

## ISTITUTI RAGGRUPPATI – AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Allegato alla Deliberazione n. 26 del 5 novembre 2024

## ISTITUTI RAGGRUPPATI – AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Repertorio n.	Raccolta n.
<b>ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE AGRICOLA DI EDIFICIO RURALE CON CONTESTUALI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE PER SUPERFICI MAGGIORI DI UN ETTARO (Art. 83, comma 5, L.R. 65/2014 e art. 80 del R.U. vigente)</b>	
<b>REPUBBLICA ITALIANA</b>	
L'anno duemilaventiquattro, il giorno ventotto del mese di ottobre in Pistoia, via Atto Vannucci n.c. 38	
<b>28 ottobre 2024</b>	
Avanti me Dottor Antonio Marrese, notaio residente in Pistoia, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,	
<b>è presente</b>	
GRIECO UMBERTO nato a Pistoia il 13 febbraio 1960, domiciliato per l'incarico ove appresso, che interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante degli <b>ISTITUTI RAGGRUPPATI AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA</b> con sede in Pistoia, vicolo Malconsiglio n.c. 4, codice fiscale 90014590476 e partita IVA 01712070471, autorizzato dai poteri allo stesso conferiti dallo statuto dell'Ente; ente d'ora in poi chiamato <b>proponente</b> .	
Il comparente, della cui identità personale io notaio sono certo,	
<b>PREMESSO</b>	
1. che il proponente è proprietario degli edifici e delle aree poste in Comune di Pistoia in zona ricadente in area agricola così come identificata nel vigente Regolamento Urbanistico il tutto ubicato in via di Ramini n.c. 59, ed identificati catastalmente come di seguito riportato:	
a) fabbricati rurali identificati al Catasto Fabbricati come segue:	
a.1 - unità immobiliare ad uso magazzino rappresentata in <u>foglio 266, mappale 2 subalterno 4</u> , categoria C/2, classe seconda, consistenza mq. 50 (cinquanta), superficie catastale totale mq. 62 (sessantadue), rendita catastale di euro 118,79;	
a.2 - unità immobiliare ad uso civile abitazione rappresentata in <u>foglio 266, mappale 2 subalterno 7</u> , categoria A/3, classe seconda, vani 3,5 (tre virgola cinque), superficie catastale totale mq. 67 (sessantasette), rendita catastale di euro 162,68;	
a.3 - unità immobiliare ad uso magazzino rappresentata in <u>foglio 266, mappale 2 subalterno 8</u> , categoria C/2, classe seconda, consistenza mq. 12 (dodici), superficie catastale totale mq. 15 (quindici), rendita catastale di euro 28,51;	
a.4 - unità immobiliare ad uso magazzino rappresentata in <u>foglio 266, mappale 2 subalterno 9</u> , categoria C/2, classe seconda, consistenza mq. 7 (sette), superficie catastale totale mq. 11 (undici), rendita catastale di euro 16,63;	
a.5 - unità immobiliare ad uso civile abitazione rappresenta-	

## ISTITUTI RAGGRUPPATI – AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

ta in foglio 266, mappale 2 subalterno 10, categoria A/3, classe seconda, vani 3,5 (tre virgola cinque), superficie catastale totale mq. 67 (sessantasette), rendita catastale di euro 162,68;

a.6 - unità immobiliare ad uso magazzino rappresentata in foglio 266, mappale 2 subalterno 11, categoria C/2, classe seconda, consistenza mq. 5 (cinque), superficie catastale totale mq. 8 (otto), rendita catastale di euro 11,88;

a.7 - unità immobiliare ad uso magazzino rappresentata in foglio 266, mappale 2 subalterno 12, categoria C/2, classe seconda, consistenza mq. 32 (trentadue), superficie catastale totale mq. 43 (quarantatré), rendita catastale di euro 76,02; il tutto oltre ai beni comuni non censibili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 266, mappali:

- 2 subalterno 3, bene comune non censibile (vano scale e disimpegni);

- 2 subalterno 6, bene comune non censibile (resede comune).

Il tutto per una superficie complessiva catastale di mq.

2. Che il proponente dichiara di non essere in possesso della qualifica di imprenditore agricolo.

3. Che il proponente, ai sensi dell'articolo 83 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65, effettuerà il cambio di destinazione d'uso delle porzioni di fabbricato rurale non più utilizzabili ai fini agricoli nel territorio rurale, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 266, mappali 2 subalterno 4, 2 subalterno 7, 2 subalterno 8, 2 subalterno 9, 2 subalterno 10, 2 subalterno 11 e 2 subalterno 12, trasformandole in civili abitazioni ed in locali di deposito, destinando alle stesse un'area di pertinenza costituita da bene comune non censibile rappresentato al Catasto Fabbricati del detto Comune in foglio 266, mappale 2 subalterno 6, di dimensioni di circa mq. 320 (trecentoventi), in deroga alla citata norma in forza di atto in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e art. 97 della L.R. 65/2014 di cui al verbale di deliberazione n. 24 del Comune di Pistoia, seduta dell'11 marzo 2024.

4. Che ai sensi dell'art. 83 commi 1 e 4 della legge Regione Toscana 10 novembre 2014, n. 65 la realizzazione dell'intervento di cui al punto precedente è consentita previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, che individua le aree di pertinenza degli edifici o delle singole unità immobiliari da deruralizzare e pertanto è stato presentato il progetto edilizio che definisce il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, individuate in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, come previsto dal comma 3 del medesimo disposto di legge.

5. Che oltre alle aree di pertinenza di cui al precedente pun-

## ISTITUTI RAGGRUPPATI – AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

to 4, ai sensi dell'art. 80, comma 2, del Regolamento Urbanistico, "il cambio di destinazione d'uso di abitazioni rurali in abitazioni civili è consentito previa la stipula di un atto unilaterale d'obbligo per la individuazione del lotto/resede di riferimento ai sensi dell'art. 3 del fabbricato rurale nel suo complesso, che dovrà rimanere indivisa anche in caso di frazionamento dell'edificio stesso."

6. Che il lotto/resede di riferimento di cui al punto precedente 5., essendo ricadente in territorio rurale di cui all'art. (indicare 84 o 85 ???? ) del Regolamento Urbanistico vigente, salvo casi di dimostrata impossibilità, deve avere una superficie minima di 2.000 (duemila) mq. (comunque non inferiore a 600 - seicento - mq.);

(oppure, in alternativa al precedente punto 6).

### **OPPURE**

6. Che il lotto/resede di riferimento di cui al punto precedente 5., essendo i fabbricati ricadenti in territorio rurale di cui all'art. (indicare 86 o 87 o 88 ???? ) del Regolamento Urbanistico vigente, è corrispondente al fondo produttivo di riferimento.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale il proponente, in qualità di proprietario dei fabbricati oggetto di deruralizzazione, come in premessa identificati, ai sensi dell'articolo 83 comma 4 della Legge Regione Toscana 10 novembre 2014 n. 65

### **SI OBBLIGA**

per se stessi e per i loro aventi causa a rispettare tutto quanto previsto ai seguenti articoli.

### **ARTICOLO 1**

1. Il proponente si impegna affinché il progetto edilizio per deruralizzare i fabbricati posti in Comune di Pistoia, via di Ramini nn.cc. rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 266, mappali 2 subalterno 4, 2 subalterno 7, 2 subalterno 8, 2 subalterno 9, 2 subalterno 10, 2 subalterno 11 e 2 subalterno 12, ai sensi dell'art. 83 della legge regionale 65/2014:

a) definisca il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza del fabbricato stesso, rappresentate al Catasto Fabbricati in foglio mappali

di dimensione totale superiore ad un ettaro pari a mq.

individuate in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale;

b) definisca il lotto/resede di riferimento individuato ai sensi degli articoli 3 e 80 del Regolamento Urbanistico vigente, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio mappali di dimensione pari a mq.

## ISTITUTI RAGGRUPPATI – AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

con costituzione di vincolo di pertinenzialità e che dovrà rimanere indiviso anche in caso di frazionamento dell'edificio stesso.

Il tutto come meglio individuato con colorazione opportuna nella planimetria in scala 1:2000 che si allega al presente atto sotto la lettera " ", omessane la lettura delle parti scritte per dispensa dei comparenti, per costituirne parte integrante.

2. Il proponente si impegna inoltre affinché il progetto edilizio di cui al precedente comma 1 attribuisca a ciascuna area di pertinenza un edificio o una unità immobiliare in modo che l'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile corrisponda alla superficie totale delle aree di pertinenza individuate.

3. Il proponente si impegna a realizzare il progetto degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nelle succitate aree di pertinenza, costituito da:

- la relazione che individua, descrive e valuta gli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio (che si allega al presente atto sotto la lettera " " omessane la lettura per dispensa dei comparenti);
- il computo metrico estimativo degli interventi di sistemazione ambientale di cui al precedente punto, contabilizzato a prezzi correnti al momento della presentazione per un totale di Euro

(che si allega al presente atto sotto la lettera " " omessane la lettura per dispensa dei comparenti).

