

**COMUNE DI SAN GIMIGNANO**  
(PROVINCIA DI SIENA)

SCHEMA - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI CUI ALL'ART. 42  
DELLA L.R. N. 1/2005 s.m.i. e del Regolamento di Attuazione n. 5/R

L'anno duemila\_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in  
\_\_\_\_\_, nel mio studio in Via/Piazza  
\_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_

Avanti a me Notaio Dott. \_\_\_\_\_ in  
\_\_\_\_\_ iscritto al ruolo dei distretti notarili di \_\_\_\_\_ si è  
presentato il Signor Sisi Giovanni

Comparsente della cui identità personale di notaio sono certo, trovandosi nelle  
condizioni di legge, rinuncia all'assistenza di testimoni per la redazione del presente  
atto.

**PREMESSO**

Che il Signor SISI GIOVANNI in qualità di titolare della ditta Az. Agr. SISI GIOVANNI, proprietaria dei terreni che compongono l'omonima azienda agricola, posta in San Gimignano – Località Monti, di una superficie complessiva di Ha 9.45.26 ha presentato in data 10.03.2018, prot. n. 5727, al Comune di San Gimignano apposita proposta di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, per la realizzazione dei seguenti interventi edilizi in loc. Monti:

- a) Realizzazione annessi agricoli (ricoveri per cavalli, rimessa macchine e fienile)

Che il Programma è stato sottoposto, previa verifica della regolarità formale, alla Conferenza dei Servizi, il cui perfezionamento ha prodotto i seguenti pareri:

**Regione Toscana, Direzione agricoltura e sviluppo rurale, settore gestione della programmazione Leader di Siena e Grosseto:** *parere favorevole con prescrizioni. Gli interventi del PAPMAA risultano ammissibili dal punto di vista agronomico, in considerazione della superficie aziendale, delle linee future di sviluppo e dell'ordinamento colturale. La realizzazione delle volumetrie collegate all'allevamento zootecnico corpo A, B, C (Stalla, Fienile, Rimessa) risultano commisurati alle effettive esigenze di conduzione del fondo e sono legate alle effettive capacità aziendali di produzione di unità foraggiere di mantenimento come dichiarato dall'azienda. La rimessa Macchine e collegata all'effettivo acquisto e presenza dei macchinari previsti ed indicati nel PAPMAA. Si ricorda che gli annessi rurali di nuova realizzazione, dovranno mantenere secondo quanto disposto dalla L.R. 65/2014 la destinazione d'uso agricola "perenne" art. 81 comma 1;*

**Conferenza dei Servizi:** *parere favorevole con prescrizioni. La conferenza fa proprie le prescrizioni del Parere della Regione Toscana del 30/05/2018, si prescrive inoltre:*

- *il programma dovrà essere integrato con il progetto delle opere di sistemazioni*

*ambientali completo degli elaborati grafici in pianta e sezione di dettaglio e relativi computi metrici;*

- *dovrà essere prodotta la planimetria con l'indicazione dei tracciati della viabilità esistente come previsto dall'art. 55 c. 6 delle NTA del RUC;*
  - *dovrà essere predisposto lo schema dell'atto unilaterale d'obbligo;*  
*In fase di presentazione del permesso di costruire dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:*
  - *vengano adottate le idonee misure di prevenzione per la messa in sicurezza del pendio di monte mediante adeguata regimazione delle acque di scorrimento, sia con canalette superficiali che drenaggi profondi, così come riportato ai capitoli 7 e 7.1 della relazione geologica allegata;*
- *vengano minimizzati i volumi di scavo per la realizzazione delle piattaforme di appoggio degli edifici di progetto e dei recinti, valutando in fase di progettazione esecutiva gli effetti di tali scavi e riporti nelle loro zone di monte e di valle;*
1. *dovrà essere acquisita l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico.*

Che detto programma è stato poi approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, agli atti del Comune;

Che il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla sottoscrizione di apposito Atto di obbligo di cui all' art. 74, comma 5 della L.R. n° 65/2014 e del successivo Regolamento di Attuazione n. 63/R;

Tutto ciò premesso ;

il Signor SISI Giovanni in qualità di titolare dell'Azienda Agricola denominata SISI Giovanni, si impegna per se e per i suoi aventi causa:

1) a realizzare integralmente gli interventi previsti nel P.A.P.M.A.A. ed in particolare quelli in relazione ai quali è stata chiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali, o interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 72, 73 della L.R. 65/2014, osservando le modalità e le condizioni previste e, presentando periodicamente, alle scadenze in esso previste, una relazione sullo stato di attuazione dello stesso. In forma sintetica ma completa ed esaustiva sono indicati:

- **INTERVENTI AGRONOMICI E CULTURALI**  
Nessuno
- **INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO, PAESAGGISTICO, AMBIENTALE**  
Ripristino strada esistente per un tratto di circa 1.200 metri
- **NUOVE COSTRUZIONI**  
CORPO A: realizzazione nuova stalla  
CORPO B: realizzazione nuovo fienile  
CORPO C: realizzazione nuova rimessa macchine  
CORPO D: realizzazione nuovi ricoveri per fattrici
- **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**  
Nessuno
- **DERURALIZZAZIONI**  
Nessuna

così come previsto nel P.A.P.M.A.A. approvato con Delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

2) a mantenere in produzione le coltivazioni di cui all'ordinamento colturale che è stato programmato nel PAPMAA approvato, di cui si è detto in precedenza, per una **superficie complessiva di Ha 09.45.26** con superfici fondiarie non inferiori a quanto previsto come minimo dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica del Comune di San Gimignano sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTC od atti correlati della Provincia di Siena o dal PTCM oppure, in mancanza, dal regolamento d'attuazione dell'art. 84 della L.R. n.65/2014 e s.m. (D.P.G.R. 63/R del 25/08/2016); a mantenere in produzione le superfici fondiarie previste nel programma e legate di diritto alla esecuzione degli interventi sui fabbricati, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati allo stesso P.M.A.A.;

3) a non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni (edifici, pertinenze, accessori, ecc.) esistenti o recuperate, necessarie al regolare svolgimento delle attività agricole e di quelle concesse per tutto il periodo di validità del programma (dieci anni dall'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 74 c. 7 della L.R. Toscana 65/2014). Si impegna pertanto ad astenersi da utilizzazioni incompatibili con le suddette previsioni, anche solo in parte o in via temporanea. Tale obbligo si intende esteso anche ai soggetti che abbiano titolo alla utilizzazione delle costruzioni in oggetto. Dell'inosservanza di tale obbligo ne risponde il concessionario;

4) a non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali ad uso abitativo eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dalla loro ultimazione;

5) a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi annessi rurali;

6) 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, ed in particolare a non alienare per il periodo di validità del Programma Aziendale in argomento (dieci anni dall'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 74 c. 7 della L.R. Toscana 65/2014), e quello di eventuali successive proroghe concesse, separatamente gli immobili facenti parte del presente Programma, contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di San Gimignano con:

Foglio di mappa n. 118, particelle 1, 8, 9;

Foglio di mappa n. 127, Particelle n. 2, 3, 4, 5, 6, 111, 113, 114, 125, 127, 131, 132, 134, 137;

Dagli edifici di progetto come di seguito specificati:

- Corpo A, nuova stalla: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Gimignano con foglio di mappa 127 particella 127;

- Corpo B, nuovo fienile: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Gimignano con foglio di mappa 127 particella 127;

- Corpo C, nuova rimessa macchine: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Gimignano con foglio di mappa 127 particella 127;

- Corpo D, nuovo ricovero fattrici: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Gimignano con foglio di mappa 127 particella 113;

A tal proposito, il Proprietario dà assicurazione di non avere contratto precedentemente, obbligazioni ed oneri incompatibili con gli impegni di cui al

presente atto ed ha presentato idonea documentazione rilasciata dall'Ufficio dei Registri Immobiliari.

7) 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, anche ai sensi dell'Art. 68 (Qualità del territorio rurale) c. 2 e 3 della L.R.n.65/2014 con s.m.i.;

8) ai sensi dell'Art. 68 (Qualità del territorio rurale) c. 2 e 3 della L.R.n.65/2014 con s.m.i., a realizzare le opere e gli interventi di seguito elencati, di sistemazione ambientale del complesso immobiliare nella disponibilità dell'Azienda Agricola, degli edifici e delle loro pertinenze (soprattutto nei casi in cui siano previste deruralizzazioni, ossia che questi edifici non siano più utilizzabili a fini agricoli) e funzionali al loro corretto e compatibile inserimento edilizio-urbanistico nel contesto territoriale ed ambientale esistente, in conformità al relativo progetto allegato al Programma Aziendale approvato e depositato agli atti del Comune:

a) Ripristino strada esistente per un tratto di circa 1.200 metri

9) Il proprietario presta le seguenti garanzie per la realizzazione degli interventi descritti al precedente punto 1):

- Non richiederà il permesso di costruire per la realizzazione degli edifici di progetto, prima di aver realizzato gli interventi colturali previsti nel Programma;
- Rilascerà, contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici di progetto indicati in premessa con le lettere a), le fidejussioni per la realizzazione degli interventi colturali previsti nel P.M.A.A. L'entità delle fidejussioni o polizza assicurativa è stabilita dal Comune ed è pari al valore degli interventi previsti sul fondo dal P.M.A.A., calcolato per ogni singolo intervento e risultante dal computo metrico. Tale cauzione rimarrà in deposito presso la Tesoreria Comunale per tutta la durata prevista dal presente atto. È facoltà dell'interessato chiedere la riduzione della fideiussione sulla base degli interventi via via effettuati, al momento della presentazione di una relazione, fermo restando al Comune ogni controllo in merito.

