

Azienda Agricola Farina di Farina Gianluca
Via Sacrofano Cassia km. 2,200 - Loc. Varie – Sacrofano (RM)

COMUNE DI SACROFANO
PROVINCIA DI ROMA

Fascicolo documentazione per
richiesta concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato
adibito ad abitazione rurale e di un annesso agricolo.

P.U.A.
(piano di utilizzazione aziendale)

Il Beneficiario


Gianluca Farina



Il tecnico


Dr. Agr. Moreno Ceccucci



DICHIARAZIONE*

Al sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e s.m.i.

Il sottoscritto Farina Gianluca, nato a Roma (RM) il giorno 8 febbraio 1971 e residente in Sacrofano, Via Sacrofano/Cassia Km. 2,200, CF FRNGLC 71B08 H501P, e possessore di partita IVA 08649241000 con iscrizione nell'elenco dei piccoli produttori, iscritto alla CCIAA di Roma con REA RM-1108972 dalla data del 16 settembre 2005, con la qualifica di **Qualifica di Impresa Agricola**, numero matricola **INPS 761498** dell' 11 settembre 2006, in qualità di committente, consapevole delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, sotto la propria responsabilità

DICHIARA

Di essere stato edotto dal Dottor Moreno Cecucci, nato a Roma il 22 giugno 1972, con studio in Marino, Via Nettunense 82, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Roma con il numero 1614, estensore del presente Piano di Utilizzazione Aziendale, del contenuto e dagli obblighi del Piano, dei Requisiti minimi di legge necessari all'approvazione del PUA stesso ed al mantenimento dei requisiti di legge a seguito dell'approvazione, con particolare riferimento alla legge Regionale 38/99 e s.m.e. e al Piano Regionale Paesaggistico della Regione Lazio e alla tipologia aziendale così come individuata, così come meglio specificata nella seguente tabella riassuntiva,

CONTENUTI DEL PIANO

Committente: Azienda Agricola Farina Gianluca

Superficie aziendale Totale: 169983 mq

Tipologia aziendale: Produzione nocchie.

Altre attività complementari: Prima lavorazione e cernita dei prodotti aziendali

Superficie investita a coltura: 113300 mq

Tipologia Edificatoria Oggetto del Piano: Abitazione Rurale con Annesso Agricolo

Superfici manufatti: Abitazione Rurale mq 60,00 ; Annesso Agricolo mq 192,68

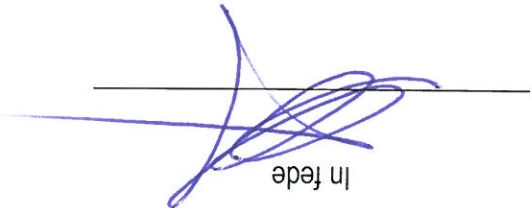
Richiesta di deroga: SI

Tipologia di deroga: Deroga in base all'art. 51 commi 1, 2 e 3 delle Norme del PTRR per la superficie del lotto minimo

e, contestualmente, dichiara di accettare senza riserve quanto in esso riportato.

Sacrofano, 11

In fede



*La mancata sottoscrizione della presente comporta la mancata validazione del Piano stesso e quindi lo rende irricevibile da parte delle Uffici Comunali Preposti alla Valutazione.

INDICE

1. Premessa	4
2. Riferimenti Normativi	4
3. Dati dell'Azienda	4
4. Titoli di possesso	5
5. Descrizione dell'Azienda	5
6. Descrizione dell'impianto irriguo	6
6. Descrizione dell'ambiente e delle componenti potenzialmente interessate dal progetto	7
7. Descrizione degli interventi edilizi programmati, identificazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli ad essi collegati	10
7.1 Inquadramento urbanistico dell'area di intervento	10
Art.14 Aziende agricole in aree vincolate	12
Art.42 Opere e piani da corredare con SIP	12
Art.43 Studio di Inserimento Paesistico – SIP	12
7.1.3 Classificazione in base al PTPR	13
7.1.4 Classificazione in base al Piano di Assetto del Parco di Vejo	15
7.1.4 Considerazioni finali in base alle classificazioni esistenti sia urbanistiche che paesaggistiche	16
7.2.1 Il nuovo centro aziendale	18
7.2.2 Confronto tra cubature ritraibili e cubature di progetto	18
7.2.3 Giustificazioni della superficie dell'annesso agricolo	19
8. Valorizzazione ambientale e risultati attesi	21
8.1. Interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione ambientale	21
8.2. Risultati attesi	22
9. Conclusioni	22
ALLEGATO 1 – RELAZIONE FOTOGRAFICA	23
ALLEGATO 2 – PROSPETTO ECONOMICO	24
ALLEGATO 3 – VISURE E PLANIMETRIE	25
ALLEGATO 4 – COPIA PROGETTO (FUORI SCALA)	26

1. Premessa

Il sottoscritto Moreno Ceccucci, Dottore Agronomo, iscritto al numero 1614 dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Roma, ha ricevuto incarico di redigere un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) in conformità a quanto previsto dalle Leggi Regionali, dalle Norme paesaggistiche e in ultimo, al vigente regolamento urbanistico, da parte del Signor Gianluca Farina, nato a a Roma il giorno 8 febbraio 1971 e residente in Sacrofano (RM) in Via Sacrofano Cassia km. 2,200, c.f. FRNGLC 71B08 H501P, il quale, in qualità di titolare della Azienda Agricola omonima con terreni localizzati in agro del Comune di Sacrofano, in varie località, vuole realizzare un fabbricato adibito ad abitazione rurale e un fabbricato adibito ad annesso agricolo. Pertanto, in data 25 ottobre 2010, assieme al Committente, il sottoscritto effettuava un sopralluogo sul fondo in oggetto, e nel contempo effettuava i rilievi fotografici ora in allegato alla presente.

2. Riferimenti Normativi

L'attuale riferimento normativo in materia è fornito dalla L.R. n° 8 del 17 marzo 2003, che ha in parte modificato il testo della L.R. n° 38 del 22 dicembre 1999. L'articolo 55 della citata legge, in particolare, definisce i criteri, gli indici e le linee guida per l'edificazione in zona agricola, fermo restando l'obbligo (comma 1) di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti.

Al comma 5 vengono inoltre indicati i limiti degli indici di edificabilità in zona agricola, per le strutture a scopo abitativo. I limiti costruttivi e le dimensioni del lotto minimo indicati nell'art. 55 sono però derogabili qualora il titolare, presentando un PUA in qualità di imprenditore agricolo, ne dimostri la necessità

Nell'art 57 vengono inoltre specificati i contenuti minimi che deve contenere tale documento, in particolare:

- Una descrizione dello stato attuale dell'azienda
- Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- L'individuazione dei fabbricati esistenti e di quelli non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali del programma;
- Una descrizione dettagliata degli interventi edili necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché, a potenziare le strutture produttive con l'identificazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi.

La relazione, oltre alla documentazione minima riportata nei riferimenti normativi sopra riportati, conterrà inoltre:

1. dati personali del titolare comprovanti la propria attività di imprenditore agricolo così come definito dall'art. 356 del codice civile.
2. visure catastali di tutte le superfici aziendali
3. planimetrie su Carta Tecnica Regionale (CTR) e Planimetrie catastali con evidenziato il sito di intervento
4. tabella riepilogativa della superfici aziendali

3. Dati dell'Azienda

Il titolare dell'azienda è il Farina Gianluca, nato a a Roma il giorno 8 febbraio 1971 e residente in Sacrofano (RM) in Via Sacrofano Cassia km. 2,200. Lo stesso risulta attualmente possedere i seguenti requisiti:

- è in possesso di Partita IVA n°: 08649241000
- il suo codice fiscale è: FRNGLC 71B08 H501P
- risulta essere iscritto alla CCIAA di Roma, con qualifica di Impresa Agricola, dalla data del 16 settembre 2005, con REA n. 1108972
- risulta iscritto, dalla data del 11 settembre 2006, all'INPS, con numero progressivo 761498

4. Titoli di possesso

I fondi dell'Azienda Agricola Farina, in numero di 2, ricadono su 2 distinti fogli catastali, i numeri 2 e 5, per una superficie totale di ha 16.99,83, tali fondi risultano essere costituiti dalle particelle così come descritto analiticamente in seguito. Queste superfici sono poi detenute in proprietà dell'azienda, stanti in allegato i relativi titoli di possesso e di conduzione, e più nello specifico:

- ❖ Repertorio 37068, del 10 maggio 2000, raccolta 2478, registrato in Roma il 24 maggio 2000 al n. Notar Costanzi di Roma, per il terreno distinto in catasto al Comune di Sacrofano al foglio 5, particelle 39, 40, 161, 163 e 164 per una superficie di 11,17,60 ettari
- ❖ Repertorio 108188, del 10 marzo 2007, raccolta 41450, registrato in Roma il 2 aprile 2007 al n. 4114 Notar Mattiangeli di Roma, per il terreno distinto in catasto al Comune di Sacrofano al foglio 5, particelle 233 e 234 per una superficie di 0,53,05 ettari
- ❖ Repertorio 22122, del 14 giugno 1989, raccolta 927, registrato in Roma il 21 giugno 1989 al n. 30209 Notar Costanzi di Roma, per il terreno distinto in catasto al Comune di Sacrofano al foglio 2, particelle 29, 36, 10 e 46 per una superficie di 3,00,00 ettari
- ❖ Repertorio 1177, del 15 luglio 1999, raccolta 357, registrato in Roma il 27 luglio 1999 al n. Notar Belli di Roma, per il terreno distinto in catasto al Comune di Sacrofano al foglio 5, particelle 69, 71 e 72 per una superficie di 2,26,74 ettari

5. Descrizione dell'Azienda

L'azienda agricola in oggetto è sita per intero nel territorio del Comune di Sacrofano (RM), ad un'altitudine media di 180 m.s.l.m.; è costituita da 2 corpi fondiari ben distinti.

Tabella 1 – Superfici aziendali.

comune	foglio	Particella in atti	particella	Qualità catastale	superficie catastale	superficie agricola
Sacrofano	2	10	10	Seminativo	0,36,50	2633
Sacrofano	2	29	29	Seminativo	0,54,40	5440
Sacrofano	2	36	36	Pascolo	0,45,70	5470
Sacrofano	2	46	46	Pascolo	1,63,40	14161
Sacrofano	5	39	39	Nocciolo	2,07,40	18879
Sacrofano	5	40	40	Nocciolo	0,65,40	0
Sacrofano	5	69	69	Nocciolo	0,80,80	8080
Sacrofano	5	70	221	Nocciolo	1,07,44	10744
Sacrofano	5	71	71	Nocciolo	0,09,40	0
Sacrofano	5	72	72	Nocciolo	0,19,10	0
Sacrofano	5	161	179	Nocciolo	7,40,59	74059
Sacrofano	5	163	231	Nocciolo	0,07,57	0
Sacrofano	5	163	232	Nocciolo	0,90,33	8255
Sacrofano	5	164	164	Nocciolo	0,05,50	0
Sacrofano	5	233	233	Nocciolo	0,19,90	0
Sacrofano	5	234	234	Nocciolo	0,33,15	3315
Totale superficie catastale aziendale					16,99,83	151036

Il fondo principale, individuato dalle particelle del foglio 5, risulta essere costituito da un appezzamento di terreno con una superficie di 13,99,83 ettari, su cui insiste un nocciolo, con una superficie pari ad ettari 11,33, di cui 8,68 in irriguo e 2,65 in asciutta. Le rimanenti aree sono per lo più tare e seminativi, e ricade nella zona denominata "Valle Fonda". Il lotto dove avverrà l'intervento, è, invece, individuato al foglio 2, e si trova in località "Valle Bianchella – Monte Soforoso", per una superficie pari a 3,00,00, investita, al netto delle tare, interamente a seminativo. Le superfici prettamente agricole totali da piano regolatore sono pari a 15,10,36 ettari. Le motivazioni che individuano questo lotto come quello su cui verrà effettuato l'intervento sono esclusivamente di carattere tecnico (migliore collegamento alla viabilità comunale, facilità di accesso). La

L'azienda possiede un impianto irriguo che serve il nocciolo sulle particelle 39, 179 e 164 del foglio 5, per una superficie pari ad ettari 8,68. Tale impianto, perfettamente rientrante nelle Norme (anche paesaggistiche, veda gli artt. n. 22, 24 25 e 26), è sempre stato presente in questa porzione della proprietà, e ripristinato recentemente dal signor Farina in tempi recenti.

○ Descrizione dell'impianto irriguo

- 1 trattore tipo frutteto da 60/80 cv;
- una raccogliatrice da nocciolo semovente (tipo Cimina);
- 3 rimorchi speciali per nocciolo;
- Una trincia stocchi;
- Una fresa;
- Un erpice;
- Una falciatrice
- una essiccatrice;
- una insaccatrice;
- un nastro trasportatore;
- tamburo separatore;

