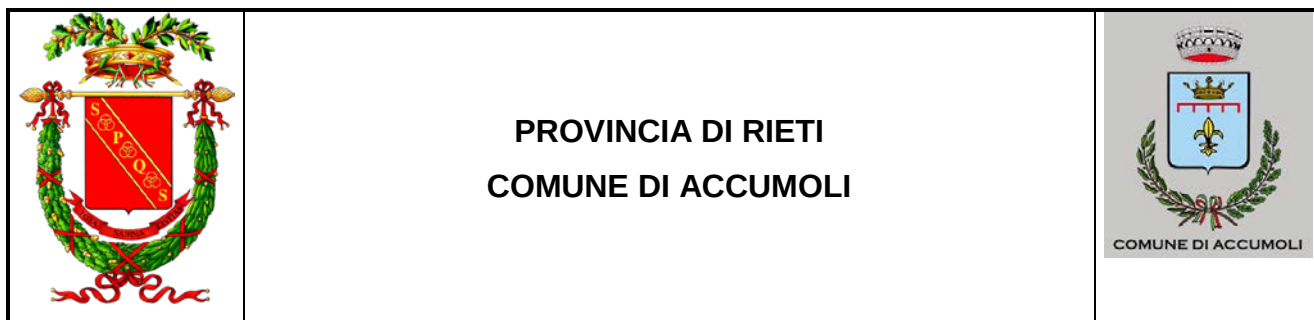




VARIANTE
al Piano Utilizzazione Aziendale approvato
(P.U.A.)

Ai sensi della L 38/99 Norme sul governo del territorio e ss. mm. ii. legge regionale 27 febbraio 2020, n. 1

AZIENDA AGRICOLA LA VECCHIA FATTORIA
COOPERATIVA AGRICOLA

Il tecnico
Dott Agr Daniele De Sillo

Marzo 2021

INDICE

PREMESSA	3
1.1 Soggetto proponente	4
1.2 Riferimenti normativi	4
1.3 Descrizione Azienda	7
1.4 Redditività aziendale ex ante	12
Si rimanda al bilancio PMA ante operam allegato.	12
2 L'idea imprenditoriale	13
2.1 Realizzazione stalla	13
2.2 Realizzazione di un fienile	13
2.3 Realizzazione di una concimaia	14
3.3 verifica delle deroghe	16
4 Redditività aziendale ex post	17
5 Cronoprogramma dell'investimento	18
6 CONCLUSIONI	18
ALLEGATI	19

PREMESSA

Il sottoscritto, Dr. Agr Daniele De Sillo in relazione all'incarico conferitogli dall'imprenditrice agricola Sig.ra Gianni Paola, in qualità di Rappresentante Legale de La Vecchia Fattoria Cooperativa Agricola, nata a Roma (RM) il 27/05/1984 C.F. GNNPLA84E67H501M e residente in Roma Via Stezzano 28 - CAP 00125, redige il presente Piano di Utilizzazione Aziendale in variante ai sensi delle seguenti normative:

- Articolo n. 57 Legge Regione Lazio n. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Regione Lazio n° 1 del 27 Febbraio 2020
- Norme di attuazione dei piani territoriali paesistici.

Il presente piano è redatto per una variante progettuale di cui al PUA presentato in data 22/06/2017 prot 7046, con parere favorevole della Commissione PUA con verbale del 26/06/2017 e approvato con successiva deliberazione di CC n° 21 del 26/06/2020.

In forza di ciò la ditta ha ottenuto il PdC n° 04/2020 (pratica edilizia n° 2042 del 15/02/2017) di cui successiva comunicazione di inizio lavori il 04/08/2020

Il presente elaborato viene ad integrare la "richiesta di variante al PdC 04/2020 del 03/08/2020" inoltrata via PEC dall'ing. Coccia Vittorio in data 17/02/2021 tramite n° 3 PEC.