10) Il Proprietario presta le seguenti garanzie per la realizzazione degli interventi descritti al precedente punto 8) – opere di sistemazione ambientale:

- Fidejussione bancaria o polizza assicurativa pari all'importo dei lavori di sistemazione ambientale, da svincolarsi a richiesta del proprietario, previo collaudo dell'Ufficio comunale competente non prima di SEI mesi e non oltre DODICI mesi dalla data di ultimazione degli stessi;
- Fidejussione pari all'importo dei lavori di gestione e mantenimento delle opere sistemazione ambientale riferibili ad un periodo di DIECI anni e svincolabile a richiesta del proprietario, decorsi DIECI anni dallo svincolo della fidejussione di cui alla lettera a) ed a condizione che il Comune giudichi non necessario il mantenimento della garanzia.

In caso contrario la fidejussione sarà mantenuta per ulteriore CINQUE anni e successivamente per periodi quinquennali sino al raggiungimento della scadenza dei

VENTI anni di durata dell'obbligo assunto.

11) Il proprietario si impegna per sè e per i suoi aventi causa ad assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi previsti dal presente atto; le sanzioni saranno pari ad una somma equivalente al maggiore importo tra il profitto conseguito od il maggior valore determinatosi per il proprietario o per i suoi aventi causa, in forza del mancato adempimento, secondo una stima effettuata da una terna peritale formata da un perito nominato dal Comune, un altro nominato dal proprietario e da un perito nominato di comune accordo. In caso di assenso da parte del proprietario, la perizia potrà essere effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale; le spese peritali sono a carico del proprietario inadempiente; sono fatte comunque salve le modifiche al P.A.P.M.A.A. apportate ai sensi della L.R. 65/2014, approvate dall'Amministrazione Comunale.

12) ad impegnarsi sin d'ora al rispetto dell'art.81 (Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola) della L.R. 10 novembre 2014 n. 65 con s.m.i., il quale dispone quanto di seguito riportato:

1. Gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III "Il territorio rurale", della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio"), non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 196.

2. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione alle condizioni di cui agli articoli 82 e 83, fermo restando quanto stabilito dagli atti d'obbligo, purché lo stato di fatto risulti legittimo.

3. Gli edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione.

Resta inteso che per la realizzazione degli interventi previsti con il P.A.P.M.A.A. suddetto, a prescindere dai contenuti del presente atto, dovranno comunque essere rispettate tutte le norme del Titolo IV Capo III della L.R. n. 65/2014, nonché la L.R. n. 30/2003, e relativi Regolamenti di attuazione, con successive modificazioni, attualmente vigenti e degli strumenti urbanistici vigenti.

Il presente atto obbliga, oltre il Signor SISI Giovanni, anche i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultassero per qualsiasi ragione i titolari della concessione.

Il Signor SISI Giovanni si impegna pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali, una clausola con cui siano assunti anche dall'acquirente gli obblighi di cui al presente atto. Per le eventuali controversie che potessero derivare dal presente atto, sarà competente il Tribunale di Siena.

Tutte le spese del presente atto e conseguenti sono a carico del Componente che dichiara di assumerle, nessuna esclusa, impegnandosi a fornire a propria cura e spesa, copia del presente atto e relativa nota di trascrizione al Comune di San Gimignano entro il 30 (trenta) giorni dalla data odierna.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto che viene sottoscritto dal  
Comparsente e da me Notaio previa lettura da me datane al comparsente medesimo,  
che da me interpellato ha dichiarato l'atto conforme alla sua volontà.

Scritto a macchina con inchiostro indelebile da persona di mia fiducia e parte a mano  
da me Notaio in \_\_\_\_\_ fogli \_\_\_\_\_ di carta bollata da € 14,62  
dei quali occupa pagine \_\_\_\_\_ intere e la \_\_\_\_\_ fin qui.

**AUTENTICA DI FIRMA**

Certifico io sottoscritto Dott. \_\_\_\_\_ Notaio  
in Siena iscritto al Collegio Notarile di \_\_\_\_\_ che il sottoscritto  
Signor \_\_\_\_\_ della cui identità personale, qualifica e rappresentanza sono atto,  
previa concorde rinunzia ai testi, ha firmato in mia presenza l'atto che precede:

Data \_\_\_\_\_

Firma