All'ordinarietà il parco macchine aziendali sarà rappresentato da

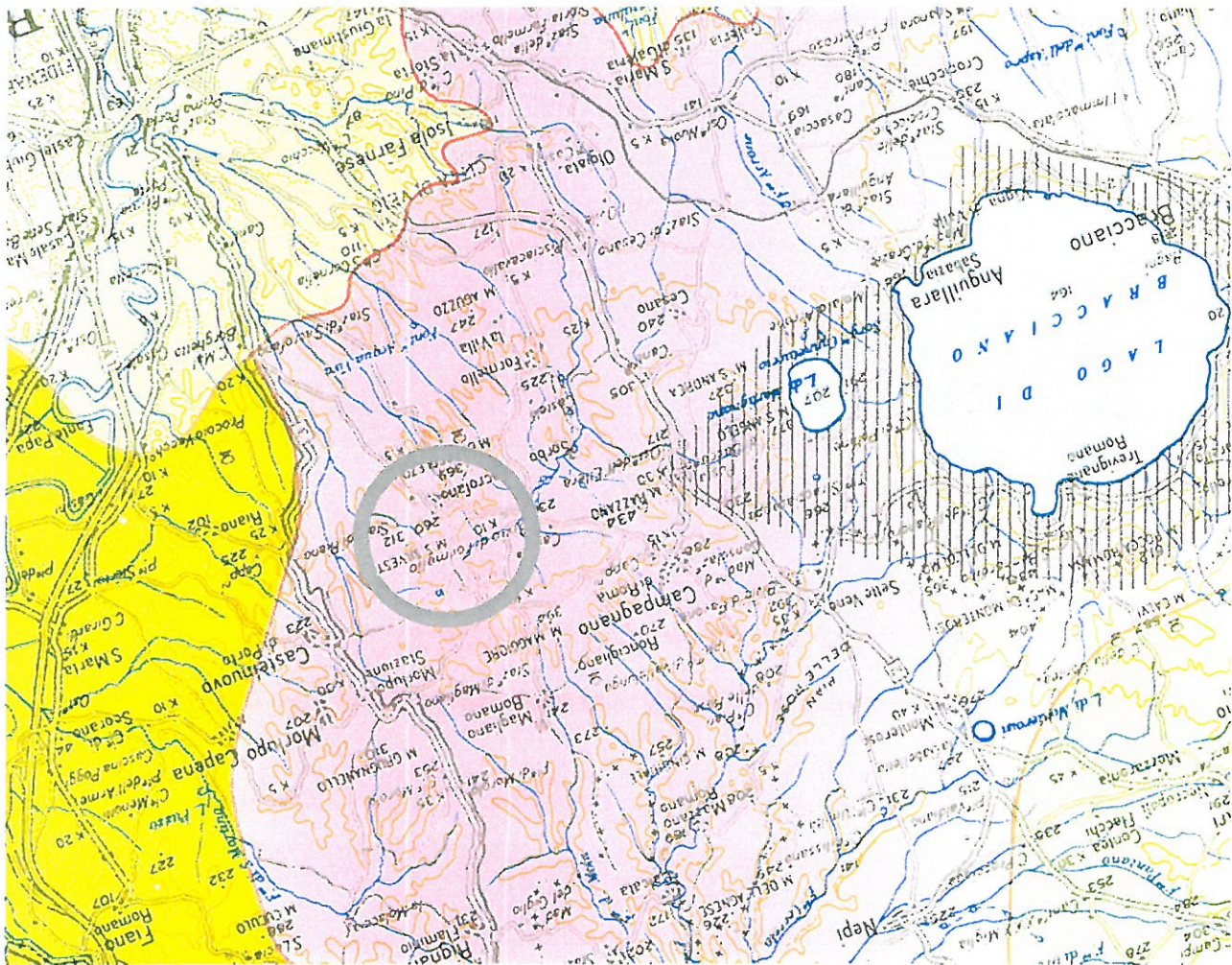
raccogliatrice sempre in comodato gratuito.
attrezzature in comodato gratuito, così come per la raccolta delle nocciole utilizza apposita macchina se si esclude l'impianto di irrigazione del nocciolo. Per le operazioni colturali il titolare dell'azienda utilizza aziendali, stante la fattiva impossibilità di ricovero dei macchinari. Non vi sono attrezzature allo stato attuale, il livello di meccanizzazione aziendale è, allo stato attuale, del tutto insufficiente al fabbisogno aziendale 1 ettaro di pascolo, la rimanente superficie è da annoverare come tipologia a bosco, tare ed incolti. di fieno e dei noccioli, sono destinate per essere venduta a grossisti e cooperative. Completano la superficie superfici si aggiungono le altre, pari ad ettari 4,00 destinate ad una produzione a erba. Le produzioni aziendali anche e soprattutto considerando come la superficie investita ad nocciolo è pari a 11,70 ettari. A queste L'ordinamento produttivo aziendale è fondamentalmente indirizzato verso la produzione di nocciolo, temperatura si attesta sugli 0 gradi.
Il clima della zona è siccitoso e caldo in estate, mentre le precipitazioni si concentrano nel periodo autunnale e primavera; le temperature, nel periodo estivo superano spesso i 30° C, mentre raramente, in inverno, la Lo sgondo delle acque non presenta eccessivi problemi, in quanto esso avviene in maniera naturale. per determinare le caratteristiche.
adeguatamente concimati, è buona. Non sono state eseguite analisi chimico-fisiche e stratigrafiche in merito anche per la coltivazione di specie arboree come l'olivo e la vite. La fertilità di questi terreni, se permeabilità, per le caratteristiche citate i terreni sono idonei alla coltivazione di specie cereali e foraggiere e I terreni sono di origine vulcanica e variano dal tipo litoidi al tipo cineritico e sono dotati di buona pendenze maggiori rispetto alla media.
tipica della campagna a nord di Roma, con una piccola porzione pari al 5% circa che si presenta con La giacitura dei terreni è articolata, presentando costantemente una certa ondulazione molto leggera trasporto dei vari prodotti ottenuti in azienda.
con Sacrofano e con gli altri centri urbani, che con Roma, il che determina una condizione favorevole per il Stale n. 3, Flaminia, e circa 12 dalla Stale n. 2 bis, Cassia Venetana, pertanto è ottimamente collegato sia aziendali si trovano praticamente a ridosso del centro abitato di Sacrofano, e quindi a circa 7 chilometri dalla tra i fondi esistono numerose proprietà altrui che impediscono un passaggio più breve. In definitiva le superfici naturali, come fossi, torre e siepi di notevole dimensione ed altezza, sia di carattere amministrativo in quanto ai principale, nonostante la distanza in linea d'aria sia molto limitata, in quanto tra i fondi esistono degli ostacoli Campagnano, quello di Valle Bianchella risulta invece collocato ad una distanza di circa 1 chilometro rispetto viabilità interaziendale è ottima, in quanto il fondo di Valle fonda è collegato alla strada provinciale per

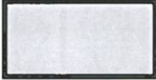
6. Descrizione dell'ambiente e delle componenti potenzialmente interessate dal progetto

○ Fitoclima

Ai fini del completamento delle informazioni relative all'agroambiente di riferimento relativamente all'area ove si estendono le superfici di appartenenza della Azienda Agricola, si può procedere alla classificazione della zona fitoclimatica di appartenenza con l'ausilio degli elaborati cartografici e statistici contenuti in "Carta fitoclimatica del Lazio" (C. Biasi, 1994). Questo documento, originariamente prodotto in scala 1:100.000 sulla base della elaborazione statistica di parametri climatici rilevati presso stazioni termo-pluviometriche distribuite sul territorio regionale, individua alcune macrozone in cui risulta evidente una relazione diretta tra le caratteristiche climatiche e geomorfologiche peculiari dell'area e l'affermazione di un determinato gruppo di specie vegetali. In queste aree, quindi, il paesaggio e l'ambiente naturale o rurale dell'intera Regione Lazio sono riconducibili ad almeno una delle specifiche tipologie individuate:

Fig. 1. Stralcio fuori scala (originale 1:100.000) della Carta fitoclimatica del Lazio, C. Biasi, 1994, con localizzazione delle superfici aziendali. Riproduzione fuori scala



Legenda (estratto):  area fitoclimatica n. 11 (vedi descrizione nel testo).

Nel caso specifico della tenuta aziendale, questa viene localizzata nell'area fitoclimatica n. 11 (vedi Fig. 1), le cui caratteristiche distintive la descrivono come:

per gli aspetti climatici:

termostipo meso-mediterraneo medio
ombrotipo subumido superiore/umido inferiore

regione xerofitica

sottoregione mesomediterranea

precipitazioni annuali: da 822 a 1110 mm, precipitazioni estive: da 84 a 127 mm

temperature medie annuali: da 13,7°C a 15,2°C

temperature medie mensili: > 10°C per trequattro mesi all'anno

temperatura media delle minime del mese più freddo: da 3,4 a 4,0°C

aridità non elevata nei mesi estivi;

indice stress da aridità estivo (SDS) 81-129, indice stress da aridità annuale (YDS) 81-129

stress da freddo prolungato ma non intenso da novembre ad aprile;

indice stress da freddo invernale (WCS) 137-151, indice stress da freddo annuale (YCS) 108-228

per gli aspetti geomorfologici:

rilievi collinari e valli incise (torre)

piroclastiti, lave, argilliti.

per gli aspetti vegetazionali:

vegetazione forestale prevalente: cerrete, cerrete con roverella, leccete, castagne, lembi di boschi mesofili

a carpino bianco e nocciolo

serie del faggio e del caprino bianco (fragm.): Aquifolio – Fagion

serie del cerro: Teucro siculi – Quercion cerris

serie della roverella e del cerro: Ostryo – Carpinion orientalis; Loncero – Quercion pubescentis

alberi guida (bosco): Quercus cerris, Q. pubescens, Q. ilex, Carpinus betulus, Carpinus orientalis, laurus

nobilità: Ostrya carpinifolia, Malus sylvestris, Acer campestre, Castanea sativa, Sorbus domestica, Sorbus

terminalis;

arbusi guida (mantello e cespuglieti): Mespilus germanica, Asparagus acutifolium, Cornus mas, Cornus

sanguinea, Crataegus monogyna, C. oxycantha, Cytisus scoparium, C. villosus, Loncera etrusca, Phillyrea

lattifolia, Prunus spinosa.

Delle specifiche caratteristiche ambientali si è, ovviamente, tenuto presente sia nella predisposizione del piano colturale e delle attività produttive adottate, sia (relativamente alla edificazione del centro aziendale), nella individuazione di forme di intervento, tipologie e modalità di realizzazione del manufatti rispettose dell'ambiente floristico originario, soprattutto in funzione delle necessarie azioni previste di mitigazione e compensazione ambientale.

o geomorfologia: classificazione I.S.N.P. per i suoli della Regione Lazio.

Ai fini della migliore programmazione delle attività che determinino trasformazioni sulle superfici e sui paesaggi, con particolare riguardo all'uso agricolo dei suoli, la Regione Lazio ha adottato nel 1979 una "Carta di classificazione dei terreni ai fini della programmazione della utilizzazione aziendale del territorio", curata dall'Istituto Sperimentale per la Nutrizione delle Piante I.S.N.P. Questa carta, sebbene realizzata in scala 1:100.000 ed apparentemente obsoleta, fornisce informazioni generali sui principali utilizzi produttivi delle superfici agricole regionali, distinte in macro aree, ed ha valenza di indirizzo per l'elaborazione e la programmazione di interventi strutturali sul territorio ai fini della tutela ambientale.

Con specifico riferimento alle attuali necessità di conservazione e difesa dell'uso agricolo del territorio, come universalmente riconosciuto, appare tuttavia evidente come di queste indicazioni di massima si possa attualmente tenere conto in fase di programmazione e progettazione di specifici interventi anche a livello aziendale, e comunque in tutti quei casi ove si prevede di modificare la destinazione di superfici agricole o introdurre elementi di trasformazione urbanistica del paesaggio rurale. Le indicazioni fornite dalla Carta, infatti, derivano dalla collaborazione di dati inerenti le caratteristiche pedogenetiche e morfologiche, di giacitura, esposizione, capacità di drenaggio, ognuna delle quali viene valutata sulla base delle limitazioni che induce nell'utilizzo agricolo dei suoli, fornendo al contempo indicazioni di massima sulla loro suscettività agricola. In particolare, le caratteristiche di morfologia, topografia e drenaggio, con le loro combinazioni, determinano in prima istanza proprio la suscettività agricola di un suolo, consentendone una sommaria identificazione sulla base di classi (a positività decrescente da 1 a 6) e sottoclassi che ne descrivono la gravità e modificabilità delle limitazioni. Per quanto attiene all'area ove è ubicata l'Azienda Agricola, è stata attribuita ai terreni di riferimento la classe 2 (Fig. 2), classe che viene ulteriormente distinta in sottoclassi in quanto rappresenta suoli che presentano alcune anomalie o difetti di substrato, topografia e drenaggio e, comunque, potenzialmente, non sono limitanti nella capacità produttiva.

Overo, il fattore S (suolo) non ha limitazioni rilevabili, il fattore t (topografia) possiede pendenze (g) medie inferiori al 5% e quota sul livello del mare (q) inferiore ai 600 slm. Infine il fattore drenaggio (d) non risulta possedere difetti.

In quest'area, quindi, nell'ottica del redattore della Carta, si potrebbe ipotizzare la suscettività delle superfici al pieno utilizzo agricolo, mirato ad una coltivazione intensiva ed alla massimizzazione delle rese unitarie. Ovviamente, da quando è stata redatta la Carta (1979), nella determinazione del miglior utilizzo dei suoli sono subentrato altre variabili, legate soprattutto a nuove ed ulteriori considerazioni sulla scarsità del "bene suolo" oltre che sull'opportunità di mantenere le peculiarità paesaggistiche dei territori rurali e conservarne le caratteristiche agro-ambientali.

Attualmente, infatti, appare sempre più evidente come, nella progettazione degli interventi nelle aree agricole, si debba prestare la massima attenzione alla conservazione del paesaggio rurale in tutti i suoi aspetti, non solo quello produttivo, mantenendo la funzionalità del sistema agricolo ed indirizzandolo esclusivamente alla coltivazione ed alle attività connesse (agriturismo, turismo rurale, ecc.) più rispettose dell'ambiente.

2.2 s1,t g1-q1,d

La classificazione finale del terreno risulta essere la seguente

Legenda (estratto): 2 Classe 2: terreni coltivabili con difetti e limitazioni di media entità (vedi descrizione nel testo).

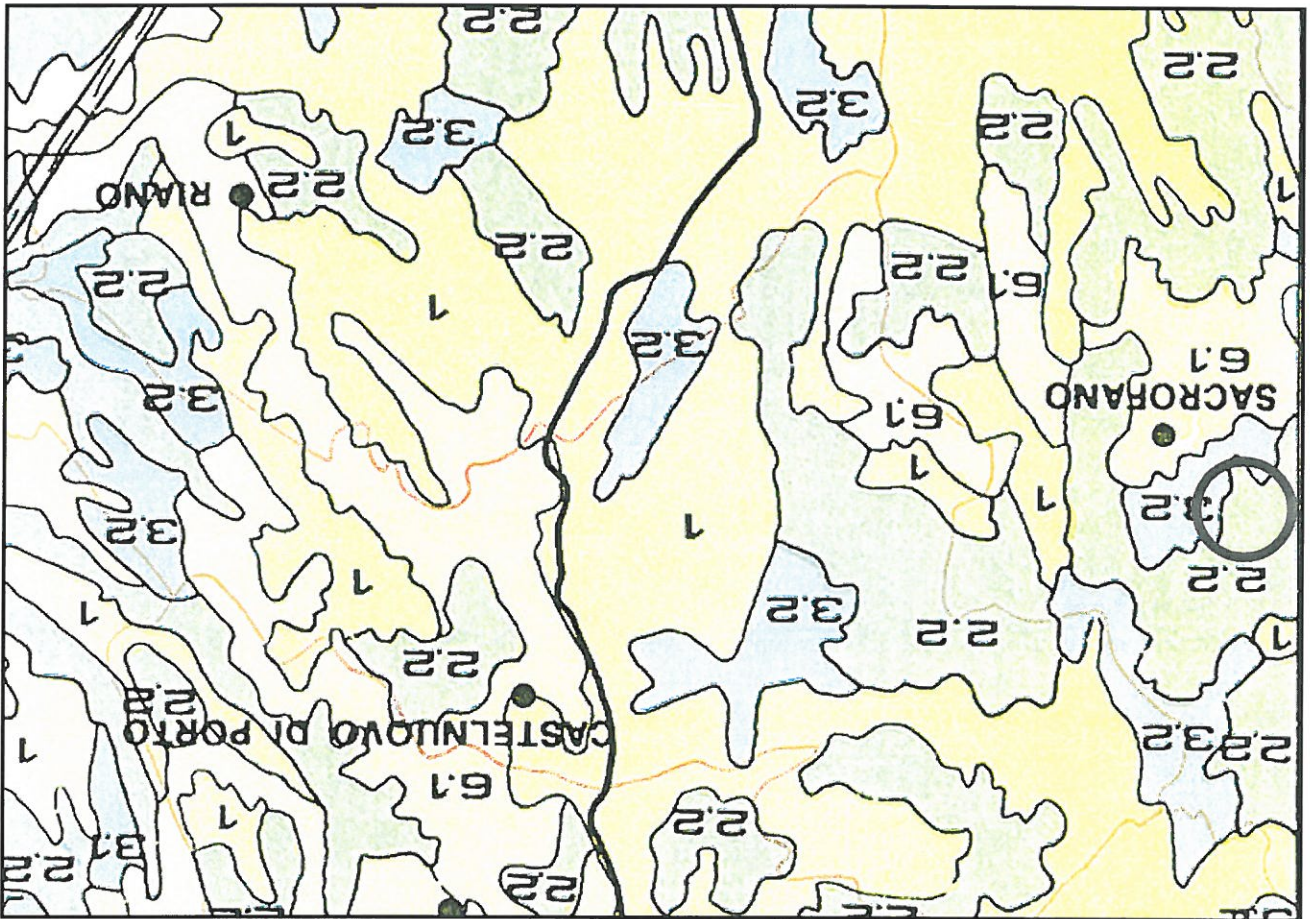


Fig. 2: Stralcio fuori scala (originale 1:100.000) della "Carta di classificazione dei terreni ai fini della programmazione della utilizzazione aziendale del territorio", ISNP, 1979, con localizzazione delle superfici aziendali (linea rossa). Riproduzione fuori scala

Inoltre, sempre il medesimo Certificato, enuncia come la medesima area ricade totalmente nel Piano Territoriale Paesistico vigente, il n. 4 - Valle del Tevere, in una porzione di territorio definita come **Zona a trasformabilità limitata, Zona B - Sottozona b1** e di conseguenza i limiti imposti dalle NTA del presente PTP sono i seguenti, così come meglio individuato nell'immagine seguente:

7.1.2 - Piano Territoriale Paesistico n. 4 "Valle del Tevere"

- lotto minimo : mq. 20.000;
- indice di edificabilità fondiaria: 0,03 mc/mq;
- altezza massima : m. 7,00;
- distacco minimo dai confini: m. 6;
- distacco minimo dalle strade: m. 10.

PRG SACROFANO - Zona Agricola

In merito al punto 1 del precedente passaggio, dal Certificato di Destinazione Urbanistica della superficie oggetto dell'intervento, si evince come le superfici aziendali ricadono, per il PRG Comunale Vigente, in ambito **Zona Agricola**, per la quale le prescrizioni sono le seguenti:

7.1.1 - Piano Regolatore Generale

In generale le caratteristiche strutturali dovranno rispettare i limiti massimi relativamente agli indici di edificabilità previsti dalla L.R. 17 Marzo 2003 n. 8, alle Pianificazioni Paesaggistiche ed infine, al Piano Regolatore Generale Comunale.

1. Rispettare eventuali limiti più restrittivi imposti dalla locale pianificazione territoriale specifica di settore.
2. Rispettare e ricalcare per quanto possibile l'architettura rurale tipica del luogo, creando una struttura decorosa dal punto di vista architettonico e paesaggistico.

7.1 Inquadramento urbanistico dell'area di intervento

Per una migliore valutazione dell'intervento, si rimanda al progetto tecnico.

- A. Abitazione Rurale. Costruzione ad un piano con un interrato e tetto a falde. Sarà l'abitazione del titolare. Al piano terra troveremo un soggiorno di 24,06 mq, un bagno, di 3,80, una camera da letto di 12,04 mq, un disimpegno di 2,46 mq, ed infine una cucina di 6,34 mq. Ci sarà poi un portico di 11,70 mq. Lo sviluppo totale della superficie netta è quindi pari a 48,70 mq. Al piano interrato troveremo, per la stessa superficie del piano terra, due cantine, un area lavanderia e servizi, un autorimessa, alla quale si accederà attraverso una rampa. L'altezza degli ambienti è pari a 3,20 m, la superficie coperta lorda è pari a mq 60. Le cubature che si realizzeranno saranno pari a 193,31 mc.
- B. Si tratta di un manufatto di superficie pari a mq 192,68 diviso in due ambienti, un magazzino dei prodotti e un magazzino dei mezzi tecnici. L'altezza media è di 3 m,00 alla gronda. Anche qui la copertura è a tetto. La cubatura sarà 578,84 mc.

I fabbricati che verranno costruiti possederanno le seguenti caratteristiche:

direttamente la strada comunale di Valle Bianchella.
ottimale, anche e soprattutto considerato che lo stesso è totalmente libero, ed inoltre ha come confine Bianchella" è da ricercarsi nella migliore collocazione del fondo stesso, che si trova logicamente in una zona localizzato in località "Valle Bianchella" del foglio 2. La scelta di collocare il centro aziendale a "Valle costituisce allegato, rispettivamente con le lettere A e B. Tali manufatti verranno collocati sul lotto aziendale, abitazione rurale e 1 annessi agricoli, indicati nel progetto dell'Architetto Rovagna, del quale il presente PUA irriguo. Il progetto proposto vede l'edificazione di 2 manufatti con le seguenti destinazioni d'uso: una L'azienda allo stato attuale non è dotata di alcuna struttura, fatta esclusione del già descritto impianto

7. Descrizione degli interventi edilizi programmati, identificazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli ad essi collegati.

-----omissis-----

- **b1, zone agricole protette.** Indice fondiario max 0,015 mc/mq, max ml 7,00 con lotto minimo di 30.000 mq, per una cubatura massima accorpabile di 900 mc;
- **b2, zone agricole.** Secondo le norme degli strumenti urbanistici vigenti, subordinatamente ad un piano di utilizzazione aziendale (cfr. art. 14)
- **b3, zone residenziali di espansione.** Indice fondiario non inferiore a 0,40 mc/mq con h max di ml 7,00 e non superiore a 1,20 mc/mq con h max di ml 9,50;
- **b4, zone residenziali di espansione.** Indice fondiario non inferiore a 0,40 mc/mq con h max ml 7,00 e non superiore a 2,00 mc/mq con h max di ml 13,50;
- **b5, zone per attrezzature produttive, commerciali e di servizi privati.** Indice fondiario non superiore a 2,00 mc/mq, h max 7,50 ml.

suolo per usi urbani :
 previsioni del P.R.G., vigenti o in formazione, sono adeguate ai seguenti valori al fine di una riduzione del consumo di
 1444/68) che alla data dell'adozione del presente P. T. P. risultino già convenzionate o edificate per oltre il 60%, le
 Per l'attività edilizia, nelle zone di trasformabilità limitate, ad esclusione delle zone A e B del P.R.G. e delle zone C (D.M.

B) ZONE DI TRASFORMABILITÀ LIMITATA

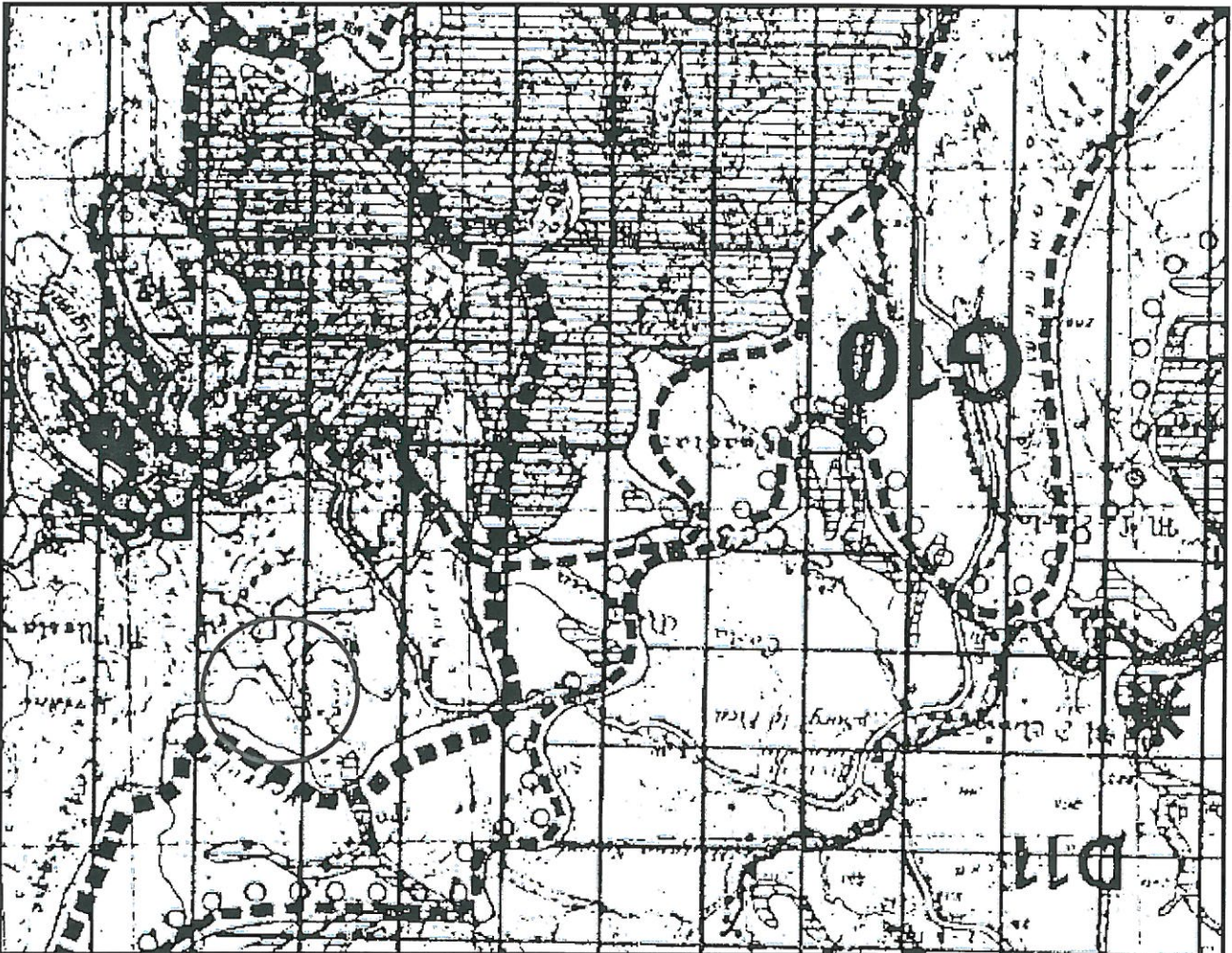
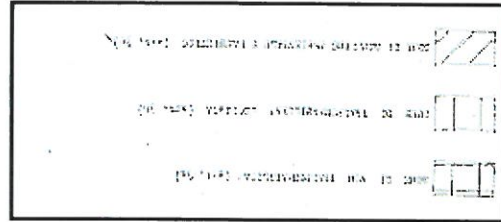


Fig. 3: Stralcio fuori scala (originale 1:25.000) della "Serie E - Elaborato E/3 c", Prescrizioni ai fini di tutela, con localizzazione delle Aree di intervento (linea rossa), tavola 8a.

b1, b2, zone agricole

S'intendono per zone agricole quelle che sono destinate, di fatto, all'esercizio dell'attività agricola o che comunque tali sono definite negli strumenti urbanistici vigenti.
Ogni intervento nelle zone agricole deve essere indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali propri dell'agricoltura ed alla difesa dell'esercizio dell'impresa agricola considerato come strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali.
Nelle zone agricole è vietata ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua naturale vocazione per l'utilizzazione aziendale.

In conclusione, il certificato rende noto come gli indici a cui fare riferimento sono quelli delle "Zone Agricole Protette", in quanto l'area interessata all'intervento, per il PTP 4, viene classificata come zona b1, e di conseguenza le NTA ne danno conferma in tal senso. Tutto questo considerato, alla luce dell'effettiva superficie aziendale e delle cubature esistenti (vedi nello specifico il paragrafo dei titoli di possesso e la tabella 3 sulle superfici di proprietà) si evidenzia, allo stato dei fatti, come, all'art. 14 sono definite le condizioni di concessione di permesso a costruire in aree vincolate:

Art.14 Aziende agricole in aree vincolate

1. Nell'ambito delle aziende agricole, condotte sia in forma singola che associata, ubicate in aree sottoposte a vincolo ai sensi delle ll. 1497/1939 e 431/1985 e comunque classificate dal presente PTP, è consentita la realizzazione di manufatti, strettamente funzionali all'attività agricola e/o alla relativa trasformazione dei prodotti provenienti dalle aziende stesse per almeno il 75 per cento, anche mediante ampliamenti dei fabbricati esistenti, nonché la costruzione di piccoli ricoveri per attrezzi. Nelle aree classificate nel presente PTP al massimo livello di tutela, le nuove costruzioni sono consentite solo se non sono possibili o ammissibili ampliamenti dei fabbricati esistenti.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati, se in deroga alle norme del presente PTP e/o delle leggi regionali 24 e 25 del 6 luglio 1998, all'approvazione, da parte dell'organo competente, del piano di utilizzazione aziendale (PUA), secondo le modalità indicate con deliberazione della Giunta regionale e sono correlati del SIP di cui agli articoli 42 e 43 Dove, al comma 2 si enuncia chiaramente la possibilità di derogare a tali limiti minimi anche per il PTP, presentando il Piano di Utilizzazione Aziendale, ovvero il presente documento, e lo Studio di Inserimento Paesistico redatto dal Progettista secondo le norme appresso specificate:

Art.42 Opere e piani da corredare con SIP

1. Nelle zone vincolate ai sensi delle ll. 1497/1939 e 431/1985 debbono essere accompagnati da SIP i progetti relativi a:
a) le opere in deroga previste dalla l.r. 24/98 e/o dal presente P.T.P.
b) tutti i piani urbanistici attuativi alla cui formazione il presente PTP subordina il rilascio delle autorizzazioni e dei pareri ai sensi della l. 1497/1939;
c) le opere e le attività per le quali la legge regionale 24/98 lo preveda nonchè le seguenti opere ed attività che risultino consentite dalla normativa del presente PTP e quando non sottoposte alla procedura di VIA:

Art.43 Studio di Inserimento Paesistico – SIP

1. Per le opere e le attività di cui al precedente articolo 42 comma 1, lettere a) e c) il SIP costituisce documentazione essenziale della valutazione di compatibilità paesistica per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi della l. 1497/1939. a tale scopo il SIP deve contenere le seguenti informazioni ed analisi commisurate alla entità delle modificazioni ambientali e paesistiche prodotte dalle opere da realizzare:

a) descrizione della morfologia dei luoghi ove è prevista la realizzazione dell'intervento o dell'attività;
b) descrizione, relativa sia all'ambito oggetto dell'intervento o dell'attività sia ai luoghi circostanti, dello stato iniziale dell'ambiente e delle specifiche componenti paesistiche da tutelare, con riguardo alla specificità del bene sottoposto a tutela e con particolare riferimento ai valori dell'ambiente naturale, dei beni storici e culturali, degli aspetti percettivi e semiotologici, della pedologia dei suoli e delle potenzialità agricole, del rischio geologico;
c) caratteristiche del progetto e indicazione delle motivazioni che hanno portato alla scelta del luogo per l'intervento in oggetto rispetto alle possibili alternative di localizzazione;
d) misure proposte per l'attuazione e la compensazione degli effetti ineliminabili.
2. Per i piani urbanistici attuativi di cui al precedente articolo 42 comma 1, lettera b) ...
-----omissis-----
3. Ai fini della redazione del SIP la Giunta regionale, sentita la competente commissione consultiva permanente, approva, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge r. 24/98, apposite direttive.

4. In ogni caso, per le opere, le attività ed i piani di cui all'articolo 41, comma 1, lettere a), b) e c), il SIP deve contenere una valutazione della compatibilità delle trasformazioni proposte in rapporto alla finalità specifica di tutela ambientale e paesistica stabilita per i beni o per gli ambiti, attribuendo a detta finalità preminente rilievo ponderale nelle operazioni di valutazione.

7.1.3 Classificazione in base al PTPR

In merito al PTPR approvato, ma non vigente, la classificazione della zona risulta essere, come meglio indicato chiaramente dalla seguente immagine, quella di "Paesaggio Naturale Agrario" per alcune aree aziendali, mentre per la rimanenza della superficie, si evidenzia come la stessa ricada in aree classificate invece come "Paesaggio Naturale" e "Paesaggio Naturale di Continuità", ovvero zone con vincoli estremamente restrittivi (vedi anche figura del paragrafo 7.2.3).

Fig. 4: Stralcio fuori scala (originale 1:25.000 Tavola 20 - 365 "A" del PTPR, con localizzazione delle superfici aziendali (linea rossa). La scala adottata risponde all'esigenza di facilitare il riconoscimento dell'area



Paesaggio Naturale Agrario

Di conseguenza, appare evidente come, per le NTA del PTPR, l'unica zona ove è possibile fare un intervento come quello proposto è quella individuata come Paesaggio Naturale Agrario.

Infatti, il sistema del Paesaggio Naturale e Seminaturo, che è costituito dai Paesaggi caratterizzati da un elevato valore di naturalità e seminaturalità in relazione a specificità geologiche, geomorfologiche e vegetazionali. Di seguito vengono riportate i limiti imposti dall'articolo 22 delle Norme.

1.2.1. - Magazzini, depositi per attrezzi, rimesse per macchine agricole, fienili: è consentito il recupero dei manufatti esistenti e un aumento di volume <20%. Le nuove realizzazioni sono consentite con indice di fabbricabilità fondiaria di 0.015 mc/mq; la cubatura esistente è da computare ai fini dell'accertamento dei limiti previsti dalle norme che non potranno essere superati; l'altezza massima per gli edifici è 7 ml. Il lotto minimo è stabilito in 50ha. Ogni trasformazione deve avvenire nel rispetto della tipologia tradizionale.

1.2.3. - Consente la conservazione dei manufatti esistenti e un aumento di volume <20%. Le nuove realizzazioni sono consentite su lotto minimo di 50 ha. L'indice di edificabilità è di 0.005 mc/mq; l'altezza massima degli edifici è 7 ml. L'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche costruttive, dei colori, dei materiali delle tipologie dell'architettura rurale tradizionale

Il PUA di cui al precedente comma deve essere approvato preventivamente alla realizzazione delle opere e consente deroghe al lotto minimo ed al dimensionamento degli annessi agricoli stabiliti dalla L.R. 38/99 nonché ai parametri definiti dalla disciplina di tutela e di uso dei paesaggi ed alle modalità di tutela degli immobili e delle aree tutelate pr legge e di quelli individuati dal PTPR; il PUA può essere presentato da soggetti, imprenditori agricoli avente la legittima disponibilità delle aree interessate anche non contigue ma da asservire alle attività oggetto del PUA e può riguardare un esclusivamente la realizzazione delle opere strettamente legate all'attività agricola. In ogni caso il PUA non consente deroga agli indici stabiliti dal PTPR o dagli strumenti urbanistici vigenti per le strutture adibite a scopo abitativo.

1. Nell'ambito delle aziende agricole, condotte sia in forma singola che associata, ubicate in aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'art. 134 lettere a), b), c) e comunque individuate dal PTPR, è consentita la realizzazione di manufatti, strettamente funzionali e dimensionati all'attività agricola e/o alla relativa trasformazione dei prodotti provenienti dalle aziende stesse per almeno il 75 per cento, anche mediante ampliamenti dei fabbricati esistenti, nonché la costruzione di piccoli ricoveri per attrezzature. Nelle aree classificate nel PTPR come paesaggi naturali, naturali agrari, naturali di continuità le nuove costruzioni sono consentite solo se non sono possibili o ammissibili ampliamenti dei fabbricati esistenti.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati, se in deroga alle norme del PTPR e/o della L.R. 24/98, all'approvazione, da parte dell'organo competente, del piano di utilizzazione aziendale (PUA), con i contenuti e le procedure definite all'art. 57 della L.R. 38/99 e sono correlati del SIP di cui agli articoli 53 e 54 delle presenti norme.
- 3.

art. 51 - (aziende agricole in aree vincolate)

In base all'esistenza di un precedente vincolo, le NTA previste sono quindi ed applicabili. Come si legge chiaramente, pertanto, l'edificazione è possibile solo per le superfici distinte come "Paesaggio Naturale Agrario" (sulla scorta del principio edificatorio della omogeneità delle aree) per la quale il lotto minimo per la classificazione di cui in precedenza è pari a 50 ettari, per cui l'intervento proposto potrebbe, ad una prima lettura, risultare impossibile da mettere in pratica, se non fosse che esiste la possibilità di derogare a tali prescrizioni. Tale possibilità di deroga è stata inserita anche dal legislatore quando è stata redatta la pianificazione paesaggistica del PTPR approvato. In particolare così come dall'art. 51, che si riporta anch'esso per intero:

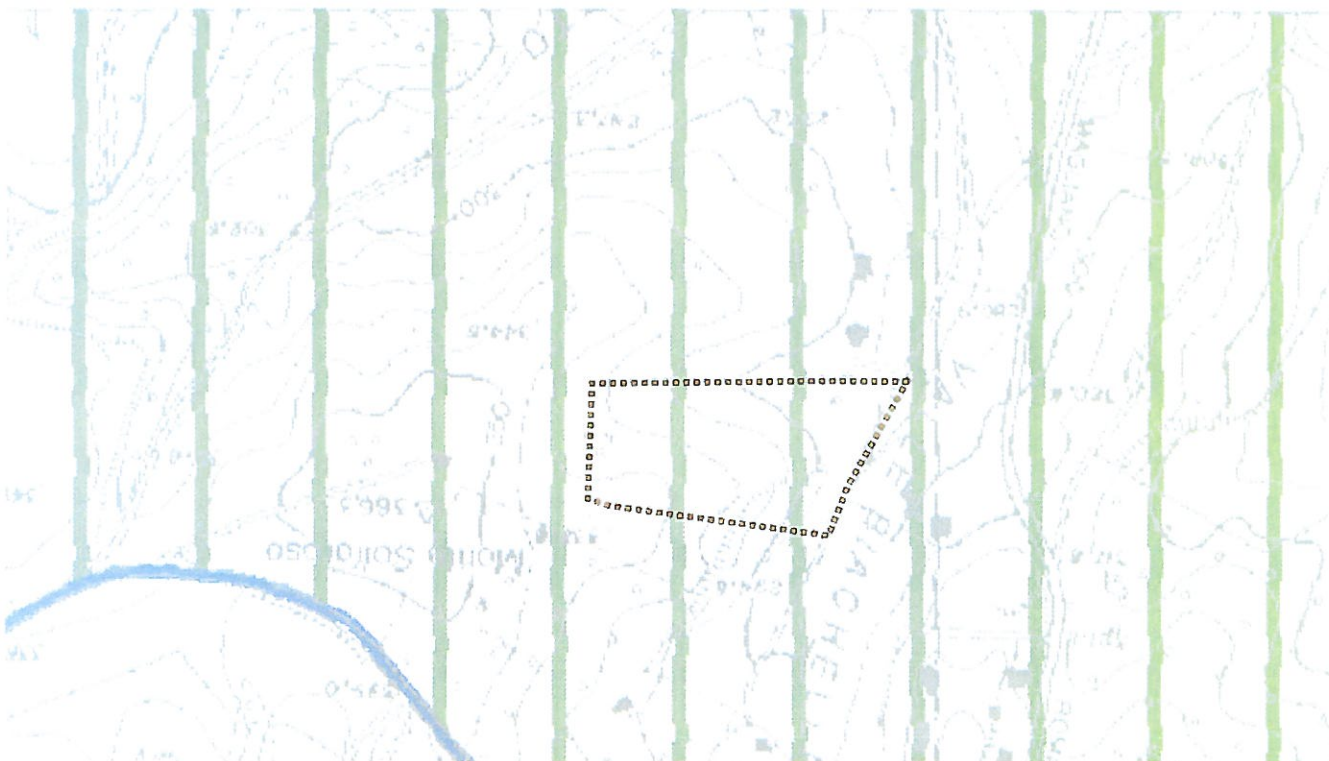
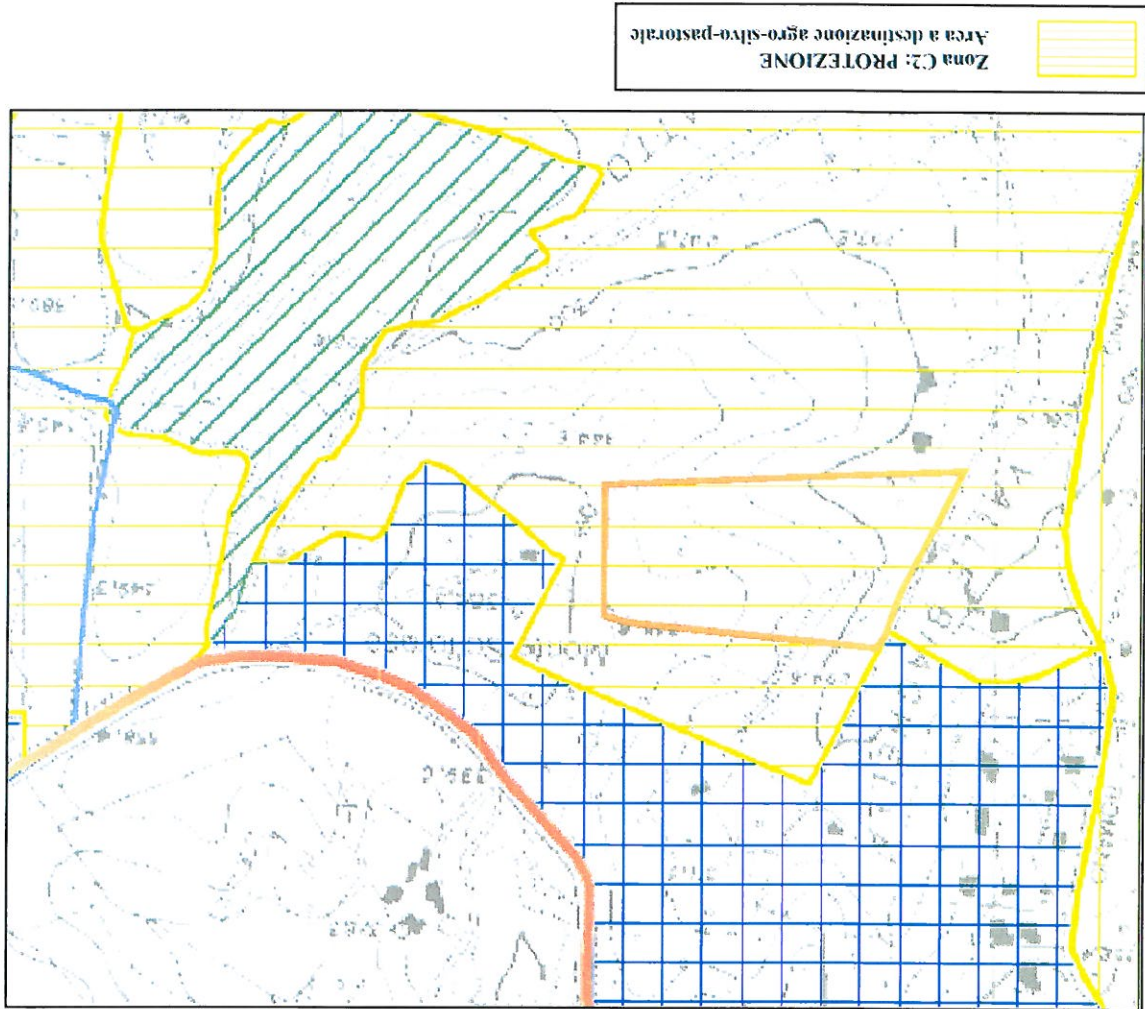


Fig. 5: Stralcio fuori scala (originale 1:25.000) Tavola 20 - 365 "B" del PTPR, con localizzazione delle superfici aziendali (linea rossa). La scala adottata risponde all'esigenza di facilitare il riconoscimento dell'area

7.1.4 Classificazione in base al Piano di Assetto del Parco di Vejo

Fig. 6: Stralcio fuori scala (originale 1:10.000) Tavola A.7.2 zonizzazione del parco di Vejo, con localizzazione delle superfici aziendali (linea rossa). La scala adottata risponde all'esigenza di facilitare il riconoscimento dell'area



Con delibera n. 5 del Consiglio Direttivo dell'Ente, in data gennaio 2012 è stata adottata una versione del piano di assetto che deve essere definitivamente approvata. Questo Piano di Assetto norma con gli articoli 18 e 28 gli interventi possibili all'interno del territorio del Parco. Per completezza, vengono riportati gli stralci di questi articoli che interessano l'area oggetto del progetto.

Articolo 18 - Modalità e strumenti di attuazione

1. ----- ommissis-----
2. ----- ommissis-----
3. ----- ommissis-----
4. ----- ommissis-----
5. Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli, così come definiti all'art. 2135 del Codice Civile, singoli o associati, o sotto forma di società agricole, il proprietario del fondo o il conduttore dell'azienda agricola, il legale rappresentante di cooperative agricole e di società agricole, possono presentare all'Ente di Gestione un Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.), ai sensi dell'art. 57 della L.R. 38/1999 e successive modificazioni, che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzia la necessità di derogare alle prescrizioni relative all'art. 28 comma 8.3 punto 1 (sottozona D3) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Tale deroga può essere ammessa solo per le aziende agricole insediate su lotto minimo di 10 ettari. È ammesso, ai fini del raggruppamento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui che ricadano in zona C di Parco, ferme restando per tali lotti le prescrizioni previste dalle presenti norme.
6. Il P.U.A. è sottoscritto da un dottore agronomo o forestale o da un perito agrario debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali, e deve riferirsi ad aziende già esistenti ed in esercizio, direttamente o per subentro nell'attività, da almeno tre anni alla data di presentazione del P.U.A.
7. Il P.U.A. deve contenere:----- ommissis-----
8. Il P.U.A., approvato dall'Ente di----- ommissis-----
9. ----- ommissis-----

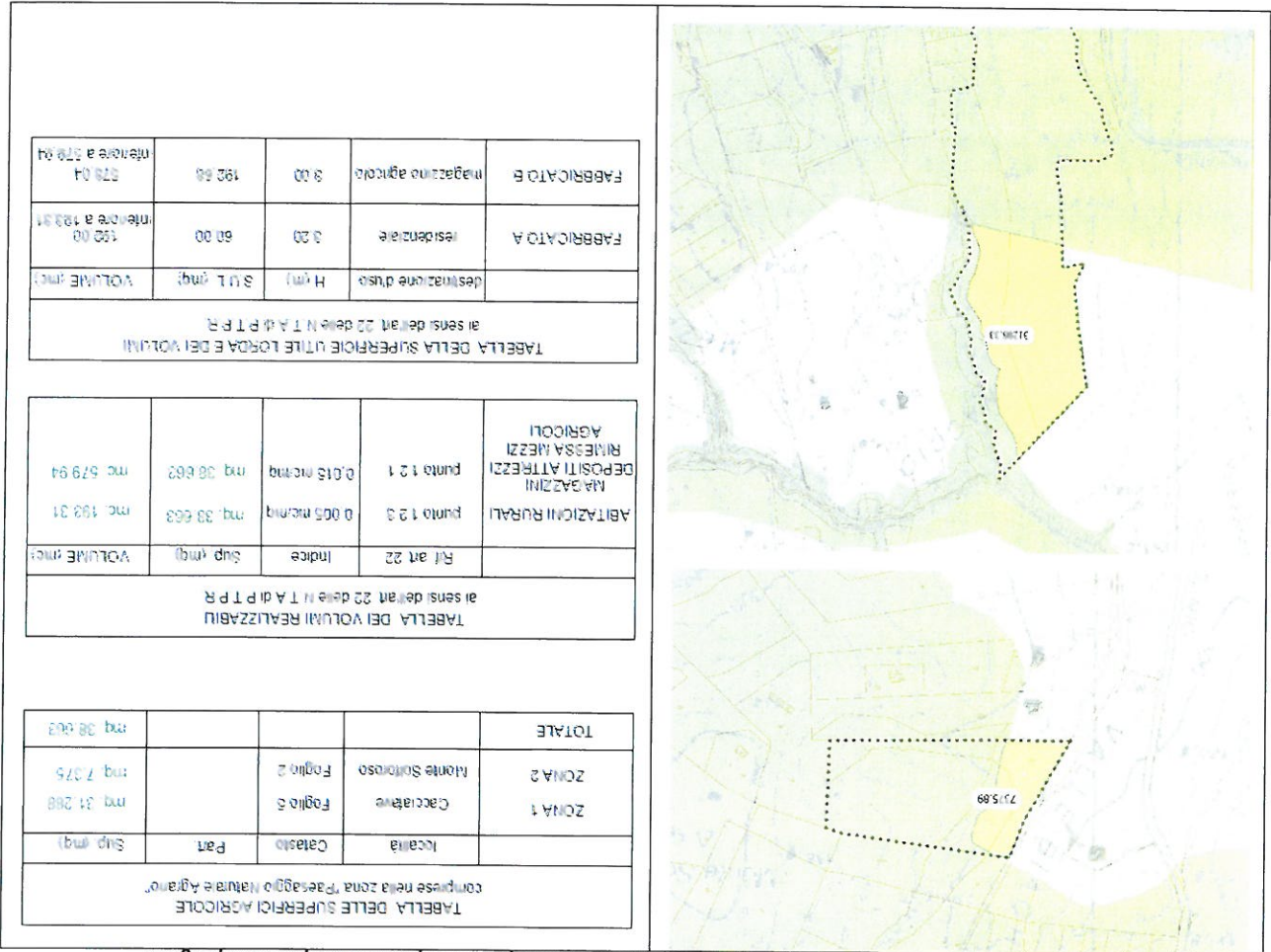
7.14 Considerazioni finali in base alle classificazioni esistenti sia urbanistiche che paesaggistiche

In conseguenza della presenza di numerose classificazioni del territorio, la zona oggetto dell'intervento possiede i seguenti indici:

TIPO	L. F. Fondiario (abitativo/agricolo)	H max	Lotto Minimo
PRG - Zona Agricola	0,03 mc/mq	7	20.000
L.R. n. 38/99	0,01 mq/mq	7	10.000
PTP n. 4	0,015 mc/mq	7	30.000
PTPR	0,005 mc/mq - 0,015 mc/mq	7	500.000
Piano di Assetto approvato			100.000

Appare quindi evidente che esistono numerose indicazioni di indici e parametri che sono palesemente in contrasto tra di loro, passando da un lotto minimo di 1 ettaro ad un lotto minimo di 50. In questi casi, giova ricordarlo, è sempre il limite più restrittivo che deve essere necessariamente considerato, e quindi, ad una prima lettura, sembrerebbe che tutti gli indici dell'area rendano possibile l'edificazione del manufatto, tranne quelli del PTPR per i quali non raggiungerebbe la superficie del lotto minimo di intervento. Però, esiste la possibilità di derogare a tali prescrizioni, così come riportato al comma 10 dell'articolo 55 della L.R. 38/1999 e s.m.e.i., che recita "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", ma anche attraverso quanto riportato nell'articolo 14 del PTP, nell'articolo 51 del PTPR ed infine al comma 5 dell'articolo 18 del piano di assetto del Parco, i quali, indistintamente, grazie all'approvazione di un PUA, rendono possibile l'attuazione di queste deroghe e l'accorpamento di superfici contigue.

Fig. 7: Localizzazione delle superfici aziendali (in giallo), individuazione delle superfici disponibili e superfici di progetto



In definitiva quindi, in base a quanto previsto dalla Normativa, che privilegia gli indici minori, l'indice di cubatura ritrabile è pari a 0,005 mc/mq. In base al presente inquadramento, quindi, le superfici aziendali asservite alla cubatura risultano così suddivise così come illustrato nella figura 7 seguente:

CACCIAFAVE FG 5 mq 31288

MONTE SOLFOROSO FG 2 mq 7375

Per un totale di **38663** mq. In conseguenza di questo, si evince quindi come le cubature ritrabili risultino essere pari a mc **193,91** per l'abitazione e **579,94** per gli annessi agricoli.

In aggiunta a quanto esposto, inoltre, bisogna considerare anche la circolare interpretativa del 29 gennaio 2007, protocollata al numero 15553, del "Dipartimento Territorio – Direzione Generale ed Urbanistica" della Regione Lazio, a firma del Direttore del Dipartimento, Architetto Paolo Ravaldini, la quale definisce la figura che può formalmente richiedere un intervento tramite Piano di Utilizzazione Aziendale. Infatti, al primo capoverso della stessa è scritto: "Statuisce l'art. 57, comma 1, che "per le zone agricole, gli imprenditori agricoli così come definiti dall'articolo 2135 del codice civile, singoli o associati, possono presentare al comune un PUA". Occorre pertanto dare, in limine, una puntuale configurazione alla nozione di "imprenditore agricolo". Come noto, per l'identificazione della figura di "imprenditore", art. 2082 del CC fissa omissis..... c) che l'attività sia esercitata "professionalmente", cioè in modo stabile e continuativo, anche se non esclusivo. In tale nozione, così come sopra delineata, va ovviamente ricompreso anche l'imprenditore agricolo, essendo l'attività agricola, nella sua essenza, una forma di attività economica, ed essendo agevolmente riscontrabili, nell'esercizio di essa, gli elementi e i requisiti richiesti per la qualificazione giuridica di imprenditore; va anzi aggiunto che la natura stessa dell'attività agricola, per le modalità di svolgimento, postula l'organizzazione e la continuità nell'impresa.

Prime 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 cui si dedichi all'attività agricola almeno i due terzi del proprio 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. Sempre la stessa circolare, più avanti recita che "il piano di utilizzazione aziendale (PUA) di cui all'art. 57 della L.R. n. 38/99 e succ. mod. ed int., configura un quadro programmatico – i cui contenuti sono definiti dal 3 comma del citato articolo – che si obiettivizza nella elaborazione di misure ed interventi preordinati allo sviluppo di una azienda agricola (e quindi ad ottimizzare la convenienza economica), che, tra 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 dimensioni dell'annesso agricolo di cui all'articolo 55 (art 57, comma 1)". Per di più, sempre nella medesima Circolare, si legge che "Va 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".

Di conseguenza a quanto esposto, si evidenzia come l'intervento di miglioramento aziendale proposto dal signor Farina, nel quale gli atti proposti e descritti nel presente PUA permetteranno un notevole sviluppo in termini occupazionali e di reddito netto aziendale, come dimostrato nell'allegato economico, e di conseguenza, è suscettibile di ottenimento della deroga necessaria per il vincolo di superficie, così come oggettivamente permesso dalla vigente normativa riportata per intero in precedenza e così come indicato dalle numerose circolari di chiarimento in merito prodotte dall'Amministrazione Regionale.

Ribadendo il concetto, non possono essere quindi consentiti interventi edilizi in zona agricola, sia che rientrino tra i volumi conteggiati in cubatura, sia che riguardino opere non conteggiate in cubatura, se non sussiste la dimensione minima per l'area di intervento come sopra definita e determinata, e soprattutto, se non vi è intima complementarietà tra il compendio aziendale e l'attività agricola stessa.

Per la precisione, non si può non considerare che, il testo della Delibera Giunta Regionale Lazio del 12/12/2000, n. 2503, denominata "Criteri ed indirizzi per l'individuazione delle diverse aree produttive del

Lazio", sulla base del quale è individuata l'Unità Aziendale, nella quale si legge, nei punti indicati, quanto di seguito riportati:

2 - UNITÀ AZIENDALE OTTIMALE. Tale ripartizione, collegata alla tabella "A", con i valori correttivi di cui alla tabella "C", allegata alla Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 3992/98, risulta funzionale alla determinazione della entità produttiva definita "Unità Aziendale Ottimale", relazionata alle giornate o ore lavorative annuali, per ettaro. La determinazione di tale entità produttiva deve intendersi discendere dal parametro relativo alla sussistenza minima di n. 2.000 ore lavorative-anno, per "Unità Lavorativa Uomo" (U.L.U.) e, congiuntamente, dall'esistenza di un reddito netto annuale (R.N.) per una U.L.U. di almeno L. 38.062.000 (determinazione I.S.T.A.T. per l'anno 1999, suscettibile di adeguamento).

3 - UNITÀ AZIENDALE MINIMA. L'individuazione della "Unità Aziendale Minima", in osservanza di quanto sancito dal comma 3 art. 52 della L.R. 38/99 e funzionale alla determinazione del lotto minimo di intervento residenziale in zona agricola, deve intendersi, ovviamente, con la riduzione del 50% di entrambi i suddetti parametri, cioè : ore lavorative-anno per una U.L.U. non inferiore a 1.000; reddito netto non inferiore a L. 19.031.000 (R.N.);

Ovvero tale valore risulta essere basato anche sull'utilizzo delle tabelle ettaro coltura che la Regione Lazio emana per la strutturazione delle domande del Piano di Sviluppo Rurale. Ebbene, tali valori sono stati indicati con il D.G.R. 11/07/2008, N. 506 Oggetto: L.R. 14/2006 - art.14 - Adozione tabelle per il calcolo delle ore lavorative relative alle attività agricole ed agrituristica. Inoltre, con l'approvazione del PSR 2007/2013 della Regione Lazio, avvenuto in data 19 dicembre 2007 dal Comitato sviluppo rurale della Commissione europea e formalmente con Decisione della Commissione C/2008/708 del 15/02/2008, a cui ha fatto seguito con presa d'atto definitiva con DGR n. 62 del 29 gennaio 2010 dell'approvazione della revisione del PSR 2007/2013 da parte della Commissione Europea con Decisione C (2009) 10345 del 17 dicembre 2009 da parte della Giunta regionale del Lazio, una modifica anche del monte ore/giornate necessarie alla determinazione di una ULLU che passano da 2000 (225) a 1800 (225) come si può comodamente leggere negli stralci dei bandi pubblicati (qui si legge dal Bando della misura 1.2.1. - Miglioramento aziendale): ".....omissis..... l'azienda agricola, dovrà richiedere un volume minimo di lavoro necessario per la conduzione almeno pari a 1 Unità Lavorativa Uomo (ULLU), rispondente a 225 giornate lavorative/anno omissis..... Per il calcolo delle ULLU si tiene conto dei parametri e degli indicatori riportati nelle tabelle ettaro/colture predisposte dalla Regione;omissis....."

La motivazione del ricalcolo delle giornate per la definizione delle unità aziendali è da ricercarsi così come definito nella Decisione della Commissione 2000/115/CE del 24/11/99.

Per quanto attiene invece i valori economici utilizzati per l'individuazione, non ci sono state modifiche. Di conseguenza il monte ore dell'azienda agricola Farina sono le seguenti, anche in considerazione della meccanizzazione spinta e della particolare situazione aziendale:

Coltura	Giornate / ha	Superficie	Totale
Nocciolo	20	11,66	233
Erbajo	6	3,50	21
TOTALE			254

La rispondenza di questi parametri potrà meglio essere osservata nella allegata relazione economica.

7.2.1 Il nuovo centro aziendale

Per il calcolo delle cubature necessarie all'edificazione del centro aziendale, sono state utilizzate tutte le superfici aziendali, moltiplicare per l'indice consentito. Da questa si evince come le cubature assenti/effettive a causa della presenza di molteplici indici, risultino essere quelle del PTP/PTPR.

7.2.2 Confronto tra cubature ritraibili e cubature di progetto

Per il calcolo dei metri cubi ritraibili, si applica la seguente moltiplicazione:

METRI CUBI RITRAIBILI TOTALI = SUP. DEL LOTTO X INDICE PTPR

I mc di progetto sono quelli che si sviluppano moltiplicando la superficie del manufatto per l'altezza di progetto, e che per l'abitazione risultano essere:

$$\text{SUP, PIANO TERRA X ALTEZZA DI PROGETTO} = \text{CUBATURA DI PROGETTO}$$

$$60,00 \times 3,20 = 192,00$$

Di conseguenza, la cubatura di progetto è molto più ridotta rispetto a quella ammissibile (considerando la deroga di cui in precedenza al lotto minimo di intervento) per una percentuale del 1 %

$$\text{CUB, AMMISSIBILE} > \text{CUB, DI PROGETTO}$$

$$193,31 \text{ MC} > 192,00 \text{ MC}$$

Per l'annesso B risultano essere:

$$\text{SUP, ANNESSO X ALTEZZA DI PROGETTO} = \text{CUBATURA DI PROGETTO}$$

$$192,68 \times 3,00 = 578,04$$

Di conseguenza, la cubatura di progetto è più ridotta rispetto a quella ammissibile (considerando la deroga di cui in precedenza al lotto minimo di intervento) per una percentuale del 1 %

$$\text{CUB, AMMISSIBILE} > \text{CUB, DI PROGETTO B}$$

$$579,94 \text{ MC} > 578,04 \text{ MC}$$

7.2.3 Giustificazioni della superficie dell'annesso agricolo

Per solo scopo di chiarezza, si riporta nel presente paragrafo, la determinazione delle superfici necessarie per l'annesso agricolo, stante come la vigente normativa, permette, "forzando" estremamente il concetto, la costruzione di una superficie di annesso agricolo di qualsiasi estensione, se adeguatamente giustificata. Ovviamente trascurando gli indici del PRG, ridondanti rispetto alle possibilità fornite dagli indici paesaggistici, utilizzati in questo caso, pari a 0,015 mc/mq, ed quindi utilizzati per il calcolo delle disponibilità aziendali. Particolare attenzione va posta nella lettura dell'articolo 55, dove al comma 7 viene indicato come limite di edificabilità la superficie di 20 mq 5000 mq, mentre invece va considerato il comma 10 che rimanda all'articolo 57 in cui vengono indicate le vie per l'ottenimento della deroga. Per tutta la superficie aziendale (comma 4 art. 57) la superficie ammissibile per annessi è pari a $16,99/0,5 = 33,98$ da cui $33 \times 20 = 660$ mq, valore eccessivo rispetto alla richiesta.

L'azienda, come descritto nel Piano di Utilizzazione Aziendale, al termine della ristrutturazione a cui andrà incontro grazie alla messa in opera delle azioni proposte, si troverà a dover gestire un parco macchine completo ed in grado di soddisfare tutte le necessità aziendali, oltre a dover gestire le produzioni aziendali nel periodo di raccolta vanno accuratamente cernite e deumidificate tramite una prima asciugatura per poter alzare il punto resa in sede di conferimento.

1 - Superficie necessaria per il parco macchine ed officina aziendale

Per la gestione del parco macchine, con l'ausilio delle tabelle presenti nel Manuale di agricoltura della Hoely, meglio specificato nel PUA, si quindi provveduto a calcolare la superficie da destinare a questo scopo.

tabella 6.57 - Superficie orientativa di pavimento (m ²) richiesta per le macchine agricole			
Trattori	Aratri	5,5 - 12,0	2,3 - 10,7
Gommati	Trattori	5,5 - 9,5	1,8 - 8,4
Cingolati	Portali	1,0 - 13,0	4,0 - 8,0
Erpici	Coltivatori	2,3 - 5,5	2,8 - 4,6
M. per foraggi	Spandiconcime	13,0 - 20,0	10,0 - 15,0
Falciatrici, rangh.	Spandiletame		8,0 - 12,0
Racc. imballatrici	Caricetame		

Carro foragere	10,0 - 12,0	Irroratori	4,0 - 7,0
Carro miscelatore	8,0 - 10,0	Furgoni e autocarri	18,0 - 22,0
Fal.cond.semov.	11,0 - 15,0	Rimorchi	8,0 - 16,0
Seminatrici	5,0 - 25,0	Mietitrebbiatrici	22,0 - 50,0

tabella 6.58 - Distanza fra macchine e fra macchine e pareti (da FBP)		
Macchine semoventi	Lato	1,0
Macchine alte	Lato	0,6
Macchine basse	Lato	0,6
Tutte le macchine	Davanti	0,6
Tutte le macchine	Dietro	0,6

Grazie a queste tabelle, quindi, si è proceduto a calcolare la superficie necessaria, aggiungendo alla superficie di ingombro di ogni macchinario, la relativa fascia di rispetto, ovvero, ai valori della tabella 6.57, che riguardano esclusivamente le superfici occupate dai macchinari, sono state aggiunte le superfici scaturite dal mantenimento delle fasce di rispetto, ovvero si è proceduto al calcolo delle superfici considerando un pieno rispetto della sicurezza dell'operatore. I dati riportati nella seguente tabella vanno letti nel modo seguente: lunghezza, altezza e sup. necessaria sono le misure di ingombro di ogni singolo mezzo; nella colonna "fascia di rispetto" si è proceduto a calcolare la superficie della fascia di rispetto aggiungendo questi dati, per ogni lato, alle misure di ingombro reali della macchina, a questo valore ottenuto (che oltretutto rappresenta la superficie occupata totale macchina + fascia), per chiarezza, si sottrae la superficie di ingombro reale, così da quantificare la misura esatta della fascia di rispetto.

Superficie necessaria al fabbisogno aziendale						
Tipologia macchina	lunghezza	larghezza	Sup. necessaria	Fascia di rispetto =	Tot. Fascia risp.	Totale sup.
Raccogliatrice*	4,8	2,5	12,0	$((4,8 + 0,5 + 0,5) \times (2,5 + 0,5) - 12)$	3,9	15,9
Trattrice Same 60	4,0	2,3	9,2	$((4 + 0,5 + 0,5) \times (2,3 + 0,5) - 9,2)$	3,0	12,2
Rimorchio 1	4,0	1,7	6,8	$((4 + 0,5 + 0,5) \times (1,7 + 0,5) - 6,8)$	6,7	13,5
Rimorchio 2	4,0	1,7	6,8	$((4 + 0,5 + 0,5) \times (1,7 + 0,5) - 6,8)$	6,7	13,5
Rimorchio 3	4,0	1,7	6,8	$((4 + 0,5 + 0,5) \times (1,7 + 0,5) - 6,8)$	6,7	13,5
trinclastocchi	3,5	1,8	6,3	$((3,5 + 0,5 + 0,5) \times (1,8 + 0,5) - 6,3)$	6,3	12,6
erpice	4,0	1,7	6,8	$((4 + 0,5 + 0,5) \times (1,7 + 0,5) - 6,8)$	6,7	13,5
falcitrice	2,8	1,9	5,3	$((2,8 + 0,5 + 0,5) \times (1,9 + 0,5) - 5,3)$	5,7	11,0
essiccatrice *	2,8	1,9	5,3	$((2,8 + 0,5 + 0,5) \times (1,9 + 0,5) - 5,3)$	5,7	11,0
insacchetrice *	2,0	2,0	4,0	$((2,0 + 0,5 + 0,5) \times (2,0 + 0,5) - 4,0)$	5,0	9,0
Nas. Tras. Chiuso*	2,5	2,0	5,0	$((2,5 + 0,5 + 0,5) \times (2,0 + 0,5) - 5,0)$	4,5	9,5
Tamburo*	1,0	1,0	1,0	$((1,0 + 0,5 + 0,5) \times (1,0 + 0,5) - 1,0)$	3,0	4,0
TOTALE SUP.						139,2

Considerando come l'annesso agricolo di progetto presenta due spazi ben definiti, uno di circa 81 mq e l'altro di circa 11 mq, e che i macchinari indicati con l'asterisco nella precedente tabella, saranno collocati, al di fuori della fase di raccolta della stagione corilicola, nella porzione di fabbricato destinata allo stoccaggio ed essiccazione del prodotto, mentre durante questa fase, le macchine lavoreranno all'aperto (tranne

Ovviamente nello strutturare le opere edilizie, sia che si tratti di unità abitative che di annessi, prevedono l'eliminazione di ogni forma di degrado architettonico, paesistico ed ambientale, il ripristino o l'adeguamento delle infrastrutture esistenti e delle azioni tese a preservare la risorsa idrica del suolo, oltre che verranno valorizzare le azioni volte a conservare l'agrobiodiversità. Saranno effettuate le opportune scelte in dell'erigendo centro aziendale.

e di arredo, di corridoi ecologici, del mosaico colturale, soprattutto a carico del fondo ove localizzata l'area di coltivazione storizzate ma ricorrenti, il ripristino di siepi, arbusti e di altre formazioni vegetali di contorno prescrizione interesserà la piantagione di alberi caratteristici delle zone in questione, il rinnovo di alcune forme suo complesso fatto di campi, scoline, fossi, strade, muri, ciglioni o gradoni, in continuità di iniziative la assicurare la stabilità dei suoli, la raccolta e l'allontanamento delle acque piovane, e cioè il suo sistema nel In sostanza si è programmato di eseguire anche opere di ripristino delle strutture di bonifica dirette ad dello scenario interesso che abbraccia un'area estesa alle porte del paese vanno fortemente salvaguardate. valenze paesistico-ambientali dello storico impianto del nocciolo nonchè dell'identità culturale rurale, propri attività. In maniera particolare, per l'azienda in questione che gestisce soprattutto arborei, le riconosciute ambientale, considerando come l'agricoltura interenga direttamente sul territorio nel corso della propria agricolo, rivestono in molti casi gli aspetti del miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione Gli interventi previsti dal programma aziendale, anche se specificatamente diretti al miglioramento

○ 8.1. Interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione ambientale.

8. Valorizzazione ambientale e risultati attesi

la gestione delle attività aziendali.

Come accuratamente evidenziato, la superficie di progetto dell'annesso agricolo permette a malapena

quindi spuntare un prezzo maggiore sul mercato, permettendo un guadagno maggiore all'azienda agricola.

stoccate direttamente dal produttore, possono essere gestite al meglio nei tempi di consegna, semilavorate, e Gli spazi rimanenti permetteranno di gestire al meglio la movimentazione delle produzioni che,

$$\text{SUP. MEZZI + SUP. STOCAGGIO} = \text{SUP TOTALE} \\ 50 \text{ MQ} + 73/2 \text{ MQ} = 86,5 \text{ MQ}$$

mi), ovvero

prodotto stoccato (che in sacchi può essere stipato su 2 livelli, per comodità considerati con un'altezza pari a 2 dell'attività corricola, la superficie necessaria è pari alla somma delle superfici occupate dai mezzi e dai mq di superficie (perfettamente in linea con i dati di progetto), mentre di contro, durante il periodo di fermo Overo, durante la fase della raccolta e del condizionamento del prodotto sono necessari circa 113

$$291 \text{ Q.LI} / 4 \text{ Q.LI/MC} / 1 \text{ ML} = 73 \text{ MQ CIRCA}$$

invero sarà inserita in sacchi di circa 80 cm di altezza, ma per comodità viene utilizzato il metro), sarà: Considerato un peso specifico di 4 q.li al mc, la superficie occupata dalla produzione, considerando

$$25 \text{ Q.LI/HA} \times 11,66 \text{ HA} = 290 \text{ Q.LI CIRCA}$$

annua, pari a 25 q.li ettaro, la produzione totale sarà pari a (ovviamente da dividere in prodotto fresco e prodotto lavorato), ovvero, considerando la produzione media macchinari necessari, può essere riconducibile a quella necessaria per disporre il materiale raccolto La porzione da destinare alla lavorazione, in considerazione dei circa 20 mq per la disposizione dei

2 - Superficie necessaria per l'essiccazione, la preparazione e lo stoccaggio

consideri la necessità di avere uno spazio per la manutenzione e le aree di manovra). (vuol dire che la porzione ad essi dedicata è gestibile solo con un'oculata e sistematica gestione degli spazi) (l'essiccatore). In conseguenza, i macchinari generici, occuperanno una superficie pari a 90 mq circa, il che

Dottore Agronomo Moreno Cecucci
Il tecnico



Roma, dicembre 2013

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

In base alle considerazioni tecniche svolte nella presente relazione, ai sopralluoghi effettuati e alle informazioni ricevute direttamente dal committente, sig. Gianluca Farina, il Sottoscritto è giunto alla formulazione di un parere tecnico favorevole all'accoglimento della richiesta per l'esecuzione di un intervento come quello appena descritto e della concessione della necessaria deroga al lotto minimo riguardo le Norme del PTR. Per quanto sopra riportato, i fabbricati da costruire, hanno tutti i requisiti tecnici, economici e giuridici dei fabbricati rurali, in quanto la destinazione economica produttiva dello stesso è legata al fondo e contribuisce a formare ed integrare, con attività agricole o connesse all'agricoltura, il reddito dell'azienda agricola.

9. Conclusioni

Per quanto riguarda i terreni collegati alla struttura e alla cui capacità produttiva è riferita la stessa, occorre rilevare che il terreno in oggetto dell'intervento è da ritenersi per distanza, collegamenti, logistica, organizzazione del lavoro e dei fattori produttivi, funzionale e asservita alle strutture in oggetto.

- Salubrità e decoro: un ambiente confortevole, salubre, con appropriati servizi, e soprattutto in grado di fornire un perfetto equilibrio, migliora le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore.
- Migliore flessibilità imprenditoriale con aumento di reddito netto: la gestione in loco della situazione è la soluzione migliore fra tutte quelle possibili. La disponibilità degli spazi necessari permetterà una migliore gestione della situazione aziendale.
- ottimo e razionale impiego dei fattori produttivi.
- intervento in caso di necessità
- Un più accurato controllo e sorveglianza dell'intera azienda e delle colture, possibilità di rapido intervento di tale richiesta permetterà quindi all'imprenditore di raggiungere i seguenti obiettivi:

In definitiva quindi, considerando quanto esposto nella lunga premessa, considerando le superfici aziendali, considerando la vigente normativa, considerando infine le attività agricole previste dal piano di utilizzazione aziendale, emerge chiaramente come l'azienda agricola Farina possiede tutte le caratteristiche e tutte le qualifiche indispensabili per poter ottenere la deroga prevista dalla Normativa vigente e di conseguenza, il Permesso di Costruire necessario all'edificazione dell'annesso agricolo.

8.2. Risultati attesi.

Saranno realizzate le opportune sistemazioni agrarie in conformità con quanto prescritto dalle Normative paesaggistico ambientali, così come saranno conservate tutte le aree di pertinenza aziendale, coltivate o incolte, sia i boschi aziendali, soprattutto in prospettiva anti incendio.

PVA costituisce allegato.

merito all'impianto di specie vegetali autoctone o naturalizzate e la conservazione delle strutture vegetazionali più rilevanti, nella conservazione e/o il ripristino di strutture storiche, architettoniche e significative del paesaggio agricolo, oltre che, naturalmente, il corretto inserimento dei manufatti in riferimento alla morfologia del suolo ed alla viabilità rurale esistente, così come ampiamente illustrato nel progetto del quale il presente PVA costituisce allegato.

ALLEGATO 1 – RELAZIONE FOTOGRAFICA

(piano di utilizzazione aziendale)

P.U.A.

Fascicolo documentazione per
richiesta concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato
adibito ad abitazione rurale e di un annesso agricolo.

COMUNE DI SACROFANO
PROVINCIA DI ROMA

Azienda Agricola Farina di Gianluca Farina
Via Sacrofano Cassia km. 2,200 - Loc. Varie – Sacrofano (RM)

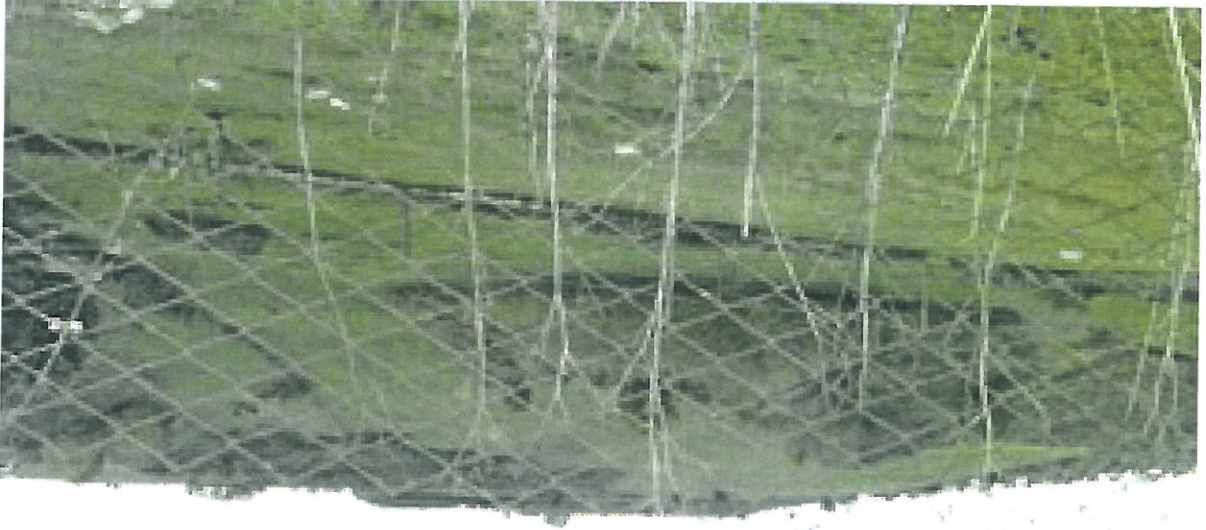
Località Valle Bianchella, oltre la strada comunale, vista da NO.



Località Valle Bianchella, oltre la strada comunale, vista da NO.



Località Valle Bianchella, oltre la strada comunale, vista da NO.



Località Valle Bianchella, oltre la strada comunale, vista da NO



ALLEGATO 2 – PROSPETTO ECONOMICO

COMUNE DI SACROFANO
PROVINCIA DI ROMA
Fascicolo documentazione per
richiesta concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato
adibito ad abitazione rurale e di un annesso agricolo.
P.U.A.
(piano di utilizzazione aziendale)

Azienda Agricola Farina di Gianluca Farina
Via Sacrofano Cassia km. 2,200 - Loc. Varie – Sacrofano (RM)

BILANCIO AZIENDALE
 (RIEPILOGO)

1) Produzione lorda vendibile (P.L.V.) (Somma totali vendite dalle schede A e B) € 71.095,00
 2) Proventi da attività diversificate connesse alle prod. agr. (totale scheda D) € -
 3) Aiuti Pubblici alle Produzioni (Totale Scheda C) € -

A) Totale Ricavi € 71.095,00

B) Totale Spese (Totale scheda F) € 40.450,00

C) Reddito netto (A-B) € 30.645,00

REDDITO NETTO (Rn) PER U.L.U. € 27.039,71

Rn : U.L.U. (unità lavorative familiari compreso titolare) € 27.039,71
 NB: IL RAPPORTO Rn/U.L.U. TIENE CONTO DEL REDDITO NETTO DIVISO LE ULU AZIENDALI

Seguono n. 6 schede di dettaglio



SCHEDA A			
FARINA GIANLUCA			
2) PRODOTTI TRASFORMATI OTTENUTI IN AZIENDA			
PRODOTTO	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO €.
	q.li	€ / q.li	
Olio			0
Vino			0
Conservé			0
Pasta di olive			0
Totale.....			0
Totale P.L.V. prodotti Vegetali (1+2)			71095

PRODUZIONEI ANIMALI

1) Vendite Bestiame

SPECIE	RAZZA	N. CAPI	Unitario	Totale	Prezzo Unitario (€/Q.II)	VALORE VENDITE	
						Importo Totale	€
BOVINI	1	2	3	4=2X3	5	6=4x5	
BOVINI/Totale vendite al netto acquisti.....							
OVINI	1	2	3	4=2X3	5	6=4x5	
OVINI/Totale vendite al netto acquisti.....							
CAPRINI	1	2	3	4=2X3	5	6=4x5	
CAPRINI/Totale vendite al netto acquisti.....							
SUINI	1	2	3	4=2X3	5	6=4x5	
SUINI/Totale vendite al netto acquisti.....							
ALTRE SPECIE	1	2	3	4=2X3	5	6=4x5	
ALTRE SPECIE/Totale vendite al netto acquisti.....							
Totale complessivo vendite al netto degli acquisti €.....							
0							

SCHEDA B						
FARINA GIANLUCA						
PRODUZIONI ANIMALI						
2) Vendita latte						
N. Capi	1	2	3	4	5	6
Produzione (Q.li) Reimpiegata e Trasformata	Unitaria Totale	Q.li	Q.li	QUANTITA' Q.li	PREZZO €.	IMPORTO (€/Q.le)
Produzione Lorda Vendibile						
Totale.....						
Vacche (razza)						
Pecore (razza)						
Capre (razza)						
3) Prodotti Trasformati ottenuti in Azienda						
Specie e Prodotto						
Quantità Q.li						
Prezzo € / Q.le						
Importo €.						
Totale						
€.						
Totale P.L.V. prodotti Animali (1+2+3)						
€.						
0						

SCHEDA C FARINA GIANLUCA	
AUTI PUBBLICI ALLE PRODUZIONI	
TIPOLOGIE D'INTERVENTO	IMPORTO €
Aiuti Agroambientali (ex Reg. CEE n.2078/92) Aiuti ai seminativi (ex Reg. CEE n.1765/92) Aiuti comparto zootecnico (Reg. CE 2342/99, Reg.CE 2467/98)	
Totale.....	0
SCHEDA D	
PROVENTI DA ATTIVITA' DIVERSIFICATE CONNESSE ALLE PRODUZIONI AGRICOLE	
Descrizione attività	Importi ricavi €
Agriturismo
Totale.....	€

Valore di ricostruzione all'attualità decurtato delle quote per ammortamento e diminuzione idoneità		Idoneità (**)		€	
Abitazioni n. 1.....	Mq 81	O	150000		
Stalle a stabulazione fissa per	Mq.....				
Stalle a stabulazione fissa con fienile per	Mq.....				
Stalle a stabulazione libera chiusa per	Mq.....				
Stalle a stabulazione libera aperta per	Mq.....				
Ricoveri	Mq.....				
Concimaia	Mq.....				
Silos per foraggi	Mq.....				
Silos cereali	Mq.....				
Ricoveri per fieno e Paglia	Mq				
Ricoveri macchine ed attrezzature	Mq				
Altri fabbricati	Mq 165	O	35000		
Totali.....		-----			185000

(*) Indicare la specie allevata

(**) B = Buona - M = Mediocre - C = Cattiva

DESCRIZIONE	IMPORTO €.	DESCRIZIONE	IMPORTO €.
1. SPESE PER COLTURE 1 - sementi..... 2 - antiparassitari e diserbanti..... 3 - concimi..... 4 - assicurazioni.....	550 1.000 950 750	6. QUOTE DI AMMORTAMENTO 1 - fabbricati e manufatti..... 2 - impianti di colture pluriennali.....	5000 4500
Totale.....	3250	Totale.....	9500
2. SPESE PER ALLEVAMENTI 1 - foraggi, mangimi, lettimi..... 2 - veterinario, medicine, fecondazione artificiale 3 - assicurazioni	0 0 0	7. SPESE PER LAVORO ANNUALE AZIENDALE 1 - salari a lavoratori fissi..... 2 - salari a lavoratori avventizi..... 3 - compensi per lavori direttivi 4 - contributi assistenziali e previdenziali per U.L.U. familiare	1500 3700
Totale.....	0	Totale.....	5200
3. SPESE PER MECCANIZZAZIONE 1 - carburanti e lubrificanti..... 2 - manutenzione e assicurazione..... 3 - noleggi senza conducente..... 4 - noleggi con conducente (conto terzi)	2500 1200	8. SPESE PER AFFITTO TERRENI, FABBRICATI E MANUFATTI, ECC. Totale.....	0
Totale.....	4200	9. INTERESSI PASS. PAGATI PER MUTUI E PRESTITI 1 - di durata fino a 5 anni..... (importo prestiti €..... scadenza anno.....)	0
4. SPESE SPECIFICHE PER ATTIVITA' DIVERSIFICATE PER LA TRASFORMAZIONE 1 - 2 - 3 -	0	10. INTERESSI SUL CAPITALE IN PROPRIETA' 1 - fondiario..... fabbricati e manufatti (€.....) terreni (€.....) 2 - agrario..... colture pluriennali (€.....) bestiame (€.....) macchine ed attrez. (€.....) prodotti di scorta (€.....)	2800 5500
Totale.....	0	Totale.....	0
5. SPESE FONDARIE E GENERALI 1 - manutenzione ordinaria e assicurazioni fabbricati e manufatti..... colture pluriennali (escl. forag.) 2 - imposte e tasse aziendali (contrib. consortili, IRPEF, ICI, IRAP etc.) 3 - acqua irrigua..... 4 - luce e telefono ecc.....	3500 2500 750 8250	Totale complessivo spese	40450
Totale.....	3500	Totale.....	10050
		IMPORTO €.	

ALLEGATO 3 – VISURE E PLANIMETRIE

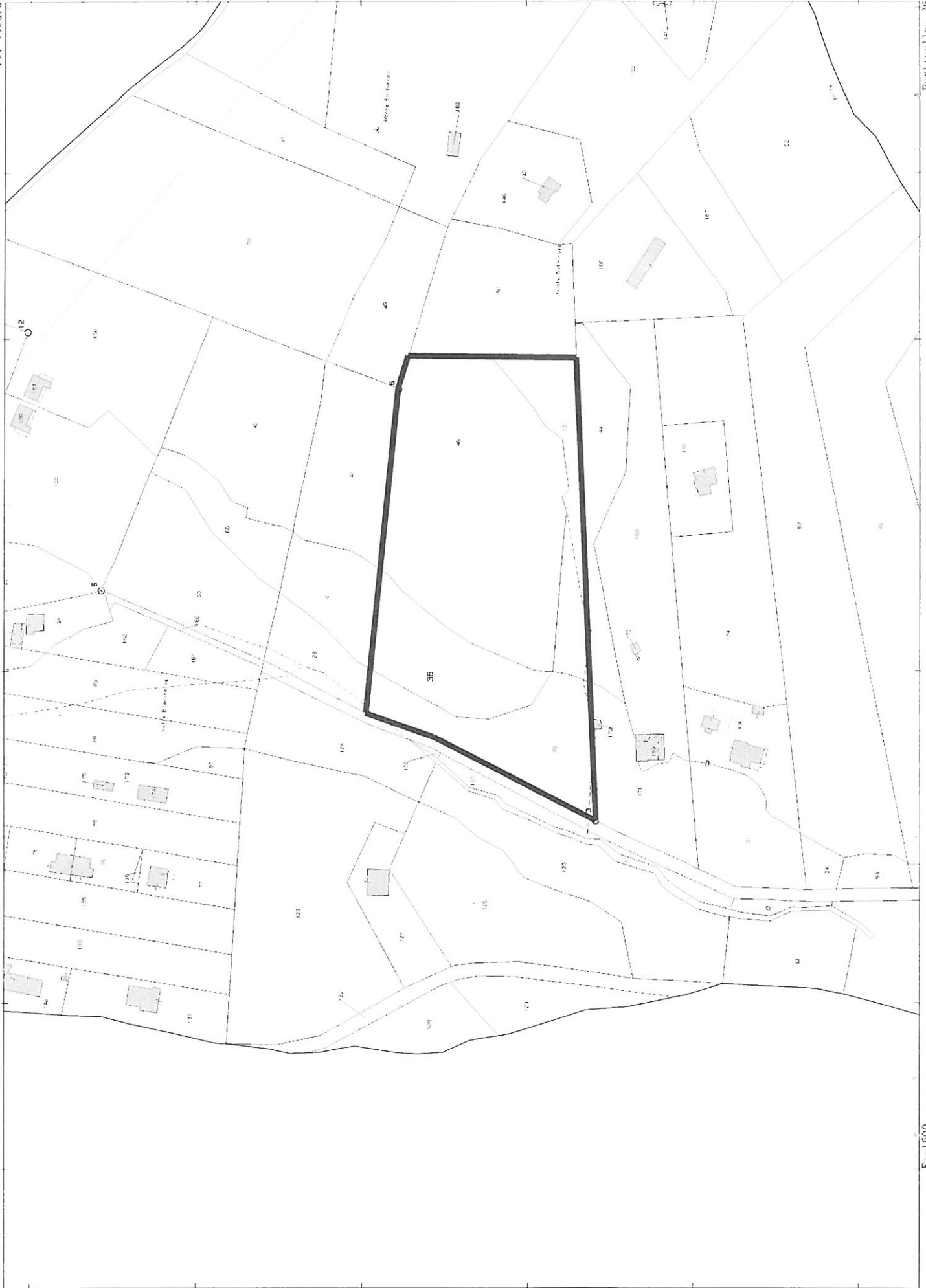
(piano di utilizzazione aziendale)

P.U.A.

Fascicolo documentazione per
richiesta concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato
adibito ad abitazione rurale e di un annesso agricolo.