A riguardo i dati di consistenza territoriale e zootecnica si fa presente che i dati da considerare sono quelli aggiornati inclusi nel presente elaborato e non quelli contenuti nella "Relazione tecnica illustrativa dell'intervento di variante"

Le modifiche al precedente PUA sono sinteticamente le seguenti:

- Marginali modificazioni della sagoma e misure della stalla salvo aumento dell'altezza alla gronda METRI 4,00 (da originari metri 3,00) per la quale è richiesta la deroga al limite di altezza;
- Realizzazione di Annesso agricolo fienile di mq 205 circa. Non previsto nel precedente PUA

1.1 Soggetto proponente

Richiedente è la sig.ra Gianni Paola in qualità di amministratore dell'azienda agr. "La vecchia fattoria cooperativa agricola" con sede legale ed operativa in Comune di Accumoli (RI), Frazione Tino snc P. IVA n°00974290579, iscritta nella sezione speciale per le imprese agricole della CCIAA di Rieti codice REA n° 59047.

Il progetto in parola rappresenta un ulteriore sviluppo e capitalizzazione dell'azienda agricola, a seguito dell'incremento delle superficie fondiarie, iniziato con il PUA a suo tempo già approvato dall'Amministrazione comunale con asservimento dei terreni allora posseduti dall'azienda riportati nell'allegato 1 al presente Piano di Miglioramento Aziendale

1.2 Riferimenti normativi

L'edificazione in zona agricola è regolata dalla L.R. 38/99 e successive modificazioni, da ultima L.R. n. 8 del 2003.

La normativa sancisce che è compito dei Comuni procedere all'individuazione dell'unità aziendale massima e/o minima, o in mancanza di ciò, il lotto minimo edificativo è stabilito dal comma 6 dell'art. 5 della LR 8/03, in 3 ettari.

L'articolo 55 della citata legge regionale, tra l'altro, definisce i criteri, gli indici e le linee guida per l'edificazione in zona agricola, fermo restando l'obbligo (comma 1) di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti.

I limiti costruttivi e le dimensioni del lotto minimo indicati nell'art. 55 della succitata Legge Regionale sono però derogabili qualora il titolare, presentando un PUA in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo, ne dimostri la necessità.

L'articolo citato recita testualmente:

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis.

5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata 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, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo

superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale.

5 quater. Gli annessi agricoli sono i manufatti strumentali all'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2 e sono classificati nelle seguenti categorie:

a) annessi agricoli tamponati: strutture chiuse su tutti i lati. Sono considerati annessi agricoli tamponati anche le strutture realizzate al di sotto della superficie del piano di campagna. La realizzazione di annessi agricoli tamponati interrati è sempre sottoposta all'approvazione di un PUA di cui all'articolo 57;

b) annessi agricoli stamponati: strutture completamente aperte su tutti i lati ovvero aperte su un unico lato nel caso in cui gli altri lati siano tamponati, senza utilizzo di finestre, sino ad un terzo dell'altezza massima del fabbricato calcolata dal piano di campagna fino alla gronda. Gli annessi agricoli stamponati, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadrati, con un rapporto di 0,002 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed una altezza massima di 7,5 metri;

c) annessi agricoli produttivi: volumi tecnici o manufatti realizzati e utilizzati esclusivamente per il soddisfacimento di specifiche necessità tecniche dell'azienda. Con deliberazione della Giunta regionale sono individuate le relative tipologie e caratteristiche quali silos, concimaie, vasche per raccolta acqua, strutture destinate alla produzione di biogas come da previsione degli articoli 214, 215 e 216 del d.lgs. 152/2006, nonché piscine realizzabili solo se adibite al servizio delle attività multifunzionali di tipo agrituristico di cui alla l.r. 14/2006 e di quelle integrate e complementari di cui all'articolo 3 della l.r. 14/2006 e all'articolo 54, comma 2.

Gli annessi agricoli produttivi sono realizzabili tramite presentazione e approvazione di un PUA redatto ai sensi della presente legge, fatto salvo per gli annessi produttivi "serre" di cui alla legge regionale 12 agosto 1996, n. 34 (Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre) e successive modifiche;

d) annessi agricoli misti: manufatti costituiti, nel medesimo corpo di fabbrica, da più tipologie tra quelle indicate nelle lettere a), b) e c).

