



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA
Provincia di Verona

P.A.T.

elaborato

TAV.
n°

0

Relazione agronomica

data: 2008

il Sindaco

il Segretario Generale

il Tecnico



COOPERATIVA GESTIONE VERDE SOC. COOP. a R.L.
LUNGADIGE SAMMICHELI 9 - 37129 VERONA

CALCOLO DEL LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE IN ZONE CON DESTINAZIONI DIVERSE DA QUELLA AGRICOLA.

1 - Premessa

La legge regionale 23 aprile 2004, n° 11 "Norme per il governo del territorio" attraverso gli atti di indirizzo, detta la disciplina per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale, di competitività e di riqualificazione territoriale al fine di migliorare la qualità della vita.

La metodologia indicata (art. 50, comma 1 lett. c) per il calcolo del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola prevede, con riferimento ai singoli contesti territoriali, la media regionale del rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC). Tale determinazione tiene conto anche dei principi enunciati all'art. 2 della L.R 11:

- la tutela del paesaggio rurale e montano;
- la tutela delle aree di importanza naturalistica;
- l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente.

Questi principi evidenziano che l'obiettivo è quello del contenimento del consumo del territorio agricolo, poiché negli ultimi decenni vi è stata una elevata erosione della SAU per un diffuso incremento delle aree urbanizzate ed industrializzate. Tale elemento ha avuto ricadute negative in primo luogo sullo stesso comparto agricolo, ma anche sulla profonda mutazione del paesaggio e riduzione delle funzioni di salvaguardia del sistema idrogeologico, e dell'equilibrio ecologico naturalistico, ruoli che tale area da sempre rivestiva.

Le finalità descritte, sono coerenti agli enunciati degli ultimi due bandi del Piano di Sviluppo Rurale, che si prefigge di sostenere la multifunzionalità dell'agricoltura e l'azione di salvaguardia e tutela dell'ambiente e del paesaggio rurale.

Questi elementi sono altresì in sintonia con la L. R. 12 dicembre 2003, n° 40 "Nuove norme per gli interventi in agricoltura", che individua azioni volte a favorire:

- lo sviluppo sostenibile mediante l'integrazione delle azioni dirette alla crescita delle imprese con le azioni volte alla tutela dell'ambiente;
- la riduzione degli impatti ambientali derivanti dalla attività agricola zootecnica;
- il miglioramento e la valorizzazione degli elementi tipici del paesaggio;
- la tutela e la salvaguardia delle risorse naturali;
- la tutela della biodiversità degli ambienti rurali.

2 - Definizione di SAU

Per SAU si intende la superficie agricola utilizzata comprendente le seguenti utilizzazioni dei terreni (come da 5° censimento generale dell'agricoltura – regolamento di esecuzione – DPR 6 giugno 2000 n. 197):

SEMINATIVI:

- Cereali per la produzione di granella
- Legumi secchi
- Patata
- Barbabietola da zucchero
- Piante sarchiate da foraggio
- Piante industriali
- Ortive (in piena aria e protette)
- Fiori e piante ornamentali
- Piantine
- Foraggere avvicendate
- Sementi
- Terreni a riposo

COLTIVAZIONI AGRARIE:

- Vite
- Olivo per produzione di olive
- Agrumi
- Fruttiferi
- Vivai
- Coltivazioni legnose agrarie in serra
- Altre coltivazioni agrarie
- Orti familiari
- Prati permanenti
- Pascoli

Non sono, pertanto, da considerare le superfici destinate ad arboricoltura da legno, a bosco, ai terreni abbandonati e alle tare di coltivazione.

3 – Modalità di calcolo della SAU trasformabile

Al fine di definire le modalità di calcolo della SAU trasformabile in destinazioni non agricole deve essere assunto quale dato di riferimento l'indice medio di trasformabilità del suolo negli ultimi dieci anni determinato dal rapporto complessivo medio per l'intera Regione Veneto tra SAU/STC.

