



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
Provincia di Firenze

Servizio 5 Governo del Territorio
Ufficio Urbanistica

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

N. 032 del 28.09.2009

Oggetto: Approvazione schema di atto d'obbligo unilaterale per P.A.P.M.A.A. e per attività agrituristica ai sensi degli artt. 42 e 43 della L. R. 1/2005.

L'anno duemilanove il giorno ventotto del mese di settembre alle ore 21,15 si è riunito presso il Consiglio comunale in 1a convocazione su determinazione del Presidente del Consiglio Comunale, per trattare gli affari iscritti all'ordine del giorno.

Al momento dell'adozione della presente deliberazione risultano presenti:

BENCISTA' ALBERTO
CAI TOMMASO
CAINI FRANCO
CAINI GIACOMO
CHECCUCCI LUCIANO
LOTTI LORENZO
MARZIALI MAURIZIO
MORANDINI PIER LUIGI
NARDINO MATTEO
PECORINI GIULIO
PIERINI FILIPPO
ROMITI STEFANO
ROTONDI LORELLA
SECCHI SIMONE
SIENI MASSIMO
SOTTANI PAOLO
STECCHI PAOLO
VANNI TOMMASO (18)

Assenti: Borghi, Allodoli, Sottani.

Scrutatori: Sieni, Morandini, Checcucci.

Presiede il Presidente del Consiglio Sig. Giacomo Caini.

Partecipa il Segretario Generale del Comune Francesco Marziali incaricato della redazione del presente verbale.



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
Provincia di Firenze

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che la L.R. 62/2008, in materia di tutela ed uso del territorio rurale, ha modificato sostanzialmente le caratteristiche degli impegni che devono assumere gli imprenditori agricoli ai fini della realizzazione degli edifici rurali;

Considerato che non sono più vigenti una serie di prescrizioni finalizzate alla rimozione degli annessi agricoli alla fine del periodo di utilizzo ai sensi dell'ex art. 41 comma 6 e comma 9 della LR 1/05 ed allo stesso tempo gli imprenditori agricoli non devono più prestare garanzie fidejussorie atte a garantire la realizzazione del programma;

Considerato invece che, a seguito della nuova normativa, sono da individuare, in caso di inadempienza rispetto alle prescrizioni riguardanti quanto contenuto nel Programma, le sanzioni a carico del proprietario previste dall'art. 42 comma 8 lettera g) della L.R. 1/2005 e s.m.i consistenti nel pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore al maggior valore determinato dalla inadempienza, ovvero dal Costo di Costruzione degli edifici agricoli, nonché forme di controllo dell'attuazione del Programma attraverso relazioni annuali inerenti lo stato degli interventi dello stesso Programma;

Considerato che il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione di una apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, di cui all'art. 42 comma 7 della L.R. 01/2005 e s.m.i.;

Considerato che l'amministrazione, in merito all'applicazione della nuova normativa (comma 7 dell'art 42 della L R. 1/2005 che indica la necessità di un atto d'obbligo o di convenzione come garanzia della realizzazione degli interventi a seguito di P.A.P.M.A.A. approvato) riguardante i reali impegni che devono sottoscrivere gli imprenditori agricoli, è del parere, al fine di uniformare la propria azione di governo e di controllo, che si debba approvare uno schema di atto d'obbligo unilaterale (da registrare e trascrivere a spese del privato), costruito sulla base delle nuove disposizioni normative sopra richiamate;

Tenuto conto che i P.A.P.M.A.A sono approvati dal Comune attraverso atti di Giunta o di Consiglio Comunale nel caso aventi valore di piano attuativo (secondo quanto disciplinato dal Regolamento Urbanistico), la delibera di approvazione del Programma dovrà contenere specifico schema di atto d'obbligo predisposto dall'ufficio competente;

Inoltre, in merito alle convenzioni di piani attuativi già approvati dagli organi di governo con la precedente disciplina ma non ancora stipulate dinanzi ad un notaio, l'amministrazione è del parere che queste vengano sottoscritte secondo il presente schema di atto d'obbligo redatto secondo la vigente disciplina, considerato che, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1354, 1339 e 1419 del codice civile, le clausole contrattuali "Contra legem" si danno per non apposte;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Ritenuto approvare lo schema allegato da utilizzare dagli uffici competenti per la redazione degli specifici atti d'obbligo nella procedura di approvazione dei Programmi;



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
Provincia di Firenze

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio Governo del Territorio ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

Con n. 18 Consiglieri presenti e votanti, n. 18 voti favorevoli, nessun voto contrario, nessun astenuto;

All'unanimità il Consiglio Comunale

DELIBERA

- di approvare l'allegato schema di atto unilaterale d'obbligo costruito sulla base delle nuove disposizioni normative sovra richiamate (comma 7 dell'art. 42 della LR 1/05) riguardante i reali impegni che devono sottoscrivere gli imprenditori agricoli, contenente le sanzioni a carico del proprietario previste dall'art. 42 comma 8 lettera g) della L.R. 1/2005 e s.m.i consistenti nel pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore al maggior valore determinato dalla inadempienza, ovvero dal Costo di Costruzione degli edifici agricoli;

- di disporre che le convenzioni di piani attuativi già approvati dagli organi di governo con la precedente disciplina ma non ancora stipulate dinanzi ad un notaio, vengano sottoscritte dagli imprenditori agricoli secondo il presente schema di atto d'obbligo, previa approvazione dello schema specifico riferito a ciascun Programma da parte del Responsabile del Servizio.

Il Consiglio Comunale con separata votazione e con n. 18 Consiglieri presenti e votanti, n. 18 voti favorevoli, nessun astenuto, nessun voto contrario, all'unanimità dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 del Dlgs 267/2000.



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
Provincia di Firenze

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

(Ai sensi dell'art. 42 comma 7 della L.R.T. 03/01/2005 n. 1 e ss.mm.ii.)

“Norme per il Governo del Territorio”

Titolo IV – Disposizioni generali per la tutela e l'uso del territorio

Capo III – Il territorio rurale

L'anno _____ questo dì _____ del mese di _____ con il presente atto d'obbligo reso e sottoscritto davanti a _____ i sottoscritti _____ d'ora in poi chiamati proprietari;

PREMESSO

Che i proprietari hanno redatto un “Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale”, ai sensi dell'art. 42 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e s.m.i. che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto, che qui si intende integralmente riportato e trascritto, pur non essendo materialmente allegato;

Che detto Programma ha ottenuto parere favorevole dell'Amministrazione Provinciale di Firenze – Settore Agricoltura Caccia e Pesca - espresso con lettera prot. n. _____ del _____ ed è stato approvato dall'Amministrazione Comunale di Greve in Chianti con Deliberazione GC/CC n. _____ del _____;

Che dal suddetto Programma risulta l'indispensabilità di procedere alla realizzazione dei seguenti interventi:

_____,
_____,
_____;

Considerato che il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione di una apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, di cui all'art. 42 comma 7 della L.R. 01/2005 e s.m.i.;

Che l'azienda agricola oggetto degli interventi previsti nel Programma Aziendale, della superficie complessiva di ha _____, è costituita dai terreni e dai fabbricati contraddistinti al Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di Greve in Chianti dai dati identificativi individuati nell'Allegato A (distinti per foglio e particelle e rappresentati in planimetria scala 1:2.000, titolo di proprietà, contratto di affitto), *(deve essere indicata tutta la superficie aziendale riconducibile agli interventi in oggetto come riportata nel Programma Aziendale)*;

I proprietari, in solido tra loro, si impegnano per sé e per i loro aventi causa:

Art. 1 – Realizzare integralmente gli interventi previsti nel Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 43 comma 2 lettere a) e b) della L.R. 1/2005 e s.m.i., così come previsti dall'art 9 del D.P.G.R. 09.02.07 n. 5/R – Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III (Il territorio rurale) della L.R. 1/2005 e s.m.i..



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
Provincia di Firenze

A tale scopo il Programma Aziendale e gli elaborati grafici formano parte integrante e sostanziale del presente atto, che qui si intende integralmente riportato e trascritto pur non essendo materialmente allegato.

Il concessionario si impegna altresì a mantenere in produzione le superfici fondiarie inserite nel Programma Aziendale che generano il diritto agli interventi sui fabbricati.

Art. 2 – Nel rispetto del Programma approvato dal Comune ed in conformità al parere della Provincia di Firenze, i proprietari si impegnano ad utilizzare la costruzione esclusivamente allo scopo indicato. In particolare la costruzione sarà utilizzata ad uso agricolo ed utilizzata come:

(Specificare le singole destinazioni d'utilizzo e le relative superfici espresse in mq. Esempio: cantina mq 500, fienile mq. 200, rimessa attrezzi mq. 50, ecc...)

