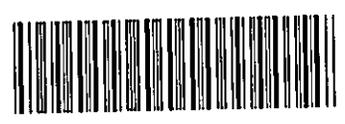


05

**MODELLO PER LA FORMULAZIONE DI OSSERVAZIONI AL
P.A.E.R.P. DELLA PROVINCIA DI LIVORNO**

Provincia di Livorno
Protocollo n.12616 del 31/03/2014



Al Presidente della Provincia di Livorno

OGGETTO: formulazione osservazione al P.A.E.R.P. della Provincia di Livorno.

IL sottoscritto Angelo Galli nato a Roma in data 04/02/1947 e residente in Fiumicino, via Rodi Garganico n.128 (RM), in qualità di Amministratore/legale rappresentante della FATTORIA DI PALTRATICO SOCIETA' AGRICOLA S.R.L. con sede legale in Roma via di Grotta Pinta 19 e sede operativa in Rosignano Marittimo(LI) Loc. Paltratico 60.

avendo preso visione dell'avviso di consultazione del P.A.E.R.P. pubblicato sul BURT, . 4 del 29.01.2014: formula l'osservazione che allega alla presente.

Il territorio ove ricade l'osservazione è quello del Comune di:

ROSIGNANOMARITTIMO.....

L'elaborato -osservazioni- consta di pagine 9, oltre alla presente e 6 allegati.

Il sottoscritto comunica i seguenti recapiti di riferimento:

Fattoria di Paltratico, loc. Paltratico 60- Castelnuovo Della Misericordia.-57016 Rosignano Marittimo (LI) tel.0586.745010.....
e-mail f.paltratico@alice.it.....

Data 29/03/2014

Fattoria di Paltratico Soc. Agr. s.r.l.
Sede legale Via di Grotta Pinta, 19
00186 ROMA
partita IVA 01802601008
Amministratore
(Angelo Galli)

ESTRATTO DALL'AVVISO DI PUBBLICAZIONE SUL BURT

Entro lo stesso termine di 60 giorni chiunque può far pervenire osservazioni (corredate dal Modello predisposto e scaricabile dal medesimo link) al Presidente della Provincia di Livorno. Le osservazioni potranno essere inviate alternativamente o tramite posta elettronica certificata (all'indirizzo provincia.livorno@postacert.toscana.it) o tramite fax (0586.884057) o tramite posta (al Presidente della Provincia di Livorno - Piazza del Municipio, 4 - 57100 Livorno) o a mano direttamente all'Ufficio Protocollo della Provincia in Piazza del Municipio, 4 a Livorno (con orario dal lunedì al venerdì dalle 10 alle 13 e il martedì e il giovedì anche dalle 15 alle 17) o tramite posta elettronica (all'indirizzo a.bini@provincia.livorno.it).

ALL'ILL.MO SIG. PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI LIVORNO

Unità di Servizio "Difesa del suolo e delle coste"

Unità organizzativa "Risorse Marine e georisorse"

**OSSERVAZIONE ALLA PIANO DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE, DI
RECUPERO DELLE AREE SCAVATE E RIUTILIZZO DEI RESIDUI
RECUPERABILI**

**** *** ****

IL sottoscritto Angelo Galli nato a Roma in data 04/02/1947 e residente in Fiumicino, via Rodi Garganico n.128 (RM)-, in qualità di Amministratore/legale rappresentante della FATTORIA DI PALTRATICO SOCIETA' AGRICOLA S.R.L. con sede legale in Roma via di Grotta Pinta 19 e sede operativa in Rosignano Marittimo(LI) Loc. Paltratico 60.(all.1-pagine 2-stralcio visura Camerale)

presa visione del P.A.E.R.P. della Provincia di Livorno, adottato con la deliberazione del Consiglio provinciale n. 3 del 10.01.2014, pubblicato sul BURT n. 4 del 29.01.2014

Riferito che:

- *il sottoscritto è legale rappresentante dell'azienda agricola/agrituristica FATTORIA DI PALTRATICO, avente sede nel Comune di Rosignano Marittimo, fraz. Castelnuovo della Misericordia loc. Paltratico 60, confinante con la località GOZZONE;*

Premesso che:

Il 10 gennaio 2014 il Consiglio Provinciale ha deliberato l'adozione del "Piano delle attività Estrattive, di Recupero delle aree scavate e Riutilizzo dei Residui

Recuperabili della Provincia di Livorno” adottato con Delibera n. 3 del 10/01/2014 e pubblicato sul B.U.R.T. del 29/01/2014;

, La previsione individua un nuovo sito di estrazione di argilla in località Gozzone nel Comune di Rosignano Marittimo .

