

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLA UTE 10 DELLA COMPONENTE PAPMAA
DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO RELATIVO AL TERRITORIO
DELL'AZIENDA CASTELLO DI CASOLE S.P.A., IN COMUNE DI CASOLE D'ELSA

- ____ 2022 -

Il giorno ____ duemilaventidue, Firenze, via Giambologna n. 4, davanti a me dott. Francesco STEIDL, Notaio in Firenze, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze Pistoia e Prato
sono comparsi

Arch. , nato a ____ il ____, domiciliata per la carica ove in appresso, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile dell'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia privata ed ambiente:

- "COMUNE DI CASOLE D'ELSA" codice fiscale 00077090520 con sede in Casole d'Elsa Piazza Luchetti n. 1, nominata con Atto del Sindaco n. 4 del 11.04.2022, a quanto in appresso autorizzata ai sensi degli articoli 107 e 109 d.lgs. n. 267 del 2000, nonché giusta Delibera del Consiglio Comunale n. ____, del ____, che in copia conforme si allega al presente atto sub A) e Determina Dirigenziale ____ in data ____, provvedimenti validi e non revocati, come dalla stessa dichiarato;

di seguito anche "il Comune"

Dott. ____, nato a ____ il ____, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante delle società:

- Società Agricola "ALMA CERES" con sede in con sede in Milano (MI), Piazza Pio XI 1, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano con il numero di codice fiscale 01188390528, a quanto infra autorizzato giusta ____

Detti comparenti, di cittadinanza italiana, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO

- che le Società Castello di Casole S.p.A. era proprietaria di un vasto compendio immobiliare esteso nei comuni di Casole d'Elsa e, in minima parte, Colle di Val d'Elsa per circa ettari 1450 complessivi, di cui circa ettari 1370 nel comune di Casole d'Elsa;
- che l'intero territorio aziendale è disciplinato da un Piano Regolatore particolareggiato (PRP) costituito da una componente Piano particolareggiato (PP), una componente Piano di recupero (PdR) ed una componente Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA);

- che detto PRP ha assunto, negli anni, configurazioni diverse in conseguenza dell'evoluzione sia degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati che delle mutate strategie aziendali, con una successione di integrazioni e/o varianti;
- che le componenti PP e PdR, in particolare, venivano originariamente approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 29 aprile 1999 e successivamente integrate da una pluralità di atti fino ad essere oggetto di una variante generale di riordino e di riallineamento alla pianificazione sovraordinata, a suo tempo approvata dal Comune di Casole d'Elsa con delibera del Consiglio Comunale n. 82 del 5 maggio 2009, variante sorretta dalla convenzione stipulata in data 25 giugno 2009 con atto a mio rogito rep. 56.444 racc. 14.863 registrato a Firenze il 30 giugno 2009 al n. 7929;
- che le componenti PP e PdR sono state oggetto di successive modifiche approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 104 del 25 novembre 2012, sorretta dalla convenzione stipulata in data 23 dicembre 2013, con atto a mio rogito rep. 68.719, racc. 19.845 registrato a Firenze il 2 gennaio 2014 al n. 30;
- che, ancora successivamente, le stesse componenti PP e PdR sono state oggetto di ulteriori modifiche approvate prima con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 4 giugno 2015 e poi con delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 30 giugno 2017, che non hanno richiesto la stipula di una nuova convenzione;
- che la componente PAPMAA, in particolare, veniva originariamente approvata con delibera della Giunta comunale n. 41 del 16 aprile 1999 (con convenzione stipulata in data 6 settembre 1999 e trascritta a Siena l'11 Settembre 1999 al numero 4814 reg.part.) e successivamente modificata prima con la variante approvata con delibera della Giunta Comunale n. 50 del 15 ottobre 2003 e poi con la variante approvata con delibera del Consiglio comunale n. 126 del 7 ottobre 2010;
- che la componente PAPMAA come modificata con la richiamata DCC n. 126/2010 è stata sorretta dalla convenzione stipulata in data 6 ottobre 2011 con atto a mio rogito rep. 62.061, racc. 17.613 registrato a Firenze il 17 ottobre 2011 al n. 20.998 trascritto a Siena il 25 ottobre 2011 al n. 5158 di reg.part. e successivo atto di rettifica di errori materiali da me ricevuto in data 13 dicembre 2011 rep.n. 62.481/17.858 trascritto a Siena il 2 gennaio 2012 al n. 34 di Reg. Part.;
- che, ancora successivamente, il PAPMAA è stato oggetto di ulteriori modifiche approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 30 novembre 2015;
- che la componente PAPMAA approvata con detta delibera 92/2015 è sorretta dalla convenzione stipulata in data 2 dicembre 2015 con atto a mio rogito rep. 72.961, racc. 21.608 registrata a Firenze il 28 dicembre 2015 al n. 24660 e trascritta a Siena in data 29 dicembre 2015 al n. 7006 di reg.part. a favore del Comune di Casole d'Elsa, che annulla e sostituisce la precedente convenzione del 2011 ma conferma la convenzione del 2013 (fatta eccezione per quanto ivi previsto all'art. 11 che si intende sostituito con l'articolo 6 della convenzione 2015);

