

ATTTO UNILATERALE D'OBBLIGO RELATIVO AL PAMAA PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI – AZIENDA AGRICOLA “ORLANDINI MARIO” A.METATO VIA CARDI

(Ai sensi dell'art. 74 commi 5 e 6 della LR 65/2014 e smi)

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ con il presente atto d'obbligo il sottoscritto sig. Orlandini Mario nato a Pisa il 07.03.1964 (C.F. RNLMMRA64C07G702Y) in qualità di imprenditore agricolo in parte proprietario ed in parte affittuario dei terreni costituenti l'azienda individuale “Orlandini Mario”, siti in Fraz. Arena Metato Via Cardì, 9 individuati al Catasto del Comune di San Giuliano Terme come di seguito indicato:

Particelle di proprietà del Sig. Orlandini Mario: Catasto Fabbricati : F. 34 particelle 431, 448; Catasto Terreni: F. 34 particelle 68, 64, 430, 418, 421.

Particelle in affitto: Catasto Terreni: F. 19 particelle 912,454, 921, 919, 303, 439, 252, 848, 428, 187; F. 34 particella 412; F.35 particelle 958, 395, 322, 275; F. 36 particella 619

PREMESSO CHE

- Il Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale originario è stato presentato al Comune di San Giuliano Terme in data 22.06.2006 con prot. n. 25694 da Orlandini Mario titolare dell'Azienda;

- Dopo successive integrazioni ed adeguata istruttoria da parte del Comune, il Programma veniva trasmesso alla Provincia di Pisa con nota prot.32753/2006, la quale, con Determina dirigenziale n.5553 del 24.11.2006, recepiva e confermava i Pareri Favorevoli “a condizione” predisposti dal Servizio Produzioni Agricole dall'Area Governo del Territorio indicati rispettivamente come Allegato 1 e Allegato 2 alla suddetta determina;

- In seguito all'entrata in vigore del DPGR del 9/02/2007 n.5/R attuativo del Capo III - IL TERRITORIO RURALE della L.R.1/2005, che ha introdotto, quale requisito necessario il possesso obbligatorio del titolo di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), il Comune, in data 13.02.2008 con prot. n.6186 comunicava al signor. Orlandini tale necessità, e successivamente, in data 26/03/2008 con prot. 12543, visto il perdurare dell'assenza di detto titolo necessario, comunicava l'archiviazione del PAMAA in oggetto;

- In data 29.06.2012 con prot.23922 veniva richiesta, da parte dei legali del sig. Orlandini, la revoca dell'archiviazione disposta con provvedimento del 26.03.2008 e con Determina Dirigente del Settore 2 – Territorio Ambiente e Grandi Opere Pubbliche – n. 646 del 03.11.2012, tale richiesta veniva accolta e veniva disposta la conseguente riapertura del procedimento di approvazione del Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale di che trattasi;

- Per la riattivazione dell'iter istruttorio, si è provveduto ad effettuare richiesta di integrazioni in data 14.02.2013 con prot. n. 6801 per modifiche intervenute tra la data di archiviazione e quella di riapertura della pratica, consistenti sostanzialmente in:

- La visura presso l'anagrafe regionale delle aziende agricole ARTEA ha evidenziato una modifica della consistenza aziendale rispetto a quanto dichiarato nel PAMAA originario del 2006;
- La disciplina del PAI Serchio ha individuato, con la variante PAI adottata con Del. C.I. n.168 del 21.12.2010, oggi definitivamente approvata, una classe di pericolosità maggiore rispetto al PAI 2005 classificando l'area in oggetto AP “Aree allagate e/o ad alta proba

bilità di inondazione” di cui all'art.22 dell'all.2 Norme di Salvaguardia di cui alla suddetta delibera.

- La Relazione geologica a corredo non è rispondente al DPGR 25 ottobre 2011 n.53/R, intervenuto successivamente alla presentazione della pratica originaria.

- In data 04.06.2013 sono state presentate le integrazioni richieste e in data 22.08.2013 con prot. 29062 si è provveduto a trasmettere la necessaria documentazione all'Autorità di Bacino del Fiume Serchio per la richiesta del Parere di Competenza. Il parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI è stato rilasciato dalla suddetta Autorità in data 3.10.2013 ed è stato registrato agli atti di questo comune in pari data, prot. PEC 33852.

- In data 27.02.2015 con prot. PEC 6876 del parere la Provincia di Pisa - Servizio Agricoltura – ha confermato il parere “Favorevole a condizione” già espresso con la Determinazione Dirigenziale n.5553 del 24.11.2006 alle condizioni previste nell'allegato n 1;

- ai sensi dell'art.74 c. 13 della L.R.65/2014, il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale ha anche valenza di Piano Attuativo rientrando nei casi previsti dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale, art.28 c.4 delle NTA ; pertanto l’attuazione degli interventi, per quanto sopradetto, viene subordinata all’approvazione da parte del Consiglio Comunale secondo le procedure previste dall’ art. 111 della LR 65/2014 e smi;

- il P.A.P.M.A.A. con valenza di Piano Attuativo e il presente atto unilaterale d’obbligo sono stati approvati, ai sensi dell’art. 74 della LR 65/2014, dal consiglio Comunale con delibera n__ del_, esecutiva ai sensi di legge;

- che la succitata delibera è stata pubblicata sul B.U.R.T. n° _____ del _____

- il vigente Regolamento Urbanistico classifica gli immobili interessati dal PAMAA come segue:

- Sistema Ambientale Arena Metato, zona omogenea E1 “Zona agricola ordinaria” – Art. 26 Disciplina del Sistema Ambientale e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico;
- Sistema Insediativo Utoe 14 arena Metato, zona omogenea E6 Zone Agricole interne alle Utoe Art. 26 NTA;
- “fascia di rispetto della Viabilità” Art. 36 NTA;

- Il PAMAA prevede sostanzialmente i seguenti interventi:

- Costruzione di annessi agricoli ad uso stalla per equini in box singoli;
- Costruzione di annesso agricolo ad uso deposito fieno e mangimi con adiacente tettoia ad uso ricovero mezzi agricoli;
- Rimozione di strutture precarie temporanee

- In merito a tali strutture precarie temporanee si fa presente che:

- consistono in n. 2 containers collegati tra loro mediante una capriata metallica e che sono stati oggetto in un primo tempo di ordinanza di sospensione dei lavori da parte del Comune n.351/2004 e successivamente di Decreto Penale di Condanna emesso dal Tribunale di Pisa in data dicembre 2005 in forza del quale il sig, Orlandini è stato condannato al pagamento di una pena pecuniaria di €3.690,00.

- il P.A.P.M.A.A.con valenza di Piano Attuativo ai sensi dell'art.74 della L.R. 65/2014 è costituito dai seguenti n. 17 elaborati:

1/17 - PROGRAMMA AZIENDALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE con allegate integrazioni relative alla variazione della consistenza aziendale (ai sensi LR 1/2005 art. 42 DPGR 5/R del 09/02/07 Reg. Attuazione del Titolo IV capo III e smi;

2/17 - Relazione asseverata relativa alla attuale consistenza aziendale;

- 3/17 - Relazione tecnica;
- 4/17 - Relazione Tecnica Integrativa;
- 5/17 - Relazione Tecnico Descrittiva degli interventi ambientali;
- 6/17 - Computo metrico degli interventi ambientali
- 7/17 - Documentazione fotografica;
- 8/17 - Copia Contratti di proprietà e di affitto;
- 9/17 - Tav. AGR 01 Corografia sc. 1/10000;
- 10/17 - Tav. AGR 02 Stato di Progetto – Carta Aziendale sc. 1/1000;
- 11/17 - Tav. AGR 03 Stato di Progetto sc. Varie;
- 12/17 - Tav. AGR 04 Stato Attuale - Planimetria Generale sc. 1/500 Abitazione Imprenditore sc.1/100;
- 13/17 - Tav AGR 05 Fascia di rispetto autostradale;
- 14/17 - Tav. VER 01 Sistemazioni Ambientali sc.1/1000;
- 15/17 - Tav. U Attuazione degli interventi – suddivisione in UMI;
- 16/17 - Tav Integ.02 - Particolare schema fitodepurazione
- 17/17 - Relazione di fattibilità geologica

