



COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

Provincia di Viterbo

Settore V – Urbanistica-Edilizia



**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 E SS.MM.II.**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 35 DEL 19/07/2024

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 ss.mm.ii..
- 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 viene redatto anche in virtù della circolare della Regione Lazio Dipartimento Territorio prot. n. 15553 del 29 gennaio 2007 nonché le successive indicazioni in materia della stessa Regione, che demanda al Consiglio Comunale l'approvazione della procedura di deroga alla norma generale di cui all' art. 55 L. R. 38/99 con un atto generale di indirizzo sui criteri, limiti e modalità di applicazione delle previsioni derogatorie contenute nel P. U. A.;
- 4) Salvo diverse specificazioni e/o determinazioni in merito da parte dei competenti Enti, nelle more dell'adeguamento dello strumento urbanistico generale al PTPR (come previsto dall'art. 65 delle NTA del medesimo), le previsioni del PTPR, per gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici.

Art. 2 Definizioni

Le esplicitazioni che seguono hanno il compito di chiarire le disposizioni giuridiche intese ad attribuire un significato a tutta una serie di termini di comune uso, nell'adempienza verso tale regolamento (redazione P.U.A.):

- a) **Zona Agricola** - il complesso delle aree destinate dagli strumenti urbanistici ad usi agricoli, appartenenti alle zone "agricole" come definite all'interno del PRG in vigore o alle distinte tipologie di paesaggio agrario, come meglio individuato nelle norme PTPR BURL 10/06/2021 e ss.mm.ii.;
- 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 (trasformazione, commercializzazione ecc.);
- 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 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.
- e) **Imprenditore agricolo professionale (IAP)** - ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. n.

99/2004, è 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 e del proprio reddito che ricava dalle attività medesime. 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 (socio o soci lavoratori). 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.

f) Coltivatore Diretto (CD) – ai sensi delle leggi nn. 1047/1957, 454/1961, 9/1963, 590/1965, 203/1982 e successive modifiche e integrazioni, è considerato Coltivatore Diretto colui che si dedichi direttamente ed abitualmente coltivazione dei fondi, in qualità di proprietario, affittuario, usufruttuario, enfiteuta, comodatario, assegnatario e/o all'allevamento ed alle attività connesse. Nel caso del coltivatore diretto, il fabbisogno lavorativo necessario per la gestione aziendale non deve essere inferiore alle 104 giornate annue ed il nucleo familiare, deve far fronte ad almeno 1/3 del fabbisogno lavorativo annuo occorrente per la gestione aziendale. Il coltivatore diretto, come nel caso dell'imprenditore agricolo alla lettera e), deve presentare posizione INPS dedicata.

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 qualificanti dell'impresa agricola) a condizione che l'attività connessa resti collegata all'attività agricola principale mediante un vincolo di strumentalità o complementarietà funzionale in assenza del quale essa non rientra nell'esercizio normale dell'agricoltura ed assume invece il carattere prevalente, o esclusivo, dell'attività commerciale o industriale. 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 e considerate idoneamente dimensionate alle ordinarie attività aziendali, 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 qualificanti 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.

h) In riferimento al punto g) precedente, appare quindi necessario che ai fini della qualifica di imprenditore agricolo, 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.

- i) Unità Lavorativa Uomo (U.L.U.)** - si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono, congiuntamente:
- un minimo ore lavorative annue necessarie all'ottenimento del titolo IAP/CD rilasciato dal proprio comune capofila;
 - un reddito netto annuale (R.N.) annuo, riferito ai dati ISTAT del 1999 e suscettibile di adeguamento all'anno di presentazione della pratica P.U.A., salvo diverse indicazioni regionali e/o nazionali in materia.
- j) Lotto minimo di intervento in zona agricola** - 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 come previsto dagli articoli della legge regionale 38/99 e ss.mm.ii. per quanto concerne l'edificazione in zona agricola.
- k) 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 (ss.mm.ii.);
 - i limiti dimensionali fissati dalla legge, o quelli più restrittivi fissati dalle norme dello strumento urbanistico o del PTPR, 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;
 - i locali destinati agli annessi agricoli 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.
- l) Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA)** - il Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA), di cui all'art. 57 della legge regionale n. 38/99 ss.mm.ii., 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 gli annessi agricoli, e/o alla dimensione dei fabbricati. Per quanto concerne le abitazioni, gli indici non sono derogabili.
- m) 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.

n) Attività di agriturismo - con riferimento alle definizioni contenute nell'art. 2 della legge regionale 02 novembre 2006, n. 14, e ss.mm.ii. 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. Per le attività agrituristiche, viene previsto l'uso di edifici già esistenti ed oggetto di rivalorizzazione.

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 annessi agricoli: ai limiti dimensionali - superficie ed altezza - e dimensioni del lotto minimo degli stessi, anche in aree vincolate (art. 134, comma 1, lett. a)-b)-c) del Codice e individuate dal PTPR), fermo restando il rispetto di quanto previsto dall'art. 52, comma 2, delle NTA del PTPR;
per le strutture ad uso abitativo: non sono ammesse deroghe, ai sensi dell'art. 57, comma 3, della L.R. n. 38/99 nonché ai sensi dell'art. 52, comma 3, delle NTA del PTPR (la disciplina contenuta nello stesso PTPR trova applicazione in luogo di quella urbanistica sia per il generale obbligo di conformare gli strumenti urbanistici alla sovraordinata disciplina di tutela paesaggistica in forza dell'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTPR).
La norma paesaggistica non solo conferma l'inderogabilità dei parametri di cui all'art. 57, comma 3, della L.R. n. 38/99, ma la estende agli indici stabiliti dal PTPR.
Stante quanto sopra, risulta evidente che in base al combinato disposto delle norme citate, l'efficacia derogatoria del PUA anche nelle aree vincolate paesaggisticamente riguarda esclusivamente gli annessi agricoli e non si estende alle residenze.
- 3) Come previsto dall'art. 55, comma 5, della L.R. n. 38/99, l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3 della medesima L.R..
- 4) Ai sensi del presente regolamento è legittimato a presentare il P.U.A. solamente l'imprenditore agricolo (CD/IAP), così come previsto dall'art. 57, comma 1, della L.R. 38/99, che:
 - agisca direttamente nella propria attività, compiendo l'attività di impresa come colui che la esercita direttamente ed effettivamente;
 - abbia la disponibilità delle aree ai sensi di legge;
 - abbia i requisiti soggettivi successivamente meglio descritti.
- 5) Al fine 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.

- 6) 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.
- 7) 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 ad uso abitativo devono essere strettamente funzionali alle reali esigenze residenziali del nucleo familiare dei soci, nel caso di società, o del singolo agricoltore, nel caso di ditta individuale;
 - 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., attestato/certificato IAP/CD rilasciato dal proprio Comune capofila. Nel caso di certificato provvisorio, il richiedente dovrà impegnarsi a trasmettere entro 5 anni dalla richiesta del provvisorio, il relativo certificato definitivo, con allegata relazione descrittiva di progetto e di mantenimento degli impegni dichiarati nei 5 anni precedenti con l'approvazione del P.U.A. oggetto di analisi;
 - Il Comune, ai fini del rispetto di quanto ai punti precedenti, potrà provvedere entro la scadenza dei termini, alle verifiche documentali e/o in loco del caso, con riserva di adottare gli atti necessari consequenziali.

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 8, della L.R. 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.

Art. 5

Contenuti del P.U.A.

- 1) Salvo quanto ulteriormente previsto dalla vigente legislazione in materia, dalle norme urbanistiche ed edilizie vigenti e dai regolamenti comunali, gli elaborati progettuali relativi al P.U.A. devono avere i seguenti contenuti minimi:
 - a) estratto di mappa catastale, in scala non inferiore 1:2000, in cui siano individuate le aree interessate dal P.U.A. ed in cui siano messe in evidenza la totalità delle 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) 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);
- d) stralcio delle tavole del P.T.P.R., in scala adeguata, con individuazione delle aree di cui alla precedente lettera a);
- e) stralcio delle tavole dell'eventuale ulteriore vincolistica (Piano stralcio dell'assetto idrogeologico, Rete Natura 2000, ecc.), in scala adeguata, con individuazione delle aree di cui alla precedente lettera a);
- f) altri documenti e/o dichiarazioni e/o stralci cartografici in merito alla presenza di vincoli 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;
- g) 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;
- h) documentazione fotografica esaustiva dei luoghi comprensiva dei fabbricati esistenti nell'azienda di cui alla precedente lettera, con indicazione dei punti di ripresa;
- i) planimetria generale 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 e delle alberature;
- j) 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 nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
- k) 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;
- l) piante di progetto, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli 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;
- m) 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;

- n) prospetti di progetto, in scala non inferiore ad 1:100 o ad 1:50, di tutti i fronti degli edifici;
- o) ove necessarie, tavole degli interventi (rosso costruzioni, giallo demolizioni) di piante, sezioni, e prospetti;
- p) relazione tecnico-illustrativa dettagliata del progetto.

