



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

PROPOSTA DI LEGGE

N. 86 del 2 ottobre 2023

DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI

SAMBUCCI e SABATINI

***MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE N. 38 DEL 22 DICEMBRE 1999,
CONCERNENTE: "NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO" E MODIFICHE
ALLA LEGGE REGIONALE N. 14 DEL 2 NOVEMBRE 2006, CONCERNENTE:
"NORME IN MATERIA DI DIVERSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' AGRICOLE"***

ASSEGNATA ALLE COMMISSIONI: X – IV – I – V – VIII – XI

ALTRI PARERI RICHIESTI: -



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Proposta di legge regionale

concernente:

**MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE N. 38 DEL 22 DICEMBRE 1999, CONCERNENTE:
"NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO" E MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE N.
14 DEL 2 NOVEMBRE 2006, CONCERNENTE: "NORME IN MATERIA DI
DIVERSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' AGRICOLE"**

Firmato digitalmente da:
Daniele Sabatini
Data: 02/10/2023 16:05:41

Firmato digitalmente da:
Vittorio Sambucci
Data: 02/10/2023 15:58:30



INTRODUZIONE

Sono state elaborate alcune proposte di modificazione al Titolo IV della Legge Regionale n. 38/99 dopo aver rilevato una serie di problematiche emerse nella sua applicazione.

E' stato considerato quanto contenuto in documento inviato dalla Federazione Regionale degli Ordini dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali del Lazio

L'attuale norma, si è differenziata molto dai suoi requisiti originari, che erano molto delineati, ma sono stati messi in discussione da fattori esterni all'azienda e improntati maggiormente alla vincolistica e alla parte procedimentale.

Per memoria nel 2001 è stata pubblicata sia la "Legge di orientamento", sia il DPR 380 recante il testo unico per l'edilizia. La LR 38 è entrata in vigore a seguito delle modifiche apportate con la LR 8/03. mentre le disposizioni in materia di soggetti e attività che esercitano in agricoltura sono stati normati nel DL 99/2004.

LR 38/99, è stata avviata con la LR 8/03 a seguito della DGR 2503 del 2000, recante i cosiddetti "Criteri di applicazione", che attualmente sono ancora in vigore, benché dimenticati da molti e che tutt'oggi rappresentano dei limiti sotto ai quali non è possibile né presentare un PUA, né approvarlo. Le modifiche che si intendono apportare all'art. 52, 57, comma 2, lettera c) e comma 6 lettera b), riguardano anche questa DGR.

Le proposte di modifica che si intendono avanzare consistono:

- Nel migliorare le condizioni di vita e di CONFORT dei conduttori agricoli;
- Nella considerazione del FASCICOLO AZIENDALE quale documento che attesta le consistenze delle- superfici che possono essere in altri comuni Limitrofi e, solo in due casi, anche oltre;
- Nel riportare la UAM (Unità aziendale Minima) quale concetto preminente rispetto al Lotto che era stato scritto originariamente nella prima versione della LR 38/99. Lotto che ha rappresentato un limite per molte imprese;
- Possibilità di realizzare un manufatto di 20 MQ ogni 4.500 mq per semplici cittadini;
- Successioni ereditarie di soggetti non agricoltori. Frazionamenti a seconda del numero degli eredi, ma nei minimi standard;
- Possibilità di realizzare altre tipologie di Annessi e Locali per tutte le funzioni dell'impresa, anche per proprietà di Enti Locali;
- Recupero di manufatti esistenti;
- Nel migliorare i contenuti per redazione dei PUA, al fine di considerare l'intera istruttoria e tutti gli adempimenti anche successivi alla sua approvazione della Commissione Agraria e del Procedimento Unico;



- Nel miglior funzionamento delle Commissioni Agrarie, che, per semplificare l'esame istruttorio, siano adibite al rilascio delle Certificazioni IAP / CD sui PUA di propria competenza;
- Sui VINCOLI da apportare solo su superfici che costituiscono la UAM e non su quelle eccedenti soprattutto se in affitto;
- Nel regolamentare le realizzazioni previste nella LR 38 e nella LR 14.
- Ai fini Amministrativi, dall'attuazione della presente legge non derivano oneri a carico del bilancio regionale

RELAZIONE

La LR 38 del 1999 nasce con l'elemento basilare della Unità Aziendale Minima che era riferita agli articoli del CC 846 e 847 intitolati "Minima unità colturale" e "Determinazione della minima unità colturale". A ciò la Regione Lazio ha aggiunto i cosiddetti "Criteri di applicazione" pubblicati con la DGR 2503 del 2000, i quali hanno definito i concetti di UAM e UAZ Ott. (Unità Aziendale Ottimale), i cui parametri sono rimasti in vigore, mentre altri punti e commi sono stati successivamente modificati. E' importante ricordare che in ambito urbanistico, detti parametri rappresentano i valori sotto ai quali un'azienda non raggiunge i requisiti minimi e per cui un PUA (Piano di Utilizzazione Aziendale) non può né essere presentato e nemmeno approvato. Si può tener conto solo della modifica apportata dal PSR alla ULU, costituita da 1.800 ore lavorative annuali, mentre per i criteri erano di 2.000. Quindi la UAM passa da 1.000 a 900 ore annue. La parte economica ai fini urbanistici è rimasta inalterata e si attesta sulla cifra di € 9.828,69, suscettibile di adeguamento ISTAT per l'anno 1999 e della cifra di € 14.045,20 al dicembre 2022.

Le modifiche che si intendono apportare all'art. 52, 57, comma 2, lettera c) e comma 6 lettera b), riguardano anche questa DGR, che aveva, e può, definire la Unità Aziendale Ottimale, da cui discende Unità Aziendale Minima che a sua volta è posta in relazione con Lotto.

Si propone di togliere la frase: a condizione che almeno uno di essi abbia una superficie superiore a 10 mila mq, dato che anche aziende di buona consistenza e costituite da più lotti, possono essere prive di uno della dimensione di 1 ettaro.

Per l'azienda agricola è importante la sua consistenza effettiva e non il lotto che rappresenta una mera superficie numerica. Infatti si propone che sia prima determinata l'UAM per poi definire il Lotto e non l'inverso come interpretato fino ad oggi.

Si ricorda che i PTP sono decaduti e per questo si propone di riferirsi allo strumento urbanistico sovra ordinario del PTPR, che riporta le zone sottoposte alla vincolistica

Le modifiche apportate alla LR 38 nel 2016 e nel 2020, l'hanno correlata con la LR 14/06 e per questo è necessario tener conto di quelle dotazioni aziendali caratteristiche del territorio e delle tradizioni utili per lo svolgimento delle attività in essa previste.



Nel comma relativo alle attività multifunzionali e multimprenditoriali, queste sono già richiamate nella LR 14/06, a cui si rimanda, ricordando che tutte le attività multimprenditoriali sono prima multifunzionali. Per cui il loro richiamo può essere tolto anche nel comma che le cita ulteriormente.

Al comma 2bis si consente di procedere con dei frazionamenti da parte degli eredi che possono acquisire degli immobili provenienti da realizzazione in aree agricole, soprattutto se attraverso PUA.

A seguito anche di quanto specificato nel successivo argomento si elimina la dicitura “ e si mantenga l’originaria destinazione d’uso” al comma 3 bis.

Ai richiamati commi della prima riga del comma 4 si aggiunge il 2 bis, 3bis e 3 ter, dato che nell’esecuzione non comporta alcuna nuova edificazione o aumento volumetrico complessivo. Si aggiunge anche il 3 quater perché si tratta di edifici esistenti che non richiedono la figura dell’IAP o CD.

Si consentono delle realizzazioni di 20 mq su appezzamenti di 4.500 mq per favorire l’utilizzo e la permanenza anche di chi coltiva la terra e non è né IAP e CD.

