



COMUNE DI TUORO SUL TRASIMENO
(Provincia di Perugia)
Area Tecnica - Servizio Edilizia ed Urbanistica

PERMESSO DI COSTRUIRE

(EX articolo 13 Legge Regionale 18/2/2004 n.1 ora art. 123 L.R. Umbria 1/2015)

n° 3/2017
del 16/02/2017

Pratt. Condono nn.13-456

P.E. n. 45/95

P.E. n. 102/99

P.E. n° 15/2009

Comunicazione "Opere Interne"

del 27/08/2010 prot. n. 7679

Pratica di Agibilità n. 14/2010

SCIA n. 38/2014

Pratica Edilizia n° 26/2016

Pratica Paesaggistica n° 52/2009

Pratica Paesaggistica n° 7/2014

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la domanda presentata in data 20/12/2016 (prot. n. 0011227) da:

- **MACCARINI ADRIANA**, nata a Cortona (AR) il 16/03/1959 (C.F.: MCCDRN59C56D077U), residente in Tuoro sul Trasimeno, via Firenze, n.°27;

in qualità di affittuaria (*giusto contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 203/82 del 11/11/1982 e successivamente reffitticato in data 17/01/2017*) di fondo rustico sito in Tuoro sul Trasimeno, via Firenze, per l'esecuzione dei lavori di:

"REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA E DEPOSITO NOCCIOLINO A SERVIZIO ED IN AMPLIAMENTO AL FRANTOIO ESISTENTE" ubicati in Via Firenze, di Tuoro Sul Trasimeno, su terreno distinto catastalmente al N.C.T. del Comune di Tuoro sul Trasimeno al Foglio n. 24, Particella n. 74, su area individuata dal vigente P.R.G.C. "E1" Zone agricole pregiate (*nel nuovo P.R.G. - Parte Strutturale e Parte Operativa adottato in data 28/09/2010 rispettivamente con delibera di consiglio comunale n. 58 e 59, e successivi atti del C.C. n. 30 e 31 del 04/10/2012 - l'area ove ricade la costruzione viene classificata tra le aree di Territorio agricolo "E", zona agricola, agricola di pregio e agricola di connessione - art. 36 delle N.T.A.); le opere previste in progetto, riguardano nel dettaglio:*

- **Due piccoli ampliamenti in aderenza a fabbricato (frantoio) destinati a locale tecnico/produttivo e tettoia rispettivamente di mq 11,33 e mq 59,73 per una SUC totale di mq 71,06.**

Visto il progetto allegato alla domanda, redatto dal tecnico Chiodini Geom. Massimiliano, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4261 (C.F.= CHDMSM73M24G359N);

Visto che l'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004; ricadente in zona C1 "Zona della Pianura Irrigua" del PS2 (piano Stralcio del Trasimeno);

Visto il parere FAVOREVOLE della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, espresso nella seduta del **30/01/2014** (riferita alla pratica paesaggistica avente pari oggetto):

Visto che l'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed è stata rilasciata da questo Comune la prescritta **Autorizzazione paesaggistica n. 35 del 07/05/2014** ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i., emessa a seguito del parere vincolante rilasciato dalla Soprintendenza BAAAS, espresso con proprio atto prot. n. 0007224 dell'11/04/2014, pervenuto in data 18/04/2014 ed assunto al prot. n. 0003561;



COMUNE DI TUORO SUL TRASIMENO
(Provincia di Perugia)
Area Tecnica - Servizio Edilizia ed Urbanistica

Visto che l'area **NON è soggetta al vincolo idrogeologico**, tuttavia per gli aspetti geologici si rimanda ai contenuti della relazione geologica a firma del Dott. Geol. Fabio Biagini;

Vista l'istruttoria dell'Area Tecnica - Servizio Edilizia ed Urbanistica riferita alla pratica edilizia n. 26/2016, redatta in data 12/01/2017 da cui ne consegue successiva integrazione del 24/01/2017 prot. n. 0000721 con la quale si ritiene corretto l'intervento proposto nel rispetto delle seguenti valutazioni:

- Dato atto del contratto di affitto di Fondo rustico (ai sensi dell'art.45 della L.203 del 03/05/1982) tra Mariangeloni Alessandro-Cricchi Marisa e Maccarini Adriana, stipulato in data 11/11/2016 registrato all'Agenzia delle Entrate il 09/12/2016 al n. protocollo 14989 Mod. 3 ed integrato in data 17/01/2017 e registrato alla Agenzia delle Entrate in data 20/01/2017 al n. 676 con il quale ne è stata prorogata la durata a tutto il 10/11/2026;
- Dato atto dell'atto di vincolo stipulato dal Notaio CHERUBINI GRAZIA di Perugia in data 08/10/2014 repertorio n. 20991 registrato a Perugia il 10/10/2014 al n. 19270 Serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 10/10/2014 al n. 16215-16216;
- Dato atto che la richiedente risulta essere un'impresa agricola ed è condotta dall'imprenditore agricolo sotto qualsiasi forma, ai sensi e per gli effetti dell'[articolo 2135 del codice civile](#), iscritta nel registro delle imprese della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura come da visura camerale prodotta e da dichiarazione prodotta dalla sig.ra Maccarini Adriana e contenuta altresì nel Piano Aziendale;
- L'intervento riguarda la creazione di locale tecnico e tettoia, tale intervento risulta essere volto all'implementazione del centro aziendale ed allo sviluppo del Frantoio - in accordo a quanto previsto per le nuove costruzioni in zona agricola come disciplinate dall'art. 90 della L.R. 1/2015;
- L'azienda si sviluppa per una superficie di Ha 10,55 NON BOSCHIVA (tra terreno in proprietà e terreno in affitto come puntualmente riportato nell'atto di vincolo); si rimanda altresì a quanto riportato nella relazione tecnica a firma del Geom. Chiodini Massimiliano e nel piano Aziendale a firma del Dott. Agr. Sergio Trentini; quanto riportato e vincolato è sufficiente a garantire il rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale impegnato nei limiti della SUC prevista dall'intervento. Il calcolo per la realizzazione degli interventi di cui sopra riguarda i terreni corrispondenti all'applicazione del relativo indice di utilizzazione territoriale considerando la SUC di tutti gli edifici dell'impresa agricola rispetto alla superficie aziendale totale;
- Il piano aziendale prodotto esplicita l'insieme delle azioni tese al miglioramento produttivo e ambientale delle attività dell'impresa agricola, secondo criteri di sostenibilità ambientale del processo produttivo è redatto a nome di Maccarini Adriana (impresa agricola) come risulta dal contratto di affitto, dall'atto di vincolo e dal piano medesimo redatto dall'Agronomo dott. Sergio Trentini;
- dato che l'intervento ricade in ambito Basso Collinare "C1" del PS2 "Piano Stralcio del Trasimeno" – approvato con DPCM 19/07/2002 e precisamente in ambito Zona della Pianura Irrigua - (art.20 NTA), in riscontro ai contenuti della DGR Umbria n. 1311 del 9/11/2015 detto intervento risulta attuabile in quanto NON va a costituire un nuovo centro aziendale ma costituisce un'implementazione dell'originaria azienda agricola per il miglioramento produttivo ed ambientale dell'attività della medesima impresa e viene realizzato al fine di contenere il consumo di suolo e limitare l'ulteriore infrastrutturazione del territorio agricolo, nel rispetto delle finalità di cui all'articolo 20 delle NTA del piano, i due ampliamenti vengono realizzati in aderenza al fabbricato destinato a frantoio di proprietà dell'impresa agricola precedentemente ristrutturato comportando un incremento di SUC di mq 71,06 e quindi risultano necessari ha 1,77 di terreno non boscato con un indice di utilizzazione di mq 40,00; Tale condizione risulta ampiamente soddisfatta in quanto l'azienda agricola si sviluppa per una superficie di Ha 10,55 NON BOSCHIVA e pertanto



COMUNE DI TUORO SUL TRASIMENO
(Provincia di Perugia)
Area Tecnica - Servizio Edilizia ed Urbanistica

attuabile anche senza l'incremento dei terreni alla proprietà fondiaria precedente risultante al 1995;

- ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale trattandosi di azienda esistente da data antecedente al 13/11/1997 – riscontrando nella fattispecie i contenuti dell'art. 90 comma 10) della L.R. 1/2015 si significa che gli edifici esistenti sono costruiti a seguito del rilascio dei sottoelencati titoli e precisamente :
- I TITOLI ABILITATIVI RELATIVI AGLI IMMOBILI, OGGETTO DEI LAVORI SONO I SEGUENTI:

- 1) FABBRICATO ABITATIVO: C.E. in sanatoria n. 109 del 10/12/1993 rif. Prat. 13 relativa alle modifiche interne ed esterne, il cambio di destinazione di parte del piano terra da attività agricola ad abitazione, con modifica alle aperture esterne, eliminazione ringhiera del muro a sud e costruzione terrazzo su una superficie di mq 85,07;
- 2) CAPANNONE E TETTOIE: C.E. in sanatoria n. 599 del 23/11/1994 rif. Prat. 456 relativa alla costruzione di un capannone e tettoie ad uso agricolo (fienile, rimessa attrezzi), variazione aperture esterne della capanna approvata ed aumento altezza fabbricato principale su una superficie di mq 81,38;
- 3) AMPLIAMENTO CAPANNONE DI CUI AL PUNTO 2): C.E. n. 63 del 17/11/1995 rif. Prat. n. 45/95 relativa all'ampliamento di un annesso agricolo da destinare a rimessa attrezzi agricoli e macchinari per una per una superficie di mq 163,20;
- 4) CAPANNONE E TETTOIE DI CUI AI PUNTI 2) E 3): Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 76 del 17/11/2000 rif. Prat. n. 102/99;
- 5) FRANTOIO: Permesso di Costruire n. 25/2009 del 30/06/2009 rilasciato alla Sig.ra Maccarini Adriana per ristrutturazione fabbricato agricolo da destinare a frantoio e successiva comunicazione di "opere interne" per adeguamento servizio igienico del 27/08/2010 prot. 7679 per una superficie di mq 89,96;
- 6) FRANTOIO: Pratica di Agibilità del 14/2010 (Agibilità n. 1 del 07/07/2011);
- 7) TETTOIA FOTOVOLTAICA: SCIA n. 38/2014 rif. Prot. n.7997 del 19/09/2014 per realizzazione di una tettoia fotovoltaica a copertura di parcheggio di mq 62,73 (la stessa è stata richiesta ai sensi dell'art. 7 bis della L.R. n. 1/2004 e pertanto la stessa superficie è stata determinata in funzione dei parcheggi pertinenziali privati in ossequio ai contenuti dell'ex R.R. 7/2010, ora confermato all'art 118 co. 2 lett f) della L.R. n. 1/2015) rapportati alla necessità di ricovero delle attrezzature di proprietà dell'azienda come stabilito all'art. 86 co. 7 del R.R. n. 2/2015 e pertanto sia in applicazione della normativa previgente che dell'attuale normativa tale intervento non costituisce superficie utile coperta;

- dato che l'intervento dovrà rispondere ed essere compatibile con i contenuti della ex L.R. Umbria n. 17/08 (ora R.R. 2/2015 art. 32-35 Edilizia Sostenibile – Cap. I° - Sezione VII°) le opere di sistemazione esterna dovranno essere prive di pavimentazioni e di opere di infrastrutturazione;
- Vista la relazione geologica redatta dal dott. geologo Fabio Biagini le cui indicazioni e/o condizioni e modalità dovranno essere scrupolosamente e dettagliatamente rispettate anche se l'area non ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;

Vista la dichiarazione relativa al titolo di proprietà, nonché la dichiarazione ai sensi dell'art. 123 L.R. 1/2015 (ex art. 17, L.R. 1/2004 e s. m. e i.), con cui:

- si assevera la conformità del progetto agli strumenti urbanistici sia vigenti che adottati, ai piani di settori, alle disposizioni in materia di dotazioni territoriali e funzionali ed alle norme del regolamento Edilizio;

- si attesta la conformità alle norme di sicurezza, igienico-sanitarie, a quelle concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche, la sussistenza delle OO.UU. primarie funzionali



COMUNE DI TUORO SUL TRASIMENO
(Provincia di Perugia)
Area Tecnica - Servizio Edilizia ed Urbanistica

all'intervento proposto (o previste dalla convenzione oppure dall'atto d'obbligo per la loro realizzazione);

- si accerta il rispetto dei requisiti e presupposti richiesti da leggi o da atti amministrativi a contenuto generale;

Al fine del presente permesso NON sono stati corrisposti gli oneri concessori di cui alla ex Legge 10/77 e s.m.i. e alla L.R. 1/04 (Titolo III° - Contributo di Costruzione) ora L.R. 1/2015 art.130, 131 e 132 – in quanto ai sensi dell'art. 133 comma 1 lettera a) come nel caso di specie trattandosi di interventi, diversi dalla residenza, da realizzare nelle zone agricole, relativamente ai primi trecento metri quadrati di SUC, in funzione delle esigenze dell'impresa agricola di cui all'[articolo 2135 del c.c.](#), iscritta nel registro delle imprese della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (nel caso di cui trattasi NON risulta realizzata nuova SUC successivamente all'entrata in vigore della ex L.R. 31/1997 - pertanto successivamente alla data del 13/11/1997) gli oneri non risultano dovuti;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale, il Piano Regolatore Generale Comunale e le relative Norme Tecniche di Attuazione; visto il D.P.R. 6/6/2001 n. 380 con successive modificazioni ed integrazioni; vista la Ex L.R. n. 1/2004 con successive modificazioni ed integrazioni ora L.R. 1/2015 e Reg. Reg. 2/2015; viste le vigenti leggi e norme in materia di urbanistica, edilizia, parcheggi, beni culturali ed ambientali, igiene, barriere architettoniche, impianti tecnologici, consumi energetici, inquinamento acustico, sicurezza del lavoro e delle strade;

RILASCIA IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla richiedente **Maccarini Adriana**, in qualità di affittuaria di fondo rustico, per l'esecuzione dei lavori indicati in premessa, in conformità agli allegati di progetto ed alle relative destinazioni d'uso, sotto l'osservanza delle Norme Tecniche del P.R.G. e del Regolamento Edilizio vigenti, delle vigenti leggi e norme in materia di urbanistica, edilizia, beni culturali ed ambientali, parcheggi, igiene, barriere architettoniche, impianti tecnologici, consumi energetici, inquinamento acustico, sicurezza stradale e del lavoro, nonché delle prescrizioni di seguito riportate e fatti salvi i diritti dei terzi, in conformità al progetto/documentazione presentato/a di cui un esemplare debitamente vistato è annesso al presente atto, **purché vengano rispettate le seguenti modalità esecutive e condizioni:**

- 1) **Rispettare le prescrizioni contenute nell'Autorizzazione Paesaggistica n. 35/2014 del 07/05/2014 rilasciata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, le cui condizioni costituiscono parte integrante e sostanziale del presente titolo abilitativo e in allegato alla fine lavori dovrà essere prodotta documentazione fotografica accompagnata da dichiarazione, sottoscritta dal Direttore dei lavori e dal proprietario, attestante il rispetto di tali prescrizioni;;**
- 2) **Riguardando l'intervento l'interno dell'immobile, per quanto attiene agli impianti (DM. 37/2008), vanno osservati i contenuti di cui all'art. 114 comma 9 della L.R. 1/2015 anche ai fini della dichiarazione di Agibilità;**
- 3) **Si significa che successivamente alla fine dei lavori l'opera di cui trattasi soggiace alla normativa in materia di AGIBILITA', regolamentata dagli Artt. 137 e 138 della L.R. 1/2015, nonché alla normativa in tema di Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) DPR 59/2013 che deve essere richiesta quale titolare di piccola e/o media impresa come definite dal Dm 18 aprile 2005 o quale titolare di impianto;**

ALLEGATI



COMUNE DI TUORO SUL TRASIMENO
(Provincia di Perugia)
Area Tecnica - Servizio Edilizia ed Urbanistica

1. Tav. 1: Attuale – Progetto (Pianta-sezione-prospetti);
2. Tav. 2: Planimetria 1:2000 – P.R.G. – Relazione Tecnica – Documentazione Fotografica);
3. Piano Aziendale;
4. Relazione Geologica;
5. Scheda Urbanistica.

AVVERTENZE

- Per quanto non diversamente previsto ai punti precedenti siano rispettati i termini di progetto;

- Il presente permesso di costruire NON pregiudica eventuali diritti o ragioni di terzi, né incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi alle opere da eseguire per effetto del suo rilascio.

Le opere dovranno essere realizzate secondo la perfetta regola d'arte precisando che per gli stessi il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dal rilascio del titolo abilitativo, quello di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i quattro anni dalla comunicazione di inizio lavori (ai sensi dell'art., 121 comma 3 della L.R. 1/2015 e art.90 comma 9 del D.Lgs.81/08 e s.m.i.)).

Tuoro sul Trasimeno, lì 16/02/2017

IL RESPONSABILE DELL'AREA
Claudio Battaglini – Geometra