- che, ancora successivamente, sono state apportate varianti minori al PAPMAA, approvate con delibera del Consiglio comunale n. 95 del 28 dicembre 2017 che non hanno richiesto modifica dei pregressi patti convenzionali;
- che, pertanto la disciplina urbanistica applicabile a detta data nel territorio a destinazione agricola di proprietà della Società Castello di Casole S.p.A., era quella prevista dal PRP come approvato in tutte le sue componenti nell'anno 2017 con i patti e le obbligazioni contenute nella convenzione del 2 dicembre 2015 per quanto attiene la componente agricola e nella convenzione del 23 dicembre 2013 per quanto attiene le componenti a diversa destinazione;
- che, al fine di adeguare il PRP alla mutata strategia aziendale ed ai diversi orientamenti produttivi della componente agricola, oltre che a rafforzate esigenze di tutela paesaggistica, la Società Castello di Casole S.p.A. ha presentato in data 01/10/2018 ulteriore variante al PRP, componenti PP e PAPMAA, quest'ultima con interventi da realizzare ai sensi dell'art. 74 della Legge regionale 10/11/2014, n. 65;
- che detta ulteriore variante al PRP è stata approvata dal Comune di Casole d'Elsa con delibera del Consiglio Comunale n. 81 del 28 dicembre 2018, cui ha fatto seguito nuova convenzione stipulata in data 4 febbraio 2019 con atto a mio rogito rep. 78.113/24.496 registrata a Firenze il giorno 8 febbraio 2019 al n. 4233 trascritta a Siena in pari data al n.758 reg.part.;
- che, a seguito delle innovazioni introdotte nella speciale disciplina per il trasferimento di diritti edificatori che fa parte integrante del Regolamento Urbanistico, la Società Castello di Casole S.p.A. ha acquistato diritti edificatori al fine di riutilizzarli nell'area disciplinata dalla Componente PdR del PRP ed tal fine a presentato richiesta di approvazione di ulteriore variante al PRP;
- che detta variante al PRP è stata approvata dal comune di Casole d'Elsa con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 27 marzo 2019 ed alla medesima ha fatto seguito la stipula di nuova convenzione stipulata in data 29 aprile 2019 con atto a mio rogito rep. 78.518/24.721 registrata a Firenze il giorno 6 maggio 2019 al n. 13644 e trascritta a Siena in data ____ al n. ____;
- che, a seguito sia della mutata strategia aziendale che dell'ulteriore acquisto di diritti edificatori, la Società Castello di Casole S.p.A. ha presentato con protocollo numeri 2936 2937 2938 del 02.05.2022 e prot. n. 3099 e 3100 del 06.05.2022 nuova richiesta di approvazione di variante generale al PRP, estesa a tutte le sue componenti;
- che, il piano attuativo è stato approvato dal comune di Casole d'Elsa con delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____, con approvazione altresì dello schema della presente convenzione e con mandato al responsabile del Servizio urbanistica del Comune di Casole d'Elsa per la sua sottoscrizione a nome e per conto dello stesso Comune;
- che nelle more di detto procedimento la Società Agricola "ALMA CERES" con sede in con sede in Milano (MI), Piazza Pio XI 1, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano con il numero di codice fiscale 01188390528, ha acquistato parte significativa del territorio interessato dalla componente PAPMAA (UTE 10 , "Le Balze- Fornace dei Laterizi");

- che la Società Agricola “ALMA CERES” (a seguire la “Società”), nuova proprietaria, ha inteso assumere direttamente i pertinenti obblighi derivanti dalla attuazione del PAPMAA ed ha pertanto chiesto, con l’assenso della Società Castello di Casole S.p.A., di sottoscrivere distinta ed autonoma convenzione per le aree divenute di sua proprietà;

Tutto ciò premesso, i comparenti medesimi, come in epigrafe qualificati, stipulano quanto segue

Art. 1 – Contenuto della presente convenzione

La presente convenzione disciplina le modalità di attuazione della componente PAPMAA limitatamente alla UTE 10 “Le Balze” e precisa gli obblighi che vengono, a tal fine, assunti dalla Società.

Art. 2 - Durata della convenzione

Il termine decennale di validità del PAPMAA decorreva dalla stipula della Convenzione da me ricevuta in data 02/12/2015, rep. 72.961, racc. 21.608 e pertanto la scadenza era fissata al giorno 02/12/2025 (due dicembre duemilaventicinque), termine successivamente prorogato ex lege di ulteriori tre anni dall’art. 10, comma 4-bis, della L. 120/2020 di conversione del D.L. 76/2020 (c.d. “decreto semplificazioni”) e non modificato dalla presente convenzione.

Sono fatti salvi gli obblighi di maggior durata temporale di cui agli articoli che seguono.

Art. 3 – Termini per l’esecuzione dei lavori

La concreta attuazione del PAPMAA è subordinata al conseguimento del titolo edilizio previsto dalla L.R. 65/2014 e degli altri atti di assenso comunque necessari. I lavori previsti da ciascun titolo edilizio dovranno essere iniziati entro l’ordinario termine temporale stabilito dalla legge e dovranno essere completati entro il termine di efficacia temporale del titolo abilitante.

Art. 4 – Edilizia sostenibile

In tutti i casi nei quali le NTA del PAPMAA prescrivano determinati livelli di sostenibilità ambientale secondo i criteri valutativi stabiliti dalle “Linee guida per l’edilizia sostenibile in Toscana” di cui alla Delibera della Giunta Regionale n. 322 del 28 febbraio 2005 e successive modifiche ed integrazioni, il relativo obbligo si riterrà soddisfatto se l’edificio conseguirà un punteggio pesato complessivo non inferiore a 3 e quindi corrispondente almeno a “pratica corrente migliore”.

Art. 5 – Viabilità di uso pubblico e sentieri di libero accesso

In relazione alla viabilità ricadente nell’ambito territoriale della UTE 10 “Le Balze” del PAPMAA si conviene:

- a) la Società assume l’onere di manutenzione delle aste viarie classificate strade extraurbane di uso pubblico, limitatamente ai tratti ricadenti nel territorio della UTE 10 “Le Balze”, per un periodo di

30 (trenta) anni dalla data di stipula della convenzione del 23 dicembre 2013 e quindi sino al 23 dicembre 2043;

- b) la Società è autorizzata ad eseguire su detti tratti di strada locale extraurbana i lavori di adeguamento atti a consentire una mobilità diversificata e accessibile, ivi comprese le piccole rettifiche di tracciato utili a conseguire la più compiuta accessibilità;
- c) la Società si impegna, ove possibile, a privilegiare il recupero dei vecchi percorsi storici e comunque a ripristinare il reticolo viario territoriale.