6. Gli annessi agricoli strumentali, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri

quadri e non devono superare il rapporto di 0,004 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto. I comuni, nei propri strumenti urbanistici, possono prevedere per la nuova edificazione di annessi agricoli stamponati un'altezza fino a 7,50 metri lineari, anche con una diversa tipologia di copertura dei manufatti.

La determinazione dell'Unità Aziendale Ottimale per ciascun ordinamento produttivo, discende, in applicazione dei criteri ed indirizzi pubblicati dalla Regione Lazio, dal soddisfacimento di due parametri economici: l'azienda, nella sua organizzazione deve garantire almeno 2000 ore lavorative – anno per Unità Lavorativa Uomo (U.L.U.), sulla base di quanto riportato nella D.le 3992/98 (valori medi di impiego di manodopera per attività agricole distinti per provincia). Congiuntamente deve determinare, quale risultato economico d'impresa, un reddito netto annuale per U.L.U. di almeno euro 19.657,38 (determinazione ISTAT per l'anno 1999, suscettibile di adeguamento).

Lo strumento utilizzato per la determinazione del Reddito netto è il Bilancio Aziendale determinato, per ogni sistema secondo la seguente espressione:

$$\mathbf{R.N. = P.L.V. - (s.v. + q. + Imp.)}$$

dove:

P.L.V. = Produzione Lorda Vendibile

S.V. = spese varie per l'impiego di materie prime e prestazioni di terzi

q. = costi di ammortamento, manutenzione e assicurazione dei capitali agrari e fondiari aziendali

Imp. = prelievi socialmente imposti (imposte dirette e indirette, contributi consorili, contributi previdenziali, assicurativi).

Il reddito netto così determinato esprime la somma dei redditi spettanti all'imprenditrice per i fattori immessi nel ciclo produttivo: interessi sui capitali agrari e fondiari, rendita della proprietà fondiaria, salari e stipendi per il lavoro prestato e profitto da attività d'impresa.

Il metodo utilizzato permette di determinare l'ammontare del reddito netto per U.L.U. in relazione al variare della superficie coltivata.

L'individuazione dell'Unità Aziendale Minima, in osservanza con quanto sancito dal comma 3, art. 52 della Legge Regionale 38/99 e funzionale alla determinazione del

lotto minimo di intervento residenziale in zona agricola, è stato determinato con il soddisfacimento dei due parametri:

1. Ore lavorative –anno per una U.L.U. non inferiore a 1000 ore (125 gg. lavorative);
2. Reddito netto per una U.L.U. non inferiore a euro 9.828,69.

1.3 Descrizione Azienda

Il fondo, di proprietà de La Vecchia Fattoria Soc. Coop agricola, ricade in agro del Comune di Accumoli - località Frazione Tino, in zona agricola normale, altitudine media m. 850,00 s.l.m., pendenza terreno area interessata circa 10%, esposizione Nord-ovest, distanza centro abitato di Rieti Km. 65,00 circa.

L'azienda, è condotta in economia diretta dalla Rappresentante legale, Sig.ra Gianni Paola, Imprenditrice Agricola Professionale fin dall'anno 2012, giusta iscrizione all'INPS del 18/04/2012, con l'ausilio del lavoro dei soci e, quando e se necessario, di salariati avventizi.

L'azienda è a regime produttivo Biologico certificata dall O.C. SUOLO E SALUTE S.R.L.

L'azienda agricola è costituita da diversi corpi fondiari fondiario di qualità e dimensioni variabili di complessivi 194,65 Ha circa, così ricadenti

Tabella 1 riparto delle superfici tra le seguente Regioni/ Comuni

REGIONE	COMUNE	TITOLO	SUPERFICIE (ha)
Lazio	ACCUMOLI	Proprietà	179,03
Marche	FOLIGNANO	Proprietà	5,636
Lazio	POMEZIA	Affitto	9,98

Si precisa che i terreni ricadenti fuori dal Comune di Accumoli ha salvo che per il bilancio aziendale produttivo non sono oggetto del presente PUA.

La disponibilità dei terreni è garantita da atti di proprietà regolarmente registrati.

