



COMUNE DI
A P I C E
Provincia di Benevento

Settore Tecnico – LL.PP. – Ambiente – Urbanistica e Patrimonio

Prot. n. 7972 / 2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO



VISTA l'istanza del s _____ assunta al protocollo
al n. 7783 del 14.08.2026, con la quale chiede un certificato di destinazione urbanistica della
zona di terreno ubicata in questo Comune ai fini di stipula:

Foglio 42 particelle n. 31 – 81 – 82 – 86 – 87 – 630 – 631;

VISTO il PUC – Piano Urbanistico Comunale, approvato con delibera di C.C. n. 33 del
20.07.2023 – giusta pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURC della Regione
Campania n.60 del 14.08.2023, attualmente vigente;

VISTO il R.U.E.C. approvato con delibera di C.C. n. 34 del 20/07/2023;

VISTO i certificati catastali;

VISTO l'art. 30 comma 4 bis del DPR 380/01;

C E R T I F I C A

1) CHE la disciplina urbanistica relativa alle zone di terreno riportate nel N.C.T.:

Foglio 42 particelle n. 81 – 82 – 86 – 87 – 630 – 631;

ai sensi del P.U.C. approvato con delibera di C.C. n. 33 del 20.07.2023, le particelle sopra
riportate, ricadono in **ZONA "EO" – AGRICOLA ORDINARIA A TRASFORMAZIONE
CONTROLLATA**, con le seguenti prescrizioni;

La Zona EO è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e all'insediamento
di edifici ed attrezzature con esse compatibili o esclusivamente localizzabili in campo aperto.
Ai sensi dell'**art.41 del PTCP vigente**, l'edificabilità del territorio rurale deve essere
strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e alle esigenze insediative
degli operatori del settore connesse con la conduzione dei fondi.
L'edificabilità rurale deve essere determinata e rapportata all'effettivo uso agricolo dei suoli,
alla loro estensione catastale ed alla capacità produttiva prevista, come comprovate da un
Piano di Sviluppo Aziendale redatto ed asseverato da un tecnico abilitato, il quale
costituirà una condizione imprescindibile per il rilascio del permesso a costruire.

Il **Piano di Sviluppo Aziendale** deve dare evidenza sia della congruità tecnico economica
dell'intervento, sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione
territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.

Il **Piano di Sviluppo Aziendale** deve contenere:

a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, nella forma di inventario dello stato di
fatto della stessa;

b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o
delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli
elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle
consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con

riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvoambientali e agroambientali contenuti nel Piano di Sviluppo Rurale, corredata da:

- bilancio conguagliato della situazione ex-ante riferito alle tre annate agrarie antecedenti alla presentazione del piano;
- bilancio di previsione dopo la realizzazione post-piano.

I parametri tecnici ed economici, ad eccezione delle quantità e dei prezzi dei prodotti rilevabili in azienda in ragione della documentazione fiscale, dovranno essere stimati da tecnico abilitato con riferimento alle condizioni ordinarie dell'impresa agricola del territorio comunale e/o provinciale.

Il Bilancio conguagliato e il Bilancio di previsione dovranno recare con chiarezza per l'impresa considerata il Reddito Netto iniziale (RNI) e il Reddito Netto previsto (RNp) dopo la realizzazione dell'intervento edilizio proposto.

Il bilancio di previsione ex post dovrà dimostrare che l'intervento previsto non deteriori le condizioni economiche dell'impresa agricola ciò si intende dimostrato se il "Reddito netto conguagliato" (Rnc) è uguale o inferiore al "Reddito Netto previsto" (RNp).

Non potranno essere considerati ammissibili piani aziendali con $RNC < RNp$.

Le produzioni agricole ed i prezzi di riferimento dovranno essere desunti dalla contabilità fiscale dell'impresa, oppure laddove dovesse risultare carente e/o riferiti a nuovi prodotti si dovrà fare riferimento alle seguenti fonti:

- i valori medi rilevati dall'ISTAT per l'ambito territoriale ove ricade l'azienda (in caso di assenza del prodotto si considerano ambiti simili su base regionale o nazionale);
- per processi/produzioni non incluse nel punto precedente i dati e le schede colturali poste alla base del calcolo dei piani di miglioramento aziendali, o planning di impresa indicati dalla Regione Campania per l'accesso ai contributi previsti dai programmi di sostegno alle attività agricole;
- in caso di irreperibilità dei dati rispetto alle fonti precedenti si potrà far riferimento a pubblicazioni scientifiche di settore.

I valori dei prodotti per la predisposizione del bilancio conguagliato e quello di previsione se non desumibili dalla contabilità aziendale dovranno essere desunti dalle seguenti fonti indicate in ordine di priorità:

- prezzi medi su base triennale rilevati dall'ISMEA;
- studi scientifici specialistici relativi ai prodotti da considerare;
- manuali tecnici.

c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive; l'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;

d) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso;

e) copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;

f) planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.

La realizzazione di nuovi volumi abitativi e/o di carattere pertinenziale è consentita a seguito dell'approvazione del piano di sviluppo aziendale di cui innanzi ed è garantita attraverso apposita convenzione da trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune (cfr. paragrafo 6.3.1 lettera g, delle Linee guida per il paesaggio nel PTR).

Il piano aziendale non è obbligatorio nei casi di conduzione in economia del fondo limitatamente alla realizzazione di soli annessi agricoli la cui volumetria non superi complessivamente 90 mc, sempre nel rispetto degli indici di edificabilità e del lotto minimo prescritto per la presente zona.

L'indice di fabbricabilità fondiario, calcolato in relazione alle destinazioni colturali e aziendali documentate nel Piano di Sviluppo Aziendale di cui innanzi, non potrà superare i seguenti valori:

- Per le sole residenze:



(aree boschive, pascolive e incolte)	0,003 mc/mq
(aree seminate ed a frutteto)	0,03 mc/mq
(aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva)	0,05 mc/mq
- H = 6,0 m.	
- Df = 10,00 m (o in aderenza)	
- Dc = 5,00 m (o a confine per pareti non finestrate)	
- Ds = si applica l'art. 9 delle presenti Norme di Attuazione.	

- Per le pertinenze:

(stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate)

- **indice di fabbricabilità territoriale**, rispetto al fondo = 0,09 mc/mq
- **H** = 6,0 m.

Dette pertinenze debbono denotare, per tipologie edilizie, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta dall'abitazione.

Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno avvenire ovunque, vanno rispettati i seguenti limiti:

- **indice di copertura** = 0,05
- **minima distanza dai confini** = 20 m.

Detti allevamenti devono comunque rispettare le disposizioni di cui alla Delibera di G.R. n.4102 del 05.08.1992, come modificate dalla Delibera di G.R. n.2119 del 24.05.2002 (BURC n.32 del 08.07.2002).

Inoltre, stalle e concimaie devono rispettare le disposizioni dell'Allegato n.4 del D.Lgs. n.81/2008 e succ. mod. ed int., ed in particolare quelle di cui al punto 6.5, e relativi sottopunti, del predetto Allegato n.4.

Per **lotto minimo** è da intendersi la superficie agricola necessaria per l'attuazione del piano aziendale.

Fermo restante quanto innanzi, ovvero la redazione del Piano di Sviluppo Aziendale, è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.



Per favorire la salvaguardia dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il più possibile il consumo, è consentito il recupero, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia dei preesistenti manufatti, senza aumento del carico insediativo. A tale fine, le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di documentata necessità, essere ampliate fino ad un massimo del **20%** dell'esistente cubatura purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo, opportunamente documentata, secondo quanto prescritto dal punto 1.8 dell'allegato alla L.R. n.14/82, con esclusione degli edifici di valore ambientale e paesistico e di quelli di cui alle lettere b) e c) dell'art.136 del D.lgs. n.42/2004.

Per incentivare il recupero, la riqualificazione e la conservazione dei vecchi edifici e/o borghi rurali, limitando il consumo di suolo, sono altresì consentiti i ripristini e le ricostruzioni delle parti dirute e/o degli edifici nei limiti della volumetria complessiva preesistente, la cui preesistenza dovrà essere adeguatamente documentata.

È inoltre prescritta la salvaguardia dei manufatti tipici e delle testimonianze della cultura contadina, delle sistemazioni idraulico-agrario e forestali caratteristiche, nonché gli elementi con funzione di connessione ecologica (siepi, filari arborei, esemplari arborei isolati o secolari). Le attività agrituristiche e le relative attrezzature, di cui alla L.R. n.15 del 06.11.2008 e relativo Regolamento di attuazione, e le attività ricettive di cui alla L.R. n.17 del 29.11.2001, limitatamente alle case rurali "Country House", sono consentite nell'ambito della edilizia rurale esistente e seguono la disciplina e le finalità contenute nelle medesime normative regionali.

È altresì consentita la realizzazione di impianti serricoli nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL.RR. n. 8/1995 e s.m.i. e n.13/2010 e relativo Regolamento di Attuazione n.8 del 06.12.2013.

