

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA IN ZONA AGRICOLA AI SENSI DELL'ART. 74 DELLA L.R. 10/11/2014 n.65 e s.m.i.

il Sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ in qualità di titolare/legale rappresentante (*specificare*), (in seguito chiamato "PROPONENTE"), dell'Azienda Agricola " _____ " di _____ con sede a Greve in Chianti (FI) località _____, costituita dai seguenti beni, posseduti a titolo di _____ (*specificare*), siti nel:

Comune di Greve in Chianti, Foglio di mappa n. _____, particelle n. _____
Comune di _____, Foglio di mappa n. _____, particelle n. _____
Comune di _____, Foglio di mappa n. _____, particelle n. _____

(vedi certificati catastali allegati),

PREMESSO

Che il PROPONENTE, in data 27/06/2018 al prot.12087, e successive integrazioni, 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 del Regolamento DPGR 25/08/2016 n.63/R finalizzato alla realizzazione di:

Realizzazione nuova cantina mc 5737,622 (volume vuoto per pieno al lordo delle murature);
Demolizione del fabbricato destinato a cantina - mc 1046,984;
Demolizione del fabbricato destinato ad ufficio/imbottigliamento – mc 1328,247;
Avviamento attività agrituristica nei fabbricati esistenti per un totale di n.13 posti letto.

Che l'Amministrazione Comunale ricevente ha indetto e convocato CONFERENZA DEI SERVIZI ai sensi della L.R. n.65 del 10/11/2014 art.74 comma 4 (Disposizioni sul Territorio Rurale articoli da 64 a 84) e Regolamento 63/R del 2016, in data 17/12/2018 prot. 22785, per acquisire pareri in merito alla (LR.65/14 art 74 comma 4 e Regolamento 63/R 2016 art.7 comma 2):

- coerenza tra i contenuti agronomici del programma e gli interventi edilizi proposti
- conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)
- ogni altro nulla osta denominato di cui agli enti in indirizzo;

Che il verbale prot.2101 del 13/01/2019 della conferenza suddetta riporta i seguenti pareri:

Città Metropolitana Di Firenze Direzione Generale Pianificazione Territoriale, Strategica e Sviluppo Economico ha inoltrato il parere favorevole giunto al protocollo comunale n.2027 del 31/01/2019;

Regione Toscana Direzione "Agricoltura e Sviluppo rurale" Settore "Statistiche agricole Attività gestionale sul livello territoriale di Firenze e Arezzo" ha inviato parere e relativo rapporto informativo registrato al prot.1809 del 28/01/2019, successivamente integrato a chiarimento con nota prot.10285 del 29/05/2019 come segue:

PARERE SFAVOREVOLE

- per l'edificio 1 al mantenimento di tale annesso come rimessa agricola; in quanto il volume e la tipologia non sono sufficienti e funzionali ad ospitare il parco macchine ed attrezzature dell'azienda, pertanto si conferma la demolizione e l'accorpamento del volume alla nuova cantina. Si ritiene congruo realizzare la tettoia proposta nel parere precedente anche per il luogo di collocazione individuato, garantendo una migliore e più funzionale utilizzazione ai fini della conduzione aziendale;

- per l'edificio 3 al cambio di utilizzo da annesso agricolo e abitazione per lo svolgimento delle attività agrituristiche di ospitalità; in quanto; si conferma la demolizione, salvo quanto sopra specificato, per recupero volumetria da ricomprendere nella nuova cantina da realizzare considerato anche che l'azienda la propone da destinare alle attività agrituristiche, e pertanto ritenuta e valutabile non più necessaria alla conduzione agricola.

PARERE FAVOREVOLE

- edificio 1 A cantina: nessuna variazione, è confermata la demolizione per utilizzare il volume per la nuova cantina;
- edificio 2: alle variazioni interne proposte, in quanto non determinano variazioni al parere rilasciato, l'organizzazione per le attività agrituristiche per ospitalità consistenti in 4 unità abitative e 8 posti letto, dovrà poi essere confermata nell'istanza per l'agriturismo (relazione agrituristica ai sensi dell'art. 7 L.R.n.30/03 e SCIA agrituristica);
- edificio 4: alla demolizione e recupero della volumetria da utilizzare per realizzazione di una nuova cantina più funzionale;

- edificio 5: alla realizzazione della nuova cantina, dove saranno svolte tutte le attività vinicole per l'intera filiera, per un volume vuoto per pieno a lordo dei muri pari a mc 5.320, mediante la demolizione ed il recupero di 3.078 mc dai seguenti annessi agricoli:

edificio 1	256 mc
edificio 1-A	1.046 mc
edificio 3	448 mc
edificio 4	1.328 mc

Nella volumetria precedente è compreso il locale n.11 del livello 2 indicato come laboratorio per le analisi della cantina.

Per il parere espresso per l'azienda in oggetto con PEC del 28.01.2019, in relazione alla richiesta prevenuta con PEC 27.05.2019 di chiarimento ai seguenti punti:

1. L'edificio 1 dovrà essere demolito perché non più funzionale all'attività;
2. Dovrà essere realizzata una tettoia per il ricovero mezzi ed attrezzature nella zona destinata all'attività agricola;
3. L'edificio 3 non verrà demolito perché vincolato e potrà essere convertito in agriturismo perché non funzionale all'attività agricola;
4. Il volume approvato dalla Regione nella Conferenza dei Servizi resterà invariato nonostante la demolizione dell'edificio 1 e la mancata demolizione dell'edificio 3;
5. Suddetto volume approvato (5320mc) dovrebbe essere ricalcolato includendo i volumi relativi ad uffici, spogliatoi e wc in quanto tali locali sono considerati "volume urbanistico" dal Comune e quindi compresi nella volumetria totale approvata.

Si precisa che:

- conferma del punto 1 e 2;
- per il punto 3 se l'edificio è vincolato, pari volume può essere concesso, come nuovo volume per la cantina di progetto;
- per il punto 4, deve essere calcolato in più il volume dell'edificio 3 che non può essere recuperato;
- per il punto 5, nel volume 5.320 mc sono compresi gli uffici, mentre sono esclusi gli spogliatoi e wc; come evidenziato nel parere e nel rapporto informativo...(...) Restano valide le altre valutazioni e prescrizioni espresse nel parere e nel rapporto informativo (prot.1809 del 28/01/2019);

Il presente parere è espresso in merito alla sola verifica degli aspetti agronomici, riportati nel piano stesso ed è condizionato:

1. alla sottoscrizione degli impegni da parte dei proprietari dei terreni in affitto inseriti nel P.A.P.M.A.A.;
2. al mantenimento di tutte le attività agricole, come programmato dal richiedente, in particolare di prevedere nella convenzione che la cantina è dimensionata su una produzione dei vigneti con rese inferiori ai disciplinari per una produzione di uve pari a 1.060 q.li (489 q.li chianti classico e 571 q.li di IGT) ed una quantità di vino di 742 HL. Per l'invecchiamento è previsto invecchiare il 100% della quantitativo di vino prodotto, con un affinamento in botti di 2 anni per il Chianti Classico di 2 anni e di un anno dell'IGT, tutto il prodotto è imbottigliato; I manufatti oggetto di intervento non dovranno costituire volumetria utile per poter essere destinati a qualsiasi altro scopo, pena l'applicazione le disposizioni di cui al titolo VII, capo II.
3. non alienare separatamente dagli edifici rurali, le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
4. sia sottoscritta la convenzione o atto d'obbligo unilaterale prevista dalla normativa vigente di settore;
5. sia dato atto alle disposizioni dell'art. 7 comma 6 Regolamento di attuazione;

Che le indagini geologiche di supporto al PAPMAA avente valore di piano attuativo sono state depositate in data 08/04/2019 al numero di deposito n.3567 presso l' Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i. e che lo stesso Genio Civile con nota prot. _____ del _____ ha espresso il seguente esito del controllo: " _____ ";

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 data notizia mediante pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale e sul BURT n. ____ del ____ per 30 giorni consecutivi durante i quali sono/non sono pervenute osservazioni (*specificare*);

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

Che la realizzazione degli interventi programmati deve essere garantita da apposito atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti di cui all'art. 74, comma 5, L.R. 65/2014 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 previsti dal programma aziendale in relazione ai quali sono richiesti interventi sul patrimonio esistente o la realizzazione di nuovi edifici rurali di cui agli articoli 72 e 73 L.R.65/2014 o di interventi sul patrimonio edilizio esistente osservando le modalità, i tempi e le condizioni stabiliti nel medesimo, ai sensi dell'art.74 c.6 lett.a) della L.R. 65/2014 e più precisamente: *(elencare TUTTI gli interventi: colturali, ambientali, edilizi)*

_____, entro il _____;

_____, entro il _____;

_____, entro il _____;

1a) - A realizzare gli interventi colturali previsti nel PAPMAA entro 3 anni dalla data di rilascio/presentazione del titolo edilizio, consistenti in:

1b) - A realizzare gli interventi di miglioramento ambientale previsti nel PAPMAA entro 3 anni dalla data di rilascio/presentazione del titolo edilizio, consistenti in:

Taglio di alberature, trapianto di olivi e opere connesse, potatura di alberi, messa a dimora di siepi e costruzione ex novo di muretti a secco, realizzati con materiale recuperato in loco – totale perizia pari a €23.436,87

1c) - A realizzare gli interventi di gestione e manutenzione delle opere sopra descritte ai punti 1a) e 1b) come da perizia:

Manutenzione I anno €4.455,08

Manutenzione II anno €4.455,08

Manutenzione III anno €3.160,28

Manutenzione IV anno €3.160,28

Manutenzione V anno €3.160,28

Totale €18.391,00

2 - A non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma, ai sensi dell'art.74 c.6 lett.d) della L.R. 65/2014;

3 - A non modificare la destinazione d'uso agricola degli annessi agricoli di nuova costruzione, ai sensi dell'art.81 c.1 della L.R. 65/2014, pena la demolizione dei manufatti così come previsto della medesima legge regionale;

4 - A non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo, ai sensi dell'art.81 c.3 della L.R. 65/2014, per almeno 20 anni dalla loro ultimazione, neanche con varianti al Programma Aziendale; *(solo in caso di costruzione di nuove abitazioni)*

5 - A non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici, oggetto di interventi ai sensi dell'art.71 c.4 della L.R. 65/2014, finalizzati allo svolgimento delle attività agrituristiche, per quindici anni dalla loro realizzazione;

6 - 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.

7 - A non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, ai sensi dell'art.74 c.6 lett.b) della L.R. 65/2014 e precisamente come specificato nel PAPMAA:

a non alienare separatamente le Particelle n. ___ contraddistinte al Foglio di mappa n. ___ *(indicare tutti i terreni oggetto del PAPMAA)* del Comune di Greve in Chianti dagli edifici esistenti e di progetto indicati nelle planimetrie aziendali allegate al programma approvato e catastalmente identificati al Foglio n. ___ Particelle n. ___ *(indicare tutti i fabbricati attualmente esistenti in azienda e l' area su cui verranno realizzati i nuovi edifici)*;

8 - Ad assicurare il mantenimento delle pertinenze degli edifici non più utilizzabili ai fini agricoli, comprese quelle oggetto di programma di alienazione, come da Programma Aziendale e secondo i tempi nel medesimo stabiliti, con interventi coerenti con il contesto paesaggistico, nonché con interventi di mitigazione ambientale, ai sensi dell'art.74 c.6 lett.c) della L.R. 65/2014 e più precisamente: *(solo in caso di deruralizzazioni)*

_____ previa acquisizione degli atti abilitativi necessari, entro il _____;

_____ previa acquisizione degli atti abilitativi necessari, entro il _____;

9 - 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;

10 - A non recedere dai contratti di affitto in base ai quali è costituita l'azienda agricola, o parte di essa, relativi alle superfici catastalmente identificate al Fg. n. _____ P.lle _____ del Comune di Greve in Chianti e a non provocare motivi di risoluzione degli stessi ai sensi dell'art. 5 della legge 203/82 per tutta la durata del programma;

11 - 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;

12 - 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;

13 - Ad assoggettarsi alle penali previste dall' art. 3 del presente atto in caso di inadempimento, ai sensi dell'art.74 c.6 lett.e) della L.R. 65/2014.

Articolo 2 - Garanzie

Il Proponente per la realizzazione degli interventi descritti in premessa si impegna a prestare le seguenti garanzie fidejussorie contestualmente al rilascio/presentazione del titolo edilizio:

- a) fidejussione per l'importo degli interventi colturali maggiorati del 50% pari a € _____ (_____/____) da svincolarsi a richiesta del conduttore previo accertamento da parte del Comune della realizzazione degli interventi attraverso il collaudo di un tecnico abilitato nominato dal Comune a spese del concessionario ovvero, in caso di inadempimento, a seguito del pagamento al Comune delle sanzioni di cui al successivo art.3;
- b) fidejussione per l'importo dei lavori di miglioramento ambientale maggiorati del 50% pari a €35.155,31 (trentacinquemilacentocinquantacinque/31) da svincolarsi a richiesta del conduttore previo accertamento da parte del Comune della realizzazione degli interventi attraverso il collaudo di un tecnico abilitato nominato dal Comune a spese del concessionario, non prima di 18 (diciotto) mesi dalla data di ultimazione degli stessi;
- c) fidejussione per l'importo dei lavori di gestione e manutenzione delle opere di cui al punto 1c) dell'art.1, maggiorati del 50% pari ad €27.586,50 (ventisettemilacinquecentottantasei/50) da svincolarsi a richiesta del conduttore decorsi 5 (cinque) anni dallo svincolo della fidejussione di cui alla lettera a) ed a condizione che il Comune giudichi non necessario il mantenimento della garanzia. In caso contrario la fidejussione sarà mantenuta sino al raggiungimento della scadenza dei 10 (dieci) anni di durata dell'obbligo assunto.

Articolo 3 - 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, 1a, 1b, 1c 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, ai sensi dell'art.74 c.7 della L.R. 65/2014, 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.8 c.1 del DPGR 63/R del 2016, 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.7 c.5, lett.g) n.3 del DPGR 63/R del 2016.

Il programma aziendale può essere modificato, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze non inferiori ad un anno. Fatto salvo quanto disposto dall'art.74 c.12 della L.R. 65/2014 e dall'art.10 del DPGR 63/R del 2016, alle eventuali modifiche del programma aziendale devono corrispondere le relative modifiche alle convenzioni o agli atti d'obbligo unilaterali.

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.

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 DPGR 63/R del 2016.

Prima della scadenza del termine di validità del Programma Aziendale, il PROPONENTE potrà chiederne la proroga ai sensi dell'art.8 c.3 del DPGR 63/R del 2016, previa comunicazione al Comune e secondo quanto disposto dall'art.8 suddetto, 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.
