

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|  | Repertorio n.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Raccolta n. |
|  | <b>ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|  | <b>ai sensi dell'articolo 74</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
|  | <b>della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
|  | L'anno duemila..... il giorno ..... del mese di ..... ( / /20.....).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
|  | In Empoli, 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:                                                                                                                                                                            |             |
|  | - , nato a il ed residente a via Codice Fiscale ,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|  | il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di legale rappresentante della "SOCIETA' AGRICOLA .... " con sede in , Via ,                                                                                                                                                                                                                                    |             |
|  | valore nominale dei conferimenti Euro , Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese , iscritta al numero del Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Firenze, società costituita in Italia in data , iscritta nella sezione ordinaria in data , al presente atto legittimata dai vigenti patti sociali; |             |
|  | <b>P R E M E S S O</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
|  | Che la società “SOCIETA' AGRICOLA .... “ è proprietaria dei terreni agricoli posti nel Comune di Empoli, per una superficie di ,aventi attualmente il seguente ordinamento colturale, confinati con proprietà , salvo se altri, e individuati al Catasto Terreni del relativo Comune nel foglio , dalle particelle:                                                                       |             |
|  | - (...);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
|  | Che ai sensi dell’art. 74 della L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |

l'approvazione di un programma aziendale costituisce condizione preliminare per la costituzione di titoli abilitativi necessari alla realizzazione di interventi di natura edilizia che interessino i fondi agricoli;

Che la "SOCIETA' AGRICOLA....." (di seguito denominata **Proprietaria**), ha depositato presso l'Amministrazione Comunale di Empoli, in data        Prot. n.        , un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (di seguito denominato "**programma aziendale**");

Che il programma aziendale persegue sulle aree sopra indicate i seguenti obiettivi, nello stesso indicati e di seguito descritti <sup>1</sup>:

a) Interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse:

a.1.....

.....

a.2.....

.....

a.n.....

.....

b) Interventi edilizi necessari per lo svolgimento dell'attività agricola:

b.1 - interventi sul patrimonio edilizio esistente (*Art. 72 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale*):

.....

b.2 - interventi di nuova costruzione (*Art. 73 "Interventi di nuova edificazione*

---

<sup>1</sup> inserire descrizione delle finalità, obiettivi e crono programma del P.M.A.A.

*mediante programma aziendale”)*

b.3 - mutamento della destinazione d’uso degli edifici aziendali (**Art. 82**

**“Mutamenti della destinazione d’uso agricola mediante programma aziendale”:**

b.4 altro:

c) Interventi per il miglioramento e sistemazione ambientale:

Che il presente programma aziendale non ha (**OPPURE HA**) valore di Piano attuativo ai sensi dell’art 74, comma 13, della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i.;

Che il programma aziendale è stato redatto e firmato dal dr. ...., iscritto all’ordine ..... e ai sensi del regolamento regionale di attuazione dell’art. 84 della L.R.T. n. 65/2014, di cui al D.P.G.R.T. 25 agosto 2016, n. 63/R smi;

Che il suddetto programma aziendale è stato sottoposto all’attenzione di tutte le amministrazioni pubbliche interessate, mediante specifica conferenza dei servizi, convocata in data ;

Che in sede di conferenza è stata verificata la conformità urbanistica e sono stati acquisiti tutti i pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, che si allegano al presente atto sotto lettera "A";

Che il programma aziendale, che si allega come parte integrante della presente Convenzione, è costituito dai seguenti elaborati<sup>2</sup>:

<sup>2</sup> vedi documentazione minima prevista dalle vigenti normative per la valutazione dei PMAA

1. ....

2. ....

(...)

Che il presente atto unilaterale d'obbligo è sottoscritto, in adempimento ai disposti di cui all'art. 74, commi 5 e 6, della L.R.T. n. 65/2014, quale garanzia per la realizzazione del programma aziendale di cui sopra;

Che con Determina Dirigenziale n. del , esecutiva, si è provveduto ad approvare il programma aziendale presentato, in applicazione dell'articolo 74 comma della Legge Regionale Toscana n. 65 del 7 novembre 2014, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto lettera "**B**",

Che con Delibera n. del , esecutiva, la Giunta Comunale ha provveduto ad approvare un fax simile di atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 74 della LRT 65/2014;

