

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

(Ai sensi dell'art. 42 comma 7 della L.R.T. 03/01/2005 n. 1 e ss.mm.ii.)

"Norme per il Governo del Territorio"

Titolo IV – Disposizioni generali per la tutela e l'uso del territorio

Capo III – Il territorio rurale

L'anno _____ e questo di _____ del mese di _____ con il presente atto d'obbligo reso e sottoscritto davanti a _____ i sottoscritti _____ d'ora in poi chiamati proprietari;

P R E M E S S O

Che i proprietari hanno redatto un "Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale", ai sensi dell'art. 42 della L.R.T. 03.01.2005 n. 1 e ss.mm.ii. che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto, che qui si intende integralmente riportato e trascritto, pur non essendo materialmente allegato;

Che detto Programma ha ottenuto parere favorevole dall'Amministrazione Provinciale di Grosseto espresso con nota prot. n. _____ del _____ ed è stato approvato dall'Amministrazione Comunale di Orbetello con Determinazione del Dirigente del IV° Settore n. _____ del _____;

Che dal suddetto Programma risulta l'indispensabilità di procedere alla realizzazione dei seguenti interventi:
_____;

Considerato che il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale di cui all'art. 42 comma 7 della L.R.T. 01/2005 e ss.mm.ii.;

Che l'azienda agricola oggetto degli interventi previsti nel Programma Aziendale è formata dai seguenti appezzamenti di terreno contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Orbetello al foglio _____ p.lle _____, come da visura catastale allegata al presente atto (*deve essere indicata tutta la superficie aziendale riconducibile agli interventi in oggetto come riportata nel Programma Aziendale*);

I proprietari, in solido tra loro, si impegnano per sé e per i loro aventi causa:

Art. 1 – Realizzare integralmente gli interventi previsti nel Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 43 comma 2 lettere a) e b) della L.R. 1/2005 e ss.mm.ii., così come previsti dall'art. 9 del D.P.G.R. 09.02.07 n. 5/R – Regolamento di Attuazione del Titolo IV, capo III (Il territorio rurale) della L.R. 1/2005 e ss.mm.ii.. A tale scopo il Programma Aziendale e gli elaborati grafici formano parte integrante e sostanziale del presente atto, che qui si intende integralmente riportato e trascritto pur non essendo materialmente allegato. Il concessionario si impegna altresì a mantenere in produzione le superfici fondiarie inserite nel Programma Aziendale che generano il diritto agli interventi sui fabbricati.

Art. 2 – Nel rispetto del Programma approvato dal Comune ed in conformità al parere dell'Amministrazione Provinciale di Grosseto, i proprietari si impegnano ad utilizzare la costruzione esclusivamente allo scopo indicato. In particolare la costruzione sarà utilizzata ad uso agricolo ed utilizzata come:

(*Specificare le singole destinazioni d'utilizzo e le relative superfici espresse in mq. Esempio: stalla mq. 100, fienile mq. 200, rimessa attrezzi mq. 50, ecc...*)

SCHEMA ATTO D'OBBLIGO_ALLEGATO SUB. "A"

I proprietari si impegnano pertanto ad astenersi da utilizzazioni incompatibili con le suddette previsioni, anche solo in parte o in via temporanea. Tale obbligo deve intendersi esteso anche ai soggetti che abbiano titolo alla utilizzazione della costruzione stessa.

Art. 3 – I proprietari si impegnano altresì, per sé e per i loro aventi causa, a non modificare le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per tutto il periodo di validità del programma (10 anni) e dei nuovi edifici rurali per almeno 20 (venti) anni dalla data della loro ultimazione ed alla realizzazione degli interventi di mantenimento ambientale collegati agli immobili esistenti eventualmente deruralizzati.

Art. 4 – I proprietari si impegnano altresì a non frazionare il fondo, né alienare separatamente dalla costruzione il terreno, per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli edifici rurali e gli annessi agricoli, qualora previsti nel programma. I proprietari danno assicurazione di non aver contratto precedentemente al presente atto, obbligazioni ed oneri incompatibili con gli impegni di cui al presente atto d'obbligo. A tal fine hanno presentato idonea dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata in conformità con la normativa vigente.

