

## SCHEMA CONVENZIONE

**INTERVENTO A VARIANTE AL PIANO DI INQUADRAMENTO  
URBANISTICO E CONTESTUALE P.A.P.M.A.A.**

## REPUBBLICA ITALIANA

L'anno due mila venti cinque il giorno del mese di .  
In Monsummano Terme, Via  
Avanti a me , senza la presenza dei testimoni, non  
richiesti da me notaio nè dalle parti, che sanno e possono leggere e scrivere, come  
mi confermano, sono presenti i signori:  
- **omissis** -----, nato a ----- (---) il ----- --- Codice  
Fiscale:----- -----, domiciliato per la carica ove in appresso, il quale  
interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente  
Comunale in nome e per conto del "**COMUNE DI MONSUMMANO TERME**" con sede legale in  
Piazza IV Novembre 75/H, codice fiscale 81004760476, debitamente autorizzato  
alla stipulazione del presente atto in esecuzione dell'articolo 107, comma 3,  
lettera c) del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267, dell'articolo 99  
dello Statuto Comunale approvato, nel testo coordinato con atti consiliari n. 27  
del 10 aprile 2001 e n. 39 del 14 giugno 2001, esecutivi, nonché del Decreto  
Sindacale di nomina quale Dirigente Comunale n.25 del 10 luglio 2019;  
- **omissis**----, nato a ----- il giorno ----- -----ed ivi domiciliato  
in Via ----- n.--, Codice Fiscale: -----, il quale  
interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente  
del Consiglio di Amministrazione nonché Consigliere Delegato Legale  
rappresentante della società **"AGRI JOSU SOCIETA' AGRICOLA A**  
**RESPONSABILITA' LIMITATA** in quanto affittuario degli immobili di proprietà  
della Società "**JOSU1818 Srl**" proprietaria degli immobili, come da contratto  
registrato in data \_\_\_\_\_, con sede in Comune di  
-----, Viale ----- n.--, capitale sociale euro -----  
(-----) interamente versato,  
Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese  
di Firenze 01426330476, iscritta al n.----- del Repertorio Economico  
Amministrativo presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed  
Agricoltura di Firenze, al presente legittimato dalla delibera di nomina quale  
Consigliere Delegato del -----, iscritta presso il registro delle

imprese di Firenze in data ----- ----, in seguito anche denominato "Attuatore".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firmaio Notaio sono certo,

**PREMESSO:**

-che il signor ----- nato a Firenze il -- ----- ----, residente in ----- Via ----- n.-, Codice Fiscale:-----, quale legale rappresentante della società "AGRI JOSU SOCIETA' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Comune di -----, Viale ----- n. ---, capitale sociale euro ----- (----- virgola -----) interamente versato, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Firenze -----, iscritta al n. ----- del Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura Artigianatoed Agricoltura di Firenze, in qualità di affittuario inoltrava al Comune di Monsummano Terme istanza di variante al Piano Attuativo per interventi ricadenti in area posta in Via dei Brogi, Complesso Immobiliare "Querciamatta" individuata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme, nel foglio di mappa 20, particelle:

- 150, uliveto vigneto, classe 2, superficie 3800 (tremilaottocento) metri quadrati, reddito dominicale 16,68 (sedici virgola sessantotto), reddito agrario 10,79 (dieci virgola settantanove);
- 151, porzione AA, uliveto vigneto, classe 2, superficie 3980 (tremilanovecentottanta) metri quadrati, reddito dominicale 17,47 (diciassette virgola quarantasette), reddito agrario 11,31 (undici virgola trentuno);
- 151, porzione AB, vigneto, classe 2, superficie 5000 (cinquemila) metri quadrati, reddito dominicale 32,28 (trentadue virgola ventotto), reddito agrario 30,99 (trenta virgola novantanove);
- 178, porzione AA, vigneto, classe 2, superficie 1040 (millequaranta) metri quadrati, reddito dominicale 6,71 (sei virgola settantuno), reddito agrario 6,45 (sei virgola quarantacinque);
- 178, porzione AB, uliveto vigneto, classe 1, superficie 90 (novanta) metri quadrati, reddito dominicale 0,53 (zero virgola cinquantatré), reddito agrario 0,37 (zero virgola trentasette);
- 258, uliveto vigneto, classe 1, superficie 19583 (diciannovemilacinquecentottantatré) metri quadrati, reddito dominicale 116,31 (centosedici virgola trentuno), reddito agrario 80,91 (ottanta virgola novantuno);

