

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE  
DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO RELATIVO AL  
TERRITORIO DELL'AZIENDA CASTELLO DI CASOLE S.P.A.,  
IN COMUNE DI CASOLE D'ELSA**

Il giorno \_\_\_\_ duemiladiciannove.

In Firenze, via Giambologna n. 4.

Davanti a me dott. Francesco STEIDL, Notaio in Firenze, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze Pistoia e Prato

sono comparsi

- Arch. Valeria Capitani, nata a Siena il 21 novembre 1974, domiciliata per la carica ove in appresso, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del:

**"COMUNE DI CASOLE D'ELSA"** cod. fisc. 00077090520 con sede in Casole d'Elsa Piazza Luchetti n. 1,

nominata con Atto del Sindaco n. 11 del 1 luglio 2014, a quanto in appresso autorizzata ai sensi degli articoli 107 e 109 d.lgs. n. 267 del 2000, nonché giusta Delibera della Giunta Comunale n.81 del 28 dicembre 2018 che in copia conforme si allegano al presente atto **sub A),**

provvedimento valido e non revocato, come dalla stessa dichiarato;

*di seguito anche "il Comune"*

- Luciana Valentina POTTI, nata a Melendugno il 31 gennaio 1969, domiciliata per la carica presso la sede sociale, in qualità di Consigliere di Amministrazione della società, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in nome, conto e rappresentanza di:

**"CASTELLO DI CASOLE S.P.A."**, società unipersonale con sede in Casole d'Elsa (SI), frazione Querceto, con capitale sociale di euro 1.517.468,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Siena 00051280527, R.E.A. numero 61562, soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 bis

cod. civ., da parte di BELMOND LTD con sede nel Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord,

a quanto infra autorizzata giusta delibera del consiglio di amministrazione in data 28 gennaio 2019 che in originale si trova allegata al precedente atto da me ricevuto in data odierna rep.n.

*di seguito anche "la Società"*

Dette componenti, di cittadinanza italiana, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

#### PREMESSO

- che la Società Castello di Casole S.p.A. è proprietaria di un vasto compendio immobiliare esteso nei comuni di Casole d'Elsa e, in minima parte, Colle di Val d'Elsa per circa ettari 1450 complessivi, di cui circa ettari 1370 nel comune di Casole d'Elsa;
- che l'intero territorio aziendale è disciplinato da un Piano Regolatore particolareggiato (PRP) costituito da una componente Piano particolareggiato (PP), una componente Piano di recupero (PdR) ed una componente Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA);
- che detto PRP ha assunto, negli anni, configurazioni diverse in conseguenza dell'evoluzione sia degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati che delle mutate strategie aziendali, con una successione di integrazioni e/o varianti;
- che le componenti PP e PdR, in particolare, venivano originariamente approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 29 aprile 1999 e successivamente integrate da una pluralità di atti fino ad essere oggetto di una variante generale di riordino ed riallineamento alla pianificazione sovraordinata, a suo tempo approvata dal comune di Casole d'Elsa con delibera del Consiglio Comunale n. 82 del 5 maggio 2009, variante sorretta dalla convenzione stipulata in data 25 giugno 2009 con atto a mio rogito rep. 56.444 racc. 14.863 registrato a Firenze il 30 giugno 2009 al n. 7929;
- che le componenti PP e PdR sono state oggetto di successive modifiche approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 104 del 25 novembre 2012, sorretta dalla convenzione stipulata in data 23 dicembre 2013, con atto a mio rogito rep. 68.719, racc. 19.845 registrato a Firenze il 2 gennaio 2014 al n. 30;
- che, ancora successivamente, le stesse componenti PP e PdR sono state oggetto di ulteriori modifiche approvate prima con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 4 giugno 2015

e poi con delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 30 giugno 2017, che non hanno richiesto la stipula di una nuova convenzione;

- che la componente PAPMAA, in particolare, veniva originariamente approvata con delibera della Giunta comunale n. 41 del 16 aprile 1999 (con convenzione stipulata in data 6 settembre 1999 e trascritta a Siena l'11 Settembre 1999 al numero 4814 reg.part.) e successivamente modificata prima con la variante approvata con delibera della Giunta comunale n. 50 del 15 ottobre 2003 e poi con la variante approvata con delibera del Consiglio comunale n. 126 del 7 ottobre 2010;
- che la componente PAPMAA come modificata con la richiamata DCC n. 126/2010 è stata sorretta dalla convenzione stipulata in data 6 ottobre 2011 con atto a mio rogito rep. 62.061, racc. 17.613 registrato a Firenze il 17 ottobre 2011 al n. 20.998 trascritto a Siena il 25 ottobre 2011 al n. 5158 di reg.part. e successivo atto di rettifica di errori materiali da me ricevuto in data 13 dicembre 2011 rep.n. 62.481/17.858 trascritto a Siena il 2 gennaio 2012 al n. 34 di Reg. Part.;
- che, ancora successivamente, il PAPMAA è stato oggetto di ulteriori modifiche approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 30 novembre 2015;
- che la componente PAPMAA approvata con detta delibera 92/2015 è quella attualmente vigente ed è sorretta dalla nuova convenzione stipulata in data 2 dicembre 2015 con atto a mio rogito rep. 72.961, racc. 21.608 registrata a Firenze il 28 dicembre 2015 al n. 24660 e trascritta a Siena in data 29 dicembre 2015 al n. 7006 ri reg.part. a favore del comune di Casole d'Elsa, che annulla e sostituisce la precedente convenzione del 2011 ma conferma la convenzione del 2013 (fatta eccezione per quanto ivi previsto all'art. 11 che si intende sostituito con l'articolo 6 della convenzione 2015);
- che, ancora successivamente, sono state apportate varianti minori al PAPMAA, approvate con delibera del Consiglio comunale n.95 del 28 dicembre 2017 che non hanno richiesto modifica dei pregressi patti convenzionali;
- che, pertanto la disciplina urbanistica **applicabile a detta data** nel territorio a destinazione agricola di proprietà della Società Castello di Casole S.p.A., era quella prevista dal PRP come approvato in tutte le sue componenti nell'anno 2017 con i patti e le obbligazioni contenute nella convezione del 2 dicembre 2015 per quanto attiene la componente agricola e nella convenzione del 23 dicembre 2013 per quanto attiene le componenti a diversa destinazione;

- che, al fine di adeguare il PRP alla mutata strategia aziendale ed ai diversi orientamenti produttivi della componente agricola, oltre che a rafforzate esigenze di tutela paesaggistica, la Società ha presentato in data 01/10/2018 ulteriore variante al PRP, componenti PP e PAPMAA, quest'ultima con interventi da realizzare ai sensi dell'art. 74 della Legge regionale 10/11/2014, n. 65;
- che detta ulteriore variante al PRP è stata approvata dal comune di Casole d'Elsa con delibera del Consiglio comunale n. 81 del 28 dicembre 2018, 2015 cui ha fatto seguito nuova convenzione stipulata in data \_\_\_\_\_ con atto a mio rogito rep. \_\_\_\_\_, racc. \_\_\_\_\_;
- che, a seguito delle innovazioni introdotte nella speciale disciplina per il trasferimento di diritti edificatori che fa parte integrante del Regolamento Urbanistico, il Comune ha pubblicato avviso pubblico per la cessione dei diritti edificatori attribuiti dallo strumento urbanistico all'area SD4L in località Pievescola;
- che la Società ha prenotato l'acquisto di quota parte di detti diritti edificatori al fine di riutilizzarli nell'area disciplinata dalla Componente PdR del PRP;
- che, esperiti gli adempimenti del caso, il Comune ha venduto alla Società i diritti edificatori di cui sopra per superficie utile lorda di mq. 2.000 con atto a mio rogito in data \_\_\_\_\_, rep. \_\_\_\_\_, racc. \_\_\_\_\_ registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;
- che la speciale disciplina comunale in materia prescrive che il concreto riutilizzo dei diritti edificatori acquistati sia subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo o quando esso già sussista, come nel caso in specie, di variante al medesimo;
- che, a tal fine, la Società ha presentato con protocollo n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ (identificativo univoco messaggio \_\_\_\_\_) richiesta di approvazione di apposita variante alla componente PdR del PRP;
- che la variante al PdR è stata valutata dalla Commissione edilizia in data \_\_\_\_\_ la quale ha espresso parere favorevole in quanto \_\_\_\_\_;
- che la variante al PRP è stata valutata dalla Commissione comunale per il paesaggio in data \_\_\_\_\_ la quale ha espresso parere favorevole in quanto \_\_\_\_\_;
- che il piano attuativo, costituito dalla variante alla componente PdR del PRP, è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ regolarmente pubblicata sul Burt n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- che, controdedotte le osservazioni pervenute, il piano attuativo è stato approvato dal comune di Casole d'Elsa con delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_, con approvazione altresì dello schema della presente convenzione e con mandato al responsabile del Servizio urbanistica del Comune di Casole d'Elsa per la sua sottoscrizione a nome e per conto dello stesso comune.

Tutto ciò premesso, i comparenti medesimi, come in epigrafe qualificati, stipulano quanto segue

## **Parte I - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### **Art. 1 – Contenuto della presente convenzione**

La presente convenzione disciplina le modalità di attuazione del PRP, in tutte le sue componenti, e precisa gli obblighi che vengono, a tal fine, assunti dalla Società.

In particolare:

- le disposizioni di cui agli articoli da 1 a 12 e da 25 a 28 hanno valenza generale e si applicano a tutte le componenti del PRP;
- le disposizioni di cui agli articoli da 13 a 19 si applicano alla sola componente PAPMAA;
- le disposizioni di cui agli articoli da 20 a 23 si applicano alla sola componente PdR;
- le disposizioni di cui all'articolo 24 si applicano alla sola componente PP.

### **Art. 2 – Obblighi assunti con altre convenzioni**

Le parti si danno reciprocamente atto che le altre convenzioni in precedenza stipulate in relazione all'ambito territoriale disciplinato dal PRP sono esaurite e gli obblighi ivi assunti da entrambe le parti sono stati assolti.

E' fatta eccezione per quelli espressamente confermati o riformulati nella presente convenzione.

L'attuazione della parte residua PRP rimane pertanto disciplinata solo dalla presente convenzione.

### **Art. 3 - Durata della convenzione**

Per le componenti PP e PdR, il Piano Regolatore Particolareggiato conserva validità di dieci anni dalla stipula della Convenzione da me ricevuta di Firenze in data 23/12/2013, rep. 68.719, racc. 19.845 e pertanto avrà scadenza il giorno 23/12/2023 (ventitrè dicembre duemilaventitrè).

Per la sola componente PAPMAA il termine decennale di validità decorre dalla stipula della Convenzione da me ricevuta in data 02/12/2015, rep. 72.961, racc. 21.608845 e pertanto la scadenza è fissata al giorno 02/12/2025 (due dicembre duemilaventicinque).

In entrambi i casi sono fatti salvi gli obblighi di maggior durata temporale di cui all'articolo che segue.

#### **Art. 4 – Vincoli di destinazione d'uso e obblighi ultradecennali**

E' confermata la disposizione contenuta all'art. 4 della convenzione stipulata in data 30 aprile 2004 per la quale non sarà possibile modificare la destinazione d'uso dei nuovi edifici ad uso turistico ricettivo per un periodo di dieci anni dalla data formale di inizio dell'attività.

E' parimenti confermata la disposizione contenuta all'art. 1 dell'allegato "A" della convenzione stipulata in data 25 giugno 2009 per la quale è prescritto che gli edifici ricettivi realizzati in forza di permessi di costruire rilasciati dopo la stipula della medesima debbano mantenere detta destinazione d'uso per un periodo di trenta anni dalla stipula, e pertanto sino al 25 giugno 2039, fermo restando che è sempre consentita la variazione verso la destinazione agricola o agrituristica.

Lo stesso termine temporale si applica per gli impegni assunti in ordine alla fruibilità del territorio contenuti, a suo tempo, nell'art. 2 dello stesso allegato "A" ed oggi all'art. 12 della presente convenzione.

Per le costruzioni a destinazione agricola si applicano gli specifici obblighi di cui agli artt. 15 e 17 della presente convenzione.

#### **Art. 5 – Piano industriale e di sviluppo ed attuazione degli interventi**

Le parti si fanno reciprocamente atto che le ricadute sociali e occupazionali e la mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico costituiscono elemento essenziale e prioritario del PRP.

A tal fine la Società ha a suo tempo proceduto, in attuazione dell'art. 3 della convenzione stipulata in data 25 giugno 2009, ad un'attività di monitoraggio e di adeguamento del piano industriale e di sviluppo, evidenziando la successione cronologica delle progettazioni e degli interventi in coerenza con gli obiettivi enunciati in un'ottica di sostenibilità complessiva della trasformazione.

La Società si impegna al periodico monitoraggio dell'attuazione del piano industriale e di sviluppo e al suo aggiornamento ogni qualvolta si verifichi un fatto o una contingenza per la

quale sia motivatamente necessario o opportuno modificare i termini temporali di attuazione di uno o più interventi.

L'eventuale aggiornamento del piano industriale e di sviluppo dovrà garantire il raggiungimento degli obiettivi specificati all'art. 4 nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 52 bis delle NTA del PRP.

Gli eventuali aggiornamenti del piano industriale e di sviluppo dovranno essere predisposti dalla Società, adeguatamente motivati a seguito delle risultanze dei monitoraggi periodici, verificati in ordine agli obiettivi da raggiungere e quindi trasmessi al competente Ufficio comunale per la relativa approvazione.

#### **Art. 6 – Termini per l'esecuzione dei lavori**

La concreta attuazione del PRP è subordinata al conseguimento del titolo edilizio previsto dalla L.R. 65/2014 e degli altri di assenso comunque necessari. I lavori previsti da ciascun titolo edilizio dovranno essere iniziati entro l'ordinario termine temporale stabiliti dalla legge e dovranno essere completati entro il termine di efficacia temporale del titolo abilitante.

Eventuali proroghe dei termini d'inizio e fine lavori potranno essere concesse nei casi di cui all'art. 133 della L.R. 65/2014 oppure quando i diversi termini temporali siano previsti da adeguamenti del piano industriale e di sviluppo, redatti ed approvati ai sensi del precedente art. 5.

#### **Art. 7 – Trasferimento dei diritti edificatori**

Nell'ambito territoriale disciplinato dal PRP il trasferimento di diritti edificatori è soggetto alle seguenti limitazioni:

- nel rispetto della specifica disciplina dettata dalle NTA del PRP per i diritti edificatori propri del PRP medesimo;
- nel rispetto dell'ordinaria disciplina comunale in tutti gli altri casi.

In entrambi i casi non mai è consentito il trasferimento di diritti edificatori da aree a destinazione agricola ad aree a diversa destinazione urbanistica.

**Sono fatte salve le speciali restrizioni di cui all'art. 21 per l'ambito disciplinato dalla componente PdR**

#### **Art. 8 – Edilizia sostenibile**

In tutti i casi nei quali le NTA del PRP prescrivano determinati livelli di sostenibilità ambientale secondo i criteri valutativi stabiliti dalle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" di cui alla Delibera della Giunta Regionale n. 322 del 28 febbraio 2005 e successive

modifiche ed integrazioni, il relativo obbligo si riterrà soddisfatto se l'edificio conseguirà un punteggio pesato complessivo non inferiore a 3 e quindi corrispondente almeno a "pratica corrente migliore".

#### **Art. 9 – Opere di urbanizzazione o cessione di aree**

Le parti si danno reciprocamente atto che sono stati interamente assolti gli obblighi assunti con precedenti convenzioni in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione ed ai conseguenti scomputi dal contributo di costruzione e pertanto non residuano ulteriori obblighi in tal senso, neppure a titolo di conguaglio.

La variante al PRP non prevede esecuzione di nuove opere di urbanizzazione ma obbliga comunque la Società a cedere gratuitamente al Comune un'area della superficie di circa mq. 5.000 da destinare al potenziamento della funzione pubblica conosciuta come "Fiera dell'Alberaia".

La cessione avverrà entro 180 (centottanta) giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione. Le spese per il trasferimento, compresi i necessari adempimenti tecnici e catastali, sono a carico della Società.

#### **Art. 10 – Viabilità di uso pubblico e sentieri di libero accesso**

In relazione alla viabilità ricadente nell'ambito territoriale disciplinato dal PRP si conviene:

- a) la Società assume l'onere di manutenzione delle aste viarie classificate nella categoria F "strade locali", limitatamente ai tratti ricadenti nel territorio del PRP, per un periodo di 30 (trenta) anni dalla data di stipula della convenzione del 23 dicembre 2013 e quindi sino al 23 dicembre 2043;
- b) la Società è autorizzata ad eseguire su detti tratti di strada locale extraurbana i lavori di adeguamento atti a consentire una mobilità diversificata e accessibile, ivi comprese le piccole rettifiche di tracciato utili a conseguire la più compiuta accessibilità;
- c) la Società si impegna, ove possibile, a privilegiare il recupero dei vecchi percorsi storici e comunque a ripristinare il reticolo viario territoriale.

#### **Art. 11 – Cessione di relitti stradali**

In forza di pregressi accordi convenzionali, la Società ha ceduto al Comune l'area detta "Fiera dell'Alberaia", della superficie di circa mq. 23.000 e perimetrata con la sigla VG1 nelle tavole del Regolamento Urbanistico "Usi del suolo e modalità di intervento". **A fronte di detta cessione ha provveduto alla controcessione alla Società dei relitti stradali derivanti dalle modifiche apportate nel tempo ai tracciati della viabilità comunale.**



Analoga procedura verrà seguita per le eventuali rettifiche di tracciato di cui all'art. 14, comma 1, lettera "b", in modo da assicurare al Comune la piena proprietà delle sedi stradali extraurbane e alla Società quella dei terreni contigui.

#### **Art. 12 – Recinzioni e limitazioni alla fruibilità del territorio**

E' confermata la disposizione di cui all'art. 5 della convenzione stipulata in data 25 giugno 2009 per la quale, al fine di garantire la massima fruibilità possibile del territorio da parte della comunità casolese, la Società si impegna a non precludere l'accesso, mediante recinzioni o limitazioni di qualsiasi tipo, alle aree che non siano impegnate da costruzioni.

Sono sempre consentite:

- a) la recinzione delle aree di pertinenza degli edifici, quale sia la loro destinazione d'uso, così come individuate nelle tavole grafiche del PRP;
- b) gli eventuali apprestamenti di carattere faunistico venatorio;
- c) le opere necessarie per la protezione delle coltivazioni dalla fauna selvatica.

Le opere di cui alla lettera "c" possono assumere forma propria di recinzione solo per la protezione di colture di nuovo impianto o necessitanti di particolare tutela. In tale eventualità le recinzioni sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- non devono in ogni caso impedire il passaggio pedonale e non possono inibire la fruizione della viabilità poderal e del paesaggio;
- sono consentite per la durata di vita delle colture ed il proprietario del fondo è obbligato alla immediata e integrale rimozione al cessare della necessità;
- potranno avere un'altezza massima di ml. 1,80 ed essere realizzate con pali in legno, semplicemente infissi al suolo con rete a maglia a passo variabile, se del caso con inserimento di cavi elettrificati.
- devono prevedere un'apertura dal livello suolo di almeno cm. 15x15 ogni ml. 5 al fine di permettere il passaggio della fauna di piccole e medie dimensioni e minimizzare gli impatti sulla permeabilità ecologica dell'area;
- la rete può essere interrata per una profondità massima di cm. 40;
- la permeabilità pedonale deve essere garantita attraverso varchi di larghezza minima ml. 1,00 a distanza non superiore a ml. 300 l'uno dall'altro e debitamente segnalati;
- i varchi carrabili possono essere realizzati con griglie metalliche tubolari atte ad impedire il passaggio di ungulati o con cancelli in legno a struttura lineare, preferibilmente con

apertura/chiusura a molla, facilmente apribili e privi di qualsiasi dispositivo di chiusura permanente (chiavi, lucchetti e simili).

In ogni caso le opere necessarie per la protezione delle coltivazioni, quando in forma propria di recinzione, dovranno essere schermate da essenze autoctone arboree e/o arbustive e/o rampicanti che ne riducano la percezione visiva della continuità. Nel caso in cui sia già presente vegetazione spontanea che possa mitigare l'intervento ne è obbligatorio il mantenimento, la tutela e la gestione che favoriscano il migliore sviluppo della stessa.

## **Parte II - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL PAPMAA**

### **Art. 13 – Assunzione degli obblighi di cui all'art. 74, comma 6, lettera “a”, della L.R. 65/2014**

La Società si obbliga ad effettuare gli interventi previsti dal PAPMAA in relazione ai quali sono richiesti interventi sul patrimonio esistente o la realizzazione di nuovi edifici rurali.

### **Art. 14 – Assunzione degli obblighi di cui all'art. 74, comma 6, lettera “b”, della L.R. 65/2014**

La Società s'impegna a non alienare separatamente gli edifici rurali e le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, a meno che siano avviate nuove colture, anche in terreni di nuova acquisizione, in modo da assicurare il rispetto del rapporto di reciprocità tra consistenze edilizie e colture specificato negli elaborati grafici e documentali del PAPMAA con particolare riferimento alle verifiche di rispondenza di cui all'Allegato “G” del Programma medesimo.

Sono sempre consentiti gli aggiustamenti di confine di cui all'art. 76, comma 5, della L.R. 65/2014.

Le modifiche di cui al presente articolo non comportano necessità di variante al PAPMAA o alla presente convenzione o il conseguimento di specifiche autorizzazioni, fermo restando che della modifica deve essere data preventiva comunicazione al Comune corredata dalla dimostrazione di conformità alle presenti pattuizioni. Il Comune deve dare notizia alla Società degli eventuali motivi ostativi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione.

L'eventuale trasferimento di terreni compresi nell'ambito territoriale del PRP non pregiudica, in ogni caso, l'unitarietà della disciplina del PAPMAA.

### **Art. 15 – Assunzione degli obblighi di cui all'art. 74, comma 6, lettera “d”, della L.R. 65/2014**

La Società s'impegna a non modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo decennale di validità del programma.

**Art. 16 – Assunzione degli obblighi di cui all'art. 74, comma 6, lettera “e”, della L.R. 65/2014**

Nel caso d'inadempimento degli obblighi di cui all'art. 3, la Società si obbliga a ripristinare la destinazione prevista dal PAPMAA e a 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.

Qualora il mantenimento della destinazione agricola od attività connessa divenga impossibile per causa di forza maggiore, sarà comunque dovuta al Comune un'indennità pari alla differenza del valore che la costruzione assumerà per la nuova destinazione non agricola e quello che avrebbe avuto secondo la destinazione originariamente prevista. In tale eventualità i valori saranno stimati dall'Ufficio Tecnico del Comune di concerto con l'Agenzia dell'Entrate, i cui eventuali oneri saranno a carico della Società. Ove la Società non intenda accertare tale stima potrà richiedere, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla notifica della stima medesima, che i valori in questione siano determinati da un collegio di arbitri nominati uno da ciascuna delle parti ed il terzo di comune accordo o, in difetto, dall'ordine o collegio professionale a cui appartiene il progettista dell'opera.

**Art. 17 – Assunzione degli obblighi di cui all'art. 81, comma 3, della L.R. 65/2014**

La Società s'impegna a non modificare la destinazione d'uso dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo per almeno venti anni dalla loro ultimazione.

Per gli annessi agricoli non si applica il divieto permanente di mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. 81, comma 1, della L.R. 65/2014 in quanto tutti derivanti da interventi di recupero di patrimonio edilizio esistente costruito ben antecedentemente al 15 aprile 2007.

**Art. 18 – Contributo alla comunità casolese**

All'art. 8 della convenzione stipulata in data 2 dicembre 2015 la Società aveva assunto l'obbligo di corrispondere al Comune di Casole d'Elsa la somma di € 600.000,00 (seicentomila/00) titolo di contributo per il miglioramento della qualità della vita della comunità casolese e del suo territorio, obbligo al cui parziale anticipo la Società si era successivamente impegnata con l'atto d'obbligo in data 22 marzo 2017. Le parti si danno

reciprocamente atto che a detto obbligo è stato oggi regolarmente adempiuto, con integrale ed anticipato versamento del contributo convenuto.

E' confermato, e conserva piena efficacia, il connesso patto integrativo in forza del quale, qualora l'alloggio agricolo previsto in ciascun sito non sia adibito a residenza stabile dell'imprenditore agricolo o di addetti alla conduzione dell'azienda agricola, la Società si obbliga inoltre a corrispondere un ulteriore contributo di € 2.000,00 (duemila/00) per ogni anno in cui non si sia verificata detta condizione. Qualora la condizione prevista muti nel corso dello stesso anno, il contributo sarà dovuto in proporzione al numero di mesi, o frazioni di mese, per i quali la condizione medesima non è verificata. Detta disposizione si applica per tutto il periodo di validità del PAPMAA e le somme versate in forza del medesimo saranno destinate a migliorare i servizi alla popolazione, alla promozione del territorio ed alla sua conservazione e valorizzazione secondo programmi che saranno definiti ed attivati dal Comune di Casole d'Elsa.

#### **Art. 19 – Impegno a promuovere intese**

La Società si impegna a promuovere un'intesa con il Comune e Istituti di istruzione superiore operanti nei settori dell'agricoltura e del turismo al fine di condividere iniziative che concorrano alla formazione degli studenti e favoriscano l'inserimento dei giovani nei processi produttivi legati all'agricoltura.

Gli Istituti con cui promuovere l'intesa saranno indicati dal Comune.

### **Parte III - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL PdR**

#### **Art. 20 – Struttura del PdR e disciplina applicabile**

Il Piano di Recupero prevede le seguenti unità minime di intervento:

- 1) U.M.I. 1 - Villa di Querceto e aree scoperte di diretta pertinenza;
- 2) U.M.I. 2 - zona piscina e attrezzature connesse;
- 3) U.M.I. 3 - aggregato di edifici minori e parcheggio;
- 4) U.M.I. 4 - area per attrezzature a servizio della struttura alberghiera;
- 5) U.M.I. 5 - edificio ex scuola e relativa area di pertinenza;
- 6) U.M.I. 6 - edificio ex limonaia e relativa area di pertinenza
- 7) U.M.I. 7 - ampliamento hotel e parcheggio;
- 8) U.M.I. 8 - parcheggio a servizio dei complessi San Antonio e Case Mendini;
- 9) U.M.I. 9 - complesso San Antonio;
- 10) U.M.I. 10 - complesso Case Mendini;

11) U.M.I. 11 - parcheggio e servizi della struttura alberghiera;

12) U.M.I. 12 - versante ovest;

13) U.M.I. 13 - versante est;

14) U.M.I. 14 - versante sud.

Per ciascuna unità minima di intervento si applicano le disposizioni di cui al Titolo III, Capo II, delle NTA del PRP nonché le speciali disposizioni della corrispondente scheda norma, ciascuna delle quali assume carattere vincolante o meramente indicativo secondo quanto specificato all'art. 57 NTA.

#### **Art. 21 – Limitazioni al trasferimento di diritti edificatori**

Nell'ambito disciplinato dal PdR, il trasferimento di diritti edificatori è soggetto alle speciali limitazioni di cui all'art. 56 NTA che prevalgono sulla disciplina generale di cui all'art. 7 della presente convenzione.

#### **Art. 22 – Attuazione del PdR**

L'attuazione del PdR è subordinata al conseguimento dei titoli edilizi previsti dalla L.R. 65/2014 sulla base di progettazioni estese almeno ad una UMI nella sua interezza.

