

COMUNE DI PALIANO
(provincia di Frosinone)

**PIANO DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE PER
ATTIVITÀ MULTIMPRESORIALI**

(ai sensi della L.R. n°38/99 art. 57 bis e s.m.i.)

Introduzione e svolgimento di attività integrate e complementari all'interno di una azienda agricola da parte di un soggetto non agricolo connesso (ai sensi del R.R. 5 gennaio 2018 n. 1)



**DITTA
PROPONENTE
COLONNA
STEFANO**

**AGRITURISMO
LA
POLLEDRARA**

**LOC. LA
POLLEDRARA
03018
PALIANO (FR)**

**P. IVA
08175470585**

Elaborato	Data	Prof. Enrico Mancini - Dottore Agronomo Studio tecnico-professionale Corso Lazio n. 14 03100 Frosinone Tel. Fax 0775 290401 Cell. 345 2173709 Email: enrico.mancini@libero.it Email Pec: e.mancini@epap.conafpec.it C.F. MNCNRC59T10H501N P. IVA IT 01797210604	Timbro e firma
N°			

SOMMARIO

PREMESSA

DESCRIZIONE DELL'AZIENDA AGRICOLA COLONNA STEFANO

CONDIZIONI INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'AZIENDA AGRICOLA COLONNA STEFANO

INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI NON PIÙ RISPONDENTI ALLE FINALITÀ ECONOMICHE E STRUTTURALI

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E TERRITORIALE DELL'AREA

PARAMETRI TECNICI ED ECONOMICI PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI PER MIGLIORARE LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA E LE CONDIZIONI DI VITA E DI LAVORO DEGLI ADDETTI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

FOTOGRAFIE DEI FABBRICATI E DEI LUOGHI

PREMESSA

Il sottoscritto Enrico Mancini, iscritto all'albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Frosinone con il n° 43, ha ricevuto l'incarico professionale dal Dott. Stefano Colonna, titolare dell'omonima azienda agricola C.F. CLNSFN65M28H501D e P. IVA 08175470585, iscritta al registro delle imprese della CCIAA di Frosinone con numero REA FR 114816 e all'I.N.P.S. n° posizione 3309844450 dal 30/12/1994, con sede legale in 00119 Roma (RM) e sede operativa in 03018 Paliano(FR) Loc. La Polledrara, di redigere un piano di utilizzazione aziendale (PUA) per le attività multimprenditoriali, come previsto dall'art. 57 bis della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38, da presentare al Comune di Paliano, affinché MDS RICEVIMENTI S.r.l. Unipersonale, soggetto non agricolo connesso, Codice Fiscale/P. IVA 15064731001, con sede legale in Via Casilina Km 49,450 s.n.c. 00034 Colleferro (RM), iscritta al registro delle imprese della CCIAA di Roma REA RM – 1566221, possa introdurre e svolgere le attività integrate e complementari di cui all'articolo 54, comma 2, lettera b) della L.R. n. 38/99, compatibili con la destinazione di zona agricola e finalizzate al sostegno diretto e indiretto del reddito dell'azienda agricola, in fabbricati e terreni della stessa azienda agricola Colonna Stefano nel rispetto del rapporto di connessione di cui al R.R. Lazio 5 gennaio 2018 n. 1.

Dette attività integrate e complementari consisteranno nella ricettività e nel turismo rurale, ovvero nella somministrazione dei pasti e delle bevande, nella ricettività alberghiera di cui all'articolo 23 della legge regionale 6 agosto 2007, n. 13 e s.m.i. e nell'organizzazione di degustazioni dei prodotti agricoli, compresa la mescita di vino, nel rispetto della prescrizione secondo cui i prodotti utilizzati dovranno essere reperiti nella misura minima del 50 per cento per tipologia di prodotto prioritariamente presso l'azienda agricola del soggetto agricolo Colonna Stefano in rapporto di connessione, o, in subordine, presso le aziende agricole presenti nel territorio regionale, con preferenza per i prodotti tipici e tradizionali e per quelli a marchio DOP, IGP, IGT, DOC e DOCG.

Prima della presentazione di codesto PUA per le attività multimprenditoriali e del relativo programma di connessione (Allegato n. 7), Colonna Stefano e MDS

RICEVIMENTI SRL Unipersonale, nell'ambito dell'autonomia negoziale, hanno regolato il rapporto di connessione con un preliminare contratto di affitto di immobili, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Roma 1 Trastevere il 26 novembre 2021 al numero 25902 Serie 3T(Allegato n° 1), in cui sono state specificate, tra l'altro:

- a) le attività svolte in regime di connessione;
- b) gli obblighi derivanti dal regime di connessione;
- c) la durata del regime di connessione.

Infine, è allegata a codesto PUA la documentazione amministrativa del soggetto non agricolo connesso MDS RICEVIMENTI SRL Unipersonale:

- visura camerale CCIAA con partita IVA e iscrizione con codice ATECO specifico dell'attività coinvolta (Allegato n° 2);
- atto costitutivo e statuto (Allegato n° 3).

Come previsto, con il PUA per le attività multimprenditoriali, da sottoporre al previo parere della apposita commissione agraria comunale, si intende descrivere lo stato attuale dell'azienda agricola Colonna Stefano, gli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse, gli eventuali 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: nel caso di specie, non sono previsti interventi edilizi sulle strutture esistenti, né devono essere realizzati nuovi fabbricati e quindi il presente elaborato intende soltanto motivare e giustificare l'esigenza dell'introduzione del soggetto non agricolo connesso MDS RICEVIMENTI S.r.l. all'interno dell'azienda agricola Colonna Stefano, mettendo in evidenza la convenienza dei risultati economici che il soggetto agricolo intende conseguire.

DESCRIZIONE DELL'AZIENDA AGRICOLA COLONNA STEFANO**Identificazione del soggetto proponente**

Denominazione	COLONNA STEFANO
CUAA	CLNSFN65M28H501D
Partita IVA	08175470585
CCIAA	Frosinone - Numero REA 114816
Attività (codici ATECO)	01-30-0 COLTIVAZIONI AGRICOLE ASSOCIATE ALL'ALLEVAMENTO DI ANIMALI: ATTIVITA' MISTA
Iscrizione INPS	Sede di Frosinone, SEZ. CCDD/IAP posizione 3309844450 dal 30/12/1994
Titolare o Rappresentante legale	COLONNA STEFANO Data di nascita: 28/08/1965 Comune di nascita: ROMA (RM) Codice fiscale: CLNSFN65M28H501D
Telefono	066794362
Email pec	lapolledrara@pec.it
Sito web	http://www.agriturismolapolledrara.it/
Fascicolo aziendale	10379004533 Protocollo: AGEA.CAA665.2021.0002011 Data stampa: 16/09/2021

Condizioni intrinseche ed estrinseche dell'azienda agricola Colonna Stefano

All'attualità, in considerazione della scheda di validazione AGEA - fascicolo aziendale (D.M. 12 gennaio 2015 "Semplificazione") protocollo AGEA.CAA665.2021.0002011 data stampa del 16/09/2021 (Allegato n. 4), l'azienda agricola Colonna Stefano si estende nel comune di Paliano per la superficie totale catastale di ettari 184, are 11 e centiare 27.

N°	Comune	Superficie (Ha.aa.ca)
1	Paliano	
Totale		184.11.27

Essa si estende in agro del Comune di Paliano, in località La Polledrara, costituendo larga parte di un territorio di notevole valenza paesaggistica, di giacitura collinare, meccanizzabile e non irriguo, ben collegata alla rete viaria provinciale e comunale.

Di seguito, di essa sono riportati gli identificativi catastali attuali dei terreni e dei fabbricati, gli intestati e il titolo di possesso.

