



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

SETTORE 5 - SERVIZI DI GESTIONE DEL TERRITORIO ED ALLE IMPRESE

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. GERARD HIRMER nato a _____ il _____ C.F. _____ in qualità di legale rappresentante (*specificare*), (in seguito chiamato "PROPONENTE"), dell'Azienda Agricola "Tenuta Agricola Molino di Grace srl" 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, censiti al catasto terreni:

Fg. n.	112	part. n°	79	ha	0.94.50
Fg. n.	112	part. n°	146	ha	1.75.59
Fg. n.	112	part. n°	147	ha	5.51.24
Fg. n.	113	part. n°	8	ha	0.03.40
Fg. n.	113	part. n°	11	ha	0.40.21
Fg. n.	113	part. n°	12	ha	0.36.80
Fg. n.	113	part. n°	47	ha	1.47.10
Fg. n.	113	part. n°	191	ha	0.61.20
Fg. n.	113	part. n°	192	ha	0.41.70
Fg. n.	113	part. n°	237	ha	1.63.30
Fg. n.	113	part. n°	264	ha	0.76.90
Fg. n.	113	part. n°	371	ha	0.05.20
Fg. n.	113	part. n°	372	ha	0.02.90
Fg. n.	113	part. n°	373	ha	0.11.70
Fg. n.	113	part. n°	374	ha	0.14.00
Fg. n.	113	part. n°	414	ha	0.62.40
Fg. n.	113	part. n°	416	ha	0.62.20
Fg. n.	113	part. n°	419	ha	0.14.15
Fg. n.	113	part. n°	425	ha	0.34.71
Fg. n.	113	part. n°	428	ha	0.14.82
Fg. n.	113	part. n°	432	ha	0.09.34
Fg. n.	113	part. n°	459	ha	0.67.83
Fg. n.	113	part. n°	462	ha	0.07.70
Fg. n.	127	part. n°	5	ha	1.23.80
Fg. n.	127	part. n°	27	ha	0.12.00
Fg. n.	127	part. n°	57	ha	0.24.60
Fg. n.	127	part. n°	58	ha	0.49.60
Fg. n.	127	part. n°	85	ha	0.02.00
Fg. n.	127	part. n°	122	ha	2.78.30
Fg. n.	127	part. n°	131	ha	0.28.50
Fg. n.	127	part. n°	212	ha	2.07.62
Fg. n.	162	part. n°	96	ha	0.16.00
Fg. n.	162	part. n°	98	ha	0.78.70
Fg. n.	162	part. n°	99	ha	0.55.60

Fg. n.	162	part. n°	100	ha	0.49.30
Fg. n.	162	part. n°	101	ha	0.09.80
Fg. n.	162	part. n°	102	ha	1.55.90
Fg. n.	162	part. n°	103	ha	0.95.30
Fg. n.	162	part. n°	105	ha	0.12.60
Fg. n.	162	part. n°	110	ha	0.13.50
Fg. n.	162	part. n°	111	ha	0.90.80
Fg. n.	162	part. n°	112	ha	0.19.60
Fg. n.	162	part. n°	113	ha	0.11.70
Fg. n.	162	part. n°	114	ha	0.62.30
Fg. n.	162	part. n°	115	ha	0.34.30
Fg. n.	162	part. n°	116	ha	1.31.10
Fg. n.	162	part. n°	117	ha	0.30.30
Fg. n.	162	part. n°	118	ha	2.55.50
Fg. n.	162	part. n°	119	ha	0.97.50
Fg. n.	162	part. n°	120	ha	0.66.30
Fg. n.	162	part. n°	121	ha	1.86.10
Fg. n.	162	part. n°	123	ha	0.87.60
Fg. n.	162	part. n°	125	ha	4.54.00
Fg. n.	162	part. n°	126	ha	0.20.90
Fg. n.	162	part. n°	127	ha	0.27.20
Fg. n.	162	part. n°	149	ha	0.14.20
Fg. n.	162	part. n°	160	ha	0.09.90
Fg. n.	162	part. n°	161	ha	0.36.30
Fg. n.	162	part. n°	206	ha	2.32.55
Fg. n.	162	part. n°	209	ha	0.08.70
Fg. n.	162	part. n°	210	ha	0.00.15
Fg. n.	162	part. n°	211	ha	0.96.20
Fg. n.	162	part. n°	213	ha	0.48.65
Fg. n.	164	part. n°	15	ha	0.63.00
Fg. n.	164	part. n°	18	ha	0.09.10
Fg. n.	164	part. n°	19	ha	0.44.10
Fg. n.	164	part. n°	26	ha	0.70.50
Fg. n.	164	part. n°	30	ha	2.53.49
Fg. n.	164	part. n°	38	ha	0.58.30
Fg. n.	164	part. n°	39	ha	0.07.30
Fg. n.	164	part. n°	40	ha	0.04.20
Fg. n.	164	part. n°	43	ha	0.67.70
Fg. n.	164	part. n°	45	ha	0.22.90
Fg. n.	164	part. n°	46	ha	0.03.00
Fg. n.	164	part. n°	47	ha	1.49.20
Fg. n.	164	part. n°	48	ha	0.64.80
Fg. n.	164	part. n°	49	ha	0.37.26
Fg. n.	164	part. n°	50	ha	0.00.50
Fg. n.	164	part. n°	54	ha	2.56.00
Fg. n.	164	part. n°	55	ha	11.32.60
Fg. n.	164	part. n°	56	ha	0.55.50
Fg. n.	164	part. n°	57	ha	1.41.10