I proprietari si impegnano pertanto ad astenersi da utilizzazioni incompatibili con le suddette previsioni, anche solo in parte o in via temporanea. Tale obbligo deve intendersi esteso anche ai soggetti che abbiano titolo alla utilizzazione della costruzione stessa.

I proprietari dichiarano con la sottoscrizione del presente atto di non aver contratto precedentemente al presente atto, obbligazioni ed oneri incompatibili con gli impegni di cui al presente atto d'obbligo.

Art. 3 – Il proprietario, legalmente rappresentato e qualificato come nella premessa, si impegna per se e per i propri successori od aventi causa a quanto di seguito stabilito:

1) - Ad effettuare gli interventi previsti dal Programma Aziendale, in relazione ai quali è stata richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi di cui all'art.43, comma 2, lettera a) e b), della LR1/2005 e precisamente: *(descrizione degli interventi di miglioramento agricolo, miglioramenti ambientali e degli eventuali interventi di demolizione/rimozione)*

come da elaborati grafici e computi metrici estimativi allegati al Programma;

2) - A non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma (10 anni);

3) - A non modificare la destinazione d'uso degli/dell'annesso/i agricolo/i di nuova costruzione ai sensi del comma 6, art. 41 della L.R. 1/2005; *(in caso di nuovi annessi)*

4) - A non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove abitazioni rurali per almeno 20 anni dalla loro ultimazione; *(in caso di costruzione di nuove abitazioni)* L'impegno a mantenere la destinazione agricola ventennale è esteso a quegli interventi che prevedano lo svolgimento di attività agrituristiche secondo quanto disciplinato all'art. 43 comma 2 della L.R. 01/05.

5) - A non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, salvi i casi previsti della legge;

6) - A realizzare gli interventi di sistemazione ambientale riportati nel programma finalizzati alla sistemazione delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili ai fini agricoli come individuati nel presente atto d'obbligo unilaterale ; *(in caso di deruralizzazioni)*

7) - A utilizzare i fabbricati aziendali, 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, compreso quelle agrituristiche;



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
Provincia di Firenze

- 8) - A rispettare la correlazione indicata nel Programma tra gli interventi agronomici e gli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi alla nuova edificazione o comportanti mutamento di destinazione d'uso agricola;
- 9) - A mantenere in affitto i fondi e gli immobili costituenti l'azienda agricola per tutta la durata del presente atto; *(solo in caso di fondi in affitto)*
- 10) - A consentire ispezioni e accessi nell'azienda agraria da parte dei competenti Organi di Vigilanza, volti al controllo e alla verifica della puntuale realizzazione degli interventi oggetto del presente atto ed inviare al Comune relazioni annuali (a firma del proprietario e del Direttore dei lavori) inerenti lo stato degli interventi di cui al precedente punto 1). A conclusione degli interventi la relazione assumerà valore di certificato di ultimazione lavori e di regolare esecuzione;
- 11) - Ad assumersi tutti gli impegni non espressamente indicati nel presente atto, ma previsti nel Programma approvato, dal capo III della L.R. 1/2005, dal relativo regolamento di attuazione, dagli strumenti urbanistici vigenti e dai Regolamenti comunali.

Art. 4 – In caso di inadempienza rispetto alle prescrizioni riguardanti quanto contenuto nel Programma il proprietario è soggetto alle penali previste dall'art. 42 comma 8 lettera g) della L.R. 1/2005 consistenti nel pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore al maggior valore determinato dalla inadempienza, ovvero dal Costo di Costruzione degli annessi agricoli.

Art. 5 – 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. In caso di modifiche al Programma secondo quanto prescritto all'art. 42 comma 4 della L.R.T. 1/2005 e s.m.i., il presente atto d'obbligo dovrà, a sua volta, essere opportunamente modificato. Non sono ammesse variazioni nella successione temporale degli interventi laddove tale successione rappresenti garanzia ai sensi della L.R. 1/2005 e relativo regolamento di Attuazione D.P.G.R. 09/02/07 N. 5/R.

Art. 6 – La durata del presente atto d'obbligo è di anni 10 (dieci) a partire dalla data di stipula del presente atto. Per tutta la sua durata dovranno comunque essere rispettati gli impegni assunti con lo stesso.

