

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO RELATIVO AL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE, CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO - AZIENDA AGRICOLA "SOCIETA' AGRICOLA KINSKY DAL BORGO S.S. " - SISTEMA AMBIENTALE (PARCO REG. MSRM) LOC. ALBAVOLA, PUGNANO, S. ANDREA IN PESCAIOLA

(Ai sensi dell'art. 74 commi 5 e 6 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii.)

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ con il presente atto d'obbligo il sottoscritto sig. Kinsky Dal Borgo Giovanni, Imprenditore Agricolo Professionale (iscritto presso l'Albo IAP – Regione Toscana dal 01.07.2008) _____, in qualità di legale rappresentante dell'Azienda Agricola denominata Società Agricola Kinsky Dal Borgo s.s. situata nel Comune di San Giuliano Terme in via Vecchia Lucchese n. 5 Pignano.

PREMESSO CHE

Il PAPMAA in oggetto, in seguito denominato anche Programma Aziendale, si riferisce alla totalità delle superfici aziendali condotte in affitto dalla Società Agricola Kinsky Dal Borgo s.s. che è costituita da tre porzioni distinte (località Albavola, La Prata, e Sant'Andrea in Pescaiola), per un totale di Ha 193.94.79 individuati al Catasto del Comune di San Giuliano Terme come di seguito indicato:

CATASTO TERRENI		
F	PART	superficie
7	158	00.00.40
7	159	01.87.10
7	161	00.00.79
7	176	00.30.70
7	617	15.33.70
22	1005	02.14.90
22	1006	00.75.70
22	1122	02.14.90
33	1	00.34.40
33	15	01.09.90
33	25	00.34.20
33	27	00.11.40
33	79	00.17.55
33	80	00.07.75
33	94	13.83.95
33	95	01.74.95
33	141	03.71.40
33	144	00.08.50
33	146	00.00.50
33	147	00.23.50
33	149	00.20.90
38	354	15.88.20
39	53	00.00.30
39	76	00.25.10
39	370	06.98.84
39	372	04.87.94
39	374	00.70.00
39	380	18.78.81
39	381	00.35.15
39	382	00.14.98
48	1	02.15.00
48	2	01.15.80
48	3	00.50.10
48	14	01.16.20
48	18	00.34.70
48	19	01.43.90
48	20	00.02.70
48	21	00.82.70
48	23	00.23.70

48	24	01.38.10
48	27	00.27.10
48	28	00.15.50
48	30	00.85.10
48	34	01.19.70
48	46	01.92.93
48	47	00.81.80
48	50	00.33.50
48	51	00.29.10
48	58	08.90.00
48	61	04.07.70
48	69	00.05.20.
48	94	00.08.80
48	95	00.00.20
48	96	00.13.00
48	97	00.00.30
48	98	00.10.75
48	99	00.00.15
48	100	00.10.80
48	101	00.00.20
48	102	01.00.00
48	103	00.00.30
48	104	38.71.60
48	105	00.00.40
48	106	06.32.30
48	107	00.00.54
48	108	00.00.30
48	128	02.90.89
52	91	03.40.00
52	92	01.80.00
53	29	02.89.95
53	30	05.35.30
53	32	05.51.70
53	33	00.88.10
53	34	00.65.70
53	107	04.77.90
53	178	00.02.50
53	228	00.22.50
CATASTO FABBRICATI		
F	PART	SUB
8	50	9
48	46	3
48	46	5
48	46	7
48	46	8
48	83	1

- in data 18.07.2014 con prot. 26625 l' Azienda Agricola "Società Agricola Kinsky Dal Borgo s.s." nella persona di Kinsky Dal Borgo Giovanni, Imprenditore Agricolo Professionale e legale rappresentante dell'azienda, ha presentato (e successivamente modificato e integrato), ai sensi dell' art. 72 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii. e relativo regolamento di attuazione DPGR n. 5/R, richiesta di approvazione del PAPMAA in oggetto per la riqualificazione e sviluppo dell' attività di allevamento equino e di maneggio;