### ART. 2

1. Il proponente si impegna:

- a non alienare separatamente i fabbricati oggetto del presente atto dall'area di pertinenza di cui all'art. 1 comma 1 lett. a) del presente atto, come individuate e rappresentate ai sensi dell'articolo 83, comma 4, della legge regionale 65/2014 sulle quali gravano gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale definiti all'articolo 1 del presente atto unilaterale, per una durata pari a 10 (dieci) anni dalla trascrizione del presente atto;
- a non alienare separatamente i fabbricati oggetto del presente atto dal resede/lotto di pertinenza di cui all'art. 1 comma 1 lett. b) del presente atto, come individuato ai sensi degli articoli 3 e 80 e seguenti del Regolamento Urbanistico con costituzione di vincolo di pertinenzialità.

### ART. 3

1. Il proponente si impegna ad eseguire entro 10 (dieci) anni dalla stipula del presente atto gli interventi di sistemazione ambientale collegati al progetto edilizio di deruralizzazione dei fabbricati di cui all'art. 1 del presente atto per

## ISTITUTI RAGGRUPPATI – AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

con costituzione di vincolo di pertinenzialità e che dovrà rimanere indiviso anche in caso di frazionamento dell'edificio stesso.

Il tutto come meglio individuato con colorazione opportuna nella planimetria in scala 1:2000 che si allega al presente atto sotto la lettera " ", omessane la lettura delle parti scritte per dispensa dei comparenti, per costituirne parte integrante.

2. Il proponente si impegna inoltre affinché il progetto edilizio di cui al precedente comma 1 attribuisca a ciascuna area di pertinenza un edificio o una unità immobiliare in modo che l'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile corrisponda alla superficie totale delle aree di pertinenza individuate.

3. Il proponente si impegna a realizzare il progetto degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nelle succitate aree di pertinenza, costituito da:

- la relazione che individua, descrive e valuta gli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio (che si allega al presente atto sotto la lettera " " omessane la lettura per dispensa dei comparenti);
- il computo metrico estimativo degli interventi di sistemazione ambientale di cui al precedente punto, contabilizzato a prezzi correnti al momento della presentazione per un totale di Euro

(che si allega al presente atto sotto la lettera " " omessane la lettura per dispensa dei comparenti).

### ART. 2

1. Il proponente si impegna:

- a non alienare separatamente i fabbricati oggetto del presente atto dall'area di pertinenza di cui all'art. 1 comma 1 lett. a) del presente atto, come individuate e rappresentate ai sensi dell'articolo 83, comma 4, della legge regionale 65/2014 sulle quali gravano gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale definiti all'articolo 1 del presente atto unilaterale, per una durata pari a 10 (dieci) anni dalla trascrizione del presente atto;
- a non alienare separatamente i fabbricati oggetto del presente atto dal resede/lotto di pertinenza di cui all'art. 1 comma 1 lett. b) del presente atto, come individuato ai sensi degli articoli 3 e 80 e seguenti del Regolamento Urbanistico con costituzione di vincolo di pertinenzialità.

### ART. 3

1. Il proponente si impegna ad eseguire entro 10 (dieci) anni dalla stipula del presente atto gli interventi di sistemazione ambientale collegati al progetto edilizio di deruralizzazione dei fabbricati di cui all'art. 1 del presente atto per

## ISTITUTI RAGGRUPPATI – AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

l'importo di Euro

di cui all'art. 1 comma 3.

2. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultino inferiori agli oneri di cui al comma 5 dell'articolo 83 legge regionale 65/2014, è dovuta al Comune la relativa differenza. Viceversa qualora tali spese risultino superiori agli oneri da corrispondere ai sensi dell'art. 83 comma 5 della legge regionale 65/2014, nulla è dovuto al proponente per la relativa differenza.

### ART. 4

1. Il proponente deposita ai sensi dell'art. 83 comma 4 della legge regionale 65/2014 a favore dell'Amministrazione Comunale, contestualmente al presente atto, la seguente garanzia per gli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 3:

fidejussione bancaria/assicurativa di Euro

emessa da

in data

da rinnovare e di durata pari a 10 (dieci) anni.

