

REGIONE LAZIO

PROVINCIA DI RIETI

COMUNE DI
FORANO

PIANO DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE

Normativa di riferimento: L.R. 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.ii.mm.
L.R. 2 novembre 2006, n. 14 e ss.ii.mm
R.R. 1 dicembre 2017, n. 29

**Progetto di avvio di un'attività agrituristica
destinata all'ospitalità in spazi aperti destinati alla sosta di
campeggiatori**

**Committente:
AGRICOLAPARAElios SRL**



Dr. Agr. Gianluca Pezzotti

Via delle Viti n° 24 - 02100 Rieti –
Rieti (RI) - Tel./Fax 0746/760591 Cell. 338/7415564
e-mail: pezzotti.gianluca@libero.it
C.F. PZZ GLC 68R27 G478Y P.IVA 00862000577

Il PUA viene articolato richiamando i seguenti punti contenuti negli articoli 55 e 57, della legge 38 e ss.mm.ii e art 2bis della L.R. 14/2006 e ss.mm.ii:

1. *Descrizione sintetica dell'intervento per cui si richiede il PUA;*
2. *Descrizione dello stato attuale dell'azienda nelle sue componenti produttive, edilizie ed infrastrutturali;*
3. *Descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola con particolare riferimento alle linee di sviluppo dell'azienda;*
4. *Descrizione dei fabbricati esistenti e individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte nel programma di sviluppo aziendale;*
5. *Descrizione dettagliata degli interventi edilizi e di quelli infrastrutturali previsti nonché quelli finalizzati alla tutela e alla valorizzazione ambientale.*
6. *Individuazione della Superficie aziendale asservita (art.55, comma 5 ter)*
7. *Verifica delle condizioni di prevalenza delle attività agricole su quelle multifunzionali (art.2 bis, L.R. 14/2006, art.3 R.R. 29/2017)*
8. *Conclusioni*

1. Descrizione sintetica dell'intervento per cui si richiede il PUA

Il PUA viene presentato per realizzare un'attività agrituristica volta all'ospitalità in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori, che verrà esercitata sul fondo agricolo dell'azienda Agricola Paraelios srl, sita in Località Fontegrande nel Comune di Forano (Rieti).

Gli interventi edilizi previsti prevedono la realizzazione di 12 piazzole attrezzate per campeggiatori ed una rifunzionalizzazione di un annesso agricolo esistente (ex stalla), da destinare a locale a disposizione per i campeggiatori per servizi igienici, lavanderia e locale ricreativo, dotazioni minime previste dalla normativa vigente.

Le piazzole verranno realizzate sulla particella 266 del Foglio 16 di Forano, mentre l'intervento di recupero interesserà l'annesso agricolo presente sulla particella 217 del Foglio 16 di Forano.

Il PUA viene presentato ai sensi dell'art. 57, comma 2, lettera e quinquies), per la rifunzionalizzazione dell'annesso agricolo da destinare ad attività multifunzionali identificate all'articolo 2 della L.R. 14/2006, e dell'art. 15, comma 1, per l'esercizio di attività agrituristica in edifici presenti sul fondo.

L'intervento urbanistico inoltre ricade in area vincolata "Paesaggio agrario di Rilevante Valore" nella tavola A del PTPR della Regione Lazio, mentre nella tavola B sono classificati come "beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche". La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'ex legge n. 1497/39, imposto con D.G.R.L. del 5/12/89 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico nel territorio delle Province di Roma, Viterbo e Rieti, interessato dalla località Valle del Tevere" (D.lgvo 22/01/2004 n. 42 art. 134 c.1 lett. a e art. 136 lett. c e d). Il contenuto delle norme tecniche del PTPR, art. 25, tabella B – punto 1.2.4, consente alle strutture per agriturismo: sono consentite se realizzate mediante recupero dei manufatti esistenti nonché gli ampliamenti nei limiti previsti dall'articolo 15 della L.R. 2 novembre 2006 n. 14 "norme in materia di agriturismo e turismo rurale" nel rispetto delle caratteristiche costruttive, dei colori, dei materiali delle tipologie dell'architettura rurale tradizionale.

2. Descrizione dello stato attuale dell'azienda nelle sue componenti produttive, edilizie ed infrastrutturali

L'azienda agricola è di recente costituzione (settembre 2019), i cui terreni agricoli si sviluppano in un unico corpo per una superficie di 58,59 ettari, nei comuni di Forano, Poggio Catino e Cantalupo in Sabina. I terreni presentano giacitura collinare, con pendenze variabili, da lievi a moderate, che consentono la meccanizzazione delle operazioni colturali. Attualmente l'indirizzo produttivo è quello foraggero-olivicolo, poiché la maggior parte dei seminativi sono coltivati a prati/pascoli ed in minima parte ad oliveti produttivi.

- requisiti soggettivi del richiedente

L'azienda agricola è condotta in affitto dalla Agricola Paraelios Società Agricola a Responsabilità limitata, con sede legale in Località Valle Colicchia snc nel Comune di Poggio Catino (RI). La società riveste la qualifica di IAP, in quanto la rappresentanza legale della società è esercitata da GFRSFN76H01A132Q - GIUFRE' STEFANO, amministratore e Coltivatore Diretto. Per il requisito si è proceduto ad inoltrare istanza di riconoscimento della qualifica di IAP al Comune Capofila di Torri in Sabina (RI), che si allega al PUA.

- La superficie agricola

Per la superficie agricola viene fatto riferimento al fascicolo aziendale intestato alla società, identificato con n. 00372525105, protocollo AGEA.CAA656.2020.0000216 (allegato al PUA), dal quale risulta che la superficie complessiva dell'azienda agricola è pari a 58,59 ettari, mentre la S.A.U. si estende per 49,13 ettari. La ripartizione della superficie aziendale per qualità di coltura è dettagliata come di seguito:

- Seminativi: 29,00 Ha
- Oliveto: 2,64 Ha
- Pascoli: 10,78 Ha

- Pascoli con tara: 6,71 Ha
- Boschi: 7,13 Ha
- Tare: 2,33 Ha

I seminativi attualmente sono coltivati a prato polifita, ma, in considerazione dei programmi di sviluppo dell'azienda, subiranno una parziale e sostanziale modifica verso colture arboree ad alto reddito, comportando una modifica anche all'indirizzo produttivo aziendale.

