

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO RELATIVO AL PROGRAMMA AZIENDALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO - AZIENDA AGRICOLA "MORELLI STEFANO" - SISTEMA AMBIENTALE (ZONA E2) LOC. COLIGNOLA

(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. Morelli Stefano nato a Cascina (PI) il 27.12.1961 (C.F. MRLSFN61T27B950E) in qualità di imprenditore agricolo, in parte proprietario, ed in parte affittuario dei terreni costituenti l'azienda individuale "Morelli Stefano", siti in Fraz. Colignola, Via Paganini, 3 individuati al Catasto del Comune di San Giuliano Terme come di seguito indicato:

Particelle di proprietà del Sig. Morelli Marelo, del Sig. Morelli Stefano, della Sig.ra Morelli Stefania e della Sig.ra Morelli Antonella al Catasto Fabbricati: F. 82 particelle 692, 761; al Catasto Terreni: F. 82 particella 158 e F.83 particelle 5, 8, 9, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 40, 1095, 1096.

PREMESSO CHE

- in data 05.02.2015 con prot. 4137 l'azienda "Morelli Stefano" nella persona di Morelli Stefano Imprenditore Agricolo Professionale (iscritto presso l'Albo IAP – Regione Toscana dal 20.01.2015) e titolare dell'azienda ha presentato richiesta di approvazione del PAMAA in oggetto ai sensi della LRT 65/2014 e smi e relativo regolamento di attuazione DPGR n. 5/R;

- precedentemente in data 17.11.2014 con n. prot. 40515 i signori: Morelli Stefano, Morelli Morello, Morelli Stefania e Morelli Antonella, proprietari degli immobili interessati dal presente PAMAA, hanno altresì presentato richiesta di Autorizzazione di Piano di Recupero, con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, per la riqualificazione e il recupero degli immobili a servizio dell'Azienda Agricola e siti in via Paganini località Colignola (come sopradescritti catastalmente). Domanda successivamente modificata ed integrata.

- il PAMAA in oggetto ha valenza di Piano Attuativo ai sensi dell' art. 74 comma 13 della LRT 65/2014 e smi e dell'art. 28 del vigente Regolamento Urbanistico;

- il PAMAA con valenza di Piano di Recupero e lo schema del presente atto d'obbligo sono stati approvati, contestualmente ai sensi dell'art. 19 della LRT 65/2014 e smi con la delibera di CC n _____ del _____ e che il relativo avviso è stato pubblicato sul BURT n _____ del _____

VISTO CHE

- il vigente Reg. Urb. classifica gli immobili interessati dal presente PAMAA/PDR, e soggetti alle trasformazioni edilizie come segue:

- Sistema Ambientale, Subsistema della pianura, località Colignola, Zona omogenea E2 "Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con insediamenti consolidati" (art. 26 e seguenti delle NTA) e che il vigente Regolamento Urbanistico li disciplina attraverso l'Allegato n. 5 "Schedatura degli edifici esterni all'UTOE presenti fino al 1924/1928 con disciplina degli interventi ammessi" delle Norme Tecniche di Attuazione con il n. 336 che prevede:

- categoria di intervento D2.3 "cambio di destinazioni d'uso di locali e/o unità immobiliari attualmente destinati ad altri usi in destinazione d'uso residenziale" (art. 12 NTA) per l'edificio principale;

- categoria di intervento E2 "sostituzione edilizia", su annessi di scarso interesse tipologico purchè sia presentato un progetto complessivo relativo alla sistemazione esterna e alla valorizzazione del reseed. Mentre nel dettaglio la totalità dei terreni a servizio dell'azienda ha la seguente destinazione urbanistica:

F	PART	Destinazione urb.
82	692	Comp 8 UTOE 35 Colignola/Mezzana Comparto a destinazione mista art. 22 NTA del RU in parte: "Fascia rispetto viabilità" art. 36 NTA del RU
82	761	Sistema Ambientale, subsistema della pianura "Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con insediamenti consolidati E2" art. 26 NTA del RU