In queste proposte si riprende quanto indicato dalla originaria LR 38/99, che dava anche la prima definizione di LOTTO, costituito prioritariamente della UAM, subordinato ad essa e derogabile, potendo comprendere una pluralità di aree non contigue al fine di poter raggiungere una dimensione corrispondente alla UAM. Questa frase era presente nella prima LR 8/03 e poi è stata tolta. Con le modifiche che si intendono proporre I parametri della UAM consentono di verificare le consistenze dell’impresa riportate nel Fascicolo Aziendale (FA), che difficilmente possono essere assoggettate ai confini amministrativi del territorio, ma riguardano anche quelle presenti in Comuni diversi, soprattutto se limitrofi, come era possibile con la LR 8/03. Quindi in conformità a quanto riportato nella lettera b), comma 4, dell’art. 55, (possesso dei requisiti e del FA), si propone che sia opportunamente modificato il paragrafo del comma 5, che limita le superfici aziendali da utilizzare per la realizzazione di dotazioni aziendali al solo territorio comunale, introducendo il concetto che l’azienda che detiene i parametri previsti dalla UAM, secondo quanto stabilito dalla DGR 2503 del 2000, possa comprendere lotti non contigui anche ricadenti nei Comuni limitrofi, o, in un solo caso, in comuni limitrofi a questi ultimi, come successivamente riportato nel nuovo comma 3 quater dell’art. 57.

Si chiede che tra gli annessi siano considerati gli uffici per la gestione funzionale e amministrativa dell’azienda, l’archivio documenti, data soprattutto la mole di lavoro cartacea e informatica che richiede tutt’oggi la conduzione di un’azienda. Inoltre si considerano gli spazi per le attività previste nell’art. 2135 c.c, come i locali per la conservazione, trasformazione, commercializzazione, valorizzazione, con l’aggiunta del punto vendita dei prodotti. Si aggiungono inoltre i locali per gli interventi di compensazione dell’emissione gas ad effetto serra.

Si considerano le realizzazioni che si possono effettuare con le modifiche proposte nell’art. 15 delle LR 14/06.

All’art. 57 comma 1 bis si offre l’opportunità a Enti locali che detengono superfici consistenti di poter realizzare degli annessi agricoli per il ricovero delle loro attrezzature, configurandoli, per questo, come IAP e senza necessità di certificazione.



All'art. 57, comma 2, si propone di modificare il punto della lettera e ter) per esonerare dalla presentazione di un PUA gli interventi finalizzati esclusivamente per specifiche necessità tecniche delle attività tradizionali, così come classificate dall'articolo 2 della L.R. 14/2006. Tali interventi di natura pertinenziale allo svolgimento dell'attività agricola tradizionale, poiché nella realizzazione recepiscono prescrizione di altre normative, sono consentiti da altri punti della presente norma, e quindi il PUA deve essere richiesto solo per l'introduzione di una attività multifunzionale e/o multimprenditoriale.

Si propone di aggiungere che diverse lettere del comma 2 dell'art. 57 siano applicabili congiuntamente tra loro, dato che un parere emesso in merito, molto risaputo, ne impediva la cumulabilità, oltre ad aver apportato seri problemi all'approvazione di diversi PUA, alcuni dei quali legati a domande di contributo PSR.

Riguardo la realizzazione di abitazioni conduzione aziendale, si propone che, in conformità con quanto previsto dall'art. 52 del PTPR, si considerino solo gli indici come inderogabili e non altri parametri compreso il lotto, visto che, la attuale norma non riporta la definizione del concetto di Lotto che era presente in precedenti versioni (*Lotto ...inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola*). Quindi è necessario riferirsi alla definizione emessa da diverse sentenze, come: Consiglio di Stato, Sez. V, n. 4531, del 13 settembre 2013 Urbanistica. Definizione di LOTTO edificabile: "*Il lotto edificabile è uno spazio fisico che prescinde dal profilo dominicale. Il lotto edificabile può essere formato da appezzamenti di terreno appartenenti a diversi proprietari e perfino tra loro non contigui, individuandosi esclusivamente sulla base degli indici edificatori previsti dalla normativa.*"

Quindi si considerano solo gli indici inderogabili e non altri parametri, comprendendo il Lotto. Quindi si chiede di togliere la frase comunque non inferiore a 30.000 metri quadri.

Infine si specifica il numero delle unità abitative che si possono realizzare, di cui una per l'eventuale guardiana, considerando che spesso le imprese sono condotte congiuntamente da uno o più nuclei familiari (Legge 208/1982).

Si propone l'aggiunta di un nuovo comma (3 bis) per regolamentare l'obbligatorietà del recupero dei manufatti esistenti, mai riportata precedentemente in questa norma, mentre invece si intendono descriverne delle modalità applicative.

Oltre a ciò, con l'aggiunta di un nuovo comma 3 ter, si consente che la piscina, di cui al comma 3 quater dell'art.55, possa essere utilizzata anche per le attività previste nella LR 14/06.

Nel comma 3 quater si considera la possibilità che l'azienda possa procedere con delle realizzazioni di annessi agricoli su superfici dichiarate da Fascicolo aziendale, poste in comuni limitrofi, oppure in altro comune limitrofo a quest'ultimo, rinunciando, in questo caso alla realizzazione di annessi in altri comuni limitrofi.



Le successive modifiche sono di carattere tecnico, come la consuetudine che nei calcoli economici per individuare la PLV si considerino le superfici ufficialmente dichiarate del FA, ma poi i successivi atti di concessione si riferiscono a quelle catastali. Solo per aziende zootecniche è possibile considerare superfici in altri comuni non limitrofi e queste influiscono nella UAM per la realizzazione di dotazioni aziendali anche sul terreno ove insiste il centro aziendale.

E' necessario che uno dei punti di base nella elaborazione di un PUA preveda l'inquadramento urbanistico riportante gli indici e le potenzialità edificatorie standard. Infatti le superfici boscate effettive presenti nel PUA, indipendentemente dalle le qualità catastali, non vi rientrano ai sensi dell'art. 39 del PTPR.

Oltre a ciò tra i parametri è necessario riportare il riferimento della Unità Aziendale Ottimale e Minima, definendo i valori minimi di Reddito e di Occupazione di un'impresa che intende procedere con delle realizzazioni di dotazioni strutturali aziendali attraverso l'istituto urbanistico del PUA, nel quale si propone che si riportino, rispetto alla consistenza del fondo, le metrature standard, quelle da progetto, le differenze che costituiscono o meno la richiesta di concessione di deroga e quelle totali da realizzare. Il tutto attraverso un riquadro che deve riportare i requisiti urbanistici anche per procedere con le successive integrazioni che considerano la differenza tra un PUA che non richiede deroghe, con altro che le richiede e in quali dimensioni.

In questi anni molti PUA sono stati redatti e approvati in assenza di chiare descrizioni di obblighi, tra cui, ai sensi dell'art. 76 della LR 38, "le garanzie, reali e finanziarie, da prestare per l'adempimento degli obblighi assunti"

Anche per il motivo sopra descritto, la predisposizione della convenzione è divenuta più importante da quando è stato abolito l'atto d'obbligo, quale atto preventivo alla successiva sottoscrizione della convenzione tra il beneficiario (soggetto privato) e il Comune (Ente Pubblico), che, con le modifiche apportate dalla LR 38/99, oggi deve contenere anche gli obblighi. Per questo è necessario che sia allegato una sorta di preliminare soprattutto quando il PUA interessa delle superfici in affitto, che possono rientrare tra quelle oggetto sia di asservimento, sia di apposizioni di vincoli e per i cui proprietari devono comunicare preventivamente il loro assenso alle realizzazioni, l'eventuale maggiore durata degli affitti e le relative trascrizioni anche permanenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nelle Commissioni Agrarie Comunali il Tecnico assume una funzione diversa in quanto viene incaricato a svolgere un ruolo di Pubblico Ufficiale nell'esame e nel controllo normativo dell'iter di approvazione di un PUA. Negli anni precedenti questo aspetto non ha avuto la necessaria considerazione, mentre con le modifiche che si propongono, il tecnico nominato nella Commissione assume un altro ruolo, visto che la redazione del PUA, con le modifiche che si sono succedute anche con la LR 14/06, richiede maggiori elaborazioni.



Sono giunte voci discordanti sia dai Comuni, sia dai Tecnici riguardo ai compensi dovuti alla Commissione. E' necessario che sia i Comuni, sia i Committenti tengano conto dell'attività e delle mansioni affidate alle Commissioni anche con le nuove modifiche che si intendono apportare in merito alla LR 38/99. Si propone che i Comuni provvedano ad addebitare ai Committenti le spese di istruttoria.

Sulla base delle disposizioni dettate dall'art. 10 legge 241/1990, la commissione può richiedere una sola integrazione documentale, mentre altre possono pervenire spontaneamente dall'interessato per il tramite del Tecnico incaricato. Questo serve a consentire alle parti di dialogare su eventuali difficoltà che possono sorgere sull'approvazione di un PUA che, dall'esame, emerge la sua preventiva non approvazione.

la Determinazione N. G00029 del 07/01/2020 recante le Disposizioni per il rilascio delle certificazioni di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) e Coltivatore Diretto (CD), da effettuarsi ai sensi della LR 14/1999, pone dei punti in cui è necessaria la competenza professionale di settore per effettuare le verifiche che sono riportate, ma che vengono affidate, tranne alcune eccezioni, a funzionari di Uffici Comunali o soggetti per i quali non è richiesta alcuna competenza. Infatti, nei contenuti di alcuni elaborati richiesti (es. Bilancio Aziendale, ecc.), appare evidente la necessaria competenza. Dato che l'intenzione di queste proposte di modifica sono improntate sulla semplificazione, si ritiene necessario che la commissione agraria comunale sia adibita a questa funzione di rilascio dei certificati IAP CD nei PUA di propria istruttoria e nel rispetto delle competenze già richieste nella medesima.

Riguardo il comma 1 tris dell'art. 58, i già precedentemente citati "Criteri di applicazione" pubblicati con la DGR 2503 del 2000, hanno definito i concetti di UAZ Ott. (Unità Aziendale Ottimale), che richiede una ULU intera. In un'azienda che raggiunge 1 ULU, si assoggetta a vincoli la superficie che la determina e non quella eventualmente eccedente. Quindi se un imprenditore raggiunge il RN e le ore lavorative annue previste dai criteri e tale attività comporta una determinata superficie, questa si sottopone ai vincoli normativi, mentre resta esclusa da detti vincoli la eventuale superficie eccedente. Per esempio, un FA riporta la sup. di HA 15, ma l'imprenditore raggiunge il RN e la ULU, e quindi la UAZ Ott., con una superficie di HA 7. I restanti 8 HA eccedenti non sono soggetti a vincoli.

Il Titolo IV della LR 38 è stato oggetto di diverse modifiche, mentre con la LR 12/16 è cominciata una trasformazione più radicale. Le osservazioni sollevate, si riferiscono a delle modifiche avvenute in diverse fasi.

Come già riportato nell'introduzione, ai fini Amministrativi, dall'attuazione della presente legge non derivano oneri a carico del bilancio regionale



RELAZIONE TECNICA

Segue la descrizione tecnico-analitica delle modifiche degli articoli di cui al Cap. IV della LR 38/99 come di seguito specificato:

ART. 1 - Modifiche all' Art. 52

COMMA 3

Lettera E) Si richiamano i requisiti originari relativi ai criteri della LR 38/99 che hanno definito la UAM e Ottimale. Si toglie la frase: a condizione che almeno uno di essi abbia una superficie superiore a 10 mila mq, dato che anche aziende di buona consistenza e costituite da più lotti, possono essere prive di uno della dimensione di 1 ettaro.

Lettera F) Questa lettera specifica che è necessario procedere con la determinazione della Unità Aziendale Ottimale (UAOtt) secondo quanto indicato nella DGR 2053/2000.

Lettera G)

A seguito di ciò si determina l'UAM che definisce il Lotto e non l'inverso come interpretato fino ad oggi. Per l'azienda agricola è importante la sua consistenza effettiva e non il lotto che rappresenta un mera superficie numerica

ART. 2 - Modifiche all' Art. 53 bis

COMMA 1

Si propone una modifica terminologica, non per questo non senza significato. I Regolamenti edilizi ed NTA possono riportare delle particolari specifiche riguardo alla realizzazione di dotazioni aziendali caratteristiche del territorio e delle tradizioni, nonché di quelle relative alle attività previste dalla LR 14/06.

ART. 3 - Modifiche all' Art. 54

COMMA 1



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Le modifiche che riguardano questo articolo, si riferiscono, nel comma 1, al PTPR, che è strumento urbanistico straordinario

COMMA 2 e 3

Le attività multifunzionali e multiprenditoriali sono le stesse già richiamate nella LR 14/06, a cui si rimanda, ricordando che tutte le attività multiprenditoriali sono prima multifunzionali. Per cui il loro richiamo può essere tolto e di conseguenza il comma 3

ART. 4 - Modifiche all' Art. 55

COMMA 2 BIS

Questo comma per consentire agli eredi di poter procedere con dei frazionamenti che consentano di usufruire di una parte proporzionale della struttura nel rispetto dei requisiti minimi igienico sanitari

COMMA 3 quater

In questo comma si considerano le opere pertinenziali dell'abitazione esistente, assolutamente necessarie a che ci vive, oltre alla piscina, preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, priva di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo (non superiore, in ogni caso, al 20% di quello dell'edificio principale) tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede (Cass. Pen. III 52835 /2016, n. 29261/2015). Oltre a ciò si prevede la possibilità di realizzare delle opere pertinenziali quali tettoie, balconi, porticati, nel limite massimo del 25% dell'area di sedime del fabbricato

COMMA 4

Ai richiamati commi della prima riga del comma 4 si aggiunge il 2 bis, 3bis e 3 ter dato che l'esecuzione non comporta alcuna nuova edificazione o aumento volumetrico complessivo. Si aggiunge anche il 3 quater perché si tratta di edifici esistenti che non richiedono la figura dell'IAP o CD.

COMMA 4 bis



Questo comma era presente nelle precedenti versioni della LR 38/99 con una superficie di 5.000 mq. Poi in una delle tante modifiche è stato tolto. Invece è un comma importante perché consente a colui che detiene un piccolo appezzamento di terreno di poter ricoverare gli attrezzi utili alle coltivazioni, senza doverli trasportare in ogni occasione in cui vi si reca. Oltre a ciò consente sia un riparo dalle improvvise intemperie, sia una maggiore frequentazione e uso di questi fondi, che in mancanza di un annesso di questo tipo, possono favorire l'abbandono e il mantenimento delle tradizioni culturali locali, spesso di familiare.

Si è considerata una superficie di 4.500 mq perché in alcune zone agricole ci sono molti possessori di terreno a cui erano stati assegnati dei terreni di circa 4.800 mq.

COMMA 5

Si propone una iniziale modifica terminologica relativa alla consistenza, mentre nel proseguo si riprende quanto indicato dalla originaria LR 38/99, che dava anche la prima definizione di LOTTO, costituito prioritariamente dalla UAM, subordinato ad essa e derogabile, *potendo comprendere una pluralità di aree non contigue al fine di poter raggiungere una dimensione corrispondente alla UAM. I parametri della UAM consentono di verificare le consistenze dell'impresa riportate nel Fascicolo Aziendale (FA)*, che difficilmente possono essere assoggettate ai confini amministrativi del territorio, ma riguardano anche quelle presenti in Comuni diversi, soprattutto se limitrofi, come era possibile con la LR 8/03. Quindi in conformità a quanto riportato nella lettera b), comma 4, dell'art. 55, (possessione dei requisiti e del FA), si chiede che sia opportunamente modificato il paragrafo del comma 5, che limita le superfici aziendali da utilizzare per la realizzazione di dotazioni aziendali al solo territorio comunale, introducendo il concetto che l'azienda che detiene i parametri previsti dalla UAM, può comprendere lotti non contigui anche ricadenti nei Comuni limitrofi. Questo consente anche di barrare il paragrafo successivo. Inoltre si considerano superfici di altri Comuni come descritto nel comma 3 bis dell'art. 57:

COMMA 8

Si chiede che tra gli annessi siano considerati gli uffici per la gestione funzionale e amministrativa dell'azienda, l'archivio documenti, data soprattutto la mole di lavoro cartacea e informatica che richiede tutt'oggi la conduzione di un'azienda. Inoltre si considerano gli spazi per le attività previste nell'art. 2135 c.c, come i locali per la conservazione, trasformazione, commercializzazione, valorizzazione, con l'aggiunta del punto vendita dei prodotti.