L'azienda ha aderito al metodo di agricoltura biologica ai sensi del Reg. UE 834/2017 ed 889/2018, pertanto, superato il periodo di conversione, i prodotti saranno tutti certificati BIO.

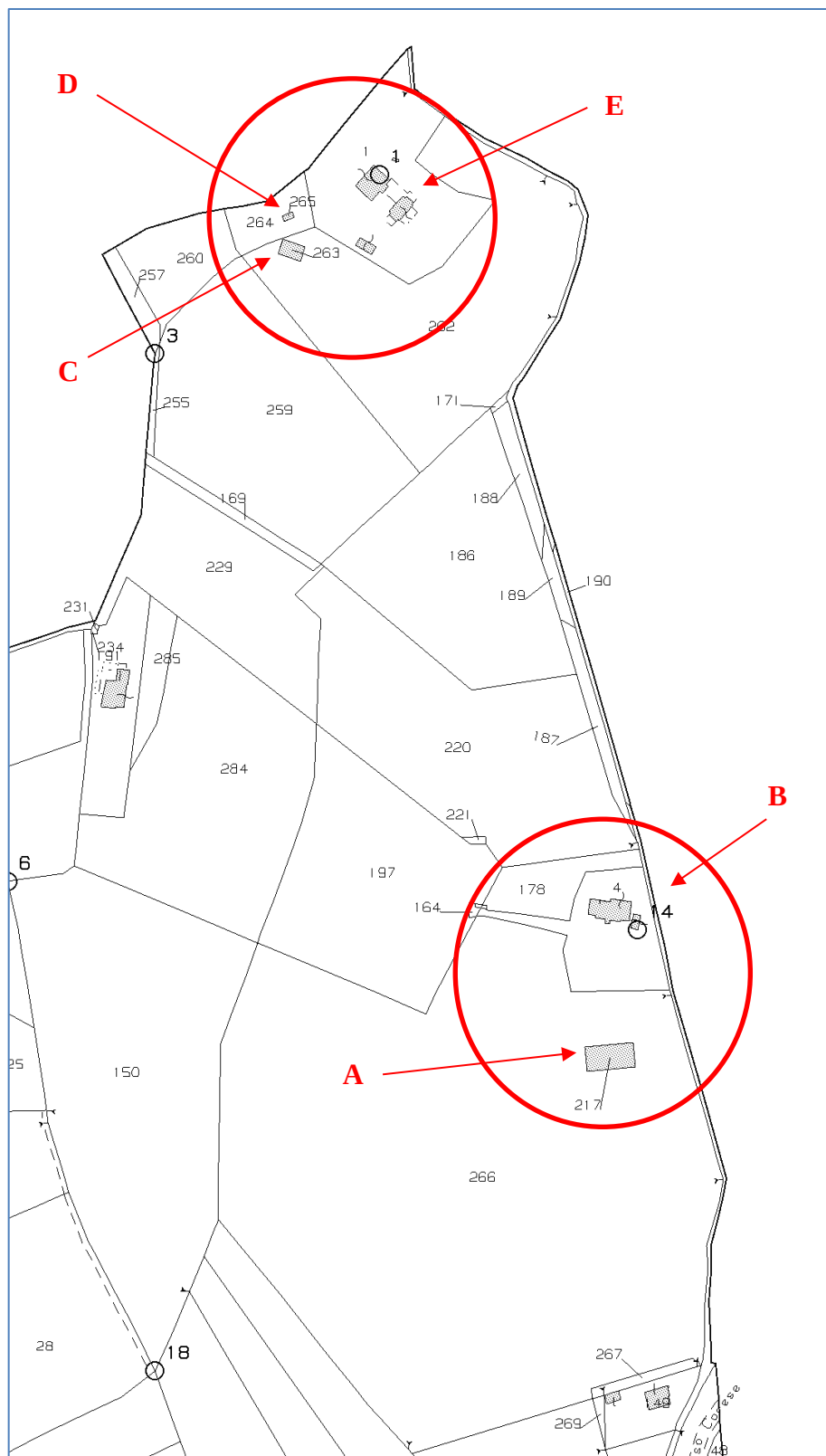
- Descrizione dei fabbricati esistenti nell'azienda

Riguardo i fabbricati presenti in azienda, occorre premettere che prima dell'insediamento dell'attuale affittuario, l'azienda agricola è rimasta incolta per molti anni addietro e di conseguenza non sono state apportate le necessarie manutenzioni ordinarie agli immobili. Attualmente tutti i fabbricati presenti sul fondo agricolo si presentano in cattivo stato di manutenzione, alcuni sono stati addirittura ricoperti dalla vegetazione naturale, in altri sono state rilevate lesioni alle strutture portanti provocate dagli ultimi eventi sismici che hanno interessato la zona.

Per quanto detto sopra, le strutture agricole dovranno essere oggetto di interventi di recupero ed adeguamento alle normative sismiche ed igienico sanitarie, in funzione degli interventi programmati dell'azienda.

I fabbricati agricoli sono visibili nell'insieme nell'estratto di mappa riportato di seguito, dove sono identificati con le lettere A, B, C, D, E.

I fabbricati inoltre saranno descritti singolarmente, evidenziandone l'ubicazione in ortofoto e la rappresentazione fotografica.