Per i riferimenti catastali si rimanda all'analisi del fascicolo aziendale (allegato al presente PUA) ed alle tabelle a seguire.

Tabella 2/3: Riparto della superficie aziendale e fabbisogno ULU

SUP CAT TOTALE (HA)		194,65
di cui	coltura	
666-SEMINATIVO	CARDO MARIANO	5,82
	PRATO POLIFITA/ERBAIO	16,23
651-COLTIVAZIONI ARBOREE SPECIALIZZATE	OLIVO	0,14
	CASTAGNO	8,19
131-ERBA O ALTRE PIANTE ERBACEE DA FORAGGIO PERMANENTI	PASCOLO SENZA TARA	28,15
	PASCOLO CON TARA FINO AL 20%	7,87
	PASCOLO CON TARA FINO AL 50%	4,74
210-SUPERFICI FORESTALI	BOSCO	109,40
	MANUFATTI e tare	2,81

L'orientamento produttivo è foraggero zootecnico.

L'azienda possiede alcuni capi in allevamento di diverse specie,. Il codice aziendale ASL è 001RI072.

Il fabbisogno foraggero nonché il carico attuali UBA/ha sono ampiamente soddisfatti.

Nel post operam l'azienda diviene leggermente deficitaria per il fabbisogno in U.F. che saranno quindi integrate.

Il fabbisogno totale di manodopera attuale espresso in totale giornate lavorative e di 1642 giornate ovvero a 6,3 ULU circa (1 ULU = 250 giornate lavorative).

Tale valore è puramente indicativo in quanto ad es. la gestione boschiva è delegata con i piani di taglio alle ditte boschive e la coltura del Cardo presente sui terreni di Pomezia è gestita mediante contoterzi.

In ogni caso la gestione aziendale è assicurata dalla titolare coadiuvata dai familiari e da personale aziendale

Tale fabbisogno è coperto interamente dall'opera della titolare coadiuvata da personale aziendale (n° 2 OTI) ed un avventizio.

Per ulteriori dettagli si rimanda al bilancio PMA allegato.

Il **capitale fisso** aziendale è costituito dal **capitale fondiario**, terreno e fabbricati rurali che insistono su di esso, e dal **capitale agrario**, costituito prevalentemente da una serie di macchine ed attrezzature necessarie per lo svolgimento delle operazioni colturali.

Dal punto di vista del **capitale fondiario** l'azienda è dotata di diversi fabbricati e strutture utili alla attività agricole, riepilogate nella tabella 5 che segue.

Tabella 6: Fabbricati aziendali

TIPOLOGIA FABBRICATO	COMUNE	FG	P.LLA
MAGAZZINO AGRICOLO	ACCUMOLI	16	40
MAGAZZINO AGRICOLO	ACCUMOLI	16	585
RIMESSA MACCHINE	ACCUMOLI	16	9
RIMESSA MACCHINE	ACCUMOLI	16	9
STALLA	ACCUMOLI	16	827
STALLA	ACCUMOLI	16	833
STALLA FIENILE	ACCUMOLI	16	32

In particolare il centro aziendale è localizzato nel complesso delle strutture ricadenti nel foglio 16 p.lle 827 ed 833. Gli altri fabbricati indicati in tabella costituiscono strutture in disuso o comunque scarsamente utilizzabili per la loro vetustà e localizzazione. Le abitazioni sono localizzate nel centro storico del paese e attualmente sono inagibili a causa dei recenti eventi sismici che hanno interessato la zona.

Di seguito sono descritti nel dettaglio i fabbricati consistenti il centro aziendale e concentrati interamente sulle p.lle 827 ed 833, con i riferimenti alle tavole di progetto oggetto del precedente PUA approvato dall'Amministrazione comunale:

- Fabbricato insistente sulla p.lla 827 foglio 16 denominato C sulle tavole. Si tratta di un ricovero per animali di bassa corte (Avicunicoli) infatti confina direttamente con un'area paddock esterna;
- Fabbricato insistente sulla p.lla 827 foglio 16 denominato A sulle tavole. Si tratta di una struttura bilivelli in c.a. parzialmente interrata adibita a stalla per bovini ed al primo piano a magazzino;
- Tettoia insistente sulla p.lla 827 foglio 16 denominato B sulle tavole, adibita a ricovero macchine ed attrezzature. Posta fra i fabbricati denominati A e C;
- Fabbricato insistente sulla p.lla 827 foglio 16 denominato D. Interamente in legno è adibito a ricovero per le galline ovaiole ed è anch'esso collegato direttamente da un aia;
- Fabbricato insistente sulla p.lla 833 foglio 16 denominato E consistente in una struttura in legno divisa in vari setti direttamente collegati con altrettanti paddock destinati all'allevamento di polli anatre e tacchini.

- Fabbricati insistenti sulla p.lla 833 foglio 16 denominato F, G ed H adiacenti alla struttura E sono anch'essi utilizzati per il ricovero e l'allevamento dei capi di bassa corte.

L'uso futuro dei fabbricati aziendali sopra descritti alla conclusione del presente piano aziendale sarà il medesimo dell'attuale, salvo che per il fabbricato aziendale insistente sulla particella 827 del foglio 16 del Comune di Accumoli denominato A sulle tavole che risulta oggi, inadeguato strutturalmente ed incapace per le sue dimensioni di soddisfare le esigenze di spazio e gestione dell'attuale allevamento bovino.

La struttura in c.a. su bilivelli parzialmente interrata oggi adibita a stalla per bovini e, al primo piano, a magazzino sarà in futuro recuperata a scuderia per cavalli e magazzino al primo piano. (Tale destinazione permetterà all'azienda d'introdurre l'allevamento di equini da carne utile per la multifunzionalità dei prodotti aziendali da offrire al consumatore).

La figura 1 mostra uno stralcio di estratto di mappa comprendente i fabbricati e le superfici costituenti il nucleo aziendale

Figura 1: stralcio planimetria catastale centro aziendale e strutture



Per quanto riguarda il **capitale agrario** l'azienda al momento risulta dotata delle macchine ed attrezzature essenziali alla conduzione ordinaria del fondo, come riepilogato nella successiva tabella 6.

Tabella 7: Parco macchine aziendale

Tipo	Marca/ modello
Trattrice	Lamborghini
Trattrice	Carraro
Trattrice	Same Leone
Trattrice	Lamborghini C
Macchina operatrice semovente	Lamborghini R
Rimorchio agricolo	Padovani PL30

Sono inoltre presenti diverse attrezzature necessarie alla gestione colturale

La **mission** attuale dell'azienda è la produzione di foraggiere per l'alimentazione animale per la produzione di carni di elevata qualità.

Il settore aziendale prevalente è quello zootecnico con bovini da carne, secondo la tipologia di allevamento linea vacca-vitello che rappresenta un intelligente sfruttamento delle risorse naturali, in questo caso dei pascoli aziendali, lasciando al brado le vacche con i vitelli al seguito liberi di spostarsi alla ricerca di erba durante la buona stagione dalla tarda primavera fino all'autunno.

La linea vacca-vitello consente pertanto il mantenimento delle fattrici e l'allevamento dei vitelli anche per un periodo superiore allo svezzamento (6/8 mesi) contando prevalentemente sulle risorse dei pascoli naturali ed alcune integrazioni con foraggi secchi durante l'inverno.

I vitelli in autunno rientrati con il resto della mandria al centro aziendale sono in parte destinati alla rimonta interna ed in parte venduti dopo un breve periodo di ingrasso in stalla.

1.4 Redditività aziendale ex ante

Si rimanda al bilancio PMA ante operam allegato.

2 L'idea imprenditoriale

L'azienda di si trova in zona pedemontana e per le sue caratteristiche climatiche e territoriali, unita ad una certa frammentazione presenta forti limiti ad un agricoltura di carattere estensivo. Cionondimeno l'imprenditrice ha individuato nell'articolazione di un sistema di allevamento di diverse specie animali allo stato brado e semibrado il modello produttivo più idoneo. Per una ottimale organizzazione del sistema produttivo l'azienda ha bisogno:

- realizzare un nuovo fabbricato rurale per scopi produttivi connessi con l'allevamento animale razze da carne.

Il progetto PUA in variante prevede la realizzazione dei seguenti fabbricati:

2.1 Realizzazione stalla

con relativo paddock e concimaia per allevamento bovino, ovicaprino e suino:

OGGETTO DI VARIANTE SULLA STALLA GIA' APPROVATA

La stalla, nel P.d.C in essere, ha dimensioni planimetriche di ml. 45,31 x 20,00 per una S.U.L. di mq. 906,20 e altezza alla gronda di ml. 3,00;

Nell'attuale progetto di variante le dimensioni planimetriche sono rimaste in sostanza le stesse anche se con una leggera variazione; Infatti le nuove dimensioni planimetriche sono di ml. 45,43 x 20,08 con una S.U.L. di mq. 914,05, **altezza alla gronda di ml. 4,00.**

Quindi salvo l'aumento in altezza alla gronda, per il quel è richiesta deroga al limite previsto, non vi sono ulteriori cambiamenti significativi.

2.2 Realizzazione di un fienile

OGGETTO DI VARIANTE REALIZZAZIONE FIENILE (non previsto precedentemente)

Questo edificio, nel P.d.C in essere, non era stato previsto come annesso agricolo da realizzare; Nell'attuale progetto di variante si è sentita la necessità di prevedere anche questo annesso per il ricovero dei foraggi e dei mezzi agricoli a servizio della stalla soprattutto nel periodo invernale; Ha dimensioni planimetriche di ml. 20,30x10,10 per una S.U.L. di mq. 205,43 e altezza alla gronda di ml. 5,00

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche costruttive dei fabbricati si rimanda all'analisi degli elaborati grafici.

2.3 Realizzazione di una concimaia

Riguardo la concimaia questa NON E' OGGETTO DI ALCUNA MODIFICA RISPETTO A QUANTO GIA' VALUTATO ED APPROVATO NEL PUA ORIGINARIO il dimensionamento della stessa, la giustificazione dei calcoli e i parametri utilizzati sono stati elaborati in conformità alle vigenti normative di riferimento quali

- Decreto MIPAAF 25 febbraio 2016

- Decreto MIPAAF 7 aprile 2006.

ed in base a delle valutazioni circa il tipo di allevamento praticato in azienda prevalentemente estensivo al pascolo, con disponibilità

di ampi paddock in terra per il libero movimento degli animali quando sono in stalla. Si stima che in stalla gli animali quando presenti possano produrre circa l'85% delle loro deiezioni, mentre il restante 15% viene naturalmente distribuito nei paddock o nei pascoli vicini durante le loro attività di libero movimento/stabulazione.

Pertanto si è proceduto secondo norma:

a) garantire nella concimaia una capacità di stoccaggio dei liquami per almeno 150 giorni (per poi essere depositati all'esterno su nuda terra in attesa di spandimento) e dei letami per almeno 90 giorni, (per poi essere distribuiti ed interrati nei campi).

ed a dimensionare gli ambienti di stoccaggio delle deiezioni secondo tali parametri costruttivi.

a) concimaia di 20X10 mt (con pavimentazione inclinata con pendenza contraria rispetto all'eventuale scolo nei campi e alle pendenze naturali del terreno) con un'altezza media di capacità di stoccaggio/accumulo per impalamento di 1,5 mt - quindi 300 mc totali;

b) superficie di riposo a lettiera nel lato dei bovini (lato nord) di 45*5 mt, con una capacità di accumulo in altezza di 0,5 mt medi (la normativa permette un calcolo di accumulo medio in altezza fino a 0,6 mt), e quindi una capacità di accumulo/stoccaggio totale di 112,5 mc;

c) superficie di riposo a lettiera nel lato dei bovini (lato nord) di 45*7,5 mt, con una capacità di accumulo in altezza di 0,3 mt medi (la normativa permette un calcolo di accumulo medio in altezza fino a 0,3 mt), e quindi una capacità di accumulo/stoccaggio totale di 101,25 mc;

Capacità di stoccaggio totale delle deiezioni di 513,75 mc.

Considerando ora i calcoli tabellari di produzione del letame e dei liquami in base al numero e al peso medio degli animali allevati in stalla (e anche alla tipologia di allevamento: libero, estensivo, con lettiera permanente), la potenzialità produttiva delle deiezioni di allevamento in 150 e 90 giorni potrà essere stimata (vedi tabella n. 11 allegata) in:

- 93 mc circa di liquame;
- 209 mc circa di letame.

Considerando quindi la superficie totale in mq di accumulo (fra concimaia = 200 mq e zone interne alla stalla = 562 mq, per complessivi 762 mq) la capacità di stoccaggio dei liquami è garantita da una superficie media di accumulo (e assorbimento dalla lettiera permanente) di 0,12 mt di altezza ($93 \text{ mc} : 762 \text{ mq}$), valutazione di progetto molto prudentiale ed abbondante; mentre riguardo la superficie in mc di accumulo del letame in lettiera palabile, è di più del doppio rispetto alle necessità imposte dalla normativa (209 mc prodotti in 90 giorni, senza considerare quanto prodotto al pascolo e nei paddock, rispetto a 513,75 mc di capacità di accumulo).

In conclusione di tale analisi di dimensionamento Si comprende che si voluto comunque considerare una superficie più che doppia per le capacità di accumulo delle deiezioni stimate in stalla al netto del tempo di permanenza, in modo da garantire la possibilità di pulire le lettiere della stalla e stoccare il liquame e le deiezioni prodotte in allevamento, in un ambiente avente una reale capacità di stoccaggio delle deiezioni per più di 7 mesi (circa 215 giorni)

La concimaia rientra nella categoria art 55 comma 5 quater lettera c) annessi agricoli produttivi: volumi tecnici o manufatti realizzati e utilizzati esclusivamente per il soddisfacimento di specifiche necessità tecniche dell'azienda. Con deliberazione della Giunta regionale sono individuate le relative tipologie e caratteristiche quali silos, concimaie, vasche per raccolta acqua.

3.3 verifica delle deroghe

In riferimento al presente piano di miglioramento aziendale la realizzazione di:

- stalla (annesso agricolo tamponato di cui art 55 comma 5 quater lettera a)
- fienile (annesso agricolo tamponato di cui art 55 comma 5 quater lettera b)
- concimaia (annesso agricolo produttivo di cui art 55 comma 5 quater lettera c)

sono verificate le seguenti deroghe urbanistiche:

deroghe previste e richieste con il PUA secondo l'art 57 comma 2 L 38/99				
		DEROGA	opera da realizzare	nota
a) la demolizione e ricostruzione con sagoma diversa ed eventuale delocalizzazione all'interno della stessa azienda agricola		n.a.		
b) deroga all'altezza degli annessi agricoli (3,20 mt) , esclusivamente per comprovate esigenze tecniche		SI	Stalla SUL 914,05 MQ altezza alla gronda 4,00 metri lineari	deroga all'altezza per ragioni di benessere animale ed operatività strumentale
c) deroga alle dimensioni del lotto minimo per gli annessi agricoli e comunque nel rispetto dell'unità minima aziendale		SI		lotto aziendale COMPLESSIVO ampiamente oltre il lotto minimo
d) la deroga agli indici per gli annessi agricoli di nuova edificazione di cui all'articolo 55, comma 6, esclusivamente per valide e motivate esigenze di sviluppo delle attività agricole di cui all'articolo 54, comma 2, lettera a);		n.a.		
e) la realizzazione delle strutture a scopo abitativo		n.a.		
e bis) la deroga al dimensionamento degli annessi agricoli tamponati di cui all'articolo 55, comma 5 quater, lettera b)	realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadrati, con un rapporto di 0,002 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed una altezza massima di 7,5 metri	NO	Fienile SUL 205,43 mq altezza massima 6,76 metri	lotto aziendale ed indice di edificabilità ampiamente oltre il richiesto
e ter) la realizzazione degli annessi agricoli produttivi di cui all'articolo 55, comma 5 quater, lettera c)		n.a.		

e quater) la realizzazione di annessi agricoli tamponati utilizzando, qualora previsto dagli strumenti urbanistici comunali, il rapporto massimo di 0,008 metri quadrati per metro quadrato di terreno di cui all'articolo 55, comma 6	lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadri e non devono superare il rapporto di 0,004 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.	NO	Stalla SUL 914,05 MQ altezza alla gronda 4,00 metri lineari	lotto aziendale ed indice di edificabilità ampiamente oltre il richiesto
e quinquies) la rifunzionalizzazione e la nuova edificazione per le attività multifunzionali identificate all'articolo 2 della l.r. 14/2006		n.a.		

4 Redditività aziendale ex post

I miglioramenti e le innovazioni introdotte nei processi produttivi aziendali, ampiamente illustrate nei paragrafi precedenti, consentiranno il miglioramento dell'offerta dei prodotti aziendali in termini di quantità e qualità e un miglioramento della redditività dell'impresa.

Non sono previste variazioni significative del piano colturale o dell'indirizzo produttivo dell'azienda nella situazione ex post, ma solo una intensificazione e migliore efficienza gestionale dei processi produttivi zootecnici anche in termini di benessere animale. Rispettando quindi le richieste della proprietà, di sviluppare un allevamento che fosse economicamente sostenibile nel numero degli animali allevati e nelle sue conseguenti redditività prodotte e oneri di gestione operativa, si è voluto progettare uno sviluppo della mandria che arrivasse ad una consistenza di allevamento a regime superiore alla attuale.

Per ulteriori dettagli si rimanda al bilancio PMA post opera allegato.

Gli obiettivi che l'imprenditore intende raggiungere attuando il suo piano di investimento sono riconducibili ai seguenti:

- migliorare le condizioni di benessere animale e di gestione dell'allevamento
- aumentare l'offerta di prodotti agroalimentari di qualità;
- migliorare la qualità della vita per se stesso e per i soci e le rispettive famiglie ;
- migliorare il reddito e le opportunità di lavoro.

Dalla realizzazione dell'intero progetto ne trarranno beneficio i seguenti soggetti:

- a) la collettività con l'incremento del fabbisogno lavorativo che si tradurrà nella stabilizzazione di una nuova ULU;
- b) il proponente che avrà una struttura adatta alle sue esigenze lavorative.
- c) l'intero comprensorio rurale del comune di Accumoli;
- d) gli agro-ecosistemi.

5 Cronoprogramma dell'investimento

Per la realizzazione del presente piano di miglioramento agricolo si prevedono 18 mesi di tempo dall'ottenimento dei permessi e pareri necessari.

6 CONCLUSIONI

Come citato in premessa il presente PUA costituisce proposta di variante al PUA presentato in data 22/06/2017 prot 7046, con parere favorevole della Commissione PUA con verbale del 26/06/2017 e approvato con successiva deliberazione di CC n° 21 del 26/06/2020.

Dalla analisi aggiornata dell'azienda proponente si evince come rispetto al progetto PUA presentato nel 2017 l'azienda è cresciuta in termini di superficie e di capi gestiti mentre in riferimento a tutti i parametri tecnico –economici esaminati e già valutati vi sono piccole variazioni non sostanziali comunque in aumento.

Quanto alla variante progettuale della stalla qui proposta si ritiene non sostanziale nel merito l'aumento nell'altezza della stalla che genera in ogni caso una ulteriore deroga alla L 38/99 riguardo l'altezza alla gronda delle strutture. Tale aumento è legato ad esigenze di migliore circolazione di aria ovvero del benessere animale oltretutto a fornire condizioni di accesso e manovra ai mezzi più agevoli.

Quanto alla realizzazione del fienile precedentemente non previsto esso fa riferimento ad ulteriori e quanto mai opportune riflessioni dell'imprenditore che mirano ad un più efficiente e maggiore stoccaggio di paglia e fieno sempre inquadrato nell'ottica di migliorare la gestione aziendale ottimizzare i tempi e di costi di gestione ed in ultima analisi di migliorare il reddito dell'impresa.

Roma, 28/02/2021

Dr Agr. Daniele De Sillo

ALLEGATI

- Bilancio PMA ante e post intervento
- Fascicolo aziendale 2021
- Permesso di Costruire n° 4/2020