**CONVENZIONE**

**RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

**SOCIETA’ AGRICOLA DIEVOLE SPA**

L’anno duemila diciannove addì \_\_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_\_, si sono costituiti i Signori:

- il Signor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Dirigente del \_\_\_\_\_\_\_ pro tempore del Comune di Castagneto Carducci che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell’articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato dall’art. \_\_\_ del vigente Statuto comunale, nel seguito del presente atto indicato anche come Amministrazione o Comune

**e**

**Società Agricola Dievole S.p.a.** con sede in Castelnuovo Berardenga (SI) Loc. vagliagli, P. IVA 00800530529, iscrizione CCIAA di Siena n. REA SI-92695 in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione e legale rappresentante Almagro Germa Enrique, nel seguito del presente atto indicata anche come Società o Operatore

**Premesso che**

La Società Agricola Dievole S.p.a. è proprietaria del complesso immobiliare posto nel Comune di Castagneto Carducci, così identificato al NCEU e al NCT del Comune di **Castagneto Carducci:**

**Foglio 56,** particella 294 sub. 603, sub. 606 e sub. 609 (Complesso immobiliare Le Colonne);

**Foglio 57,** particella 93 sub. 603, 604, 605, 606, 607 e 608 (Complesso immobiliare I Pianali);

**Foglio 56,** particella 303 sub. 601, 602 e 603 (Complesso immobiliare Villamagna);

**Foglio 56,** particella 301 sub. 602 e 603 (Complesso immobiliare Conte Alberto);

**Foglio 56,** particella 83 sub. 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609 e 610 (Complesso immobiliare Ser Iacopo).

**Foglio 56**, particelle 36, 51, 52, 55, 56, 58, 63, 65, 66, 67, 88, 89, 125, 148, 150, 159, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 198, 200, 206, 208, 210, 212, 242, 244, 251, 256, 263, 320, 324, 327, 334, 37, 322, 326, 330, 358, 361, 362, 178, 194, 196, 82, 84, 155, 157, 343, 345, 364, 365, 367, 370, 371, 402, 403, 404, 405, 406, 411, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 382, 384, 385, 388, 389, 391, 393, 395, 424, 425, 426, 428, 522, 430, 432, 433, 434, 435, 436, 438, 439, 440, 442, 443, 444, 448, 449, 450, 454, 455, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 469, 470, 475, 476, 477, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 492, 494, 495, 497, 498, 499, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 511, 512, 514, 518, 519, 529, 530, 531, 532, 536, 537, 538, 539, 544, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 608, 609, 610, 611, 614, 615, 616, 586, 587, 619, 620

**Foglio 57,** particelle 29, 32, 51, 102, 151, 153, 154, 156, 163, 164, 171, 172

**Foglio 58,** particelle 81, 84, 85, 86, 95, 92, 99, 100, 101, 126, 128, 132, 133, 138, 141, 146, 147, 102, 105, 112, 115, 118, 119

Comune di **San Vincenzo:**

**Foglio 1,** particelle 20, 251, 252, 253, 254, 417, 14, 18, 19, 430, 432, 1383, 1385, 1387, 1809, 1810

In data \_\_\_\_\_\_\_ la Società ha presentato una proposta di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (in seguito P.a.p.m.a.a.) con valore di Piano Attuativo ai sensi degli artt. 74 e 107 della l. reg. 65/2014 avente ad oggetto i seguenti interventi:

Realizzazione nuovi annessi agricoli (L.R. n° 65/2014 art. 73):

* Cantina di vinificazione, stoccaggio, imbottigliamento e vendita
* Rimessa trattrici, attrezzature agricole e magazzino fitofarmaci;

Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’ uso agricolo (L.R. n° 65/2014 art. 72);

Cessione parziale di terreni ed acquisizione di parere agronomico per il mutamento della destinazione d’ uso agricola di edifici aziendali (L.R. n° 65/2014 art. 82).

Con delibera \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pubblicata sul BURT n. \_\_\_\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_ il Consiglio comunale di Castagneto Carducci ha approvato in via definitiva il P.a.p.m.a.a. con valore di Piano attuativo e la contestuale variante al R.U. e al P.S.

Nel corso del procedimento sono stati acquisiti i seguenti pareri e atti di assenso:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Il P.a.p.m.a.a. è depositato agli atti del Comune di Castagneto Carducci e contiene tutti gli elaborati e ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti e il loro inserimento nel contesto di riferimento, ai sensi di quanto specificato dagli artt. 74 e 109 della LR 65/2014. In particolare, il P.a.p.m.a.a. si compone degli elaborati elencati al successivo art. 2.2.