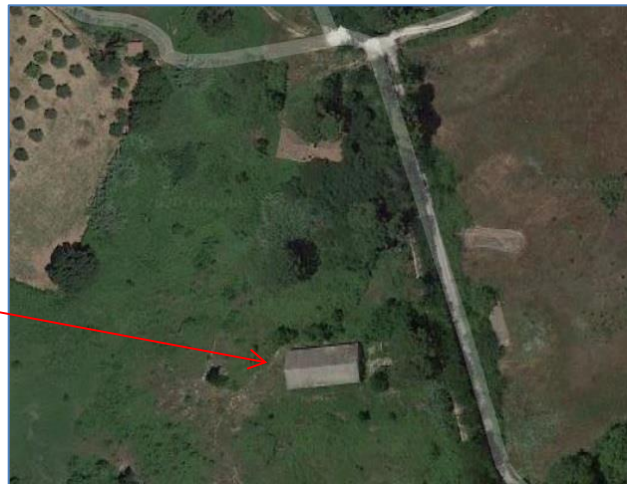


Estratto di mappa del Foglio n. 16 di Forano

A) Annesso agricolo (ex stalla)

L'annesso è censito in catasto alla particella 217 del foglio 16 di Forano, presenta una superficie di **352,00 mq** (26,10 x 13,50 m) ed è rappresentato da una ex stalla per bovini, con struttura portante in blocchi di tufo su tutti i lati e copertura a doppia falda con onduline fibrocemento e capriate in ferro. La struttura è in evidente stato di fatiscenza ed in precarie condizioni statiche, abbandonata da svariati anni. Il fabbricato è identificato nell'ortofoto sotto riportata:

**Fabbricato
A**



Nella foto n. 1 sotto è visibile la parte frontale del fabbricato, mentre nella foto n. 2 è visibile l'interno della ex stalla.



Foto n. 1

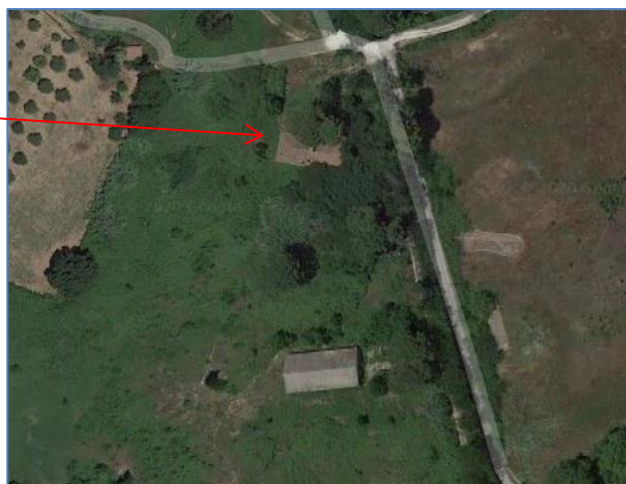


Foto n. 2

B) Fabbricato in costruzione

Il fabbricato è censito in catasto alla particella 4 del foglio 16 di Forano, presenta una struttura portante in muratura, con blocchi di tufo ed una copertura a tetto. Il fabbricato si sviluppa su due piani e risulta parzialmente completato, mancano completamente le finiture interne ed esterne e gli impianti elettrici ed idraulici. Il fabbricato è in cattivo stato di manutenzione ed abbandonato da molti anni. Il fabbricato è identificato nell'ortofoto sotto riportata:

**Fabbricato
B**



Le foto n. 3 e n. 4 riprendono il fabbricato rispettivamente da nord e da sud.



Foto n. 3



Foto n. 4

A ridosso del fabbricato anzidetto, sul lato est, è presente un diruto di 10 mq, ricoperto parzialmente da rovi, usato precedentemente come pollaio, visibile nella foto n. 5, scattata dal lato nord.



Foto n. 5

C) Annesso agricolo (Magazzino)

L'annesso agricolo identificato nel mappale alla particella 263 del foglio 16 di Forano, non rientra attualmente nella proprietà del locatore, poiché è sfuggito in fase di accertamento peritale durante la procedura di esecuzione immobiliare. Poiché la Sardi Immobiliare srl ha inoltrato istanza al giudice del tribunale di Rieti per riacquisirne la proprietà, verrà descritto il fabbricato, ma non verrà computato nella metratura dei fabbricati aziendali esistenti.

L'annesso presenta una superficie di 96 mq (12 x 8 m), centralmente è diviso da un muro interno in due metà, usate in precedenza come magazzini. La struttura è tamponata su tutti e quattro i lati perimetrali fino a metà dell'altezza con muri in tufo intonacati e stamponato per l'altra metà superiore, costituita da strutture portanti in ferro e copertura a doppia falda in lamiera. Il fabbricato si trova in cattivo stato di manutenzione e risulta abbandonato da anni. Lo stesso è identificato nell'ortofoto sotto riportata:

**Fabbricato
C**



Nelle fotografie n. 6 e n. 7, si evidenzia la ripresa frontale eseguita verso ovest e la ripresa laterale verso sud.



Foto n. 6



Foto n. 7

D) Annesso Agricolo

L'annesso è identificato in mappale alla particella 265 del foglio 16 di Forano, presenta una superficie di 18 mq. (6 x 3 m) ed è rappresentato da una piccola tettoia stamponata in legno con copertura in lamiera, utilizzata in precedenza come ricovero per il serbatoio del gasolio.

Il fabbricato è identificato nell'ortofoto sotto:

**Fabbricato
D**



Nelle fotografie n. 8 e n. 9, si evidenzia la ripresa da est e da ovest dell'annesso agricolo.



Foto n. 8



Foto n. 9

E) Fabbricati ad uso residenziale

I fabbricati identificati nella particella 1 del foglio 16 di Forano, sono costituiti da due strutture in muratura portante intonacata, collegate tra loro tramite un porticato. Le strutture sono costituite da un piano terra di 281 mq ed un piano primo di 171 mq con copertura a tetto in doppia falda. I porticati presentano una superficie di 80 mq. In prossimità dei fabbricati è presente un locale tecnico in muratura contenente 2 serbatoi di acqua, utilizzati un tempo per il riscaldamento.

**Fabbricati
E**



**Locale
tecnico**

Nelle fotografie n. 10 e n. 11 si evidenziano i fabbricati ripresi da ovest (frontalmente) e da est, mentre nella foto n. 12 è visibile il locale tecnico.