Art. 6

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

- 1) 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.
- 2) 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 complementarità in forza del quale l'agriturismo è considerato strumento di salvaguardia dell'agricoltura. In particolare, l'attività di agriturismo (ricezione, ospitalità, somministrazione di pasti e bevande ecc.) risulta connessa all'attività agricola, che rimane attività aziendale principale, esercitandosi nell'ambito dell'agricoltura e non al di fuori di essa.
- 2) È inammissibile la realizzazione di nuove costruzioni per agriturismo in aggiunta a quelle esistenti che servono all'attività agricola, salvo disposizioni normative sovraordinate. 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, salvo disposizioni normative sovraordinate. 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 Agraria. Tale parere riguarda, in particolare, la verifica:
 - a) dei presupposti agronomici e/o forestali;
 - b) della coerenza e della compatibilità del P.U.A. con gli strumenti urbanistici vigenti e con le previsioni dei piani sovra ordinati generali e di settore;
 - c) della completezza della documentazione prodotta;
 - d) 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;
- e) che l'istituto del P.UA. non sia utilizzato strumentalmente per raggiungere finalità estranee a quelle fissate dalla legge;
 - f) 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;
 - g) 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;
 - h) Verifica dei requisiti soggettivi.
- 2) A seguito di esito positivo dell'istruttoria è predisposto lo schema di convenzione, secondo la guida di cui all'art.57, comma 8, 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, entro il periodo di validità dello stesso. Gli interventi edilizi previsti nel PUA dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo e dovranno essere terminati entro tre anni dal loro inizio, salvo proroghe ai sensi di legge;
 - 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 il periodo di validità del Piano;
 - a.3)** non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali da realizzare per almeno dieci anni dall'ultimazione delle stesse;
 - 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;
- 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.UA., in considerazione delle disposizioni di cui all'art. 57, comma 7, della legge regionale n. 38/99 è, per talune fattispecie, di competenza del Consiglio Comunale, e per altre fattispecie, del Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia, fermo restando quanto previsto dall'art. 52, comma 2, delle NTA del PTPR.
- 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 agraria precedentemente introdotta;
 - 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.

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 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) Il vincolo di asservimento di cui ai precedenti commi 1 e 2:
 - 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.
- 4) 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 il periodo di validità del Piano;
 - b) a non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;
 - c) a non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse per dieci anni dall'ultimazione delle stesse;
- 5) 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.
- 6) 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 8, 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:
 - del costo di demolizione e ripristino dei luoghi delle costruzioni previste nel P.U.A., comprensivo della totale rimozione anche delle strutture di fondazione, del trasporto e conferimento a discarica autorizzata dei materiali provenienti dalla demolizione,

dei costi della sicurezza e dell'IVA, maggiorato del 20 per cento, per l'eventuale inadempimento alle obbligazioni di cui alla convenzione.

Tale garanzia è posta a copertura dei costi che il Comune potrebbe essere chiamato a sopportare per la demolizione delle opere realizzate, nei casi previsti dalla legge e dalla convenzione.

- 2) L'ammontare dei costi di demolizione di cui al comma precedente dovrà essere determinato mediante computo metrico estimativo dettagliato redatto, sulla scorta del vigente Prezziario della Regione Lazio, 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 dovrà avere validità almeno di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data della stipula della convenzione.

Art. 11

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 e, ove necessario, dagli artt. 7 e 8 del DPR n. 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive) ai sensi della L. n. 241/90.
- 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. 12 Sanzioni

- 1) Nel caso di opere eseguite in difformità dal P.U.A. approvato e dai relativi titoli abilitativi, saranno applicate le sanzioni previste dal 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) sanzione definita dall'Ente, nel caso in cui vengano effettuate delle variazioni colturali, non comunicate all'Ente e quindi non conformi a quanto dichiarato in convenzione e nella pratica autorizzativa;
- 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.
- 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, delle forze dell'ordine.
- 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. 13
Entrata in vigore

- 1) Il presente regolamento entra in vigore decorsi quindici giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio on line della deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione.