

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

---

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila\_\_\_\_ (200\_\_), il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_ Avanti a me \_\_\_\_\_, Notaio in Distretti Riuniti di \_\_\_\_\_, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i Comparenti, che hanno i requisiti previsti dalla legge, espressamente rinunciato di comune accordo e con il mio consenso, sono comparsi i Signori:

1) **IL COMUNE DI MONSUMMANO TERME**, con sede legale in Piazza IV Novembre 75/H, codice fiscale 81004760476, rappresentato da \_\_\_\_\_, debitamente autorizzato alla stipulazione del presente atto in esecuzione dell'art. 107, comma 3, lettera c) del D.Lgs 18.8.2000 n. 267, dell'art. 99 dello Statuto Comunale approvato, nel testo coordinato, con atti consiliari n. 27 del 10.04.2001 e n. 39 del 14.06.2001, esecutivi, nonché del Decreto Sindacale n. \_\_\_\_\_;

2) Ditta \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, località \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, codice fiscale e Partita IVA \_\_\_\_\_, iscritta al REA di \_\_\_\_\_ con il n. \_\_\_\_\_ rappresentata dal Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, ivi residente, località \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, come risulta da \_\_\_\_\_ in seguito denominato Attuatore;

Tutti i comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ quale,

**PREMESSO:**

che il Sig. A. G. nato a XXXX il XXXX, residente in XXXX via XXX n. XXX c.f. XXX, legale rappresentante della Società sarl AGRI JOSU con sede in XXX via XXX 56/4 C.F. XXX, in qualità di proprietario inoltrava al Comune di Monsummano Terme istanza di Piano

Attuativo per interventi ricadenti in area posta in via dei Brogi Complesso Immobiliare "Quercia Matta" individuata catastalmente:

- al foglio di mappa n. 20 mappali 150 – 151 – 178 – 258 – 298;
- al foglio di mappa n. 25 mappali n. 29 – 30 – 31 – 138 – 139 – 140 – 141 – 142 – 143 – 413 – 451 – 397 – 399 – 404 – 412 – 454 – 465;

che il complesso immobiliare attualmente di proprietà della società sarl AGRI JOSU con sede in XXX via XXX C.F. XXX, in precedenza in proprietà alla soc.tà "AGRO23 SOCIETA' FORESTALE SEMPLICE" è stata oggetto di PAPMAA approvato dalla Provincia con D.D. n. 1855 del 12/11/2008 e di PIU, piani urbanistici approvati con delibera della Giunta Comunale n. 84 del 29/04/2010;

L'intervento previsto dai detti piani consisteva:

- deruralizzazione completa del complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati A,B,C,D,, loro ristrutturazione prevedendo la funzione abitativa e la trasformazione ad uso abitativo dei locali con destinazione diverse. Il numero delle unità immobiliari previste dal piano risultano n.26 distribuite tra i quattro fabbricati.
- demolizione di alcuni volumi secondari esistenti per una volumetria totale di mc. 820 SUL mq.353,75;
- 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 stessa società "AGRO23 SOCIETA' FORESTALE SEMPLICE" in data 17/06/2010 stipulava convenzione con il Comune di Monsummano Terme Rep.16670 fascicolo n. 7454 con scadenza decennale al 17/06/2020 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 ad 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 alcune aree adiacenti la viabilità via dei Brogi, al fine dell'ampliamento della viabilità;

Che il PAPMAA/PIU della società "AGRO23 SOCIETA' FORESTALE SEMPLICE" prevedeva la cessione al Comune di Monsummano Terme di alcune aree adiacenti la viabilità comunale, via dei Brogi, con atto Rep. 164.650 Raccolta 20.110 del 21 Aprile 2015 sono state cedute al Comune di Monsummano Terme dette particelle;

Che Il Piano attuativo attuale a variante al P.I.U. con relativo PAPMAA approvato con deliberazione G.C. n.84/2010 propone, 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) declassificazione del fabbricato B per perdita di valore testimoniale, modifiche alla tipologia di ristrutturazione degli edifici deruralizzati;

che riferimento alla proposta di variante al P.I.U. con relativo PAPMAA approvato con deliberazione G.C. n.84/2010 si rende necessario un aggiornamento della convenzione precedentemente stipulata, lasciando inalterate e condizioni fissate per il PAPMAA presentando una nuova stima ed una nuova fidejussione a garanzia delle opere di sistemazione e di mantenimento ambientale.

Che il Piano attuativo, a variante al P.I.U. con relativo PAPMAA è stato approvato con deliberazione G.C. n.84/2010, contenente lo schema di convenzione sono stati approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. del

## CIÒ PREMESSO

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

**ART. 2)** La Società sarl AGRI JOSU con sede in XXX via XXX C.F. XXX si impegna e si obbliga per sé e per gli propri aventi causa a realizzare le opere previste dal Piano ed in conformità al relativo progetto approvato e più precisamente:

- mantenimento degli i interventi previsti dal precedente PAPMAA, già approvato:
  - *demolizione delle porzioni dei fabbricati A,B,C,D, (volumi secondari come indicati nella tav.6 – Stato intermedio – 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,C, (come indicati nella tav.6 – stato intermedio 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;*
- declassificazione del fabbricato B per perdita di valore testimoniale, demolizione di porzione dello stesso, con ricostruzione in diversa collocazione modifiche alla tipologia di ristrutturazione degli edifici deruralizzati;

**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/rischio idraulico/;
  - Tav. 00/13 – Relazione illustrativa, Norme tecniche di attuazione
  - Tav. 01/13 – Stato approvato, inquadramento cartografico (Estratto cartografie P.S. e R.U., estratto catastale, estratto foto aerea)
  - Tav. 02/13 – Stato approvato, inquadramento fotografico (Planimetria generale, documentazione fotografica)
  - Tav. 03/13 – Stato approvato edificio A (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
  - Tav. 04/13 – Stato approvato edificio B (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
  - Tav. 05/13 – Stato approvato edifici C, D (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
  - Tav. 06/13 – Stato intermedio, interventi previsti dal P.M.A.A. (Planimetria generale\_ demolizioni, piante piani terra\_ demolizioni, calcolo dei parcheggi)
  - Tav. 07/13 – Stato intermedio, proposta di declassamento di porzione dell'edificio B (Planimetria generale, estratti cartografici, documentazione fotografica)
  - Tav. 08/13 – Stato futuro, inquadramento (Planimetria generale, demolizioni edificio B declassato, calcolo dei parcheggi)
  - Tav. 09/13 – Stato futuro edificio A (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
  - Tav. 10/13 – Stato futuro edificio A materico (Planimetria con punti di scatto, viste zenitali e prospettiche, relazione descrittiva)
  - Tav. 11/13 – Stato futuro edificio B (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
  - Tav. 12/13 – Stato futuro edifici C e D (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
  - Tav. 13/13 – Stato futuro edificio E (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali);
  - Schema della convenzione a modifica della precedente relativa al P.I.U. Approvata;
  - Computo metrico estimativo opere di sistemazione e manutenzione ambientale aggiornato ai prezzi del 2019.

La durata dell'efficacia del Piano indicato in premessa è fissata in anni 10 (dieci) dalla stipula della presente convenzione.

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)** l'attuatrice si impegna:

1. ad effettuare gli interventi previsti dal piano, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di un nuovo edificio rurale e di interventi sul patrimonio edilizio esistente;

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'art. 83 della L.R.n. 65/2014.

**ART. 5)** - l'attuatrice, in particolare si impegna per sé e per gli aventi causa ad effettuare interventi di manutenzione per garantire l'efficienza delle opere di sistemazione ambientale di cui sopra per 10 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 € 90.685,60 già previsti dal PAPMAA originariamente approvato, redatto dal dott. Leonardo Guidi attualmente aggiornato con i prezzi al 2019;
- il costo di cui sopra verrà rivalutato in base agli indici ISTAT dalla decorrenza alla scadenza di ciascun anno;
- le aree individuate nel foglio di mappa 25 dai mappali 404 – 399 – 412 per complessivi mq.11.596 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 a € 1.000,00 (mille) annui rivalutata come sopra e calcolata per ogni anno di inadempienza;
- Il comune si riserva la facoltà di sostituirsi, nelle forme di legge, all'attuatrice 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.

- A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione l'attuatrice ha presentato la fidejussione per l'importo di €....., rilasciata a favore del Comune di Monsummano Terme da.....in data per l'importo dei lavori di sistemazione determinato in € 126.959,84 (€ 90.685,60 maggiorato del 40% ) da svincolarsi a richiesta dell'attuatrice , previo collaudo degli uffici comunali competenti, fermo restando, a lavori eseguiti, di presentare una nuova stima e una nuova 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 a € 1.000,00 (mille) 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 giorni. Decorso tale termine, in assenza dell'adempimento da parte dell'attuatrice, le somme a garanzia saranno interamente incamerate dal Comune che, in forza della presente convenzione provvederà alla realizzazione di quanto previsto; l'attuatrice 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 mc. 5.775 risulta da corrispondere applicando le tariffe attualmente in vigore per l'anno solare in corso € 67.394,25 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.  
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 e lavori di sistemazione ambientale dell'intera area agraria rimanente ed inerente il fondo agricolo in produzione, quale pertinenza inscindibile del nuovo edificio agricolo, per una superficie di mq. 89.213 relativa al foglio di mappa n.20 dai mappali 258 – 150 – 151 – 177 – 178 -, foglio di mappa n.25 mappali 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 132 – 138 – 140 – 141 – 142 – 143 – 145 – 413 – 397;

- 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 realizzazione ed ultimazione,
- a non alienare separatamente dall'edificio rurale , oggetto del programma, le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, ovvero foglio di mappa n.20 dai mappali n. 258 – 150 - 151 – 177 – 178 -, foglio di mappa n.25 mappali 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 132 – 138 – 140 – 141 – 142 – 143 – 145 – 413 – 397;
- di assoggettarsi 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 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'art.83 della L.R. 65/2014 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 a € 1.000,00 (mille ) annui rivalutata come sopra e calcolata per ogni anno di inadempienza;
- Il comune si riserva la facoltà di sostituirsi, nelle forme di legge, all'attuatrice 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 G.C n. 84/2010 propone interventi di :
  - *Ristrutturazione del complesso immobiliare costituito dai fabbricati A,B,C,D già oggetto di deruralizzazione;*
  - *declassificazione del fabbricato B per perdita di valore testimoniale, demolizione di porzione dello stesso, con ricostruzione in diversa collocazione (fabbricato E) come da planimetria;*

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 G.C 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 map 404 -399 – 412 secondo gli elaborati approvati con la delibera consiliare n....del.....

- relativamente agli interventi di ristrutturazione/deruralizzazione per i quali è stato quantificato l'importo di € 67.394,25 da corrispondere quale contributo concessorio di oneri di urbanizzazione a fronte di mc.5775 di volume ristrutturato, importo dal quale è scomputabile il costo di sistemazione e manutenzione agricola/ambientale pari a € 90.685,60 come risultante da computo metrico redatto dal Dott. Leonardo Guidi ed ad oggi rivalutato secondo i prezzi del 2019. Fermo restando il contributo di costruzione.
- Relativamente alla ricostruzione del fabbricato E a seguito della demolizione di porzione del fabbricato B l'importo di contributo concessorio di oneri di urbanizzazione determinato a fronte di una volumetria di nuova costruzione mc. 790,02 risulta pari ad € 52.773,35 oltre costo 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 è stipulata in adempimento ai disposti di cui all'art.83 della L.R. n.65/2014 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 i soggetti Attuatori procedano all'alienazione degli immobili ricompresi nel Piano di cui in premessa, i medesimi sono tenuti 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. 13)** 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. 16) L**

Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto, da effettuarsi su richiesta del Comune ed a cura del medesimo, 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. 17)** Per quanto non contemplato nella presente convenzione, viene fatto specifica 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, dai 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 e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R n. 380 del 6 Giugno 2001, 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 \_\_\_\_\_, che si allega al presente atto sotto il n. \_\_\_\_\_, certificato tuttora valido non essendo intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

LETTO FIRMATO SOTTOSCRITTO

p. Il Comune

p. il soggetto Attuatore

Il Notaio