

COMUNE DI CERTALDO

PIANO PARTICOLAREGGIATO P.A.P.M.A.A.
ai sensi artt.40-41-42-67 L.R. 1/2005

Ubicazione:
Strada Provinciale Via Tavolese
- loc. GLI SPECCHI -

proprietà richiedente :

"POGGIO ai MONTI" di BARTALOZZI Danilo
via Poggio ai Monti, 94 - 50052 CERTALDO
(FI)

tecnici incaricati
Architetto Giovanni MIGLIORI
Architetto Simone SIMONCINI
studio in Montelupo Fiorentino
piazza dell'Unione Europea, 18
Geometra Andrea SIMONCINI
studio in Montespertoli
via del Monte, 6

SCHEMA ATTO UNILATERALE D' OBBLIGO

ALLEGATO "D"

Repertorio numero

Raccolta numero

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

ai sensi dell'art. 42, comma 7 della Legge Regionale n. 1/2005

Luogo e data dell'autentica notarile.

Con la presente scrittura privata, che, per espressa e concorde volontà della parte contraente, dovrà rimanere conservata tra gli originali del notaio autenticante, i sottoscritti:

- Danilo Bartalozzi, nato a Certaldo (FI), il 06 giugno 1962, residente in Certaldo (FI), Via Poggio ai Monti n.c. 94, codice fiscale BRT DNL 62H06 C540E, coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni;

PREMESSO

1) che il signor Danilo Bartalozzi - d'ora in poi chiamato semplicemente la Proprietà, è titolare dell'azienda agricola "POGGIO AI MONTI di Bartalozzi Danilo", con sede in Certaldo, Via Poggio ai Monti n.c. 94, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze: BRT DNL 62H06 C540E, partita I.V.A. 04809540489, costituita da terreni agricoli sotto il profilo urbanistico, di seguito dettagliatamente descritti, situati in Comune di Certaldo (FI), località "Gli Specchi", per una superficie catastale complessiva di ettari 24 are 34 e centiare 11, in parte di proprietà esclusiva del signor Danilo Bartalozzi ed in parte di proprietà dei sigg. Dario Bartalozzi e Edward D. Coco condotti in comodato d'uso

A) BENI DI PROPRIETA' DEL SIGNOR DANILLO BARTALOZZI

Due distinti appezzamenti di terreno agricolo di forma irregolare e a varia coltura, posti in Comune di Certaldo, località Gli Specchi, ai quali si accede dalla via vicinale degli Specchi che prende origine dalla Via Tavolese, della superficie complessiva di ha. 19.24.45.

Confini: proprietà Giannozzi da più lati, proprietà Zanoboni da più lati, strada vicinale degli Specchi salvo se altri.

Al Catasto Terreni del Comune di Certaldo quanto in oggetto è censito in giusto conto ed è rappresentato nel foglio di mappa 35 dalle particelle:

59 della superficie catastale di ha 00 86 60, qualità seminativo di 3[^] classe, con i redditi dominicale di Euro 31,31 e agrario di Euro 26,84;

60 della superficie catastale di ha 00 80 00, qualità seminativo di 4[^] classe, con i redditi dominicale di Euro 16,63 e agrario di Euro 14,46;

61 della superficie catastale di ha 01 29 90, qualità pascolo cestugliato di classe unica, con i redditi dominicale di Euro 3,35 e agrario di Euro 2,01;

62 della superficie catastale di ha 00 13 10, qualità bosco alto di 2[^] classe, con i redditi dominicale di Euro 0,88 e agrario di Euro 0,20;

63 della superficie catastale di ha 01 03 50, qualità seminativo di 3[^] classe, con i redditi dominicale di Euro 37,42 e agrario di Euro 32,07;

64 della superficie catastale di ha 01 00 50, qualità seminativo di 4^ classe, con i redditi dominicale di Euro 20,76 e agrario di Euro 18,17;

65 della superficie catastale di ha 00 27 30, qualità seminativo di 3^ classe, con i redditi dominicale di Euro 9,87 e agrario di Euro 8,46;

66 della superficie catastale di ha 00 39 20, qualità pascolo di 1^ classe, con i redditi dominicale di Euro 5,06 e agrario di Euro 3,85;

210 della superficie catastale di ha 01 16 70, qualità seminativo arborato di 4^ classe, con i redditi dominicale di Euro 24,11 ed agrario di Euro 18,08;

216 della superficie catastale di ha 00 55 00, qualità seminativo di 3^ classe, con i redditi dominicale di Euro 19,88 e agrario di Euro 17,04;

407 della superficie catastale di ha 00 03 90, qualità bosco ceduo di 3^ classe, con i redditi dominicale di Euro 0,12 e agrario di Euro 0,06;

409 della superficie catastale di ha 00 04 80, qualità bosco ceduo di 3^ classe, con i redditi dominicale di Euro 0,15 e agrario di Euro 0,07;

410 della superficie catastale di ha 00 36 20, qualità pascolo cespugliato di classe unica, con i redditi dominicale di Euro 0,93 e agrario di Euro 0,56;

412 della superficie catastale di ha 02 21 00, qualità

seminativo di 3[^] classe, con i redditi dominicale di Euro 79,90 ed agrario di Euro 68,48;

2 porzione AA della superficie catastale di ha 00 91 00, qualità vigneto di 1[^] classe, con i redditi dominicale di Euro 86,95 e agrario di Euro 61,10;

2 porzione AB della superficie catastale di ha 00 06 30, qualità incolto produttivo, con i redditi dominicale di Euro 0,07 e agrario di Euro 0,03;

70 della superficie catastale di ha 02.70 40, qualità uliveto di 4[^] classe, con i redditi dominicale di Euro 27,93 e agrario di Euro 22,34;

71 della superficie catastale di ha 00 07 10, qualità incolto produttivo di classe unica, con i redditi dominicale di Euro 0,07 e agrario di Euro 0,04;

73 della superficie catastale di ha 00 09 00, qualità incolto produttivo di classe unica, con i redditi dominicale di Euro 0,09 e agrario di Euro 0,05;

74 porzione AA della superficie catastale di ha 02.19 00, qualità vigneto di 1[^] classe, con i redditi dominicale di Euro 209,24 e agrario di Euro 147,04;

74 porzione AB della superficie catastale di ha 01 21 70, qualità incolto produttivo, con i redditi dominicale di Euro 1,26 e agrario di Euro 0,63;

200 della superficie catastale di ha 00 23 10, qualità frutteto di classe unica, con i redditi dominicale di Euro

23,86 e agrario di Euro 8,35;

322 porzione AA della superficie catastale di ha 00 06 72, qualità uliveto di 3[^] classe, con i redditi dominicale di Euro 1,04 e agrario di Euro 1,04;

74 porzione AB della superficie catastale di ha 01 33 13, qualità pascolo cespugliato, con i redditi dominicale di Euro 3,44 e agrario di Euro 2,06.

Provenienza:

A- trattasi di quanto pervenuto al signor Danilo Bartalozzi ed al signor Roberto Bartalozzi per acquisto fattone dal signor Enrico Zampetti, quanto alle particelle 2, 70, 71, 73, 74, 86, 200 e 322 del foglio di mappa 35, con atto ai rogiti del notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi in data 29 settembre 1998, repertorio numero 71.980, raccolta numero 6.820, registrato a Poggibonsi il 19 ottobre 1998 al numero 1.153 Serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 03 ottobre 1998 al numero 4.040 di Registro Particolare. Al dante causa dei signori Danilo Bartalozzi e Roberto Bartalozzi detti beni pervennero in virtù di titoli regolarmente trascritti in data anteriore al ventennio.

B- I beni di cui al precedente punto A sono pervenuti al signor Danilo Bartalozzi, per la quota di un mezzo, per acquisto fattone dal signor Roberto Bartalozzi, con atto

ai rogiti del notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi in data 04 dicembre 2003, repertorio numero 107.230, raccolta numero 10.564, registrato a Poggibonsi il 10 dicembre 2003 al numero 1.657 Serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 18 dicembre 2003 al numero 7.173 di Registro Particolare.

C- trattasi di quanto pervenuto al signor Danilo Bartalozzi per acquisto fattone dai signori Pozzi Asmara, Giannozzi Luca e Giannozzi Simone, quanto alle particelle 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 210, 216, 407, 409, 410 e 412 del foglio di mappa 35, con atto ai rogiti del notaio Giovanna Basile di Firenze in data 23 dicembre 2008, repertorio numero 20.837, raccolta numero 9.491, registrato a Firenze il 12 gennaio 2009 al numero 216 IT, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 13 gennaio 2009 al numero 184 di Registro Particolare. Ai dante causa del signor Danilo Bartalozzi detti beni pervennero in virtù di titoli regolarmente trascritti in data anteriore al ventennio.