CONSIDERATO CHE

- Trattandosi di PAMAA con Valenza di Piano Attuativo che non comporta incremento di carico urbanistico non si prevedono obblighi relativi a cessione di aree a standard o monetizzazioni ;

- In conformità a quanto riportato dal parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI dell'Autorità di Bacino del fiume Serchio del 3.10.2013 prot. PEC 33852 con il quale vengono previsti specifici interventi necessari alla messa in sicurezza idraulica, col rispetto della parziale mitigazione del rischio idraulico (art.50 NTA), il richiedente dovrà assolvere ai seguenti obblighi:

- rialzamento del piano di calpestio degli annessi agricoli a quota di + 3,50 metri slm (+0,60 m. dal piano di campagna);
- la previsione di una vasca di compensazione della superficie di mq.80 e profondità m.1,35, che qualora non realizzata a tenuta stagna dovrà essere di profondità tale da non interferire con il livello di falda e conseguentemente ampliata in superficie per garantire l'originaria capienza. Qualora invece, a tenuta stagna, dovrà essere realizzata con materiali e modalità tali da garantire la stabilità anche nei confronti della spinta esercitata dalla falda;
- la vasca di compensazione dovrà essere opportunamente segnalata e recintata;
- la destinazione d'uso agricola degli annessi dovrà essere vincolata con apposito atto registrato e trascritto.

Tutto ciò premesso e considerato, con il presente Atto unilaterale d'obbligo,

SI IMPEGNA

per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A., in conformità alle previsioni progettuali ed alla prescrizioni contenute nel presente atto. Pertanto gli obblighi assunti con il presente atto si trasferiscono anche ai futuri acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

SI OBBLIGA

ad assolvere agli impegni di cui all'art.74 comma 6 della L.R.65/2014 e a quelli derivanti dalle prescrizioni impartite dall'Autorità di Bacino del fiume Serchio in sede di rilascio di parere. Più precisamente, con il presente atto unilaterale si obbliga a:

- 1)** realizzare integralmente gli interventi previsti dal programma Aziendale, quali:

- Costruzione di annessi agricoli ad uso stalla per equini in box singoli;
 - Costruzione di annesso agricolo ad uso deposito fieno e mangimi con adiacente tettoia ad uso ricovero mezzi agricoli;
 - Rimozione di strutture precarie temporanee;
- stabilendo le seguenti tempistiche:

All'interno della UMI 1, così come individuata nella TAV. U "Attuazione degli interventi", approvata, dovranno essere realizzati prioritariamente i box per l'alloggio dei cavalli, dopodiché si provvederà a trasferirvi gli animali attualmente alloggiati nelle strutture precarie la cui demolizione dovrà avvenire entro e non oltre 180 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire ;