Foto n. 10



Foto n. 11

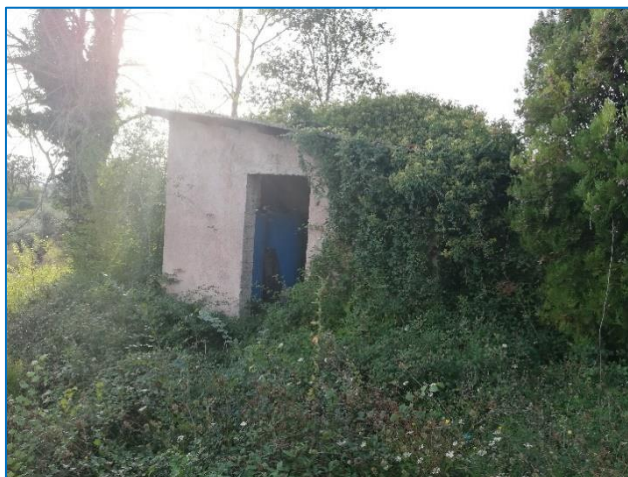


Foto n. 12

- Descrizione delle macchine ed attrezzi aziendali

Attualmente l'azienda non dispone di macchinari ed attrezzature agricole poiché, l'attuale impostazione produttiva, caratterizzata prevalentemente da foraggiere, permette di ricorrere convenientemente a terzisti della zona e di assolvere quindi alle diverse necessità lavorative.

3. Descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola con particolare riferimento alle linee di sviluppo dell'azienda

L'azienda agricola, rimasta incolta per molti anni addietro, è stata acquisita mediante asta giudiziaria dalla Società Sardi Immobiliare srl nel 2019 e concessa in affitto all'attuale conduttore nello stesso anno.

L'attuale impostazione aziendale non permette chiaramente di conseguire redditività sufficiente per l'impresa agricola, pertanto è necessario attuare un programma di interventi a breve e lungo termine, attraverso i quali si possa raggiungere un livello economico e concorrenziale, in grado di sostenere l'impresa sul mercato agricolo.

Il programma degli interventi per lo sviluppo dell'azienda agricola consiste in :

a) un potenziamento del comparto produttivo, attraverso la realizzazione di un nuovo impianto di noccioleto, che interesserà buona parte della superficie aziendale per 27 ettari.

b) l'avvio di un'attività agrituristiche volta all'ospitalità in spazi aperti "agricampeggio" per 12 piazzole per un max di 30 ospiti giornalieri.

Il noccioleto verrà impiantato sui terreni più profondi e fertili, meno acclivi e più adatti alla meccanizzazione ed interesserà le seguenti particelle riportate in tabella:

Comune	Foglio	Particella	Sup. catastale (Ettari)	S.A.U. (Ettari)
Forano	10	13	1,2270	0,4184
Forano	10	125	6,0660	5,3376
Forano	10	154	5,2320	4,6795
Forano	10	155	1,0160	0,7447
Forano	16	259	1,3930	0,9956
Forano	16	169	0,0625	0,0556
Forano	16	229	0,7790	0,6341
Forano	16	186	1,1360	1,0602
Forano	16	220	1,4882	1,3151
Forano	10	162	12,1505	10,355
Forano	10	109	1,0240	0,0801
Forano	10	72	1,1670	1,0980
Forano	10	152	0,2060	0,08
Forano	10	153	0,1260	0,0964
Forano	16	262	1,6221	0,1294
Totale superficie noccioleto				27,0797

Verrà realizzato un pozzo artesiano per attingere l'acqua di irrigazione per servire tutto l'arboreto attraverso un impianto a goccia.

Al fine di agevolare la meccanizzazione delle operazioni colturali, in particolare quelle della raccolta, verrà utilizzato un sesto d'impianto di 6 x 4,5 metri. La scelta colturale ricade su varietà rustiche ed adatte alle condizioni pedoclimatiche della zona: si coltiverà la tonda Giffoni e sarà utilizzata come impollinatore la tonda gentile romana ed il nocchione.

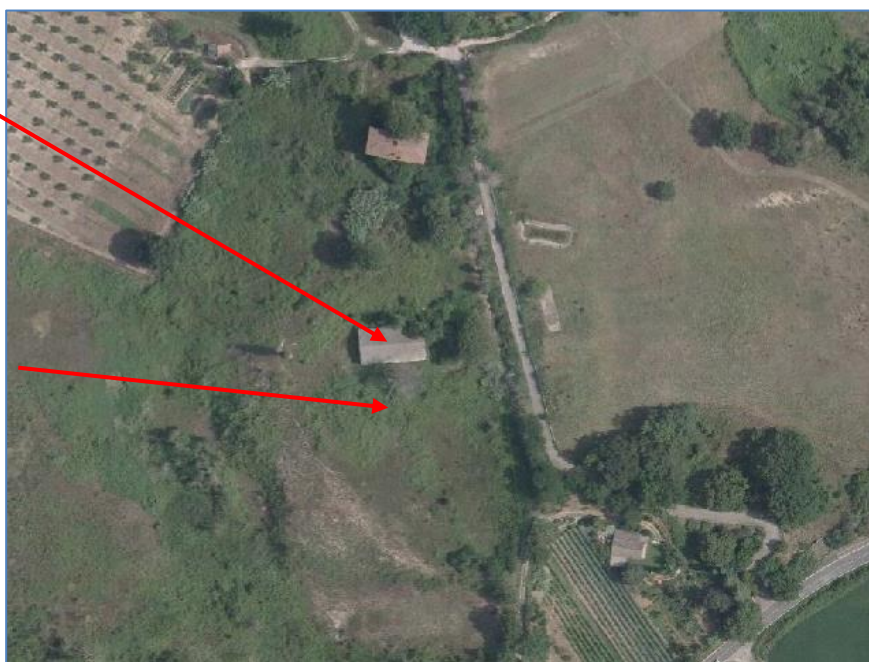
L'attività agrituristica che si intende avviare consiste nella realizzazione di un agricampeggio sul fondo agricolo aziendale, mediante la realizzazione di 12 piazzole attrezzate nella particella 266 del foglio 16 di Forano. Il progetto prevede anche il recupero dell'annesso agricolo (ex stalla), più vicino al sito destinato all'attività multifunzionale, per essere adibito a servizi per i campeggiatori (servizi igienici (anche per disabili), servizio lavanderia biancheria e stoviglie, piccola dispensa, info point con sala attesa, sala ricreativa/ polivalente. Lo spazio ricreativo sarà utilizzato di norma dai campeggiatori, ma avrà anche la funzione di avviare attività volte alla conoscenza del territorio, dei prodotti tipici, compresi quelli aziendali come l'olio di oliva e le nocciole.