2) che la Proprietà ha redatto il "Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale" ai sensi dell'articolo 42 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 numero 1;

3) che il Programma è costituito da:

- programma aziendale ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 1/2005 - prot. 4.057 del 05 marzo 2014;
- tav. 1 - Certificato I.A.P., certificati INPS, contratto di comodato Bartalozzi, contratto di comodato Coco, visura catastale, variazioni colturali mod. 26, contratto di compravendita del 29 settembre 1998, contratto di compravendita del 04 dicembre 2003, contratto di compravendita del 23 dicembre 2008, aerofotogrammetria della zona Planimetrie catastali;
- tav. 2 - progetto nuovo fabbricato piante, superfici e volumi;
- tav. 3 - progetto nuovo fabbricato prospetti e sezione;
- tav. 4 - planimetria generale;
- documentazione integrativa in data 11 agosto 2014 prot.14.210.

4) che tale Programma ha ottenuto parere favorevole del Circondario Empolese Valdelsa espresso con parere prot. n. 33.962 del giorno 06 agosto 2014 e successiva precisazione prot. 39.162 del 23 settembre 2014;

5) che dal suddetto Programma risulta l'indispensabilità di procedere alla realizzazione degli interventi edilizi di seguito descritti:

1. costruzione di due unità abitative che devono rispetta-

re le superfici minime dei 110 mq. oltre i locali accessori;

2. costruzione di locali ad uso cantina e magazzino, situati al piano interrato, della consistenza di mc. 2.017,51.

6) che il rilascio del Titolo Edilizio relativo agli interventi da realizzare è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo, ai sensi e per gli effetti dell' art. 77 del Regolamento Urbanistico;

7) che l'azienda agricola oggetto degli interventi previsti nel Programma Aziendale è formata dagli appezzamenti di terreno dettagliatamente descritti al superiore punto 1) sotto la lettera A);

8) che il programma aziendale ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione del presente atto;

9) che il presente atto unilaterale d'obbligo è sottoscritto, in adempimento ai disposti di cui all'art.42 comma 7 della L.R.T. numero 1/2005, quale garanzia per la realizzazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui sopra;

10) che il presente atto è sottoscritto dal titolare dell'azienda agricola "POGGIO AI MONTI DI DANILO BARTALOZZI".

TUTTO CIO' PREMESSO,

da considerarsi parte integrante e sostanziale, la Proprietà, come sopra rappresentata e qualificata, per sé e per i suoi

successori e aventi causa a qualsiasi titolo,

SI OBBLIGA

a rispettare quanto di seguito descritto:

1. A presentare richiesta di Piano Attuativo per gli interventi edilizi da realizzare secondo quanto stabilito dall'art. 77 del Regolamento Urbanistico.
2. Ad effettuare le opere di miglioramento agricolo previste dal Programma e, quindi, a realizzare integralmente gli interventi descritti negli elaborati progettuali depositati presso il Settore Urbanistica e Sviluppo economico del Comune di Certaldo, facenti parte integrante del Programma Aziendale succitato, osservando le modalità, i tempi e le condizioni, stabiliti nel Programma medesimo.
3. A non modificare, per il periodo di validità del programma (10 anni), la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti, in quanto necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse. In particolare le costruzioni a uso agricolo saranno utilizzate, quanto alle abitazioni quali residenze per i nuclei familiari del titolare coltivatore diretto e di un coadiuvante, quanto agli annessi agricoli come cantina e magazzino.

La proprietà si impegna, pertanto, ad astenersi da utilizzazioni incompatibili con tali previsioni, anche solo in parte o in via temporanea. Tale obbligo deve intendersi esteso anche ai soggetti che abbiano titolo alla utilizza-

zione della costruzione stessa.

4. A non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove volumetrie realizzate col presente programma e destinate ad annessi agricoli, i quali non potranno mai in alcun modo mutare la loro destinazione d'uso agricola, così come prescritto all'art. 41, comma 6 della L.R. 1/2005, pena l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 132 della L.R. 1/2005.
5. Ad assoggettarsi alle penali stabilite in caso d'inadempimento. Pertanto, in caso di inadempienza agli obblighi convenzionali, sarà: - sanzionata con ammenda pari al doppio del maggior valore determinatosi a seguito del mancato adempimento (incremento di valore determinatosi a favore della Proprietà e dei suoi aventi causa), secondo una stima effettuata da una terna peritale formata da un perito nominato dal Comune, da un perito nominato dalla Proprietà, e da un perito nominato di comune accordo fra le parti; in caso di assenso da parte della Proprietà o della mancata nomina del perito di sua spettanza, la perizia sarà effettuata dall'ufficio Tecnico Comunale; le spese peritali, comprese quelle dell'U.T.C., sono a carico della Proprietà inadempiente; sono fatte salve comunque le modifiche al Programma apportate ai sensi dell'articolo 42, comma 4, L.R. 1/2005, se approvate.
6. A mantenere in produzione e a non frazionare il fondo, né

alienare separatamente dalle costruzioni le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva le stesse sono riferite. Sono esclusi da tale obbligo, in conformità all'art.46, comma 5 della L.R. 1/2005, e previo ottenimento di autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, i piccoli trasferimenti necessari per rettifiche di confine, quelli derivanti da procedure di esproprio per pubblica utilità, quelle di scarsa entità che non incidono sulla capacità produttiva dell'azienda o che siano compensati da acquisti di terreni di equivalente superficie.

7. A realizzare gli interventi di sistemazione ambientale finalizzati alla sistemazione delle pertinenze dell'edificio utilizzato ai fini agricoli, come individuati nel programma e descritti al numero 2, oltre gli interventi previsti di tutela ambientale, di cui all' art. 9, comma 8 del Regolamento di attuazione numero 5/R, elencati al numero 11.
8. Ad assumersi tutti gli impegni non espressamente indicati nel presente atto, ma previsti nel Programma approvato, dalla L.R. 1/2005, dal relativo regolamento di attuazione, dagli strumenti urbanistici vigenti e dai Regolamenti comunali.

La proprietà, inoltre:

9. Assicura di non aver contratto precedentemente al presente atto obbligazioni e oneri incompatibili con gli impegni di cui al presente atto d'obbligo.

10. Prende atto che, in caso di modifiche al Programma secondo quanto prescritto all'art. 42, comma 4 della L.R.T. 1/2005, il presente atto d'obbligo dovrà essere opportunamente rettificato.
11. Si impegna a trasmettere, prima della presentazione della richiesta del titolo abilitativo necessario per la realizzazione degli interventi edilizi previsti, una relazione, a firma di tecnico abilitato, che dimostri la correlazione tra gli interventi fissata dal Programma aziendale.
12. Prende atto che il Comune di Certaldo ha la facoltà di esercitare in qualsiasi tempo, a mezzo di propri tecnici, agenti e incaricati, tutte le verifiche e i controlli che riterrà del caso per accertare l'esatto e conforme mantenimento della destinazione d'uso dei singoli fabbricati.
13. Prende atto che i vincoli di cui al presente atto saranno rimovibili unicamente dall'Amministrazione Comunale a favore della quale sono costituiti, nel caso in cui intervengano modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti, che stabiliscano nuove e diverse destinazioni urbanistiche.
14. Prende atto che il presente atto vincola, oltre alla proprietà, anche i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultino per qualsiasi ragione titolari del titolo edilizio abilitativo, ad assumersi gli obblighi nello stesso stabiliti. Il sottoscritto signor

Danilo Bartalozzi si impegna, pertanto, a inserire, negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali, una clausola con cui tali obblighi siano assunti anche dagli aventi causa.

1. Prende atto che per quanto non contemplato nel presente atto si fa riferimento alle disposizioni di legge vigenti.

Il signor Danilo Bartalozzi dichiara che, trattandosi di atto avente natura esclusivamente obbligatoria, che non comporta quindi il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali, ma semplicemente il sorgere di rapporti obbligatori, che vengono richiesti per rendere conoscibili a terzi, mediante la trascrizione, determinati vincoli imposti dalle leggi urbanistiche, il presente atto è sottratto alla disciplina e pertanto a esso non si applicano le norme di cui alla Legge n. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni e quindi dall'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica e dall'osservanza delle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 19 agosto 2005 numero 192, sue modifiche e integrazioni, nonché alle normative regionali in materia e in particolare al Decreto Legislativo 3 marzo 2011 numero 28 e all'articolo 29, comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 numero 52, come aggiunto dall'articolo 19, comma quattordicesimo, della Legge 30 luglio 2010 numero 122.

Il presente atto unilaterale d'obbligo sarà trascritto ai sensi di legge, presso il competente Ufficio del Territorio

dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, con esonero, per il signor Conservatore, da ogni responsabilità e ingerenza in merito.

Per eventuali controversie che potranno derivare dal presente atto d'obbligo, sarà competente il Tribunale di Firenze.

Le spese del presente atto e comunque a esso connesse, sono a carico della Proprietà, che se le assume.

Per quanto occorrer possa si rinunzia all'ipoteca legale.

Il sottoscritto, infine, dichiara di aver letto la presente scrittura privata, riconoscendola conforme alla propria volontà, e la sottoscrive alle ore