Ai sensi dell’art. 74, c. 5 e dell’art. 109, c. 1, lett. h) della l. reg. 65/2014 il P.a.p.m.a.a. richiede la stipula di una convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.

\*\* \*\*\* \*\*

Tutto quanto sopra premesso, al fine di dare attuazione al P.a.p.m.a.a., tra le parti come sopra costituite si conviene e si stipula quanto segue.

# ART. 1 - Oggetto e validità temporale della convenzione

Le Premesse costituiscono parte integrante della presente Convenzione.

La presente convenzione regola i rapporti e le reciproche obbligazioni tra il

Comune di Castagneto Carducci e l’operatore in ordine alla realizzazione delle opere previste dal P.a.p.m.a.a. con valore di Piano attuativo e le correlate opere ed interventi di ordine pubblico.

La presente convenzione ha validità fino al completamento dell’intervento e comunque per non oltre 10 anni dalla sottoscrizione, fermi restando, anche in caso di scadenza, gli obblighi dell’operatore.

# ART. 2 – Ambito territoriale e documenti che costituiscono il P.a.p.m.a.a. con valore di Piano attuativo

**1**.E’ sottoposta al P.a.p.m.a.a. con valore di Piano attuativo l’area della Società agricola Dievole s.p.a. avente superficie complessiva di Ha. 376.50.19 , individuata in colore ROSSO nella planimetria allegata sub. 1 e così rappresentata al NCEU e al NCT del Comune di Castagneto:

 **Foglio 56,** particella 294 sub. 603, sub. 606 e sub. 609 (Complesso immobiliare Le Colonne);

**Foglio 57,** particella 93 sub. 603, 604, 605, 606, 607 e 608 (Complesso immobiliare I Pianali);

**Foglio 56,** particella 303 sub. 601, 602 e 603 (Complesso immobiliare Villamagna);

**Foglio 56,** particella 301 sub. 602 e 603 (Complesso immobiliare Conte Alberto);

**Foglio 56,** particella 83 sub. 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609 e 610 (Complesso immobiliare Ser Iacopo).

**Foglio 56**, particelle 36, 51, 52, 55, 56, 58, 63, 65, 66, 67, 88, 89, 125, 148, 150, 159, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 198, 200, 206, 208, 210, 212, 242, 244, 251, 256, 263, 320, 324, 327, 334, 37, 322, 326, 330, 358, 361, 362, 178, 194, 196, 82, 84, 155, 157, 343, 345, 364, 365, 367, 370, 371, 402, 403, 404, 405, 406, 411, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 382, 384, 385, 388, 389, 391, 393, 395, 424, 425, 426, 428, 522, 430, 432, 433, 434, 435, 436, 438, 439, 440, 442, 443, 444, 448, 449, 450, 454, 455, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 469, 470, 475, 476, 477, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 492, 494, 495, 497, 498, 499, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 511, 512, 514, 518, 519, 529, 530, 531, 532, 536, 537, 538, 539, 544, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 608, 609, 610, 611, 614, 615, 616, 586, 587, 619, 620

**Foglio 57,** particelle 29, 32, 51, 102, 151, 153, 154, 156, 163, 164, 171, 172

**Foglio 58,** particelle 81, 84, 85, 86, 95, 92, 99, 100, 101, 126, 128, 132, 133, 138, 141, 146, 147, 102, 105, 112, 115, 118, 119

