



COMUNE DI PALIANO
PROVINCIA DI FROSINONE

Ufficio tecnico

VERBALE DI ISTRUTTORIA RELATIVO ALLA PRATICA: LA SONNINA

Oggi, il giorno 13, mese Novembre dell'anno 2023, si sono riuniti, presso la sede dell'Ufficio Tecnico Comunale, sita in P.zza XVII Martiri 1, in ossequio alla determinazione n.87/2022 legittimante la costituita Commissione Agraria, i seguenti membri:

1. Dr Massimiliano Frattale con qualifica Dottore Agronomo
2. Dr.ssa Loredana Barbona con qualifica Dottoressa Forestale
3. Arch. Roberto BERARDI con qualifica Tecnico incaricato in rappresentanza dell'Ente

Il tecnico rappresentante la parte richiedente è il Dr Agr Junior Giovanni Scaglioni, iscritto all'Ordine Dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di FROSINONE, al n°154

Il richiedente di tale istanza è:

Sig.ra Laura BERARDI, nata a Roma (RM), il 09.05.1968, C.U.A.A. BRRLRA68E49H501, in qualità di Legale Rappresentante dell'azienda agricola denominata "LA SONNINA", la cui sede aziendale e legale è ricadente nel comune di Genazzano (RM), in Loc.tà Colle Mufiano, ed avente P.IVA 02085380604.

La richiesta da parte del tecnico di parte è la seguente:

Creazione attività di agricampeggio e valutazione del regime di connessione.

Tale richiesta è mirante alla valutazione del soddisfacimento dei requisiti di cui all'art. 57 co.2 lett. e) quinquies della legge n.38/99 novellata ed all'art.2 bis L.R. 14/2006 e s.m.i.

Firma del Tecnico Comunale in rappresentanza dell'Ente _____
Firma del Commissario _____
Firma del Commissario _____

La documentazione apportata dal tecnico è stata dematerializzata attraverso procedimento unico sul link: <https://www.comune.paliano.fr.it/home/Servizi/cds-agricampeggio.html>

la quale è stata ritenuta sufficiente all'esame e con quanto prescritto dalla normativa vigente, pertanto non è stato ritenuto opportuno di integrarla.

Eventuale documentazione richiesta per carenza documentale:

- a) _____
- b) _____
- c) _____
- d) _____

Firma del Tecnico Comunale in rappresentanza dell'Ente _____
Firma del Commissario _____
Firma del Commissario _____

Dall'analisi progettuale sono emersi i seguenti elementi:

DESCRIZIONE	Congruo O presente(*)	Non congruo o mancante(*)	DESCRIZIONE	congruo O presente(*)	Non congruo o mancante(*)
Regolare titolo riguardante la figura professionale del richiedente	X		Piano programmatico in funzione agli obiettivi aziendali	X	
Regolare titolo di conduzione	X		Descrizione e motivazione dei fabbricati presenti in azienda ma non utilizzabili		
Presenza di produzioni arboree	X		Descrizione dettagliata degli interventi edilizi	X	
Presenza di produzioni erbacee	X		Piano di miglioramento aziendale	Non oggetto di valutazione	
Presenza di produzioni zootecniche	X		Analisi del montante ore derivante dall'attività agricola p.d. ai sensi della DGR 506/08	X	
Descrizione di tutti i fabbricati presenti in azienda	X		Prospetto del montante ore proposto da soggetto connesso	X	
Dimensionamento delle strutture esistenti	X		Prospetto del valore economico di prevalenza agricola rispetto all'attività multifunzionale e/o multi-imprenditoriale	X	
Dimensionamento delle strutture per le quali si richiede parere					

(*) immettere una "X"

Firma del Tecnico Comunale in rappresentanza dell'Ente _____
 Firma del Commissario _____
 Firma del Commissario _____

OSSERVAZIONI SUL PROGETTO E ALLEGATI:

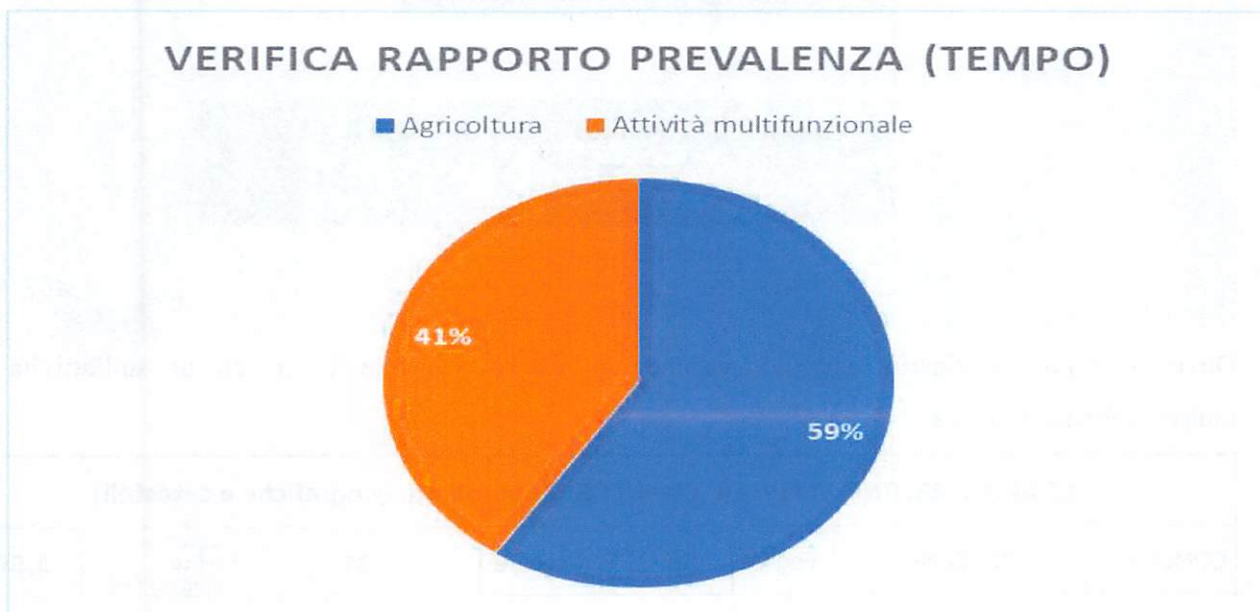
Alla luce di quanto su scritto ed esaminato vengono fatte dalla parte tecnica istruttrice, per le relative competenze, le seguenti osservazioni:

Vista la proposta a firma della richiedente, si riscontra che l'area ricade negli ambiti del PTPR di "paesaggio agrario di rilevante valore; in ossequio a quanto riportato nell'art.51 del PTPR, (*Comma 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) e c) del Codice e comunque individuate dal PTPR, è consentita la costruzione di manufatti strettamente funzionali e dimensionati all'attività agricola e/o alla relativa trasformazione dei prodotti provenienti da aziende stesse per almeno il 75%, anche mediante ampliamenti dei fabbricati esistenti, nonché la costruzione di piccoli ricoveri per attrezzi. Nelle aree individuate 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. Comma 2 – Gli interventi del presente articolo sono subordinati, se in deroga alle norme del PTPR e/o alla L.R. 24/98, all'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA), con i contenuti e le procedure definite dall'art. 57 della L.R. 38/99 e sono corredati del SIP di cui gli articoli 53 e 54 delle presenti norme. Comma 3 – Il PUA 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 nella disciplina di tutela e di uso dei paesaggi ed alle modalità di tutela degli immobili e delle aree tutelate per legge e di quelli individuati dal PTPR; il PUA può essere presentato da soggetti, imprenditori agricoli, aventi la legittima disponibilità delle aree interessate anche non contigue, ma da asservire alle attività oggetto del PUA e può riguardare 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.); il PUA richiesto prevede la nuova edificazione di annessi agricoli intimamente afferenti all'attività multifunzionale; si rileva che al momento della presentazione dell'istanza la Sig.ra BERARDI possiede i requisiti oggettivi e soggettivi negli ambiti edificatori la zona oggetto di intervento (zona E) con quanto funzionalmente riportato nel P.U.A. a firma congiunta dell'Agronomo e dell'imprenditrice; si rileva che la sostenibilità degli interventi edilizi è in stretta correlazione (dipendenza) con la dimensionalità aziendale e durata temporale della conduzione degli appezzamenti. I risultati di fattibilità dichiarati nel PUA sono da considerarsi efficaci e di coerenza con lo strumento normativo applicato. Inerentemente il fattore di asservimento dei terreni legato alla capacità produttiva degli stessi rispetto ai fabbricati/annessi che si intendono costruire, dal punto della novellata legge regionale, viene evidenziato il fatto che l'unità minima aziendale di partenza è coerente e meritevole nel procedere con l'istruttoria, anche*

Firma del Tecnico Comunale in rappresentanza dell'Ente _____
Firma del Commissario _____
Firma del Commissario _____

in considerazione con l'applicazione dell'art. 57 co. 1 lett. c), tenuto conto dei vari pareri della Regione Lazio.

1. La necessità delle strutture, così come dimensionate, è da considerarsi coerente con gli sviluppi dell'azienda medesima.
2. l'attività produttiva agricola risulta prevalente. Infatti, da quanto emerso negli ambiti di studio delle giornate lavorative si ha:



Inerentemente l'analisi della prevalenza di reddito è opportuno precisare che la Commissione ha dovuto necessariamente basarsi sul reddito ordinariamente retribibile dal punto di vista aziendale.

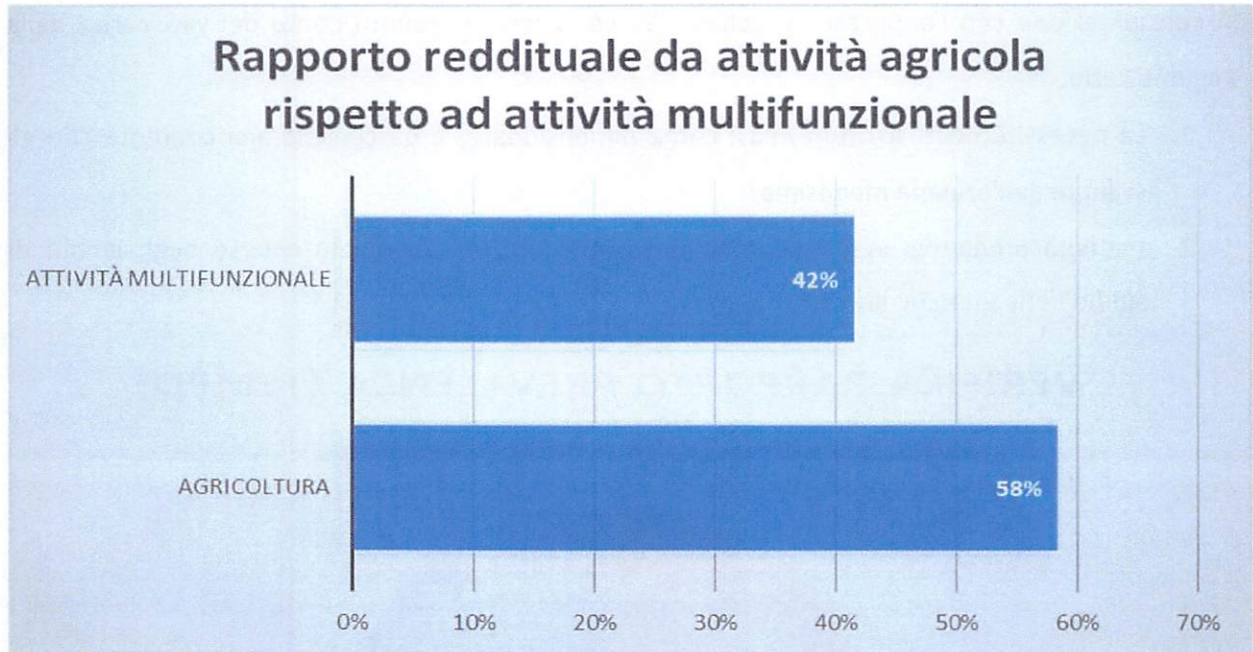
PROPOSTA ORE DELL'IMPRENDITORE – SOGGETTO INTERESSATO		
ESIGENZA AZIENDALE	5854	ATTIVITA' AGRICOLA/ATTIVITA' TOTALE (%)
Quantità di tempo dedicata all'attività connessa espressa in n. ore totali dichiarate	2.371	
Quantità di tempo dedicata all'attività agricola di produzione espressa in termini di n. ore totali.	3483	59,50%
		Si vedano tabelle relative alle U.L.U. annuali

Nello specifico, in considerazione del rapporto del probabile reddito aziendale complessivo, si ha:

Firma del Tecnico Comunale in rappresentanza dell'Ente _____

Firma del Commissario _____

Firma del Commissario _____



Dove il reddito ordinario agricolo assume un valore sensibile e prevalente sull'attività multifunzionale proposta.

