

Repertorio n.

Raccolta n.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

ai sensi dell'articolo 74

della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65

L'anno duemiladiciotto il giorno

del mese di (/ /2018).

In _____, Via_____.

Con la presente scrittura privata in unico originale da rimanere permanentemente conservato a raccolta tra gli atti del notaio che ne autenticherà le firme, per chiunque vi abbia interesse, _Il- sottoscritto:

- Alamanno Contucci, nato a Montepulciano (SI) il 04/08/1953 e residente in Montepulciano (SI) Piazza Grande n.13, Codice Fiscale: CNTLNN43M04F592R, la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Legale Rappresentante della "Contucci di Alamanno Contucci & C. Società Agricola s.a.s." con sede in Montepulciano (SI), Piazza Grande n.13 , Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese Siena, iscritta al numero REA - del Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di SIENA,

P R E M E S S O

- che la società "Contucci di Alamanno Contucci & C. Società Agricola s.a.s. è proprietaria dei terreni agricoli posti nel Comune di Montepulciano (SI) , per una superficie ha 144 (centoquarantaquattro), are 64 (sessantaquattro) centiare 21 (ventuno) aventi attualmente il seguente ordinamento colturale, vigneto specializzato ha 21 (ventuno), are 87 (ottantasette) centiare 93 (novantatre); oliveto specializzato ha 11 (undici), are 93 (novantatre), centiare 77 (settantasette); Seminativo semplice ha 53 (cinquantatre), are 01 (uno), centiare 28 (ventotto), Pascolo ha 01 (uno), are 69 (sessantanove), centiare 79 (settantanove), Bosco ceduo ha 55 (cinquantacinque), are 89 (ottantanove), centiare 42 (quarantadue) e individuati al Catasto Terreni del relativo Comune come appresso :

- nel foglio 57, dalle particelle:27-61-26-57;

- nel foglio 72, dalle particelle:17-21-22-35-77-112-115-119-10-11-23-28-29-31-32-62-79-83-85-86-88-122-124-125-128-130-132-134-136-165;

- nel foglio 140, dalle particelle:535-540-542-101-102-107-108-109-110-113-114-117-118-122-123-126-127-129-175-225-339-43-50-116-119-120-126-133-536-546;

- nel foglio 164, particelle: 5-6-7-8-9-10-14-26-41-47-120-126-128;

- nel foglio 99, particelle: 179-182-253;
- nel foglio 169, particelle: 1-7-55;
- nel foglio 142, particelle:142-155-165-182-184-186-190-
192-194-200-202-206-208;
- nel foglio 162, particelle: 47-49-52-53-54-177;
- nel foglio 163, particelle: 880-882-884-886-887-37-56-
245-246-322-389-397-432;

- che la Contucci di Alamanno Contucci & C. Società Agricola s.a.s. (di seguito denominata Proprietaria), ha depositato presso l'Amministrazione Comunale di Montepulciano (SI) , in data 11 novembre 2016 prot. 30354, un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (di seguito denominato "programma aziendale"), per la realizzazione dei seguenti interventi:

1) REALIZZAZIONE di nuova cantina di vinificazione nel corpo aziendale di Montepulciano loc. Mulin Vecchio / Molinaccio, avente superficie complessiva di mq 406 di cui mq 226 circa a Cantina e mq 180 circa per Stoccaggio e Affinamento in vetro

2) REALIZZAZIONE di edificio di circa mq. 120 nel nucleo aziendale di S. Albino previa demolizione di struttura precaria esistente di mq. 74, con smaltimento della copertura in eternit, con destinazione di Rimessa mezzi e deposito prodotti

3) DERURALIZZAZIONE del complesso edilizio denominato Podere S. Lucia (alias Pelago) in frazione di S. Albino, con relativo resede pertinenziale di circa mq. 1.000 il tutto distinto al Catasto fabbricati del Comune di Montepulciano Foglio 164 Part.11e 12, 126 (parte), 128 (parte), il tutto accessibile dalla Via pubblica di Fontecornino;

DERURALIZZAZIONE del complesso edilizio denominato Podere Casanova in frazione di S. Albino, con relativo resede pertinenziale il tutto distinto al Catasto fabbricati del Comune di Montepulciano

Foglio 142 Part.lla 128

DERURALIZZAZIONE del fabbricato denominato Tiro al Piattello in frazione di S. Albino, con accesso dalla Via pubblica di Fontellera con annesso resede distinto al Catasto fabbricati del Comune di Montepulciano Foglio 140 Part.lla 547;

DERURALIZZAZIONE dei terreni in S. Albino catastalmente identificati al catasto Terreni del Comune di Montepulciano al Foglio 163 Part.lle 886-887 (attualmente tali appezzamenti sono ricompresi nella consistenza aziendale coltivata ma di fatto ricadono in area edificabile del vigente Regolamento Urbanistico.

4) VENDITA dei Complessi Poderali S. Lucia/Pelago, Casanova e Tiro al Piattello con relativi resedi descritti al successivo capitolo e reinvestimento nelle nuove costruzioni programmate.