- *la prescrizione localizzativa rif. 417 III 4/ Gozzone del Paerp è costituita dalla porzione centrale di una collina ubicata al centro della vallata del Botro Riardo, attualmente ricadente nella previsione di area di pregio paesaggistico del Regolamento urbanistico del comune di Rosignano Marittimo;*

- *la caratterizzazione ambientale ed agraria dell'area circostante il sito estrattivo è costituita da una vallata completamente circondata da rilievi collinari sulla quale si affacciano le frazioni di Castelnuovo Misericordia e Gabbro, con sostanziale assenza di attività extra agricole di sorta.....*

- *in zona esiste un consolidato tessuto economico costituito oltre che dalla Fattoria di Paltratico da alcune decine di aziende agricole a conduzione e dimensione familiare, parte delle quali agrituristiche, con significativa presenza di operatori biologici;*

la fase istruttoria al documento sopracitato appare insufficiente infatti:

Esaminando l'elaborato "rapporto ambientale – valutazione ambientale strategica", parte integrante della documentazione costituente il paerp, ed in particolare il capitolo 8 - "Possibili effetti significativi sull'ambiente" alle pagine da 71 ad 82, emergono importanti carenze e contraddizioni, tali da inficiarne la validità delle conclusioni.

Anzitutto l'elaborato ha un'impostazione generica, non distinguendo fra siti in cui vi è un prosieguo dell'attività estrattiva storicamente insediata (ove pertanto si è già consolidato un equilibrio) e quelli (praticamente il solo sito di Gozzone) di nuova apertura, per i quali si rende indispensabile, e come minimo opportuna, una specifica analisi degli effetti dell'attività di escavo sulle attività economiche esistenti e su di un assetto ambientale e paesaggistico finora non interessato da tali impatti.

Per tale motivo, quindi, i risultati proposti nella tabella 8.1 a pag. 72 – "Valutazione degli effetti ambientali del paerp", per i siti di nuova apertura, dovrebbero essere cambiati nel senso di essere considerati effetti negativi potenzialmente rilevanti, tanto da considerarsi insufficienti anche eventuali misure di mitigazione, perlomeno quelli su inquinamento acustico (2.1.c), superfici abbandonate o marginalizzate (2.1.g), minimizzazione del consumo di suolo (2.1.h), e, soprattutto, tutela e valorizzazione del territorio agricolo (2.1.k).

Fra gli effetti potenzialmente negativi dovrebbero essere inseriti anche quelli in tabella considerati positivi, come pil ed occupazione: infatti non esiste alcuna valutazione analitica che dimostri come varino in conseguenza dell'apertura del nuovo sito estrattivo pil ed occupazione di tutte le attività presenti in zona: è ragionevole ritenere, in particolare, che tutte le aziende agrituristiche circostanti il sito estrattivo soffriranno di pesanti ripercussioni economiche sull'attività e sull'occupazione.

Passando ad esaminare il dettaglio degli aspetti analizzati sempre nel rapporto ambientale, emergono ulteriori insufficienze e contraddizioni.

Partendo dalla considerazione che aprire ex novo un sito con una potenzialità estrattiva minima di 100.000 mc annui significa imporre, in un contesto finora caratterizzato da bassi livelli acustici ma conformato geograficamente in modo da amplificarsi, l'escavo ed il successivo trasporto giornaliero 450 mc di materiale, (su una media di 220 giornate lavorative annue), cioè il transito giornaliero di almeno 20-25 camion (3 l'ora) da 20 mc/cad e l'operatività contemporanea di almeno due escavatori da 300 hp, sicuramente si rende necessario uno studio quantitativo d'impatto acustico e di emissione polveri approfondito, sui cui risultati valutare la fattibilità di misure di mitigazione, tenendo conto anche di eventuali sinergie con le emissioni della discarica di Scapigliato, distante 1 km in linea d'aria.

Relativamente all'analisi riguardante gli effetti presumibili su natura e paesaggio, l'affermazione che "il recupero ed il ripristino potrebbe(ro) al contrario generare effetti positivi qualora il confronto avvenga con la situazione presente al termine delle attività di escavazione" può essere applicata esclusivamente ai contesti in cui sia già storicamente consolidata l'attività di escavo, non su un sito di nuova apertura in cui esistono decine di agriturismi. Data la durata pluridecennale delle attività estrattive, che investe temporalmente più cicli amministrativi, parlare di effetti positivi di una trasformazione irreversibile è quantomeno azzardato. Anche perché l'evidenza dello stato di fatto delle cave Donati attualmente aperte, da decenni, e non ripristinate, esistenti nel territorio provinciale attesta esattamente il contrario.

Relativamente al punto 8.2.8 – traffico, nel caso di Gozzone l'affermazione "nel considerare le prescrizioni localizzative il piano, ha comunque selezionato una serie di siti ubicati lontano dalle zone residenziali e serviti da un adeguata infrastrutturazione in grado di contenere il traffico atteso senza arrecare troppi disagi" è inapplicabile, in quanto lo stesso è attualmente servito da strade poderali con traffico costituito da mezzi agricoli e/o fuoristrada. Il sito in esercizio avrà la necessità di una viabilità adeguata al transito di almeno 3 automezzi l'ora da almeno 40 tonnellate cadauno, che andrà creata ex novo, con ulteriore impatto sugli aspetti paesistici ed ambientali.

Appaiono incongruenze e contraddizioni della documentazione tecnica costituente il paerp

Dall'esame attento del capitolo 8 - Possibili effetti significativi sull'ambiente dell'elaborato "Rapporto ambientale" parte integrante e sostanziale del paerp emergono importanti carenze e contraddizioni, tali da inficiarne la validità delle conclusioni.