La concreta esecuzione delle opere potrà poi avvenire anche in più stralci funzionali temporalmente scadenziati, ferma restando l'unitarietà della progettazione.

#### **Art. 23 – Opere di urbanizzazione o cessione di aree**

Ai fini del riutilizzo dei diritti edificatori, la speciale disciplina comunale prescrive che sia comunque realizzata la dotazione complessiva di standard prevista dal Regolamento Urbanistico nelle aree cedenti o in altre aree idonee. Nel caso in specie non si rinvennero nell'ambito del PdR aree idonee in quanto, per la localizzazione periferica, non troverebbero alcun possibile utilizzo di interesse generale. E' stata pertanto individuata un'area alternativa che per estensione e caratteristiche risulta idonea ad offrire risposta non solo formale all'esigenza di adeguata integrazione delle dotazioni territoriali.

A tal fine la Società si obbliga, con separato atto, a cedere gratuitamente al Comune l'area in frazione Mensano, catastalmente identificata nel foglio 90 con la particella 41, della superficie catastale di mq. 2.920.

La cessione avverrà entro 180 (centottanta) giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione. Le spese per il trasferimento, compresi i necessari adempimenti tecnici e catastali, sono a carico della Società.

### **Parte IV - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL PP**

#### **Art. 24 – Disciplina applicabile agli interventi ultimati**

La possibilità di nuove edificazioni previste nella residua componente PP del PRP si intende esaurita in quanto sono da tempo ultimate le nuove costruzioni ivi previste.

Sugli edifici ultimati rimangono consentiti gli interventi ammessi dalla specifica disciplina contenuta nelle singole schede norma oltre che gli ampliamenti o le addizioni volumetriche nei limiti previsti dal PRP o consentiti da specifiche disposizioni sovraordinate.

In ogni caso, qualsiasi intervento nell'ambito della componente PP rimane soggetto alla disciplina generale del PRP con particolare riferimento a quella paesaggistica.

### **Parte V - DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 25 – Rinuncia a titoli edilizi già conseguiti**

La realizzazione dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo nelle UTE di nuova formazione (UTE da 12 a 17) è subordinata alla rinuncia ai permessi di costruire già conseguiti per le cinque nuove costruzioni ad uso turistico ricettivo e più esattamente:

- permesso di costruire n. 31/2017 per l'edificazione nel sito "Il Campino";
- permesso di costruire n. 32/2017 per l'edificazione nel sito "S.Francesco";
- permesso di costruire n. 33/2017 per l'edificazione nel sito "S.Pietro";
- permesso di costruire n. 29/2017 per l'edificazione nel sito "Poggio Marino";
- permesso di costruire n. 30/2017 per l'edificazione nel sito "La Miniera".

La realizzazione dell'ampliamento della struttura alberghiera di Querceto nella UMI 07 del PdR è subordinato alla rinuncia al permesso di costruire n. 02/2016 e successivo rinnovo con permesso di costruire n. \_\_/2017, a suo tempo conseguito per l'edificazione nella UMI 09e dello stesso PdR.

Ai conseguenti incombeni le parti provvederanno entro 60 (sessanta) giorni dalla data della formale rinuncia ed i siti interessati dalle opere già avviate saranno poi ricondotti allo stato naturale come previsto dalle NTA del PRP.

#### **Art. 26 – Trasferimento degli obblighi della presente convenzione**

La Società s'impegna a trasferire gli obblighi stabiliti con la presente convenzione ad acquirenti e aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziali.

#### **Art. 27 – Spese**

Le spese per la stipula del presente atto e conseguenti fanno capo alla Società, che se le accolla.

#### **Art. 28 – Trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari**

Ai fini della trascrizione del presente atto nei registri immobiliari si allega al presente atto **sub B)** l'elenco delle particelle catastali che identificano il compendio immobiliare di proprietà della Società disciplinato dalla presente Convenzione e su cui i comparenti richiedono la trascrizione della stessa

Le comparenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato. \_\_\_

Il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio, occupa undici facciate intere e quanto della dodicesima fin qui di tre fogli ed è stato da me letto alle comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio alle ore