Art. 5 – Gli annessi agricoli di cui all'art. 41 comma 4 della L.R. 1/2005 e ss.mm.ii. possono comunque essere mantenuti in caso di proroga del Programma Aziendale o in caso di attuazione di nuovo programma, qualora l'azienda necessiti di una proroga o di un rinnovo senza modifiche del Programma Aziendale per la mera gestione aziendale e nel caso in cui siano ultimati gli interventi previsti dallo stesso atto d'obbligo. Il mantenimento degli annessi agricoli è comunicato al Comune entro il termine di validità del Programma Aziendale. Il Comune può comunicare il proprio avviso contrario alla concessione della proroga ed al mantenimento degli annessi entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, esclusivamente per intervenute variazioni della disciplina comunale o sovracomunale relativa al territorio rurale in funzione di un preminente interesse pubblico.

Nel caso in cui i manufatti vengano mantenuti sul fondo per concessione di proroga o rinnovo, essi non possono comunque mutare la loro destinazione d'uso di annessi agricoli.

Art. 6 – Nel caso in cui i manufatti vengano mantenuti sul fondo oltre il periodo di durata del Programma Aziendale per mancata richiesta di concessione di proroga o rinnovo o per negazione degli stessi, il proprietario è soggetto alle penali previste dall'art. 42 comma 8 lettera g) della L.R. 1/2005 consistenti nel pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore al maggior valore determinato dalla inadempienza, ovvero dal Costo di Costruzione degli annessi agricoli. In ogni caso il proprietario si impegna a demolire a proprie cura spese gli annessi agricoli entro il termine perentorio che sarà stabilito con apposito atto amministrativo dall'Amministrazione Comunale. In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale procederà direttamente alla demolizione degli annessi con spese a carico dell'obligato.

Art. 7 – La realizzazione degli interventi previsti nel Programma può essere differita, senza necessità di modificare il medesimo o il presente atto d'obbligo connesso, previa comunicazione scritta al Comune e fermo restando il mantenimento della correlazione tra gli interventi.

In caso di modifiche al Programma secondo quanto prescritto all'art. 42 comma 4 della L.R.T. 1/2005 e ss.mm.ii., il presente atto d'obbligo dovrà, a sua volta, essere opportunamente modificato.

Non sono ammesse variazioni nella successione temporale degli interventi laddove tale successione rappresenti garanzia ai sensi della L.R. 1/2005 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 09/02/07 N. 5/R.

Art. 8 – La durata del presente atto d'obbligo è di anni 10 (dieci) a partire dalla data di stipula del presente atto. Per tutta la sua durata dovranno comunque essere rispettati gli impegni assunti con lo stesso.

Art. 9 – Nel caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 2, i proprietari dovranno ripristinare, entro i termini di cui al successivo art. 10, la destinazione prevista dal Permesso di Costruire e 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.

SCHEMA ATTO D'OBBLIGO_ALLEGATO SUB. "A"

Art. 10 – Qualora il ripristino di cui al precedente art. 9 non avvenga entro il termine fissato dall'Amministrazione Comunale, oppure risulti impossibile, sia per essere l'immobile occupato da terzi, sia per essere divenuta irrealizzabile l'utilizzazione agricola del fondo, sia per altre cause, i proprietari si impegnano a pagare a titolo di penale una somma pari al valore venale dell'intero immobile come risulta dal mutamento di destinazione. In ogni caso tale valore non potrà essere inferiore per edifici utilizzati a scopo abitativo, a quello calcolato a norma dell'art. 6 della Legge 10/77, oppure nelle altre ipotesi, a Euro 984,20 al mq. di superficie di calpestio, con rivalutazione secondo gli indici ISTAT relativi al costo della vita. Il valore venale sarà stimato dall'Ufficio Tecnico del Comune. I proprietari che non intendono accettare tale stima potranno chiedere, entro il termine di 30 giorni dalla notifica della stima stessa, che il valore venale in questione sia determinato da un collegio di arbitri nominati da ciascuna delle parti ed il terzo in comune accordo o in difetto dal competente Ordine o Collegio professionale a cui appartiene il progettista dell'opera. In tutti i casi resta ferma l'applicabilità e le sanzioni amministrative e degli oneri di concessione a norma delle vigenti leggi.

