praticate od

ordinariamente praticabili. L'unità aziendale minima è determinata, ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. 2503 del 12 dicembre 2000, in base all'occupazione, non inferiore alla metà del tempo di lavoro ed alla metà del reddito comparabile, di un'unità lavorativa - uomo. L'unità aziendale minima è funzionale alla determinazione del lotto minimo di intervento residenziale in zona agricola. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di mq 10,000 (metri quadrati diecimila).

- k) **Lotto minimo di intervento residenziale in zona agricola** - il lotto minimo di intervento residenziale in zona agricola è pari all'Unità aziendale minima. In mancanza di individuazione dell'unità aziendale minima, la superficie del lotto minimo di intervento residenziale in zona agricola è fissata in mq 30.000 (metri quadrati trentamila). Il concetto di lotto minimo presuppone una considerazione unitaria ed omogenea dell'azienda agricola e della produzione, che necessita di una superficie continua o, almeno, contigua: a tal fine, per il raggiungimento della superficie del lotto minimo è ammesso l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Per contiguità si intende non la stretta adiacenza ma l'effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti ai fini del raggiungimento della superficie desiderata. In ogni caso tra i diversi appezzamenti di terreno non deve esserci soluzione di continuità e non è ammissibile un lotto minimo costituito dall'accorpamento di diversi terreni situati in zone non omogenee e/o non ricadenti interamente nel territorio comunale.
- l) **Annessi agricoli** - rientrano nella definizione di annessi agricoli: i depositi di attrezzi; le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole; i depositi e i 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; gli impianti di produzione elettrica alimentati da biomasse di origine agricola; le tettoie usate per lo stoccaggio dei prodotti agricoli e/o per lo stoccaggio e la protezione degli attrezzi agricoli e dei mezzi d'opera; gli edifici ed i manufatti necessari alla produzione e all'esercizio dell'attività agricola. Per gli annessi agricoli valgono le seguenti disposizioni:
- i limiti dimensionali relativi agli annessi agricoli e definiti dalla l.r. n. 38/99 (20 mq ogni 5000 mq di terreno) devono essere considerati per scaglioni e non è possibile considerare estensioni intermedie ed ammettere una proporzionale dimensione dell'annesso agricolo;
  - per gli annessi agricoli è irrilevante la modalità costruttiva degli stessi: i limiti dimensionali fissati dalla legge, o quelli più restrittivi fissati dalle norme dello strumento urbanistico o del PTPR, pertanto, operano indifferentemente sia nel caso che essi siano fuori terra o interrati (parzialmente o totalmente);
  - la realizzazione degli annessi agricoli è subordinata alla necessità degli stessi per l'esercizio dell'attività agricola, ma non richiede anche il possesso della qualifica di imprenditore agricolo che, invece, è necessaria per chiedere, previa approvazione del P.U.A., la deroga alle dimensioni degli stessi;
  - i locali destinati agli annessi agricoli, di norma, devono essere distinti da quelli abitativi. A tal fine una adeguata differenziazione non può basarsi sulle dichiarazioni degli interessati sul loro effettivo uso, ma deve risultare da elementi oggettivi di natura giuridica (quali, ad esempio: la tipologia catastale; la rendita catastale; la destinazione d'uso; i requisiti urbanistici, edilizi e normativi) atti a distinguere tali manufatti.
- m) **Ampliamento** - si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando un maggior volume o una maggiore superficie lorda di pavimento. L'ampliamento può essere inteso come aumento di volume in senso orizzontale o in senso verticale o soltanto come aumento di superficie lorda di pavimento. L'ampliamento, quindi, costituisce una trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio in quanto per sua natura esterno alla sagoma originaria del manufatto. Ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 l'ampliamento si classifica nella categoria generale degli interventi di nuova costruzione, previsti dall'art. 3 - comma 1, lett. e) - del D.P.R. n. 380/2001, specificando, alla lettera e.1), che sono da considerare nuova costruzione la realizzazione "*di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e. 6*".

- n) **Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA)** - il Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA), di cui all'art. 57 della legge regionale n. 38/99, configura un quadro programmatico le cui finalità si sostanziano nella elaborazione di misure ed interventi preordinati allo sviluppo di un'azienda agricola e, quindi, ad ottimizzarne la convenienza economica. Tali misure ed interventi - fra l'altro - comportano la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo (esclusivamente per le strutture a scopo abitativo) e/o alla dimensione degli annessi agricoli.
- o) **Fondo di pertinenza** - il fondo di pertinenza, di cui all'art. 55 della l.r. n. 38/99, è quello che legittima, sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, la realizzazione del fabbricato, fermo restando che esso deve essere anche strettamente necessario all'attività dell'imprenditore agricolo. Nella determinazione del fondo di pertinenza occorre fare riferimento all'indice di fabbricabilità e non al lotto minimo, che la norma non considera.
- p) **Attività di agriturismo** - con riferimento alle definizioni contenute nell'art. 2 della legge regionale 02 novembre 2006, n. 14, e s.m.i. si intende esclusivamente l'attività di ricezione ed ospitalità esercitata 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.