Tale rapporto è pari a 0,468 e rappresenta, pertanto, il dato medio che deriva dai valori relativi alle tre tipologie di Comuni che l'ISTAT identifica in relazione alla posizione altimetrica: pianura, collina e montagna.

Poiché il PAT viene redatto sulla base di previsioni decennali, si ritiene di consentire la trasformabilità della SAU rapportando, secondo le varie tipologie di comuni, all'indice medio annuo di trasformabilità del suolo nei dieci anni intercorsi fra il censimento 1990 e quello 2000.

Tale indice medio di trasformazione, derivante dal rapporto percentuale tra la differenza dei due periodi censuari prima citati è determinato per le tre tipologie di comuni secondo la seguente formula:

$$\frac{\text{SAU 1990} - \text{SAU 2000}}{100} / \text{SAU 1990}$$

$$\frac{881.267 - 852.744}{100} / 881.267 = 3.24$$

E' necessario distinguere, tra due possibili situazioni:

1. se il comune è caratterizzato dal rapporto SAU 2000 / STC **inferiore** al valore medio di trasformazione regionale che, per il contesto di pianura di appartenenza, è pari a 61,3%;
2. se il comune è caratterizzato dal rapporto SAU 2000 / STC **superiore** al valore medio di trasformazione regionale che, per il contesto di pianura di appartenenza, è pari a 61,3%;

Si ritiene di consentire la trasformabilità della SAU, nell'arco decennale delle previsioni del PAT, limitando l'indice medio di trasformabilità secondo la seguente tabella consentendo la trasformabilità di SAU al 40% su indice medio regionale per i comuni che sono sopra la soglia del proprio rapporto di contesto SAU/STC e del 20% per quelli che sono sotto tale soglia.

	SAU 2000/STC	% su indice regionale 3.2	Trasformabilità SAU in PAT
Comune di pianura	> 61,3 %	40	< 1,3 %
Comune di pianura	< 61,3 %	20	< 0,65 %

Il Comune, in sede di redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), in relazione alle specifiche caratteristiche del proprio territorio comunale, potrà apportare modifiche opportunamente motivate, in diminuzione o in aumento fino al 10% rispetto alle quantità come sopra determinate.

A livello metodologico i passaggi da seguire per la determinazione della SAU trasformabile in ambito comunale sono:

- a) individuazione della S.T.C.;

- b) individuazione S.A.U. esistente;
- c) applicazione della formula precedentemente descritta contenuta negli atti di indirizzo della legge.

a) Il calcolo della S.T.C. è stato effettuato sulla base della cartografia del quadro conoscitivo a cui sono stati sottratte le superfici relative ai corsi d'acqua, canali e bacini d'acqua.

Comune di Sommacampagna (Cod. ISTAT 23082)

$$\begin{array}{rcl} \text{superf. territ. comun. lorda} & - & \text{superficie rete idrografica} = \text{superf. territ. comunale} \\ \text{mq 40.960.000} & & \text{mq 191.172} \qquad \qquad \qquad \text{mq 40.768.828} \end{array}$$

b) La determinazione della S.A.U. è stata eseguita sulla base dei dati derivanti dalla carta: **"Superficie agricola utilizzata"**, di seguito illustrata e riferita all'effettivo uso del suolo, prescindendo dalle destinazioni e classificazioni di P.R.G.

Il dato ISTAT ha un valore di mero riferimento analitico a giustificazione delle metodiche messe a punto anche se le modalità adottate sono le medesime.

Dati ISTAT del 5° Censimento generale dell'agricoltura dell'anno 2000

Seminativi	Colt. legnose	Prati pascoli	Totale	SAU/ mq
1.090,49	1.356,00	316,82	2.763,31	27.633.100,00

Scheda sintetica cartografia prodotta in allegato:

TEMA: c1016 Agricoltura

classe: c1016151 Superficie agricola utilizzata

Descrizione Superficie agricola utilizzata

Rif. Legislativi art.50, comma1 lett. c) L.R.11/2004

Nome File c1016151_SAU

Primitiva Geometrica Punto Linea Area

Formato Dati shp mdb Dbf xls altro

Attributi

Nome	Descrizione & Dominio	Tipo Dato	Dimensioni
ID_SAU	1° campo: chiave primaria	TESTO	8
Cod_ISTAT	2° campo (ausiliario) - Codice ISTAT del Comune	TESTO	6
N_SAU	3° campo (ausiliario) - campo contatore	TESTO	2

Fonte: Comune

Metodologia adottata:

La costruzione di questo livello informativo è avvenuto secondo la seguente procedura:

Si è tenuta in considerazione l'ultima edizione disponibile dell'ortofoto e della CTRN aggiornata in modo speditivo dal Comune, e si è sottratto dal territorio comunale (a0102011_ConfiniComunali) la superficie della viabilità (b0105031_Viabilita), dell'idrografia (b0105041_Idrografia), degli edifici con le loro pertinenze (livello FABBRIC.shp della CTRN aggiornata dal Comune e opportune aree di pertinenza), delle discariche e cave (b0105011 cod. 01, 02), delle superfici di cui alla classe c0506031_CopSuoloAgricolo, dal codice 32200 al 61300, nonché della superficie boscata (b0101031_VincDestForestale e c0605021_CategForestaliCI). Si dovrà inoltre sottrarre dalla Superficie del territorio comunale anche tutte le Z.T.O. diverse dalle E del P.R.G. vigente o le loro porzioni (da selezionare nello shape c1104061_Zone) non utilizzate di fatto come superficie agricola.

Si ricorda infatti che nella SAU totale vanno incluse le aree definibili attualmente come Superficie Agricola Utilizzata di fatto, anche se diverse dalle Z.T.O. E del P.R.G. vigente; le medesime aree non vanno defalcate dal calcolo della S.A.U. massima utilizzabile di cui all'art.13 della L.R.11/2004 lettera f).

Valore della SAU relativo al reale uso del suolo ottenuto anche con comparazioni di rilievi aerofotogrammetrici, ortofoto, ecc.:

SAU mq: 26.367.446

c) Il calcolo del limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile deriva dall'applicazione della formula illustrata nel paragrafo 3) in cui il rapporto SAU 2000 / STC raffrontato col valore medio regione di tale rapporto in ambito regionale relativo al contesto di appartenenza permette di applicare un valore percentuale da applicare al valore della SAU che esprime la superficie di suolo agricolo che può, nell'ambito del periodo di validità del PAT, mutare destinazione rispetto a quella agricola.

L'applicazione di tale formula per il Comune di Sommacampagna porta ai seguenti valori:

STC	SAU	Valore SAU/STC X 100	Coeff. Pianura	Formula con applicazione del coefficiente di trasformazione max	Superficie trasformabile (mq)
40.768.828	26.367.446	64,68	> 61,3	26.367.446 x 1,3 % =	342.777

CLASSIFICAZIONE ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI AI SENSI DEGLI ATTI DI INDIRIZZO (art. 50 lettera d) DELLA L.R. n° 11/04.

Ai sensi del DGR 3178/2004, lettera d) edificabilità zone agricole, punto 3) definizione delle strutture agricole produttive, tabella 1) requisiti per il riconoscimento del nesso funzionale tra allevamento e azienda agricola, modificata dal DDR n° 158 del 31 maggio 2007, si definiscono strutture agricole-produttive, tutti i manufatti necessari per lo svolgimento delle attività agricole e pertanto anche le strutture e i manufatti per l'allevamento degli animali.

All'atto dell'edificazione di nuove strutture, in base a quanto previsto dalla lettera c), comma 4, dell'art. 44 della legge regionale, che esse siano dimensionate in modo congruo e funzionale rispetto alle attività aziendali, risultino necessarie ai fini produttivi, nonché tecnicamente idonee. La valutazione di tali requisiti viene demandata dalla legge all'Ispettorato regionale per l'agricoltura, che per le strutture e manufatti per l'allevamento di animali, la sussistenza del nesso funzionale, tra l'allevamento medesimo e l'azienda agricola; qualora tale nesso non sussista, l'allevamento è da considerarsi "zootecnico-intensivo" e pertanto assoggettato alla disciplina contenuta nel provvedimento di cui al punto 5), lettera d), comma 1 dell'art. 50.