		in parte: "Fascia rispetto viabilità" art. 36 NTA del RU
82	158	in parte: Comp 8 UTOE 35 Colignola/Mezzana Comparto a destinazione mista art. 22 NTA del RU in parte: Invariante Strutturale "Fasci rispetto viabilità" art. 36 NTA del RU In parte: "Strada extra urbana" art. 22 NTA del RU in parte: Sistema Ambientale, subsistema della pianura "Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con insediamenti consolidati E2" art. 26 NTA del RU
83	5	Sistema Ambientale, subsistema della pianura "Zone agricole ordinarie E1" art. 26 NTA del RU In parte: Invariante Strutturale "Paleoalveo" art. 35 NTA del RU
83	8	Sistema Ambientale, subsistema della pianura "Zone agricole ordinarie E1" art. 26 NTA del RU in parte: Invariante Strutturale "Paleoalveo" art. 35 NTA del RU
83	9	Sistema Ambientale, subsistema della pianura "Zone agricole ordinarie E1" art. 26 NTA del RU in parte: Invariante Strutturale "Paleoalveo" art. 35 NTA del RU
83	20	Sistema Ambientale, subsistema della pianura "Zone agricole ordinarie E1" art. 26 NTA del RU in parte: Invariante Strutturale "Paleoalveo" art. 35 NTA del RU
83	21	Sistema Ambientale, subsistema della pianura "Zone agricole ordinarie E1" art. 26 NTA del RU in parte: Invariante Strutturale "Paleoalveo" art. 35 NTA del RU
83	23	Sistema Ambientale, subsistema della pianura "Zone agricole ordinarie E1" art. 26 NTA del RU in parte: Invariante Strutturale "Paleoalveo" art. 35 NTA del RU
83	24	Sistema Ambientale, subsistema della pianura "Zone agricole ordinarie E1" art. 26 NTA del RU in parte: Invariante Strutturale "Paleoalveo" art. 35 NTA del RU
83	25	Sistema Ambientale, subsistema della pianura "Zone agricole ordinarie E1" art. 26 NTA del RU in parte: Invariante Strutturale "Paleoalveo" art. 35 NTA del RU
83	26	Sistema Ambientale, subsistema della pianura "Zone agricole ordinarie E1" art. 26 NTA del RU in parte: Invariante Strutturale "Paleoalveo" art. 35 NTA del RU
83	40	Sistema Ambientale, subsistema della pianura "Zone agricole ordinarie E1" art. 26 NTA del RU in parte: Invariante Strutturale "Paleoalveo" art. 35 NTA del RU
83	1095	Sistema Ambientale, subsistema della pianura "Zone agricole ordinarie E1" art. 26 NTA del RU in parte: Sistema Ambientale, subsistema della pianura "Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con insediamenti consolidati E2" art. 26 NTA del RU in parte: "Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato F4" art. 24 NTA del RU in parte: Invariante Strutturale "Paleoalveo" art. 35 NTA del RU in parte: "fascia rispetto viabilità" Art. 36 NTA del RU in parte: "Strada extra urbana" art. 22 NTA del RU
83	1096	Sistema Ambientale, subsistema della pianura "Zone agricole ordinarie E1" art. 26 NTA del RU in parte: Invariante Strutturale "Paleoalveo" art. 35 NTA del RU

- il PAMAA/PDR prevede lo scorporo dall'azienda di parte degli immobili, fabbricato principale rurale, e la contestuale riqualificazione e riconversione a residenziale;
- in data 15.09.2015 con determina dirigenziale n. 3246, l'Amministrazione provinciale di Pisa - Servizio Politiche Rurali, ai sensi dall'art. 9 del Dpgr n. 53/R, ha espresso parere favorevole con prescrizioni;
- il P.A.P.M.A.A. con valenza di Piano di Recupero ai sensi dell'art.74 della L.R. 65/2014 è costituito dai seguenti n 14 elaborati progettuali:

- 1/14 Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale LR del 03/01/2005, art 42 DPGR n. 5/R, testo coordinato
- 2/14 Relazione illustrativa
- 3/14 tav. 1 Inquadramento territoriale, estratto di mappa catastale, estratto di regolamento urbanistico 1:2000/5000
- 4/14 tav. 2 Planimetria generale, stato attuale 1:200
- 5/14 tav. 3 fabbricato rurale, piante sezioni stato attuale 1:100
- 6/14 tav. 4 Fabbricato rurale, prospetti atto attuale 1:100
- 7/14 tav. 5 Magazzini e ricovero mezzi- annessi, piante e prospetti stato attuale 1:100
- 8/14 tav. 6 Planimetria generale, stato variato e identificazione UMI 1:200
- 9/14 tav. 7 Ex-fabbricato rurale, piante-sezioni stato variato 1:100
- 10/14 tav. 8 Ex-fabbricato rurale, prospetti stato variato 1:100
- 11/14 tav. 9 Magazzini e ricovero mezzi, piante e prospetti stato variato 1:100
- 12/14 tav. 10-Schema Urbanizzazioni, stato attuale e stato variato 1:500
- 13/14 Norme Tecniche di Attuazione
- 14/14 Relazione geologica di fattibilità

- il PAMAA/PDR con Valenza di Piano Attuativo non comporta incremento di carico urbanistico e che pertanto non si prevedono obblighi relativi alla cessione di aree a standard o eventuali monetizzazioni delle stesse.

SI IMPEGNA

per se e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare gli interventi previsti dal PAMAA/PDR in conformità alle previsioni progettuali approvate con delibera di CC n. ___ del _____ e all'assolvimento alle prescrizioni contenute nel presente atto.

SI OBBLIGA

Il concessionario e il proprietario, per quanto di rispettiva competenza e disponibilità, si obbligano a:

- realizzare integralmente gli interventi previsti dal programma Aziendale nonché gli interventi edilizi previsti dal PDR, quali:

scorporo e alienazione di fabbricato rurale e annesso

identificati al Catasto Fabbricati fg. 82 - part. 761 subalterni 2 parte , 3, e 4.

scorporo di parte della relativa resede del suddetto fabbricato

identificata al Catasto Fabbricati fg. 82 - part. 761 subalterni 1, per una superficie pari a circa mq 1736

- scorporo di parte della particella individuata al Catasto Terreni al *fg. 82 – particella 158, per una superficie pari a circa 7440 mq*

- opere di sistemazione e riqualificazione del manufatto magazzino

altresì a:

- non richiedere per tutta la durata del PAMAA la realizzazione di nuovi edifici rurali e annessi agricoli;
- non modificare né alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti e altresì a mantenere in produzione tali superfici, a meno che i terreni alienati non siano compensati da altri terreni di nuova acquisizione;
- non modificare la destinazione agricola degli edifici esistenti, necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse, per un periodo di validità del programma (10 anni) anche solo in parte o in via temporanea;
- a non modificare la destinazione agricola della costruzione attualmente a servizio dell'azienda ad uso abitativo per almeno 20 anni dalla data della sottoscrizione del presente, anche solo in parte o in via temporanea;
- realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come previsto dal Piano di Recupero approvato;

- a non recedere contratti di affitto in base ai quali è costituita l'azienda agricola, o parte di essa, e a non provocare motivi di risoluzione degli stessi ai sensi dell'art. 5 della L.203/82 e smi per tutta la durata del Piano;
- modificare il presente atto unilaterale d'obbligo in caso di modifiche al programma di Miglioramento Agricolo Ambientale
- 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.
- riconoscere che il presente atto 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.

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.

OBBLIGHI PARTICOLARI

La fattibilità dell'intervento previsto dal Piano di Recupero è condizionata altresì alla realizzazione di quanto prescritto, nei modi e nei termini, dai pareri ottenuti durante l'iter istruttorio di approvazione del Piano, depositati in atti e come descritto negli elaborati di Piano, in particolare:

- parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI dell'Ufficio Controllo Ambientale, prot. 40912 del 05.11.2015.

e dei seguenti pareri espressi dagli Enti gestori dei sotto-servizi interessati.

parere di Acque srl Servizi Idrici del 05.08.2015 prot. 0037158/2014

parere di Toscana Energia del 29.07.2014 prot. 14577

parere di Telecom Italia del 19.08.2014 prot. PNL 048872

Nello specifico:

- realizzazione di un trattamento reflui autonomo di tipo primario di cui la realizzazione e manutenzione è a carico dei sottoscrittori dell'atto;
- mantenimento dell'area prevista per la realizzazione dell'impianto autonomo di smaltimento reflui, come da elaborati di Piano di Recupero approvati, sgombra nonché privo di opere edilizie;
- realizzazione dell'estensione della rete idrica per allacciamento alla rete civica dell'acquedotto;
- realizzazione di estensione della rete fognaria fino al collettore posto in via Verdi a predisposizione del possibile allaccio in fognatura pubblica;
- realizzazione di derivazione per allacciamento alla rete di distribuzione di gas posta in via Verdi;

le opere di cui sopra si intendono a completo a carico del sottoscrittore e si intendono condizioni essenziali al rilascio dell'agibilità delle opere edilizie previste.

VERIFICHE DEL COMUNE

Il comune ha facoltà di esercitare in qualsiasi tempo, tutte le verifiche e i controlli che riterrà opportuni per accertare gli adempimenti connessi alla realizzazione del PAMAA/PDR approvato con delibera di CC _____ e derivanti del presente atto unilaterale d'obbligo.

L'inadempienza degli impegni di cui ai punti precedenti comporta l'applicazione dell'art. 204 della LRT 65/2014 e smi.

Al termine della realizzazione delle opere previste dal PAMAA gli attuatori inoltreranno al Comune di San Giuliano Terme la dichiarazione di regolare esecuzione ed ultimazione delle opere, debitamente documentata sugli interventi eseguiti e sottoscritto dal direttore dei lavori, al fine della verifica della conformità delle stesse al Piano approvato.

SANZIONI

Gli _____ si impegnano per se e per il loro 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 culturali, determinano l'annullamento d'ufficio degli atti che hanno autorizzato gli interventi medesimi.

In caso di inadempienza rispetto alle prescrizioni riguardante quanto contenuto nel PAMAA e il presente atto l'imprenditore è soggetto alle penali di cui all'art. 74 della LRT 65/2014 e smi consistenti nel pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore al maggior valore determinato dall'inadempienza.

Qualora il mantenimento della destinazione agricola, o 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 sopra 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.