



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
SETTORE 5 - SERVIZI DI GESTIONE DEL TERRITORIO

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA IN ZONE CON ESCLUSIVA O
PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA AI SENSI DELL'ART. 74 DELLA L.R. 10.11.2014, n. 65 e s.m.i.

il Sig. PANTI CESARE nato a POGGIBONSI il 26/02/1961, C.F. PNTCSR61B26G752X in qualità di legale rappresentante, (in seguito chiamato "PROPONENTE"), dell'Azienda Agricola "GAGLIOLE SOCIETA' AGRICOLA INC." ubicata a Castellina in Chianti (SI), località Montanino e Greve in Chianti (FI) località La Valletta costituita dai seguenti beni, posseduti a titolo di proprietà, siti nel:

- Comune di Greve in Chianti, censiti al catasto terreni, al foglio di mappa n. 149:

part.	212	ha	4.76.52
part.	218	ha	0.05.00
part.	221	ha	0.08.88
part.	225	ha	0.00.60
part.	228	ha	1.54.35
part.	234	ha	2.46.82
part.	239	ha	0.03.18
part.	240	ha	0.03.27
part.	242	ha	1.21.92
part.	246	ha	0.80.40
part.	248	ha	0.04.41
part.	250	ha	0.25.77
part.	251	ha	0.05.14
part.	253	ha	0.66.63
part.	261	ha	0.06.91
part.	266	ha	1.51.60
part.	267	ha	0.42.02
part.	277	ha	0.05.31
part.	279	ha	0.12.57
part.	281	ha	1.57.98
part.	284	ha	0.09.46
part.	286	ha	0.19.94
part.	289	ha	0.39.54
part.	292	ha	0.02.50
part.	294	ha	0.04.60
part.	299	ha	0.69.08

- Comune di Castellina in Chianti, censiti al catasto terreni, al foglio di mappa n. 53:

part.	32	ha	0.27.20
part.	33	ha	0.22.30
part.	34	ha	0.15.60
part.	35	ha	0.69.00
part.	36	ha	2.88.50
part.	161	ha	0.05.56
part.	174	ha	0.11.93
part.	175	ha	0.36.12
part.	177	ha	0.10.02

part.	178 ha	0.08.00
part.	179 ha	0.38.42
part.	181 ha	0.60.40

(vedi certificati catastali allegati),

PREMESSO

Che il PROPONENTE, in data 20/11/2015 prot. n. 21919 ha presentato al Comune di Greve in Chianti istanza di approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) con valore di piano attuativo ai sensi della L.R. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni finalizzato alla realizzazione di:

- costruzione di annesso agricolo di Mc 3.113,80 da adibirsi a cantina in località La Valletta e riorganizzazione dell'annesso agricolo esistente;

Che l'Amministrazione Comunale ricevente ha chiesto all'Ente delegato, in data 08/08/2012 prot. 16885 ed integrato in data 30/04/2013 prot.9110, il parere previsto all'art. 9, comma 3, del D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 5/R, come modificato con D.P.G.R. 09.02.2010 n. 7/R ;

Che l'Amministrazione Provinciale di Firenze, P.O. Sviluppo Rurale e Tutela del Territorio Aperto, con protocollo n. A00GRT/295306g.080.060 del 18/07/2016 pervenuto in data ____ al prot. ____, ha comunicato il definitivo parere:

PARERE FAVOREVOLE in ordine agli aspetti agronomici in rapporto agli interventi edilizi progettati ai sensi dell'art. 74 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 9 comma 3° del Reg. Att. 5/R-07 e s.m.i., sul Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale presentato dalla ditta Gagliole Società Agricola inc relativamente ai seguenti interventi:

1. Riorganizzazione dell'annesso agricolo esistente mc 1.172,27, come meglio descritta nella planimetria tavola 2.4 allegata a piano (ultima integrazione): 1.1. locali piano terra: magazzino, officina, bagni, spogliatoi, mensa; 1.2. locali piano primo: depositi, magazzini, uffici e vendita diretta;
2. Realizzazione nuovo volume da adibire a cantina per le fasi di trasformazione, affinamento e confezionamento per mc 3.113,80 distribuita su due livelli, come meglio descritto nella planimetria tavola 3.3 allegata a piano (ultima integrazione): 2.1. livello superiore Cantina di vinificazione (tinaia); 2.2. livello inferiore cantina: baraccaia, magazzino semilavorati, imbottigliamento, confezionamento, magazzino, locali accessori bagni.

Che in data ____ il Programma Aziendale è stato esaminato dalla Commissione Comunale per il Paesaggio che ha espresso il seguente parere:

“ _____ ”;

Che, in ottemperanza alle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Provinciale e dalla Commissione per il Paesaggio, il Programma Aziendale è stato integrato e rettificato con la documentazione prodotta in data ____ prot. n. ____;

Che le indagini geologiche di supporto al PAPMAA avente valore di piano attuativo sono state depositate presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

Che in data ____ con protocollo n. ____ il Genio Civile ha espresso il seguente parere: “ _____ ”;

Che con deliberazione n. ____ del ____ il Consiglio Comunale ha proceduto ad adottare il Programma Aziendale ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014;

Che dell'avvenuta adozione è stata notizia mediante pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio Comunale e sul BURT n. ____ del ____ per 45 giorni consecutivi durante i quali sono/non sono pervenute osservazioni;

Che con Deliberazione del/della Consiglio Comunale/Giunta Comunale n. ____ del ____ è stato definitivamente approvato il PAPMAA in narrativa;

Che dal suddetto Programma risulta quindi la necessità di procedere alla realizzazione dei seguenti interventi:

- costruzione di annesso agricolo di mc 3.113,80 da adibirsi a cantina in località La Valletta;
- realizzazione fosso per la regimazione idraulico agraria;
- sistemazione a verde delle scarpate a valle dell'area di intervento.

Che la realizzazione degli interventi programmati deve essere garantita da apposito atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti di cui all'art. 74, comma 8, L.R. 65/20014 e successive modifiche e integrazioni;

Che il presente atto fa riferimento essenziale al programma presentato, come approvato dall'Amministrazione Comunale e depositato presso l'Ufficio competente;

Precisato che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

Art. 1 - Obblighi

Il PROPONENTE si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultino per qualunque ragione intestatari della concessione, nei confronti del Comune di Greve in Chianti:

1. Ad effettuare gli interventi decritti nel Programma Aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi sul patrimonio edilizio esistente osservando le modalità, i tempi e le condizioni stabiliti nel medesimo, precisamente:
 - costruzione della nuova cantina, entro il 31/12/2018;
 - riorganizzazione dell'annesso agricolo esistente, entro il 31/12/2019;
 - realizzazione fosso per la regimazione idraulico agraria, entro il 31/12/2017;
 - sistemazione a verde delle scarpate a valle dell'area di intervento, entro il 31/12/2019.
2. A non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o da recuperare necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
3. A non modificare la destinazione d'uso agricola degli annessi agricoli da realizzare ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i., pena la demolizione dei manufatti così come previsto della medesima legge regionale;
4. A non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici, oggetto di interventi come previsto dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. finalizzati allo svolgimento delle attività agrituristiche, per venti anni dalla loro realizzazione;
5. A ricondurre le unità abitative alla destinazione d'uso, alle dimensioni e caratteristiche previste dalle norme in vigore originariamente, nel caso di dismissione dell'attività agriturbistica e nel caso di realizzazione di unità abitative di superfici utili inferiori a 90 mq (comunque non inferiori a 45 mq), come previsto dall'art. 37, Norme Tecniche allegato A al R.U.
6. A non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, e precisamente come specificato nel PAPMAA:
a non alienare separatamente le Particelle n. 212, 218, 221, 225, 228, 234, 239, 240, 242, 246, 248, 250, 251, 253, 261, 266, 267, 277, 279, 281, 284, 286, 289, 292, 294, 299 contraddistinte al Foglio di mappa n. 149 del Comune di Greve in Chianti e le Particelle n. 32, 33, 34, 35, 36, 161, 174, 175, 177, 178, 179, 181 al Foglio di mappa n. 53 del Comune di Castellina in Chianti, dagli edifici posti in Comune di Greve in Chianti, rispettivamente indicati nelle planimetrie aziendali allegate al programma approvato e catastalmente identificati al Foglio n. 149 dalla Particella n. 174 (fabbricato esistente) e particelle n. 246, 248, 261, 279, 299 che compongono l'area interessata dagli edifici di progetto;
7. Ad utilizzare gli edifici esistenti dichiarati necessari alla conduzione dei fondi agricoli come previsto dal Programma Aziendale per tutto il periodo di validità dello stesso, con esclusione di altre utilizzazioni, comprese quelle agrituristiche, salva la possibilità di variazione del programma;
8. A mantenere il possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi, in forza dei quali è stato approvato il PAPMAA per le nuove edificazioni e a comunicare le eventuali variazioni al riguardo;

9. Ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali una clausola con cui siano assunti, anche dalla parte acquirente, tutti gli obblighi di cui al presente atto;
10. Ad assoggettarsi alle penali previste dall' art. 2 del presente atto in caso di inadempimento.

Articolo 2 - Sanzioni

Nel caso di inosservanza o inadempimento degli obblighi di cui all' art. 1 del presente atto, saranno applicate le seguenti sanzioni:

Per mancata o parziale esecuzione degli interventi di cui al **comma 1 e 8** del presente atto d'obbligo o per la mancata correlazione tra gli stessi verrà irrogata una sanzione di importo pari al valore degli interventi non realizzati determinata dal Comune in base al computo metrico estimativo rivalutato con i prezzi del prezzario regionale in vigore alla scadenza del programma, salvo cause di forza maggiore.

Nel caso di accertata e contestata violazione degli impegni di cui ai **commi 2, 4, 5 e 9** da parte degli organi di vigilanza il PROPONENTE si obbliga al ripristino immediato della destinazione d'uso o della utilizzazione prevista nel programma e a pagare al Comune, a titolo di penale, una somma pari al valore immobiliare ai fini ICI per gli immobili aventi destinazione abitativa, rapportata al periodo intercorrente dalla data di accertamento del mutamento di utilizzazione fino all'effettivo ripristino.

Qualora il ripristino risulti impossibile per varie cause comunque connesse all'operato del PROPONENTE, il medesimo si obbliga a pagare al Comune, a titolo di penale, una somma pari al 50% del valore massimo di affitto a mq di superficie calpestabile, stabilito dall'Agenzia del Territorio nell'O.M.I. per la corrispondente utilizzazione riferita all'intero immobile, considerato in area suburbana, dal momento dell'accertamento fino alla scadenza del programma;

Qualora il mantenimento della destinazione agricola divenga impossibile per comprovata causa di forza maggiore, il PROPONENTE, oltre a quanto sopra, si obbliga verso il Comune al pagamento, in misura doppia, degli oneri verdi previsti dalla legge per l'intervento edilizio risultante dalla mutata destinazione d'uso, calcolati con i criteri in vigore alla data dell'avvenuta variazione della destinazione d'uso stessa.

Nel caso di inadempienza agli obblighi di cui al **comma 3** si applicano le disposizioni di cui all' art. 196 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Nel caso di accertata e contestata violazione degli impegni di cui al **comma 6** da parte degli organi di vigilanza il PROPONENTE si obbliga al ripristino immediato delle dimensioni e caratteristiche, della destinazione d'uso o della utilizzazione originaria e a pagare al Comune, a titolo di penale, una somma pari al valore immobiliare ai fini ICI per gli immobili aventi destinazione abitativa, rapportata al periodo intercorrente dalla data di accertamento della dismissione dell'attività agrituristica o del mutamento di utilizzazione fino all'effettivo ripristino.

Qualora il ripristino risulti impossibile per varie cause comunque connesse all'operato del PROPONENTE, il medesimo si obbliga a pagare al Comune, a titolo di penale, una somma pari al 50% del valore massimo di affitto a mq di superficie calpestabile, computato su tutta l'unità immobiliare, stabilito dall'Agenzia del Territorio nell'O.M.I. per la corrispondente utilizzazione;

Qualora il mantenimento della destinazione agricola divenga impossibile per comprovata causa di forza maggiore, il PROPONENTE, oltre a quanto sopra, si obbliga verso il Comune al pagamento, in misura doppia, degli oneri verdi, previsti dalla legge per l'intervento edilizio risultante dalla mutata destinazione d'uso, calcolati con i criteri in vigore alla data dell'avvenuta variazione della destinazione d'uso stessa.

Nel caso di inadempienza agli obblighi di cui ai **commi 7 e 10** verrà irrogata una sanzione di importo pari al 10% dei valori agricoli medi dei terreni alienati stabiliti annualmente dalla Commissione Provinciale, rilevabili dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio applicate le disposizioni dell'art. 132 L.R. 1/2005 e s.m.i.;

Nel caso di inadempimento degli obblighi di cui ai **commi 11 e 12** verrà irrogata una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 e assegnati 30 giorni per adempiere.

Articolo 3 - Norme generali

La validità del Programma Aziendale è di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto d'obbligo, che dovrà avvenire entro un mese dall' approvazione del programma stesso. Qualora al

momento della sottoscrizione siano entrate in vigore ulteriori e diverse disposizioni normative, il Programma dovrà essere rivisto ed eventualmente adeguato alle stesse.

Ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.P.G.R. 5/R/2007 e s.m.i. la realizzazione degli interventi previsti nel Programma può essere differita, senza necessità di modificare il medesimo o il presente atto d'obbligo connesso, previa comunicazione scritta al Comune e fermo restando il mantenimento della correlazione tra gli interventi di cui all' art. 9 comma 6.

Nel caso di realizzazione di nuove abitazioni agricole nelle zone ad esclusiva funzione agricola, ai sensi dell'art. 34 comma 6 delle Norme Urbanistiche, non potrà essere rilasciato il permesso di costruire qualora, alla data di detto rilascio, il nucleo familiare non corrisponda a quello dichiarato nel programma.

In caso di modifiche al Programma secondo quanto prescritto all'art. 76 comma 9 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., il presente atto d'obbligo dovrà, a sua volta, essere opportunamente modificato.

Non sono ammesse variazioni nei tempi di realizzazione degli interventi o del loro ordine laddove gli stessi rappresentino garanzia ai sensi della L.R. 65/2014 e relativo regolamento di attuazione.

Prima della scadenza del termine di validità del Programma Aziendale, il PROPONENTE potrà chiederne la proroga ai sensi della normativa vigente, previa comunicazione al Comune e confermando gli impegni assunti con il presente atto d'obbligo.

La completa e corretta esecuzione dei programmati interventi culturali ed ambientali dovrà essere certificata dal tecnico incaricato mediante redazione di relazione tecnica finale completa di elaborati grafici e documentazione fotografica da cui si evinca chiaramente l'assolvimento degli obblighi assunti con il presente atto. Gli interventi edilizi seguiranno la disciplina di cui al titolo VI della L.R. 65/2014 e s.m.i. Il Comune si riserva di controllare quanto certificato nominando un collaudatore di sua fiducia con spese a carico del PROPONENTE.

Il presente atto d'obbligo, oltre al PROPONENTE, obbliga anche i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultino per qualsiasi ragione titolari di pratiche edilizie presentate.

Per quanto non contemplato nel presente atto si fa riferimento alle disposizioni di legge vigenti.

Il presente atto unilaterale d'obbligo dovrà essere trascritto e registrato ai sensi di legge, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tutte le spese del presente atto fanno carico al PROPONENTE.

Letto, approvato e sottoscritto.