COMUNE DI SACROFANO
PROVINCIA DI ROMA

Azienda Agricola Farina di Gianluca Farina
Via Sacrofano Cassia km. 2,200 - Loc. Varie – Sacrofano (RM)



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2010

Data: 14/12/2010 - Ora: 18.15.51
Visura n.: T409957 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SACROFANO (Codice: H658)	
	Provincia di ROMA	
Catasto Terreni	Foglio: 2 Particella: 36	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	2	36		-	PASCOLO 2	45 70		Dominicale Euro 2,60 L. 5,027	Agrario Euro 0,94 L. 1,828	Impianto meccanografico del 06/10/1979
Notifica						Partita	1081			

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	FARINA Gianluca nato a ROMA il 08/02/1971		FRNGLC71B08H501P*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/1989 Voltura n. 8414 - I/1989 in atti dal 10/04/1995 Repertorio n. : 22122 Rogante: COSTANZI MARIA SER Sede: ROMA		Registrazione: Volume: IV n: 30209 del 21/06/1989			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2010

Data: 14/12/2010 - Ora: 18.16.21
Visura n.: T410278 Pag.: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SACROFANO (Codice: H658) Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 2 Particella: 46

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	2	46		-	PASCOLO 1	1 63 40		Domicile Euro 13,50 L. 26.144	Agrario Euro 5,91 L. 11.438	FRAZIONAMENTO n. 13084 in atti dal 01/08/1988
Notifica Partita 3926										

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	FARINA Gianluca nato a ROMA il 08/02/1971	FRNGLC71B08H501P*		(1) Proprietà per 1000/1000		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/1989 Voltura n. 8414 .I/I/1989 in atti dal 10/04/1995 Repertorio n. : 22122 Rogante: COSTANZI MARIA SER Sede: ROMA Registrazione: Volume: 1V n: 30209 del 21/06/1989					

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2010

Data: 14/12/2010 - Ora: 18.14.51
Visura n.: T409330 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SACROFANO (Codice: H658) Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 2 Particella: 10

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	2	10		-	SEMINATIVO 3	36 50		Dominicale Euro 13,20 L. 25.550	Agrario Euro 12,25 L. 23.725
Notifica						Partita	3926		

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	FARINA Gianluca nato a ROMA il 08/02/1971		FRNGLC71B08H501P*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/1989 Voltura n. 8414 .I/1989 in atti dal 10/04/1995 Repertorio n. : 22122 Rogante: COSTANZI MARIA SER Sede: ROMA					
		Registrazione: Volume: IV n: 30209 del 21/06/1989					

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2010

Dati della richiesta	Comune di SACROFANO (Codice: H658)	
	Provincia di ROMA	
Catasto Terreni	Foglio: 2 Particella: 29	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	2	29		-	SEMINATIVO 3	54 40		Dominicale Euro 19,67 L. 38,080	Agrario Euro 18,26 L. 35,360	Impianto meccanografico del 06/10/1979
Notifica							Partita	1081		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FARINA Gianluca nato a ROMA il 08/02/1971	FRNGLC71B08H501P*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/1989 Voltura n. 8414 .I/1989 in atti dal 10/04/1995 Repertorio n. : 22122 Rogante: COSTANZI MARIA SER Sede: ROMA			
Registrazione: Volume: IV n: 30209 del 21/06/1989			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

ALLEGATO 4 – COPIA PROGETTO (FUORI SCALA)

(piano di utilizzazione aziendale)

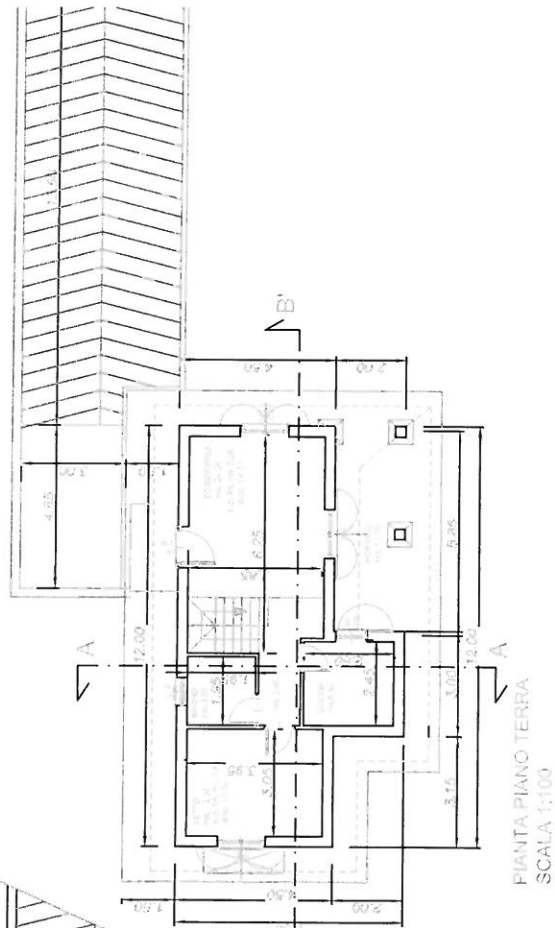
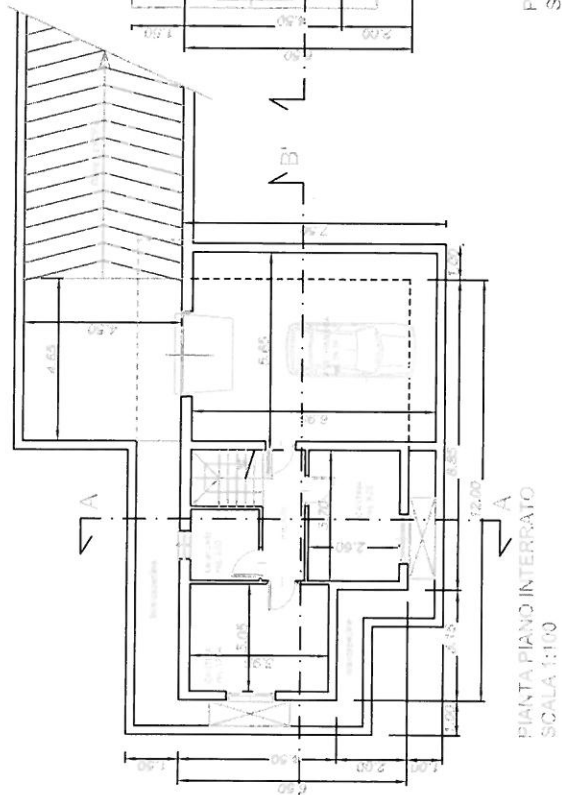
P.U.A.

**Fascicolo documentazione per
richiesta concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato
adibito ad abitazione rurale e di un annesso agricolo.**

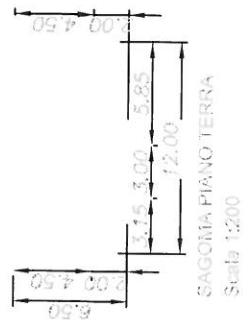
**COMUNE DI SACROFANO
PROVINCIA DI ROMA**

**Azienda Agricola Farina di Gianluca Farina
Via Sacrofano Cassia km. 2,200 - Loc. Varie – Sacrofano (RM)**

FABBRICATO A Abitazione



DATI TECNICI



Superficie coperta piano terra

ml. 12,00x6,50=78,00

a darrare

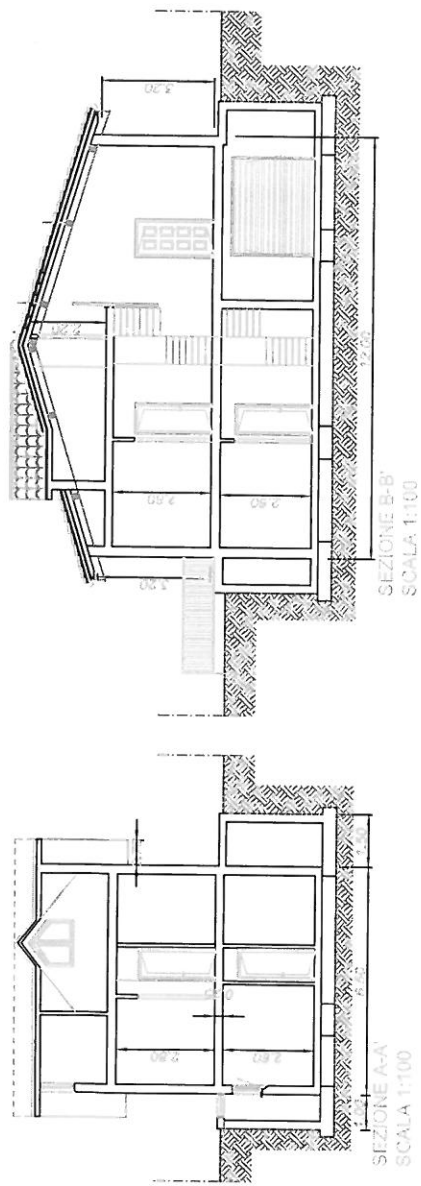
ml. 3,15x2,00=6,30

ml. 5,85x2,00=11,70

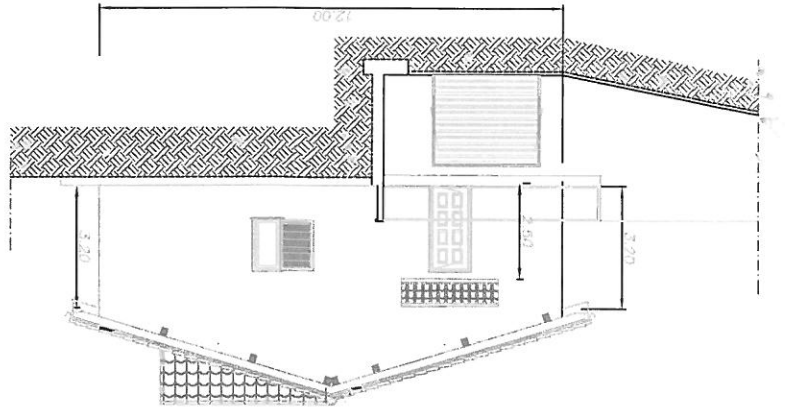
Sup. coperta mq. 60,00

Cubatura

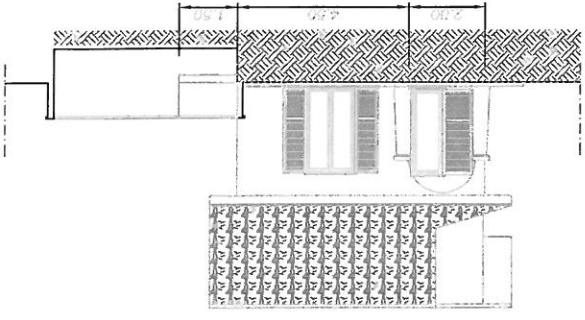
mq. 60,00x3,20=192,00=193,31



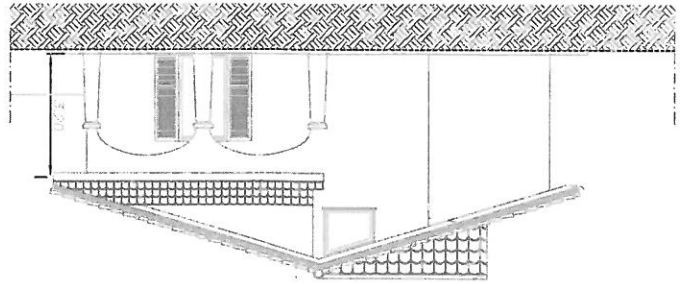
PROSPETTO NORD-EST
SCALA 1:100



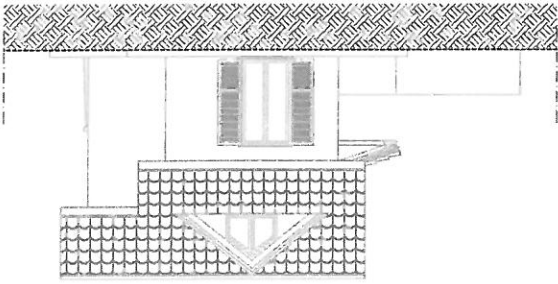
PROSPETTO SUD-EST
SCALA 1:100



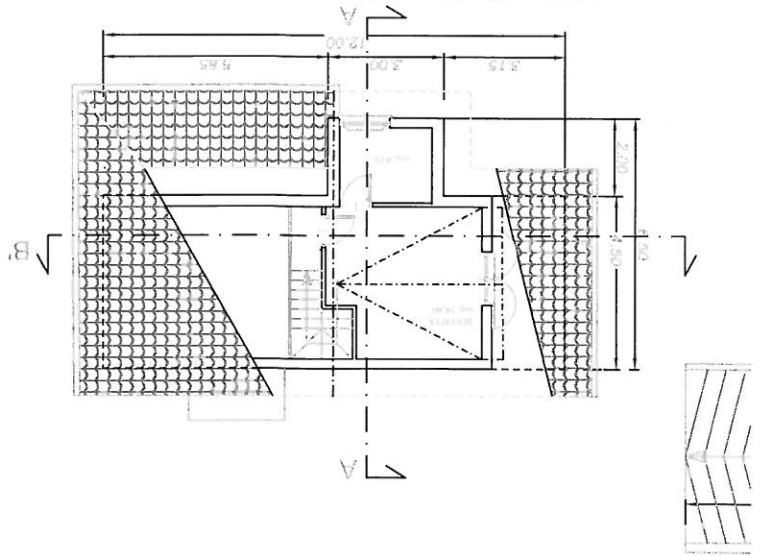
PROSPETTO SUD-OVEST
SCALA 1:100



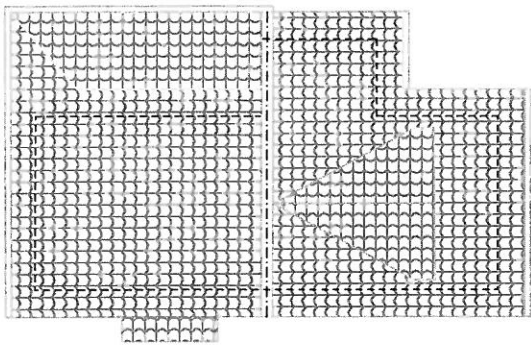
PROSPETTO NORD-OVEST
SCALA 1:100



PIANTA SOTTOTETTO
SCALA 1:100



PIANTA COPERTURE
SCALA 1:100



FABBRICATO B

Magazzino agricolo

Magazzino prodotti aziendali
 Superficie coperta
 mt. 7.70x14.20=mt. 111.65
 Stoccaggio mezzi tecnici
 Superficie coperta
 mt. 7.300x11.10=mt. 81.03
 TOTALE mq. 192.68
 Colatura
 mq. 82.88x3.00=mt. 248.64