Si potranno attivare giornate per la degustazione dei prodotti aziendali e di quelli tipici del territorio, attività di escursionismo e di cicloturismo, sia in azienda che nelle aree limitrofe, con l'obiettivo di favorire la conoscenza del territorio locale e dei suoi prodotti.

Si riportano le coordinate in formato decimale nell'ortofoto sotto riportata, per l'ubicazione dell'agricampeggio e dell'annesso agricolo da rifunzionalizzare:

Coordinate Annesso
agricolo:
Latitudine: 42.27636
Longitudine: 12.63918

Coordinate
Agricampeggio:
Latitudine: 42.27617
Longitudine: 12.63918



- Presupposti economico-produttivi

La redditività aziendale viene ricavata estrapolando i dati contenuti nel bilancio economico allegato, riferito ad un'epoca post, ovvero a conclusione degli interventi programmati. La situazione economica allo stato attuale è evidenziata nel bilancio consuntivo al 31/12/2019 (stato patrimoniale e conto economico), approvato e depositato nel registro delle imprese, in cui si evince un utile di € 1.433.

I prezzi dei prodotti agricoli inseriti in bilancio sono ricavati dai Prezziari Ismea, mentre i costi dai prezziari forniti dalle principali CCIAA, ed in mancanza dei precedenti, dal mercato locale. Dal bilancio, si ricava che l'azienda a regime, presenta una redditività netta pari a:

Reddito Netto Aziendale Post: € 41.250,00

Nel bilancio sono stati considerati gli aiuti agroambientali del PSR del Lazio, pari a € 770/Ha per il nocciolo (biologico + inerbimento), mentre per i seminativi, non disponendo l'azienda di titoli, visti e considerati i diversi scenari futuri della PAC, si ritiene di applicare un valore di 247 €/Ha, pari al pagamento base uniforme per tutti gli agricoltori.

Riguardo la manodopera, si considera la presenza di un salario fisso nell'azienda, per le attività agricole e agrituristiche, mentre per le operazioni colturali si considera il ricorso a terzi.

4. Descrizione dei fabbricati esistenti e individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte nel programma di sviluppo aziendale

Tutti i fabbricati presenti in azienda non rispondono alle finalità economiche e strutturali descritte nel programma di sviluppo aziendale, pertanto saranno gradualmente oggetto di recupero per essere adeguati nel tempo ai nuovi indirizzi produttivi.

Il fabbricato interessato dall'intervento di recupero è ubicato sulla particella 217 del foglio 16 del comune di Forano, ed è rappresentato da un annesso agricolo adibito originariamente a stalla, strutturata con una corsia di alimentazione centrale e poste laterali. Il manufatto, come descritto in precedenza, è attualmente esistente, ma si trova in precarie condizioni statiche, a causa degli eventi sismici degli ultimi anni che hanno procurato importanti lesioni sulle strutture portanti, sia alla mancata manutenzione ordinaria che non è stata effettuata. Il fabbricato verrà recuperato mediante lavori di riqualificazione architettonica e strutturale come meglio descritto nel dettaglio più avanti.

5. Descrizione dettagliata degli interventi edilizi e di quelli infrastrutturali previsti nonché quelli finalizzati alla tutela e alla valorizzazione ambientale.

Gli interventi per la realizzazione dell'agricamping consistono nella realizzazione di 12 piazzole attrezzate per camperisti di 70 mq ognuna, costituite da una pavimentazione drenante in betonelle di colore tenue nella scala delle terre per la sosta di auto e/o caravan in tutti i periodi dell'anno e di uno spazio di pertinenza, per ciascun camper, da destinare a eventuale pergolato o aprire il tendalino in dotazione agli stessi automezzi.

L'ombreggiamento delle piazzole verrà effettuata con alberi utilizzando specie autoctone (olivi, lecci, quercus, aceri), mentre per le sistemazioni e le delimitazioni delle piazzole si utilizzeranno materiali di origine naturale quali pietra locale e legno. Le piazzole saranno fornite di acqua potabile ed elettricità, mediante impianti a colonnine con punti luce adatti a consentire la fruizione della viabilità e l'illuminazione dei servizi.

Verrà realizzata una strada carrabile per l'accesso all'agricamping di 4,5 metri pavimentata in brecciolino di cava assestato a macchina e rullato, previo leggero livellamento e profilatura del terreno, scorticamento della superficie, realizzazione di una massicciata/fondazione stradale dello spessore di circa 40 cm in breccione di cava assestato a macchina. Il tipo di pavimentazione realizzata permetterà la

permeabilità della totalità dell'area alle acque meteoriche, evitando ruscellamenti i quali potrebbero compromettere la stabilità dell'opera.

Gli interventi di recupero dell' annesso agricolo (ex stalla) prevedono una riqualificazione strutturale mediante la realizzazione di una struttura in acciaio interna all'involucro edilizio in muratura, ed un rifacimento della copertura, sostituendo l'eternit con una lamiera grecata coibentata che fungerà da struttura di supporto per il manto di copertura in coppi.

Internamente al fabbricato i lavori prevedono la rimozione del massetto esistente per la realizzazione di una nuova struttura di fondazione a cui verrà ancorata la struttura in elevazione, quindi la realizzazione di una pavimentazione in gress porcellanato antidrucciolo. Seguiranno i lavori di messa a norma degli impianti elettrici, idrici e termici.

Le altezze interpiano, H 5.00 m (centro), H 3.45 resteranno pressoché immutate così come le bucatore esterne in cui verranno sostituiti gli infissi con nuove finestre in pvc con vetro camera, rispondenti alle nuove normative sul risparmio energetico. Le pareti esterne verranno consolidate, poiché attualmente nei quattro angoli sono presenti vistose crepe, verrà eseguito un nuovo intonaco armato e verrà realizzata una nuova tinteggiatura con colori tenui nella scala delle terre.