La fidejussione prestata obbliga il fidejussore ad eseguire il pagamento oggetto della fidejussione a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, senza possibilità per il fidejussore di porre eccezioni di sorta. In caso di inadempimento agli obblighi di cui sopra e salvo il comprovato caso di forza maggiore accertato dall'Amministrazione comunale, questa a suo insindacabile giudizio potrà incamerare la polizza fidejussoria a titolo di penale o provvedere direttamente, rivalendosi sulla garanzia fidejussoria stessa, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte delle proprietà, e con pieno diritto ad adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fidejussoria.

Lo svincolo della fidejussione avverrà entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione all'Amministrazione Comunale dell'effettivo espletamento di tutti gli obblighi assunti nell'art. 3.

Tale comunicazione, che l'Amministrazione comunale si riserva di verificare, dovrà essere accompagnata dalla relazione, corredata da documentazione fotografica, redatta da tecnico abilitato ove necessario.

### ART. 5

Il proponente riconosce al Comune di Pistoia la facoltà di esercitare in qualsiasi tempo, a mezzo dei propri tecnici, agenti e incaricati, tutte le verifiche ed i controlli che riterrà del caso per verificare gli obblighi assunti con il presente atto.

### ART. 6

## ISTITUTI RAGGRUPPATI – AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

Il presente atto obbliga, oltre il proponente, anche i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultino per qualsiasi ragione titolari del titolo edilizio abilitativo. Il proponente si impegna pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento, o di costituzione di diritti reali una clausola con cui siano assunti anche dall'acquirente gli obblighi di cui al presente atto.

Nel tal caso, nell'atto di trasferimento della proprietà dovrà essere esplicitamente richiamato il presente atto unilaterale d'obbligo e l'acquirente dovrà specificatamente accettare tutti gli impegni assunti dal precedente proprietario. L'alienante dovrà comunicare entro 15 (quindici) giorni dalla stipula del contratto all'Amministrazione comunale il mutamento di proprietà e l'acquirente dovrà, nello stesso termine, prestare le fidejussioni previste dal presente atto d'obbligo a suo nome.

### ART. 7

1. Il presente atto unilaterale d'obbligo, per quanto riguarda l'individuazione delle aree di pertinenza di cui all'art. 1 comma 1 lett. a) e delle opere di sistemazione ambientale di cui all'art. 1 comma 3 del presente atto, ha validità decennale (10 - dieci - anni);
2. mentre per quanto riguarda la costituzione di vincolo di pertinenzialità fra i fabbricati oggetto di deruralizzazione e il lotto/resede di riferimento individuato ai sensi degli articoli 3 e 80 del Regolamento Urbanistico di cui all'art. 1 comma 1 lett. b) del presente atto, non presenta limiti temporali e il lotto/resede dovrà rimanere indiviso anche in caso di frazionamento dell'edificio stesso.

### ART. 8

Il proponente consente esplicitamente la trascrizione dell'atto a favore del Comune di Pistoia (codice fiscale 00108690470) con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Pistoia da ogni responsabilità al riguardo. Il presente atto sarà trascritto a cura ed a spese degli stessi che se ne assumono interamente. Copia del presente atto e della nota di trascrizione dovrà essere trasmessa al Comune prima del rilascio dei permessi di costruzione o altro atto previsto o contestualmente alla presentazione di idoneo titolo edilizio ai sensi di legge.

### ART. 9

Per eventuali controversie che potessero derivare dalla presente convenzione sarà competente il Tribunale di Pistoia.

### ART. 10

#### Consenso al trattamento dei dati personali

La parte, come sopra rappresentata, dichiara di essere stata informata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali) nonché dell'art. 13 del Regolamento U.E. n. 679/2016 GDPR, che i suoi dati personali, oggetto di trattamento in rela-



## ISTITUTI RAGGRUPPATI – AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

zione all'incarico conferito, verranno conservati presso il

Notaio rogante su supporto cartaceo e/o con modalità informatiche e utilizzati ai fini dei conseguenti adempimenti presso i pubblici uffici, nei casi e nei modi di legge, anche con l'ausilio di soggetti appositamente delegati, ferme le facoltà di accesso, correzione, aggiornamento, integrazione e cancellazione riconosciute dalla legge agli interessati, che espressamente consentono ed autorizzano la raccolta, conservazione, anche oltre i termini di legge, e comunicazione dei dati in oggetto.

Atto da me notaio letto ai comparenti che lo approvano.

Consta l'atto di                      fogli scritti da persone di mia fiducia e da me notaio nelle prime

Sottoscritto alle ore

ISTITUTI RAGGRUPPATI – AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA