

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 (SI)

- \_\_\_\_ 2022 -

Il giorno \_\_\_\_ duemilaventidue, 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. \_\_\_\_, nata a \_\_\_\_ il \_\_\_\_, domiciliata per la carica ove in appresso, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile dell'Area Gestione dei Territorio, Sportello Unico dell'Edilizia del:

- "COMUNE DI CASOLE D'ELSA" codice fiscale 00077090520 con sede in Casole d'Elsa Piazza Luchetti n. 1, nominata con Atto del Sindaco n. 4 del 11.04.2022, a quanto in appresso autorizzata ai sensi degli articoli 107 e 109 d.lgs. n. 267 del 2000, nonché giusta Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_, del \_\_\_\_, che in copia conforme si allega al presente atto sub A) e Determina Dirigenziale \_\_\_\_ in data \_\_\_\_, provvedimenti validi e non revocati, come dalla stessa dichiarato;

di seguito anche "il Comune"

Dott. \_\_\_\_, nato a \_\_\_\_ il \_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante delle società:

- "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 autorizzato giusta delibera del consiglio di amministrazione in data 18 aprile 2019 che in estratto autentico si trova allegata all'atto da me ricevuto in data 19 aprile 2019 rep.n. 78.478/24.700 (di seguito anche "CdC");

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

PREMESSO

- che le Società Castello di Casole S.p.A. era 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 e di 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 sorretta dalla 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 di 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 convenzione 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 Castello di Casole S.p.A. 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, cui ha fatto seguito nuova convenzione stipulata in data 4 febbraio 2019 con atto a mio rogito rep. 78.113/24.496 registrata a Firenze il giorno 8 febbraio 2019 al n. 4233 trascritta a Siena in pari data al n.758 reg.part.;
- che, a seguito delle innovazioni introdotte nella speciale disciplina per il trasferimento di diritti edificatori che fa parte integrante del Regolamento Urbanistico, la Società Castello di Casole S.p.A. ha acquistato diritti edificatori al fine di riutilizzarli nell'area disciplinata dalla Componente PdR del PRP ed tal fine ha presentato richiesta di approvazione di ulteriore variante al PRP;
- che detta variante al PRP è stata approvata dal comune di Casole d'Elsa con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 27 marzo 2019 ed alla medesima ha fatto seguito la stipula di nuova convenzione stipulata in data 29 aprile 2019 con atto a mio rogito rep. 78.518/24.721 registrata a Firenze il giorno 6 maggio 2019 al n. 13644 e trascritta a Siena in data \_\_\_\_ al n. \_\_\_\_;
- che, a seguito sia della mutata strategia aziendale che dell'ulteriore acquisto di diritti edificatori, la Società Castello di Casole S.p.A. ha presentato con protocollo numeri 2936 2937 2938 del 02.05.2022 e prot. n. 3099 e 3100 del 06.05.2022 nuova richiesta di approvazione di variante generale al PRP, estesa a tutte le sue componenti;

- che il piano attuativo, costituito dalla variante generale al PRP e quindi a tutte le sue componenti (PP, PdR e PAPMAA) è stato approvato ai sensi dell'art. 112 LR 65/2014 con delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ regolarmente pubblicata sul B.U.R.T. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- che, schema della presente convenzione è stato approvato contestualmente all'approvazione della Variante al Piano Attuativo 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;
- che nelle more di detto procedimento la Società Agricola "ALMA CERES" con sede in con sede in Milano (MI), Piazza Pio XI 1, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano con il numero di codice fiscale 01188390528, ha acquistato parte significativa del territorio interessato dalla componente PAPMAA (UTE 10 – Le Balze);
- che la Società Agricola "ALMA CERES", nuova proprietaria delle aree interessate dalla UTE 10 "Le Balze", ha inteso assumere direttamente i pertinenti obblighi derivanti dalla attuazione del PAPMAA ed ha pertanto chiesto, con l'assenso della Società Castello di Casole S.p.A., di sottoscrivere distinta ed autonoma convenzione per le aree divenute di sua proprietà;
- che la pertanto la Società Castello di Casole S.p.A., per quanto attiene il PAPMAA, con la presente convenzione assume tutti gli obblighi derivanti dalla sua attuazione ad eccezione di quelli pertinente la citata dalla UTE 10, "Le Balze";

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

## **Parte I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **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 CdC.

In particolare:

- le disposizioni di cui agli articoli da 1 a 12 (Parte I) e da 25 a 28 (Parte V) hanno valenza generale e si applicano a tutte le componenti del PRP;
- le disposizioni di cui agli articoli da 13 a 20 (Parte II) si applicano alla sola componente PAPMAA;
- le disposizioni di cui agli articoli da 21 a 23 (Parte III) si applicano alla sola componente PdR;
- le disposizioni di cui all'articolo 24 (Parte IV) 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 del PRP rimane pertanto disciplinata solo dalla presente convenzione.

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

Per le componenti PP e PdR, il Piano Regolatore Particolareggiato conservava validità di dieci anni dalla stipula della Convenzione da me ricevuta in data 23/12/2013, rep. 68.719, racc. 19.845 e pertanto aveva scadenza il giorno 23/12/2023 (ventitrè dicembre duemilaventitrè), termine successivamente prorogato ex lege di ulteriori tre anni dall'art. 10, comma 4-bis, della L. 120/2020 di conversione del D.L. 76/2020 (c.d. "decreto semplificazioni") e non modificato dalla presente convenzione.

Per la sola componente PAPMAA il termine decennale di validità del PAPMAA decorreva dalla stipula della Convenzione da me ricevuta in data 02/12/2015, rep. 72.961, racc. 21.608 e pertanto la scadenza era fissata al giorno 02/12/2025 (due dicembre duemilaventicinque), termine successivamente prorogato ex lege di ulteriori tre anni dall'art. 10, comma 4-bis, della L. 120/2020 di conversione del D.L. 76/2020 (c.d. "decreto semplificazioni") e non modificato dalla presente convenzione.

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 danno 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 CdC 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 CdC 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 CdC, 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 atti di assenso comunque necessari. I lavori previsti da ciascun titolo edilizio dovranno essere iniziati entro l'ordinario termine temporale stabilito 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 è mai 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 PAPMAA 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.

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 di specie non si rinvencono nell'ambito del PdR aree idonee in quanto, per la localizzazione periferica, non troverebbero alcun possibile utilizzo di interesse generale.

Il PRP individua pertanto due aree alternative che per estensione e caratteristiche risultano idonee ad offrire risposta non solo formale all'esigenza di adeguata integrazione delle dotazioni territoriali.

La cessione dovrà essere avvenuta entro la data di rilascio del primo titolo edilizio richiesto successivamente all'approvazione del PRP.6

Le spese per il trasferimento, compresi i necessari adempimenti tecnici e catastali, sono a carico della Società CdC.

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

In relazione alla viabilità ricadente nell'ambito territoriale del PAPMAA si conviene:

- a) la Società CdC assume l'onere di manutenzione delle aste viarie classificate strade extraurbane di uso pubblico, ad eccezione dei tratti ricadenti nel territorio della UTE 10 "Le Balze", 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 CdC 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 CdC 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 CdC ha ceduto al Comune l'area detta "Fiera dell'Alberaia" a fronte della quale il Comune ha provveduto alla controcessione alla Società CdC 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 al precedente art. 10, lettera “b”, in modo da assicurare al Comune la piena proprietà delle sedi stradali extraurbane e alla Società CdC quella dei terreni contigui.

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

Al fine di garantire la massima fruibilità 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 o coltivazioni in atto.

A tal fine le eventuali recinzioni sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- non devono in ogni caso impedire il passaggio pedonale e non possono inibire la fruizione della viabilità pedonale;
- 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;
- 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).

Sono sempre consentite:

- a) la recinzione delle aree di pertinenza degli edifici, quale sia la loro destinazione d’uso;
- 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 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.

Resta fermo quanto stabilito dall’art. 842 c.c.



## 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 CdC conferma gli obblighi già assunti 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 CdC conferma l'impegno a non alienare separatamente gli edifici rurali e le superfici fondiari 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 dal PAPMAA con particolare riferimento alle verifiche di rispondenza di cui all’Allegato “G” del Programma medesimo.

Le eventuali alienazioni che avvengano del rispetto di dette condizioni non comportano necessità di variante al PAPMAA o alla presente convenzione o il conseguimento di specifiche autorizzazioni, fermo restando che del fatto deve essere data preventiva comunicazione al Comune corredata dalla dimostrazione di conformità al PAPMAA e alle presenti pattuizioni. Ove ricorrano motivi ostativi, il Comune ne deve dare notizia alla Società entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione.

Le eventuali alienazioni di una o già UTE non pregiudicano, in ogni caso, l’unitarietà della disciplina del PAPMAA.

