**CONVENZIONE**

**RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

**LA MADONNINA SOCIETA’ AGRICOLA SRL**

L’anno duemila ventitre 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**

**La Madonnina Società Agricola s.r.l.,** con sede in Firenze, Via dei Sette Santi 53, C.F. 00627430531, P. IVA 0119590535, iscrizione CCIAA di Firenze n. REA FI-623380, e unità locale posta nel Comune di Castagneto Carducci (LI), strada Provinciale Bolgherese 192, in persona dell’Amministratore Unico sig. Filippo Rofi, nel seguito del presente atto indicata anche come Società o Operatore

**Premesso che**

**I**) La Madonnina soc.agr.srl è proprietaria del complesso immobiliare posto nel Comune di Castagneto Carducci, così identificato al NCEU e al NCT del Comune di **Castagneto Carducci:**

**Quanto ai fabbricati:**

**Foglio 19,** particella 11 sub. 1, vani 28, superficie netta 930 mq, cat. A/8

**Foglio 19**, particella 11, cat. C/2

(complesso agrituristico denominato “La Madonnina 1”).

**Foglio 18,** particella 49 sub. 4, vani 21,5, superficie netta 512 mq, cat. A/8.

**Foglio 18,** e particella 48 sub. 1, cat. D/10, particella 49 sub 7, cat. D/10,

particella 49 sub 5, cat. A/8, e particella 34, cat. A/3

(complesso agrituristico denominato “La Madonnina 2”).

**Quanto ai terreni:**

**Foglio 18,** particelle 4, 6, 7, 28, 38, 51, 52, 53.

**Foglio 19,** particelle 29, 45, 98, 106, 115, 117, 118, 157, 159, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182.

**II**) La Madonnina soc.agr.srl è altresì proprietaria del complesso immobiliare posto nel Comune di **Bibbona**, così identificato al NCEU e al NCT dello stesso Comune**:**

**Quanto ai fabbricati:**

**Foglio 47,** particella 257 sub 607, cat. D/7

(fabbricati denominati “Capannoni”).

**Quanto ai terreni:**

**Foglio 47,** particella 257 sub 607.

**Foglio 44,** particella 358.

**III)** In data 16.07.2021 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 ed ex art. 9 DPRGT 63/R/2016 (Pratica Suap n. 489/2021 – Prat.Ed. n. 468/2021), in Variante al precedente Programma, presentato il 8.5.2014 con Prot. N. 7148, approvato con Decreto Funzionale n. 56 del 9.3.2015; la proposta aveva ad oggetto i seguenti interventi:

Interventi Edilizi (L.R. n° 65/2014 art. 73):

A. realizzazione di cantina di vinificazione di 1925 m2

B. realizzazione di centro aziendale con uffici e rimessa macchine di 415m2.

C. realizzazione di annesso agricolo per rimessa macchine e attrezzi di 250m2.

Interventi Agronomici e Selvicolturali

D. realizzazione di nuova superficie vitata, 9445 m2

E. interventi per la gestione del patrimonio forestale.

Il Programma prevede la realizzazione fabbricati sub A)-B)-C), all’interno del compendio immobiliare posto nel comune di Castagneto Carducci, tramite trasferimento di volumetrie – previa integrale demolizione dei capannoni aziendali attualmente posti nel comune di Bibbona.

**IV**) A seguito delle integrazioni e istanze inviate dalla Società nei mesi di Dicembre 2021, Febbraio 2022 e Dicembre 2022 (n. prot. 20829 del 6.12.2022), si riuniva la Conferenza di Servizi in data 21.2.2023.

**V**) 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., limitatamente alla realizzazione della cantina e del Centro Aziendale (fabbricati A-B), nonché agli Interventi Agronomici e Selvicolturali descritti in atti.

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

* Parere favorevole Commissione Edilizia Comunale del comune di Castagneto Carducci.
* Parere favorevole Telecom Italia.
* Parere favorevole Regione Toscana Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale – settore attività gestionale in agricoltura sul livello territoriale di Pisa e Livorno.
* Contributo istruttorio della Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa.
* Parere favorevole Comune di Bibbona.
* Parere favorevole ASA s.p.a.
* Parere favorevole Asl Toscana Nord Ovest.
* Parere favorevole Commissione di Qualità.

In particolare, la Regione Toscana – Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale, ha ritenuto che la realizzazione di annesso agricolo per rimessa macchine e attrezzi non fosse coerente con le (attuali) esigenze aziendali, senza contestare il trasferimento di volumetria (nella fattispecie fondato ex art. 72.1 art. 71.1bis e 71.2 lettera b-bis L.R.T. 65/2014), ritenuto idoneo a giustificare la realizzazione degli altri interventi edilizi assentiti (realizzazione cantina e centro aziendale).

**VI)** Poiché la demolizione degli immobili posti in Comune di Bibbona determina un recupero di volumetria per 10914mc, dei quali solo 9477 mc saranno trasferiti sulle aree site in Comune di Castagneto Carducci ed assorbiti dalla realizzazione dei manufatti denominati cantina e centro aziendali, residuerà, nella disponibilità della Società La Madonnina soc.agr.srl, capacità edificatoria inutilizzata per 1.437 mc. Nella presente Convenzione si dà atto dell’esistenza in capo all’Operatore di tale capacità residua, così da consentirne la possibilità di eventuale futuro impiego, in ogni caso previo ottenimento dei necessari titoli edilizi.