Art. 7 – Nel caso di inadempimento degli obblighi di cui agli articoli precedenti, il proprietario dovrà ripristinare, entro i termini di cui al successivo art. 8, la destinazione prevista dal Permesso di Costruire e pagare a titolo di penale una somma pari al triplo del canone di locazione calcolato secondo le leggi in vigore per gli immobili aventi destinazione abitativa, per tutto il periodo intercorrente dal momento di utilizzazione fino all'effettivo ripristino.

Art. 8 – Qualora il ripristino di cui al precedente art. 7 non avvenga entro il termine fissato dall'Amministrazione Comunale, oppure risulti impossibile, sia per essere l'immobile occupato da terzi, sia per essere divenuta irrealizzabile l'utilizzazione agricola del fondo, sia per altre cause, i proprietari si impegnano a pagare a titolo di penale una somma pari al valore venale dell'intero immobile come risulta dal mutamento di destinazione. In ogni caso tale valore non potrà essere inferiore per edifici utilizzati a scopo abitativo, a quello calcolato a norma dell'art. 6 della Legge 10/77, oppure nelle altre ipotesi (per Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo pesante), a Euro 1.200,00 al mq. di superficie di calpestio, con rivalutazione secondo gli indici ISTAT relativi al costo della vita. Il valore venale sarà stimato dall'Ufficio Tecnico del Comune. I proprietari che non



intendono accettare tale stima potranno chiedere, entro il termine di 30 giorni dalla notifica della stima stessa, che il valore venale in questione sia determinato da un collegio di arbitri nominati da ciascuna delle parti ed il terzo in comune accordo o in difetto dal Collegio dei geometri di Firenze. In tutti i casi resta ferma l'applicabilità e le sanzioni amministrative e degli oneri di concessione a norma delle vigenti leggi.

Art. 9 – 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 fra il valore che la costruzione assumerà per la nuova destinazione non agricola e quelle che avrebbe avuto secondo la destinazione originariamente prevista. Per la stima dei lavori saranno applicabili i criteri di cui al precedente art. 8.

Art. 10 – A garanzia degli obblighi contrattuali assunti con il programma i proprietari si impegnano ad assoggettarsi alle specifiche clausole penali consistenti nella denuncia alla pubblica autorità della inadempienza contrattuale oltre alle sanzioni accessorie specificate all'art. 4 del presente atto. Inoltre in mancanza della presentazione della relazione da produrre con scadenza annuale inerente gli interventi programmati come richiamati all'art. 1, 2 e 3 o se da un controllo comunale gli interventi non risultassero effettuati come da impegni assunti, i proprietari sono tenuti a pagare a titolo di sanzione una somma pari al valore delle opere non eseguite. Sono comunque esclusi dalle disposizioni del presente articolo gli interventi di manutenzione concernenti gli aspetti ambientali ed idrogeologici.

Art. 11 – Ove da una verifica successiva venisse riscontrata una inadempienza agli impegni contrattuali assunti all'art. 1 (3° capoverso- mantenimento in produzione dei fondi) i proprietari sono tenuti a pagare, a titolo di sanzione, una somma pari al quadruplo dell'equo canone annuale di cui alla Legge 203/82, per ogni anno di riscontrata inadempienza.

Art. 12 – L'inosservanza degli impegni di cui all'art. 3 (indivisibilità del fondo) porta all'annullamento dell'atto su azione dell'Amministrazione Comunale a favore della quale viene trascritto il presente atto d'obbligo.

Art. 13 – Il presente atto d'obbligo, oltre ai proprietari, obbliga anche i loro aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultino per qualsiasi ragione titolari del Permesso di Costruire. I proprietari si impegnano pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali una clausola con cui siano assunti anche gli obblighi di cui al presente atto.

Art. 14 – In caso di trasferimento "*mortis causa*" è data facoltà agli eredi di rinegoziare il presente atto d'obbligo. *(per eventuale ed eccezionale posizione giuridica del defunto che non sia possibile devolvere in capo all'erede)*

Art. 15 – Per quanto non contemplato nel presente atto si fa riferimento alle disposizioni di legge vigenti.

Art. 16 – Il presente atto unilaterale d'obbligo verrà trascritto ai sensi di legge, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con esonero, per il Conservatore, da ogni responsabilità ed ingerenza in merito. Tutte le spese del presente atto fanno carico ai proprietari che se le assumono.



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
Provincia di Firenze

Letto, approvato e sottoscritto.
