



Città di Fondi

PROVINCIA DI LATINA



SETTORE IV

Ai tecnici esterni

**Ai dipendenti del Settore IV –
Urbanistica**

e p.c. Al Comando di Polizia Municipale

Al Sindaco

Al Segretario Generale

All'Assessore all'Urbanistica

LORO SEDI

CIRCOLARE n. 4/2022

Oggetto: Zona agricola ed attività multimprenditoriali di cui all'articolo 2 della l.r. 14/2006 integrate e complementari all'attività agricola e compatibili con la destinazione di zona agricola.

Lo scrivente, nell'esame di istanze prodotte per le finalità di cui all'oggetto, sta riscontrando particolari problematiche interpretative generate nella non corretta applicazione della norma di riferimento, problematiche che stanno ingenerando non poche difficoltà nei procedimenti istruttori di verifica delle istanze presentate.

Preme, pertanto, richiamare tutti i soggetti in indirizzo a porre particolare attenzione nella presentazione di pratiche edilizie che hanno ad oggetto interventi in zona agricola per attività multimprenditoriali al fine di attenersi alle indicazioni della legge regionale che si sintetizzano nel proseguo della presente circolare.

La Legge regionale n. 38/99, all'art. 57 bis consente di svolgere all'interno dell'azienda agricola ed in regime di connessione con le attività agricole aziendali primarie una serie di attività multimprenditoriali.

Rientrano nelle attività multimprenditoriali **integrate e complementari** con le attività agricole aziendali le seguenti funzioni:

- 1) turismo rurale;
- 2) trasformazione e vendita diretta dei prodotti derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali;
- 3) ristorazione e degustazione dei prodotti tipici derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali compresi i mercati e le fiere dei prodotti tipici;
- 4) attività culturali, didattiche, sociali, ricreative, sportive e terapeutico-riabilitative;
- 5) accoglienza e assistenza degli animali nonché cimiteri per gli animali d'affezione;
- 6) produzione delle energie rinnovabili anche attraverso la realizzazione di impianti di trattamento degli scarti delle colture agricole e dei liquami prodotti dagli impianti di allevamento del bestiame.

L'espletamento di tali attività si effettua previa approvazione di un PUA redatto ai sensi dell'articolo 57, comma 1, con le seguenti prescrizioni e integrazioni:

- a) il PUA dell'azienda (quello per l'attività principale per intenderci) è integrato con il programma di connessione e con la documentazione di cui al regolamento regionale di cui al comma 12;

b) la Commissione agraria di cui all'articolo 57, comma 6, **verificato il prioritario recupero delle strutture esistenti**, si esprime altresì in merito alla compatibilità con la destinazione agricola della zona degli interventi proposti, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche e architettoniche nonché delle infrastrutture correlate;

Il PUA deve esaminare l'intera azienda agricola e considerare tutti i fabbricati e le strutture ivi presenti siano esse qualificate come annessi agricoli tamponati, annessi agricoli stamponati, annessi agricoli produttivi ed annessi agricoli misti di cui all'art. 55, comma 5 quater.

Le attività multimprenditoriali sono svolte **esclusivamente** da soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 55, comma 4 (imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli articoli 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047 e successive modifiche, imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99) e devono essere in regime di connessione con l'attività agricola primaria. Nell'ambito del regime di connessione gli imprenditori agricoli di cui all'articolo 57, comma 1, sono denominati "soggetti agricoli" e gli imprenditori non agricoli che esercitano le attività multimprenditoriali sono denominati "soggetti connessi".

Il regime di connessione è disciplinato dal regolamento regionale di cui al comma 12 e deve avere una **durata non inferiore ai dodici anni**.

La superficie di terreno destinata alle attività agricole non può essere (in nessun caso) inferiore al 90 per cento dell'intera superficie aziendale mentre la superficie di terreno destinata alle attività multimprenditoriale non può essere superiore al 10 per cento dell'intera superficie aziendale e non può comunque essere maggiore di 30 ettari.

L'introduzione e lo svolgimento delle attività multimprenditoriale, è consentita esclusivamente:

a) **nei manufatti esistenti**, che possono essere a tal fine rifunzionalizzati, anche mediante la demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, nonché la delocalizzazione all'interno dell'azienda agricola;

b) **negli annessi agricoli di nuova edificazione** nella misura massima del 50 per cento delle volumetrie complessive assentite ai sensi dell'articolo 55, comma 6 (**annessi agricoli strumentali i quali devono rispettare comunque il rapporto massimo di 0,008 mq per mq di terreno**).

L'edificato, sia annesso all'azienda agricola che annesso alle attività multimprenditoriale, deve rispettare la norma e gli indici di cui agli art. 55 e seguenti della legge regionale 38/99, in quanto precisamente normato. Non trova applicazione il regolamento edilizio il quale ha natura giuridica di fonte normativa secondaria ed è subordinato alla coerenza con la fonte primarie rappresentata dall'art. 55 e seguenti della legge regionale richiamata. Non trova, altresì, applicazione il regime di edilizia libera di cui al D.P.R. 380/01 in quanto la norma primaria (L.R. 38/99) prescrive un'approvazione che necessita di titolo edilizio (scia e/o pdc) oltre che la redazione di un PUA.

Ai sensi dell'art. 55, comma 9, gli interventi di nuova edificazione relativi agli annessi agricoli strumentali (**annessi agricoli tamponati, annessi agricoli stamponati, annessi agricoli produttivi ed annessi agricoli misti**), nonché quelli di cui all'articolo 57, comma 3 (abitazioni rurali), sono realizzati detraendo dal dimensionamento derivante dall'applicazione dei rispettivi indici le superfici degli edifici esistenti. Nei lotti che hanno già espresso la propria potenzialità edificatoria non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ad esclusione di quanto previsto nell'articolo 57 (**con riferimento alla deroga**).

Gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 5 quater, lettera b) (*annessi agricoli stamponati: strutture completamente aperte su tutti i lati ovvero aperte su un unico lato nel caso in cui gli altri lati siano tamponati, senza utilizzo di finestre, sino ad un terzo dell'altezza massima del fabbricato calcolata dal piano di campagna fino alla gronda. Gli annessi agricoli stamponati, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadrati, con un rapporto di 0,002 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed una altezza massima di 7,5 metri*), **sono realizzati detraendo le superfici degli annessi stamponati esistenti e tutti devono essere contenuti nel limite massimo complessivo pari a 0,002 mq/mq indipendentemente dalla destinazione afferente all'art. 54, comma 2 lettera a) o b).**

La deroga prevista dall'art. 57, (possibile, previa presentazione del prescritto PUA, solo per gli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., i coltivatori diretti - CD -, così come definiti dagli articoli 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047 e successive modifiche, e gli imprenditori agricoli professionali - IAP

-, singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99) è **possibile solo per gli annessi agricoli e solo per le attività agricole aziendali di cui all'art. 2 della L.R. 14/2006** (art. 54, comma 2, lett. a).

Non sono consentite le deroghe di cui all'art. 57 per le attività multimprenditoriali integrate e complementari con le attività agricole aziendali art. 54, comma 2, lett.b).

Occorre, inoltre, precisare che, sia per le attività multimprenditoriali integrate e complementari con le attività agricole aziendali che per le attività agricole aziendali di cui all'art. 2 della L.R. 14/2006 (ordinarie ed autorizzate in deroga) occorre ai sensi dell'art. 58 della Legge regionale 38/99:

1) istituire un vincolo sulla superficie aziendale asservita, così come definita all'articolo 55, comma 5 bis, finalizzato al rispetto degli obblighi previsti all'articolo 57, comma 8, a carico sia della proprietà sia dell'impresa, qualora quest'ultima non coincida con la proprietà e in riferimento a quanto per ciascuno pertinente che stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente di:

- a) effettuare gli interventi previsti dal programma;
- b) non modificare la destinazione d'uso rurale, qualora presente, delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività di cui all'articolo 54, comma 2 [sia a) che b)];
- c) non modificare la destinazione d'uso rurale delle nuove costruzioni;
- d) non alienare separatamente dalle costruzioni la superficie aziendale asservita.

2) Asservire all'edificato la superficie funzionale alla realizzazione del programma di miglioramento aziendale. **Tale superficie non può essere inferiore alla superficie in grado di generare l'indice fondiario utilizzato.** (art. 55, comma 5 bis).

Tali vincoli devono essere trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari.

In ultimo gli annessi agricoli realizzati ai sensi dell'articolo 57, comma 2, lettera d) (*annessi realizzati in deroga*), successivamente all'entrata in vigore del regolamento di cui al comma 12 non possono essere in nessun caso destinati all'introduzione e allo svolgimento delle attività multimprenditoriali.

Gli annessi agricoli realizzati, invece, in deroga prima del regolamento possono essere destinati all'introduzione e allo svolgimento delle attività Multimprenditoriali solo se hanno completato il periodo di vincolo di cui al punto 1) del precedente capoverso.

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni utile confronto significando al contempo che pratiche difformi dalla su richiamata norma, al termine della fase istruttoria, vedranno l'avvio del procedimento di rigetto delle istanze stesse che non verranno più sospese con la richiesta di "chiarimenti tecnici".



IL DIRIGENTE
Arch. Benaventura Pianese

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Benaventura Pianese", written over the typed name.