Il concetto di nesso funzionale è stato negli ultimi anni rivisto al fine di collegarlo:

- all'utilizzo, in termini di rapporto di copertura dei fabbricati ad uso allevamento zootecnico, della superficie del relativo corpo aziendale;
- alla capacità teorica del fondo agricolo di coprire quota parte delle necessità foraggiere degli animali, tenuto conto – per talune tipologie di allevamento – del quasi completo ricorso all'approvvigionamento esterno;
- all'esigenza di ottimizzare lo stoccaggio, il trattamento e la distribuzione delle deiezioni direttamente anche su suoli non direttamente condotti dall'azienda, al fine di evitare impatti negativi sull'ambiente.

Di conseguenza, solo il soddisfacimento contestuale dei tre requisiti sopra riportati, nel rispetto degli indici parametrici riportati nella tab. 1 allegata alla legge, consente il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento medesimo e l'azienda agricola.

Tale tabella è stata modificata dal Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n° 158 del 31 maggio 2007, uguale alla precedente nelle prime cinque colonne e con l'introduzione di due (sesta e settima) in variazione, che riportano per le diverse categorie di animali allevabili i nuovi indici parametrici a cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e il fondo agricolo, conformemente ai valori di Peso vivo medio per anno allevato per ettaro individuati nella tabella 6 dell'allegato 5 alla parte terza del D.L. n° 152/2006, nonché degli adeguamenti derivanti dall'applicazione della direttiva comunitaria 91/676/CEE, rispettivamente per le zone non vulnerabili (ZNV) e per le zone

vulnerabili (ZVN) ai nitrati di origine agricola, in cui il territorio del comune di Sommacampagna ricade.

Carta degli allevamenti intensivi

La L.R. 11/04 ha, dunque, confermato la distinzione tra gli allevamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo, definendoli “strutture agricolo-produttive destinate all'allevamento”, e quelli privi di tale connessione funzionale, rubricati come “allevamenti zootecnici intensivi”.

Si è ritenuto, pertanto, di operare per il territorio comunale la rilevazione degli allevamenti intensivi seguendo i criteri e le norme precedentemente esposte.

A tal fine si provveduto alla schedatura degli allevamenti, per acquisire i dati richiesti dalla legge e poter determinare, nelle strutture a carattere intensivo, in primo luogo, la classe di appartenenza (n° 3 classi) in relazione alla specie allevata, al carico zootecnico e quindi all'inquinamento potenziale.

Subito dopo, è stato attribuito ad ognuno di questi un punteggio sulla base delle seguenti variabili:

- tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema di pulizia; (max punti 40)
- sistema di ventilazione; (max punti 30)
- sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni. (max punti 30)

L'elaborazione di questi due dati, ha permesso di poter applicare le tab. a doppia entrata n° 3, 4 e 5, inserite alla lettera a) del punto 5 degli atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/04, che hanno fornito rispettivamente, le distanze minime reciproche tra gli allevamenti e tra questi con:

- i limiti della zona agricola;
- le residenze civili sparse;
- le residenze civili concentrate.

I valori ricavati non sono solamente di utilità nell'ambito delle autorizzazioni all'edificazione in zona agricola, nelle aree con influenza da parte degli insediamenti zootecnici intensivi, ma anche nell'ambito della pianificazione urbanistica del PAT, che attraverso questi dati, può identificare le zone di trasformazione tenendo conto di tutti i vincoli determinati dagli allevamenti intensivi esistenti.

Alla classificazione degli allevamenti presenti nel territorio è seguita la loro trasposizione cartografica in una tavola denominata: “**Allevamenti zootecnici intensivi**”. In questo elaborato sono identificate le strutture zootecniche senza nesso funzionale col fondo, da cui si genera il vincolo, e attorno ad esse tre diverse “buffers” concentriche che rappresentano graficamente i limiti di inedificabilità riferiti alle tre tipologie di insediamento precedentemente descritte.