LOCALIZZAZIONE ATTIVITA' CONNESSA (Coordinate geografiche e catastali)							
COMUNE	PALIANO	Foglio	50	Particella/e	31	Superficie dedicata all'attività (Ha)	1,0000
LATITUDINE		41°46'25,52"					
LONGITUDINE		13°01'35,81"					
SUPERFICIE TOTALE AZIENDALE (Ha)		Superficie di terreno dell'attività agricola (Ha)			Rapporto Superficie Agricola/Superficie aziendale (%)		
24,086		10,5			43,59%		
SUPERFICIE DISPONIBILE PER LE ATTIVITA' CONNESSE in Ha (max 30 Ha)					1,05		

AI FINI DELLA RICHIESTA DELL'ATTIVITA' DI RICHIESTA SOMMINISTRAZIONE PASTI/BEVANDE/ALLOGGIO		
L'ISTANTE DICHIARA CHE UTILIZZA IL FABBRICATO RESIDENZIALE	SI	NO
		X
PERTANTO, IN MERITO ALLA PRESENTAZIONE DEL P.U.A. ,TALE ATTO E' INSERITO E VALUTATO NEL PROCESSO ISTRUTTORIO	SI	NO
	X	
IL PUA HA SUBITO PARERE POSITIVO DA PARTE DELL'ORGANO ISTRUTTORIO PREPOSTO (ES. COMMISSIONE AGRICOLTURA, UFFICIO TECNICO). NEL CASO VENGA PRESENTATO IL P.U.A. E' NECESSARIO ALLEGARE COPIA DEL VERBALE ISTRUTTORIO DELLO STESSO	SI	NO
		X
ATTIVITA' MULTIFUNZIONALE PROPOSTA	DI CUI:	

Firma del Tecnico Comunale in rappresentanza dell'Ente _____
 Firma del Commissario _____
 Firma del Commissario _____

TIPOLOGIA ATTIVITA' AGRITURISTICA	N. ORE DICHIARATE	N. camere/posti letto/tavola/pensioni/appartamenti dichiarati	Periodo equipollente in giorni	N. ore teoriche ammissibili	ORE/ANNO UNIT.	Coefficiente di utilizzazione annua
Ospitalità in agriturismo	1152	36	144	1152	32	100,00%
Solo ristorazione	944	80	118	2920	36,5	32,33%
NUMERO EVENTI/ANNO					Proposti	di cui ore
					20	275
NUMERO VISITE GUIDATE/ANNO					Proposti	di cui ore
NUMERO GIORNATE DI ATTIVITA'/ANNO (PET THERAPY, ECC.)					Proposti	di cui ore
					50	1500
<input type="checkbox"/> 0	SOGGETTO CONNESSO		Richiesta presentata			
<input checked="" type="checkbox"/> X	IAP o CD	Agriturismo	Turismo rurale	altro		

PERTANTO

Tale commissione, fatti salvi gli eventuali pareri degli Organi locali di competenza predisposti, siano essi di natura politica che dirigenziale tecnica, nonché alle risultanze di controlli che la competente Amministrazione porrà in essere anche successivamente all'approvazione del progetto, esprime alla richiesta in SCIA inoltrata a questo Ufficio prot n. 02085380604-06102023-1140 , parere

FAVOREVOLE

Per quanto concerne il regime di connessione.

FAVOREVOLE

Per quanto concerne l'edificazione di edifici funzionali alla gestione aziendale.

Paliano, 15/11/2023

IL PRESENTE ATTO E' AFFERENTE ALLA SPECIFICA FASE ENDOPROCEDIMENTALE E NON PUO' ESSERE PRODOTTO A TERZI, SALVO CHE NEI CASI CONSENTITI DALLA LEGGE. LA DIVULGAZIONE DEI CONTENUTI, ANCHE PARZIALI, SENZA AUTORIZZAZIONE COSTITUISCE ILLECITO NELLA VIOLAZIONE DELLA SEGRETEZZA ISTRUTTORIA.

Firma del Tecnico Comunale in rappresentanza dell'Ente _____
 Firma del Commissario _____
 Firma del Commissario _____