- il PAPMAA in oggetto include la totalità delle superfici aziendali condotte dalla società Agricola Kinsky Dal Borgo s.s.", ovvero tre corpi aziendali, porzioni distinte, localizzate in località Albavola, Sant'Andrea in Pesciola e Pugnano. Ogni porzione è inserita nel Sistema Ambientale, ed in parte ricadente:

- nel Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli;
- in Zona omogenee E2 "Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con insediamenti consolidati"(art. 26 e seguenti delle NTA);
- in Zona omogenea E1 "Zone agricole ordinarie" ;
- in Zona omogenea E6 "zone agricole interne alle UTOE" (art. 26 e seguenti delle NTA);

- gli interventi edilizi previsti dal PAPMAA sono ricompresi all'interno del corpo aziendale sito in località Albavola, nel Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, dove ha sede il centro operativo dell'Azienda, in via Vecchia Pietrasantina 11 e sono classificati dal Piano Territoriale del Parco come "Zona agricola di Sviluppo" mentre il centro Aziendale come "Area di pertinenza"(art. 26 e 29);

- il complesso edilizio esistente comprende:

- fattoria
- scuderia ed abitazione del custode
- carraia
- deposito
- rimessa macchine agricole

- il PAPMAA in oggetto ha valenza di Piano Attuativo ai sensi dell' art. 74 comma 13 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii. e dell'art. 28 del vigente Regolamento Urbanistico ed è costituito dai seguenti n. 21 elaborati:

1/21 Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale LR del 03/01/2005, art 42 DPGR n. 5/R e successive modifiche e integrazioni;

2/21 Allegati

3/21 Relazione Tecnica Illustrativa

4/21 Relazione Agronomica

5/21 Note integrative alla Relazione Agronomica

6/21 Schede Colturali

7/21 Relazione Asseveramento

8/21 tav. QC1 Inquadramento Aziendale 1:10.000

9/21 tav. QC2_1 Uso del suolo, porzione 1 1:2000

10/21 tav. QC2_2 Uso del suolo, porzione 2 1:2000

11/21 tav. QC2_3 Uso del suolo, porzione 3 1:2000

12/21 tav. QC3 Tavola di Inquadramento Urbanistico 1:200 1:5000

13/21 tav. QC4 Planimetria stato attuale 1:200

14/21 tav. QC5 Edifici esistenti nell'area di pertinenza del PG 1:200

15/21 tav. P1 Planimetria di Progetto 1:200

16/21 tav. P2 Nuovi manufatti previsti-tipologie 1:100

17/21 tav. P3 Sistemazioni Ambientali 1:2000

18/21 Norme Tecniche di Attuazione

19/21 Computo metrico sistemazioni ambientali

20/21 Relazione geologica

21/21 Tavola P2Si messa in sicurezza idraulica dei manufatti

- il PAPMAA in oggetto non comporta incremento di carico urbanistico e pertanto non si prevedono obblighi relativi alla cessione di aree a standard.

- in data 24.07.2015 si è tenuta presso il comune di San Giuliano Terme la Conferenza dei Servizi per l'esame della proposta di PAPMAA nel cui verbale, depositato in atti, sono stati raccolti i pareri rilasciati da Soprintendenza dei BAP per le province di Pisa e Livorno;

- in data 05.10.2015 con determina dirigenziale n. 3495, l'Amministrazione provinciale di Pisa - Servizio Politiche Rurali, ai sensi dall'art. 9 del DPGR n. 5/R, ha espresso parere favorevole "a condizione che il previsto Atto d'Obbligo e i vincoli derivanti siano estesi a tutta l'Azienda Agricola, terreni e fabbricati di tutti e tre i corpi aziendali e per tutta la durata del PMAA";

- il PAPMAA e lo schema del presente atto d'obbligo sono stati approvati contestualmente ai sensi dell'art. 111 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii. con deliberazione _____, agli atti del Comune, e che il relativo avviso è stato pubblicato sul BURT n _____ del _____