Identificativi catastali attuali e intestati degli immobili dell'az. agr. Stefano Colonna

Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale	Forma di conduzione	Proprietario	Tipo di immobile
Paliano	17	48	920	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	17	50	59770	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	17	51	117810	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	17	142		Proprietà	Colonna Stefano	Fabbricati
Paliano	17	152	224671	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	1	83290	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	2	23930	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	4		Proprietà	Colonna Stefano	Fabbricati
Paliano	25	7	95000	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	9	102110	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	10		Proprietà	Colonna Stefano	Fabbricati
Paliano	25	11	7690	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	67	35658	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	80	536212	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	82	143135	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	83	9	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	86	2059	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	33	1	140770	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	33	2	26600	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	34	4	1450	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	34	5	22810	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	34	39	30290	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	35	9	8830	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	10	9290	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	11	6090	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	12	8850	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	13	8570	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	14	11200	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	15	5290	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni

Paliano	35	28	2320	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	29	34110	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	35	9360	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	37	7600	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	43	1400	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	45	1460	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	50	30327	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	52	17681	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	54	137200	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	56	4695	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	58	8396	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	60	5931	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni

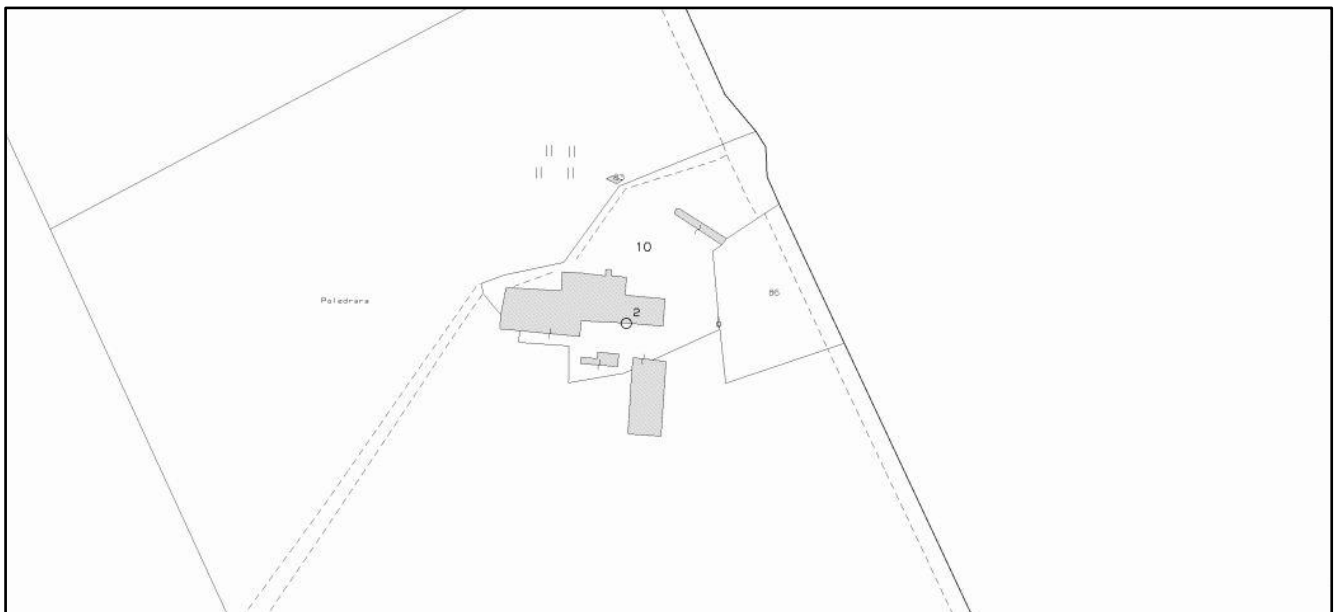
Gli annessi agricoli che non entrano nel regime di connessione e che continuano a rappresentare il centro aziendale agricolo sono quelli identificati in Catasto come Paliano Foglio 25 Particella 10 e consistono in un fabbricato destinato, all'attualità, a ricovero di animali di specie equina (parte), a rimessa delle macchine agricole e degli attrezzi (parte), a magazzino dei mezzi tecnici per l'agricoltura e dei prodotti – fienile (parte), a recinto per l'allevamento degli animali di bassa corte (avicoli), a voliera per fagiani e quaglie e, infine, a concimaia con annessa vasca di raccolta dei liquami.

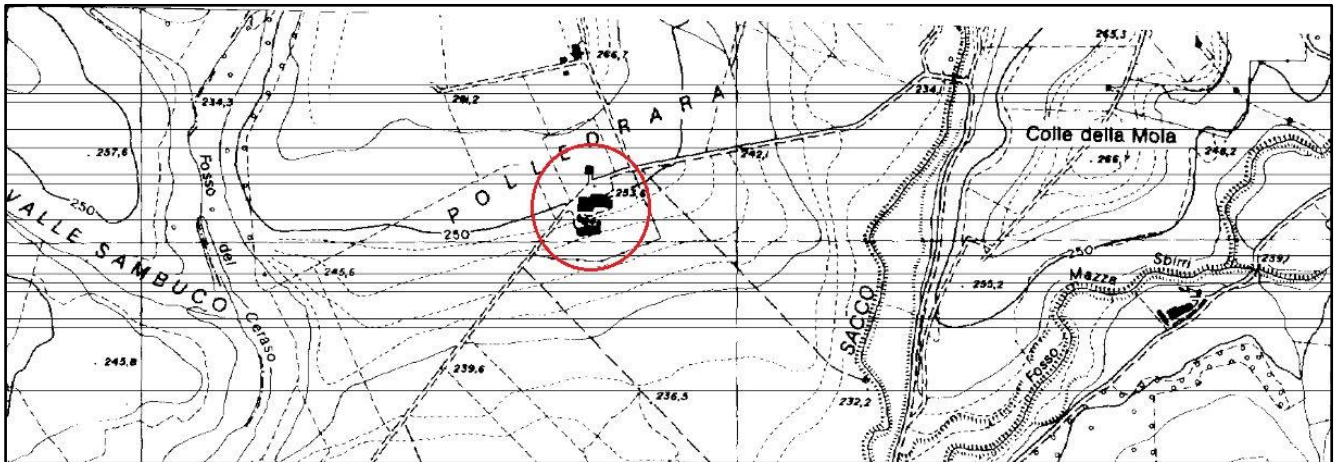
Comune	Foglio	Particella	Indirizzo	Destinazione d'uso
Paliano	25	10	Contrada Polledrara	ricovero per animali (parte), rimessa macchine agricole e attrezzi (parte), magazzino mezzi tecnici e fienile (parte), recinto per l'allevamento degli animali di bassa corte, voliera e concimaia con vasca raccolta liquami

Ortofoto del centro aziendale agricolo (2015) - Az. agr. Colonna Stefano



Stralcio della planimetria catastale del centro aziendale - Az. agr. Colonna Stefano



Stralcio CTR Sezione Paliano n. 389010 Centro aziendale - Az. agr. Colonna Stefano

L'indirizzo produttivo aziendale attuale è cerealicolo-foraggero: di seguito, la ripartizione attuale della superficie totale, quale risulta dal fascicolo aziendale (come da fotointerpretazione).

Ripartizione attuale della superficie totale aziendale

Tipi di uso del suolo	HA.AA.CA	HA.AA.CA
Superficie agricola	161.29.01	
di cui Seminativi	159.81.66	
Grano (Frumento) duro		26.58.09
Colza		4.01.05
Girasole		21.99.46
Pisello		9.61.15
Trifoglio		28.79.28
Erba medica		2.54.45
Fave, favino e favette		17.68.01
Erba medica		8.02.83
Erbai e prati polifiti		40.57.34
di cui Coltivazioni arboree specializzate - Olivo	1.47.35	
Superficie non agricola - Bosco	5.89.44	
Manufatti	2.69.92	
Acque	12.86.98	
Tare	37.05	
Elementi stabili del territorio (Tare - siepi e fasce alberate)	9.888	
TOTALE	184.11.28	

Nel prospetto che segue è indicata la ripartizione della S.A.U. complessiva per tipo di utilizzo, sia quella attuale (ex ante), sia quella prevista al termine dell'intervento di progetto (ex post): è previsto che l'azienda agricola, anche dopo la dismissione delle attività agrituristiche, mantenga lo stesso indirizzo produttivo.

Tipi di uso del suolo	ex ante (Ha.aa.ca)	ex post (Ha.aa.ca)
Superficie agricola	161.29.01	161.29.01
di cui Seminativi	159.81.66	159.81.66
di cui Coltivazioni arboree specializzate - Olivo	1.47.35	1.47.35
Superficie non agricola - Bosco	5.89.44	5.89.44
Manufatti	2.69.92	0.86.50
Acque	12.86.98	12.86.98
Tare	37.05	37.05
Elementi stabili del territorio (Tare - siepi e fasce alberate)	9.888	9.888
TOTALE	184.11.28	182.27.86
N.B.: nella situazione ex post, sono escluse le sole superfici cedute al soggetto non agricolo connesso in cui in precedenza erano svolte le attività agrituristiche.		

Individuazione dei fabbricati non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali

Con il contratto di locazione degli immobili del 30 ottobre 2021 e registrato in Roma il 26 novembre 2021, Colonna Stefano ha ceduto a MDS RICEVIMENTI S.r.l. i fabbricati e le aree pertinenziali esterne della superficie complessiva di ettari 1.83.42 in cui in precedenza veniva svolta l'attività agriturbistica, allo stato non più rispondenti alle finalità economiche aziendali: con ciò egli, continuando a svolgere l'attività agricola caratteristica, ha inteso mantenere la diversificazione delle attività connesse all'agricoltura e il presidio del territorio rurale, incentivando la multifunzionalità dell'agricoltura allo scopo di contrastare i fenomeni di abbandono.

I fabbricati e le aree pertinenziali esterne ceduti a MDS RICEVIMENTI S.r.l. sono siti nel Comune di Paliano (FR) e sono identificati in catasto come di seguito: essi sono quelli

strettamente necessari per l'introduzione e lo svolgimento delle attività integrate e complementari di cui all'articolo 57 bis della L.R. n. 38/99 per il sostegno diretto e indiretto del reddito dell'azienda agricola, consistenti nel turismo rurale, nella ristorazione e nella degustazione dei prodotti tipici derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali, nel rispetto del regime di connessione con l'attività agricola e compatibili con la destinazione di zona agricola.

Fabbricati destinati all'introduzione e allo svolgimento delle attività integrate e complementari					
Comune	Foglio	Particella	Indirizzo	Categoria	Destinazione d'uso
Paliano	25	4	Contrada Polledrara snc piano T-1	D10	Ristorazione con somministrazione dei pasti e delle bevande Attività ricettiva
Paliano	17	142	Contrada Polledrara snc piano T-1	D10	Ristorazione con somministrazione dei pasti e delle bevande Attività ricettiva

Terreni destinati all'introduzione e allo svolgimento delle attività integrate e complementari			
Comune	Foglio	Particella	Consistenza della parte ceduta
Paliano	25	80 (parte)	Ha 0.16.00
Paliano	25	4 (parte)	Ha 0.09.42
Paliano	25	67 (parte)	Ha 0.56.00
Paliano	17	152 (parte)	Ha 1.02.00

Riepilogando, Colonna Stefano ha ceduto a MDS RICEVIMENTI S.r.l. una superficie di terreno agricolo di ettari 1.83.42, pari a circa 1% dell'intera superficie aziendale di ettari 184.11.28 e la superficie residua destinata alle attività agricole è pertanto pari a ettari 182.27.86, ovvero a circa il 99% della superficie aziendale originaria: in tal modo, è verificata la prescrizione della norma secondo cui *"la superficie di terreno destinata alle attività agricole non può essere in nessun caso inferiore al 90 per cento dell'intera"*

superficie aziendale” e l'altra in base alla quale “la superficie di terreno destinata alle attività multimprenditoriale non può comunque essere maggiore di 30 ettari”.

Dall'altra parte, Colonna Stefano si è riservata la disponibilità di tutti gli altri terreni e annessi agricoli per poter continuare a svolgere la sola attività agricola caratteristica (mantenimento dell'agricoltura).

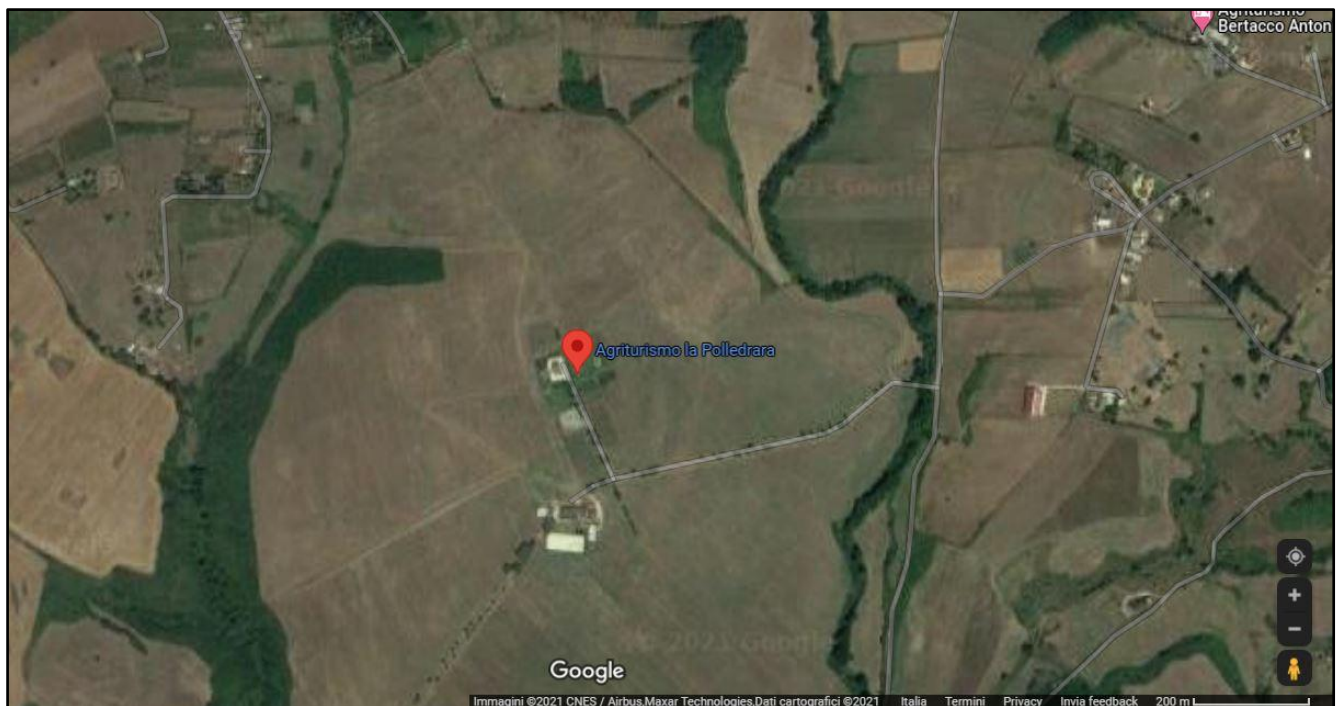
Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale	Forma di conduzione	Proprietario	Tipo di immobile
Paliano	17	48	920	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	17	50	59770	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	17	51	117810	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	17	12				Terreni
Paliano	17	152	214471			Terreni
Paliano	25	1	83290	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	2	23930	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	7	95000	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	9	102110	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	10	5407	Proprietà	Colonna Stefano	Fabbricati del centro aziendale
Paliano	25	11	7690	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	67	30058			Terreni
Paliano	25	80	534612			Terreni
Paliano	25	82	143135	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	83	9	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	25	86	2059	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	33	1	140770	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	33	2	26600	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	34	4	1450	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	34	5	22810	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	34	39	30290	Proprietà	Colonna Stefano	Terreni
Paliano	35	9	8830	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	10	9290	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	11	6090	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	12	8850	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	13	8570	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	14	11200	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	15	5290	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	28	2320	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni

Paliano	35	29	34110	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	35	9360	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	37	7600	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	43	1400	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	45	1460	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	50	30327	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	52	17681	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	54	137200	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	56	4695	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	58	8396	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni
Paliano	35	60	5931	Affitto	Colonna Laurentia	Terreni