### Art. 3

#### Limiti di operatività del P.U.A.

- 1) Il P.U.A. è un istituto derogatorio che, in quanto tale, opera esclusivamente nei limiti fissati dalla legge. La necessità di tale deroga deve essere strettamente legata alla valutazione - accertata dal Comune - che, diversamente, gli obiettivi programmati al fine di consentire il potenziamento dell'azienda agricola non potrebbero essere raggiunti. Il P.U.A. non rientra fra gli strumenti di pianificazione territoriale previsti dalla legge urbanistica regionale n. 38/99.
- 2) Il contenuto della deroga è circoscritto alle sole prescrizioni concernenti :
  - per gli edifici ad uso abitativo: le dimensioni del lotto minimo (è possibile realizzare manufatti residenziali in aree di dimensioni inferiori a quelle corrispondenti al lotto minimo).
  - per gli annessi agricoli: ai limiti dimensionali - superficie ed altezza - degli stessi (è possibile realizzare annessi agricoli di dimensioni maggiori rispetto a quelle stabilite dalla legge), fermo restando che l'area non può avere dimensioni inferiori a quelle del lotto minimo in quanto la possibilità di derogare alla superficie del lotto minimo è prevista esclusivamente per quanto riguarda l'edificazione destinata alla residenza.
- 3) Il P.U.A. non consente la possibilità di nessuna altra deroga oltre a quanto indicato al precedente punto e l'edificazione, pertanto, è soggetta al rispetto di tutte le altre norme valesi nelle zone agricole. In particolare, il P.U.A. in generale, non consente deroga:
  - agli indici di fabbricabilità urbanistici, eventualmente più restrittivi, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, né agli stessi indici di fabbricabilità previsti per le strutture ad uso abitativo, dalla stessa legge Regionale n. 38/99;
  - alle norme comunque valesi per la edificazione in zona agricola;
  - salvo quanto disposto al successivo comma 6, agli indici ed ai limiti urbanistici più restrittivi eventualmente fissati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) i quali trovano applicazione in luogo di quelli urbanistici sia per il generale obbligo di conformare gli strumenti urbanistici alla sovra ordinata disciplina di tutela paesaggistica che in forza dell'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P.R.;
  - alle previsioni del Piano di Assetto del Parco dei Castelli Romani e, in generale, alle disposizioni di tutela delle aree protette in quanto la l.r. n. 29/97 non contiene alcuna disposizione relativa all'efficacia del P.U.A. nel territorio dei parchi.

- 4) Il P.U.A. può comprendere una pluralità di aree non contigue che si trovino nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, purché in questo caso sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo. Le aree interessate dal P.U.A. non devono necessariamente essere interamente ricomprese nel territorio del medesimo Comune fermo restando, tuttavia, che non possono concorrere a formare il lotto minimo terreni ricadenti in Comuni diversi. Analogamente non possono concorrere a formare il lotto minimo terreni che non siano contigui oppure che ricadano in zone omogenee diverse, in quanto l'asservimento delle aree alle edificazioni previste nel P.U.A. presuppone che le stesse abbiano la stessa destinazione urbanistica.
- 5) Ai sensi del presente regolamento è legittimato a presentare il P.U.A. solamente l'imprenditore agricolo che:
  - agisca direttamente nella propria attività, compiendo l'attività di impresa come colui che la esercita direttamente ed effettivamente;
  - abbia la disponibilità delle aree in qualità di proprietario.
- 6) Ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 24/98 e con i limiti ed alle condizioni ivi previsti, nelle aree soggette a vincolo paesaggistico e comunque classificate dal Piano Territoriale Paesistico (PTP) o dal Piano territoriale Paesistico Regionale (PTPR), ma fuori dalle aree naturali protette, l'approvazione del P.U.A., corredato dallo Studio di Inserimento Paesistico (SIP) di cui agli artt. 29 e 30 della legge regionale n. 24/98, consente la realizzazione di interventi in deroga alle norme del PTP, del PTPR e/o della stessa legge regionale n. 24/98.
- 7) Al fini delle deroghe consentite dalla approvazione del P.U.A. questo deve consentire di riscontrare compiutamente e positivamente la assoluta necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli al fine di ottenere risultati aziendali che, altrimenti, non potrebbero essere raggiunti. L'istituto del P.U.A., pertanto, non può essere utilizzato e l'ambito di operatività dello stesso non può essere superato strumentalmente per raggiungere finalità estranee a quelle fissate dalla legge.
- 8) Il P.U.A. dovrà sempre contenere la verifica specifica dei contenuti progettuali dell'opera cui si riferisce con puntuale e dettagliata dimostrazione che le dimensioni dei manufatti da realizzare, sia in termini di volume che in termini di superficie, sia globalmente che in relazione ad ogni singolo ambiente, sono correlate e giustificate dalle esigenze delle lavorazioni agricole cui le opere sono destinate.
- 9) Il rilascio dei permessi di costruire in zona agricola è, comunque, subordinato alla verifica della sussistenza delle seguenti condizioni:
  - l'edificazione dovrà essere strettamente correlata alla conduzione del fondo, relazionata alla contingenza dell'attualità produttiva e nel presupposto di una sua continuità temporale;
  - l'edificazione si deve inserire, laddove possibile, in un unico aggregato, nell'ambito dell'azienda agraria;
  - le costruzioni residenziali devono essere strettamente funzionali alle reali esigenze residenziali del nucleo familiare;
  - dovrà essere istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, debitamente trascritto, fino alla variazione dello strumento urbanistico vigente;
  - devono esistere dati oggettivi che comprovino l'esistenza dell'azienda agricola con produttività in atto e requisiti soggettivi del richiedente il titolo abilitativo edilizio quali, ad esempio, l'iscrizione alla C.C.I.A.A., l'iscrizione all'Ufficio I.V.A., l'iscrizione all'I.N.P.S., eccetera.

#### **Art. 4**

##### **Limiti di validità del P.U.A.**

- 1) Decorso il termine di cinque anni dalla data di sottoscrizione della convenzione di cui all'art. 57, comma 5, della legge regionale n. 38/99, tuttavia, il P.U.A. decade per le parti non realizzate e qualunque richiesta di permesso di costruire per opere previste nel piano decaduto è subordinata all'approvazione di un nuovo P.U.A.
- 2) Il mancato rispetto di quanto previsto dal P.U.A. costituisce condizione risolutiva *ex tunc* del titolo abilitativo rilasciato.

- 3) Il permesso di costruire rilasciato per l'edificazione in zona agricola in forza dell'approvazione di un P.U.A. sarà considerato automaticamente nullo nel caso di mancata realizzazione del P.U.A. stesso.
- 4) Il P.U.A. è soggetto alle disposizioni legislative e regolamentari in materia emanate dalla Regione Lazio.