Nel dettaglio:

Analizzando la tabella 8.1 a pag. 72 – "Valutazione degli effetti ambientali del paerp", si evince che l'azione "Localizzazione e dimensionamento delle attività estrattive" si prevede conduca ai seguenti effetti (definiti "dimensioni") potenzialmente:

1 – POSITIVI o comunque "compatibili"

1. rilevanti: NESSUNO

2. significativi su:

- pil

- occupazione

2 – NEGATIVI, "per cui si rendono necessarie opportune misure di mitigazione"

1. rilevanti su:

SOLTANTO LA QUALITA' DEL PAESAGGIO.

2. significativi su:

- a. emissioni CO2
- b. emissioni atmosferiche
- c. inquinamento acustico
- d. consumo idrico
- e. gestione dei rifiuti
- f. consumo energetico
- g. superfici abbandonate o marginalizzate
- h. minimizzazione del consumo di suolo
- i. aree forestali o boscate
- j. tutela della risorsa idrica
- k. tutela e valorizzazione del territorio agricolo

Come primo motivo di contestazione, si rileva che detta tabella è proposta come valida tutti i siti, sia quelli esistenti per i quali il paerp prevede il continuo dell'attività, sia quelli di nuova apertura come Gozzone.

Nelle aree ove è previsto un nuovo escavo l'impatto sugli aspetti 2.1.c, 2.1.g, 2.1.h, 2.1.k non può ritenersi meramente significativo, ma rilevante, in quanto non si tratta di un mero prosieguo o peggioramento di condizioni preesistenti, ma di una trasformazione ex novo ed irreversibile dell'ambiente.

Sempre per le aree di nuovo escavo, gli effetti positivi significativi dovrebbero essere commutati perlomeno in effetti negativi rilevanti. Infatti dette aree sono già interessate da un tessuto economico sviluppatosi in relazione al territorio ed in simbiosi con esso, al contrario delle aree in cui si ha un continuo dell'attività estrattiva e che quindi già si sono equilibrate con essa.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene il rapporto carente come minimo di un'analisi matriciale specifica per i siti di nuova apertura, come per l'appunto Gozzone.

Relativamente al paragrafo 8.2 si rileva che:

La valutazione nel suo complesso, nonostante divisa in sottoparagrafi specifici, rileva un'impostazione nettamente superficiale e generalistica.

Nel dettaglio si rilevano i seguenti aspetti evidenti:

1. punto 8.2.1 aria: si parla di emissioni di polvere senza diversificarne la composizione ed eventuali sinergie con altre realtà inquinanti presenti in zona (es. discarica di Scapigliato);
2. punti 8.2.3 e 8.2.4 suolo – natura e paesaggio: pur riconoscendo che "questa componente è forse, insieme alla componente naturale e paesaggistica, quella che maggiormente subisce gli effetti dell'attività estrattiva" si afferma che "il recupero ed il ripristino potrebbe(ro) al contrario generare effetti positivi qualora il confronto avvenga con la situazione presente al termine delle attività di escavazione". Data la durata pluridecennale delle attività estrattive, che investe temporalmente più cicli amministrativi, parlare di effetti positivi di una trasformazione irreversibile è quantomeno azzardato. Anche perché l'evidenza delle cave Donati attualmente aperte, da decenni, e non ripristinate, esistenti nel territorio provinciale attesta esattamente il contrario.
3. punto 8.2.8 traffico: viene affermato che "nel considerare le prescrizioni localizzative il piano, ha comunque selezionato una serie di siti ubicati lontano dalle zone residenziali e serviti da un'adeguata infrastrutturazione in grado di contenere il traffico atteso senza arrecare troppi disagi". Nella scelta della nuova prescrizione localizzativa di Gozzone evidentemente non è stata considerata né l'esistenza né la lontananza dalle strutture turistico ricettive circostanti il sito estrattivo. Relativamente all'adeguatezza delle strade di accesso, si ritiene l'affermazione infondata almeno per il sito

Gozzone, in quanto lo stesso è attualmente servito da strade poderali con traffico costituito da mezzi agricoli e/o fuoristrada. Il sito in esercizio avrà la necessità di una viabilità adeguata al transito di almeno 3 automezzi l'ora da almeno 40 tonnellate cadauno, che andrà creata ex novo, con ulteriore impatto sui punti 8.2.1, 8.2.3, 8.2.4.

4. punto 8.2.9 aspetti socio economici: nel caso della prescrizione localizzativa Gozzone l'affermazione "per quanto riguarda invece gli effetti che il piano potrebbe produrre su gli altri aspetti economici, delle aree nelle quali ricadono le prescrizioni localizzative, che non siano direttamente connessi con l'attività estrattiva (ad esempio il turismo, le attività manifatturiere e le attività agricole), come è stato precedentemente messo in evidenza, tutte le previsioni sono localizzate in luoghi che non interessano colture agrarie particolarmente pregiate o località che potrebbero risultare penalizzate dal punto di vista turistico." è palesemente falsa, come dimostrano gli atti che provincia di Livorno e comune di Rosignano Marittimo hanno adottato perlomeno nell'ultimo decennio.

La maggiore incongruenza della documentazione tecnica costituente il piano, si rileva sempre nel rapporto ambientale, al punto 8.2.9 – aspetti socio economici. L'affermazione "per quanto riguarda invece gli effetti che il piano potrebbe produrre su gli altri aspetti economici, delle aree nelle quali ricadono le prescrizioni localizzative, che non siano direttamente connessi con l'attività estrattiva (ad esempio il turismo, le attività manifatturiere e le attività agricole), come è stato precedentemente messo in evidenza, tutte le previsioni sono localizzate in luoghi che non interessano colture agrarie particolarmente pregiate o località che potrebbero risultare penalizzate dal punto di vista turistico." per la previsione localizzativa Gozzone è palesemente falsa, come dimostrano gli atti, le azioni e gli investimenti che su questo territorio provincia di Livorno e comune di Rosignano Marittimo hanno adottato perlomeno nell'ultimo decennio, anche con impiego di denaro pubblico, fra cui i europei.

Relativamente all'assenza di "colture agrarie particolarmente pregiate" si fa notare che diverse aziende circostanti od immediatamente adiacenti il sito Gozzone partecipano annualmente alla rassegna "verdeoro", organizzata annualmente dal Comune di Rosignano Marittimo congiuntamente alla Provincia di Livorno; in allegato il depliant dell'ultima edizione – 2013, nel quale l'Assessore comunale all'agricoltura Luca Agostini scrive testualmente: "L'Amministrazione ritiene VERDEORO un importante momento di sostegno all'economia del territorio attraverso le diverse attività che nei tre giorni sono programmate, ma anche perché ogni anno si crea l'occasione per il lancio di progetti innovativi o di importanti iniziative per le quali la manifestazione ha spesso avuto la funzione di start-up".

Sempre relativamente al punto precedente, il comune di Rosignano Marittimo ha aderito alla rete delle città del miele con deliberazione Giunta comunale n. 164 del 16 ottobre 2012. In detto atto si afferma "Considerato che la tutela dell'apicoltura costituisce un elemento importante di difesa e salvaguardia dell'ambiente e delle biodiversità per il ruolo insostituibile che l'ape svolge nella impollinazione delle piante entomofile spontanee e coltivate; Ritenuto che la promozione delle proprie tipicità produttive e la valorizzazione delle peculiarità storiche e culturali ad esse legate costituisce elemento irrinunciabile per la promozione dei valori fondanti della nostra comunità ed anche per la valorizzazione turistica della città e del suo territorio".

Proprio per le sue caratteristiche geografiche ed ambientali, la vallata del botro Riardo al cui centro si trova la loc. Gozzone è interessata dall'apicoltura, condotta, oltretutto a scopi amatoriali, anche da importanti aziende apistiche comunali, fornitrici anche della grande distribuzione, sia in forma stanziale che nomade.

E l'apicoltura, come confermato pubblicamente dall'assessore Provinciale all'agricoltura Paolo Pacini il giorno 1 marzo 2014 al convegno dell'apicoltura toscana

organizzato dall'Associazione Regionale Produttori Apistici Toscani presso il centro di Villa Pertusati (quello dell'Interreg III A) di Rosignano Marittimo, è oggi uno dei settori economici trainanti ed in piena espansione del comparto agricolo comunale.

L'apertura del sito estrattivo penalizzerebbe fortemente questa attività in loco.

Relativamente al settore turistico, un esempio eclatante, come si evince dalla pubblicazione "Bilancio di mandato 2004-2009" redatto dalla Provincia di Livorno, è il progetto "ippovie del Mediterraneo", "percorso naturalistico immerso tra i boschi ed il paesaggio della costa toscana che, attraversando antichi borghi medievali, si sviluppa per oltre 200 km dal Parco regionale di San Rossore Massaciuccoli al Parco regionale della Maremma. Il percorso è servito da aziende agrituristiche specializzate ed attrezzate per l'accoglienza e le necessità di cavalieri e cavalli. I lavori eseguiti dalla Provincia di Livorno sono stati in larga misura finanziati dal progetto "Ippovie del Mediterraneo" sul programma transfrontaliero Interreg IIIA".

Detto percorso, nato per la valorizzazione delle aree protette terrestri, costeggia, dall'alto, con visione panoramica, esattamente il sito estrattivo Gozzone, come risulta dalle cartografie allegate, valorizzandolo pienamente.

Di tutti questi atti, nessun cenno è fatto nella documentazione di Paerp.

Ulteriore rilievo è da farsi in merito al cap. 10 - LE RAGIONI DELLA SCELTA ALLA LUCE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE – sempre del rapporto ambientale (pag. 80).

Si afferma infatti (come testualmente scritto) "Le uniche alternative plausibili alla proposta di Paerp qui valutata sarebbero rappresentate da due varianti della cosiddetta "alternativa zero", che consisterebbe nel mantenere la situazione attuale e cioè: non elaborare alcun piano oppure predisporre una proposta che non individuasse alcuna nuova previsione localizzativa e si limitasse a confermare i siti attualmente in attività fino alla scadenza delle autorizzazioni senza ulteriori rinnovi. Entrambe le varianti riportate alla proposta di Paerp non appaiono migliori e più sostenibili se le analizziamo da diversi punti di vista. In primo luogo quello economico per la mancanza di aumento di ricchezza che tali attività produrrebbero non solo per i titolari delle autorizzazioni ma anche per l'indotto territoriale, in secondo quello sociale per il contenimento e/o la diminuzione dei posti di lavoro e infine quello prettamente normativo per il mancato raggiungimento dell'autosufficienza a livello provinciale che non sarebbe garantita in relazione ai fabbisogni stimati. Per quanto concerne gli aspetti economici va inoltre sottolineato che la scelta delle prescrizioni localizzative è stata operata evitando che la presenza dei siti potesse in qualche modo incidere negativamente sulla spiccata vocazione turistica dei luoghi e/o interessare aree destinate all'agricoltura di qualità".

Alla luce di quanto sopra affermato, quest'ultima affermazione è palesemente non corrispondente al vero.

Inoltre la successiva affermazione "Per la variante che invece vorrebbe un piano senza nuove previsioni, gli indubbi benefici di carattere ambientale che la mancanza di sottrazione di suolo naturale produrrebbe, difficilmente sarebbero sufficienti a compensare gli effetti negativi del trasporto del materiale per tratti più lunghi in termini di maggiori emissioni e maggiori consumi di carburante." E' TUTTA DA DIMOSTRARE CON APPROFONDITE, E SERIE, ANALISI ECONOMICHE.

Ultimo aspetto di incongruenza ed incompletezza sul fronte delle analisi economiche sarebbe quello relativo al danno patrimoniale diretto subito sia dalle aziende che dai semplici residenti, perdendo gli immobili esistenti in loco (molti dei quali di interesse storico, risalendo al 1600-1700, come si evince dalle tavole dello stato conoscitivo del Regolamento urbanistico del Comune di Rosignano Marittimo) qualsiasi appetibilità sul mercato, azzerando così il loro valore.

In termini economici ciò comporterebbe la vanificazione totale degli investimenti patrimoniali e strutturali fatti da aziende e privati nel corso dell'ultimo quindicennio, lasciando ad essi in carico solo i loro costi, oltre a quelli della manutenzione del territorio, senza alcuna possibilità di rientro.

Si evidenziano inopportunità e contraddizioni della scelta

Sempre relativamente alle ricadute sul comparto ricettivo e turistico, l'apertura del nuovo sito estrattivo, data la sua ubicazione, causerà dal punto di vista paesaggistico la perdita di attrattiva di tutta la vallata, in quanto visibile da qualsiasi punto per chilometri, a cominciare dai centri abitati delle due frazioni di Castelnuovo Misericordia e Gabbro, con progressivo ridimensionamento ed infine chiusura di tutte le attività agrituristiche circostanti.

Si fa inoltre notare che l'apertura del nuovo sito estrattivo è in palese contraddizione con le politiche di protezione ambientale perseguite per la specifica zona fin dal 2001 dal Comune di Rosignano Marittimo, attestate dai seguenti atti adottati nel tempo dalle varie amministrazioni succedutesi: delibera G.C. n. 240 del 13/11/2011 che esprimeva parere negativo al sito estrattivo in loc. Gozzone, confermata poi con delibere C.C. n. 131 e 146 sempre anno 2002, nonché il vigente Regolamento urbanistico comunale, approvato con deliberazione C.C. n. 116 del 21/4/2009, che individua la località Gozzone e la vallata su cui insiste quale zona di pregio paesistico.

Con riferimento infine alle norme tecniche di attuazione, parte integrante e sostanziale del paerp, si fa notare quanto segue:

All'art. 7 – "Prescrizioni generali relative alla coltivazione e al successivo recupero/ripristino ambientale delle aree estrattive" è previsto che:

*13. Nei siti di cava potranno svolgersi anche attività di recupero di rifiuti inerti non pericolosi provenienti da attività di costruzione e demolizione. In tal caso sia il piano di coltivazione che il piano di gestione dei rifiuti di cui al precedente punto dovranno fare specifico riferimento a tale attività. La variante urbanistica di adeguamento al PAERP dovrà inoltre prevedere, compatibilmente con le caratteristiche dell'area, la possibilità che l'attività di recupero rifiuti speciali non pericolosi possa proseguire dopo la conclusione delle attività di escavazione e recupero dell'area.

14. La variante urbanistica di adeguamento al PAERP dovrà prevedere, compatibilmente con le caratteristiche dell'area, la possibilità che al termine della coltivazione e successivo recupero ambientale, l'area possa essere impiegata per attività di produzione di energia da fonti rinnovabili."

Sostanzialmente è data facoltà all'amministrazione comunale di trasformare in discarica il sito estrattivo, una volta esaurito.

Al di là delle non esaminate sinergie col vicino sito di Scapigliato, la trasformazione in discarica sarebbe il palese disconoscimento di tutte le politiche di gestione del territorio da decenni e fino ad oggi attuate sia dall'amministrazione provinciale che da quella comunale.

La previsione localizzativa del Gozzone, a differenza degli altri siti ricompresi nel paerp, è un nuovo sito non un mero prosieguo di un'attività estrattiva storicamente presente, per cui quel territorio non ha ancora nessuna di quelle mutilazioni ormai quasi secolari del profilo dei rilievi tipiche di altri siti, e che con la destinazione a discarica di inerti l'amministrazione intendeva rimarginare.

Qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi potrà ripristinarsi soltanto con rinaturalizzazione mediante impiego di terre di scavo vergini, e non dovrà essere ammessa la realizzazione di impianti di produzione energetica di alcun tipo.

Considerato che

Si condividono totalmente le argomentazioni riportate nell'elaborato "Analisi delle fonti di approvvigionamento di argilla esistenti ed alternative rispetto

alla cava in località Gozzone”, redatto a cura del CSSTO, (allegato n 2.- pagine 14-Analisi) ;

Il Comune di Rosignano Marittimo ha già espresso nel 2001 un parere negativo sull'apertura della cava del Gozzone e con gli atti successivi ha coerentemente confermato nel proprio Strumento Urbanistico il divieto di aprire nuove cave e la destinazione delle aree, come quella in questione, che sono classificate di particolare pregio paesaggistico;

Ennesima conferma in tal senso deriva dalla mozione di cui al verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 17/03/2014 (allegato n3-pagine7-verbale)

Forti di queste scelte, la Fattoria di Paltratico ha dato impulso allo sviluppo agricolo della valle, mirando a realizzare un importantissimo progetto di recupero e valorizzazione dell' antico borgo, come si evince dal Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale(allegato .4 -pagine 30-PMAA) e dalla relazione commissionata alla Reag (allegato 5- pag 26 relazione);

E' imminente, in località Scaforno, a confine con l'area del Gozzone ,la realizzazione di una piscina, di cui alla concessione n.178 del 10/03/2014 (allegato 6-pagine3-) al servizio di una struttura già pronta di 7 unità abitative destinate alla ricezione turistica.

Tenuto conto che

L'approvazione e la conseguente realizzazione di una cava in località Gozzone non offre alcuna reale e concreta garanzia occupazionale ma certamente avrebbe una forte Incidenza negativa sul pregio paesaggistico e sulla salubrità ambientale della zona ed indubbiamente anche una elevata Incidenza negativa sul valore di mercato delle proprietà esclusive degli abitanti e delle aziende della zona interessata.;

Non è ammissibile che tutti i sacrifici e gli investimenti fatti vengano vanificati da una scelta in controtendenza e per di più priva di motivazioni concrete, dato che l'argilla di qualità per la fornace del Gabbro è già ampiamente disponibile in altre vicine località, salvaguardando così l'attività della fornace stessa, comunque ridotta a causa della crisi, ed il lavoro delle maestranze.

Non è possibile per La Fattoria di Paltratico ,nell'eventualità che a confine della proprietà venisse realizzata una cava,(che determinerebbe l'immediata svalutazione della proprietà almeno del 50%)perseguire nel progetto di ristrutturazione ,valorizzazione ed ampliamento dell'attività agricola, nonché turistico ricettiva intrapresa, con notevole positiva ricaduta in termini di occupazione e quant'altro.

Per tutto quanto sopra esposto la/il sottoscritta/sottoscritto

CHIEDE

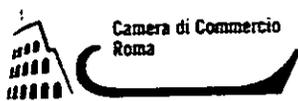
che, in accoglimento della presente osservazione, nel "Piano delle attività Estrattive, di Recupero delle aree scavate e Riutilizzo dei Residui Recuperabili della Provincia di Livorno" adottato con Delibera n. 3 del 10/01/2014 e pubblicato sul B.U.R.T. n4 del 29/01/2014, venga eliminata la previsione che individua un nuovo sito di estrazione di argilla in località Gozzone, nella campagna collinare tra Castelnuovo della Misericordia, Gabbro e Nibbiaia.

Livorno, li 29/03/2014

Fattoria di Paltratico Soc. Agr. s.r.l.
Sede legale Via di Grotta Pinta, 19
00186 ROMA
partita IVA 07842847008

Amministratore

(Angelo Galini)



Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di ROMA

Visura di evasione

FATTORIA DI PALTRATICO SOCIETA' AGRICOLA S.R.L.

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO SOCIO

Sede legale: ROMA (RM) VIA DI GROTTA PINTA 19 cap 00186

Indirizzo PEC: PALTRATICO@PEC.IT

Codice fiscale: 07842641008

Numero REA: RM - 1058144

Estremi di firma digitale
Signature Not Verified
Digitally signed by PIETRO ABATE
Date: 2014.02.14 11:44:40 CET
Reason: Conservatore Registro Imprese
Location: C.C.I.A.A. di ROMA



ROADTOWN- TORTOLA IMPORTO VERSATO: 119.000,00 EURO

Variazioni sulle quote sociali che hanno prodotto l'elenco sopra
riportato

Pratica con atto del
08/01/2013 Data deposito: 17/01/2013
Data protocollo: 17/01/2013
Numero protocollo: RM -2013-12214

Amministratori

Forma amministrativa adottata

PIU' AMMINISTRATORI Numero amministratori in carica: 2

Elenco amministratori

AMMINISTRATORE **GALLI ANGELO**
Nato a ROMA (RM) il 04/02/1947
Codice fiscale: GLLNGL47B04H501K
Domicilio: FIUMICINO (RM) VIA RODI GARGANICO 128 cap 00054
Telefono: 0586 745010

Cariche e poteri **AMMINISTRATORE**
nominato con atto del 17/06/2004
Durata in carica: FINO ALLA REVOCA
Data presentazione carica: 26/07/2004

PREPOSTO DELLA SEDE
SECONDARIA
AMMINISTRATORE
DIRETTORE TECNICO **GASSER ROSA**
Nata a BOLZANO (BZ) il 03/06/1929
Codice fiscale: GSSRSO29H43A952F
Residenza: CASTAGNETO CARDUCCI (LI) LOCALITA' GREPPI CUPI 212 cap 57022
frazione DONORATICO

Cariche e poteri **PREPOSTO DELLA SEDE SECONDARIA**
nominato con atto del 17/06/2004
Data iscrizione: 03/12/2012
AMMINISTRATORE
nominato con atto del 17/06/2004
Data iscrizione: 03/12/2012
Durata in carica: FINO ALLA REVOCA
Data presentazione carica: 26/07/2004
DIRETTORE TECNICO
Nominato il 17/06/2004

Poteri

POTERI RELATIVI ALLA CARICA DI
PREPOSTO DELLA SEDE SECONDARIA
VIENE NOMINATA QUALE RAPPRESENTANTE PREPOSTO ALL'ESERCIZIO DELLA SEDE SECONDARIA
CONFERENDO ALLA STESSA I PIU' AMPI POTERI INSTITUTE NECESSARI PER IL NORMALE
SVOLGIMENTO DEGLI AFFARI DELLA SOCIETA' A NORMA DEGLI ARTICOLI 2203/2204 C.C. E
COSI' IN PARTICOLARE I POTERI DI: ACQUISTARE E VENDERE MERCI, MATERIE PRIME E
BENI IMMOBILI IN GENERE, IN RELAZIONE ALL'OGGETTO SOCIALE; ASSUMERE E LICENZIARE
PERSONALE; STIPULARE CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISOLVERLI; ADDIVENIRE A
SISTEMAZIONE DEI CONTI; ESIGERE QUALUNQUE SOMMA O CREDITO IN CAPITALI ED
ACCESSORI E DARNE QUIETANZA, ACCONSENTIRE A CANCELLAZIONI, RESTRIZIONI,
POSTERGAZIONI E SURROGHE IPOTECARIE; TRARRE ED ACCETTARE CAMBIALI, GIRARE



**ANALISI DELLE FONTI DI APPROVVIGIONAMENTO
DI ARGILLA ESISTENTI ED ALTERNATIVE
RISPETTO ALLA CAVA IN LOCALITÀ GOZZONE**

Valle del torrente Riardo – Castelnuovo della Misericordia, febbraio 2014

PREMESSA

Il "Comitato sviluppo salvaguardia territorio ed occupazione" (CSSTO) si è costituito con lo scopo di evitare l'inserimento nel PAERP della Provincia di Livorno della previsione di una nuova area estrattiva per argilla da laterizi in località Gozzone, nella valle del torrente Riardo, frazione di Castelnuovo della Misericordia, comune di Rosignano Marittimo.

Ad esso hanno aderito finora più di cento persone, tra proprietari e residenti nelle aree circostanti il previsto sito estrattivo, cittadini residenti in altre frazioni del territorio comunale o addirittura in altri comuni.

Avvalendosi delle conoscenze e dell'esperienza di alcuni dei suoi aderenti, questo Comitato ha redatto il presente documento, con l'intento di far conoscere alle istituzioni interessate, ai partiti, ai sindacati, alle associazioni, ai cittadini, le ragioni oggettive e facilmente verificabili che depongono – insieme a quelle esposte nella relazione del prof. Branchetti - nettamente a sfavore dell'apertura di una nuova cava nella località Gozzone.

Il Consiglio della Provincia di Livorno ha adottato il PAERP con la delibera n. 3 in data 10 gennaio 2014; la pubblicazione sul BURT è avvenuta il giorno 29 gennaio e pertanto il termine di 60 giorni per effettuare le osservazioni scade il 31 marzo 2014.

Il PAERP adottato contiene la previsione localizzativa della cava in loc. Gozzone; le motivazioni che hanno portato a questa scelta sono esplicitate nella Scheda identificativa relativa: *"Interesse manifestato dalla Donati in alternativa a quelle in dimissione (sic !)"*.

Prescindendo dalla "carezza" di motivazioni e dall'assenza di un'istruttoria che espliciti il perché di tale scelta, nel merito specifico noi la riteniamo in contrasto, come vedremo nel seguito, con alcuni aspetti di natura strettamente amministrativa e con valutazioni di opportunità che noi giudichiamo decisive per eliminarla definitivamente dalle previsioni del PAERP.