- 2) non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, a meno che i terreni alienati non siano compensati da altri terreni di nuova acquisizione;
- 3) mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal regolamento di attuazione di cui all'art.84 della L.R.65/2014;
- 4) non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici realizzati né di quelli esistenti, necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma (10 anni), anche solo in parte o in via temporanea, anche in ottemperanza alle prescrizioni impartite nel parere dell'Autorità di Bacino del fiume Serchio del 3.10.2013 prot. PEC 33852;
- 5) realizzare gli interventi di sistemazione ambientale previsti dal PAMAA approvato consistenti in:
 - realizzazione di alberatura in prossimità del confine con la rete autostradale, in modo da mitigare gli effetti derivanti dall'inquinamento acustico e da quello degli scarichi delle autovetture. L'alberatura sarà costituita da latifoglie a rapido accrescimento, quali pioppo cipressino.
- 6) Realizzare gli interventi conformemente a quanto riportato dal parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI dell'Autorità di Bacino del fiume Serchio del 3.10.2013 prot. PEC 33852 in merito a specifici interventi necessari alla messa in sicurezza idraulica, col rispetto della parziale mitigazione del rischio idraulico, consistenti in:
 - rialzamento del piano di calpestio degli annessi agricoli a quota di + 3,50 metri slm (+0,60 m. dal piano di campagna);
 - previsione di una vasca di compensazione della superficie di mq.80 e profondità m.1,35, che qualora non realizzata a tenuta stagna dovrà essere di profondità tale da non interferire con il livello di falda e conseguentemente ampliata in superficie per garantire l'originaria capienza. Qualora invece, a tenuta stagna, dovrà essere realizzata con materiali e modalità tali da garantire la stabilità anche nei confronti della spinta esercitata dalla falda, in ogni caso opportunamente segnalata e recintata;
- 7) non recedere dai contratti di affitto in base ai quali è costituita l'azienda agricola, o parte di essa, e non provocare motivi di risoluzione degli stessi ai sensi dell'art.5 della legge 203/82 per tutta la durata del Piano;
- 8) modificare il presente atto unilaterale d'obbligo in caso di modifiche al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale;
- 9) ad assoggettarsi alle penali che saranno stabilite dal Comune in caso di accertato inadempimento agli obblighi previsti dal presente atto d'obbligo, che comunque non saranno inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.
- 10) riconoscere che il presente atto unilaterale non autorizza l'esecuzione degli interventi edilizi previsti dal programma, che restano subordinati all'ottenimento, secondo la procedura ordinaria, degli atti autorizzativi previsti dalla legislazione vigente.

VERIFICHE DEL COMUNE

Il comune ha la facoltà di esercitare in qualsiasi tempo, tutte le verifiche ed i controlli che riterrà del caso per accertare gli adempimenti connessi alla realizzazione del P.A.P.M.A.A. e gli obblighi assunti con il presente atto d'obbligo.

L'inadempienza degli impegni di cui ai punti precedenti comporta l'applicazione dell'art. 196 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii. , in conformità agli artt.73 e 74 della stessa legge Regionale.

Realizzate le opere previste dal P.A.P.M.A.A., gli attori inoltreranno al Comune di San Giuliano Terme la dichiarazione di Regolare ultimazione delle stesse, debitamente documentata sugli interventi eseguiti e sottoscritta dal direttore dei lavori, al fine della verifica della conformità delle stesse al piano approvato.

SANZIONI

Il sottoscritto Orlandini Mario si impegna per sé e per i suoi aventi causa ad assoggettarsi alle sanzioni in base alle quali l'inosservanza degli obblighi assunti con il presente atto, ed in particolare l'esecuzione degli interventi edilizi senza la realizzazione degli interventi colturali, determinano l'annullamento d'ufficio degli atti che hanno autorizzato gli interventi medesimi. Alle opere edilizie saranno applicate le disposizioni di cui all'art. 196 della LO.R.65/2014 e smi.

In caso di inadempienza rispetto alle prescrizioni riguardanti quanto contenuto nel Piano di Miglioramento il sottoscrittore è soggetto alle penali previste dall'art. 74 comma 6 lettera e) della LR 64/2014 e smi consistenti nel pagamento di una penale non inferiore al maggior valore determinato dalla inadempienza ovvero dal Costo di costruzione degli annessi agricoli.

Qualora il mantenimento della destinazione agricola, od attività connessa diventi impossibile per cause di forza maggiore, sarà comunque dovuta al Comune una indennità pari alla differenza tra il valore che la costruzione assumerà per la nuova destinazione non agricola e quelle che avrebbe avuto secondo la destinazione originariamente prevista. Il valore sarà stimato dall'Ufficio Tecnico comunale.

L'inosservanza degli impegni di cui al punto 2), 3) e 4) porta all'annullamento dell'atto su azione dell'Amministrazione Comunale.

SPESE

Il presente atto unilaterale d'obbligo verrà trascritto ai sensi di legge, presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari, con esonero, per il signor Conservatore, da ogni responsabilità ed ingerenza al merito. Tutte le spese del presente atto fanno carico ai proprietari che le assumono.

DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto dalla presente atto unilaterale d'obbligo è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge citati in premessa, nonché ai vigenti strumenti urbanistici del Comune, al regolamento edilizio unificato ed alla normativa vigente.