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

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

La Società CdC conferma l'impegno 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 CdC conferma l'obbligo 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 CdC. Ove la Società CdC 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, della L.R. 65/2014**

Ai sensi dell'art. 81, comma 3, della L.R. 65/2014, la Società CdC conferma l'impegno a non modificare la destinazione d'uso degli edifici rurali ad uso abitativo di nuova costruzione per almeno venti anni dalla loro ultimazione.

Per tutti gli altri edifici rurali, ivi compresi gli annessi, si applica quanto disposto dall'art. 81, comma 2, della L.R. 65/2014 in quanto tutti derivanti da interventi di recupero di patrimonio edilizio esistente costruito ben antecedentemente al 15 aprile 2007.

Resta fermo il termine quindicennale di cui all'art. 71, comma 4, della stessa legge nei casi ivi previsti.

#### **Art. 18 – Limitazioni al principio di flessibilità interna.**

Il principio di flessibilità interna al PRP trova applicazione nell'ambito territoriale disciplinato dal PAPMAA con le seguenti specifiche limitazioni:

non sono consentiti incrementi superiori al 20% della SE totale prevista in ciascuna UTE;

non sono consentite riduzioni oltre il 40% della SE totale prevista in ciascuna UTE.

Resta fermo il vincolo di destinazione agricola delle superfici trasferite, che potranno assumere le diverse funzioni agricole previste dal PAPMAA in conformità agli specifici criteri stabiliti dalle NTA per la ripartizione tra le medesime in ciascuna UTE.

#### **Art. 19 – Contributo alla comunità casolese**

Ferme restando le somme già corrisposte allo stesso titolo in forza di precedenti accordi convenzionali, la Società CdC corrisponderà al Comune di Casole d'Elsa, a mero titolo di liberalità, la somma di complessivi € 40.000,00 (euro quarantamila/00) da ripartire in nr. 2 rate di € 20.000,00 (ventimila/00) ciascuna a titolo di contributo per il miglioramento della qualità della vita dei servizi prestati alla comunità casolese e al suo territorio ed in particolare alla realizzazione di attività legate alla cura del verde pubblico e alla valorizzazione degli spazi pubblici in genere.

Ciascuna rata sarà corrisposta al deposito della certificazione di agibilità, anche parziale, dei casali realizzati nelle UTE:

- UTE 03 Cetena Nera;
- UTE 07 La Vallecola.

### **Art. 20 – Impegno a promuovere intese**

La Società CdC si conferma l'impegno 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. 21 – 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. 22 – 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.

#### **Art. 23 – 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 scadenzati, ferma restando l'unitarietà della progettazione.

## 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**

Con precedente convenzione stipulata in data 29 aprile 2019 con atto a mio rogito rep. 78.518/24.721 registrata a Firenze il giorno 6 maggio 2019 al n. 13644 e trascritta a Siena in data \_\_\_\_ al n. \_\_\_\_ la Società CdC:

- 1) rinunciava ai titoli edilizi conseguiti per cinque nuove costruzioni ad uso turistico ricettivo e più esattamente:
  - permesso di costruire n. 31/2017 per l'edificazione nel sito "Il Campino" relativo a rinnovo con nuova soluzione progettuale dell'intervento già assentito con permesso di costruire n. 40/2009;
  - permesso di costruire n. 32/2017 per l'edificazione nel sito "S. Francesco" (già S.Isidoro) relativo a rinnovo con nuova soluzione progettuale dell'intervento già assentito con permesso di costruire n. 32/2009;
  - permesso di costruire n. 33/2017 per l'edificazione nel sito "S. Pietro" relativo a rinnovo con nuova soluzione progettuale dell'intervento già assentito con permesso di costruire n. 48/2009;
  - permesso di costruire n. 29/2017 per l'edificazione nel sito "Poggio Marino" relativo a rinnovo con nuova soluzione progettuale dell'intervento già assentito con permesso di costruire n. 39/2009;
  - permesso di costruire n. 30/2017 per l'edificazione nel sito "La Miniera" relativo a rinnovo con nuova soluzione progettuale dell'intervento già assentito con i permessi di costruire n. 38/2009 (sito "La Miniera") e n. 30/2009 (sito "San Tommaso").
- 2) si impegna a ricondurre allo stato naturale i siti interessati come previsto dalle NTA del PRP
- 3) chiedeva il rimborso delle somme a suo tempo corrisposte come contributo di costruzione in relazione a detti titoli edilizi per l'importo complessivo di € 484.085,94 (quattrocentottantaquattromilaottantacinque virgola novantaquattro) originato come segue:

- quanto ad € 70.339,96 per il contributo versato in relazione al permesso di costruire n. 40/2009 (Il Campino) poi parzialmente assorbito dal successivo permesso n. 31/2017;
- quanto ad € 82.836,12 per il contributo versato riguardo al permesso di costruire n. 32/2009 (Sant'Isidoro, poi San Francesco) poi parzialmente assorbito dal successivo permesso n. 32/2017;
- quanto ad € 85.287,96 per il contributo versato riguardo al permesso di costruire n. 48/2009 (San Pietro), poi parzialmente assorbito dal successivo permesso n. 33/2017;
- quanto ad € 80.585,06 per il contributo versato riguardo al permesso di costruire n. 39/2009 (Poggio Marino) poi parzialmente assorbito dal successivo permesso n. 29/2017;
- quanto ad € 82.992,84 per il contributo versato riguardo al permesso di costruire n. 38/2009 (La Miniera) poi parzialmente assorbito dal successivo permesso n. 30/2017;
- quanto ad € 82.044,00 per il contributo versato riguardo al permesso di costruire n. 30/2009 (San Tommaso) poi parzialmente assorbito dal successivo permesso n. 30/2017.

Il Comune di Casole d'Elsa provvedeva al richiesto rimborso per la quota di € 200.000,00 (duecentomila/00) con determinazione n. 250 del 10.06.2019, mentre per la parte residua le parti convenivano che venisse defalcata dal contributo di costruzione dovuto per il nuovo titolo edilizio richiesto per l'ampliamento dell'hotel di Querceto con pratica edilizia 30/2020 del 08/06/2020 a seguito della quale veniva rilasciato permesso di costruire n. 29 del 24/12/2020.

Nelle more dell'approvazione del PRP, la Società CdC ha rinunciato, con nota assunta al prot. 7363 del 31.10.2022, a detto permesso di costruire n. 29/2020 con il che non viene dato corso alla prevista compensazione e permane il diritto della Società CdC al rimborso della residua somma di € 284.085,94.

Nella stessa convenzione stipulata del 29 aprile 2019 la Società CRV (oggi incorporata dalla Società CdC con atto di fusione a rogito del Notaio Francesco Steidl di Firenze in data 19/12/2019, registrato a Firenze il 20/12/2019 al n. 27104 serie 1T, con cui si è proceduto a fusione per incorporazione della Società CRC nella Società CdC) sua volta:

- rinunciava al permesso di costruire n. 02/2016, conseguito dalla Società CRV e relativo a rinnovo con nuova soluzione progettuale del permesso di costruire n. 45/2009 e successive varianti con permessi n. 27/2011 e n. 9/2013, tutti conseguiti dalla Società CdC per l'edificazione nella UMI 09 della componente PdR del PRP.
- chiedeva il rimborso del contributo di costruzione a suo tempo corrisposto in relazione a detto intervento per l'importo complessivo di € 45.050,90 (quarantacinquemilacinquanta/90).
- conveniva che detta somma di € 45.050,90 non fosse materialmente corrisposta ma bensì detratta dal corrispondente contributo che sarebbe stato dovuto al momento del rilascio del permesso di costruire per l'ampliamento dell'hotel di Querceto.

A seguito della pluralità di atti e rinunce sopra richiamati, la Società CdC ha conservato il diritto al rimborso delle somme precedentemente versate a titolo di contributo di costruzione nella misura residua di complessivi € 329.136,93.

In ordine a dette somme convengono le parti che il Comune di Casole d'Elsa non provvederà ad alcuna corresponsione di denaro ma i rimborsi dovuti saranno progressivamente scomputati da quanto sarà dovuto a titolo di contributo di costruzione dalla Società CdC per i futuri titoli edilizi che andrà a richiedere in attuazione del PRP.

Non saranno rimborsate né scomputate le somme, di cui al comma precedente, che risulteranno residuali al termine di validità del PRP

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

La Società CdC 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 CdC che se le accolla.

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

Ai fini della trascrizione del presente atto nei registri immobiliari le parti richiedono l'esecuzione della formalità unicamente in relazione alle aree interessate dalla componente PdR; si allega al presente atto sub C) l'elenco delle particelle catastali che identificano il compendio immobiliare di proprietà della Società CdC disciplinato dalla presente Convenzione e su cui i comparenti richiedono la trascrizione della stessa.