Art. 11 – Qualora il mantenimento della destinazione agricola, od attività connessa diventa impossibile per cause di forza maggiore, sarà comunque dovuta al Comune una indennità pari alla differenza fra il valore che la costruzione assumerà per la nuova destinazione non agricola e quelle che avrebbe avuto secondo la destinazione originariamente prevista. Per la stima dei lavori saranno applicabili i criteri di cui al precedente art. 10.

Art. 12 – A garanzia degli obblighi contrattuali assunti dall'art. 1 del presente atto, in merito agli interventi agronomici, forestali, paesaggistico-ambientali ed idrogeologici, i proprietari hanno presentato polizza fidejussoria pari ad Euro _____ sottoscritta in data _____ presso l'Assicurazione/Banca _____ pari al valore di tutti gli interventi previsti sul fondo dal Programma Aziendale calcolato per ogni singolo intervento, come risulta dalla perizia di stima del Perito _____ . Tale cauzione rimarrà in deposito presso la Tesoreria Comunale per tutta la durata prevista del presente atto d'obbligo. E' facoltà dei proprietari chiedere la riduzione della fideiussione, sulla base degli interventi via via effettuati, al momento della presentazione della relazione di cui all'art. 1, fermo restando al Comune ogni controllo in merito. *(eventuale se previsti)*

Art. 13 – Per gli interventi di piccola entità e comunque non superiori a Euro 200.000 (duecentomila) di importo calcolato con valutazione sintetica effettuata da tecnico iscritto ad un Ordine o Collegio professionale, è sufficiente la presentazione della relazione di cui all'art. 1 alle scadenze previste dal Programma. In mancanza della presentazione della relazione di cui sopra, o se da un controllo comunale gli interventi non risultassero effettuati come da impegni assunti, i proprietari sono tenuti a pagare a titolo di sanzione una somma pari al valore delle opere non eseguite. Sono comunque esclusi dalle disposizioni del presente articolo gli interventi di manutenzione concernenti gli aspetti ambientali ed idrogeologici.

Art. 14 – Ove da una verifica successiva venisse riscontrata una inadempienza agli impegni contrattuali assunti all'art. 1 comma 3 (mantenimento in produzione dei fondi) i proprietari sono tenuti a pagare, a titolo di sanzione, una somma pari al doppio dell'equo canone annuale di cui alla Legge 203/82, per ogni anno di riscontrata inadempienza.

Art. 15 – L'inosservanza degli impegni di cui all'art. 4 (indivisibilità del fondo) porta all'annullamento dell'atto su azione dell'Amministrazione Comunale a favore della quale viene trascritto il presente atto d'obbligo.

Art. 16 – Il presente atto d'obbligo, oltre ai proprietari, obbliga anche i loro aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultino per qualsiasi ragione titolari del Permesso di Costruire. I proprietari si impegnano pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali una clausola con cui siano assunti anche gli obblighi di cui al presente atto.

Art. 17 – In caso di trasferimento *mortis causa* è data facoltà agli eredi di rinegoziare il presente atto d'obbligo.

Art. 18 – Per quanto non contemplato nel presente atto si fa riferimento alle disposizioni di legge vigenti.

SCHEMA ATTO D'OBBLIGO_ALLEGATO SUB. "A"

Art. 19 – Il presente atto unilaterale d'obbligo verrà trascritto ai sensi di legge, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con esonero, per il signor Conservatore, da ogni responsabilità ed ingerenza in merito. Tutte le spese del presente atto fanno carico ai proprietari che se le assumono.

Letto, approvato e sottoscritto.