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) Ad effettuare gli interventi previsti dal programma aziendale, in relazione ai quali sono richiesti gli interventi sul patrimonio esistente o la realizzazione di nuovi

edifici rurali di cui agli articoli 72 e 73 della LRT 65/2014<sup>3</sup>, rappresentati negli elaborati progettuali presentati in data ..... al prot. n. ...., costituenti l'allegato "C" al presente atto unilaterale, facenti parte integrante del programma aziendale ed in premessa descritti osservando le modalità, i tempi e le condizioni stabiliti nel programma medesimo;

b) 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. Sono esclusi da tale obbligo, previo ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, i piccoli trasferimenti necessari per rettifiche di confine, quelli derivanti da procedure di esproprio per pubblica utilità, quelle di scarsa entità che non incidono sulla capacità produttiva dell'azienda o che siano compensati da acquisti di terreni di equivalente superficie, come meglio specificato all'art. 76, comma 5, della L.R.T. n. 65/2014;

c) a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto all'art. 5 del Regolamento regionale di attuazione dell'art. 84 della LRT 65/2014;

d) a realizzare, in presenza di interventi di nuova edificazione e comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola, gli interventi di sistemazione ambientale descritti nel Programma aziendale, in relazione alla struttura del territorio rurale e dei suoi caratteri paesaggistici<sup>4</sup>;

d) ad assicurare il mantenimento delle pertinenze degli edifici eventualmente non

<sup>3</sup> Indicare solo la tipologia di intervento prevista

<sup>4</sup> Da inserire solo ove previsti, in applicazione dell'art. 68, c. 3 lett. b) della LRT 65/2014

più utilizzabili ai fini agricoli, comprese quelle oggetto di programmata alienazione, con interventi coerenti con il contesto paesaggistico, nonché con interventi di mitigazione ambientale eventualmente necessari<sup>5</sup>;

e) a realizzare le nuove abitazioni rurali nel rispetto dei parametri di cui all'art. 75.1 del RU e delle condizioni di cui all'art. 4 del Regolamento regionale di attuazione dell'art. 84 della LRT 65/2014<sup>6</sup>;

f) ad utilizzare gli edifici esistenti 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, comprese quelle agrituristiche, salva la possibilità di variazione del programma;

g) a non modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e quelli connessi per il periodo di validità del programma aziendale<sup>7</sup>.

Il proprietario si impegna, altresì:

h) a non modificare la destinazione d'uso delle nuove costruzioni agricole ad uso abitativo da realizzare<sup>8</sup>, per un periodo di anni 20 (venti) dalla data di presentazione della dichiarazione di fine lavori, firmata dal concessionario e dal direttore lavori. Tale costruzione sarà realizzata nel terreno agricolo contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Empoli nel foglio di mappa ..... , particella/e .....;

i) a non modificare la destinazione d'uso degli annessi rurali realizzati a seguito di presentazione del programma aziendale<sup>9</sup>;

<sup>5</sup> Da inserire nel caso siano previsti interventi di sistemazione ambientale

<sup>6</sup> Da inserire solo in caso di interventi di cui all'art. 72, c. 1 lett. b) ter e art. 73, c. 3 della LRT 65/2014

<sup>7</sup> Da inserire in caso di fabbricati esistenti

<sup>8</sup> da inserire in caso di costruzioni di nuovi edifici rurali ad uso abitativo

<sup>9</sup> da inserire in caso di costruzione di nuovi annessi ai sensi dell'art. 73 L.R. 65/14

l) ad assoggettarsi alle penali previste all'art. 8, 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 con Determina Dirigenziale n. .... del .....,rispettando i tempi, le modalità e le condizioni di realizzazione indicati nel programma stesso, richiamati in premessa e qui di seguito di nuovo specificati:

a) Interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse:

a.1.....

a.2.....

a.n.....

b) Interventi edilizi necessari per lo svolgimento dell'attività agricola:

b.1 - interventi sul patrimonio edilizio esistente (*Art. 72 “Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola mediante programma aziendale):*

.....

b.2 - interventi di nuova costruzione (*Art. 73 “Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale”)*

.....

b.3 mutamento della destinazione d’uso degli edifici aziendali (*Art. 82 “Mutamenti della destinazione d’uso agricola mediante programma aziendale”:*

.....

b.4 altro:

.....

c) Interventi previsti per il miglioramento e sistemazione ambientale:

.....

A tale scopo il proprietario si impegna a depositare, a conclusione di ogni intervento previsto nel cronoprogramma, una relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato, che dimostri la rispondenza dell'ordinamento colturale ai tempi e modalità di realizzazione previsti nel programma aziendale.