5) IMPIANTO di nuovo oliveto per circa ha. 3.00.00 nel corpo aziendale di S. Albino

IMPIANTO di nuovo vigneto fino a ha. 3.00.00 nel corpo aziendale del Molinaccio

6) ACQUISIZIONE/PERMUTA di terreni confinanti con i due corpi aziendali di S. Albino e di Montepulciano.

7) SMALTIMENTO ETERNIT.

- che il suddetto programma aziendale sottoposto a conferenza di servizi decisoria ex art. 14 bis della Legge 241/1990 e smm.ii. è stato approvato con Determinazione n° 255 del 03/04/2017, conclusiva con esito positivo della conferenza di servizi;

-Che l'attuazione degli interventi previsti dal Programma aziendale è subordinato alla stipulazione di apposito atto unilaterale d'obbligo ai sensi del CAPO III, SEZIONE II della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10 novembre 2014, il cui schema è stato approvato con Determinazione del Responsabile del Servizio Edilizia Privata n°1787 del 15/12/2017.

Tutto quanto premesso e considerato, che costituisce

parte integrante e sostanziale del presente atto, il sottoscritto, nella qualità di proprietario, conviene, dichiara e stipula quanto segue:

ART. 1

(obblighi del proprietario)

Il proprietario si impegna per sé e per i propri aventi causa ad osservare tutti quanti i vincoli riportati nel presente atto.

In particolare si impegna:

a) mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal PTC della Provincia di Siena;

b) ad effettuare gli interventi previsti dal programma aziendale in relazione ai quali sono richiesti interventi sul patrimonio esistente e/o la realizzazione di nuovi edifici rurali;

c) A non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie, individuate nel successivo articolo 4, alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, a meno che i terreni alienati non siano compensati da altri terreni di nuova acquisizione;

d) ad assicurare il mantenimento delle pertinenze di edifici non più utilizzabili a fini agricoli, comprese

quelle oggetto di programmata alienazione, con interventi coerenti con il contesto paesaggistico, nonché con interventi di mitigazione ambientale eventualmente necessari;

e) a non modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma aziendale;

f) Ad assoggettarsi alle penali previste all'art. 7, in caso di inadempimento.

ART. 2

(contenuti e durata del programma aziendale)

- Il proprietario si impegna per sé e per i suoi aventi causa ad effettuare tutti gli interventi previsti dal programma aziendale approvato, rispettando i tempi, le modalità e le condizioni di realizzazione indicati nel programma stesso.

Il programma aziendale ha durata di anni 10 (dieci), decorrenti dalla data della deliberazione consiliare di approvazione del Piano .

Il programma aziendale può essere modificato in ogni tempo, in applicazione di programmi comunitari, statali e regionali, oppure in caso di eventi naturali che modifichino in modo significativo lo stato dei luoghi.

Il programma aziendale può essere modificato per motivi diversi da quelli sopra citati, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze non inferiori ad un anno.

Le modifiche, diverse da quelle indicate al successivo articolo 5, andranno approvate con le stesse procedure previste per l'approvazione iniziale. Ad esse dovranno corrispondere le relative modifiche agli atti unilaterali d'obbligo precedentemente stipulati.

ART. 3

(cronoprogramma)

Il proprietario si impegna a realizzare gli interventi assentiti con il Programma aziendale nei tempi così definiti:

- 1) Entro un anno dall'approvazione del PAPMAA,
realizzazione di capannone di 120mq nel nucleo aziendale S. Albino, previa demolizione della struttura precaria esistente e smaltimento eternit;
- 2) Nei tre anni successivi dall'approvazione del PAPMAA,
impianto nuovo vigneto per la superficie di ha 03 (tre), are 0 (zero), centiare 0 (zero) e costruzione di nuova cantina di vinificazione nel corpo aziendale di Montepulciano loc. Mulin Vecchio;
- 3) Tra il quarto ed il sesto anno di validità del PAPMAA,

impianto di oliveto per la superficie di ha 03 (tre),
are 0 (zero), centiare 0 (zero;

4) Durante il tutto periodo di validità del PAPMAA,
deruralizzazione dei complessi poderali Podere S.
Lucia, Podere Casanova, Tiro a piattello siti nella
frazione di S. Albino del Comune di Montepulciano, e
successiva vendita, compreso la deruralizzazione dei
terreni posti in area edificabile del vigente
Regolamento Urbanistico, nella frazione S. Albino,
catastralmente identificati al Catasto Terreni del
Comune di Montepulciano nel Fg. 163 p.lle 886-887.