## **Art. 5 Contenuti del P.U.A.**

- 1) Il Piano di Utilizzazione Aziendale stabilisce, in funzione delle reali necessità produttive e aziendali, la qualità e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari allo sviluppo dell'azienda agricola. Esso, pertanto, dovrà contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91, e successivi aggiornamenti, e contenere la seguente documentazione minima:

### **A) Riguardo agli aspetti agricolo - aziendali:**

**A.1)** descrizione della situazione attuale delle attività di conduzione del fondo sotto il profilo tecnico, economico, produttivo ed occupazionale (ivi compreso il bilancio aziendale *ante* miglioramento), con indicazione, altresì :

- dello stato attuale dell'azienda;
- della superficie dell'azienda;
- della forma di conduzione dell'azienda;
- delle giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;
- delle produzioni vegetali;
- delle produzioni animali;
- del bilancio alimentare complessivo;

**A.2)** descrizione, sotto il profilo tecnico, economico, produttivo ed occupazionale, degli interventi programmati e ritenuti necessari per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse (ivi compreso il bilancio aziendale *post* miglioramento);

**A.3)** descrizione degli interventi previsti per la tutela e valorizzazione ambientale;

**A.4)** descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo e degli eventuali salariati o altro personale dipendente, nonché per il potenziamento delle strutture produttive (ivi compresi gli elaborati grafici *ante* e *post operam* redatti in opportuna scala), con individuazione dettagliata dei terreni agricoli collegati agli stessi;

**A.5)** individuazione dei fabbricati esistenti da mantenere, da recuperare e da valorizzare o di quelli ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal P.U.A., definendone l'uso previsto (ivi compresi gli elaborati grafici *ante* e *post operam* redatti in opportuna scala);

**A.6)** definizione dei tempi e delle fasi di attuazione del P.U.A. stesso (cronoprogramma);

**A.7)** modalità di approvvigionamento idrico, qualora previsto dal piano;

### **B) Riguardo agli aspetti Paesistico-Ambientali:**

**B.1)** per le Aziende Agricole poste in aree vincolate ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e s.m.i., e comunque classificate dal P.T.P. o P.T.P.R., il P.U.A. deve essere corredato dal S.I.P. "Studio di Inserimento Paesaggistico" ai sensi degli artt. 18, 29 e 30 della LR. 6 luglio 1998 n. 24. La documentazione del S.I.P., oltre alle richieste documentali indicate nei punti successivi, deve essere corredata dalla documentazioni indicata nel D.P.C.M. 12.12.2005 e successivi aggiornamenti, nonché da quella richiesta dalle Amministrazione cui compete il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (Regione Lazio, competente Soprintendenza del MIBAC).

**B.2)** localizzazione e perimetrazione degli interventi su Carta Tecnica Regionale del Lazio (o su base cartografica equivalente in scala 1:10.000) e stralcio di tutte le cartografie riportanti i vincoli di qualsiasi natura presenti nell'area d'intervento, con le indicazioni delle N.T.A. del P.T.P. di pertinenza e del P.T.P.R.

**B.3)** rilievo di dettaglio dello stato dei luoghi comprensivo della vegetazione esistente con indicazione della specie, della consistenza e dello stato di conservazione;

**B.4)** planimetria relativa allo stato *ante* e *post-operam* riportante le quote planimetriche ed altimetriche e relativi profili, oltre le strutture edilizie esistenti e quelle previste, il dettaglio della nuova sistemazione vegetazionale (quali opere per la mitigazione e la

compensazione ambientale e con funzioni di inserimento paesaggistico), in particolare con l'indicazione del numero, tipologia, dimensione all'impianto delle alberature e degli arbusti previsti e posizione delle eventuali specie da espiantare e reimpiantare (con unita relazione agronomica), prescelte in base alle indicazioni del P.T.P. e P.T.P.R. di appartenenza per aree con caratteristiche bio-climatiche similari;

**B.5)** documentazione fotografica dell'area interessata dall'intervento, con relativa planimetria che indichi i punti di ripresa, a testimonianza delle preesistenze edilizie, arboree ed arbustive, ecc...;

**B.6)** descrizione dei luoghi e del loro stato, in relazione al sistema dei vincoli presenti, delle componenti paesistiche e naturalistiche interessate dall'intervento, la valutazione degli effetti derivanti dalla realizzazione delle opere previste e l'indicazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesaggistico, prevedendo inoltre le opportune compensazioni ambientali attraverso le tipologie di intervento di recupero, ripristino ambientale, mitigazione e valorizzazione, come ad esempio: rimozione di rifiuti e collocazione in discariche autorizzate e bonifica di siti inquinati; Taglio della vegetazione infestante di origine non autoctona e reimpianto di specie autoctone; Messa a dimora di specie arbustive ed arboree scelte di preferenza tra quelle autoctone anche in forma di siepi e filari, nel rispetto delle norme previste dai P.T.P. e P.T.P.R.; Rinaturalizzazione dei suoli, con riempimenti, risagomatura e ricostruzione della copertura vegetale, e del reticolo idrografico, finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale, alla creazione di zone umide ad uso naturalistico, alla realizzazione di aree fruibili dal pubblico; apertura di percorsi pedonali, equestri o ciclabili;

Costruzione di attrezzature per la sosta (capanni, tavoli, panche ed altre strutture removibili); Consolidamento di scarpate e terrapieni attraverso tecniche di ingegneria naturalistica; Mitigazione degli impatti conseguenti alla realizzazione degli interventi edilizi con messa a dimora di essenze arboree ed arbustive, anche ad integrazione delle componenti naturalistiche presenti o con la piantumazione di nuove alberate, cespuglietti e sistemi di siepi.

**B.7)** simulazione grafica della nuova edificazione;

**B.8)** eventuali Nulla Osta rilasciati dagli Enti competenti in relazione ai vincoli presenti sull'area;

**B.9)** eventuale ulteriore documentazione utile alla migliore lettura del progetto proposto.

***C) Riguardo ai contenuti specifici degli elaborati di progetto, da considerarsi parte integrante e sostanziale del P. U.A., relativi alle nuove costruzioni di cui si prevede la realizzazione:***

Salvo quanto ulteriormente previsto dalla vigente legislazione in materia, dalle norme urbanistiche ed edilizie vigenti e dai regolamenti comunali, gli elaborati progettuali relativi alle nuove costruzioni la cui realizzazione è prevista nel P.U.A. devono avere i seguenti contenuti minimi:

- a) estratto di mappa catastale, in scala non inferiore al 1:2000, in cui siano individuate le aree interessate dal P.U.A. ed in cui siano messe in evidenza le particelle di proprietà dell'azienda agricola e quelle coltivate ad altro titolo ;
- b) visure catastali aggiornate all'attualità relative alla aree di cui alla lettera precedente. Le visure devono indicare la qualità di classamento corrispondente all'attuale ordinamento colturale. Il proponente si deve inoltre impegnare a modificare la qualità catastale in base all'ordinamento colturale proposto;
- c) certificato catastale storico, solo per P.U.A. riguardante costruzioni di unità abitative, dal quale risulti la situazione dell'azienda agricola alla data di approvazione del P.R.G.;
- d) stralcio della Carta Tecnica Regionale (CTR), in scala 1:5000 o 1:10000, in cui sia localizzata l'azienda agricola ed individuate le aree di cui alla precedente lettera a);
- e) stralcio delle tavole del P.T.P. (E.1 ed E.3), in scala 1:25000, con individuazione delle aree di cui alla precedente lettera a);
- f) stralcio delle tavole del P.T.P.R., a colori (tav. A, B, C e D), in scala 1:25000, con individuazione delle aree di cui alla precedente lettera a);

- g) stralcio delle tavole del PSAI (Piano stralcio dell'assetto idrogeologico) rischio idraulico e rischio frane in scala 1:25000, con individuazione delle aree di cui alla precedente lettera a);
- h) stralcio delle tavole del Piano di Assetto del Parco dei Castelli Romani, in scala 1:25000, con individuazione delle aree di cui alla precedente lettera a);
- i) altri documenti e/o dichiarazioni e/o stralci cartografici in merito alla presenza di vincoli di qualsiasi natura condizionanti le scelte del P.U.A. (vincoli storici, vincoli ambientali, vincoli di rispetto delle infrastrutture - strade, ferrovie, metanodotti, linee elettriche) o di rispetto cimiteriale, militare e dei depuratori ;
- j) rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala non inferiore ad 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle unità immobiliari nonché della indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria; e con la precisa indicazione della conformità con lo stato legittimo. Il rilievo deve essere comprensivo:
  - delle sezioni di rilievo, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente la situazione esistente; tali sezioni devono essere nel numero minimo di due, disposte secondo due direzioni tra loro ortogonali ;
  - dei prospetti di rilievo, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, di tutti i fronti degli edifici;
- k) documentazione fotografica relativa ai fabbricati esistenti nell'azienda di cui alla precedente lettera;
- l) eventuale documentazione aggiuntiva richiesta dagli strumenti urbanistici ;
- m) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe interessate dalla costruzione dei nuovi manufatti previsti nel P.U.A., in scala non inferiore ad 1:500 o ad 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto ed in particolare i vincoli territoriali;
- n) profili longitudinali *ante operam* e *post operam* delle aree interessate dall'intervento di nuova costruzione dei manufatti previsti nel P.U.A., eseguiti secondo le direzioni più significative ed almeno secondo due direzioni tra loro ortogonali , in scala non inferiore ad 1:500 o ad 1:200 . I profili dovranno avere una estensione sufficiente ad individuare le modifiche apportate ai terreni e ai manufatti circostanti dall'intervento previsto in progetto; essi dovranno recare le quote del terreno e dell'edificio (rappresentato nella sagoma planivolumetrica) nella configurazione *post-operam*. I profili *post operam* dovranno essere redatti nelle stesse identiche posizioni dei profili *ante operam* ;
- o) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala non inferiore ad 1:500 o ad 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circostanti e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
- p) planimetria generale di progetto con indicazione, con riferimento alle vigenti disposizioni per le costruzioni in zona sismica ed all'altezza dei manufatti da realizzare, dei distacchi dagli edifici e dalle strade;
- q) planimetria di progetto, in scala non inferiore ad 1:200 o ad 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle essenze arboree ed arbustive, delle sistemazioni delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;

- r) piante di progetto, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria nonché delle destinazioni d'uso dei singoli ambienti;
- s) sezioni di progetto, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente la situazione di progetto; tali sezioni devono essere nel numero minimo di due, disposte secondo due direzioni tra loro ortogonali e poste nella medesima posizione delle sezioni di rilievo;
- t) prospetti di progetto, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- u) piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;
- v) ove necessarie, tavole degli interventi (rosso costruzioni, giallo demolizioni) di piante, sezioni, e prospetti;
- w) particolari architettonici di progetto, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
- x) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate. La relazione deve contenere la rappresentazione grafica dei prospetti nella situazione *post operam* con simulazione delle coloriture e delle finiture superficiali;
- y) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- z) progetti relativi agli impianti tecnici, ai sensi della legge n. 10/91 e del D.M. n. 37/2008.

**D) *Computo metrico estimativo relativo agli interventi da realizzare***, come previsti nel P.U.A., nonché delle eventuali opere di compensazione ambientale di cui al precedente punto B.6), redatto sulla scorta dei prezzi unitari della vigente Tariffa regionale eventualmente adeguati e/o integrati con specifiche analisi ai sensi del D.P.R. n. 207/2010. Il computo deve essere redatto sotto forma di perizia giurata da tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto nel relativo Albo professionale ed operante entro le proprie competenze professionali, e deve riportare separatamente gli importi degli interventi relativi :

- alla conduzione del fondo;
- alla costruzione di fabbricati rurali ad uso abitativo;
- alla costruzione di annessi agricoli;
- alle opere di compensazione ambientale.