Il programma aziendale ha durata di anni 10 (dieci), decorrenti dall'atto di approvazione del comune.

### **ART. 3**

#### **(cronoprogramma)**

Il proprietario si impegna a realizzare gli interventi precedentemente descritti ai punti a, b e c) nei tempi così definiti:

1.Gli interventi agronomici, ricompresi nel punto a) - denominati a.1,a.2,a.n... dovranno essere effettuati entro ..... e comunque entro e non oltre la validità decennale del programma aziendale.

2.Gli interventi edilizi ricompresi al punto b) - denominati b.1,b.2,b.3 ecc. entro i termini di validità dei relativi Permessi di Costruire.

3.Gli interventi di miglioramento e sistemazione ambientale di cui al punto c) dovranno essere effettuati entro il ..... e comunque entro e non oltre l'arco di validità del programma aziendale.

Per tutta la durata programma aziendale, ogni anno, nei mesi compresi tra .....,saranno effettuati interventi di manutenzione relativamente a:



.....

La realizzazione degli interventi previsti nel programma, in attuazione dei disposti di cui all'art. 8, comma 1 del Regolamento regionale di attuazione dell'art. 84 della LRT 65/2014, può essere differita, senza necessità di modificazione del medesimo e del presente atto unilaterale d'obbligo, previa comunicazione al comune. Resta tuttavia necessario il mantenimento della correlazione tra gli interventi di natura edilizia e la effettiva messa a dimora delle superfici minime ad essi collegate, nonché il mantenimento della coerenza complessiva del crono programma delle attività.

#### **ART. 4**

##### **(individuazione superfici fondiarie da vincolare)**

Il proprietario si impegna per il periodo di validità del programma aziendale a non alienare o frazionare separatamente dalle costruzioni, le superfici fondiarie ricomprese nel programma aziendale poste nel Comune di Empoli per un'estensione di circa ..... e contraddistinte rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Empoli al:

- foglio di mappa ..... dalle particelle .....

#### **ART. 5**

##### **(varianti al programma aziendale)**

1. Il programma aziendale può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali e regionali, oppure in caso di eventi naturali che modifichino in modo significativo lo stato dei luoghi. In questi casi, previsti all'art. 74, comma 8 della LRT 65/2014, a condizione che siano mantenuti l'indirizzo produttivo e le relative superfici previste nel programma aziendale, sono consentite

in ogni tempo varianti al programma aziendale con procedimento semplificato, relativamente alle seguenti modifiche:

a) attuazione degli interventi connessi con le azioni di programma di sviluppo rurale e di altri programmi comunitari, nazionali o regionali;

b) diversa collocazione degli edifici previsti nel programma resasi necessaria a seguito di eventi naturali che abbiano comportato significative modifiche allo stato dei luoghi;

c) adeguamento degli edifici previsti dal programma a sopravvenute disposizioni igienico – sanitarie o in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro che comportino un aumento non superiore al 20 per cento della superficie edificabile (SE) complessiva di nuova realizzazione prevista nel programma.

2. 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. In quest'ultimo caso, previsto dall'art. 74, comma 11 della LRT 65/2014, a condizione che siano mantenuti l'indirizzo produttivo e le relative superfici previste nel programma aziendale, sono consentite, a scadenza non inferiore a un anno, varianti al programma aziendale con il procedimento semplificato relativamente a modifiche della localizzazione degli edifici previsti.

Il procedimento semplificato di approvazione delle modifiche di cui al punto 1. e punto 2., si svolge in conformità a quanto previsto all'art. 10, comma 3 del Regolamento regionale di attuazione dell'art. 84 della LRT 65/2014, approvato con DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R smi.

Le modifiche, diverse da quelle indicate al punto 1. e punto 2., dovranno essere approvate con le stesse procedure previste per l'approvazione iniziale.

Alle eventuali modifiche del programma aziendale dovranno corrispondere le relative modifiche al presente atto unilaterale d'obbligo.

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 soddisfino tutte le seguenti condizioni:

a) non comportino incremento della superficie calpestabile complessiva di nuova realizzazione prevista nel programma aziendale;

b) non comportino incremento superiore al 20 (venti) per cento della superficie calpestabile 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.

Non costituiscono altresì modificazioni del programma aziendale gli aggiustamenti di confine di cui all'art. 76, comma 5 della LRT 65/2014.