- 298, vigneto, classe 2, superficie 7220 (settemiladuecentoventi) metri quadrati, reddito dominicale 46,61 (quarantasei virgola sessantuno), reddito agrario 44,75 (quarantaquattro virgola settantacinque); nel foglio di mappa 25, particelle:

- 29, vigneto, classe 1, superficie 3170 (tremilacentosettanta metri quadrati reddito dominicale 32,74 (trentadue virgola settantaquattro), reddito agrario 26,19 (ventisei virgola diciannove);

- 30, vigneto, classe 1, superficie 790 (settecentonovanta) metri quadrati, reddito dominicale 8,16 (otto virgola sedici), reddito agrario 6,53 (sei virgola cinquantatré);

- 31, vigneto, classe 1, superficie 3140 (tremilacentoquaranta) metri quadrati, reddito dominicale 32,43 (trentadue virgola quarantatré), reddito agrario 25,95 (venticinque virgola novantacinque);

- 138, vigneto, classe 1, superficie 1470 (millequattrocentosettanta) metri quadrati, reddito dominicale 15,18 (quindici virgola diciotto), reddito agrario 12,15 (dodici virgola quindici);

- 139, vigneto, classe 1, superficie 2820 (duemilaottocentoventi) metri quadrati, reddito dominicale 29,13 (ventinove virgola tredici), reddito agrario 23,30 (ventitré virgola trenta);

- 140, vigneto, classe 1, superficie 1754 (millesettcentocinquantaquattro) metri quadrati, reddito dominicale 18,12 (diciotto virgola dodici), reddito agrario 14,49 (quattordici virgola quarantanove);

- 141, vigneto, classe 1, superficie 400 (quattrocento) metri quadrati, reddito dominicale 4,13 (quattro virgola tredici), reddito agrario 3,31 (tre virgola trentuno);

- 142, canneto, classe 2, superficie 240 (duecentoquaranta) metri quadrati, reddito dominicale 0,99 (zero virgola novantanove), reddito agrario 0,56 (zero virgola cinquantasei);

- 143, vigneto, classe 1, superficie 600 (seicento) metri quadrati, reddito dominicale 6,20 (sei virgola venti), reddito agrario 4,96 (quattro virgola novantasei);

- 413, uliveto, classe 1, superficie 1112 (millecentododici) metri quadrati, reddito dominicale 4,59 (quattro virgola cinquantanove), reddito agrario 4,31 (quattro virgola trentuno);

- 451, uliveto, classe 2, superficie 12814 (dodicimilaottocentoquattordici) metri quadrati, reddito agrario 33,09 (trentatré virgola zero nove);

- 454, porzione AA, vigneto, classe 2, superficie 1490 (millequattro centonovanta) metri quadrati, reddito dominicale 9,62 (nove virgola sessantadue), reddito agrario 9,23 (nove virgola ventitré);

- 454, porzione AB, vigneto, classe 2, superficie 2640 (duemilaseicento quaranta) metri quadrati, reddito dominicale 8,86 (otto virgola ottantasei), reddito agrario 6,82 (sei virgola ottantadue);

- 465, uliveto, classe 2, superficie 14220 (quattordicimila duecentoventi) metri quadrati, reddito dominicale 47,74 (quarantasette virgola settantaquattro), reddito agrario 36,72 (trentasei virgola settantadue).

\* nonché al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel foglio di mappa 25 particelle:

- 397, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 100 (cento), superficie catastale totale: 101 (centouno) metri quadrati, rendita catastale 253,06 (duecentocinquantatré virgola zero sei);

- 399, subalterno 3, categoria D/10, rendita catastale 3.118,82 (tremila centodiciotto virgola ottantadue);

- 399, subalterno 4, categoria F/4;

- 404, area urbana, consistenza metri quadrati 2000 (duemila);

- 412, area urbana, consistenza metri quadrati 1108 (millecentootto); il tutto confinate con proprietà Lenzi, Via Brogi, proprietà Tommei-Del Bino, salvo se altri;

- che il complesso immobiliare attualmente concesso in affitto alla società -----SOCIETA' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Comune di -----, Viale ----- n.-- Codice fiscale -----, è stato oggetto di PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale) approvato dalla Provincia con Determinazione Dirigenziale n.1855 del 12 novembre 2008 e di PIU (Piano di Inquadramento Urbanistico), piani urbanistici approvati con delibera della Giunta Comunale n. 84 del 29 aprile 2010, e successiva variante prot n. 23422, approvata con delibera di C.C. n.23 del 10/04/2019

- che l'intervento previsto dall'ultimo piano approvato consisteva:

° deruralizzazione parziale del complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati indicati con lettere A, B, C e D, loro ristrutturazione prevedendo la funzione abitativa e la trasformazione ad uso abitativo dei locali con destinazione diverse.

Il numero delle unità immobiliari uso abitativo previste dal piano risultano n. 6 (sei) distribuite tra i quattro fabbricati esistenti oltre un quinto (fabbricato E) di nuova realizzazione attraverso il recupero di parte della volumetria del fabbricato B;

- ° demolizione di alcuni volumi secondari esistenti per una volumetria totale di metri cubi 820 (ottocentoventi) SUL metri quadrati 353,75 (trecentocinquanta tre virgola settantacinque);
  - ° ricollocamento delle volumetrie demolite su una diversa porzione del fondo per la realizzazione di un fabbricato rurale quale sede del Centro Aziendale Polifunzionale.
- che la società "----- SOCIETA' FORESTALE SEMPLICE" in data 17 giugno 2010 ha stipulato convenzione con il Comune di Monsummano Terme, ai rogiti del Notaio Alessandro Beretta Anguissola, rep.n. 16670/7454, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pescia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 luglio 2010 al n. 2046 di Reg.Part, con scadenza decennale al 17 giugno 2020 - termine prorogato di 3 (tre) anni anche ai sensi dell'articolo 30, comma 3 bis, del Decreto Legge n.69 del 21 giugno 2013, convertito, con modificazioni, dalla Legge n.98 del 9 agosto 2013, giusta Posta Elettronica Certificata con oggetto "Richiesta di Proroga dei Termini", inoltrata al Comune di Monsummano Terme in data 25 marzo 2020, identificativo messaggio: opec228.20200325113716.14861.04.1.08@pec-email.com come entrambe le parti, come in atto costituite e rappresentate, dichiarano, confermano e danno atto - per la realizzazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA): deruralizzazione del complesso immobiliare, realizzazione di altro fabbricato rurale sede dell'azienda agricola utilizzando le volumetrie secondarie demolite, impegnandosi a realizzare interventi di opere di sistemazioni ambientali fornendo idonee garanzie, mentre con il Piano di Inquadramento Urbanistico (PIU) la società si impegnava alla cessione al Comune di Monsummano Terme di alcune aree adiacenti la viabilità di Via dei Brogi, al fine dell'ampliamento della viabilità;
- che il PAPMAA/PIU della società "----- SOCIETA' FORESTALE SEMPLICE" prevedeva la cessione al Comune di Monsummano Terme di alcune aree adiacenti la viabilità comunale, via dei Brogi, e che con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli di Altopascio del 21 Aprile 2015, rep.164.650/ 20.110, registrato a Lucca il 19 maggio 2015 al n.3107, serie 1T, trascritto presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pescia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 maggio 2015 n. 1274 di Reg.Part., sono state cedute al Comune di Monsummano Terme dette particelle;
- che il Piano attuativo variante al P.I.U. con relativo PAPMAA approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.84/2010 proponeva il mantenimento di tutti gli interventi previsti dal PAPMAA approvato e ancora in vigore (deruralizzazione del complesso, realizzazione di altro fabbricato rurale sede

dell'azienda agricola utilizzando le volumetrie secondarie demolite ed opere di sistemazioni ambientali) e/o declassificazione del fabbricato B per perdita di valore testimoniale nonchè modifiche alla tipologia di ristrutturazione degli edifici deruralizzati;

- che il presente Piano attuativo variante al P.I.U. attualmente in vigore, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, propone:

a) il mantenimento di tutti gli interventi previsti dal PAPMAA approvato e ancora in vigore (deruralizzazione del complesso e realizzazione di altro fabbricato rurale sede dell'azienda agricola, previa demolizione di volumetrie secondarie);

b) la ricostruzione del fabbricato B, come da elaborati grafici allegati al presente atto, con il recupero del volume demolito per somma urgenza in seguito alla declassificazione del fabbricato B per perdita di valore testimoniale (volume che in base al PIU approvato con delibera di C.C. n.23 del 10/04/2019 sarebbe stato utilizzato per la realizzazione del fabbricato E, che invece non sarà più realizzato);

- che riguardo alla realizzazione degli interventi di opere di sistemazioni ambientali sono state già eseguite opere per **26.561,76 euro** (ventiseimilacinquecentosessantunovirgolasettantasei) oltre alla manutenzione di 9 anni per un valore di **43.108,20 euro** (quarantatremila centottovirgola venti) come da Perizia redatta da Geom. Viscusi e allegata alla presente (RZ03 Perizia opere di sistemazione ambientali eseguite) per un totale di **69.669,96** (sessantanovemilaseicentosessantanovevirgolanovantasei);

- che in riferimento alla proposta di variante al P.I.U. con relativo PAPMAA approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 23/2019 si rese necessario un aggiornamento della convenzione precedentemente stipulata, lasciando inalterate le condizioni fissate per il PAPMAA presentando una nuova stima ed una nuova fidejussione a garanzia delle opere di sistemazione e di mantenimento ambientale;

- che in riferimento alla presente proposta di variante al P.I.U. approvata con delibera della Giunta Comunale n.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, si rende necessario un aggiornamento della convenzione precedentemente stipulata, lasciando inalterate le condizioni fissate per il PAPMAA;

- che il Piano attuativo variante al P.I.U. con relativo PAPMAA è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.\_\_\_\_\_ mentre lo schema della presente convenzione è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.\_\_\_\_\_.

Tutto ciò premesso, tra le parti, come in atto costituite e rappresentate, si conviene, si dichiara e si stipula quanto segue:

**ART.1)** Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e vengono espressamente accettate dalle parti.

**ART.2)** La Società "----- SOCIETA' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA", come in atto costituita e rappresentata, si impegna e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a realizzare le opere previste dal Piano ed in conformità al relativo progetto approvato e più precisamente:

- ° mantenimento degli interventi previsti dal precedente PAPMAA, già approvato;
- \* demolizione delle porzioni dei fabbricati A, B, C e D, (volumi secondari come indicati nella tav. 16 (tavola riassuntiva dati edilizi urbanistici) - interventi previsti dal PAPMAA approvato ed ancora in corso di validità) con conseguente demolizione e diversa collocazione delle volumetrie demolite.
- deruralizzazione dei fabbricati del complesso immobiliare A, B e C, D (come indicati nella tav. 16 (tavola riassuntiva dati edilizi urbanistici) - interventi previsti dal PAPMAA approvato ed ancora in corso di validità) con conseguente cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare a civile abitazione;
- \* ricostruzione di parte dell'edificio B (porzione lato sud-ovest del piano terra precedentemente demolito per somma urgenza) come da tav. 9 (edificio B stato di progetto - variante).

**ART.3)** Il Piano, così come risulta dall'atto approvato indicato in premessa e depositato presso il Comune di Monsummano Terme, è composto dai seguenti elaborati, come mi dichiarano le parti stesse:

- ° Relazione Geologica di fattibilità;
- ° Dichiarazione in merito alle problematiche di rischio idraulico;
- ° TAV 01 - inquadramento cartografico;
- ° TAV 02 - documentazione fotografica;
- ° TAV 03 - planimetria generale stato di fatto;
- ° TAV 04 - planimetria generale stato autorizzato con PIU approvato;
- ° TAV 05 - planimetria generale stato di progetto;
- ° TAV 06 - calcoli edilizi urbanistici - superficie a parcheggio;
- ° TAV 07 - edificio A - stato autorizzato - stato di rilievo - stato progetto;
- ° TAV 08 - edificio B - stato autorizzato - stato di rilievo;
- ° TAV 09 - edificio B - stato di progetto;

- TAV 10 - edifici C e D - stato autorizzato - stato di rilievo - stato di progetto;
- TAV 11 - edificio E - stato autorizzato;
- TAV 12 - edificio B - stato sovrapposto variante - rilievo;
- TAV 13 - edificio B - stato sovrapposto variante - PIU autorizzato;
- TAV 14 - planimetria generale stato sovrapposto variante - rilievo;
- TAV 15 - planimetria generale stato sovrapposto variante - PIU autorizzato;
- TAV 16 - dati edilizi urbanistici - riepilogo;
- TAV 17 - calcolo volume e oneri verdi;
- TAV 18 - inquadramento catastale con aree di pertinenza;
- RZ02 - Relazione tecnica descrittiva;
- RZ03 - Perizia opere di sistemazione ambientali eseguite;
- Norme tecniche di Attuazione.

La durata dell'efficacia del Piano indicato in premessa è fissata in anni 10 (dieci) dalla stipula della convenzione del 23 giugno 2020, ovvero Atto Notaio A. FERA Repertorio n. 55820, Raccolta n. 6304 Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze il 01/07/2020 al n. 22311 Serie 1T. L'attuazione del Piano stesso potrà avvenire, a cura del soggetto Attuatore, in un unico stralcio entro i limiti di efficacia del Piano.

**ART. 4)** Parte attuatore si impegna:

- 1) ad effettuare gli interventi previsti dal piano, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di un nuovo edificio rurale previsto nel PAAPMA e di interventi sul patrimonio edilizio esistente tra i quali la ricostruzione del fabbricato B, come da elaborati grafici allegati al presente atto, con il recupero del volume demolito per somma urgenza in seguito alla declassificazione del fabbricato B per perdita di valore testimoniale (volume che in base al PIU approvato con delibera di C.C. n.23 del 10/04/2019 sarebbe stato utilizzato per la realizzazione del fabbricato E, che invece non sarà più realizzato);
- 2) a non modificare la destinazione d'uso agricola dell'edificio oggetto del PAPMAA, necessario allo svolgimento dell'attività agricola, per venti anni dalla sua realizzazione e ultimazione;
- 3) a non alienare separatamente dall'edificio rurale, oggetto del piano, le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva sono riferiti;
- 4) di assoggettarsi alle penali, previste dall'atto d'obbligo, in caso di inadempimento; in ogni caso le penali non dovranno essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza;

5) nello specifico caso del nuovo edificio, oggetto del PAPMAA, non può mutare la destinazione d'uso agricola e in caso di variazione della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 83 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10 novembre 2014.

**ART.5)** Parte attuatore, in particolare, si impegna per sé e per gli aenti causa ad effettuare interventi di manutenzione per garantire l'efficienza delle opere di sistemazione ambientale di cui sopra per 10 (dieci) anni successivi alla stipula della presente convenzione con le seguenti distinzioni oggetto del piano:

#### **1 - DERURALIZZAZIONE**

° di effettuare gli interventi del programma, in relazione ai quali è previsto il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione con gli interventi agronomici che dovranno essere eseguiti nel decennio, ovvero quelli relativi al computo metrico estimativo di Euro 90.685,60 (novantamilaseicentottantacinque virgola sessanta) già previsti dal PAPMAA originariamente approvato, redatto dal dott. Leonardo Guidi, con studio in Comune di Montecatini Terme, Viale Ferdinando Martini n. 24, successivamente aggiornato con i prezzi al 2019 (duemiladiciannove),

° il costo di cui sopra verrà rivalutato in base agli indici ISTAT dalla decorrenza alla scadenza di ciascun anno;

° le aree individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, nel foglio di mappa 25 dai mappali 404 - 399 - 412 per complessivi metri quadrati 11.596 (undicimilacinquecentonovantasei) sono pertinenza esclusiva assegnata agli edifici oggetto di cambio d'uso, possono essere oggetto di trasferimento, a titolo di compravendita o ad altro titolo, con divieto di realizzare nuovi edifici che comportino nuova SUL, fermo restando l'obbligo di subentro agli obblighi assunti, garantendo un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali.

In caso di inadempienza, anche parziale, salvo che il soggetto obbligato non provveda entro 15 (quindici) giorni dalla notifica della diffida comunale, viene stabilita una sanzione pecuniaria a favore del Comune pari ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) annui rivalutata come sopra e calcolata per ogni anno di inadempienza.

Il Comune si riserva la facoltà di sostituirsi, nelle forme di legge, all'attuatore per l'esecuzione delle opere programmate di gestione e manutenzione utilizzandola sanzione di cui sopra e comunque per interventi mirati a suo insindacabile giudizio all'eliminazione di situazioni di disagio e pericolo anche per altre aree e/o incidenti sulla conservazione del sistema

ambientale più ampio, complesso e diretto alla salvaguardia della pubblica utilità in generale. A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione l'attuatore ha presentato la fidejussione per l'importo di

Euro 126.959,84 (centoventiseimilaneovecentocinquantanove virgola ottantaquattro) rilasciata a favore del Comune di Monsummano Terme da "Groupama Assicurazioni S.p.A." (con sede in Comune di Roma, Viale Cesare Pavese n. 385, Codice Fiscale: 00411140585, Partita Iva: 00885741009) in data 16 giugno 2020 polizza N00298/110446604 - ed inerente appendice n. 1 del 22 giugno 2020 - per l'importo dei lavori di sistemazione determinato in Euro 126.959,84 (centoventiseimila novecentocinquantanove virgola ottantaquattro) - euro 90.685,60 (novantamila seicentoottantacinque virgola sessanta) maggiorato del 40% (quaranta per cento) - da svincolarsi a richiesta dell'attuatore, previo collaudo degli uffici comunali competenti, fermo restando, a lavori eseguiti, di presentare una nuova stima e una nuova garanzia fidejussoria inerente il solo mantenimento ambientale per la durata di anni 10 (dieci) dalla data del rilascio del permesso di costruire.

In caso di inadempienza a tutti gli obblighi di cui sopra sarà applicata una sanzione convenzionale pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) ed il concessionario sarà diffidato dal Comune ad eseguire i lavori entro il termine stabilito dall'ufficio comunale competente e comunque non superiore a 180 (centottanta) giorni. Decorso tale termine, in assenza dell'adempimento da parte dell'attuatore, le somme a garanzia saranno interamente incamerate dal Comune che, in forza della presente convenzione, provvederà alla realizzazione di quanto previsto; l'attuatore dovrà corrispondere le eventuali eccedenze di spese subite dal Comune e non previste e coperte dalla garanzia.

Il Comune si impegna a rilasciare il permesso di costruire nel rispetto di tutte le altre disposizioni di legge e regolamenti vigenti, esonerando (in

parte o tutto) il concessionario dal pagamento della quota del contributo concessorio degli oneri di urbanizzazione relativa alla deruralizzazione degli edifici, in quanto a fronte delle volumetrie da deruralizzare **5.954,25 mc (cinquemilanovecentocinquantatratrovirgolaventicinque)** risulta da corrispondere applicandole tariffe attualmente in vigore per l'anno solare in corso l'importo di Euro **81.754,65** (ottantunomilasettecentocinquanta-quattro/65) importo dal quale è scomputabile il costo di sistemazione e manutenzione agricola/ambientale risultante da computo metrico redatto dal Dott. Leonardo Guidi, ed ad oggi rivalutato secondo i prezzi del 2019 (duemiladiciannove). Fermo restando il contributo di costruzione.

## **2. LA NUOVA COSTRUZIONE RURALE DELL'AZIENDA AGRICOLA**

- ° la realizzazione di un edificio colonico attraverso la ristrutturazione urbanistica in progetto, che prevede la demolizione dei volumi secondari negli edifici A, B, C, D come previsto nel PAAPMA autorizzato, per una volumetria totale di metri cubi 820 (ottocentoventi) SUL metri quadrati 353,75 (trecentocinquantatré virgola settantacinque), e lavori di sistemazione ambientale dell'intera area agraria rimanente ed inherente il fondo agricolo in produzione, destinando quale pertinenza inscindibile del nuovo edificio agricolo, per una superficie di metri quadrati 89.213 (ottantanove mila duecentotredici), i beni individuati al catasto terreni del Comune di Monsummano Terme nel foglio di mappa 20, particelle 258 - 150 - 151 - 298 - 178 e nel foglio di mappa 25, particelle 29 - 30 - 31 - 138 - 140 - 141 - 142 - 143 - 413 - 397, - 451 - 454 - 139 - 465;
- ° di effettuare gli interventi previsti dal programma con gli interventi agronomici connessi, oggetto del PAPMAA;
- ° a non modificare la destinazione d'uso agricola dell'edificio, oggetto del programma, necessario allo svolgimento dell'attività agricola, per venti anni dalla loro ultimazione,
- ° a non alienare separatamente dall'edificio rurale, oggetto del programma, le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, ovvero quelle individuate catastalmente nel foglio di mappa 20, particelle 258 - 150 - 151 - 298 - 178 -, foglio di mappa 25, particelle 29 - 30 - 31 - 138 - 140 - 141 - 142 - 143 - 413 - 397, - 451 - 454 - 139 - 465;
- ° di assoggettersi alle penali, previste nell'atto d'obbligo, in caso di inadempimento; in ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza;
- ° a mettere in produzione le superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal PTC (Piano Territoriale di Coordinamento) della Provincia;
- ° nello specifico caso del nuovo edificio, oggetto del PAPMAA, non può mutare la destinazione d'uso agricola e in caso di variazione della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 83 della Legge Regionale 65 del 10 novembre 2014 e successive modifiche ed integrazioni;
- ° l'impegno a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici oggetto del programma.

In caso di inadempienza, anche parziale, salvo che il soggetto obbligato non provveda entro 15 (quindici) giorni dalla notifica della diffida comunale, viene stabilita una sanzione pecuniaria a favore del Comune pari ad Euro

1.000,00 (mille virgola zero zero) annui rivalutata come sopra e calcolata per ogni anno di inadempienza;

Il Comune si riserva la facoltà di sostituirsi, nelle forme di legge, all'attuatore per l'esecuzione delle opere programmate di gestione e manutenzione utilizzando la sanzione di cui sopra e comunque per interventi mirati a suo insindacabile giudizio all'eliminazione di situazioni di disagio e pericolo anche per altre aree e/o incidenti sulla conservazione del sistema ambientale più ampio, complesso e diretto alla salvaguardia della pubblica utilità in generale.

Il Comune si impegna a rilasciare il permesso di costruire nel rispetto di tutte le altre disposizioni di legge e regolamenti vigenti, esonerando il concessionario dal pagamento delle quote dei contributi afferenti relativi agli edifici rurali.

### **3 - RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DERURALIZZATO**

Il nuovo Piano presentato a variante del PIU con relativo PAPMAA approvato con delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ propone interventi di:

- Ristrutturazione del complesso immobiliare costituito dai fabbricati A, B, C e D già oggetto di deruralizzazione;
- Ricostruzione dell'edificio B secondo le superfici precedenti la demolizione, e rispettando le distanze originarie rispetto all'edificio D, come da elaborati grafici Tav. 09;

Il soggetto attuatore si impegna e si obbliga con il Comune a dare completa attuazione del Piano presentato a variante del PIU con relativo PAPMAA approvato con delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ n.84/2010 con riferimento all'area di proprietà sita in territorio del Comune di Monsummano Terme, Via dei Brogi, individuata catastalmente al foglio di mappa n. 25, particelle 404 -399 - 412 secondo gli elaborati approvati con la delibera consiliare n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_, relativamente agli interventi di ristrutturazione/de ruralizzazione per i quali è stato quantificato l'importo di Euro **81.754,65** (ottantunomilasettecentocinquantaquattro/65) da corrispondere quale contributo concessorio di oneri di urbanizzazione a fronte di metri cubi **5.954,25** (cinquemilanovecentocinquantaquattro,25) di volume ristrutturato, importo dal quale è scomputabile il costo di sistemazione e manutenzione agricola/ambientale pari ad Euro 90.685,60 (novantamilaseicentottantacinquevirgolasessanta), come risultante da computo metrico redatto dal Dott. Leonardo Guidi rivalutato secondo i prezzi del 2019 (duemiladiciannove). Fermo restando il contributo di costruzione.

Gli interventi di nuova costruzione e, comunque, di trasformazione edilizia previsti dal Piano di cui in premessa avverranno previo rilascio, da parte del Comune, dei titoli abilitativi.

**ART. 6)** La presente convenzione è sottoscritta e stipulata in adempimento ai disposti di cui all'articolo 83 della Legge Regionale n.65 del 10 novembre 2014 al fine di individuare l'area di pertinenza del nuovo edificio da realizzare e oggetto del Piano di Recupero, trasformarla da area agricola in area di pertinenza urbana.

**ART. 7)** Qualora l'attuatore proceda all'alienazione degli immobili ricompresi nel Piano di cui in premessa, il medesimo è tenuto a trasferire al soggetto acquirente tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione, comunicando la cessione al Comune ai fini delle procedure formali per la sostituzione dell'obbligato nei confronti dell'Amministrazione stessa.

**ART. 8)** Eventuali varianti che modifichino, anche in parte, l'impianto urbanistico e tipologico degli interventi previsti dovranno essere autorizzate dal Comune, nei modi e nelle forme di legge.

**ART. 9)** Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto vengono assunte dal lottizzante che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle presenti leggi.

Il soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

**ART. 10)** Per quanto non contemplato nella presente convenzione, viene fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e ai provvedimenti già citati in premessa, e comunque applicabili in materia, nonché al Regolamento Edilizio e al Regolamento Urbanistico vigenti nel Comune di Monsummano Terme. Per la risoluzione di ogni eventuale controversia che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione della presente convenzione, le Parti si rimettono sin da ora al giudizio di un collegio arbitrale composto da tre arbitri, di cui due nominati rispettivamente da ciascuna Parte ed il terzo scelto di comune accordo o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Pistoia.

Il detto Collegio Arbitrale deciderà peraltro in maniera irrituale, a titolo di arbitrato libero, senza formalità di procedura, ma con applicazione del principio del contraddittorio.

Nel caso di violazione delle norme contrattuali tutte del presente atto, sono richiamate, oltre a quanto sopra previsto, le sanzioni discendenti dalle normative statali e regionali in materia urbanistica, al momento vigenti. Ai sensi dell'articolo 30 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001

n. 380 (Testo Unico in materia edilizia), le parti dichiarano che i terreni in oggetto hanno la destinazione urbanistica quale risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Monsummano Terme in data \_\_\_\_\_, certificato che, in copia certificata conforme (ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Decreto Legislativo del 7 marzo 2005 n. 82) da me Notaio in data 12 giugno 2020, rep. n.55805, si allega al presente atto sotto lettera "**A**", omessane la lettura per espressa e concorde volontà dei comparenti, i quali dichiarano che esso è tutt'ora valido ed attuale, in quanto ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici in esso richiamati.

Richiesto, io Notaio, ho ricevuto il presente atto, scritto quasi per intero da persona di mia fiducia, a macchina con nastro indelebile, salvo quanto notasi di mia mano, e da me letto ai Comparenti, i quali, espressamente interpellati, lo approvano, lo dichiarano del tutto conforme alla loro volontà ed alle ore undici e minuti cinquantacinque lo sottoscrivono con me Notaio.

Consta di \_\_\_\_\_ fogli dei quali sono state scritte pagine \_\_\_\_\_ per intero e la \_\_\_\_\_ fin qui.

Firmato: ----- Notaio