**E) *Piano di fattibilità tecnico-economica (business-plan) relativo agli interventi proposti***, relativo alla durata del P.U.A. (dieci anni). Tale documento deve contenere :

- la descrizione della fattibilità tecnica del progetto relativamente al processo produttivo, alla necessità di investimenti in impianti, alla disponibilità di manodopera e di servizi quali trasporti, energie, telecomunicazioni, eccetera;
- l'indicazione (piano degli investimenti) con l'individuazione delle fonti di finanziamento (fonti di copertura), la valutazione dei profitti attesi (conto economico previsionale), la valutazione della situazione patrimoniale dell'impresa (stato patrimoniale preventivo);

- le informazioni sulla redditività attesa dall'investimento e sui fattori di rischio che possono influenzarla negativamente, partendo da ipotesi realistiche e prudenziali;
- l'indicazione degli investitori coinvolti;
- il piano temporale di sviluppo delle attività;

**F) Titolo di possesso e/o godimento del fondo.** In caso di affitto è necessaria l'autorizzazione del proprietario alle migliorie da eseguire;

**G) Iscrizione alla - C.C.I.A.A. Sezione Speciale Agricoltura;**

**H) Iscrizione a U.I.N.P.S. - ove dovuta;**

**I) Iscrizione all'Ufficio I.V.A. per attività agricola;**

**L) Eventuale documentazione comprovante i dati presenti nel P.U.A. (denuncia pozzo, contributi PAC, eccetera).**

- 2) Nella relazione tecnica e negli elaborati grafici ad essa allegati dovranno in particolare essere descritti i caratteri, i materiali, le finiture, i colori, le coperture, le dimensioni delle nuove edificazioni previste in progetto e delle recinzioni, i materiali adottati per la realizzazione delle strade ed i piazzali al fine di limitare l'impermeabilizzazione del suolo nel rispetto della normativa regionale, anche individuati per le zone protette in base alle indicazioni del P.T.P. e P.T.P.R. di appartenenza. Dovranno, inoltre, essere indicati idonei sistemi di conservazione delle specie (eventuale impianto di irrigazione per la sistemazione vegetazionale, dotato di sistema di approvvigionamento idrico).
- 3) Le opere di compensazione ambientale di cui al precedente punto B.6), da commisurare alla consistenza delle proposte progettuali e al pregio paesaggisti co-ambientale dell'area di intervento, potranno essere realizzate anche su aree diverse da quelle di pertinenza, concordando con l'Amministrazione Comunale la posizione e il loro ammontare, da valutare attraverso un computo metrico estimativo redatto in base ai prezzi unitari della vigente Tariffa dei prezzi della Regione Lazio, eventualmente adeguati attraverso specifiche analisi.
- 4) Il P.U.A. deve essere sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, debitamente abilitato ed iscritto nel relativo albo professionale, nei limiti delle rispettive competenze professionali. Gli elaborati progettuali relativi alle nuove costruzioni da realizzare (relazioni tecniche ed elaborati grafici) devono essere sottoscritti anche da un tecnico progettista, debitamente abilitato ed iscritto nel relativo albo professionale, operante nei limiti delle proprie competenze professionali.

## **Art. 6**

### **Relazione tra P.U.A. ed accertamento di conformità urbanistica**

- 1) Non può esistere alcun collegamento oggettivo fra l'accertamento di conformità urbanistica ed il P.U.A. in quanto i due procedimenti non hanno alcun punto di contatto.
- 2) Nel procedimento di accertamento di conformità relativo a costruzioni realizzate in zona agricola in assenza di titolo abilitativo edilizio non è ammessa, ed è comunque irrilevante, la presentazione del P.U.A. in quanto la mancanza del requisito della cosiddetta doppia conformità urbanistica non può essere compensata dalla presentazione del P.U.A. il quale, pertanto, non ha alcuna attitudine a legittimare opere già realizzate in violazione di prescrizioni urbanistiche o paesaggistiche.
- 3) Il P.U.A. presentato nei termini di cui ai commi precedenti sarà rigettato senza neppure che ne sia esaminato il contenuto.

## **Art. 7**

### **Rapporti tra attività agricola ed attività agrituristica**

- 1) Ai sensi della legislazione regionale in materia, tra l'attività agricola e l'attività agrituristica esiste un rapporto di connessione e complementarietà in forza del quale l'agriturismo è considerato strumento di salvaguardia dell'agricoltura. In particolare, l'attività di agriturismo (ricezione ed ospitalità) risulta connessa all'attività agricola, che rimane attività aziendale principale, esercitandosi nell'ambito dell'agricoltura e non al di fuori di essa.

- 2) E' inammissibile la realizzazione di nuove costruzioni per agriturismo in aggiunta a quelle esistenti che servono all'attività agricola. L'attività agrituristica, avendo carattere secondario, può essere esercitata, ai sensi di legge, solamente su strutture esistenti inutilizzate in quanto non più necessarie alla conduzione del fondo ed all'esercizio dell'attività agricola.
- 3) Ai sensi della vigente legislazione regionale in materia, non è consentito convertire edifici esistenti (residenziali e/o annessi agricoli) a servizio dell'azienda agricola per l'attività agrituristica e realizzare, tramite lo strumento del P.U.A., nuovi edifici per sostituire quelli trasformati. La conversione degli edifici esistenti per l'attività agrituristica, infatti, può avvenire solamente nel caso in cui essi non siano più necessari alla conduzione agricola dei fondi: tale condizione porta, come conseguenza, che le nuove costruzioni richieste in sostituzione sarebbero anch'esse non necessarie alla conduzione agricola dei fondi ed all'esercizio dell'attività agricola per cui la loro edificazione si pone in contrasto con le disposizioni della legge urbanistica regionale n. 38/99.

