

**CONVENZIONE URBANISTICA PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO
RELATIVO AL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO
AGRICOLO AMBIENTALE “AZIENDA AGRICOLA LAZZARETTI VALENTINA”
(ai sensi dell’art. 74 commi 5 e 6 della L.R. 65/14 e smi)**

L'anno duemila....., addì del mese di
..... (..... / /201),

avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor, notaio in
.....,

si sono costituiti i signori:

- Lazzaretti Valentina, nata a Pisa il 04.12.1974, Imprenditore Agricolo Professionale (iscritto presso l'Albo IAP – Regione Toscana dal 07.05.2015) in qualità di Titolare dell'Azienda Agricola denominata “Lazzaretti Valentina” di proprietà di Lazzaretti Valentina CF LZZVNT74T44G702G , P.IVA 02062430505 con sede legale in Via Puntoni, 1B Fraz. Campo, Comune di San Giuliano Terme (PI),

di seguito denominato semplicemente “Attuatore del PAPMAA”

e

- l' Arch. Fontani Silvia nata a Pisa il 25 novembre 1963 domiciliata per la carica ove appresso, non in proprio ma in qualità di Dirigente del Settore 1 - “Settore Governo del Territorio e Servizi” e come tale in legale rappresentanza del Comune di San Giuliano Terme (PI), con sede in San Giuliano Terme (PI) via Niccolini, 25, codice fiscale 00332800509, che interviene nel presente atto in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali) e successive modificazioni, dell'art.4 del Decreto legislativo 30 marzo 2001 n. 165, e successive modificazioni, dell'art. 7 bis dello statuto comunale e del provvedimento sindacale di nomina

di seguito denominato semplicemente “Comune”;

PREMESSO CHE

- Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) con valore di Progetto Unitario Convenzionato (PUC) prevede interventi di natura agricola ed interventi edilizi finalizzati alla realizzazione del "centro Aziendale" dell'Azienda Agricola "Lazzaretti Valentina", attualmente con sede in Via Puntoni 1B a Campo, attraverso la costruzione dell'abitazione dell'imprenditore agricolo e annessi. Il tutto riunito in un unico fabbricato in cui l'abitazione è disposta al primo piano con accesso/vano scale dal piano terra e gli annessi (ricovero attrezzi e macchine, magazzino e bagno) sono situati al piano terra.

- La sopraindicata intervenuta sig.ra Lazzaretti Valentina in qualità di Attuatore del PAPMAA, dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati dal PAPMAA in oggetto e che gli stessi sono liberi da vincoli che ostano alla realizzazione del PAPMAA o che li subordinino ad autorizzazioni di altre Autorità;

- Il PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLA AMBIENTALE d'ora inanzi per brevità indicato come “PAPMAA” ai sensi dell' art. 74 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii. e relativo regolamento di attuazione DPGR n. 5/R, dell'azienda agricola "LAZZARETTI VALENTINA" con sede legale nel Comune di San Giuliano Terme, via Puntoni, 1B – Campo, è stato presentato in data 30/11/2015 con prot. n. 45151 e successivamente modificato ed integrato. La nuova soluzione è stata presentata in data 04/03/2019 con prot 10716 e

successivamente integrata, in ultimo il 01/07/2019 con prot. 2606.

- il PAPMAA si riferisce alla totalità delle superfici aziendali pari a complessivi ha 10.55.90, condotte dall'Azienda Agricola denominata "Lazzaretti Valentina" ripartita su quattro comuni limitrofi : San Giuliano dove si prevede venga realizzato il centro aziendale, Vicopisano, Calci e Cascina. I terreni posti in frazione Madonna dell'Acqua, nel Comune di San Giuliano Terme dove sorgerà il centro aziendale sono in proprietà della titolare dell'azienda mentre i terreni posti a Vicopisano, Calci e Cascina sono in affitto come quello sito in frazione Agnano ed altri in frazione Madonna dell'Acqua, nel comune di San Giuliano Terme.

- i terreni che contribuiscono al raggiungimento delle superfici fondiari minime di cui all'art. 2 del 09 febbraio 2007 DPGR 5/R e s.m.i., sono catastalmente individuati come segue:

| COMUNE | COLTURA | F | PART | SUPERFICI E mq |
|--------------------|--------------------|----|-----------|-------------------|
| SAN GIULIANO TERME | seminativo | 50 | 75 | 3660 |
| SAN GIULIANO TERME | seminativo | 62 | 12 | 970 |
| SAN GIULIANO TERME | Seminativo* (E.U.) | 62 | 392* | 700 |
| SAN GIULIANO TERME | seminativo | 62 | 107 | 1670 |
| SAN GIULIANO TERME | seminativo | 62 | 108 | 1660 |
| SAN GIULIANO TERME | oliveto | 85 | 346 | 35060 |
| VICOPISANO | oliveto | 16 | 64 | 5270 |
| CASCINA | seminativo | 27 | 807 | 24960 |
| CALCI | oliveto | 13 | 530 | 31640 |
| | | | Totale mq | 105590 |

* La particella 392 del F.62 del Comune di San Giuliano Terme è catastalmente classificata come Ente Urbano. Su detta particella risulta presente un fabbricato per civile abitazione, realizzato in forza della Licenza edilizia n. 230 del 10.06.1966 e successiva Variante n.972 del 15.01.1969 rilasciate per la realizzazione di "casetta minima per civile abitazione". Detto fabbricato, in pessime condizioni di manutenzione, non rientra tra le dotazioni dell'azienda agricola ed è stato oggetto di richiesta di demolizione da parte dei proprietari Lazzaretti/Mela. Sulla medesima particella è presente un annesso fatiscente realizzato in forza della licenza edilizia n.36 del 06.05.1966 rilasciata per "magazzino per ricovero prodotti ed attrezzi agricoli", soggetto a demolizione nel presente Programma aziendale.

- La Destinazione Urbanistica dell'azienda risulta essere la presente:

| F | PART | frazione | Destinazione urb. | Titolo |
|--|------|--------------------|--|-------------------|
| COMUNE DI SAN GIULIANO TERME | | | | |
| I terreni posti in Comune di San Giuliano Terme, nelle frazioni Madonna dell'Acqua ed Agnano, sui quali verrà realizzato il centro aziendale e la maggior produzione aziendale, sono classificati dal vigente Piano Operativo Comunale come segue: | | | | |
| Sede del centro aziendale | | | | |
| 62 | 12 | Madonna dell'Acqua | Sistema Ambientale, subsistema della pianura <i>zone agricole ordinarie (zone E1)</i> art. 26 NTA del RU | Proprietà/Affitto |
| 62 | 392 | Madonna dell'Acqua | Sistema Ambientale, subsistema della pianura <i>zone agricole ordinarie (zone E1)</i> art. 26 NTA del RU | Proprietà/Affitto |
| 62 | 107 | Madonna dell'Acqua | Sistema Ambientale, subsistema della pianura <i>zone agricole ordinarie (zone E1)</i> art. 26 NTA del RU | Proprietà/Affitto |
| 62 | 108 | Madonna dell'Acqua | Sistema Ambientale, subsistema della pianura <i>zone agricole ordinarie (zone E1)</i> art. 26 NTA del RU | Affitto |

| Terreni dell'azienda | | | | |
|---|-----|--------------------|---|---------|
| 50 | 75 | Madonna dell'Acqua | UTOE 21 Madonna dell'Acqua - subsistema della pianura <i>Zone agricole interne alle U.T.O.E. (zone E6) art. 26</i> NTA del RU in parte Zona B1: zone urbanizzate caratterizzate dalla presenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale. art. 19 NTA del RU in piccola parte | Affitto |
| 85 | 346 | Agnano | UTOE 29 Agnano - subsistema del monte <i>Zone agricole interne alle U.T.O.E. (zone E6) art. 26</i> NTA del RU | Affitto |
| COMUNE DI VICOPISANO | | | | |
| I terreni posti in Comune Vicopisano, non sono interessati da interventi edilizi e sono classificati urbanisticamente come segue: | | | | |
| 16 | 64 | Lugnano/Cucigliana | Subsistema del monte – <i>Zona ad esclusiva funzione agricola – di interesse paesaggistico E4 (art.32 NTA)</i> | Affitto |
| COMUNE DI CASCINA | | | | |
| I terreni posti in Comune Cascina, non sono interessati da interventi edilizi e sono classificati urbanisticamente come segue: | | | | |
| 27 | 807 | Cascina | <i>Sistema 1 – Aree Agricole E2</i> | Affitto |
| COMUNE DI CALCI | | | | |
| I terreni posti in Comune Calci, non sono interessati da interventi edilizi e sono classificati urbanisticamente come segue: | | | | |
| 13 | 530 | Calci | <i>Sistema paesaggistico forestale del monte – Sistema dei terrazzamenti – disciplina zone agricole (art.3 e 4 NTA RU)</i> | |
| | | | | |

- Gli interventi previsti dal PAPMAA sono i seguenti:

a) interventi programmati per lo sviluppo delle attività agricole e delle attività connesse:

- intraprendere la coltivazione degli olivi con metodo biologico, provvedendo ad eseguire le normali lavorazioni, secondo quanto suggerito dalle buone pratiche agricole e dal metodo produttivo bio.
- destinare inizialmente i seminativi a prati poliennali di leguminose al fine di ripristinare le ottimali caratteristiche chimico fisiche dei terreni e la loro fertilità esuccessivamente sarà valutata la possibilità di realizzare colture di nicchia non irrigue, appartenenti al germoplasma della Regione Toscana.
- provvedere all'acquisto delle macchine ed attrezzi necessarie alle attività agricole, una volta realizzato il locale magazzino e stoccaggio dei prodotti;

b) interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive:

- demolizione del magazzino esistente
- realizzazione di edificio composto al piano terra, da annessi agricoli funzionali all'attività produttiva che saranno utilizzati come magazzino, per lo stoccaggio dei prodotti e per il ricovero di macchine ed al piano dalla residenza dell'imprenditrice.

c) realizzazione di sistemazioni ambientali (Tav.8.1 del PAPMAA e Computo metrico estimativo)

- recupero e mantenimento dei terrazzamenti e della rete scolante collinare;
- impianto di un'ulteriore oliveta, con relativa regimazione delle acque meteoriche;
- sistemazioni a verde nell'area dei fabbricati, che saranno realizzate con specie arbustive autoctone, quali la lavanda, il rosmarino, il mirto, l'alloro ed altre officinali mediterranee, che andranno ad aumentare le capacità trofica nei confronti degli insetti melliferi e dell'avifauna.

- Il Programma Aziendale Pluriennale Agricolo Ambientale, attuabile attraverso Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.121 della L.R.65/2014 è composto dai seguenti 21 elaborati:

1. PROGRAMMA AZIENDALE - LR 65/2014 art. 74 L.R.65/2014 e art.7 DPGR 63/R/2016; con allegati;
2. Verifica di fattibilità rispetto alle normative in materia di pericolosità idraulica e progetto di relativa messa in sicurezza (ai sensi LR 41/2018);
3. Tav.1A – Localizzazione centro aziendale – Comune di San Giuliano Terme F. 62 mappali 107,108,392,;
4. Tav.1B – Localizzazione appezzamento 1 – Comune di San Giuliano Terme F.85 mappale 346;
5. Tav.1C – Localizzazione appezzamento 2 – Comune di Vicopisano F.16 mappale 64;
6. Tav.1D - Localizzazione appezzamento 3 – Comune di Cascina F.27 mappale 607;
7. Tav. 1E - Localizzazione appezzamento 4 – Comune di Calci F.13 mappale 530;
8. Tav. 1F - Localizzazione appezzamento 5 – Comune di San Giuliano Terme F.50 mappale 75;
9. Tav. 2 – Individuazione consistenza aziendale – uso del suolo acque e strade – stato attuale;
10. Tav. 3 – Stato Attuale – Pianta Prospetti e Sezione annesso esistente;
11. Tav. 5 – Stato Attuale – Documentazione fotografica Edifici esistenti ;
12. Tav. 6 – Stato di Progetto – Pianta, Prospetti e sezione fabbricato abitativo ed annessi;
13. Tav. 7 – Stato di Progetto – Rapporto superfici illuminanti fabbricato abitativo ed annessi;
14. Tav. 8 – Stato di Progetto – Rendering fabbricato abitativo ed annessi – miglioramenti ambientali;
15. Tav. 8.1 – Sistemazioni ambientali e relativo Computo Metrico Estimativo;
16. Tav. 9 – Stato di Progetto – Planimetria, sezione e viste 3D
17. Fabbricato abitativo – Pianta e Sezione Piano Terra;
18. Fabbricato abitativo – Pianta e Sezione Piano Primo;
19. Fabbricato abitativo – Prospetti NE/SW;
20. Fabbricato abitativo – Prospetti NW/SE;
21. Relazione architettonica;

di cui il seguente elaborato Tav.8.1 Sistemazioni ambientali e relativo computo metrico estimativo viene direttamente allegato al presente atto;

- in data 14.12.2016 la proposta di PAPMAA è stata esaminata dalla Conferenza dei Servizi per l'acquisizione di pareri interni e con prot. 1110 del 10.01.2017 è stata richiesta relativa documentazione integrativa;
- Il PAPMAA è stato oggetto di esame da parte della Conferenza dei Servizi decisoria volta all'acquisizione di pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso da altre Amministrazioni e/o Enti, necessari per l'approvazione del PAPMAA , ai sensi dell'art.74, comma 4 della L.R. 65/2014, convocata ai sensi dell'art.14 comma 2 della Legge 241/1990 in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell'art.14 bis della medesima legge.
- Con la suddetta modalità sono stati acquisiti i seguenti pareri da parte degli Enti interessati:
 - Comune di Vicopisano che si è espresso con parere favorevole pervenuto con prot. 35671 del 24.09.2019;
 - Comune di Cascina che si è espresso con parere favorevole pervenuto con prot. 33435 del 05.09.2019;
 - Comune di Calci, che non avendo espresso il parere scritto entro la data prevista, ha dato il proprio assenso senza condizioni;
 - Regione Toscana, Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale che, in merito all'aspetto agronomico del PAPMAA, si è espressa con un primo parere “sfavorevole” pervenuto per PEC prot.39544 del 22/10/2019 e successivamente, a seguito di richiesta di revisione di

parere da Parte della proprietà si è espressa con parere Favorevole a condizione” pervenuto per PEC prot.4423 del 04/02/2020;

Le condizioni espresse nel suddetto parere favorevole della Regione Toscana sono di seguito elencate:

- vengano demolite le vecchie costruzioni (abitativa e annesso) presenti nel fondo o in subordinate siano dichiarate definitivamente inagibili e inabitabili tali da non poter essere recuperate in alcun modo;
- prima del ritiro del Permesso a costruire sia impiantato il nuovo oliveto fino al raggiungimento della superficie olivata complessiva indicata nel Piano pari a ha 7,28;
- siano acquistate la trattrice e le altre attrezzature previste nel programma;
- sia mantenuta in coltivazione tutta la superficie ad olivo inserita nel programma per la durata del periodo vincolativo;

- in data 05/08/2019 è stato rilasciato il parere agronomico favorevole dal Servizio Ambiente, Dott. ssa E. Fantoni, relativo al PAPMAA con le seguenti prescrizioni, successivamente confermate con Parere del 19/05/2020 prot. 17512 :

- realizzare un sistema di fitodepurazione adeguatamente dimensionato come soluzione idonea allo smaltimento reflui;
- inserire all'interno dell'atto d'obbligo/Convenzione l'impegno del proponente di presentare al Comune, entro il 30 gennaio di ogni anno e per tutto il periodo di validità del PAPMAA una documentata relazione in merito all'attività aziendale, così come previsto nel Piano.

e che tutti gli atti sopra elencati sono conservati agli atti dell'ufficio Piani Attuativi del Settore 1.

Visto:

- la scheda istruttoria dell'istruttore Tecnico Geom. Sabrina Valentini;
- l'attestazione di conformità Urbanistica ed edilizia del responsabile del procedimento Arch. Monica Luperi;
- l'Autorizzazione A-68-2018 rilasciata dall'Ufficio Controllo Ambientale del Comune, relativa alla “realizzazione di opere di estensione della rete idrica e condotta gas metano per allacci azienda agricola Lazzaretti Valentina in Via Rinuccini in frazione Madonna dell'acqua” del 15/03/2018;

- che l'Azienda Agricola Lazzaretti Valentina non ha proceduto a frazionamenti antecedenti ai dieci anni di porzioni aziendali in seguito a vendite o permutate;

TUTTO CIO' PREMESSO

ART. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Le disposizioni preliminari fanno parte integrale della presente convenzione.

L'Attuatore del PAPMAA è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; la presente convenzione è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi previsti che avverrà attestato con specifico atto del Comune. In caso di trasferimento, le eventuali garanzie già prestate dall'Attuatore del PAPMAA non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione;

La sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza ad ogni eventuale futura determinazione comunale che si rendesse necessaria alla piena esecuzione delle previsioni in questa contenute, con rinuncia espressa a opposizioni o contenziosi nei confronti degli atti del Comune finalizzati a tale scopo e non in contrasto con la presente.

ART. 2 OBBLIGHI GENERALI

L'Attuatore si obbliga ad effettuare integralmente gli interventi previsti dal PAPMAA approvati con Del di G.C. n. _____, secondo i tempi, le modalità e le condizioni previste dalla presente convenzione.

Pertanto si obbliga, ai sensi dell'art. 74 commi 5 e 6 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii, alla realizzazione dei seguenti interventi:

a) interventi programmati per lo sviluppo delle attività agricole e delle attività connesse:

- intraprendere la coltivazione degli olivi con metodo biologico, provvedendo ad eseguire le normali lavorazioni, secondo quanto suggerito dalle buone pratiche agricole e dal metodo produttivo bio.
- destinare inizialmente i seminativi a prati poliennali di leguminose al fine di ripristinare le ottimali caratteristiche chimico fisiche dei terreni e la loro fertilità esuccessivamente sarà valutata la possibilità di realizzare colture di nicchia non irrigue, appartenenti al germoplasma della Regione Toscana.
- provvedere all'acquisto delle macchine ed attrezzi necessarie alle attività agricole, una volta realizzato il locale magazzino e stoccaggio dei prodotti;

b) interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive:

- demolizione del magazzino esistente
- realizzazione di edificio composto al piano terra, da annessi agricoli funzionali all'attività produttiva che saranno utilizzati come magazzino, per lo stoccaggio dei prodotti e per il ricovero di macchine ed al piano dalla residenza dell'imprenditrice.

c) realizzazione di sistemazioni ambientali

Opere di ordinaria manutenzione:

- Recupero e mantenimento dei terrazzamenti, dei muretti a secco e della rete scolante collinare;

Nuovi interventi: (Tav.8.1 del PAPMAA e Computo metrico estimativo)

- impianto di un'ulteriore oliveta, con relativa regimazione delle acque meteoriche nell'area circostante il centro aziendale;
- sistemazioni a verde nell'area circostante il centro aziendale, che saranno realizzate con specie arbustive autoctone, quali la lavanda, il rosmarino, il mirto, l'alloro ed altre officinali mediterranee, che andranno ad aumentare le capacità trofica nei confronti degli insetti melliferi e dell'avifauna.

I nuovi interventi di miglioramento ambientale ammontano ad €4.724,94 come si evince dal computo metrico estimativo e tav.8.1 allegati alla presente convenzione a farne parte integrante e sostanziale

La signora Lazzaretti Valentina, in qualità di Attuatore del PAPMAA si obbliga inoltre a:

- mantenere in produzione le superfici fondiarie costituenti l'azienda agraria, così come riportato negli elaborati del PAPMAA e per tutta la validità dello stesso;
- effettuare la pulitura periodica per la manutenzione della rete scolante aziendale;
- non modificare né 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;
- non modificare la destinazione agricola degli edifici esistenti, necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse, per un periodo di validità del programma (10 anni) anche solo in parte o in via temporanea;
- non modificare la destinazione agricola del fabbricato ad uso abitativo realizzato con il presente piano aziendale per almeno 20 anni dalla data della fine lavori, anche solo in parte o in via temporanea;
- non recedere contratti di affitto in base ai quali è costituita l'azienda agricola, o parte di essa, e a non provocare motivi di risoluzione degli stessi ai sensi dell'art. 5 della L. 203/82 e ss.mm.ii. per tutta la durata del PAPMAA;
- concordare con l'A.C. le variazioni alla presente Convenzione in caso di modifiche al Piano Aziendale;

- riconoscere che il presente atto non autorizza la diretta esecuzione degli interventi edilizi previsti dal programma, che restano comunque subordinati all'ottenimento, secondo la procedura ordinaria, degli atti autorizzativi previsti dalla legislazione vigente.

Gli obblighi assunti con il presente atto si trasferiscono anche ai futuri acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

ART. 3 OBBLIGHI TRA LE PARTI

L'Attuatore, sulla base delle condizioni e prescrizioni impartite dalla Regione Toscana nella Conferenza dei Servizi decisoria richiamata in premessa si obbliga a :

- Demolire le vecchie costruzioni (abitativa e annesso) presenti nel fondo o in subordine a esperire le pratiche relative a dichiararle definitivamente inagibili e inabitabili tali da non poter essere recuperate in alcun modo;
 - Iniziare ad impiantare il nuovo oliveto previsto dal Piano, al di fuori dall'area di cantiere, prima del ritiro del Permesso di Costruire dei fabbricati aziendali e completarlo, fino al raggiungimento della superficie olivata complessiva indicata nel Piano pari a ha 7,28, non appena realizzato l'intervento edilizio;
 - Acquistare la trattrice e le altre attrezzature previste nel programma;
 - Mantenere in coltivazione tutta la superficie ad olivo inserita nel programma per la durata del periodo vincolativo;

Si obbliga inoltre ad ottemperare alle prescrizioni contenute nel parere agronomico rilasciato dal Servizio Ambiente del Comune di San Giuliano, richiamato in premessa, consistenti in:

- realizzare un sistema di fitodepurazione adeguatamente dimensionato come soluzione idonea allo smaltimento reflui secondo un progetto da presentare al comune insieme alla richiesta di Permesso di Costruire dei fabbricati;
- presentare al Comune, entro il 30 gennaio di ogni anno e per tutto il periodo di validità del PAPMAA una documentata relazione in merito all'attività aziendale, così come previsto nel Piano.

Il Comune per parte sua si obbliga a rilasciare i titoli abilitativi relativi all'attuazione del presente PAPMAA a seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione, così come indicato al successivo art. .

ART. 4 CRONOPROGRAMMA DEL PAPMAA

L'Attuatore del PAPMAA si impegna a realizzare gli interventi previsti dal PAPMAA, entro dieci anni dall'atto di approvazione del PAPMAA da parte del Comune, secondo il cronoprogramma contenuto nella Relazione tecnico Economica del PAPMAA (scheda L) :

1. entro anni 3 (n.6 semestri) dall'approvazione del PAPMAA: recupero funzionale delle olivete (potature di riforma) e completamento impianto oliveta fraz. Madonna dell'Acqua che entrerà in produzione dal 6° anno dall'approvazione del PAPMAA con relativa regimazione delle acque meteoriche ;
2. entro anni 3 (n.6 semestri) dall'approvazione del PAPMAA: realizzazione degli interventi edilizi - annessi e abitazione dell'imprenditore;
3. entro il 3° anno dall'approvazione del PAPMAA: messa a dimora di siepi e specie arbustive autoctone, quali la lavanda, il rosmarino, il mirto, l'alloro ed altre officinali mediterranee, che andranno ad aumentare le capacità trofica nei confronti degli insetti melliferi e dell'avifauna.

4. durante i 10 anni pari alla durata complessiva del PAPMAA: Manutenzione ordinaria e straordinaria dei terrazzamenti, dei muretti a secco e della rete scolante collinare;

ART. 5 – TERMINI E MODALITA' PER GLI ADEMPIMENTI

L'Attuatore è obbligato a depositare presso il Comune copia della presente convenzione, regolarmente registrata e trascritta, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del PAPMAA e del presente schema di convenzione.

L'Attuatore prima del ritiro del Permesso di Costruire relativo agli edifici è soggetto agli obblighi contenuti all'art.3 della presente convenzione in cui sia specificatamente indicato che si tratta di obblighi da adempiere "prima del ritiro del Permesso di costruire dei fabbricati aziendali";

ART. 6 - GARANZIE

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, quali:

- 1) interventi di sistemazione ambientale previsti dal PAPMAA per un importo di € **4.724,94** euro (quattromilasettecentoventiquattro/94);

specificatamente descritti nel presente atto, il proprietario ha presentato a favore del Comune apposita polizza fideiussoria.

La garanzia, relativa alla realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale, dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile e l'operatività entro quindici giorni dalla richiesta scritta del comune. La garanzia, per un importo di € **4.724,94** (quattromilasettecentoventiquattro/94) dovrà avere scadenza fino a che il Comune abbia accertato la regolare esecuzione degli interventi e degli adempimenti connessi. L'entità della fideiussione è stata determinata sulla base dei computi metrici estimativi degli interventi allegati al presente atto.

L'Attuatore è obbligato in solido con i fideiussori.

In caso di aumenti eccezionali dei costi degli interventi previsti, qualora la cifra della polizza inizialmente determinata non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere il cui costo originario è riferita, il Comune potrà chiedere una integrazione dell'importo della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi.

ART. 7 - VERIFICHE DEL COMUNE

Il comune ha la facoltà di esercitare in qualsiasi tempo, tutte le verifiche ed i controlli che riterrà del caso per accertare gli adempimenti connessi alla realizzazione del P.A.P.M.A.A. e gli obblighi assunti con la presente convenzione.

L'inadempienza degli impegni di cui ai punti precedenti comporta l'applicazione dell'art. 196 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii. , in conformità agli artt.73 e 74 della stessa legge Regionale.

Realizzate le opere previste dal P.A.P.M.A.A., gli attuatori inoltreranno al Comune di San Giuliano Terme la dichiarazione di Regolare ultimazione delle stesse, debitamente documentata sugli interventi eseguiti e sottoscritta dal direttore dei lavori, al fine della verifica della conformità delle stesse al piano approvato.

ART. 8 - SANZIONI

L'Attuatore del PAPMAA si impegna per sé e per i suoi aventi causa ad assoggettarsi alle sanzioni in base alle quali l'inosservanza degli obblighi assunti con il presente atto, ed in particolare l'esecuzione degli interventi edilizi senza la realizzazione degli interventi colturali, determinano l'annullamento d'ufficio degli atti che hanno autorizzato gli interventi medesimi. Alle opere edilizie saranno applicate le disposizioni di cui all'art. 196 della L.R.65/2014 e smi.

In caso di inadempienza rispetto alle prescrizioni riguardanti quanto contenuto nel PAPMAA l'Attuatore è soggetto alle penali previste dall'art. 74 comma 6 lettera e) della LR 64/2014 e smi consistenti nel pagamento di una penale non inferiore al maggior valore determinato dalla inadempienza ovvero dal Costo di costruzione degli annessi agricoli.

Qualora il mantenimento della destinazione agricola, od attività connessa diventi impossibile per cause di forza maggiore, sarà comunque dovuta al Comune una indennità pari alla differenza tra il valore che la costruzione assumerà per la nuova destinazione non agricola e quelle che avrebbe avuto secondo la destinazione originariamente prevista. Il valore sarà stimato dall'Ufficio Tecnico comunale.

L'inosservanza degli impegni di cui agli articoli 2 e 3 della presente convenzione porta all'annullamento dell'atto su azione dell'Amministrazione Comunale.

ART. 9 - NORME E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

La presentazione dei progetti previsti nel presente Piano di Recupero avverrà secondo la prassi del Regolamento Edilizio Unificato vigente.

ART. 10 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il PAPMAA con valore di Progetto Unitario Convenzionato è composto dai seguenti 21 elaborati, depositati in atti all'Ufficio Edilizia Privata/ Piani Attuativi:

1. PROGRAMMA AZIENDALE - LR 65/2014 art. 74 L.R.65/2014 e art.7 DPGR 63/R/2016; con allegati;
2. Verifica di fattibilità rispetto alle normative in materia di pericolosità idraulica e progetto di relativa messa in sicurezza (ai sensi LR 41/2018);
3. Tav.1A – Localizzazione centro aziendale – Comune di San Giuliano Terme F. 62 mappali 107,108,392,;
4. Tav.1B – Localizzazione appezzamento 1 – Comune di San Giuliano Terme F.85 mappale 346;
5. Tav.1C – Localizzazione appezzamento 2 – Comune di Vicopisano F.16 mappale 64;
6. Tav.1D - Localizzazione appezzamento 3 – Comune di Cascina F.27 mappale 607;
7. Tav. 1E - Localizzazione appezzamento 4 – Comune di Calci F.13 mappale 530;
8. Tav. 1F - Localizzazione appezzamento 5 – Comune di San Giuliano Terme F.50 mappale 75;
9. Tav. 2 – Individuazione consistenza aziendale – uso del suolo acque e strade – stato attuale;
10. Tav. 3 – Stato Attuale – Piante Prospetti e Sezione annesso esistente;
11. Tav. 5 – Stato Attuale – Documentazione fotografica Edifici esistenti ;
12. Tav. 6 – Stato di Progetto – Piante, Prospetti e sezione fabbricato abitativo ed annessi;
13. Tav. 7 – Stato di Progetto – Rapporto superfici illuminanti fabbricato abitativo ed annessi;
14. Tav. 8 – Stato di Progetto – Rendering fabbricato abitativo ed annessi – miglioramenti ambientali;
15. Tav. 8.1 – Sistemazioni ambientali e relativo Computo Metrico Estimativo;
16. Tav. 9 – Stato di Progetto – Planimetria, sezione e viste 3D
17. Fabbricato abitativo – Pianta e Sezione Piano Terra;
18. Fabbricato abitativo – Pianta e Sezione Piano Primo;
19. Fabbricato abitativo – Prospetti NE/SW;
20. Fabbricato abitativo – Prospetti NW/SE;
21. Relazione architettonica;

Gli elaborati sopra elencati sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il Comune e l'Attuatore in pieno accordo stabiliscono che gli atti e gli elaborati del Piano, quali atti pubblici depositati in originale presso il Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione, salvo per quegli elaborati per cui è diversamente indicato nei precedenti articoli e nelle premesse della presente convenzione.

Art. 11 – CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia tra le parti, relativa alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa alla competenza del giudice ordinario del Tribunale di Pisa.

ART. 12 – DURATA DEL PAPMAA

Il PAPMAA ha durata di 10 anni decorrenti dalla sua approvazione con atto di Giunta Comunale. Il PAPMAA può essere modificato, su richiesta dell'imprenditore a scadenze annuali, come previsto dalla normativa di riferimento.

Art. 13 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione avrà validità di 10 (dieci) anni, fermi restando gli impegni assunti dalle parti circa i tempi di ultimazione degli interventi.

Art. 14 – ASSUNZIONE E TRASFERIMENTO DI OBBLIGHI

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con il presente atto si trasferiscono anche ai suoi aventi causa.

In caso di alienazione dei beni oggetto della presente convenzione le garanzie già prestate dall'Attuatore continueranno ad essere efficaci fino alla loro eventuale sostituzione autorizzata dal Comune garantito.

Art. 15 – SPESE DI STIPULAZIONE REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

L'Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità.

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione, quelle inerenti a rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico dell'Attuatore.

ART. 16 DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge citati in premessa, nonché ai vigenti strumenti urbanistici del Comune, al regolamento edilizio unificato.