Art. 6 – Cessione di relitti stradali

In forza di pregressi accordi convenzionali, la Società CdC ha ceduto al Comune l'area detta "Fiera dell'Alberaia" a fronte della quale il Comune ha provveduto alla controcessione alla Società CdC dei relitti stradali derivanti dalle modifiche apportate nel tempo ai tracciati della viabilità comunale.

Analoga procedura verrà seguita per le eventuali rettifiche di tracciato di cui all'art. 5 comma 1, lettera "b", in modo da assicurare al Comune la piena proprietà delle sedi stradali extraurbane e alla Società quella dei terreni contigui.

Art. 7 – Recinzioni e limitazioni alla fruibilità del territorio

Al fine di garantire la massima fruibilità possibile del territorio da parte della comunità casolese, la Società si impegna a non precludere l'accesso, mediante recinzioni o limitazioni di qualsiasi tipo, alle aree che non siano impegnate da costruzioni.

A tal fine le eventuali recinzioni sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- non devono in ogni caso impedire il passaggio pedonale e non possono inibire la fruizione della viabilità pedonale;
- sono consentite per la durata di vita delle colture ed il proprietario del fondo è obbligato alla immediata e integrale rimozione al cessare della necessità;
- potranno avere un'altezza massima di ml. 1,80 ed essere realizzate con pali in legno, semplicemente infissi al suolo con rete a maglia a passo variabile, se del caso con inserimento di cavi elettrificati;
- devono prevedere un'apertura dal livello suolo di almeno cm. 15x15 ogni ml. 5 al fine di permettere il passaggio della fauna di piccole e medie dimensioni e minimizzare gli impatti sulla permeabilità ecologica dell'area;
- la rete può essere interrata per una profondità massima di cm. 40;
- i varchi carrabili possono essere realizzati con griglie metalliche tubolari atte ad impedire il passaggio di ungulati o con cancelli in legno a struttura lineare, preferibilmente con apertura/chiusura a molla, facilmente apribili e privi di qualsiasi dispositivo di chiusura permanente (chiavi, lucchetti e simili).

Sono sempre consentite:

- a) la recinzione delle aree di pertinenza degli edifici, quale sia la loro destinazione d'uso;
- b) gli eventuali apprestamenti di carattere faunistico venatorio;
- c) le opere necessarie per la protezione delle coltivazioni dalla fauna selvatica.

Le opere di cui alla lettera "c" possono assumere forma propria di recinzione solo per la protezione di colture di nuovo impianto o necessitanti di particolare tutela.

In ogni caso le opere necessarie per la protezione delle coltivazioni, quando in forma propria di recinzione, dovranno essere schermate da essenze autoctone arboree e/o arbustive e/o rampicanti che ne riducano la percezione visiva della continuità. Nel caso in cui sia già presente vegetazione spontanea che possa mitigare l'intervento ne è obbligatorio il mantenimento, la tutela e la gestione che favoriscano il migliore sviluppo della stessa.

Resta fermo quanto stabilito dall'art. 842 c.c.

Art. 8 – Assunzione degli obblighi di cui all'art. 74, comma 6, lettera "a", della L.R. 65/2014

La Società si obbliga ad effettuare gli interventi previsti dal PAPMAA in relazione ai quali sono stati assentiti interventi sul patrimonio esistente o la realizzazione di nuovi edifici rurali.

Art. 9 – Assunzione degli obblighi di cui all'art. 74, comma 6, lettera "b", della L.R.65/2014

La Società si impegna a non alienare separatamente gli edifici rurali e le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, a meno che siano avviate nuove colture, anche in terreni di nuova acquisizione, in modo da assicurare il rispetto del rapporto di reciprocità tra consistenze edilizie e colture specificato negli elaborati grafici e documentali del PAPMAA con particolare riferimento alle verifiche di rispondenza di cui all'Allegato "G" del Programma medesimo.

Sono sempre consentiti gli aggiustamenti di confine di cui all'art. 76, comma 5, della L.R. 65/2014.

Le modifiche di cui al presente articolo non comportano necessità di variante al PAPMAA o alla presente convenzione o il conseguimento di specifiche autorizzazioni, fermo restando che della modifica deve essere data preventiva comunicazione al Comune corredata dalla dimostrazione di conformità alle presenti pattuizioni. Il Comune deve dare notizia alla Società degli eventuali motivi ostativi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione. L'eventuale trasferimento di terreni compresi nell'ambito territoriale del PRP non pregiudica, in ogni caso, l'unitarietà della disciplina del PAPMAA.

Art. 10 – Assunzione degli obblighi di cui all'art. 74, comma 6, lettera "d", della L.R. 65/2014

La Società conferma l'impegno 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 decennale di validità del programma.

Art. 11 – Assunzione degli obblighi di cui all’art. 74, comma 6, lettera “e”, della L.R.65/2014

Nel caso d’inadempimento degli obblighi di cui all'art. 9, la Società si obbliga a ripristinare la destinazione prevista dal PAPMAA e a pagare, a titolo di penale, una somma pari al triplo del canone di locazione calcolato secondo le leggi in vigore per gli immobili aventi destinazione abitativa, per tutto il periodo intercorrente dal momento di utilizzazione fino all'effettivo ripristino. Qualora il mantenimento della destinazione agricola od attività connessa divenga impossibile per causa di forza maggiore, sarà comunque dovuta al Comune un'indennità pari alla differenza del valore che la costruzione assumerà per la nuova destinazione non agricola e quello che avrebbe avuto secondo la destinazione originariamente prevista. In tale eventualità i valori saranno stimati dall'Ufficio Tecnico del Comune di concerto con l'Agenzia dell’Entrate, i cui eventuali oneri saranno a carico della Società. Ove la Società non intenda accertare tale stima potrà richiedere, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla notifica della stima medesima, che i valori in questione siano determinati da un collegio di arbitri nominati uno da ciascuna delle parti ed il terzo di comune accordo o, in difetto, dall’ordine o collegio professionale a cui appartiene il progettista dell'opera.

Art. 12 – Assunzione degli obblighi di cui all’art. 81, della L.R. 65/2014

Ai sensi dell’art. 81, comma 3, della L.R. 65/2014, la Società si impegna a non modificare la destinazione d’uso degli edifici rurali ad uso abitativo di nuova costruzione per almeno venti anni dalla loro ultimazione.

Per tutti gli altri edifici rurali, ivi compresi gli annessi, si applica quanto disposto dall’art. 81, comma 2, della L.R. 65/2014 in quanto tutti derivanti da interventi di recupero di patrimonio edilizio esistente costruito ben antecedentemente al 15 aprile 2007.

Resta fermo il termine quindicennale di cui all’art. 71, comma 4, della stessa legge nei casi ivi previsti.

Art. 13 – Contributo alla comunità casolese

La Società corrisponderà al Comune di Casole d’Elsa, a mero titolo di liberalità, la somma di €. 20.000,00 (ventimila/00) a titolo di contributo per il miglioramento della qualità della vita dei servizi prestati alla comunità casolese e al suo territorio ed in particolare alla realizzazione di attività legate alla cura del verde pubblico e alla valorizzazione degli spazi pubblici in genere.

Detto contributo sarà corrisposto al deposito della certificazione di agibilità, anche parziale, del casale da realizzare nel sito individuato dal PAPMAA con il toponimo “Le Balze”.

Art. 14 – Trasferimento degli obblighi della presente convenzione

La Società s’impegna a trasferire gli obblighi stabiliti con la presente convenzione ad acquirenti e aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziali.

Art. 15 – Spese

Le spese per la stipula del presente atto e conseguenti fanno capo alla Società che se le accolla.