- non si è proceduto a frazionamenti antecedenti ai dieci anni di porzioni aziendali in seguito a vendite o permutate

TUTTO CIO' PREMESSO

L'AZIENDA SI OBBLIGA

- per se e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a effettuare integralmente gli interventi previsti dal PAPMAA in conformità alle previsioni progettuali approvate con deliberazione _____ n. ___ del _____ rispettando i tempi, le modalità e le condizioni previste dal Piano nonché all'assolvimento alle prescrizioni contenute nel presente atto.

Pertanto, ai sensi dell'art. 74 commi 5 e 6 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii. si obbliga alla realizzazione di:

- annesso agricolo contenente box per cavalli (scuderia)
- tondino per la doma e lavorazione del cavallo alla corda
- campo coperto destinato all'addestramento ed al lavoro del cavallo
- modifica della destinazione d'uso di un annesso ricovero macchine ed attrezzi a scuderia

- installazione n. 4 silos per granaglie
- ampliamento concimaia
- attrezzatura per la deambulazione meccanica dei cavalli (giostra)

e dei seguenti interventi di sistemazione ambientale (vedi tav. QC4):

- interventi di messa a dimora di specie arboree/arbustive a schermatura visiva della concimaia così come previsti negli elaborati del PAPMAA;
- interventi di regimazione delle acque di scolo della rete idraulica aziendale con cadenza biennale così come previsti negli elaborati del PAPMAA;
- realizzazione di formazioni arbustive/boschive lineari o areali nelle aree interne ai tre corpi fondiari dell'azienda allo scopo di incrementare la rete ecologica nei tre corpi fondiari dell'Azienda e nelle aree contigue del Fiume Serchio (art. 60.2 PTC Provincia di Pisa); così come descritto negli elaborati di PAPMAA e come successivamente definito in fase esecutiva direttamente con gli uffici competenti.

L'Azienda altresì si obbliga a:

- mantenere in produzione le superfici fondiarie costituenti l'azienda agraria, così come riportato negli elaborati del Programma Aziendale per tutta la validità dello stesso;
- rispettare i tempi e le fasi di realizzazione previsti dal Programma Aziendale, impegnandosi a realizzare prioritariamente gli interventi agronomici e di tutela ambientale;
- non modificare né 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;
- 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;
- non modificare la destinazione agricola delle costruzioni realizzate con il presente Programma Aziendale per almeno 20 anni dalla data della fine lavori, anche solo in parte o in via temporanea;
- 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 ss.mm.ii. per tutta la durata del PAPMAA;
- modificare il presente atto unilaterale d'obbligo in caso di modifiche al Programma Aziendale;
- 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;
- rinunciare ad ogni richiesta di danni in caso di eventi alluvionali;
- di impegnarsi alla rimozione delle strutture in caso di cessazione dell'attività e al ripristino dello stato dei luoghi;
- 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 PAPMAA 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 Programma Aziendale, in particolare:

- i locali in cui è previsto il ricovero dei cavalli dovranno essere rialzati di circa 50 cm al di sopra della quota del battente idraulico definito dall'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, in conformità a quanto previsto dalla tav. **5si 2si** del Programma Aziendale approvato _____
- restauro della pavimentazione della vecchia aia ove si intende localizzare l'attrezzatura per la deambulazione assistita dei cavalli.
- realizzazione di una zona da deprimere per compensazione idraulica di superficie pari a 1.443 mq e una profondità di circa 40 cm per un volume complessivo di 522 mc, così come meglio descritto all'interno della Relazione geologica allegata al Programma Aziendale. Questo intervento costituisce condizione alla trasformazione e dovrà essere realizzato contestualmente alla prima fase attuativa.

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.