Per un totale di ha 73.74.41

(vedi certificati catastali allegati),

PREMESSO

Che il PROPONENTE, in data 25 MAGGIO 2011 prot. n. 11809, ha presentato al Comune di Greve in Chianti istanza di approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) con/senza valore di piano attuativo (*specificare*) ai sensi (*specificare il riferimento*) della L.R. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni finalizzato alla realizzazione di: (*specificare interventi richiesti dal proponente*)

- Realizzazione di nuovo annesso agricolo da adibire a cantina per la vinificazione, stoccaggio, invecchiamento, affinamento e altri volumi accessori, in ampliamento ad edificio rurale esistente per mc. 2632;
- Realizzazione di rimesse trattori e attrezzi agricoli per mc. 597,60;
- Realizzazione di tettoia ad uso centrale termica a biomasse per mc. 385,33;
- Destinazione ad abitazione rurale di annessi per mc.167,77 e mq. 60
- Realizzazione di locali per stoccaggio e movimentazione cippato;

Che il PROPONENTE, Sig. _____, Imprenditore Agricolo, avendo proposto la **realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo**, e avendo la disponibilità degli immobili dell'azienda come sopra qualificata, è in possesso del requisito previsti dall' art. 3 comma 3bis del Regolamento di Attuazione DPGR 7/R/2010:

- avere degli addetti a tempo indeterminato che necessitano di risiedere sul fondo;

Che, dato atto che il PAPMAA ha valore di piano attuativo ed interessa beni paesaggistici formalmente riconosciuti, ai sensi dell'art. 36, comma 2 del PIT, Allegato 2a "Disciplina generale del Piano", il Programma Aziendale è stato trasmesso alla Regione Toscana che, in data __ ha indetto specifica conferenza di servizi con gli enti territoriali interessati (*specificare quali*), che così si è espressa:

" _____ "

(OPPURE)

Che l'Amministrazione Comunale ricevente ha chiesto all'Ente delegato, in data 04/01/2012 prot. 228, 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. 306043/2012 del 27 luglio 2012, pervenuto in data 03 agosto 2012 al prot. 16555, ha comunicato il definitivo parere:

"parere favorevole, condizionato alla indivisibilità perenne (Fatte salve modifiche con un nuovo P.di M.A.A.) delle superfici fondiari, alla cui capacità produttiva sono dimensionati i manufatti oggetto di intervento, pena l'applicazione agli stessi dell'art.132 della L.R. 1/2005; ai seguenti interventi:

1)Realizzazione di nuovo annesso agricolo da adibire a cantina per la vinificazione, stoccaggio, invecchiamento, affinamento e altri volumi accessori, in ampliamento ad edificio rurale esistente per mc. 2632;

2)Realizzazione di rimesse trattori e attrezzi agricoli per mc. 597,60;

3)Realizzazione di tettoia ad uso centrale termica a biomasse per mc. 385,33;

4)Destinazione ad abitazione rurale di annessi per mc.167,77 e mq. 60 a condizione che la nuova unità abitativa venga vincolata all'insediamento e alla permanenza anagrafica della famiglia del salariato aziendale per la durata degli obblighi di cui all'art. 42 comma 8 lett. c;

Si vincola il parere oggetto di richiesta come suddetto:

-al mantenimento di tutte le attività agricole, come programmato dalla ditta richiedente.

-i manufatti oggetto di intervento non dovranno costituire volumetria utile per poter essere destinati a qualsiasi altro scopo e non dovranno essere separati dalle superfici fondiari la cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, pena l'applicazione agli stessi delle disposizioni di cui all'art.132 della L.R.1/2005 e s.m.i";

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
(specificare);

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: *(specificare interventi ammessi dall'Amministrazione)*

_____;

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 descritti 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: *(elencare TUTTI gli interventi: colturali, ambientali, edilizi)*
_____, entro il _____;
_____, entro il _____;
_____, entro il _____;
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;
(solo in caso di costruzione di nuovi annessi agricoli)
4. A non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo 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 come previsto dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. finalizzati allo svolgimento delle attività agrituristiche, per venti 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 fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, 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 allegiate 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. A realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici non più utilizzabili ai fini agricoli, come da Programma Aziendale e secondo i tempi nel medesimo stabiliti, 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. 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 inadempimento 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.