Gli scarichi delle acque reflue dei servizi igienici verranno convogliate in un'apposita rete e da questa immesse in una fossa Imhoff opportunamente dimensionata e da questa sfoceranno in un impianto di sub irrigazione, eseguito a norma di legge, realizzato nel terreno adiacente.

Per gli interventi edilizi nel dettaglio si rimanda agli elaborati architettonici ed alla relazione tecnica redatta dai progettisti.

- *aspetti paesistico-ambientali ed idrologici*

Per la verifica degli aspetti paesaggistici, ambientali ed idrologici, si è fatto riferimento alla nuova infrastruttura Dati Territoriali contenuta nel "geoportale" (in esercizio dal 2018) ed alla cartografia on-line del portale urbanistica, entrambi della Regione Lazio. Si prospettano di seguito le varie interrogazioni geografiche, al fine di rappresentare gli aspetti sopra richiamati.

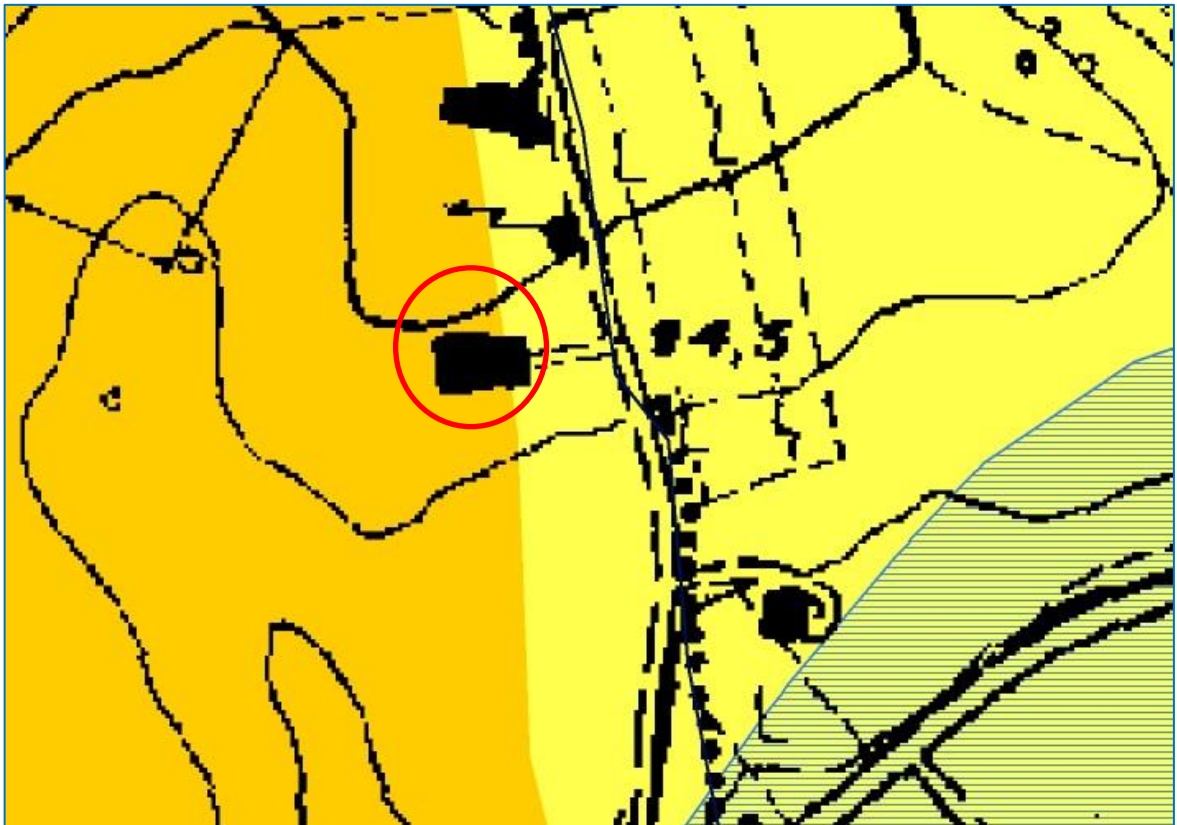
Inquadramento Ortofoto (Anno 2014)



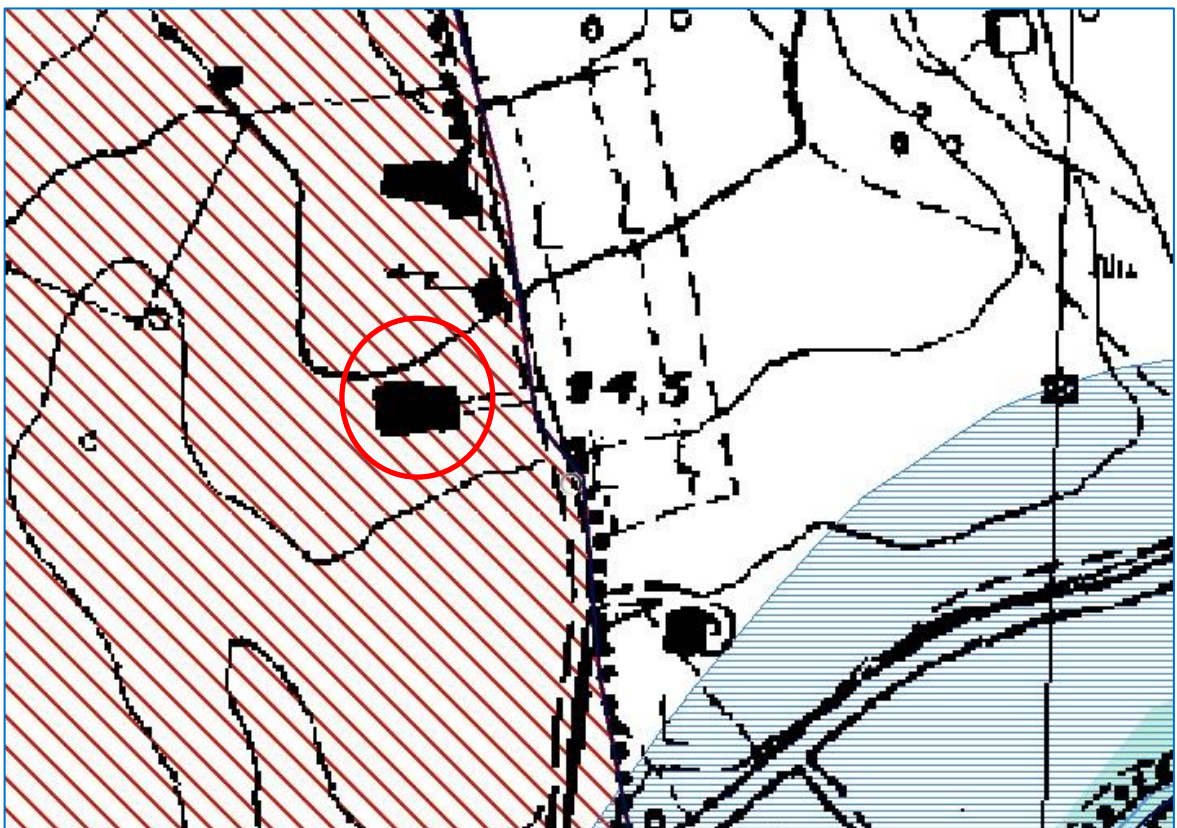
Inquadramento CTRN 2014 (Carta tecnica Regionale Numerica 2014)