CRONOPROGRAMMA

Gli attuatori si impegnano a realizzare gli interventi precedentemente descritti nei tempi così definiti: entro tre anni dalla sottoscrizione dell'atto unilaterale:

- realizzazione dell'area di compensazione idraulica;
- realizzazione di tutti i nuovi manufatti;
- piantumazione di siepe di alloro e leccio a schermatura della concimaia;
- riqualificazione della copertura del fabbricato E,

Il mantenimento della rete di scolo delle acque superficiali è previsto a carattere periodico, con frequenza di intervento non superiore a due anni, per tutta la durata del Programma Aziendale;

La realizzazione di formazioni vegetali lineari e/o areali nei tre corpi aziendali di cui al computo metrico allegato al presente atto, seguirà la programmazione indicata nello studio sulla rete ecologica da presentarsi a corredo delle istanze autorizzative per i manufatti di progetto.

GARANZIE

A garanzia dell'esecuzione degli interventi di miglioramento agricolo ambientale previsti dal PAPMAA per un importo totale di 27.548,40 euro (ventisettemilacinquecentoquarantotto/40) descritti nel presente atto, il proprietario ha presentato a favore del Comune apposita polizza fideiussoria, a garanzia dell'importo di cui sopra maggiorato del 20% per euro 33.058,08 con:

fideiussione bancaria/polizza assicurativa/polizza rilasciata da un intermediario finanziario n° _____
in data _____ emessa da _____,

con scadenza incondizionata fino a che il Comune abbia accertato la regolare esecuzione degli interventi e degli adempimenti connessi. L'entità della fidejussione è stata determinata sulla base del computo metrico estimativo degli interventi allegato al PAPMAA a firma del tecnico incaricato.

Su esplicita richiesta degli Attuatori o loro aventi causa, sarà possibile lo svincolo parziale della garanzia, pari all'importo delle opere già realizzate, al momento in cui tali opere risulteranno completamente ultimate, come dovrà evidenziarsi nell'attestazione del Comune con le modalità in precedenza previste.

La fidejussione è svincolata entro 60 giorni dalla data di presentazione di apposita relazione (corredata da documentazione fotografica) redatta da un tecnico abilitato dalla quale risulti l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutti gli interventi previsti nel PAPMAA.

Successivamente alla scadenza del primo quinquennio l'importo garantito con la fidejussione potrà essere ridotto sulla base delle risultanze di una relazione sullo stato dei lavori (corredata da documentazione fotografica ed eventuale computo metrico estimativo) redatta da un tecnico abilitato.

Il definitivo svincolo della fidejussione resta comunque subordinato alla presentazione, da parte del proprietario, di apposita certificazione redatta da un tecnico abilitato da cui risulti la completa e regolare esecuzione degli interventi previsti dal PAPMAA

VERIFICHE DEL COMUNE

Il Comune ha la facoltà di esercitare in qualsiasi momento, tutte le verifiche ed i controlli che riterrà del caso per accertare gli adempimenti connessi alla realizzazione del PAPMAA 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 65/2015 e ss.mm.ii. sensi dell'art. 73 della stessa legge Regionale.

Realizzate le opere previste dal PAPMAA gli attuatori 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

Gli attuatori si impegnano per sé e per i 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 ambientali, 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 LRT 65/2015 e ss.mm.ii. sensi dell'art. 73 della stessa legge Regionale.

In caso di inadempienza rispetto alle prescrizioni riguardanti quanto contenuto nel Programma Ambientale, questo è soggetto alle penali previste dall'art. 73 comma 6 lettera e) della LRT 65/2015 e ss.mm.ii. consistenti nel pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore al maggior valore determinato dalla inadempienza ovvero dal Costo di costruzione degli annessi agricoli.

DURATA

Il PAPMAA ha durata di 10 anni può essere modificato, su richiesta dell'imprenditore a scadenze annuali, come previsto dalla norma in vigore. Il programma può essere modificato anche prima di tale scadenza, in applicazione di programmi comunitari, stati e regionali o in caso di eventi naturali che modifichino in modo significativo lo stato dei luoghi.

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.