È inoltre consentita la realizzazione della viabilità interpoderale, secondo progetti redatti nelle scale adeguate e che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.

Per lo smaltimento dei reflui derivanti dalla conduzione dei fondi e dagli scarichi civili vale quanto prescritto dalle norme vigenti, con particolare riferimento al D.lgs. 03.04.2006, n.152, e s.m.i..

Nelle parti di territorio per le quali la pianificazione dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno prevede una classe di **rischio "molto elevato - R4"** o una classe di **attenzione "alta - A4"** oppure classi di rischio o attenzione ed esse assimilate, è inibita ogni forma di edificazione ex novo comportante un diretto aggravio dei pesi urbanistici sulle aree interessate.

In costanza delle predette determinazioni dell'Autorità di Bacino le aree libere possono essere destinate a verde, giardini ed orti. Possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle Norme di Attuazione del PSAI - Piano Stralcio Assetto idrogeologico - per le suddette tipologie di rischio e attenzione.

2) CHE la disciplina urbanistica relativa alle zone di terreno riportate nel N.C.T.:

Foglio 42 particella n. 31;

ai sensi del P.U.C. approvato con delibera di C.C. n. 33 del 20.07.2023, le particelle sopra riportate, ricadono in **ZONA P1 – PARCO FLUVIALE (TUTELA E RECUPERO DEL PAESAGGIO FLUVIALE)**, con le seguenti prescrizioni;

Tale Zona riguarda aree di tutela e conservazione del paesaggio fluviale e agrario contermini all'alveo del Calore.

Tali aree sono assoggettate a particolare tutela per la salvaguardia dell'ambiente naturale e per favorirne un'utilizzazione che rispetti la morfologia del suolo, la vegetazione, le caratteristiche bio-climatiche dell'habitat, le condizioni idro-biologiche.

L'attuazione delle previsioni di Piano avviene mediante la formazione di un **Piano Urbanistico Attuativo** avente valore e portata di Piano Particolareggiato di dettaglio di iniziativa pubblica redatto di concerto con gli organi e le autorità aventi competenza in materia.

La pianificazione attuativa dovrà identificare e catalogare il paesaggio e le sue componenti fluviali, agrarie e forestali, nonché definire livelli percettivi del paesaggio stesso e fornire un quadro di riferimento organico per gli interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale

finalizzati anche alla fruizione controllata (naturalistica, escursionistica, ricreativa, ecc.), nel pieno rispetto della pianificazione sovraordinata anche di settore (PTCP, PSAI dell'Autorità di Bacino, PGRA Distretto Appennino Meridionale).

Possono prevedersi destinazioni d'uso legate allo svago e al tempo libero attraverso iniziative compatibili con le finalità di tutela ambientale, anche mediante la previsione di modesti manufatti di servizio da realizzarsi con materiali e tecniche eco-compatibili.

Per le finalità di cui al comma precedente potrà altresì prevedersi, compatibilmente con le condizioni orografiche, idrogeomorfologiche ed idrauliche, la creazione di percorsi di mobilità dolce ciclopedonale quali strumenti di valorizzazione ambientale e di promozione del territorio.

Sono comunque fatti salvi gli interventi e le attività di cui al progetto di "Adeguamento del Comprensorio irriguo Valle Calore Irpino", promosso dal Consorzio di Bonifica dell'Ufita.

Sono sempre ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde.

Inoltre, si rappresenta che:

- **la particella n. 31 del foglio 42** ricade:
 - (parzialmente) nella fascia di rispetto fluviale ex L.R. 14/82 e s.m.i. "ml. 50 per i fiumi (a quota inferiore a ml. 500 slm) e mt. 10 per i torrenti";
 - nella fascia di rispetto di mt. 150 ex art. 142 co.1 lett. c, del D.lgs. 42/04 - ex legge 431/85.
- **Le particelle 81 - 82 - 86 - 87 del foglio 42, ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, e del relativo Regolamento di esecuzione approvato con R.D. 16 maggio 1926, n. 1126, come recepiti e disciplinati dalla Legge Regionale Campania 7 gennaio 1983, n. 9 e successive modificazioni.**

Si rilascia a richiesta dell'interessato per usi consentiti dell'art. 36 del DPR N° 380 del 2001.

Apice, lì 21.08.2026

Il Responsabile del Settore
F.to ing. Aurelio LEPORE



N.B. I frazionamenti catastali di terreni non possono essere approvati dall'U.T.E. se non allegata copia del tipo notificata dal Sindaco del Comune ove è sito il terreno a norma dell'art. 30 del DPR 380 del 06.06.2001.