Comune di **San Vincenzo:**

**Foglio 1,** particelle 20, 251, 252, 253, 254, 417, 14, 18, 19, 430, 432, 1383, 1385, 1387, 1809, 1810

**2**. Il P.a.p.m.a.a.a con valore di Piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

* Quadro conoscitivo di riferimento ai sensi dell’art. 109, comma 2 lett. a) L.R. 65/2014;
* Norme tecniche d’attuazione ai sensi dell’art. 109, comma 2, lett. b) L.R. 65/2014);
* Disposizioni relative alla perequazione urbanistica o alle forme di compensazione urbanistica (art. 109, comma 2, lett. c) L.R. 65/2014, non presenti in quanto non occorrenti);
* Relazione illustrativa ai sensi dell’art. 109, comma 2, lett. d) L.R. 65/2014;
* Relazione di fattibilità ai sensi dell’art. 109, comma 2 lett. e) L.R. 65/2014;
* Elaborati a descrizione dello stato di fatto, dello stato di progetto e degli stati sovrapposti ai sensi dell’art. 109, comma 1, lett. a), b), d), e), g) L.R. 65/2014:
* TAV. 1 - Documentazione generale
* TAV. 2 - Planimetria della proprietà al 26.11.2015
* TAV. 3 - Planimetria colture al 26.11.2015
* TAV. 4 - Planimetria colture al dicembre 2016
* TAV. 5 - Planimetria colture al dicembre 2017
* TAV. 6 - Planimetria colture al dicembre 2018
* TAV. 7 - Planimetria colture al dicembre 2019
* TAV. 8 - Volumetrie aziendali attuali e future
* TAV. 8/a - Fabbricati “Le Colonne”
* TAV. 8/b - Fabbricati “I Pianali”
* TAV. 8/c - Fabbricati “Villamagna”
* TAV. 8/d - Fabbricati “Conte Alberto”
* TAV. 8/e - Fabbricati “Ser Iacopo”
* TAV. 9 - Fabbricati e terreni oggetto di dismissione
* TAV. 10 - Nuova cantina planimetria di inquadramento
* TAV. 10/a - Planimetria generale 1/500
* TAV. 10/b - Livello 0.0
* TAV. 10/c - Livello 0.5
* TAV. 10/d - Livello 1.0
* TAV. 10/e - Livello 1.5
* TAV. 10/f - Livello 2.0
* TAV. 10/g - Pianta delle coperture
* TAV. 10/h - Sezioni
* TAV. 10/i - Assonometria Livello 0.0
* TAV. 10/l - Assonometria Livello 1.0
* TAV. 10/m - Assonometria Livello 2.0
* TAV. 10/n - Calcolo S.U.L.
* TAV. 10/o - Calcolo superficie totale e volume
* TAV. 10/p - Render
* TAV. 10/q - Render
* TAV. 11 - Nuovo annesso agricolo a “Villamagna”
* TAV. 12- Vincoli di zona
* TAV. 13 - Sistemazioni ambientali
* TAV. 14 - N.T.A.
* TAV. 15 - Adeguamento strada di accesso
* TAV. 16 - Relazione geologica
* Localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico ai sensi dell’art. 109, comma 1, lett. c) L.R. 65/2014 (Non presenti in quanto non previsti spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico));
* Dettaglio delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare ai sensi dell’art. 109, comma 1, lett. f) L.R. 65/2014 (Non presenti in quanto non previste proprietà da espropriare);
* Schema di convenzione ai sensi dell’art. 109, comma 1, lett. h) L.R. 65/2014.

**ART. 3 – Garanzie e obblighi della Società Agricola Dievole S.p.a.**

1. L’operatore dichiara e garantisce di avere la piena proprietà e la disponibilità degli immobili oggetto del P.a.p.m.a.a. con valore di Piano attuativo.

Nel dare esecuzione al P.a.p.m.a.a. con valore di Piano attuativo si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo nei confronti dell’Amministrazione comunale a quanto di seguito indicato, fermi restando gli ulteriori obblighi comunque previsti dal comma 6, art. 74 della L.R. n° 65/2014 assunti dalla presente convenzione:

a) ad effettuare gli interventi previsti dal programma aziendale in relazione ai quali sono richiesti interventi sul patrimonio esistente o la realizzazione di nuovi edifici rurali di cui agli articoli 72 e 73;

b) a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, a meno che i ter reni aliena ti non siano compensati da altri terreni di nuova acquisizione;

c) 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;

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

e) ad assoggettarsi alle penali previste nella convenzione o nell’atto d’obbligo, in caso d’inadempimento. In ogni caso, le penali non devono esse re inferiori al maggior valore determinato dall’inadempienza.

2. L'operatore si obbliga a versare all'Amministrazione Comunale, a titolo di volontaria e concordata contribuzione, la somma di Euro 75.000,00 (settantacinquemila) con vincolo di destinazione alla realizzazione di un'opera pubblica da definire con l'Amministrazione Comunale. Tale somma sarà versata in un'unica soluzione nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale.”

3. La proprietà si rende disponibile ad un confronto con il Comune di Castagneto Carducci e la Regione Toscana circa la possibilità di attraversamento id un tratto di ciclopista tirrenica, infrastruttura a valenza strategica internazionale, riconosciuta dalla Regione Toscana.

# ART. 4 – Obblighi dell’Amministrazione comunale

L’Amministrazione comunale si impegna:

1. a rilasciare i permessi di costruire per l’attuazione P.a.p.m.a.a. con valore di Piano attuativo entro i termini previsti dalla normativa vigente ed alle condizioni tutte previste nella presente convenzione;
2. a rilasciare pareri preventivi sui progetti di massima eventualmente presentati dalla Società entro 40 giorni dalla richiesta;
3. a non aggravare gli obblighi previsti dalla presente convenzione a carico dell’operatore se non per dare attuazione a sopravvenute e inderogabili previsioni di legge;
4. a non modificare le previsioni del P.a.p.m.a.a. con valore di Piano attuativo se non per comprovate e insuperabili esigenze di buon assetto del territorio e comunque alle condizioni di cui all’art. 11, c. 4, L. 241/1990.

# ART. 5 – Opere di urbanizzazione

Si dà atto che l’intervento non comporta l’esecuzione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria da cedere all’Amministrazione comunale. Tutte le opere di servizio dell’insediamento residenziale (viabilità, spazi di sosta, reti tecnologiche…ecc.) saranno realizzate, gestite e manutenute dall’operatore e dai suoi aventi causa.

# ART. 6 – Ulteriori opere funzionali all'intervento

Si da atto che l’ intervento non comporta l’ esecuzione di opere di infrastrutturazione, riqualificazione e manutenzione del verde.

# ART. 7 - Contributo e scomputi

All’atto del rilascio del permessi a costruire ovvero all’atto del deposito delle SCIA il proponente il P.A.P.M.A.A. non ha obblighi a corrispondere al Comune il contributo di cui all’art.16 del d.P.R.6.6.2001 n. 380 e all’art. 183 della l. reg. 65/2014 in quanto riveste la qualifica di I.A.P.

**ART. 8 - Monetizzazione aree a standard non reperite**

Il P.A.P.M.A.A. non prevede aree per il rispetto degli standard urbanistici per cui non si prevedono individuazione ed eventuale monetizzazione.

**ART. 9 - Cantierizzazione**

Nel caso in cui per esigenze di cantiere si renda necessaria l’occupazione di spazi pubblici, l’operatore dovrà presentare la relativa richiesta, accompagnata da un apposito schema del cantiere, con almeno 20 giorni di anticipo.

L’Amministrazione potrà prescrivere le opportune modifiche entro 10 giorni e adottare nel più breve tempo possibile le conseguenti misure per la circolazione nelle aree interessate.

**ART. 10 - Responsabilità dell’operatore e degli aventi causa**

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del proponente.

L’approvazione dei progetti da parte del Comune non solleva il proponente da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere. Il proponente si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa. Tutte le obbligazioni qui assunte dal proponente si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Di ciò il proponente deve informare gli aventi causa al momento del passaggio di proprietà dei beni.

**ART. 11 – Realizzazione per stralci e agibilità**

L’intervento potrà essere realizzato per stralci (cd. “unità minime”), mediante l’ottenimento dei titoli abilitativi edilizi relativi a singoli fabbricati o porzioni funzionalmente autonome o scorporabili di fabbricati.

Al termine dell’esecuzione delle opere previste da ciascun titolo edilizio potrà essere emesso il certificato di agibilità secondo quanto previsto dall’art. 150, c. 1 e 2, della l. reg. 65/2014.

Il grado di avanzamento delle opere infrastrutture interne e delle opere di allacciamento ai pubblici servizi dovrà avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.

Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate tutte le infrastrutture ad esso relative.

**ART. 12 - Condizione risolutiva**

Gli obblighi reciprocamente assunti dalle parti nella presente convenzione si fondano sulla comune presupposizione che sarà data attuazione al P.a.p.m.a.a. con valore di Piano attuativo.

Ove l’operatore non dia attuazione P.a.p.m.a.a. con valore di Piano attuativo essi si avranno come non assunti.

**ART. 13 - Spese e efficacia della convenzione**

Le spese della presente convenzione, ed ogni altra consequenziale, compresa la trascrizione, sono a carico della società.

A tal fine viene richiesto il trattamento fiscale di cui all'art. 3 del DPR 26.10.1972, n. 633 oltre l'applicazione degli eventuali benefici fiscali più' favorevoli.

Le spese di registrazione e trascrizione degli atti di trasferimento a titolo gratuito delle aree saranno assunte dalla Società che richiederà l'applicazione dei benefici fiscali di cui al comma precedente, oltre l'applicazione di eventuali benefici fiscali più favorevoli.

Il Comune di Castagneto Carducci, come sopra costituito, prende atto delle obbligazioni assunte dal proponente il Piano attuativo e dichiara che dalla data di trascrizione della presente convenzione il P.a.p.m.a.a. si intenderà definitivamente autorizzato ed efficace a tutti gli effetti.