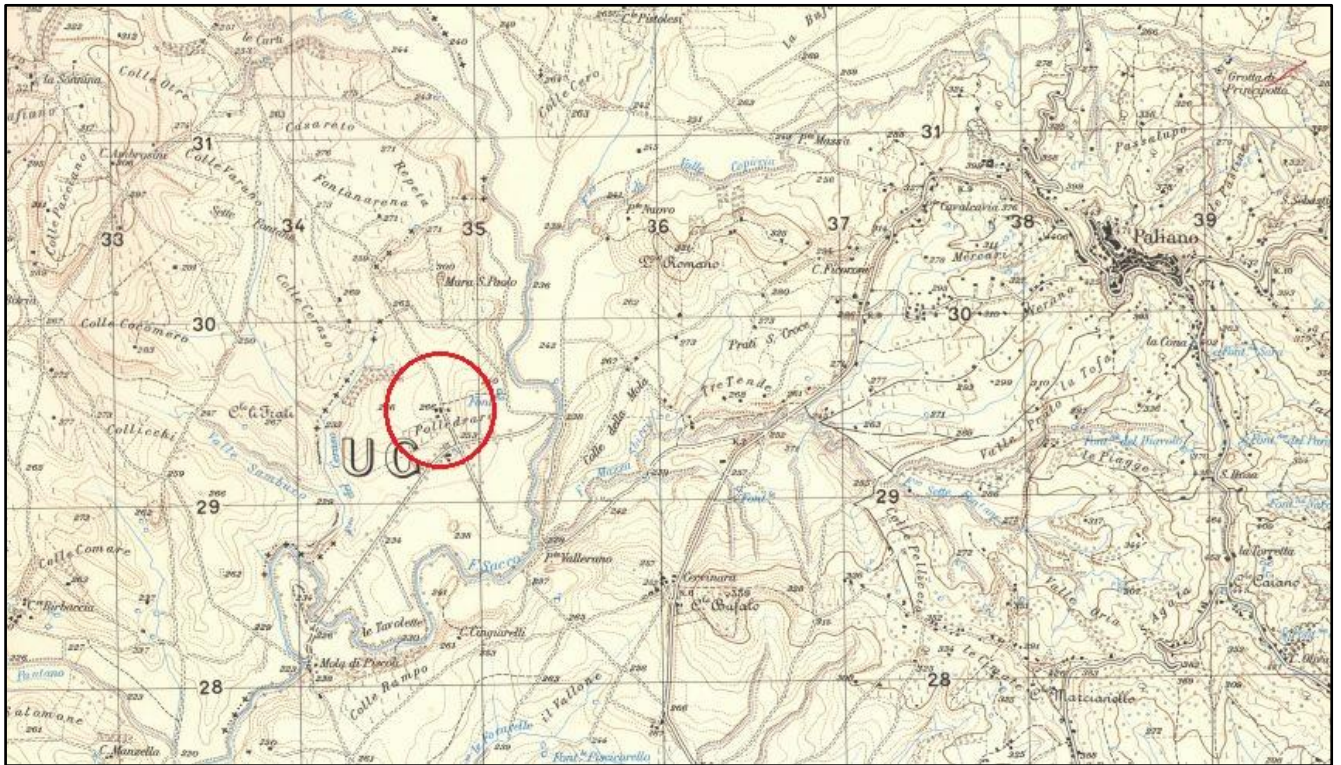
Inquadramento geografico e territoriale dell'area interessata dall'introduzione e dallo svolgimento delle attività integrate e complementari

L'area interessata all'introduzione e allo svolgimento delle attività integrate e complementari all'interno di una azienda agricola da parte di un soggetto non agricolo connesso (ai sensi del R.R. 5 gennaio 2018 n. 1) è compresa nella tavoletta IGM Foglio Paliano 151 III N.O. e nella C.T.R. Lazio Sezione n. 389010 - Paliano.

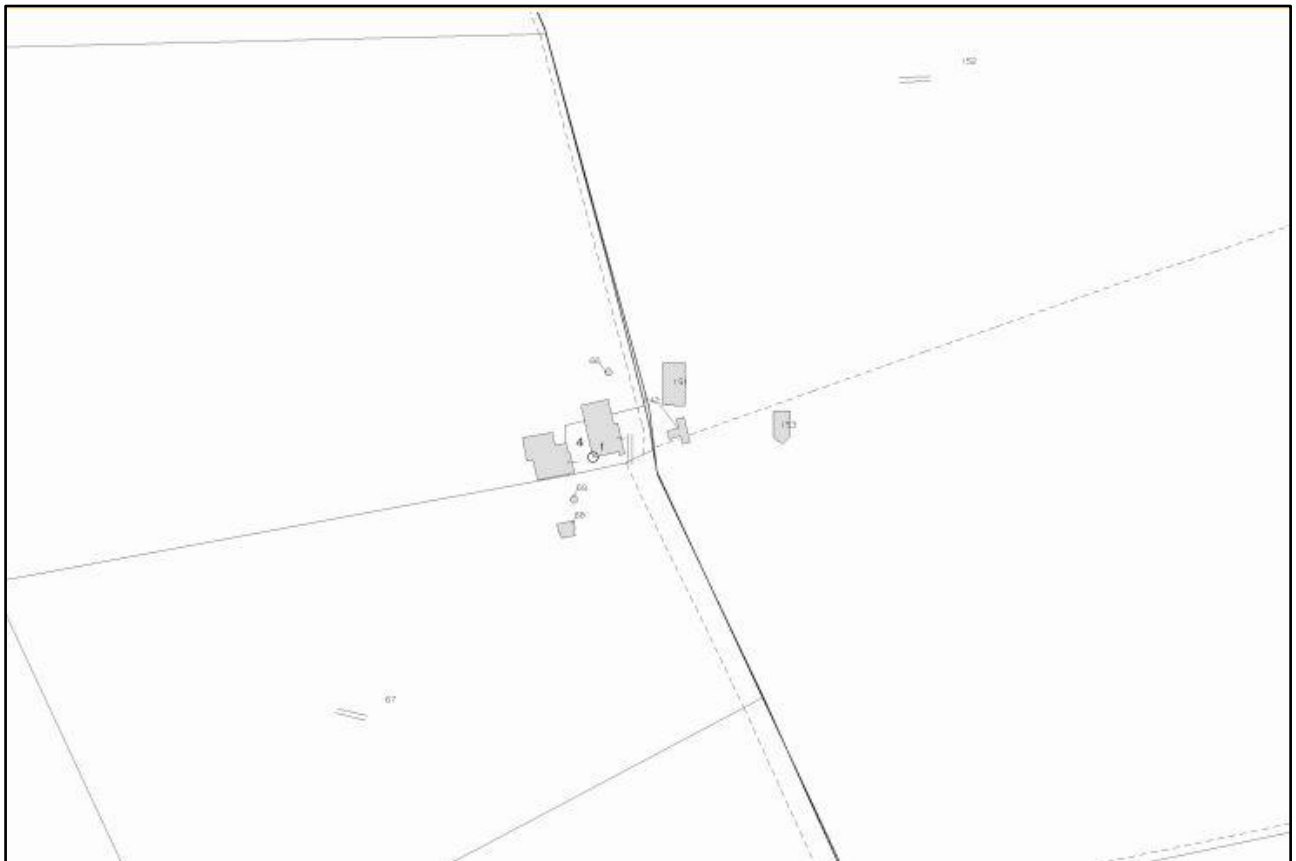
Foto aerea con indicazione puntuale del sito delle attività integrate e complementari (Fonte: Google Maps)



Corografia IGM Foglio Paliano 151 III N.O.