**VII**) 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 La Madonnina società agricola s.r.l. avente superficie complessiva di Ha. 47.59.01, individuata in colore ROSSO nella planimetria allegata sub. 1 e così rappresentata al NCEU e al NCT dei seguenti comuni:

**CORPO A – Comune di Castagneto Carducci**

**Quanti ai fabbricati:**

**Foglio 19,** particella 11 sub. 1, vani 28, superficie netta 930 mq, cat. A/8

**Foglio 19**, particella 11, cat. C/2

(fabbricato denominato “La Madonnina 1”).

**Foglio 18,** particella 49 sub. 4, vani 21,5, superficie netta 512 mq, cat. A/8.

**Foglio 18,** e particella 48 sub. 1, cat. D/10, particella 49 sub 7, cat. D/10,

particella 49 sub 5, cat. A/8, e particella 34, cat. A/3

(complesso agrituristico denominato “La Madonnina 2”).

**Quanto ai terreni:**

**Foglio 18,** particelle 4, 6, 7, 28, 38, 51, 52, 53.

**Foglio 19,** particelle 29, 45, 98, 106, 115, 117, 118, 157, 159, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182.

**CORPO B – Comune di Bibbona**

**Quanto ai fabbricati:**

**Foglio 47,** particella 257 sub 607, cat. D/7

(fabbricati denominati “Capannoni”).

**Quanto ai terreni:**

**Foglio 47,** particella 257 sub 607.

**Foglio 44,** particella 358.

**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;
* TAVOLA\_AE1.01 – Stato Attuale
* TAVOLA\_AR – Progetto Edificio “Centro Aziendale”
* TAVOLA\_AR1.01 – Progetto Planimetria generale
* TAVOLA\_AR1.02 – Riprese fotografiche dalla via bolgherese
* TAVOLA\_AR1.03 - Planimetria accessi
* TAVOLA\_AR1.04 - Planimetria reti e smaltimenti reflui
* TAVOLA\_AR2.00 - Planimetria “Cantina” livello 0
* TAVOLA\_AR2.01 - Planimetria “Cantina” livello Piano Terra
* TAVOLA\_AR2.02 – Planimetria “Cantina” livello Primo Piano
* TAVOLA\_AR2.03 - Planimetria “Cantina” livello Secondo Piano
* TAVOLA\_AR3.00 – Prospetti “Cantina”
* TAVOLA\_AR3.01 – Prospetti “Cantina”
* TAVOLA\_Ar3.01 – Sezioni territoriali Progetto “Cantina”
* TAVOLA\_Ar3.02 – Sezioni territoriali Progetto “Cantina”
* TAVOLA\_AR3.02 – Sezioni “Cantina”
* TAVOLA\_AR3.03 – Sezioni della Torre della Cantina
* TAVOLA\_AR5.01 - Dimostrazione rispondenza l.13/89
* TAV. 1 – Inquadramento dell’area oggetto di intervento su strumenti urbanistici
* Tav. 2 – Inquadramento aziendale su Carta Topografica
* Tav. 3 – Inquadramento aziendale su Planimetria Catastale
* Tav. 4 – Ordinamento colturale attuale dell’Az. Agr. su planimetria Catastale
* Tav. 5 – Ordinamento colturale di progetto dell’Az. Agr. su planimetria Catastale
* 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 La Madonnina soc. agr. S.r.l.**

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 terreni alienati 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 40.000,00 (quarantamila) con vincolo di destinazione alla realizzazione di una opera pubblica di seguito indicata: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [OPPURE, se non individuata alla data di stipula della convenzione: “*di una opera pubblica che verrà meglio individuata dall’Amministrazione Comunale, in forza di specifico atto di Giunta che abbia per oggetto l’impiego del contributo volontario, o l’approvazione del progetto pubblico*”]. Tale somma sarà versata in un'unica soluzione alla presentazione della pratica edilizia finalizzata al rilascio del Permesso di Costruire in attuazione del P.a.p.M.a.a.

3. Le Parti dichiarano, e danno atto, che a seguito della demolizione dei fabbricati posti nel Comune di Bibbona, e della successiva realizzazione dei fabbricati cantina e centro aziendale nel Comune di Castagneto Carducci, residuerà capacità edificatoria per complessivi 1.437mc (corrispondente alla cubatura in eccesso, non utilizzata per la realizzazione degli interventi assentiti oggetto del P.a.P.m.a.a., per quanto già precisato al punto VI della premessa). L’operatore potrà pertanto richiedere in futuro, l’utilizzo della capacità edificatoria residua, mediante successiva variante ex art. 74 L.R. 65/2014 del P.a.P.m.a.a. approvato ed, in ogni caso, previo rilascio dei titoli edilizi che risulteranno necessari, nonché previa individuazione – in contraddittorio con l’Amministrazione - delle aree aziendali su cui trasferire e impiegare tali volumetrie.

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.