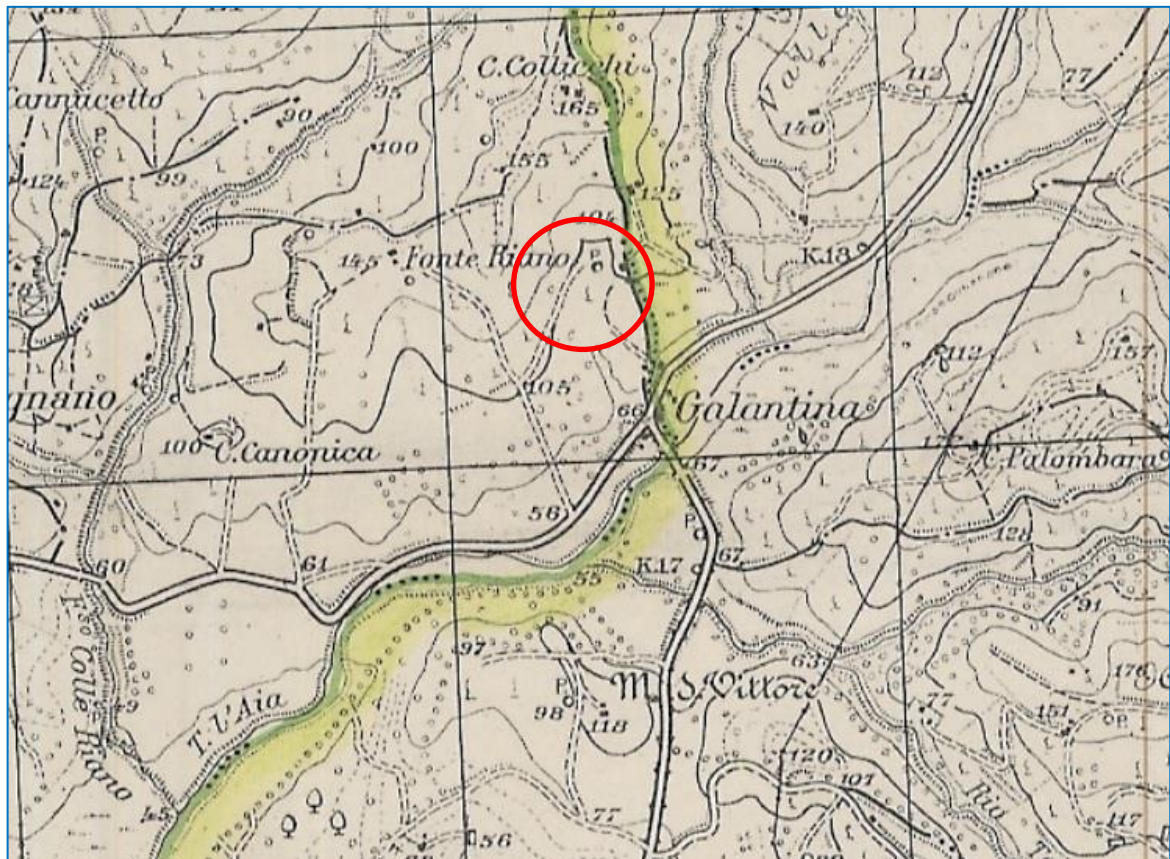
Inquadramento PTPR TAV A (Paesaggio Agrario di rilevante valore)



Inquadramento PTPR TAV B (Beni d'Insieme Valle del Tevere)



Inquadramento Tavola Vincolo Idrogeologico (Comune di Forano)



Tutti i terreni non ricadono in aree SIC, ZPS e ZVN.

Gli interventi edilizi e la gestione dell'azienda agricola, sono finalizzati al rispetto dei seguenti criteri di tutela e di valorizzazione ambientale:

a) mantenimento dell'elemento tipologico dell'architettura rurale

- viene mantenuto l'elemento tipologico ed architettonico del manufatto agricolo, in quanto si favorisce il recupero dell'immobile esistente esclusivamente con interventi edilizi di adeguamento strutturale e riordino degli spazi interni, rimanendo inalterata la sagoma dell'edificio;

b) utilizzazione di sistemi a basso impatto ambientale:

- verrà recuperato l'annesso agricolo esistente escludendo nuova edificazione, al fine di ridurre ulteriore impermeabilizzazione del suolo ed evitare ulteriore frammentazione ecologica della matrice agricola e consumo di suolo;

- le opere infrastrutturali prevedono l'uso di materiali naturali, di pietra locale e legno, al fine di mitigare l'impatto e di assicurare un buon drenaggio dell'acqua meteorica;

- verranno realizzati spazi verdi internamente ed esternamente al sito di intervento, che prevedono la messa a dimora di specie arboree, arbustive ed erbacee rustiche ed autoctone, in grado di adattarsi alle condizioni pedo-climatiche della zona e di inserirsi armoniosamente nel paesaggio naturale circostante.

b) adozione di pratiche di ricomposizione ambientale, quali:

- uso sostenibile delle risorse del territorio (acqua, suolo), mediante:

- a) l'adozione di tecniche di difesa e conservazione del suolo e delle acque, quali: siepi, alberature e altre strutture tipiche del paesaggio agrario;

- b) il miglioramento dell'efficienza di utilizzo delle risorse idriche per le attività produttive mediante sistemi a basso risparmio idrico;

- c) l'adozione di pratiche di coltivazione a basso impatto ambientale quale è quella dell'agricoltura biologica.