## **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, decorsi i quali la proroga si

intenderà assentita.

## **ART. 7**

### **(garanzie)**

A garanzia dell'esecuzione degli interventi agronomici previsti dal programma aziendale il proprietario ha presentato a favore del Comune di Empoli apposita polizza fideiussoria dell'importo di euro ..... per la durata di anni 3 (tre). L'entità della fidejussione è stata determinata sulla base del computo metrico estimativo degli interventi agronomici allegato al programma aziendale, a firma del tecnico incaricato....., iscritto presso il Collegio Interprovinciale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di ..... al n. .... La fidejussione sarà svincolata entro 60 (sessanta) 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 programma aziendale e previa prestazione di nuova polizza fideiussoria, il cui importo sarà determinato sulla base del computo metrico estimativo effettuato dal tecnico ..... per le opere di manutenzione ambientali annuali, riferibili ad un periodo di cinque anni.

Il Comune avrà la facoltà di richiedere il rinnovo della fidejussione a garanzia dell'esecuzione delle opere di mantenimento per un periodo massimo di venti anni. In questo caso, alla scadenza di ogni quinquennio, il proprietario si impegna ad aggiornare l'importo della polizza sulla base della variazione degli indici ISTAT relativi ai prezzi al consumo di operai ed impiegati. 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 programma aziendale.

Il proprietario si impegna a presentare, entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del periodo di validità del programma aziendale una relazione sullo stato di attuazione degli interventi di trasformazione agraria.

Il personale del Comune di Empoli avrà facoltà di accedere in ogni momento alle aree interessate dal programma aziendale al fine di effettuare le verifiche e gli accertamenti in ordine alla realizzazione degli interventi previsti dal programma aziendale.

Prima dello svincolo della fidejussione di cui al presente articolo il Comune potrà effettuare sopralluoghi al fine di effettuare le verifiche e gli accertamenti in ordine alla realizzazione degli interventi previsti dal programma aziendale, nonché la conformità a quanto indicato nelle relazioni e nella certificazione.

## **ART. 8**

### **(penali e sanzioni)**

Fatto salvo quanto specificato al secondo comma del presente articolo, il proprietario prende atto che in caso di inadempimento degli obblighi previsti all'art. 1 sarà assoggettato al pagamento di una penale pari all'importo degli oneri che sarebbero dovuti in dipendenza delle trasformazioni attuate e, comunque, non inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.

In conformità a quanto previsto dall'articolo 81 della legge regionale 65 del 10 novembre 2014, nel caso di 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. Nel caso di variazione della destinazione d'uso degli edifici rurali ad uso abitativo con inizio dei lavori successivo al 15 aprile 2007, prima di venti anni dalla loro ultimazione, sarà applicata una sanzione pari al 10% (dieci per cento) delle somme offerte a garanzia. Nel contempo il proprietario sarà diffidato dal Comune ad eseguire i lavori entro il termine stabilito dal Comune, e comunque entro 180 (centottanta) giorni. In caso di ulteriore inadempimento da parte del proprietario, le somme offerte a garanzia con polizza fideiussoria saranno incamerate dal Comune che è autorizzato fin d'ora ad accedere al fondo e provvedere direttamente.

#### **ART.9**

##### **(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 vigenza della Legge Regionale 65/2014

#### **ART. 10**

##### **(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. 11**

## **(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 in ....., iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di ....., certifico che, senza la presenza dei testimoni, non richiesti da me notaio né dalla parte, che sa e può leggere e scrivere, come mi conferma, il/la signor/a:

- ....., nata a ..... il ..... e residente a ..... in Via..... Codice Fiscale: ....., il/la quale è intervenuto/a al sopra esteso atto non in proprio ma nella sua qualità di legale rappresentante della "SOCIETA' AGRICOLA ....." con sede in ....., Via ....., valore nominale dei conferimenti Euro

....., Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese ..... iscritta al numero ..... del Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di ....., società costituita in Italia in data ....., iscritta nella sezione ordinaria in data ....., al sopra esteso atto legittimata dai vigenti patti sociali;

della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io notaio sono certo, ha firmato alla mia presenza, in calce ed a margine dei fogli intermedi non contenenti le sottoscrizioni finali, con me notaio, il sopra esteso atto, previa lettura ad essa datane da me notaio, da rimanere permanentemente conservato tra i miei originali a raccolta.

In , nel mio studio, ....., oggi ..... duemila..... ( / /20....., alle ore ..... e minuti