



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

Prot. 15770  
Del 16/09/16

**Sportello Servizi al Cittadino**

**Al Garante dell'informazione e della  
partecipazione sul procedimento  
di formazione dell'Atto  
di Governo del Territorio**

**OGGETTO: OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI AL PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI  
MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE CON VALENZA DI PIANO  
ATTUATIVO PRESENTATO DALL'AZIENDA AGRICOLA FLORIDDIA CARMELO AI  
SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. N° 65 DEL 10 NOVEMBRE 2014  
DELIBERA DI ADOZIONE DEL C.C. N° 55 DEL 28/07/2016- PUBBLICATA  
IL 17/08/2016  
SCADENZA DEI 30 GIORNI DELLE OSSERVAZIONI IL 16/09/2016**

Il sottoscritto Geom. Roberto Marconi, in qualità di Funzionario Responsabile del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino, ai sensi dell'art. 111 della L.R. n° 64 del 10/11/2014 e successive modifiche e integrazioni, avendo rilevato negli elaborati del Piano Attuativo alcune incongruenze ed imprecisioni di carattere materiale, ritenendo inoltre che sia opportuno inserire nei suddetti elaborati alcune correzioni di carattere formale ed alcune correzioni materiali alla cartografia, formula le osservazioni riportate nell'elenco allegato, con le relative motivazioni e proposte specifiche.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
GESTIONE DEL TERRITORIO  
- Geom. Roberto Marconi -

Pagina 1 di 7



**SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA**  
*Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività  
Produttive*

Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483  
Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355  
[www.comune.castelfiorentino.fi.it](http://www.comune.castelfiorentino.fi.it)  
PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)



Dopo un ulteriore esame degli elaborati adottati si riportano di seguito alcune proposte di correzioni materiali, precisazioni e modifiche ritenute opportune da parte del Servizio Gestione del Territorio anche in relazione all'avvenuta pubblicazione sul BURT del nuovo Regolamento di attuazione di cui all'art. 84 della L.R. 64/2014 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale di cui al D.P.G.R. 63/R del 25/08/2016:

**A) Atto d'obbligo unilaterale:** Al fine di rendere tale documento coerente con la nuova normativa di riferimento ed efficaci a tutti gli effetti le limitazioni e gli obblighi scaturenti dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo unilaterale si rende necessario l'inserimento, all'interno dello stesso, di alcune precisazioni scaturenti dal nuovo dispositivo normativo oltre alle penali previste dall'art. 74 comma 6 lett. e della L.R. 65/2014. In particolare tali penalità non dovranno risultare inferiori al maggiore valore determinato dall'inadempienza.

Per quanto suddetto si ritiene opportuno rivedere lo schema d'atto d'obbligo unilaterale, in coerenza con quanto già effettuato in casi simili come di seguito riportato.

#### SCHEMA DI ATTO D'OBBIGO UNILATERALE

(Ai sensi dell'art. 72, - dell'art. 74, della L.R.T. 65/2014 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 63/R 2016)

L'anno \_\_\_\_\_ e questo dì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ con il presente  
atto \_\_\_\_\_ d'obbligo \_\_\_\_\_ reso \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sottoscritto \_\_\_\_\_ davanti \_\_\_\_\_ a

il sottoscritto – Carmelo Floriddia nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, località \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ numero \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_; in qualità di \_\_\_\_\_ (proprietario oppure conduttore e titolare dell'omonima impresa individuale oppure in qualità di amministratore/legale rappresentante della Società \_\_\_\_\_) con sede in \_\_\_\_\_ località \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_, Partita IVA \_\_\_\_\_, REA numero: \_\_\_\_\_ dell'azienda agraria situata nel Comune di Castelfiorentino in località \_\_\_\_\_;

#### PREMESSO

Pagina 2 di 7



**SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA**  
*Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività Produttive*

Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483

Piazza del Popolo, 1 – 50051, Castelfiorentino (FI) – tel. 0571.6861 fax 0571.629355

www.comune.castelfiorentino.fi.it

PEC: comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it



- Che il sottoscritto ha redatto un "Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale" con valenza di Piano Attuativo, (di seguito Programma aziendale), ai sensi dell'art. 74 della L.R.T. 10/11/2014 n. 65 e ss.mm.ii. che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto, che qui si intende integralmente riportato e trascritto, pur non essendo materialmente allegato, relativamente all'azienda agricola avente sede in Castelfiorentino via Dei Praticelli;

- Che detto Programma aziendale ha ottenuto parere favorevole dell'Ufficio Agricoltura, Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca del Circondario Empolese Valdelsa in data 14/05/2014 n. prot. 20891 ed è stato approvato dall'Amministrazione Comunale di Castelfiorentino con Delibera di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- Che dal suddetto Programma aziendale risulta l'indispensabilità di procedere alla realizzazione dei seguenti interventi:

- Demolizione e trasferimento di alcune volumetrie ad uso abitazione rurale (alloggi per agriturismo);

- Demolizione e trasferimento di alcune volumetrie ad uso annessi agricoli;

- Considerato che in seguito ad accertamenti effettuati dall'ufficio il suddetto Programma aziendale pur se presentato in vigenza delle disposizioni di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 e del relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 5-R/2007 risulta coerente anche con la vigente normativa di settore con particolare riferimento alla L.R. 65/2014 ed al relativo regolamento di attuazione D.P.G.R. 63-R/2016;

- Considerato inoltre che per l'attuazione degli interventi suddetti si rende necessaria la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale di cui all'art. 74 comma 5 della L.R.T. 10/11/2014 n. 65 e ss.mm.ii.;

Tutto ciò premesso che forma parte integrante e costitutiva del presente atto, il Sig. Floriddia Carmelo

**SI OBBLIGA**

Pagina 3 di 7



**SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA**  
*Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività*  
*Produttive*

Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483

Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

[www.comune.castelfiorentino.fi.it](http://www.comune.castelfiorentino.fi.it)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)



per se e per eventuali aventi causa, nei confronti del Comune di Castelfiorentino, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni degli artt. 72 e 74 della L.R.T. 65/2014 a quanto appresso indicato:

#### Art. 1

1. Ad effettuare le opere previste dal programma aziendale in relazione alle quali sono richiesti interventi di demolizione e trasferimento di volumi per la realizzazione di un nuovo insediamento agrituristico e la costruzione di alcuni annessi agricoli, osservando le modalità, i tempi e le condizioni ivi stabilite. Si impegna inoltre a realizzare gli interventi edilizi citati in seguito alla presentazione di progetti e di eventuali varianti che prevedano, per i fabbricati stessi, caratteristiche dimensionali e di destinazione compatibili con le previsioni del programma aziendale;
2. A non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse, per il periodo di validità del programma aziendale, che viene fissato in anni 10 (dieci) ed a non frazionare né alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, con la sola esclusione dei trasferimenti previsti dall'art. 76 c.5 della L.R. 65/2014;
3. Il concessionario si impegna pertanto ad astenersi da utilizzazioni incompatibili con le suddette previsioni anche solo in parte o in via temporanea. Tale obbligo deve intendersi esteso anche ai soggetti che abbiano titolo alla utilizzazione delle costruzioni stesse, di tale inosservanza ne sarà comunque responsabile il concessionario.
4. Il concessionario si obbliga inoltre ad effettuare periodici interventi di manutenzione per garantire la perfetta efficienza ed un buon grado di conservazione delle sistemazioni idrauliche/agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva, della viabilità minore, la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica e delle alberature segnaletiche di confine e di arredo esistenti per il periodo di validità del Programma aziendale.

#### Art. 2

1. Il programma aziendale ha durata decennale a partire dalla data di stipula del presente atto.
2. Il programma aziendale può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, oppure in caso di eventi naturali che modifichino in modo significativo lo stato dei luoghi.
3. Il programma aziendale può essere modificato per motivi diversi da quelli di cui al c. 2 su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze non inferiori ad un anno.
4. Non si applicano le disposizioni di cui all'art. 74 c. 9 della L.R. 65/2014 inerenti le modificazioni del Programma aziendale ed alle varianti agli interventi edilizi programmati poiché il presente intervento ha valore di piano attuativo e pertanto risultano applicate le disposizioni di cui ai commi 10 e 13 del suddetto art. 74.





### Art. 3

Nel caso di inadempimento degli obblighi di cui agli art. 1 e 2 il Concessionario dovrà ripristinare immediatamente la destinazione prevista, e corrispondere al Comune una somma pari al doppio del canone di locazione calcolato ai sensi della L. 392/78 e successive modifiche, per gli immobili aventi destinazione abitativa, per tutto il periodo intercorrente dal mutamento di utilizzazione fino all'effettivo ripristino. Nel caso che la destinazione indebitamente data sia diversa da quella abitativa il Concessionario dovrà pagare una penale di €. 20,66 a mq. di superficie utile, superficie determinata ai sensi della legge sull'equo canone, commisurata alla durata di un anno di avvenuto cambio di destinazione; tale penale dovrà essere rivalutata applicando gli indici ISTAT, relativi alle costruzioni, dalla data di stipula del presente atto d'obbligo alla data dell'effettivo pagamento.

### Art. 4

Nel caso dell'inadempimento da parte del Concessionario degli obblighi di cui agli art. 1 e 2 determini la impossibilità di destinare gli immobili ad usi connessi con le esigenze dell'agricoltura, il Comune potrà pretendere la esecuzione degli interventi di rimessa in pristino degli immobili oppure, nel caso che il ripristino dell'assetto anteriore alle modifiche apportate non sia tecnicamente possibile, potrà pretendere la demolizione dell'immobile. In alternativa, qualora il ripristino di cui al precedente articolo risulti impossibile, per essere divenuta irrealizzabile l'utilizzazione agricola del fondo o per altre cause, il Comune potrà pretendere dal Concessionario il pagamento a titolo di penale di una somma pari al maggior valore dell'intero immobile risultante dal mutamento di destinazione. Il maggior valore dell'immobile sarà determinato mediante perizia giurata redatta da tecnico a ciò abilitato nominato da parte del Comune ed a spese del Concessionario; la perizia dovrà essere verificata dall'Ufficio Tecnico Erariale e dall'Ufficio Urbanistica del Comune. In ogni caso il valore finale dell'immobile interessato dalle inadempienze non potrà essere inferiore, per edifici utilizzati a scopo abitativo, a quello calcolato a norma della L. 27.07.78 n. 392 e successive modifiche, oppure, nelle altre ipotesi a €. 387,34 a mq. di superficie di calpestio, con rivalutazione secondo gli indici ISTAT relative alle costruzioni dalla data della stipula della presente convenzione alla data dell'effettivo pagamento. Resta ferma l'applicabilità delle sanzioni amministrative e del pagamento dei contributi relativi allo svolgimento dell'attività edilizia a norma delle leggi vigenti. Nelle ipotesi che siano dovuti contributi per lo svolgimento dell'attività edilizia il Concessionario sarà soggetto al pagamento di tali contributi in relazione alla destinazione finale, con una ulteriore maggiorazione del 50%.

### Art. 5

Il presente atto d'obbligo, oltre al sottoscritto, obbliga anche i loro aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultino per qualsiasi ragione titolari dei titoli abilitativi per l'effettuazione

Pagina 5 di 7



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA  
*Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività  
Produttive*

Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483

Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355

[www.comune.castelfiorentino.fi.it](http://www.comune.castelfiorentino.fi.it)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)



degli interventi edilizi. Il sottoscritto si impegna pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali una clausola con cui siano assunti anche gli obblighi di cui al presente atto.

**Art. 6**

Per quanto non contemplato nel presente atto si fa riferimento alle disposizioni di legge vigenti.

**Art. 7**

Il presente atto unilaterale d'obbligo verrà trascritto ai sensi di legge, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con esonero, per il signor Conservatore, da ogni responsabilità ed ingerenza in merito. Tutte le spese del presente atto fanno carico al sottoscritto che se le assume. Farà inoltre carico al comune la trasmissione del presente atto all'Anagrafe Regionale delle Aziende Agricole di cui all'art. 3 della L.R. 23/2000 per l'espletamento degli adempimenti previsti dall'art. 7 c.6 del D.P.G.R. 63-R/2016

Autentica notarile della firma

**B) Contraddizioni.** Eliminazione di alcune contraddizioni esistenti tra alcuni elaborati grafici con la relazione tecnica anche in merito alla previsione di un pozzo assorbente per il conferimento delle acque reflue dell'insediamento. In particolare vista la relativa vicinanza della pubblica fognatura esistente su Via dei Praticelli si ritiene necessario l'allacciamento del nuovo insediamento al sistema fognario invece della realizzazione di un nuovo scarico fuori fognatura.

**C) Precisazioni.** Ai fini di una migliore gestione dell'attività edilizia successiva all'approvazione del presente piano attuativo si ritiene opportuno l'inserimento di un perimetro di possibile ubicazione degli edifici in progetto (gabarit). Tale parametro consentirà di operare modesti aggiustamenti in fase esecutiva che si dovessero rendere necessari per problematiche di varia natura. Oltretutto si ritiene opportuno l'inserimento di un fattore di gestione della volumetria dei fabbricati che pur mantenendo inalterata la soluzione progettuale e lo schema aggregativo consenta di operare compensazioni volumetriche tra i vari fabbricati nella misura massima del 20%. Tale parametro consentirà di non snaturare la previsione iniziale pur consentendo eventuali aggiustamenti si dovessero rendere necessari nella esecuzione dei lavori.





Facendo seguito a colloqui intercorsi con personale dell'Ufficio del Genio Civile di Firenze è stato consigliato dagli stessi, al fine di incrementare il livello di sicurezza dell'insediamento, un ulteriore allontanamento dei fabbricati individuati dalle lett.re A e B da un fronte di potenziale instabilità geologica fino ad una distanza di almeno 20 mt (seguirà probabilmente specifica prescrizione scritta da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Firenze).