Nello stesso tempo, dalla tavola, si rilevano graficamente le strutture zootecniche che, per la loro influenza in aree di pregio, potranno successivamente essere prese in considerazione per possibili dismissioni ed in cui attuare il meccanismo del credito edilizio.

STRUTTURE ZOOTECHNICHE DA ASSOGETTARE AL CREDITO EDILIZIO

Nel ambito del Piano di assetto territoriale è opportuno individuare la serie di opere incongrue, e gli elementi di degrado, la cui eliminazione riveste carattere di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale, e per la cui demolizione viene a determinarsi un **credito edilizio**. Con tale termine si intende una “quantità volumetrica” riconosciuta a seguito degli interventi migliorativi appena descritti.

Si tratta, pertanto, di un premio non monetario accordato al soggetto proprietario che si esprime come capacità edificatoria.

Tale misura trova applicazione in zona agricola principalmente per favorire l’eliminazione di strutture edilizie destinate all’allevamento degli animali, particolarmente impattanti dal punto di vista ambientale, o che determinino aree di inedificabilità in zone periurbane vocate ad una trasformazione urbanistica.

Quando si affronta tale tematica è opportuno, innanzitutto, operare una verifica sul possibile riutilizzo parziale dei ricoveri animali al fine della determinazione dei volumi da assoggettare al credito edilizio.

Dovendo poi affrontare l’applicazione pratica di tale concetto e poiché non deve esserci necessariamente corrispondenza precisa tra volumetria persa e credito ricevuto, è opportuno considerare una serie di parametri dell’allevamento considerato, al fine di stabilire in modo congruo il credito edilizio da riconoscere caso per caso, che di seguito si segnalano:

- accertamento sulla presenza o meno di un’attività zootecnica in atto o se questa è dimessa. In quest’ultimo caso viene ridotta la percentuale di conversione dei volumi esistenti in credito edilizio.

Non possono essere considerati come dimessi gli allevamenti che si trovino temporaneamente privi di animali perché in fase di fermo biologico tra un ciclo produttivo ed un altro o per periodi più prolungati a causa di norme sanitarie straordinarie attuate a seguito di epidemie.

- Tipologia di animale allevato e classe di appartenenza come indicato come stabilito dagli atti di indirizzo ai sensi dell’art. 50 della L.R. n° 11/2004 lettera D
- Dimensione dell’allevamento ed identificazione di eventuali strutture edilizie strettamente correlate ad esso (es. vasche interrate per la raccolta sotto grigliato delle deiezioni animali, ecc.)
- Anno di costruzione dello stesso e di eventuali interventi di ristrutturazione
- Individuazione della tipologia della struttura edilizia con particolare riferimento allo stato di manutenzione degli edifici e dalla valutazione della dotazione impiantistica presente.
- Nella determinazione del credito edilizio, inoltre sarà tenuto conto delle diverse caratteristiche costruttive degli edifici utilizzati all’allevamento delle diverse tipologie di

animali. Si può rilevare, infatti, che dal punto di vista qualitativo le strutture edilizie hanno un pregio decrescente passando da quelle rivolte ai bovini da latte a quelle per i bovini da ingrasso, per scendere ancora in quelle per suini. Infine, si riscontra che le strutture di pregio inferiore sono quelle per gli animali avi-cunicoli, che talvolta sono edificate con materiali di assoluta "povertà", tali da poterle definire precarie.

- In casi particolari, nella determinazione del credito edilizio potrà essere tenuto conto dei costi supplementari che l'azienda dovrà sostenere per lo smaltimento di materiali pericolosi che richiedano l'adozione di procedure particolarmente onerose (es. smaltimento coperture in eternit contenente fibre di amianto).

DISCIPLINA DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO

La destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, come stabilito dall'art. 4 della L.R. 24/85, è regolata dallo strumento urbanistico.

La richiesta di cambio di destinazione d'uso di un fabbricato rurale, dovrà essere supportata da relazione agronomica che ne attesti la perdita funzionalità alla conduzione del fondo.

I casi che portano a questa condizione sono molteplici, in quanto possono verificarsi frammentazioni fondiari per successioni, compravendite, ecc. o per trasformazioni delle originarie condizioni del conduttore dell'azienda agricola che ne ha portato all'esclusione dal settore primario e che quindi per scelta decida di intraprendere la possibilità di dare una nuova destinazione a degli immobili che ormai non svolgono più il ruolo per il quale sono stati edificati, e non lasciarli in un "limbo" in cui ogni intervento dettato dalle norme vigenti stabilite dalla L.R. 11/04 trova l'impossibilità di essere attuato non essendo più presente un'attività agricola.

Tale possibilità, comunque, vedrà una concreta applicazione quasi esclusivamente ai fini di trasformazioni residenziali significative nel recupero di un patrimonio edilizio inutilizzato e quindi nel contenimento del consumo del suolo agricolo a causa di trasformazioni urbanistiche che portano alla creazione di sempre nuove aree da destinare all'edificazione residenziale.

Poiché il territorio del Comune di Sommacampagna non è interessato da Siti di Importanza Comunitaria (SIC) o ZPS; di cui al DPR 08.09.1997 n. 357, non sarà necessario produrre la valutazione di incidenza (Vinca) connessa alla richiesta di cambio di destinazione d'uso, mentre saranno considerati eventuali elementi vincolanti di natura geologica presenti nell'area interessata dall'immobile.

Non potranno essere considerati i casi in cui viene proposto il recupero di volumi non legittimi. Inoltre, si prescrive, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85, quanto segue:

Relativamente alla disciplina sugli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, si precisa che non è assentibile la demolizione e ricostruzione, atteso che l'ex art. 4 della L.R. 24/1985 consente al PRG soltanto di disciplinare le destinazioni d'uso dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo, mentre la edificazione era disciplinata dagli artt. 3, e segg.

L'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola risulta ammissibile con l'esclusione di destinazioni quali l'artigianato e l'industria.

Inoltre non ricade nella presente casistica l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, in quanto gli ampliamenti degli stessi sono normati dalla L.R. n. 24/85, ora L.R. n. 11/2004 e la L.R. n. 18/2006.

Ruralità edifici

La tematica del cambio di destinazione d'uso degli immobili non più funzionali al fondo è solo uno degli aspetti che vengono coinvolti dalla tematica della ruralità degli edifici e pertanto della presenza o meno di un nesso funzionale con il fondo.

Un altro campo di grande rilevanza è quello che regola la contribuzione ICI la cui applicazione risente in modo fondamentale da questo tema.

Ai fini dell'esatta qualificazione di un immobile come "rurale", l'articolo 9 del d.l. n. 557/1993, nel testo attualmente in vigore, stabilisce che è necessario il ricorrere dei seguenti requisiti:

1. il fabbricato deve essere posseduto dal proprietario o titolare di altro diritto reale sul terreno cui è asservito l'immobile stesso, ovvero dall'affittuario del terreno o dal soggetto che ad altro titolo conduce lo stesso, o ancora dai familiari conviventi che sono a loro carico, o, infine, dai titolari di pensioni corrisposte a seguito di attività svolte in agricoltura o coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
2. l'immobile deve essere utilizzato come abitazione dai soggetti di cui al punto precedente o da dipendenti che esercitano attività agricola nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per più di 100 giornate lavorative annue, o, infine, da soggetti addetti all'attività di alpeggio in zone di montagna;
3. il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10 mila metri quadrati (ridotto a 3 mila mq al ricorrere di determinate condizioni) ed essere censito in catasto come dotato di reddito agrario;
4. il volume di affari derivante dall'attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve essere superiore alla metà del suo reddito complessivo (ovvero superiore a 1/3 nel caso di terreni ubicati in comuni montani);
5. non deve trattarsi di immobili aventi le caratteristiche delle unità immobiliari di lusso.

Successivamente il Dpr n. 139/1998 ha introdotto la disposizione contenuta nel comma 3-bis dell'articolo 9 del decreto legge n. 557/1993, in base alla quale deve, in ogni caso, riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'articolo 32 del Tuir e a quelle strumentali all'attività agricola e destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, attrezzi e scorte occorrenti per la coltivazione, nonché ai fabbricati destinati all'agriturismo.

Per quanto riguarda nello specifico le attività strumentali, il più recente orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 6884 del 1° aprile 2005, ha avuto modo di precisare come il Dpr n. 139/1998 ha inequivocabilmente chiarito che per le costruzioni strumentali all'attività agricola rileva soltanto il nesso funzionale con l'attività svolta, mentre resta la necessità dell'asservimento del fabbricato a un fondo e la riconducibilità di entrambi a un unico soggetto per gli immobili impiegati come abitazioni (il tutto ovviamente con decorrenza 1998).

Da tutto quanto richiamato emerge con sufficiente certezza che il carattere di ruralità va senz'altro riconosciuto alle costruzioni strumentali alle attività agricole, indipendentemente dal possesso della qualifica di imprenditore agricolo per il soggetto che le svolge, valendo per questa tipologia di fabbricati soltanto la loro destinazione ad una delle finalità indicate dalla legge.

COPERTURA DEL SUOLO AGRICOLO

TEMA: c0506 Uso del Suolo

classe: c0506031 Copertura del Suolo Agricolo

Descrizione Superficie agricola in ambiente coltivato e ambienti semi-naturali

Rif. Legislativi

Nome File c0506031_CopSuoloAgricolo

Primitiva Geometrica Punto Linea Area

Formato Dati shp mdb dbf xls altro

Attributi

Nome	Descrizione & Dominio	Tipo Dato	Dimensioni																		
ID_SUOLO	1° campo: chiave primaria	TESTO	15																		
Cod_ISTAT	2° campo (ausiliario) - Codice ISTAT del Comune	TESTO	6																		
TipoUSuolo	3° campo (ausiliario) – Definizione del tipo di uso del suolo come da legenda di Corine Land Cover fino al livello 5: <table border="1" data-bbox="391 1083 1141 1434"><thead><tr><th>Cod</th><th>TipoUsoSuolo</th></tr></thead><tbody><tr><td>21210</td><td>Seminativi in aree irrigue (1)</td></tr><tr><td>21132</td><td>Tare ed Incolti (terreno abbandonato)</td></tr><tr><td>21142</td><td>Colture orticole in serra o sotto plastica</td></tr><tr><td>22100</td><td>Vigneti</td></tr><tr><td>22200</td><td>Frutteti e frutti minori</td></tr><tr><td>22300</td><td>Oliveti</td></tr><tr><td>61200</td><td>Filare (2)</td></tr><tr><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Cod	TipoUsoSuolo	21210	Seminativi in aree irrigue (1)	21132	Tare ed Incolti (terreno abbandonato)	21142	Colture orticole in serra o sotto plastica	22100	Vigneti	22200	Frutteti e frutti minori	22300	Oliveti	61200	Filare (2)			TESTO	5
Cod	TipoUsoSuolo																				
21210	Seminativi in aree irrigue (1)																				
21132	Tare ed Incolti (terreno abbandonato)																				
21142	Colture orticole in serra o sotto plastica																				
22100	Vigneti																				
22200	Frutteti e frutti minori																				
22300	Oliveti																				
61200	Filare (2)																				
N_USuolo	4° campo (ausiliario) -	TESTO	4																		

(1) la classe 21200 Seminativi comprende solo:

21210 (Colture erbacee primaverili-estive in aree irrigue);

21220 (Colture erbacee autunno-invernali in aree irrigue);

Vanno comprese, inoltre, le Superfici messe a riposo soggette a regime d'aiuto e non.

(2) questa classe non è classificata dal Corine Land Cover.

Fonte

Comune, con l'utilizzo dell'Ortofoto (c0102030_OrtofotoNR2003, aggiornata in seguito al 2006) e successiva verifica sul campo.

In questa matrice sono presenti tipologie di uso del suolo di superfici agricole di ambiente coltivato e semi-naturale.

Le classi considerate fanno riferimento in larga parte alla legenda di Corine Land Cover e per il territorio del comune sono le seguenti:

Seminativi in aree irrigue: superfici coltivate, regolarmente arate e generalmente sottoposte ad un sistema di rotazione, che caratterizzano prevalentemente le aree di pianura del comune. Tra di esse ricordiamo i cereali, le leguminose a pieno campo, le colture foraggere e i prati temporanei. Sono colture irrigate stabilmente e periodicamente grazie ad infrastrutture permanenti, che, nelle aree considerate, viene eseguita prevalentemente mediante una rete di canali e tubazioni che permettono di effettuare un'irrigazione a scorrimento.

Colture orticole in serra o sotto plastica: sono colture protette, prevalentemente sotto tunnel, che, pur non molto frequenti in quest'area sono significative per un certo numero di aziende che si sono, in alcuni casi, caratterizzate nella produzione biologica e nella vendita diretta, ampliando questi settori di nicchia che avevano riguardato, in passato, esclusivamente la frutticoltura.

Tare e incolti: si tratta di tutte quelle aree prive di coltivazioni agricole in quanto rappresentano delle tare di coltivazione o sono terreni abbandonati che hanno subito delle trasformazioni che ne pregiudicano l'utilizzo agricolo (es. cave, ecc.).

Vigneti: superfici piantate a vite, di grande rilevanza nel territorio comunale, interessa principalmente l'area collinare che collega il capoluogo con la parte più occidentale del comune e che caratterizza in special modo l'area di Custoza. Questo luogo ha dato vita alla denominazione del vino D.O.C. più famoso della zona, che caratterizza il comprensorio geografico di Sommacampagna unitamente ad alcuni comuni limitrofi.

E' l'area che richiede la maggior tutela a livello normativo nel *Piano di Assetto del Territorio*, attraverso una limitazione delle trasformazioni non in sintonia con questa produzione di pregio del settore primario. Questa azione risulta strategica anche in termini di prospettiva futura, in quanto, in questo territorio, abbiamo una fusione di un'eccellenza produttiva con aspetti di valore ambientale in termini storici, paesaggistici e naturalistici. E' opportuno, pertanto, consolidare ed ampliare la promozione del prodotto di qualità "vino" in stretto contatto col territorio in cui si genera, in sinergia con la pianificazione urbanistica che ponga le premesse per la sua tutela.

Frutteti: aree con la presenza di alberi da frutto in cui troviamo la netta prevalenza del pesco e, pur con superfici più ridotte, dell'actinidia (kiwi), più significativa delle altre drupacee e delle pomacee.

Oliveti: superfici piantate a olivo, presenti in superfici limitate nell'area collinare del comune, di estensione ancora piuttosto limitata e costituite prevalentemente da soggetti di giovane età.

Filare: è una classe non presente in *Corine Land Cover*, costituita da presenze arboree mono o bifilari (siepi e filari campestri, ecc.) di larghezza inferiore a 20 metri e di qualsiasi lunghezza, nelle quali la lunghezza è l'elemento dimensionale principalmente sviluppato. In queste entità abbiamo formazioni in cui vi è la presenza esclusivamente di specie arboree (es. Robinia, pioppo, gelso,

cipresso, ecc.) ed altre in cui alcuni di questi soggetti sono in mescolanza con specie arbustive. Quest'ultima tipologia configura la *siepe campestre*, consociazione vegetale più chiusa in quanto lo spazio viene occupato nella parte basale delle chiome degli arbusti che si inseriscono al di sotto delle chiome dei soggetti arborei che sviluppano la chioma più in alto. Essa è caratterizzata da una grande importanza dal punto di vista naturalistico per la salvaguardia della biodiversità, in quanto molto ricca di specie vegetali e, nello stesso tempo, costituisce l'habitat di numerose specie animali.