Si aggiunge che si considerano le deroghe relative agli interventi previsti dal comma 4 dell'art. 15 della LR 14/06. Diversamente da come è stato considerato questo comma, ove per consuetudine non è stata data opportuna considerazione alla parola OLTRE, la modifica che si apporta al comma 4 dell'art. 15 della LR 14/06 regola le deroghe già previste dal medesimo.

Oltre a ciò si aggiungono i locali per gli interventi di compensazione dell'emissione gas ad effetto serra.



In coda al comma 8 si chiede di cassare i riferimenti alle attività descritte nell'art. 54.

ART. 5 - Modifiche all' ART. 57

COMMA 1 BIS

Gli Enti locali quali, Comuni, Comunità Montane e Università Agrarie che detengono superfici a loro intestate e dichiarate sul fascicolo aziendale vengono equiparati alla figura di IAP e possono presentare dei PUA per la realizzazione di proprie strutture, eccetto quanto previsto dall'art. 57 bis. Data la loro forma giuridica sono esenti dalla richiesta e rilascio della certificazione anche riguardo alla posizione INPS

COMMA 2

Si propone di modificare il punto della lettera e ter) per esonerare dalla presentazione di un PUA gli interventi finalizzati esclusivamente per specifiche necessità tecniche delle attività tradizionali, così come classificate dall'articolo 2 della L.R. 14/2006. Tali interventi di natura pertinenziale allo svolgimento dell'attività agricola tradizionale, poiché nella realizzazione recepiscono prescrizione di altre normative, sono consentiti dall'art. 55 comma 12 e pertanto, il PUA deve essere richiesto solo per l'introduzione di una multifunzionalità e/o multimprenditorialità, come normato dagli altri commi dell'art. 57 e dall'art. 57 bis.

Si propone di aggiungere la lettera **e sesties)** che consente ai precedenti punti a), b), c), d), e bis) e ter) ed e quinqes) di essere applicabili congiuntamente tra loro. Questo perché un parere ne impediva la cumulabilità.

COMMA 3

Riguardo alla modifica che si propone all'ultimo paragrafo del comma 3, si specifica quanto segue. L'intenzione riportata nell'originale art. 51 del PTPR, e dell'attuale 52, era, ed è, quella di considerare gli indici come inderogabili e non altri parametri compreso il lotto, visto che, la attuale norma non riporta la definizione del concetto di Lotto (inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola) e quindi è necessario riferirsi alla definizione emessa da diverse sentenze, come: Consiglio di Stato, Sez. V, n. 4531, del 13 settembre 2013 Urbanistica. Definizione di LOTTO edificabile: **“Il lotto edificabile è uno spazio fisico che prescinde dal profilo dominicale. Il lotto edificabile può essere formato da appezzamenti di terreno appartenenti a diversi proprietari e perfino tra loro non contigui, individuandosi esclusivamente sulla base degli indici edificatori previsti dalla normativa.”**

Quindi si considerano solo gli indici inderogabili e non altri parametri, comprendendo il Lotto.

Inoltre si chiede di togliere la frase comunque **non inferiore a 30.000 metri quadri**.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Infine si specifica il numero delle unità abitative che si possono realizzare, di cui una per l'eventuale guardiana, considerando che spesso le imprese sono condotte congiuntamente da uno o più nuclei familiari. (Legge 208/1982)

COMMA 3 bis

Si propone l'aggiunta di un nuovo comma 3 bis per regolamentare l'obbligatorietà del recupero dei manufatti esistenti, mai riportata precedentemente in questa norma, mentre invece si intendono descriverne delle modalità applicative, che consentono il cambio di destinazione d'uso e in assenza di lotto.

COMMA 3 ter

Anche qui si propone l'aggiunta di un nuovo comma 3 per consentire delle opere pertinenziali di servizio, quali, oltre ai terrazzi, tettoie, balconi, porticati, interrati e volumi tecnici necessari al contenimento di apparecchiature e impianti tecnici, nel limite massimo del 25% dell'area di sedime del fabbricato, oltre ad una piscina che può essere utilizzata anche per le attività previste nella LR 14/06, previa opportuna procedura.

COMMA 3 quater

Lettera a) Per usufruire delle deroghe e relative strutture previste nei commi 2, 3 e nel comma 5 dell'art. 55, si considerano le superfici aziendali presenti nel territorio Comunale, ove insiste l'impresa da Fascicolo Aziendale, e quelle presenti e riportate nel FA situate in un altro Comune adiacente ad un comune limitrofo a quello ove insiste la sede dell'impresa. Queste superfici, nel loro insieme, devono raggiungere l'Unità Aziendale Minima, attraverso l'individuazione del sufficiente Reddito e Grado Occupazionale nella redazione del PUA al fine di consentirne il proseguo della procedura.

Lettera b). Altre superfici presenti in comuni limitrofi possono essere oggetto di accorpamento di superfici poste in un ulteriore Comune limitrofo per procedere a realizzazioni di soli annessi semprechè si raggiunga la UAM. L'azienda che usufruisce di questa opportunità non può, nello stesso tempo, accorpare terreni di altri comuni limitrofi al quello ove insiste l'impresa.

Lettera c). Questo comma considera che sulle superfici dell'impresa da FA insistenti in altri Comuni non limitrofi ai precedenti e nel solo caso in cui svolgano attività zootecniche, possono essere costruiti in deroga degli annessi, purchè sia raggiunta la UAM, comprendendo i terreni del comune ove insiste il centro aziendale. Quindi ciò è reso possibile anche considerando fondi posti in altri Comuni non limitrofi ove



possono essere realizzati i medesimi annessi, utilizzando gli stessi parametri per il raggiungimento e individuazione dell'Unità Aziendale Minima per la realizzazione di manufatti nei terreni del centro aziendale.

Lettera d) Un'azienda che usufruisce della possibilità di utilizzare quanto concesso con le precedenti lettere a), b) e c) , non può utilizzare congiuntamente terreni posti in altri comuni limitrofi a quello in cui insiste la sede dell'impresa, che quindi non possono essere oggetto di ulteriore accorpamento di cui sopra.

COMMA 5:

Lettera a) E' consuetudine che nei calcoli economici per individuare la PLV si considerino le superfici ufficialmente dichiarate del FA, ma poi i successivi atti di concessione si riferiscono a quelle catastali.

Lettera a Bis) E' necessario che uno dei punti di base nella elaborazione di un PUA preveda l'inquadramento urbanistico riportante gli indici e le potenzialità edificatorie standard. Infatti le superfici boscate effettive presenti nel PUA, indipendentemente dalle le qualità catastali, non vi rientrano ai sensi dell'art. 39 del PTPR.

Lettera tris) Tra i documenti da presentare deve esserci la richiesta della certificazione IAP o CD debitamente compilata secondo quanto previsto da apposito atto, che al momento è riferita alla DD 29/2000. Poi come previsto nel successivo comma 6 lett. a), spetta alla Commissione agraria Comunale, solo per i PUA di propria competenza il compito di rilasciarne la certificazione.

Lettera C) Come in alcuni punti di questo Titolo IV vengono riportati dei parametri, allora è necessario riportare il riferimento normativo in merito. La DGR 2503/2000 è l'unico documento di riferimento nell'ambito urbanistico che specifica i parametri della Unità Aziendale Ottimale e Minima, definendo i valori minimi di Reddito e di Occupazione di un'impresa che intende procedere con delle realizzazioni di dotazioni strutturali aziendali attraverso l'istituto urbanistico del PUA;

Lettera D) Con riferimento a quanto aggiunto al precedente comma 8, art. 55.

Lettera D Bis) L'aggiunta di questo comma è importante perché richiede che si riportano, rispetto alla consistenza del fondo, le metrature standard, quelle da progetto, le differenze che costituiscono o meno la richiesta di concessione di deroga e quelle totali da realizzare.

Il riquadro che si richiede deve riportare i requisiti urbanistici anche per procedere con le successive integrazioni che considerano la differenza tra un PUA che non richiede deroghe, con altro che le richiede e in quali dimensioni.



Lettera D Ter) In questi anni molti PUA sono stati redatti e approvati in assenza di questo requisito da definire ai sensi dell'art. 76 della LR 38, che recita "le garanzie, reali e finanziarie, da prestare per l'adempimento degli obblighi assunti"

Lettera E) La predisposizione della convenzione è divenuta più importante da quando è stato abolito l'atto d'obbligo quale atto preventivo alla successiva sottoscrizione della convenzione tra il beneficiario (soggetto privato) e il Comune (Ente Pubblico), che, con le modifiche apportate dalla LR 38/99, oggi deve contenere anche gli obblighi. Per questo è necessario che rappresenti un preliminare soprattutto quando il PUA interessa delle superfici in affitto, che possono rientrare tra quelle oggetto sia di asservimento, sia di apposizioni di vincoli e per i cui proprietari devono comunicare preventivamente il loro assenso alle realizzazioni, l'eventuale maggiore durata degli affitti e le relative trascrizioni anche permanenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, secondo quanto indicato nel comma 9 dell'art 57 e da quanto previsto dall'art. 58. Inoltre il preliminare di Convenzione deve riportare i punti previsti dall'articolo 76, comprendendo i termini e le garanzie finanziarie.

COMMA 6

La aggiunta è simile a quella del comma 4 dell'art 57, ma in questo caso il Tecnico assume una funzione diversa in quanto viene incaricato dal Comune a svolgere un ruolo di Pubblico Ufficiale nell'esame e nel controllo normativo dell'iter di approvazione di un PUA. Negli anni precedenti questo aspetto non ha avuto la necessaria considerazione, mentre con le modifiche che si propongono, il tecnico nominato nella Commissione assume un altro ruolo, visto che la redazione del PUA richiede maggiori elaborazioni.

Ultima frase del paragrafo iniziale del comma 6. Sono giunte voci discordanti sia dai Comuni, sia dai Tecnici riguardo ai compensi dovuti alla Commissione. E' necessario che sia i Comuni, sia i Committenti tengano conto dell'attività e delle mansioni affidate alle Commissioni anche con le nuove modifiche che si intendono apportare in merito alla LR 38/99. Si propone che i Comuni provvedano ad addebitare ai Committenti le spese di istruttoria.

Successivo paragrafo del comma 6.

Con queste modifiche si precisa che è facoltà della Commissione effettuare quanto descritto e ciò rientra nelle attività e mansioni che giustificano, almeno in parte, i maggiori compensi rispetto a quanto avvenuto fin qui.



Altro successivo paragrafo del comma 6

La dicitura “alla verifica”, riportata nei punti successivi dell’attuale testo, si riporta nella proposta di modifica in questa frase e si toglie nelle successive lettere 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f, 6g, 6h.

Comma 6

Lettera a) Con questa lettera, la Commissione agraria si esprime riguardo al rilascio della certificazione di IAP o CD per i soli PUA di propria competenza comunale e secondo quanto previsto dalla LR 14/99, art. 37, comma 2, lettera a).

Lettera B) La LR 38 nasce con l’elemento basilare della UAM che era riferita agli articoli del CC 846 e 8947 intitolati “Minima unità culturale” e “Determinazione della minima unità culturale”. A ciò la Regione Lazio ha aggiunto i cosiddetti “Criteri di applicazione”, i cui parametri sono rimasti in vigore, mentre altri punti e commi sono stati successivamente modificati. E’ importante ricordare che in ambito urbanistico, detti parametri rappresentano i valori minimi sotto ai quali un’azienda non raggiunge i requisiti minimi e per cui un PUA non può né essere presentato e nemmeno approvato.

Lettera h) Con riferimento a quanto aggiunto al precedente comma 8, art. 55.

Lettera 6 bis) Sulla base delle disposizioni dettate dall’art. 10 legge 241/1990, la commissione può richiedere una sola integrazione documentale, mentre altre possono pervenire spontaneamente dall’interessato per il tramite del Tecnico incaricato;

Lettera 6 ter) Questo serve a consentire alle parti di dialogare su eventuali difficoltà che possono sorgere sull’approvazione di un PUA che, dall’esame, emerge la sua preventiva non approvazione.

Lettera 6 quater) Dopo gli eventuali ulteriori e incontri previsti dalla normativa, questo comma specifica il momento di conclusione dell’istruttoria da parte della Commissione, ma per i Tecnici redattori del PUA l’iter procedurale non si intende completamente concluso con questo adempimento, il cui iter continua con la definizione degli atti successivi;

Lettera 7 bis) la Determinazione N. G00029 del 07/01/2020 recante le Disposizioni per il rilascio delle certificazioni di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) e Coltivatore Diretto (CD), da effettuarsi ai sensi della LR 14/1999, pone dei punti in cui è necessaria la competenza professionale di settore per effettuare le verifiche che sono riportate, ma che vengono affidate, tranne alcune eccezioni, a funzionari di Uffici Comunali



o soggetti per i quali non è richiesta alcuna competenza. Infatti, nei contenuti di alcuni elaborati richiesti (es. Bilancio Aziendale, ecc.), appare evidente la necessaria competenza. Per questo si ritiene necessario che nei Comuni Capofila, a cui è stata affidata questa funzione, sia la Commissione Agraria dell'art. 57 adibita all'esame e al rilascio di detti certificati nel rispetto delle competenze già richieste nella medesima. Oltre a ciò, e per quanto riguarda solo le certificazioni da rilasciare per i PUA, nell'ambito della semplificazione della norma, queste funzioni sono svolte dalla commissione agraria del Comune ove è stato presentato, come espresso commi 5 lett. a tris) e 6 lett. a). Restano ferme le altre competenze delle commissioni agrarie dei comuni capofila per il rilascio delle altre tipologie di certificazioni.

ART. 6 - Modifiche all' Art 57 bis

Questa proposta di modifica è in linea e riguarda quanto già espresso nell'art. 54, con la cancellazione della frase riportata nel comma 2 e delle successive voci della lettera b). Si propone solo la semplice modifica riportata al comma 2.

ART. 7 - Modifiche all' Art 58

COMMA 1

In tutti gli atti deve essere riportata la specifica delle superfici, ossia quelle concesse o rientranti negli standard urbanistici oppure quelle concesse in deroga. In questo modo si rilevano le differenze tra un PUA che richiede delle realizzazioni rientranti nei limiti degli standard urbanistici ed un altro che richiede maggiori delle deroghe, le quali devono tener conto di quelle eventualmente già precedentemente concesse anche ai fini di un minor consumo di suolo

In una successiva riga. Le convenzioni hanno durata temporale condivisa tra le parti, ma devono riportare i vincoli permanenti che sono posti con la specifica delle relative aree.

COMMA 1 tris

I già precedentemente citati "Criteri di applicazione", hanno definito i concetti di UAZ Ott. (Unità Aziendale Ottimale), che richiede una ULU intera. In un'azienda che raggiunge 1 ULU, si assoggetta a vincoli la superficie che la determina e non quella eventualmente eccedente. Quindi se un imprenditore raggiunge il RN e le ore lavorative annue previste dai criteri e tale attività comporta una determinata superficie, questa si sottopone ai vincoli normativi, mentre resta esclusa da detti vincoli la eventuale superficie eccedente.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Il Titolo IV della LR 38 è stato oggetto di diverse modifiche, mentre con la LR 12/16 è cominciata una trasformazione più radicale. Le osservazioni sollevate, si riferiscono a delle modifiche avvenute in diverse fasi.

ART. 8 - Modifiche all'art. 15 della LR 14/06

Il Titolo IV della LR 38/99, negli ultimi anni è stato collegato alla LR 14/06, sia per le definizioni delle attività rurali, sia per le varie attività di diversificazione comprendenti, l'agriturismo, la multifunzionalità e la multimprenditorialità.

Negli ultimi tempi sono sorti diversi interrogativi sulla corretta applicazione della norma in relazione alle ultime attività descritte. A questo proposito, la norma nazionale prevede che non si possono costruire nuovi manufatti per l'attività agrituristica, mentre la legge regionale, a cui sono state demandate le funzioni su questo argomento, ad una più attenta lettura, offre invece delle diverse opportunità. Si ritiene sia necessario apportare una specifica che possa togliere ogni dubbio sull'applicazione della LR 14/06 e chiarire quanto sia possibile realizzare nell'ambito delle attività connesse. Anche perché se si dovesse applicare così come scritta, la norma risulterebbe troppo permissiva, ma in particolare verso quella frase che recita "oltre agli altri interventi previsti dal citato articolo 55".

Quindi si propongono dei commi regolamentano ciò e offrono delle valide opportunità agli imprenditori agricoli di poter realizzare delle strutture dimensionate per poter effettuare l'esercizio delle attività connesse.

ART. 8 - Clausola di non onerosità

Ai fini Amministrativi, dall'attuazione della presente legge non derivano oneri a carico del bilancio regionale poiché recante esclusivamente disposizioni a carattere ordinamentale



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

ART. 1

Modifiche all' Art. 52 della L.R. n° 38/1999 (Piano agricolo regionale)

1) All' Art. 52, al Comma 3, la lettera e), viene sostituita dalla seguente:

e) definisce per ciascun ambito rurale la dimensione dell'unità minima aziendale (UAMin) in conformità con quanto previsto dalla DGR 12 Dicembre 2000, n° 2503, intesa come la superficie minima necessaria all'azienda agricola per lo svolgimento delle attività rurali. Il dimensionamento di tale superficie deve essere correlata al relativo fabbisogno di manodopera per la produzione agricola e ai livelli reddituali attesi. L'unità minima aziendale può essere costituita da uno o più corpi fondiari.

2) All' Art. 52, al Comma 3, dopo la lettera e), sono aggiunte le seguenti:

e Bis) Definisce per ciascun ambito rurale la dimensione dell'unità aziendale ottimale (UAOtt) intesa come la superficie necessaria all'azienda agricola per lo svolgimento delle attività rurali, il cui dimensionamento di tale superficie deve essere correlata al raggiungimento e superamento sia della piena occupazione (ULU) sia dei corrispondenti valori reddituali (RN);

e Tris) a seguito della determinazione dell'unità aziendale ottimale (UAOtt) si procede con la determinazione dell'Unità Minima Aziendale che definisce il lotto minimo.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 2

Modifiche all' Art. 53 bis della L.R. n° 38/1999
(Indirizzi per la redazione dei regolamenti edilizi)

1) All' Art. 53 bis, al Comma 1, le parole: "oltre a quanto previsto", sono sostituite dalle seguenti:

"le disposizioni relative alle necessarie dotazioni per le attività agricole, tenendo conto di quanto previsto sia dalla L.R. 14/06, sia,"



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 3

Modifiche all' Art. 54 della L.R. n° 38/1999
(Trasformazioni urbanistiche in zona agricola)

1) L' Art. 54, è così sostituito:

Art. 54

(Trasformazioni urbanistiche in zona agricola)

1. Fatto salvo quanto previsto dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29, dal PTPR e dalla Legge regionale 2 novembre 2006, n. 14, nelle zone agricole è vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate allo svolgimento delle attività di cui al comma 2;
- b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie e funzionali allo svolgimento delle attività di cui al comma 2.

2. Nel rispetto degli articoli 55, 57 e 57 bis e dei regolamenti ivi previsti, nelle zone agricole sono consentite le attività agricole aziendali, le attività multifunzionali e multimpreditoriali, definite rispettivamente dagli articoli 2 e 3 della L.R.14/2006 e ss.mm.ii.. Ogni riferimento di altre norme alle precedenti lettere di questo comma è rimandato ai citati articoli della L.R. n° 14/2006.



Art. 4

Modifiche all' Art. 55 della L.R. n° 38/1999
(Edificazione in zona agricola)

1) L' Art. 55 è così modificato:

a) **Dopo il Comma 2, è aggiunto il seguente:**

2 bis. Con riferimento a divisioni ereditarie, donazioni in ambito familiare, comprendendo atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù, previa opportuna domanda progettuale presso il comune, è consentito il frazionamento di unità immobiliari provenienti dal medesimo fabbricato, le quali possono essere realizzate in virtù degli aventi diritto, nel rispetto dei previsti requisiti igienico-sanitari. Al termine dei lavori il tecnico incaricato presenta al Comune quanto realizzato per la regolarità del titolo edilizio.

b) **Il Comma 3 bis è così sostituito:**

Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici

c) **Dopo il Comma 3 bis, si aggiunge il seguente:**

3 quater. Per gli edifici abitativi esistenti legittimi o legittimati nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell' articolo 3, comma 1, lettera e7), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria ivi compresi la realizzazione di opere pertinenziali quali tettoie, balconi, porticati, nel limite massimo del 25% dell'area di sedime del fabbricato, piscine interrate o prefabbricate con superficie acquatica non superiore al 20% della S.U.L. e comunque non superiore a 60 mq, purché priva di un autonomo valore di mercato e purché si mantenga l'originaria destinazione d'uso ed il carattere pertinenziale della nuova edificazione. Sono inoltre consentiti interrati e volumi tecnici per lo stretto necessario al contenimento di apparecchiature di impianti tecnici e alla loro corretta manutenzione.

d) **Il Comma 4 è così sostituito:**

Fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 2 bis, 3, 3bis, 3 ter, 3 quater e 7, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli articoli 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047 (Estensione dell'assicurazione per invalidità e vecchiaia ai coltivatori diretti, mezzadri e coloni) e successive modifiche, e agli imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del decreto



legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della L. 7 marzo 2003, n. 38) e successive modifiche, e a condizione che l'azienda agricola sia in possesso dei seguenti requisiti:

a) titolarità delle superfici e degli edifici aziendali in proprietà o in affitto ai sensi della vigente normativa di settore;

b) possesso dei requisiti giuridico amministrativi e del fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore.

e) Dopo il Comma 4, è aggiunto il seguente:

4 bis. Per soggetti diversi da quelli riportati nel precedente comma 4 non CD o IAP, conduttori di appezzamenti minori per piccole produzioni o per autoconsumo, in assenza di altri manufatti, può essere realizzato un annesso agricolo fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 4.500 metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto. In caso di maggiori superfici limitrofe è fatto divieto per lo stesso proprietario costruire altri annessi della medesima tipologia;

f) Il Comma 5, è così sostituito:

5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, detenere una consistenza 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, le cui consistenze sono riportate nel Fascicolo Aziendale, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo può essere costituita da più lotti contigui e non, situati anche in Comuni limitrofi e non. La superficie ricadente in Comuni limitrofi e non, è asservita secondo il comma 3 quater dell'Art. 57. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3.

g) Il Comma 8, è così sostituito:

8. Rientrano negli annessi agricoli le strutture necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, quali i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e 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, i locali per la conservazione, trasformazione, commercializzazione, valorizzazione e punto vendita dei prodotti, gli uffici per la gestione funzionale e amministrativa dell'azienda, l'archivio documenti, gli interventi previsti dal comma 4 dell'art. 15 della LR 14/06, nonché i locali a servizio degli impianti di produzione elettrica da fonti rinnovabili e i locali a servizio degli impianti destinati alla produzione di calore e di elettricità alimentati da biomasse di origine agricola, oltre a quelli compatibili per gli interventi di compensazione dell'emissione gas ad effetto serra. Rientrano, altresì, negli annessi agricoli le strutture necessarie per ospitare le attività di cui all'articolo 54.



Art. 5

Modifiche all' Art. 57 della L.R. n° 38/1999
(Piani di utilizzazione aziendale)

1) L' Art. 57, è così modificato:

a) dopo il comma 1, è aggiunto il seguente:

1 bis. Gli Enti locali quali, Comuni, Comunità Montane e Università Agrarie aventi superfici a loro intestate e dotati di fascicolo aziendale sono equiparati alla figura di IAP ed esenti da certificazione anche riguardo alla posizione INPS. Possono presentare dei PUA per la realizzazione di proprie strutture previste nei commi successivi, eccetto quanto previsto dall'art. 57 bis.

b) Al Comma 2, alla lettera d), le parole: "lettera a)", sono soppresse

c) Al Comma 2, alla lettera e ter), dopo le parole: "annessi agricoli produttivi di cui all'Art. 55, comma 5 quater, lettera c)", sono aggiunte le seguenti:
"esclusivamente se connessi ad attività multifunzionali"

d) Al Comma 2, dopo la lettera e quinquies), viene aggiunta la seguente:

e quinquies bis) i precedenti punti a), b), c), d), e bis), e ter) ed e quinquies) sono applicabili congiuntamente tra loro;

e) Il Comma 3, è così sostituito:

3. Le abitazioni rurali e di conduzione aziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri di superficie. La realizzazione delle strutture adibite a scopo abitativo di cui al primo periodo, fatto salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, è consentita su un lotto minimo, come definito dall'articolo 55, comma 5. Gli indici di cui al presente comma non possono essere in nessun caso derogati. L'abitazione di conduzione deve essere realizzata in un corpo unico e può essere costituita da massimo tre unità abitative, di cui una può essere destinata alla guardiania e non possono essere alienate separatamente dall'immobile e dal fondo cui è asservita.

f) Dopo il Comma 3, sono aggiunti i seguenti:

3 bis) Il recupero obbligatorio dei manufatti esistenti richiamati nei commi 1 e 9 dell'art. 55 può avvenire anche in manufatti che sono stati realizzati precedentemente all'entrata in vigore della presente norma. Il recupero consente l'eventuale cambio di destinazione d'uso ed è ammesso anche in assenza del lotto indicato nel comma 5 dell'art. 55, mantenendo la ruralità con la presentazione di un PUA e con l'asservimento di altre consistenze ai fini del raggiungimento della UAM individuata col medesimo. In questi manufatti possono essere svolte le attività di cui all'articolo 2 della l.r. 14/2006, considerando, nell'ambito della prevalenza, i terreni richiamati nel comma 1 dell'art. 15 della LR 14/06.



3 ter) In prossimità delle nuove abitazioni, e con riferimento a quanto riportato nel comma 3 quater dell'art. 55, la piscina può essere utilizzata anche per le attività previste nella LR 14/06.

3 quater) Al fine del risparmio dell'uso del suolo le superfici aziendali dichiarate da Fascicolo Aziendale situate in altri Comuni, di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 55, possono essere asservite come segue:

- a) Azienda che detiene terreni sia nel territorio Comunale ove insiste la sede dell'impresa, sia in un comune limitrofo ed un altro limitrofo solo a quest'ultimo. Le consistenze site in questi Comuni concorrono, alla formazione della Unità Aziendale Minima di cui alla DGR 12 dicembre 2000 n. 2503, individuata dal PUA in funzione del Reddito e del Grado Occupazionale espressi delle citate superfici. Le abitazioni rurali e di conduzione aziendale di cui al precedente comma 3, possono essere realizzate esclusivamente nei terreni del comune ove ha sede l'impresa e coincidenti con il centro aziendale. Nei terreni degli altri comuni possono essere realizzati solo degli annessi ;
- b) Azienda che non detiene terreni in un comune confinante con quello ove ha sede l'impresa, ma questo confina con altro comune ove sono detenuti, può procedere con la realizzazione di soli annessi, sempreché in questi terreni sia raggiunta l'Unità Aziendale Minima. Non è possibile utilizzare gli stessi terreni per accorparne altri ricadenti in ulteriori Comuni limitrofi a quello ove insiste la sede dell'impresa ;
- c) Solo per produzioni di seminativi, foraggi e prati pascoli di aziende zootecniche possono essere utilizzate superfici detenute dall' impresa insistenti in altri Comuni non limitrofi a quelli richiamati alle lettere a) e b), ove possono essere costruiti solo annessi, purché rientranti in ambito provinciale e su di essi sia raggiunta l'Unità Aziendale Minima. Questi terreni possono essere utilizzati nel PUA, unitamente a quelli ove ha sede l'impresa e comuni limitrofi al fine del raggiungimento della Unità Aziendale Minima o per concorrere alla realizzazione dei fabbricati aziendali di cui al comma 5 ter dell'art. 55 .
- d) L'azienda che usufruisce di quanto concesso alle lettere a), b) e c), non può utilizzare le consistenze degli altri comuni limitrofi per la realizzazione di altri annessi agricoli, fatto salvo quanto previsto dal comma 9 bis dell'art. 57.

g) Il Comma 5, viene sostituito dal seguente:

5. Il PUA contiene:

a) la descrizione dello stato attuale dell'azienda agricola nelle sue componenti produttive, edilizie e infrastrutturali, da effettuare sulla base dei dati contenuti sia nel Fascicolo Aziendale, di cui al comma 5 dell'art. 55 e al precedente comma 3 quater, sia nei corrispondenti catastali e relativi atti;

a bis) l'inquadramento urbanistico riportante gli indici e le potenzialità edificatorie standard;

a tris) richiesta di certificazione IAP o CD debitamente compilata secondo quanto previsto da apposito atto.

b) la descrizione degli eventuali interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole con particolare riferimento alle linee di sviluppo dell'azienda, comprendenti le attività multifunzionali e multimprenditoriali;



c) la descrizione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma di sviluppo aziendale, in ottemperanza ai parametri riportati nella DGR 2503/2000 ;

d) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi e di quelli infrastrutturali previsti nonché di quelli finalizzati alla tutela e alla valorizzazione ambientale, gli interventi di compensazione dell'emissione gas ad effetto serra, nonché delle attività multifunzionali e multimprenditoriali

d bis) il riquadro delle metrature che si intendono realizzare, sia di quelle che rientrano negli indici di cui al comma a bis), sia di quelle richieste in deroga, oltre ad una tabella riportante la conformità normativa e urbanistica;

d ter) l'individuazione e predisposizione della fidejussione a garanzia del procedimento amministrativo da applicarsi nella percentuale dell'1% sul costo di realizzazione, ristrutturazione e/o adeguamento delle nuove dotazioni aziendali;

e) predisposizione del documento preliminare della convenzione di cui al comma 8, riportante la sottoscrizione preventiva dei soggetti citati nel medesimo atto, l'attestazione di eventuali concedenti affittuari ad autorizzare le costruzioni richieste come da progetto e relativo PUA, i termini, le garanzie finanziarie e quanto altro previsto dall'articolo 76, e ad asservire i terreni concessi ai vincoli previsti dal presente articolo e di quelli richiamati nell'art. 58.

h) Il Comma 6, è sostituito dal seguente:

6. Il PUA è sottoposto al preventivo parere di una commissione, denominata "Commissione agraria", nominata dal comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari, ovvero agrotecnici o agrotecnici laureati ovvero da geometri indicati dalle organizzazioni professionali del settore agricolo, dagli ordini e dai collegi professionali del settore agrario. La Commissione agraria dura in carica cinque anni e i suoi membri possono essere confermati una sola volta. Gli oneri per il funzionamento della Commissione sono a carico del comune che l'ha istituita, il quale può, con apposita deliberazione, determinare le relative spese di istruttoria, che sono poste a carico del beneficiario.

Durante la procedura la commissione ha facoltà di convocare il tecnico redattore, se del caso anche con il richiedente;

La Commissione agraria si esprime in merito alla verifica:

- a) del rilascio della certificazione di IAP o CD per i soli PUA di competenza secondo quanto previsto dalla LR 14/99, art. 37, comma 2, lettera a).;
- b) dei presupposti agronomici e/o forestali ed economico-produttivi programmati nel rispetto dei parametri definiti dalla DGR n° 2503/2000;
- c) degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici;
- d) di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore;
- e) dei requisiti soggettivi del proponente;



- f) delle caratteristiche dell'azienda agricola;
- g) degli impianti destinati alla produzione di calore e di elettricità alimentati da biomasse, alla verifica della rispondenza degli stessi alle reali esigenze dell'azienda agricola e della proporzionalità rispetto alla tipologia ed alle dimensioni dell'azienda stessa;
- h) degli interventi di compensazione dell'emissione gas ad effetto serra, nonché delle attività multifunzionali e multimpreditoriali;
- i) della effettiva necessità di realizzazione delle opere infrastrutturali proposte nonché la possibilità di soluzioni alternative di minor impatto e della mitigazione degli effetti;
- l) del rispetto degli obblighi di cui al comma 8 e dei vincoli previsti all'articolo 58 e alla corretta individuazione della superficie aziendale asservita.

i) Dopo il Comma 6, sono aggiunti i seguenti:

6 bis. Durante l'istruttoria la Commissione può richiedere un'integrazione ai sensi dell'art. 10 legge 241/1990;

6 ter. In caso di preventiva non approvazione la Commissione invia una comunicazione sia al tecnico redattore, sia al richiedente, i quali entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione possono rispondere chiedendo un incontro da svolgersi entro i 20 giorni successivi, che sospende i termini dell'iter procedurale ;

6 quater. Se del caso ai sensi del comma 4, art. 20, DRP 380/2001 e dell'art. 10 legge 241/1990, possono essere richieste modifiche di modesta entità da integrare entro 15 giorni. A seguito dei sopra citati esami la commissione redige un verbale riportante l'esito dell'istruttoria ;

l) Dopo il Comma 7, è aggiunto il seguente:

7 bis. Eccetto quanto previsto dai sopra riportati commi 5, lett. a tris) e 6, lett. a), per il riconoscimento della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) e Coltivatore Diretto (CD) ai sensi della LR 14/1999, nei comuni capofila, la Commissione Agraria è anche adibita al rilascio delle altre tipologie di certificazioni ;



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 6

Modifiche all' Art. 57 bis della L.R. n° 38/1999
(PUA per le attività multimprenditoriali)

1) All' Art. 57 bis, il Comma 2, è sostituito dal seguente:

2. Le attività multimprenditoriali devono essere svolte in regime di connessione con l'attività agricola ed attuate esclusivamente da soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 55, comma 4;



Art. 7

Modifiche all' Art. 58 della L.R. n° 38/1999
(Atti d'obbligo e convenzioni)

1) L'Art. 58, è così modificato:

a) Il Comma 1, è sostituito dal seguente:

1. All'atto del rilascio della concessione edilizia, da rilasciarsi a seguito sia di convenzione di cui al comma 8 dell'art. 57, sia nei casi previsti dal procedimento unico di cui all'art. 8 della LR 1/2020 , per le costruzioni da realizzare ai sensi degli articoli 55, comma 7 e 56 viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesta la concessione, riportante la specifica delle superfici concesse secondo gli standard urbanistici e/o quelle in deroga .

b) Il Comma 1 bis, è sostituito dal seguente:

1bis. All'atto del rilascio delle autorizzazioni per gli interventi previsti dagli articoli 55, con esclusione dei commi 2, 3, 3 bis, 3 ter e 7, nonché per quelli degli articoli 57 e 57 bis, viene istituito 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. Le convenzioni a cui tali autorizzazioni sono sottoposte devono prevedere una durata temporale alla quale i vari obblighi si riferiscono eccetto uno più vincoli permanenti. Tali vincoli sono trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari.

c) dopo il Comma 1 bis, è aggiunto il seguente:

1 tris. Qualora l'impresa detenga i requisiti della Unità Aziendale Ottimale, i vincoli relativi alle realizzazioni previste dall'art. 55 comma 5 bis, si estendono sulla superficie che determina la medesima, indipendentemente dalle altre superfici eccedenti in proprietà e/o da altri eventuali terreni concessi in affitto, che restano esclusi da detti vincoli.



Art. 8

Modifiche all' Art. 15 della L.R. 14/2006 (Immobili destinati alle attività di agriturismo)

1) L' Art. 15, è così modificato:

a) il Comma 1 è sostituito dal seguente:

1. Per l'esercizio delle attività di agriturismo sono utilizzati i locali situati nell'abitazione di residenza o domicilio dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo nonché gli edifici, o parte di essi a destinazione urbanistica rurale. L'utilizzo di questi ultimi edifici, esistenti nel fondo e ricadenti sia in zona agricola sia in aree a vocazione agricola, oltre che nei fondi richiamati nel comma 3 quater dell'art. 57, è consentito soltanto attraverso la presentazione di un PUA ai sensi dell'articolo 57 della L.R. n. 38/1999. Analogamente, possono essere utilizzati, sempre solo attraverso la presentazione di un PUA, i seguenti fabbricati:

b) al Comma 1, la lettera b), è sostituita dalla seguente:

b) i locali e gli edifici nella disponibilità dell'impresa agricola, ubicati esternamente al fondo, purché la frazione o il nucleo abitativo ove gli stessi si trovano siano compresi nello stesso comune del fondo agricolo o in comuni limitrofi, così come individuati nel comma 3 quater dell'art. 57 e l'azienda agricola sia priva di edifici o gli stessi siano tutti necessari alla conduzione del fondo. In tal caso i locali e gli edifici devono possedere e conservare caratteristiche di spiccata ruralità.

c) il Comma 4, è sostituito dal seguente:

4. In deroga alle disposizioni per le zone agricole di cui all'articolo 55 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche, sugli immobili di cui al comma 1, oltre agli interventi previsti per i suddetti dal citato articolo 55, nel rispetto dei vincoli vigenti per i beni ambientali e culturali nonché dei vincoli fissati dalle normative ambientali, sono consentiti in quanto annessi a servizio di strutture esistenti su cui già si svolgono dette attività:

a) interventi di ampliamento degli edifici esistenti ovvero di costruzione di manufatti edilizi, entrambi da destinare esclusivamente a servizi igienici e realizzabili nei limiti del 10% nelle strutture esistenti già destinate ad attività di diversificazione;

b) interventi di costruzione di manufatti edilizi con superficie lorda utile non superiore a trenta metri quadrati da destinare a servizi.

d) Dopo il Comma 4, sono aggiunti i seguenti:

5. Per annessi a servizio degli edifici esistenti, di cui al precedente comma 4, si intendono volumi di supporto alle strutture esistenti in cui si svolge l'attività connessa, quali deposito delle vettovaglie, dispensa, lavanderia, attrezzature, ufficio amministrativo, servizi per il personale addetto, i locali cucina per la preparazione dei pasti, realizzabili nei limiti del 25% delle strutture multifunzionali esistenti. La non modificazione di destinazione d'uso di detti annessi e la loro non utilizzazione per attività connesse, ma solo



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

a servizio di esse, a seguito di quanto previsto nel comma successivo, deve essere riportata tra gli obblighi della convenzione richiamata nel comma 8 dell'art. 57 della LR 38/99.

6. Gli interventi del primo paragrafo del comma 4, del punto b) e del precedente comma possono essere realizzati a condizione che siano previsti nel Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) da sottoporre all'esame dall'organo competente, secondo le modalità di cui all'art. 57 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche e potranno rientrare nel procedimento unico nei casi previsti ex lege.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 9
(Clausola di non onerosità)

1. Dall'attuazione della presente legge non derivano oneri a carico del bilancio regionale

Firmato digitalmente da: Vittorio
Sambucci
Data: 02/10/2023 15:59:56