## Art. 8

### Competenze in ordine all'approvazione del P.U.A.

- 1) Il P.U.A., con i documenti e gli elaborati progettuali ad esso allegati, è sottoposto al preventivo parere della Commissione Edilizia Integrata ovvero, in caso di mancata istituzione della commissione edilizia, della Commissione Ristretta, come descritto al successivo art. 11 del presente Regolamento. Tale parere riguarda, in particolare, la verifica:
  - a) dei presupposti agronomici e/o forestali;
  - b) degli aspetti paesistico - ambientali ed idrogeologici;
  - c) di coerenza e di compatibilità del P.U.A. con gli strumenti urbanistici vigenti e con le previsioni dei piani sovra ordinati generali e di settore;
  - d) della completezza della documentazione prodotta;
  - e) dell'assoluta necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli al fine di ottenere risultati aziendali che, altrimenti, non potrebbero essere raggiunti;
  - f) che l'istituto del P.U.A. non sia utilizzato strumentalmente per raggiungere finalità estranee a quelle fissate dalla legge;
  - g) dei contenuti progettuali dell'opera cui il P.U.A. si riferisce con puntuale e dettagliato accertamento che le dimensioni dei manufatti da realizzare (sia in termini di volume che in termini di superficie, sia globalmente che in relazione alle dimensioni ed alla prevista utilizzazione di ogni singolo ambiente) sono correlate e giustificate dalle esigenze delle lavorazioni agricole cui le opere sono destinate. In particolare è necessario verificare che l'intervento proposto sia:
    - conveniente, ossia l'incremento di valore fondiario o di reddito o di produzione che ne consegue deve almeno essere pari al costo per la sua esecuzione;
    - proporzionato al fondo, ossia deve essere in connessione con le sue esigenze, valutate anche secondo il criterio della normalità;
    - riconosciuto tecnicamente idoneo per gli scopi che si intendono perseguire;
  - h) della effettiva necessità delle eventuali nuove costruzioni previste nel P.U.A. per esigenze legate all'agricoltura e l'impossibilità di provvedere alle suddette esigenze con la riutilizzazione dei fabbricati esistenti;
- 2) A seguito di esito positivo dell'istruttoria è predisposto lo schema di convenzione di cui all'art.57, comma 5, della l.r. n. 38/99 preordinata all'attuazione del P.U.A. che dovrà contenere i seguenti elementi :
  - a) l'obbligo per il richiedente di :
    - a.1)** effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali entro il termine massimo di cinque anni, oltre il quale il P.U.A. decade;
    - a.2)** non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per un periodo non inferiore a venti anni dalla data di sottoscrizione della convenzione;
    - a.3)** non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno venti anni dalla data di sottoscrizione della convenzione;
    - a.4)** non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;

- a.5)** asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono;
- b) l'impegno del richiedente ad effettuare le previste trasformazioni del territorio nel rispetto delle vigenti normative ed in conformità dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune;
  - c) l'impegno del richiedente ad eseguire, se necessario, le opere di urbanizzazione a servizio degli interventi da realizzare, con precisazione degli elementi progettuali, delle modalità di controllo sulla loro esecuzione, delle garanzie, nonché dei criteri e modalità del loro trasferimento al Comune;
  - d) le modalità ed i termini di attuazione, riferiti al tipo di intervento previsto e relativi all'inizio ed all'ultimazione degli interventi previsti;
  - e) le garanzie, reali e finanziarie, da prestare per l'adempimento degli obblighi assunti;
  - f) i metodi ed i tipi di verifica da mettere in atto per il controllo della puntuale osservanza degli impegni assunti;
  - g) le sanzioni in caso di inadempienza ed inosservanza degli obblighi e degli impegni assunti ed i casi di maggiore gravità in cui l'inosservanza e/o l'inadempienza comporti la decadenza dei titoli abilitativi rilasciati.
- 3) Per gli interventi effettuati su immobili che non siano di proprietà del richiedente, la convenzione deve recare la sottoscrizione, per presa d'atto, da parte di tutti i proprietari ed i titolari di diritti reali di godimento.
  - 4) Il vincolo di destinazione d'uso e/o di asservimento di cui al comma 2, lettere a.2) ed a.3) ed a.5) deve essere trascritto a cura e spesa del proponente presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, anche in relazione agli eventuali terreni che non siano di sua proprietà.
  - 5) L'approvazione del P.U.A., in considerazione dei suoi contenuti derogatori alle prescrizioni di cui all'art. 55 della legge regionale n. 38/99 ed 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, è di competenza del Consiglio Comunale, quale organo di indirizzo e di controllo politico-amministrativo in generale, e nella materia urbanistica in particolare.
  - 6) Il P.U.A., corredato:
    - dagli allegati documenti ed elaborati tecnico-progettuali relativi ai manufatti ed alle opere da realizzare;
    - dal parere della commissione di cui al successivo art.11 ;
    - dagli atti di assenso, comunque denominati, che la legge considera propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi edilizi necessari alla realizzazione dei manufatti previsti;
    - dallo schema di convenzione;
    - dal parere della competente commissione consiliare;è sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale nella prima seduta utile successiva al parere della commissione di cui al successivo art. 11 del presente regolamento e, comunque, non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data del suddetto parere.

## **Art. 9**

### **Vincolo di asservimento e vincolo di destinazione d'uso**

- 1) Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 38/99 estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione come determinata ai sensi dell'art. 55 della legge stessa. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.
- 2) All'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio per le costruzioni da realizzare in zona agricola viene istituito un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il titolo abilitativo edilizio.
- 3) Ai fini del raggiungimento del lotto minimo è possibile procedere all'asservimento tra lotti appartenenti a due diversi proprietari alle seguenti condizioni:
  - i lotti oggetto di asservimento devono avere la stessa destinazione urbanistica, condizione necessaria affinché venga garantita l'omogeneità dell'utilizzo del territorio;

