



COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

PRATICA DET - 2610 - 2015

DETERMINAZIONE AREA URBANISTICA E EDILIZIA

N° 2575 del 10-12-2015

OGGETTO: PMAA AZ. AGR. IL CAVALIERINO E MODIFICA PMAA AZ. AGR. DIONORA - APPROVAZIONE

IL RESPONSABILE

VISTO l'art. 107 del D.Lgs 18.8.2000 n. 267 "**Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali**", che attribuisce ai dirigenti tutti i compiti che la Legge e lo Statuto non riservino agli organi di governo dell'Ente, compresa l'adozione di atti che impegnano l'Amministrazione verso l'esterno;

VISTO il secondo comma dell'art. 109 dello stesso D. Lgs. N.267/2000 relativo al conferimento delle funzioni dirigenziali nei comuni privi di personale di qualifica dirigenziale;

VISTO il decreto del Sindaco di conferimento delle suddette funzioni dirigenziali ai responsabili di area;

VISTO il vigente Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

VISTO l'art. 183, comma 9, del D.Lgs 18.8.00, n. 267, nonché art. 151, comma 4, del citato D.Lgs n. 267 del 18.08.2000;

VISTO il Regolamento di contabilità;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 326 del 29.12.2014 avente ad oggetto "Nuova organizzazione degli uffici e dei servizi";

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 29.4.2015 con cui è stato approvato il Bilancio di previsione per l'anno 2015, il Bilancio Pluriennale 2015-2017, la Relazione Previsionale e Programmatica e i relativi allegati, esecutiva ai sensi di legge;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 197 del 27.7.2015 con la quale è stato approvato il P.E.G. ed il Piano delle Performance 2015;

PREMESSO che l'azienda Agricola Il Cavalierino in data 18 Agosto 2015 ha inoltrato un PAPMAA, acquisito al prot. 22463 del 19.08.2015 di questa Amministrazione, finalizzato al trasferimento parziale di proprietà, attraverso la vendita di ha 31.96.99 di terreno con soprastanti annessi agricoli, consistenti in:

- annesso agricolo ad uso cantina – Loc. Poggiano – Foglio 93 – P.Illa 147 - mq 521
- annesso ad uso scuderia – Loc. Poggiano – Foglio 93 – P.Illa 146 – mq 314

VISTA l'istruttoria favorevole di questo servizio agli atti del 15 Settembre 2015;

CONSIDERATO che il Servizio Ambiente – Ufficio Agricoltura dell'Unione dei Comuni della Valdichiana senese, con nota acquisita al prot. 25798 del 25.09.2015 di questa amministrazione, ha espresso, per quanto di competenza, parere NEGATIVO sul programma in oggetto per le seguenti motivazioni:

- il fondo agricolo da vendere necessiterebbe, visti l'ordinamento e la consistenza colturale, nonché le esigenze di conduzione, di nuove abitazioni e di una rimessa per macchine ed attrezzature agricole;
- il fondo agricolo che resterebbe in conduzione alla Soc. Agricola Il Cavalierino s.r.l., di circa 16 ha, quasi tutti boscati, disporrebbe di abitazione dell'imprenditore ed accessori, 4 fabbricati per attività agrituristiche, rimessa macchine ed attrezzatura, tettoia;
- le attività agrituristiche da parte della ditta richiedente dovrebbero necessariamente essere ridotte rispetto alle attuali, in modo da rispettare il criterio di prevalenza dell'attività agricola previsto dalla L.R. 30/2003 e s.m.i.;

rilevando quindi che il frazionamento proposto, ingenera nuove esigenze edificatorie nella parte di azienda da vendere e contemporaneamente determina un'eccedenza di fabbricati, rispetto alle esigenze, nella parte che resta in conduzione alla Soc. Agr. Il Cavalierino s.r.l.;

VISTO quindi il preavviso di diniego trasmesso da questo servizio alla società richiedente con nota prot. 26894 del 28.09.2015;

CONSIDERATO che a seguito del suddetto preavviso la società ha inoltrato le proprie osservazioni ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90, acquisite al prot. 27139 del 08.10.2015 e successivamente trasmesse, per quanto di competenza, agli uffici preposti dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese, con nota prot. 27589 del 12.10.2015;

VISTA la risposta alle suddette osservazioni inoltrata dall'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese, acquisite al prot. 29315 del 29.10.2015 di questa Amministrazione, con la quale viene confermato il parere negativo espresso con precedente nota acquisita al prot. 25798 del 25.09.2015, inoltrato per quanto di competenza alla Soc. Agr. Il Cavalierino con nota prot. 29681 del 2 Novembre 2015;

CONSIDERATO altresì che, in data 28.10.2015, sono state acquisite al protocollo di questa amministrazione ulteriori considerazioni da parte della società richiedente Az. Agr. Il Cavalierino (prot. n. 29204) e da parte della Soc. Agricola Dionora r.l. – futura acquirente (prot. n. 29280), nelle quali sostanzialmente:

la Soc. Agr. Il Cavalierino comunica che:

- la porzione da trasferire non comporta la creazione di una nuova azienda in quanto la stessa verrà acquisita dalla Soc. Agr. Dionora a r.l., fisicamente contigua al fondo in questione;
- il fondo da vendere non necessita di nuove abitazioni o di rimesse in quanto la Soc. Agr. Dionora a r.l. ha presentato un PAPMAA, approvato con Determinazione Area Urbanistica Edilizia n. 778 del 29.04.2014 per la realizzazione di una residenza rurale; inoltre il frazionamento non genera nuove necessità edificatorie nella parte del fondo da alienare, in quanto la società acquirente può impegnarsi formalmente alla rinuncia della cantina prevista nel PAPMAA approvato, a fronte dell'acquisto di quella ricadente sul terreno oggetto di compravendita;
- le attività agrituristiche svolte dall'azienda cedente non subiranno alcuna riduzione a seguito della cessione, ma eventualmente un incremento, come dimostrato nelle valutazioni riportate circa il permanere del rapporto di connessione e complementarietà tra l'attività agricola e quella agrituristiche.

la Soc. Agr. Dionora a.r.l. comunica che:

- il PAPMAA approvato con Determinazione Area Urbanistica e Edilizia n° 778 del 29.04.2014 non ha avuto esecuzione e non è stato stipulato l'atto d'obbligo;
- la società Dionora ha nel frattempo stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di una porzione del ramo di azienda della Soc. Il Cavalierino, il cui compendio è, in particolare, costituito da un fondo rustico in località Poggiano, contiguo a quello della proprietà della stessa Soc. Dionora;
- rinuncia, condizionatamente all'approvazione del PAPMAA presentato dalla Soc. Il Cavalierino, alla realizzazione della cantina della superficie di mq 568 circa, prevista nel PAPMAA approvato con Determinazione Area Urbanistica e Edilizia n° 778 del 29.04.2014.

VISTO che a seguito dell'inoltro delle suddette ulteriori considerazioni, il Servizio Ambiente – Ufficio Agricoltura dell'Unione dei Comuni, con nota acquisita al prot. 32126 del 26.11.2015 di questa amministrazione, ha espresso parere FAVOREVOLE alla vendita di Ha 31.90.99 con soprastanti annessi agricoli alla Società DIONORA a r.l. con le seguenti prescrizioni e condizioni:

1. *il suddetto parere è subordinato alla vendita esclusivamente alla confinante Soc. Agr. Dionora a r.l.;*
2. *eventuali future necessità di spazi per le attività agricole delle aziende interessate dal trasferimento parziale di fondi in programma dovranno essere prioritariamente soddisfatte mediante il recupero degli edifici esistenti;*
3. *la rinuncia alla costruzione della nuova cantina da parte della Soc. Agr. Dionora a r.l. prevista nel programma Aziendale n°3/2014, dovrà essere formalizzata nell'atto d'obbligo che la predetta società dovrà stipulare con il Comune.*

QUANTO SOPRA PREMESSO E CONSIDERATO,

VISTA la L.R. 65/2014 – Capo III ed il Regolamento Regionale 5/R/07 e s.m.i. non abrogato dalla legge regionale, che detta disposizioni sul territorio rurale,

VISTA la medesima legge che, per la verifica delle condizioni espresse agli artt. 72 e 73 prevede l'obbligo della redazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale di seguito denominato "Programma Aziendale", da approvarsi in sede Comunale previa verifiche e acquisizione dei pareri previsti al comma 4. dell'art. 74;

VISTO altresì l'art. 76 della stessa legge regionale "Trasferimenti di fondi agricoli";

RITENUTO, dati i contenuti del PAPMAA dell'Az. Agr. Il Cavalierino e i contenuti della variazione al PAPMAA dell'Az. Agr. Dionora, di non dovere acquisire ulteriori pareri in merito;

CONSIDERATO altresì che, l'atto unilaterale d'obbligo previsto a carico della Az. Agr. Dionora, verrà stipulato prima della richiesta dei titoli edilizi collegati e che pertanto si ritiene opportuno e adeguato, ai fini dell'adempimento delle prescrizioni impartite dall'Unione dei Comuni e di cui al precedente punto 3., condizionare la validità dell'approvazione del PAPMAA dell'Az. Agricola Il Cavalierino all'aggiornamento e relativa comunicazione a questa amministrazione, della nuova consistenza Aziendale della Dionora a r.l. , a seguito dell'acquisto dei terreni e soprastanti annessi;

DETERMINA

1) di approvare Il Programma Aziendale, intestato a Az. Agr. IL CAVALIERINO, acquisito al prot. 22463 del 19.08.2015 di questa Amministrazione, nei suoi contenuti, così come descritti in premessa e alle seguenti condizioni e prescrizioni :

- a. la vendita dei terreni dovrà avvenire esclusivamente a favore della confinante Soc. Agr. Dionora a r.l.;
- b. eventuali future necessità di spazi per le attività agricole dovranno essere prioritariamente soddisfatte mediante il recupero degli edifici esistenti;

2) di variare contestualmente, in adempimento alle prescrizioni sopra indicate e a seguito di formale rinuncia da parte dell'Az. Agr. Dionora alla realizzazione della cantina, con nota acquisita al prot. 29280 del 28.10.2015, il PAPMAA approvato con Determinazione Area Urbanistica e Edilizia n. 778 del 29-04-2014 a nome dell'Az. Agr. Dionora, con i seguenti nuovi contenuti agricoli ed edilizi:

- a) costruzione di abitazione per imprenditori agricolo
- b) nuovo impianto vigneto specializzato per 0.85 ha

e con le seguenti prescrizioni:

- a) le sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica (muretti, ciglionamenti, ecc.) dovranno essere mantenuti e mantenuti;
- b) dovrà essere limitato il dilavamento dei suoli;
- c) dovranno essere mantenuti gli habitat della fauna selvatica;
- d) dovrà essere tutelata la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti ;
- e) per i miglioramenti ambientali previsti (incremento della vegetazione arboreo arbustiva, potenziamento della rete scolante, tutela della tessitura agraria con inserimento di filari di olivi, ecc.), dovrà essere presentato apposito elaborato grafico;
- f) prima della firma del relativo atto unilaterale d'obbligo, dovrà essere presentato apposito computo metrico estimativo e relativa polizza fideiussoria delle opere di miglioramento ambientale previste dal PMAA e di cui alle precedenti lettere;

- g) per l'impianto di nuove superfici vitate, dovranno essere rispettate le specifiche norme di settore;
- h) eventuali future necessità di spazi per le attività agricole dovranno essere prioritariamente soddisfatte mediante il recupero degli edifici esistenti.

3) di dare atto che, ai fini della validità dell'approvazione del PAPMAA intestato all'Az. Agr. Il Cavalierino, farà fede l'aggiornamento e la relativa comunicazione a questa amministrazione, della nuova consistenza Aziendale della Dionora a r.l. a seguito dell'acquisto dei terreni e soprastanti annessi.

IL RESPONSABILE DI AREA

NON richiesto il VISTO di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, in quanto non comporta impegno di spesa.

IL RESPONSABILE DI AREA

ORIGINALE IN FORMATO ELETTRONICO CON FIRMA DIGITALE

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale elettronico del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i. L'originale elettronico del presente atto è conservato negli archivi informatici del Comune di Montepulciano, ai sensi dell'art.22 del D.lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.