Quanto sopra prospettato, evidenzia che eventuali soluzioni alternative sono indubbiamente di maggiore impatto, pertanto rimane sicuramente valida la soluzione progettuale avanzata, in quanto conserva i caratteri propri del paesaggio agrario tradizionale.

6. Individuazione della superficie funzionale asservita

La superficie funzionale asservita, rappresenta la superficie funzionale alla realizzazione del programma di miglioramento aziendale, che, ai sensi dell'art.55, c. 5bis della L.R.38/99, non può essere inferiore alla superficie in grado di generare l'indice fondiario utilizzato. Nel caso in esame, la superficie funzionale asservita viene determinata dal rapporto tra la superficie dell'annesso agricolo rifunzionalizzato e l'indice fondiario unitario:

Superficie annesso agricolo: mq. 352

Superficie funzionale asservita = ----- = mq. 88.000

Indice fondiario unitario 0,004 mq/mq

La superficie funzionale asservita pari a 88.000 mq è rappresentata dalle seguenti particelle:

Comune	Foglio	Particella	Superficie mq	Proprietario
Forano	16	266	5,9957	Sardi Immobiliare srl
Forano	16	220	1,4882	Sardi Immobiliare srl
Forano	16	229	0,7790	Sardi Immobiliare srl
Forano	16	186	1,1360	Sardi Immobiliare srl
Totale superficie			9,3989	

7. Verifica delle condizioni di prevalenza delle attività agricole su quelle multifunzionali (art.2 bis, L.R. 14/2006, art.3 R.R. 29/2017)

In base al comma 1 dell'art. 2 bis della L.R. 14/2006, la prevalenza viene verificata in funzione delle ore di lavoro individuate in tabelle di cui alle D.G.R.11 luglio 2008 n. 506 e 19/12/2017 n. 894. Per l'applicazione dei valori tabellari, si considera che l'impresa abbia concluso gli interventi programmati, pertanto l'ordinamento colturale della S.A.U. risulterà il seguente:

Noccioleto.....Ha 27,07

Oliveto.....Ha 2,64

Prati e Pascoli....Ha 19,42

Applicando i valori tabellari si determinano le ore ed i giorni di lavoro agricoli assorbiti dall'azienda agricola per la coltivazione delle colture agricole, come risulta dai calcoli nella tabella sotto:

Ore/giorni di lavoro per le attività agricole

descrizione Coltura	u.m. (ha/n.)	Ore lavoro unitarie anno	Totale ore	totale giorni	Coeff. Correttivo azienda biologica	Totale giorni
Nocciolo	27,07	320	8662	1.082	1,5	1.623
Oliveto	2,64	400	1.056	132	1,5	198
Prati e pascoli permanenti	19,42	30	583	73	1,5	109,5
SOMMANO						1.930,5

Le giornate agricole assorbite dall'azienda risultano di 10.302 Ore/anno paria a 1.930,5 giorni/anno.

Per le attività agrituristiche si considerano le ore dedicate alla pulizia e all'igiene delle 12 piazzole ed alla struttura a servizio dei campeggiatori.

Si considerano inoltre 24 attività di degustazione dei prodotti agricoli aziendali per 20 partecipanti in ognuna (3h/ospite).

Il calcolo delle ore e dei giorni lavorativi inerenti le attività agrituristiche è riportato nella tabella seguente:

Ore/giorni di lavoro per le attività agrituristiche

Descrizione dell' Attività integrata e complementare	Ore di lavoro per piazzola per anno	Numero di piazzole	Totale ore	Totale giorni
Ospitalità in agricampeggio	32	12	384	48
Degustazione			1440	180
SOMMANO			1.824	228

Le giornate agrituristiche assorbite risultano di 1.824 Ore/anno paria a 228 giorni/anno.

Dal confronto delle giornate agricole/agrituristiche, risulta pienamente soddisfatto il requisito di prevalenza, essendo le giornate di lavoro agricole pari a 1930,5 maggiori delle giornate lavorative riferite alle attività integrate e complementari pari a 228.

8. Conclusioni

Con il presente PUA, considerato che la “Agricola Praelios società agricola arl” “soddisfa i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla L.R. 38/99 e ss.ii.mm., viste

le necessità contemplate negli interventi programmati dell'impresa, si chiede l'approvazione dei seguenti interventi edilizi con deroga per :

- rifunzionalizzazione dell'annesso agricolo esistente in mappa sulla particella 217 del Comune di Forano, da destinare ad attività multifunzionali, ai sensi dell'art. 57, comma 2, lettera e quinquies);
- avvio di un'attività di agricampeggio mediante la realizzazione di n. 12 piazzole attrezzate da eseguirsi sulla particella 266 del Foglio n. 16 del Comune di Forano;

Rieti, 05/06/2020

Dottore Agronomo Gianluca Pezzotti

Allegati PUA:

1. Bilancio Aziendale
2. Bilancio depositato presso CCIAA
3. Fascicolo Aziendale
4. Istanza di richiesta di Attestazione qualifica IAP
5. Contratti di Affitto
6. Atto costitutivo e statuto
7. Visura catastale fabbricati aziendali
8. Estratti di mappa terreni agricoli
9. Visura CCIAA
10. Inps amministratore delegato
11. Elaborati progettuali, Relazione tecnico-illustrativa e documentazione fotografica
12. Autocertificazione assenso proprietario
13. Dati utili per l'iscrizione all'elenco regionale dei soggetti abilitati all'eserc. agriturismo
14. Documento di Riconoscimento Rappresentante Legale