ART. 4

(individuazione superfici fondiarie da vincolare)

Il proprietario si impegna a non alienare o frazionare
separatamente dalle costruzioni, le superfici fondiarie
ricomprese nel programma aziendale poste nel Comune di
Montepulciano (SI) per un'estensione di ettari 142
(centoquarantadue), are 28 (ventotto), centiare 6 (sei) e
contraddistinte rispettivamente al Catasto Terreni del
Comune di Montepulciano al:

- nel foglio 57, dalle particelle:27-61-26-57;
- nel foglio 72, dalle particelle:17-21-22-35-77-112-115-
119-10-11-23-28-29-31-32-62-79-83-85-86-88-122-124-125-

- 128-130-132-134-136-165;
- nel foglio 140, dalle particelle:535-540-542-101-102-107-108-109-110-113-114-117-118-122-123-126-127-129-175-225-339-43-50-116-119-120-126-133-536-546;
 - nel foglio 164, particelle: 5-6-7-8-9-10-14-26-41-47-120-126-128;
 - nel foglio 99, particelle: 179-182-253;
 - nel foglio 169, particelle: 1-7-55;
 - nel foglio 142, particelle:142-155-165-182-184-186-190-192-194-200-202-206-208;
 - nel foglio 162, particelle: 47-49-52-53-54-177;
 - nel foglio 163, particelle: 880-882-884-37-56-245-246-322-389-397-432.

ART. 5

(varianti al programma aziendale)

Non costituiscono modificazioni del programma aziendale le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d'opera, che risultino conformi agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell'azienda previsti dal

programma aziendale approvato, e che comunque:

- a) Non comportino incremento della superficie utile complessiva di nuova realizzazione prevista dal programma aziendale;
- b) Non comportino incremento superiore al 20 (venti) per cento per singolo edificio di nuova realizzazione;
- c) Non interessino edifici o complessi edilizi di interessi storico-testimoniale;
- d) Non comportino modifiche alla tipologia degli edifici di nuova costruzione programmati.

Nel caso che il titolare provveda ad apportare modifiche al presente programma aziendale diverse da quelle sopra citate, a norma dell'articolo 8 comma 2 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 25 agosto 2016 n. 63/R, alle stesse dovranno corrispondere le relative modificazioni al presente atto.

ART. 6

(proroga del programma aziendale)

Previa comunicazione al Comune, da inoltrarsi prima della scadenza del termine di validità del programma aziendale, il proprietario può richiedere la proroga ai fini del completamento degli interventi previsti. Nella comunicazione il proprietario deve confermare gli impegni assunti con il presente atto unilaterale d'obbligo. Il

comune può comunicare il proprio motivato avviso contrario alla concessione della proroga nel termine perentorio di 60 (sessanta) giorni.

ART. 7

(penali e sanzioni)

In conformità a quanto previsto dall'articolo 81 della legge regionale 65 del 10 novembre 2014, nel caso di accertata variazione della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo degli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, troveranno applicazione le disposizioni di cui all'articolo 196 della legge regionale 65 del 10 novembre 2014. Il proprietario si impegna a demolire l'annesso entro i termini stabiliti nell'Ordinanza di demolizione emessa dal competente Ufficio comunale.

Nel caso il Comune di verifichi l'inadempimento degli obblighi di cui all'art. 1 comma 2 lett e) il Proprietario si impegna a ripristinare nel termine assegnato dall'Ente la destinazione prevista per i fabbricati e pagare a titolo di penale una somma pari al triplo del canone di locazione sulla base dei valori di mercato , per tutto il periodo intercorrente dal momento di utilizzazione fino all'effettivo ripristino.

Qualora il ripristino di cui al precedente comma non

avvenga entro il termine stabilito dal Comune, oppure risulti impossibile, sia per essere l'immobile occupato da terzi, sia per essere divenuta irrealizzabile l'utilizzazione agricola, sia per altre cause il Proprietario si impegna a pagare a titolo di penale una somma pari al valore venale dell'intero immobile come risulta dal mutamento di destinazione. Il valore venale dell'immobile sarà stabilito da una terna peritale formata da un perito nominato dal Comune, da un perito nominato dalla sottoscritta da un perito nominato di comune accordo tra le parti.

Qualora il mantenimento della destinazione agricola, od attività connessa, divenga 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 e quello che avrebbe secondo la destinazione originariamente prevista.

ART.8

(obblighi precedentemente contratti)

Il proprietario dichiara di non aver contratto precedentemente obbligazioni ed oneri incompatibili con gli impegni assunti con la sottoscrizione del presente

atto ed in particolare dichiara che sui terreni oggetto del presente atto non gravano vincoli e prescrizioni derivanti da atti stipulati in vigore della Legge Regionale 64 del 14 aprile 1995.

ART. 9

(obblighi in caso di trasferimento)

Il presente Atto Unilaterale obbliga, oltre il proprietario, i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultino, per qualsiasi ragione titolari del Permesso a Costruire.

Il proprietario s'impegna pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali una clausola con cui siano stati assunti anche dall'acquirente gli obblighi di cui al presente atto.

ART. 10

(registrazione)

Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo sarà trascritto a cura e spese del proprietario o avente titolo.

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto sono a totale carico del proprietario o avente titolo.

Letto, approvato e sottoscritto

Repertorio n.

Raccolta n.

AUTENTICA DI

FIRMA REPUBBLICA

ITALIANA

Io sottoscritto, _____ Notaio