- i lotti devono essere contigui, requisito ritenuto dalla giurisprudenza necessario affinché le costruzioni da realizzare risultino armonicamente distribuite sul territorio, a garanzia di esigenze estetiche, igieniche ed ambientali;
  - il lotto che ottiene la cessione di cubatura attraverso l'asservimento per fini edificatori deve essere già destinato all'attività agricola, in quanto è solo l'azienda agricola e le obiettive esigenze di chi la esercita a poter legittimare l'edificazione in zona agricola;
  - il proprietario del fondo oggetto di asservimento deve essere in possesso della qualifica di imprenditore agricolo.
- 4) Il vincolo di asservimento di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3:
- non può essere trasferito da un'area ad un'altra, seppure aventi la stessa destinazione urbanistica, in quanto l'area ed il fabbricato individuati nell'atto di asservimento o per i quali il vincolo opera *ope legis* sono tra loro legati dal vincolo stesso;
  - è definitivo e costituisce una qualità obiettiva del fondo valevole anche per i successivi acquirenti dell'area essendo irrilevanti le vicende inerenti la proprietà dei terreni;
  - permane anche dopo il frazionamento o l'eventuale alienazione separata dell'area su cui insiste il manufatto;
  - esaurisce la capacità edificatoria del fondo al quale è apposto. Pertanto nessun ulteriore vincolo di analogo contenuto può essere apposto sulla medesima area e nessun ulteriore manufatto può essere localizzato sull'area gravata;
  - deve essere istituito sul fondo di pertinenza dell'edificio, ossia sull'intera area che è stata computata, in termini urbanistici, per la realizzazione del singolo edificio;
  - viene meno solo con il cessare delle condizioni che lo hanno prodotto.
- 5) Oltre al vincolo di asservimento del lotto alle costruzioni previste nel P.U.A., il richiedente è tenuto a produrre atto di vincolo contenente l'impegno :
- a) a non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per un periodo di quaranta anni dalla data di sottoscrizione della convenzione;
  - b) a non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno quaranta anni dalla data di sottoscrizione della convenzione;
  - c) a non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse.
- 6) I vincoli di cui ai commi precedenti devono essere contenuti in uno o più espliciti atti, redatti in forma pubblica e trascritti ai sensi di legge a cura e spese del richiedente. Gli atti di vincolo devono essere presentati prima del rilascio del/i titolo/i abilitativo/i edilizio/i.
- 7) Nel caso che i terreni interessati dal P.U.A non siano di proprietà dell'imprenditore agricolo richiedente, ma siano nella sua disponibilità mediante contratto d'affitto o altro titolo di godimento avente valore di legge, gli atti di vincolo ed asservimento su indicati devono essere presentati anche dal proprietario e dal soggetto che gode di un diritto reale di godimento sui terreni stessi.

### **Art. 10 Garanzie**

- 1) La sottoscrizione della convenzione di cui all'art. 57, comma 5, della legge regionale n. 38/99 è subordinata alla presentazione, da parte del richiedente, di una garanzia finanziaria di ammontare complessivo pari alla somma dei seguenti importi:
- costo di costruzione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui si renda necessaria la realizzazione con oneri a carico del richiedente;
  - 30% (trenta per cento) del costo di realizzazione delle costruzioni previste nel P.U.A. e delle eventuali opere di compensazione ambientale.

Tale garanzia è posta a copertura della eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente nonché dei costi che il Comune potrebbe essere chiamato a sopportare per la demolizione, nei casi previsti dalla legge e dalla convenzione, delle opere realizzate.

- 2) L'ammontare dei costi di costruzione di cui al comma precedente dovrà essere determinato mediante computo metrico estimativo dettagliato redatto, sulla scorta dei prezzi unitari della vigente Tariffa regionale eventualmente adeguati e/o integrati con specifiche analisi ai sensi del D.P.R. n. 207/2010, sotto forma di perizia giurata da

tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto nel relativo Albo professionale ed operante entro le proprie competenze professionali. Gli oneri per la redazione del suddetto computo metrico estimativo saranno a totale carico del richiedente. La completezza e correttezza del suddetto computo metrico estimativo saranno verificate dal competente ufficio del Comune che avrà facoltà di chiedere, se necessario, le necessarie integrazioni.

- 3) La garanzia di cui sopra può essere parzialmente svincolata, limitatamente alla quota commisurata al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal richiedente ad avvenuta completa ultimazione delle suddette opere ed a seguito di verifica positiva della corretta esecuzione delle stesse a cura del competente ufficio del Comune.
- 4) La garanzia dovrà essere prestata esclusivamente in uno dei seguenti modi:
  - a) in contanti, previo versamento presso la Tesoreria Comunale, o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito presso la Tesoreria Provinciale o presso le aziende autorizzate; di detto deposito dovrà essere inserita nella documentazione di gara, in originale, la relativa quietanza ;
  - b) mediante fidejussione bancaria di pari importo;
  - c) mediante polizza assicurativa di pari importo;
  - d) mediante garanzia fidejussoria di pari importo rilasciata dagli Intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del Decreto Legislativo n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze;
  - e) con preferenza per i modi di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
- 5) Se il deposito cauzionale viene prestato nella forme di cui alle lettere b), c) e d) del precedente comma, dovrà espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 - comma 2 - del codice civile, nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 - comma 2 - del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.
- 6) La sottoscrizione del garante dovrà essere autenticata da Notaio, il quale dovrà parimenti attestare i poteri di firma del garante medesimo.
- 7) Le garanzia dovrà avere validità almeno di cinque anni decorrenti dalla data della stipula della convenzione, da rinnovarsi automaticamente ad ogni scadenza sino al raggiungimento del termine di venti anni.

## **Art. 11**

### **Commissione Edilizia Integrata e Commissione Ristretta**

- 1) Per l'esame del P.U.A. la Commissione Edilizia, ove costituita, è integrata, qualora non ne faccia già parte, da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario, abilitato all'esercizio della professione ed iscritto nel relativo albo professionale da almeno cinque anni. Il parere della Commissione Edilizia Integrata, da assumere con le procedure amministrative ordinarie, deve essere emesso sulla scorta di una dettagliata relazione, sottoscritta dal su indicato agronomo forestale o perito agrario, nella quale devono risultare dettagliatamente descritti gli esiti delle verifiche si cui al comma 1 del precedente art. 8 del presente regolamento. Tale relazione viene assunta agli atti della Commissione Edilizia ed allegata al verbale della seduta.
- 2) Nel caso la Commissione Edilizia non sia stata istituita, il P.U.A. è sottoposto all'esame di una Commissione Ristretta composta dal Dirigente del Settore Tecnico, o da un suo delegato, e da due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari, abilitati all'esercizio della professione ed iscritti nei relativi albi professionali da almeno cinque anni. Le sedute della Commissione Ristretta si ritengono valide solo in presenza di tutti indistintamente i suoi componenti.
- 3) Il tecnico o i tecnici di cui al precedente comma sono nominati dal Dirigente del Settore Tecnico in base alle procedure di cui al D. Lgs. n. 163/2006 e successivi aggiornamenti e sono scelti sulla base di *curricula* da allegare al provvedimento di nomina.