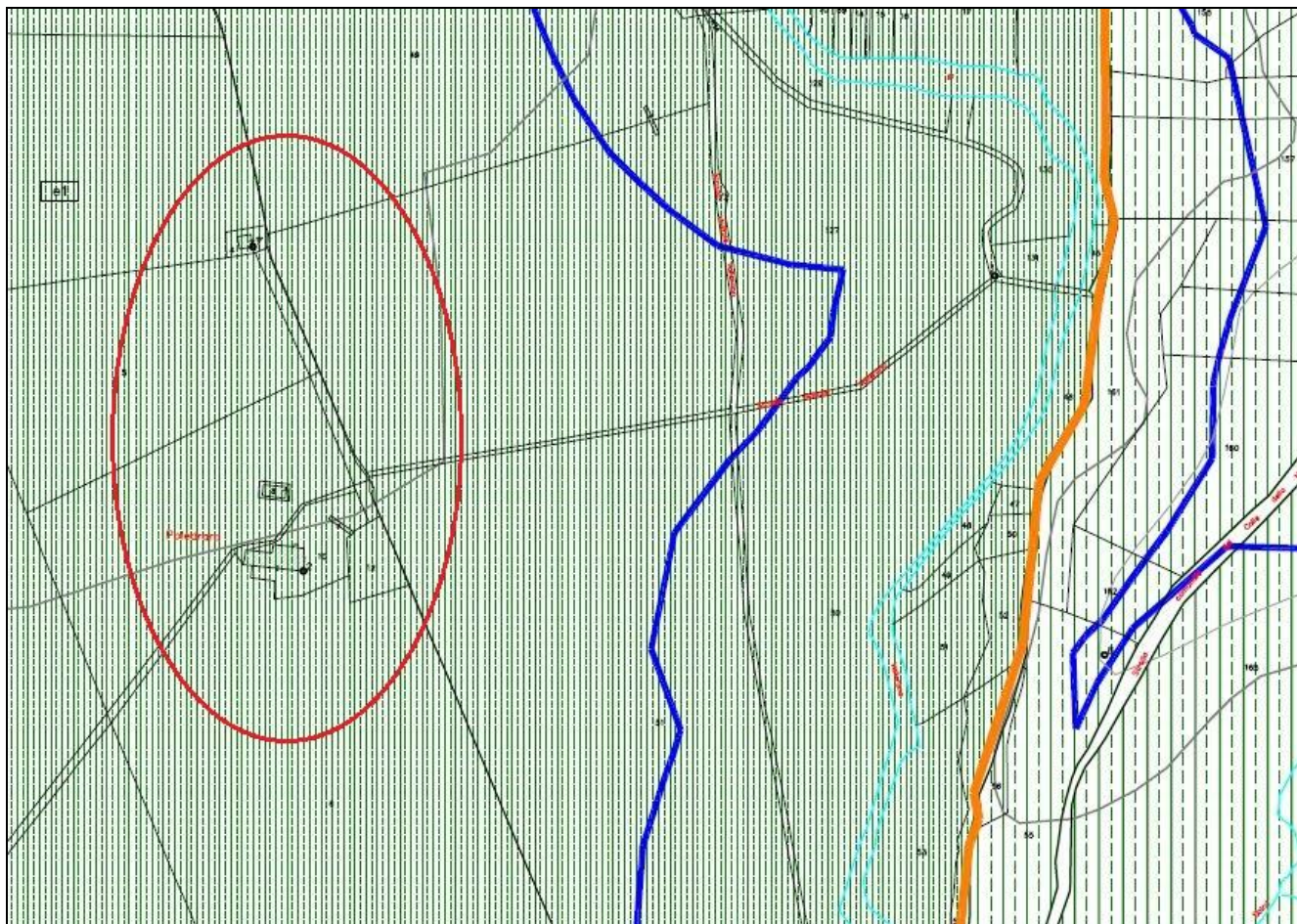


Planimetria catastale (stralcio) Paliano F. 25 p.lla 4 e F. 17 p.lla 142 con i fabbricati oggetto delle attività integrate e complementari.



Con riferimento alla zonizzazione del vigente P.U.G.C. del Comune di Paliano, sia il centro aziendale, sia gli annessi agricoli già utilizzati da Stefano Colonna per le attività agrituristiche e all'attualità ceduti a MDS RICEVIMENTI SRL sono compresi nella zona agricola e1 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO.






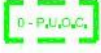






Stralcio del P.U.G.C. del Comune di Paliano



Per le zone agricole e1 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO, in cui sono comprese le parti di territorio comunale destinate all'agricoltura non interessate da particolari problematiche ambientali, le NTA ne prevedono la tutela della vocazione produttiva agricola e la salvaguardia dell'integrità dell'azienda agricola prescrivendo che gli interventi siano rivolti esclusivamente alla conferma e al rafforzamento di tale

destinazione e alla conduzione produttiva agricola dei fondi e che abbiano le seguenti destinazioni d'uso:

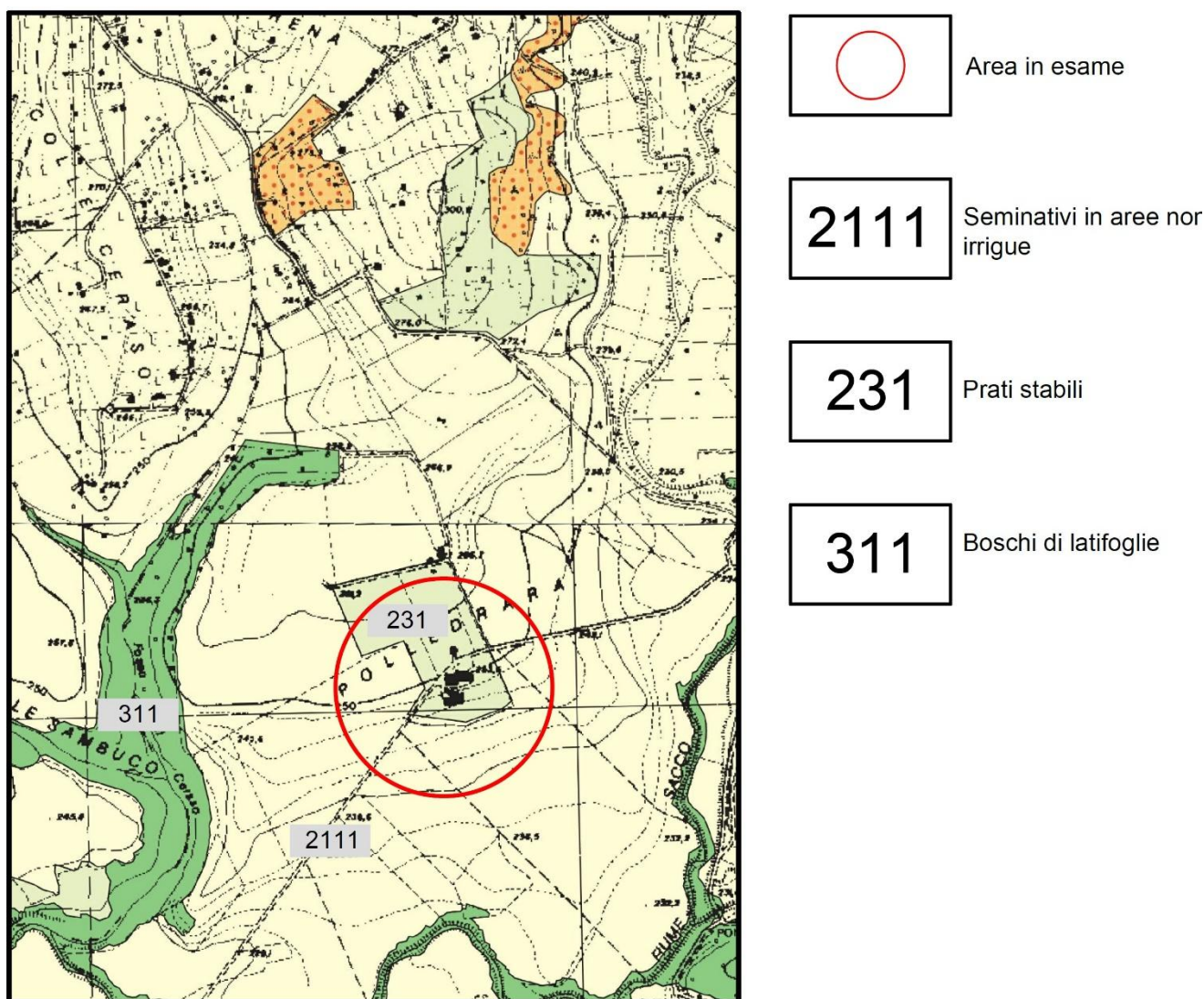
- a) agricola;
- b) ricettività agrituristica;
- c) commercializzazione di prodotti agricoli;
- d) trasformazione dei prodotti agricoli;
- e) residenziale (connesse alla attività agricola secondo le norme di sottozona);
- f) parcheggi.

	d7 - ZONE TERZIARIE E DIREZIONALI DI NUOVO IMPIANTO (L.R. LAZIO n° 38/99 art. 29 comma 4, ed art. 30)	
	d8 - ZONE DI RECUPERO PER ESERCIZI TURISTICO-ALBERGHIERI (L.R. LAZIO n° 38/99 art. 29 comma 3, e L.R. LAZIO n° 28/80)	
	d9 - ZONE INTEGRATE PER ATTIVITA' RECETTIVE IN AREE NATURALISTICHE E/O DEL TEMPO LIBERO	
	e1 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO	
	e2 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO	 PUOC IN AREE AD ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO (Art. 56 LR 38/99)
	e3 - ZONE AGRICOLE DI PARTICOLARE TUTELA DEL SISTEMA IDROMORFOLOGICO VEGETAZIONALE	
	e4 - ZONE A BOSCO	
	e5 - ZONE AGRICOLE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESISTICO	
	f1 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI INTERESSE URBANO	
	h1 - ZONE DESTINATE A SERVIZI PRIVATI	
	h2 - ZONE DESTINATE A VERDE PRIVATO	

Si riporta di seguito uno stralcio della C.U.S. del Lazio relativo all'area di intervento e con la specificazione delle relative destinazioni d'uso cartografate.

Con riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Sistemi ed ambiti del paesaggio artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 tavola A31 foglio 389, l'area di intervento è classificata come "Paesaggio agrario di rilevante valore".

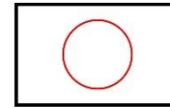
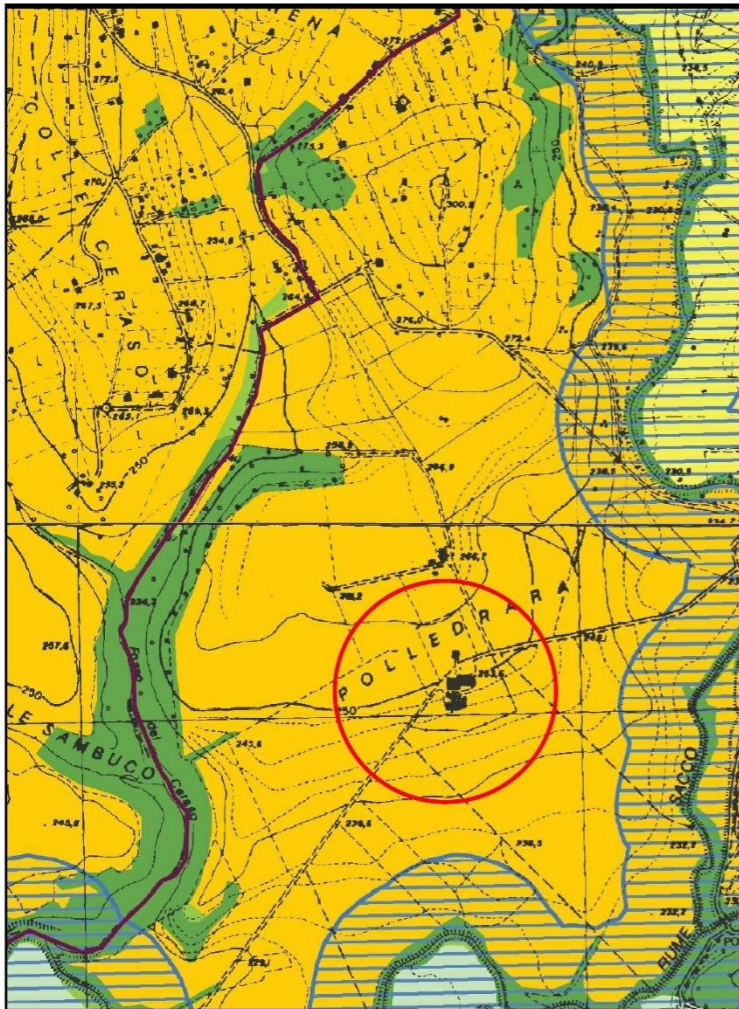
C.U.S. Regione Lazio (stralcio)



Con riferimento al caso di cui trattasi, le norme per il paesaggio agrario di valore (PARV) prevedono che gli interventi di progetto siano finalizzati, da una parte, al mantenimento e al rafforzamento del paesaggio agricolo, inteso come utilizzo del suolo per attività agricole congruenti con le caratteristiche tipiche dei luoghi e previo mantenimento dei caratteri colturali, vegetazionali, di trama di appoderamento, di sistemi di coltivazione, di caratteri morfotopologici delle architetture e degli insediamenti rurali, ivi compresi gli elementi strutturanti del paesaggio agrario, attraverso il sostegno all'impresa agricola e, dall'altra, il rafforzamento dei territori attraverso l'incentivazione della multifunzionalità delle imprese agricole, la promozione

della produzione tipica locale e di qualità, la promozione delle attività integrative all'agricoltura, rivolte prevalentemente al turismo rurale e ambientale.

PTPR tavola A31 foglio 389 (stralcio)



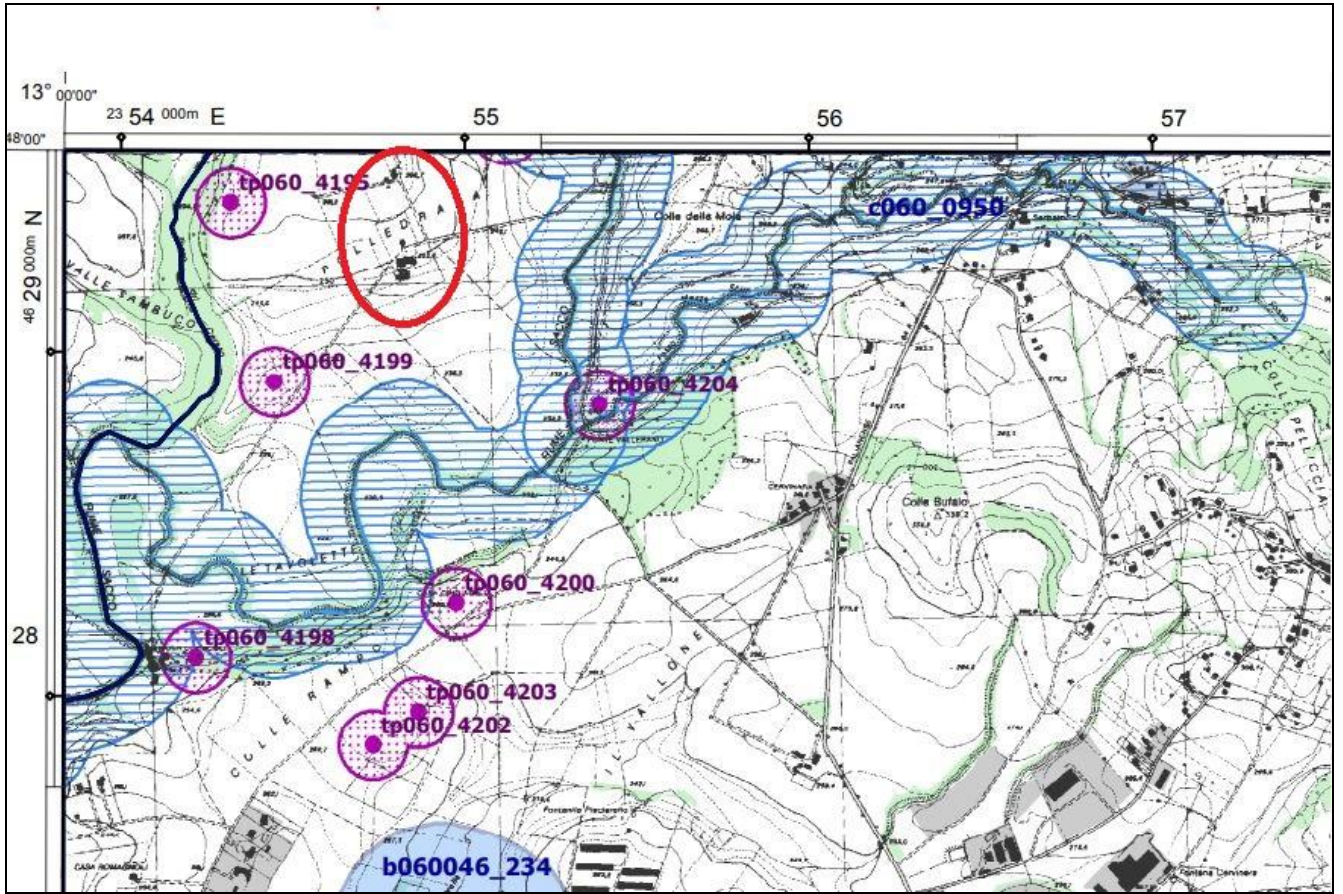
Area in esame



Paesaggio agrario di rilevante valore

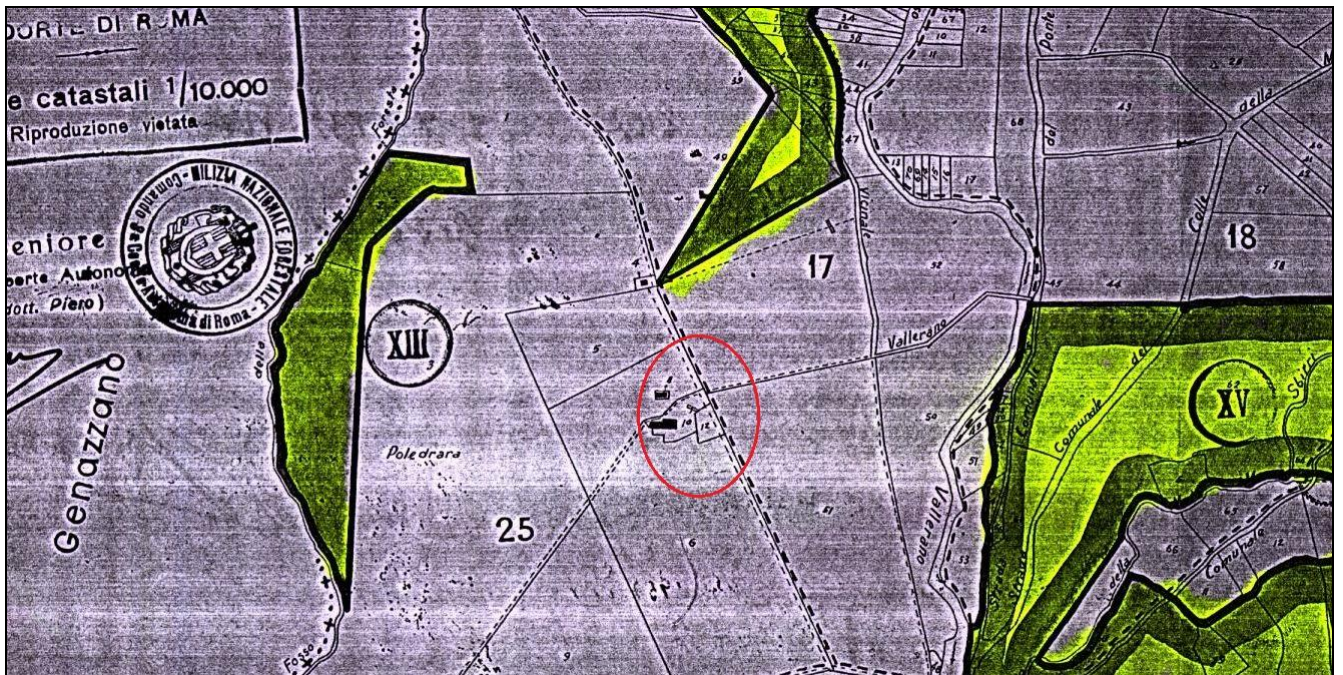
Al contrario, con riferimento alla tavola B31 foglio 389 del PTPR Lazio, l'area comprendente sia il centro aziendale, sia gli annessi agricoli destinati all'introduzione e allo svolgimento delle attività integrate e complementari di cui all'articolo 57 bis della L.R. n. 38/99 non appare soggetta ad alcun vincolo.

PTPR tavola B31 foglio 389 (stralcio)



Idem, per quello idrogeologico.

Vincolo idrogeologico tavola Paliano (stralcio)



PARAMETRI TECNICI ED ECONOMICI PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Al fine di dimostrare il possesso dei requisiti minimi per il P.U.A. per le attività multimprenditoriali e la convenienza economica per il proponente Colonna Stefano in termini di sostegno diretto al reddito aziendale agricolo derivante dall'inserimento del soggetto non agricolo connesso, si riportano di seguito e in modo sintetico i parametri tecnici (giornate lavorative/anno) ed economici (reddito netto aziendale), stimati con riferimento all'epoca precedente e a quella successiva rispetto all'attuazione del piano di miglioramento aziendale (Allegato n° 5) collegato con il P.U.A.

GIORNATE LAVORATIVE/ANNO

Descrizione	Prima dell'attuazione del p.m.a. (ex ante)	Dopo dell'attuazione del p.m.a. (ex post)
Giornate lavorative annue	1.096	1.096
U.L.U.	4,87	4,87

1 U.L.U. = 225 giornate lavorative agricole

Invero, già da diversi anni, il titolare, non ritenendo più redditizio allevare animali da latte e da carne, ha semplificato l'indirizzo produttivo aziendale decidendo di utilizzare i terreni coltivati soltanto con seminativi annuali per produrre cereali e foraggi da vendere direttamente sul mercato, oltre a qualche cavallo allevato per motivi amatoriali: di conseguenza, il fabbisogno di lavoro agricolo si è notevolmente ridotto e gli operai, per lo più anziani e via via in quiescenza beneficiando del trattamento pensionistico, non sono stati più sostituiti, preferendo ricorrere alle prestazioni di contoterzisti esterni, con interventi che, nel tempo trascorso, si sono rivelati più economici e tempestivi e di maggiore efficacia ed efficienza.

Pertanto, all'attualità, a fronte del fabbisogno annuo standard di lavoro agricolo aziendale pari a 4,87 U.L.U., il fabbisogno annuo effettivo è pari a 2,50 U.L.U. ed è soddisfatto, oltre che dal titolare, da un dipendente part-time (= n. 1 OTP).

REDDITO NETTO AZIENDALE

BILANCIO AZIENDALE (RIEPILOGO)	EX ANTE	EX POST
1) Produzione lorda vendibile (P.L.V.) (Somma totali vendite dalle schede A e B)	€ 120.777,24	€ 120.777,24
2) Proventi da attività diversificate connesse alle produzioni agricole (totale scheda D)	€ 22.000,00	€ 36.000,00
3) Aiuti Pubblici alle produzioni (Totale Scheda C)	€ 42.709,39	€ 42.709,39
A) Totale Ricavi	€ 185.486,63	€ 199.486,63
B) Totale Spese (Totale scheda F)	€ 89.118,87	€ 89.118,87
C) Reddito netto (A - B)	€ 96.367,76	€ 110.367,76
REDDITO NETTO (R.N. agricolo) STANDARD PER U.L.U. (4,87)	€ 19.788,04	€ 22.662,79
REDDITO NETTO (R.N. agricolo) EFFETTIVO PER U.L.U. (2,50)	€ 38.547,10	€ 44.147,10

Per il calcolo di dettaglio dei suddetti parametri, si fa riferimento all'allegato piano di miglioramento aziendale *ante-operam* e *post-operam*, elaborato per dimostrare la sostenibilità tecnica ed economica dell'intervento proposto (Allegato n. 5).

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI PER MIGLIORARE LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA E LE CONDIZIONI DI VITA E DI LAVORO DEGLI ADDETTI

Come già anticipato, il Dott. Stefano Colonna, soggetto agricolo, allo scopo di conseguire un sostegno diretto e indiretto al reddito aziendale agricolo, intende favorire l'introduzione e lo svolgimento delle attività integrate e complementari di cui all'articolo 54, comma 2, lettera b) della L.R. n. 38/99 ad opera di MDS RICEVIMENTI S.r.l. Unipersonale, soggetto non agricolo connesso, invece che continuare egli stesso a gestire direttamente l'agriturismo "La Polledrara" nei medesimi fabbricati rurali e terreni di pertinenza in cui, in precedenza, sono state esercitate le attività agrituristiche:

per lo scopo, ha ceduto in affitto gli immobili necessari (Allegato n. 1) e ha sottoscritto una specifica convenzione (Allegato n. 6) ai sensi del R.R. Lazio 5 gennaio 2018, n. 1.

Tutto ciò in quanto il Dott. Stefano Colonna è titolare dell'autorizzazione n. 5 prot. n. 11178 del 17.07.2006 per l'esercizio di attività agrituristiche nell'"Agriturismo La Polledrara", connesso alla propria azienda agricola in Paliano, rilasciata dal Corpo di Polizia Locale del Comune di Paliano previa certificazione dell'ufficio agriturstico della Provincia di Frosinone prot. N. 6218 del 12/02/2003 e successiva comunicazione prot. n. 190 del 13/04/2003.

In particolare, le attività agrituristiche autorizzate consistono in:

- somministrazione, servizio pranzo e cena, per la consumazione sul posto di pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti aziendali e/o tipici della zona in cui la stessa azienda agricola ricade;
- concessione di ospitalità per brevi periodi;
- organizzazione di attività ricreative, divulgative e culturali nell'ambito dell'azienda agricola;

Fino all'attualità, esse sono state esercitate nei fabbricati, in possesso dei requisiti di agibilità e di autorizzazione sanitaria, siti in Paliano Via Polledrara s.n.c. e identificati in Catasto al Foglio 25 mappali n. 4 e n. 10: per la somministrazione dei pasti e delle bevande la superficie utilizzata è stata di mq 160 con capacità ricettiva autorizzata di n° 65 coperti, mentre per l'alloggio in camere la superficie utilizzata è stata di mq 180 in n° 8 camere con servizi, per totali n° 10 posti letto.

Il calendario annuale delle aperture è stato il seguente: giovedì, venerdì, sabato e domenica di tutti i mesi ad eccezione dei mesi di gennaio e febbraio, oltre i giorni di 1° e 6 gennaio, lunedì di Pasqua, 25 aprile, 1° maggio, 15 e 16 agosto, 1° e 2 novembre e 8, 26 e 31 dicembre.

Nell'esercizio di dette attività, Stefano Colonna ha dovuto rispettato i seguenti parametri:

- per la somministrazione dei pasti: giorni di apertura annui n° 188 per un massimo di 65 posti a tavola per giorni di apertura annui n° 188 per un massimo di 65 posti a tavola per pranzo e cena per giornata di esercizio;
- per l'alloggio in camera: giorni di apertura annui n° 188 per un massimo di 10 posti letto per giornata di esercizio;
- per le attività ricreative, divulgative e culturali: periodo di apertura mesi di giugno, luglio e agosto nei giorni di giovedì, venerdì, sabato e domenica, oltre il 15 e il 16 agosto, per un totale di giorni 40.

Pertanto, con la sottoscrizione della convenzione ai sensi del Regolamento Regionale Lazio 5 gennaio 2018 n. 1, MDS RICEVIMENTI S.r.l. Unipersonale ha accettato di introdurre e di svolgere all'interno della stessa azienda agricola in cui Colonna Stefano continuerà a svolgere l'attività agricola caratteristica le attività integrate e complementari di cui all'articolo 57 bis della L.R. n. 38/99, consistenti nel turismo rurale, nella ristorazione e nella degustazione dei prodotti tipici derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali, nel rispetto del regime di connessione con l'attività agricola (Allegato n. 6 e Allegato n. 7).

MDS RICEVIMENTI S.r.l. Unipersonale introdurrà e svolgerà le attività integrate e complementari a quelle caratteristiche dell'azienda agricola Colonna Stefano e compatibili con la destinazione di zona agricola di cui all'articolo 57 bis della L.R. n. 38/99 alle medesime condizioni di quelle agrituristiche già autorizzate per Colonna Stefano, utilizzando i manufatti esistenti e nello stato in cui essi si trovano, ovvero gli stessi fabbricati, parzialmente arredati e già utilizzati da Colonna Stefano per l'attività di agriturismo, siti nel Comune di Paliano (FR) e contraddistinti in catasto al Foglio 25 particella 4 e Foglio 17 particella 142:

Comune	Foglio	Particella	Indirizzo	Categoria	Rendita
Paliano	25	4	Contrada Polledrara snc piano T-1	D10	€ 8.356,76
Paliano	17	142	Contrada Polledrara snc piano T-1	D10	€ 8.356,76

e i terreni, aventi la superficie complessiva di ettari 1.83.42, identificati come di seguito:

- foglio 25 particella 80 (parte), per la superficie di circa HA 0.16.00;
- foglio 25 particella 4 (parte), per la superficie di circa HA 0.09.42;
- foglio 25 particella 67 (parte), per la superficie di circa HA 0.56.00;
- foglio 17 particella 152 (parte), per la superficie di circa HA 1.02.00.

Foto aerea con indicazione del perimetro dell'area oggetto dell'introduzione e dello svolgimento delle attività integrate e complementari (Fonte: Google Maps)



Le attività integrate e complementari consisteranno nella ricettività e nel turismo rurale, ovvero nella:

- somministrazione, servizio pranzo e cena, per la consumazione sul posto di pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti aziendali e/o tipici della zona in cui la stessa azienda agricola ricade;
- concessione di ospitalità per brevi periodi, ovvero ricettività alberghiera di cui all'articolo 23, comma 1, lettera a) della legge regionale 6 agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale) e s.m.i.;
- organizzazione di attività ricreative, divulgative e culturali nell'ambito dell'azienda agricola.

MDS RICEVIMENTI S.r.l. Unipersonale svolgerà dette attività nei sopradetti fabbricati, in possesso dei requisiti di agibilità e di autorizzazione sanitaria e alle stesse condizioni di Stefano Colonna, ovvero:

- per la somministrazione di pasti e bevande, superficie di mq 160 e capacità ricettiva autorizzata di n° 65 coperti;
- per l'alloggio in camere, superficie di mq 180 in n° 8 camere con servizi per totali n° 10 posti letto;

secondo il seguente calendario annuale: giovedì, venerdì, sabato e domenica di tutti i mesi ad eccezione dei mesi di gennaio e febbraio, oltre i giorni di 1° e 6 gennaio, lunedì di Pasqua, 25 aprile, 1° maggio, 15 e 16 agosto, 1° e 2 novembre e 8, 26 e 31 dicembre; e nel rispetto dei seguenti parametri:

- somministrazione pasti: giorni di apertura annui n° 188, per un massimo di 65 posti a tavola per giorni di apertura annui n° 188 per un massimo di 65 posti a tavola per pranzo e cena per giornata di esercizio;
- alloggio in camera: giorni di apertura annui n° 188 per un massimo di 10 posti letto per giornata di esercizio;
- attività ricreative, divulgative e culturali: periodo di apertura mesi di giugno, luglio e agosto nei giorni di giovedì, venerdì, sabato e domenica, oltre il 15 e il 16 agosto, per un totale di giorni 40.

La durata del regime di connessione, validata con la sottoscrizione del contratto di affitto e della convenzione, ha avuto inizio il giorno 01 novembre 2021 e terminerà il giorno 31/10/2033, con durata complessiva di anni 12 (dodici).

MDS RICEVIMENTI S.r.l. Unipersonale ha accolto le prescrizioni previste nel R.R. 5 gennaio 2018 n. 1 per la somministrazione dei pasti e delle bevande e per l'organizzazione di degustazioni di prodotti agricoli, ivi compresa la mescita di vino, ovvero dell'impiego di prodotti o di lavorati reperiti nella misura minima del 50 per cento per tipologia di prodotto prioritariamente presso il soggetto agricolo Colonna Stefano in rapporto di connessione, o, in subordine, presso le aziende agricole presenti

nel territorio regionale, con preferenza per i prodotti tipici e tradizionali e per quelli a marchio DOP, IGP, IGT, DOC e DOCG.

CONCLUSIONI

L'introduzione e lo svolgimento delle attività integrate e complementari da parte di MDS RICEVIMENTI SRL, cui il presente P.U.A. per le attività multimprenditoriali si riferisce, avranno luogo esclusivamente nei manufatti già esistenti all'interno dell'azienda agricola Colonna Stefano, per i quali allo stato non è necessario alcun intervento edilizio né di rifunzionalizzazione, né di delocalizzazione, i quali manterranno la medesima destinazione d'uso di fabbricati rurali anche al termine del regime di connessione.

Per tali ragioni, avuto altresì riguardo per le riportate norme urbanistiche e paesistiche vigenti, si ritiene che dette attività integrate e complementari, sussistendo i presupposti agronomici:

- siano coerenti e compatibili con i piani sovraordinati generali e di settore, in particolare con la destinazione di zona agricola;
- non necessitino di alcun intervento per la tutela e la valorizzazione ambientale, oltre a quelli eseguiti per il normale svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse.

Pertanto, l'inserimento del soggetto non agricolo connesso all'interno dell'azienda agricola continuerà a consentire la trasformazione del suolo per le sole finalità strettamente legate alla produzione vegetale agricola e, di conseguenza, non vi sarà alcuna lottizzazione a scopo edilizio, né apertura di nuove strade interpoderali.

Frosinone, lì 04 dicembre 2021.

Il professionista incaricato

Elenco degli allegati

Allegato n. 1: contratto di affitto degli immobili;

Allegato n. 2: visura CCIAA con partita IVA di MDS Ricevimenti Srl Unipersonale;

Allegato n. 3: atto costitutivo e statuto di MDS Ricevimenti Srl Unipersonale;

Allegato n. 4: scheda di validazione (fascicolo aziendale) di Colonna Stefano;

Allegato n. 5: piano di miglioramento aziendale;

Allegato n. 6: convenzione tra Stefano Colonna e MDS Ricevimenti Srl;

Allegato n. 7: programma di connessione (art. 57 bis della L.R. n. 38/99).

Fotografie dei fabbricati e dei luoghi in cui si prevede di introdurre e di svolgere le attività integrate e complementari (R.R. 5 gennaio 2018 n. 1)