- 4) Non possono far parte della Commissione Ristretta, né essere oggetto del conferimento dell'incarico di cui sopra:
  - i rappresentanti di Organi, Enti o Istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto da esaminare;
  - i dipendenti di organi statali, regionali o provinciali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico - edilizia del Comune.
- 5) Per i componenti della Commissione Ristretta valgono le norme di incompatibilità previste per il Sindaco e gli Assessori comunali. Ad essi, inoltre, è fatto divieto di assumere, nell'ambito del territorio comunale, incarichi professionali da cui derivino situazioni di incompatibilità con le funzioni ed i compiti ad essi attribuiti quali membri della Commissione stessa.
- 6) I membri esterni della Commissione Ristretta durano in carica per tre anni e, comunque, fino alla nomina dei membri subentranti ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia di disciplina della proroga degli atti amministrativi. I componenti della Commissione Ristretta possono, comunque, essere riconfermati.
- 7) I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificata motivazione, a due sedute consecutive. La decadenza è dichiarata dal Dirigente del Settore Tecnico che, contemporaneamente provvede alla loro sostituzione.
- 8) Ai membri della Commissione Ristretta è attribuito un gettone di presenza di entità definita con la Determina dirigenziale di nomina. Nel caso di residenza fuori dal Comune è, altresì, eventualmente riconosciuto il rimborso delle spese di viaggio, secondo le modalità riconosciute ai dipendenti degli enti pubblici.
- 9) Il parere della Commissione Ristretta deve essere formulato per iscritto, acquisito al protocollo del Comune e sottoscritto da tutti i componenti. Tale parere deve essere rilasciato entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla data di presentazione della pratica o, comunque, dalla data di integrale presentazione, da parte del richiedente, della completa documentazione richiesta dall'ufficio in sede di istruttoria tecnica; in esso devono risultare dettagliatamente descritti gli esiti delle verifiche si cui al comma 1 del precedente art. 8 del presente regolamento.

## **Art. 12**

### **Termini per il rilascio dei titoli abilitativi**

- 1) Il procedimento amministrativo preordinato al rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi previsti nel P.U.A. è disciplinato dall'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001. Oltre quanto specificato nella suddetta disposizione normativa e dalla legge n. 241/90, i termini amministrativi si intendono comunque sospesi:
  - per l'acquisizione del parere della Commissione di cui al precedente art. 11 ;
  - per l'approvazione del P.U.A. da parte del Consiglio Comunale;
  - per la stipula, registrazione e trascrizione della convenzione di cui all'art 57, comma 5, della legge regionale n. 38/99.
- 2) In caso di mancata approvazione del P.U.A. da parte del Consiglio Comunale, il procedimento amministrativo si conclude con esito negativo e con il rigetto della pratica, con le procedure previste dalla legge n. 241/90 e dal D.P.R. n. 380/2001.

## **Art. 13 Sanzioni**

- 1) Nel caso di opere eseguite in difformità dal P.U.A. approvato e dai relativi titoli abilitativi, saranno applicate le sanzioni previste dalla Parte I - Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001 e dalla legge regionale n. 15/2008.
- 2) In relazione al disposto dell'art. 76, 1° comma - lettera e), della legge regionale n° 38/99 e s.m.i., sono considerate di particolare gravità le violazioni degli obblighi assunti con la convenzione che sono di seguito elencate:
  - a) il mancato rispetto dei termini per l'edificazione della/e nuova/e costruzione/i previste nel P.U.A.;

- b) l'alienazione, anche parziale ed a qualsiasi titolo, del fondo separatamente dalle costruzioni asservite alla capacità produttiva del fondo stesso prima della scadenza del termine di venti anni dalla data di sottoscrizione della convenzione;
  - c) la modifica della destinazione d'uso delle costruzioni esistenti e di quelle realizzate in base al P.U.A. prima della scadenza dei termini di cui all'art. 9, comma 5 - lettere a) e b);
  - d) la mancata prestazione delle garanzie, anche finanziarie, richieste dal Comune di Rocca di Papa, entro il termine fissato dallo stesso;
  - e) l'esecuzione di opere con difformità essenziali rispetto al titolo abilitativo, salvo approvazione di varianti;
  - f) il mancato adempimento degli obblighi in generale previsti dalla presente convenzione.
- 3) L'inadempienza e l'inosservanza, da parte del richiedente, agli impegni assunti con la Convenzione comporta la decadenza della convenzione stessa e dei titoli abilitativi rilasciati, comunque connessi o consequenziali, e, in caso di avvenuta realizzazione delle opere, l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere stesse al fine della loro demolizione in conformità alle vigenti disposizioni di legge.
- 4) La decadenza viene pronunciata , previo accertamento della violazione, ivi compresa la scadenza dei termini, dal Comune con sua declaratoria, la quale produce tutti gli effetti previsti dalla legislazione vigente. Contestualmente alla pronuncia di decadenza il Comune procede ad incamerare la garanzia finanziaria di cui all'art. 10, comma 2, del presente regolamento, senza che il richiedente possa opporsi.
- 5) L'affitto di azienda nel periodo di vigenza del P.U.A, che va comunicato al Comune a cura del richiedente, non costituisce violazione degli obblighi di cui sopra e di quelli derivanti dal P.U.A. stesso. Il concedente e l'affittuario sono comunque tenuti in solido al rispetto degli obblighi assunti nei termini convenuti.
- 6) Il Comune, nell'esercizio delle proprie prerogative funzionali, ha la facoltà di accedere al fondo ed alle costruzioni oggetto del P.U.A. allo scopo di controllare e vigilare sull'esatta osservanza degli obblighi a carico del richiedente, dedotti nell'atto convenzionale e nel P.U.A.. A tal fine, il Comune si avvale di proprio competente personale e, se del caso, degli organi di Polizia Giudiziaria.
- 7) Il richiedente, per i fini di cui al precedente comma, è obbligato a garantire al personale comunale l'accesso incondizionato al proprio fondo ed alle relative costruzioni.
- 8) L'ingiustificata inosservanza dell'obbligo di cui al precedente comma comporterà l'adozione del provvedimento decadenziale della convenzione.

#### **Art. 14**

##### **Entrata in vigore e disposizioni transitorie**

- 1) Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio *on line* della deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione.
- 2) Le disposizioni del presente regolamento si applicano alle pratiche in corso per le quali non sia intervenuto il rilascio del parere della Commissione di cui all'art. 11.