La ricorrente scelta di prevedere una cava in località Gozzone è in contrasto anche con gli atti approvati dal Comune di Rosignano Marittimo, quali il Regolamento Urbanistico e, in special modo, la delibera n. 240 del 2001, con la quale il Comune espresse parere negativo per l'inserimento della cava nel PRAE, adducendo le seguenti motivazioni: *"...l'ipotesi di individuare la nuova cava in località "Il Gozzone", ricade completamente nell'ambito delle aree di pregio per "valori paesaggistici e ambientali" che l'Amm.ne Comunale intende preservare nelle sue caratteristiche attuali; gli inconvenienti (e i guasti) dovuti all'attività estrattiva comprometterebbero irrimediabilmente l'area sub collinare interessata impedendo la realizzazione degli obbiettivi di valorizzazione e conservazione delle caratteristiche paesaggistiche e agronomiche del territorio e che quindi ne sconsigliano il suo eventuale inserimento nel PRAE"; "Inoltre bisogna tenere conto della eventuale presenza di "agriturismo" per le quali la presenza della cava (anche se per un periodo di tempo determinato), comporterebbe una forte diminuzione delle aspettative di mantenimento e soprattutto di sviluppo della loro particolare attività. Infatti l'agriturismo sta assumendo le caratteristiche di funzione complementare fondamentale nell'ambito dell'agricoltura, la quale è tuttora il settore economico*

portante della zona, pertanto l'introduzione di un elemento così "pesante" come quello di una nuova attività estrattiva, non gioverebbe assolutamente".

Nell'espressione del parere negativo, l'attenzione del Comune si concentrò correttamente su due aspetti salienti: il pregio del paesaggio e conseguentemente la sua tutela; l'esistenza di attività economiche quali gli agriturismi, la cui stessa esistenza si fonda sulle caratteristiche del territorio e che vedrebbero compromessa la loro fonte di vita per gli *inconvenienti ed i guasti dovuti all'attività estrattiva*.

È da tener presente che queste realtà già adesso soffrono pesantemente per la presenza della discarica di Scapigliato che a causa di una gestione non adeguata diffonde nell'aria fino a svariati Km di distanza il biogas non captato che si disperde in atmosfera determinando fastidiose ed insalubri maleodoranze.

Inoltre, ben più preoccupante è la situazione se si considerano le modalità di ripristino del sito di cava ad estrazione avvenuta, così come dichiarato nella riunione della 3^a Commissione ambiente il 24 settembre 2013 dall'Assessore al ramo: terminata la funzione estrattiva, il sito diverrebbe una discarica anche per rifiuti inerti, prolungando così per un periodo indefinito l'impatto visivo, il rumore dei mezzi d'opera, l'emissione di polveri, per non parlare dei possibili rischi per l'ambiente.

LA FORNACE DI GABBRO – IL MERCATO DEI LATERIZI

Le considerazioni che seguono si basano sulla constatazione che la previsione di una nuova cava di argilla al Gozzone sia funzionale alle necessità della fornace per laterizi esistente presso la frazione di Gabbro, di proprietà della Società Donati Laterizi con sede nella frazione di Campo in comune di San Giuliano Terme, Pisa.

Questa Società ha due stabilimenti, uno a Campo e l'altro a Gabbro: il primo si trova in stato di chiusura, mentre il secondo è ancora in produzione, seppur in maniera ridotta nei confronti della sua effettiva potenzialità. Numerosi lavoratori sono stati recentemente collocati in mobilità proprio a motivo della generalizzata crisi dell'edilizia e conseguentemente del mercato dei laterizi.

Questa situazione non è frutto di mancanza di argilla o di siti estrattivi, bensì della crisi che attanaglia il settore da anni e che le previsioni degli esperti e delle stesse Associazioni di categoria ci dicono che durerà ancora a lungo.

Il documento prodotto dal Centro Studi ANDIL fornisce un quadro assai esauriente e documentato della situazione di crisi, il cui stato è riassunto efficacemente nell'incipit del documento medesimo [Osservatorio Laterizi 2012 – a cura di Giovanni D'Anna, Centro Studi ANDIL (Associazione Nazionale Degli Industriali dei Laterizi)]:

“OSSERVATORIO LATERIZI 2012 ...discesa planata, a motori spenti!

Quinto anno di calo: nel 2012 si registra un importante -27% rispetto al 2011. La produzione di laterizi nel 2012 si ferma a 7,5 milioni di tonnellate, poco più di 1/3 dei valori pre-crisi. Si contano 147 siti produttivi operativi, dal 2007 hanno chiuso i battenti 84 stabilimenti. La ripresa appare lontana e senza politiche incisive per il rilancio del settore delle costruzioni, si prospetta un ulteriore -8,8%, anche per il 2013.”

Il 2012 è stato forse l'anno peggiore, ma se si verificano in rete le notizie riportate da più fonti, non sembra purtroppo che fino ad oggi questo andamento sia mutato sensibilmente.

In questo contesto, è evidente che il posto di lavoro delle maestranze della Società Donati Laterizi, alle quali il Comitato esprime tutta la propria solidarietà e vicinanza, non dipende in alcun modo dall'apertura, o meno, di una nuova cava nella località denominata Gozzone, a motivo di due fondamentali considerazioni:

1) l'eventuale apertura della nuova cava può avvenire solo dopo l'espletamento delle procedure necessarie (osservazioni al PAERP adottato, controdeduzioni, approvazione PAERP e pubblicazione sul BURT, adeguamento Strumento Urbanistico comunale, redazione progetto della cava, eventuale procedura di VIA, approvazione del progetto di escavazione da parte del Comune) e quindi certamente non prima della fine del 2015, sempre che tutto proceda al meglio e senza contare gli inevitabili ricorsi al TAR;

2) come vedremo nel seguito, esiste comunque ampia disponibilità di argilla idonea allo scopo, tale da consentire la prosecuzione economica della produzione di laterizi per tempi indefinitamente lunghi.

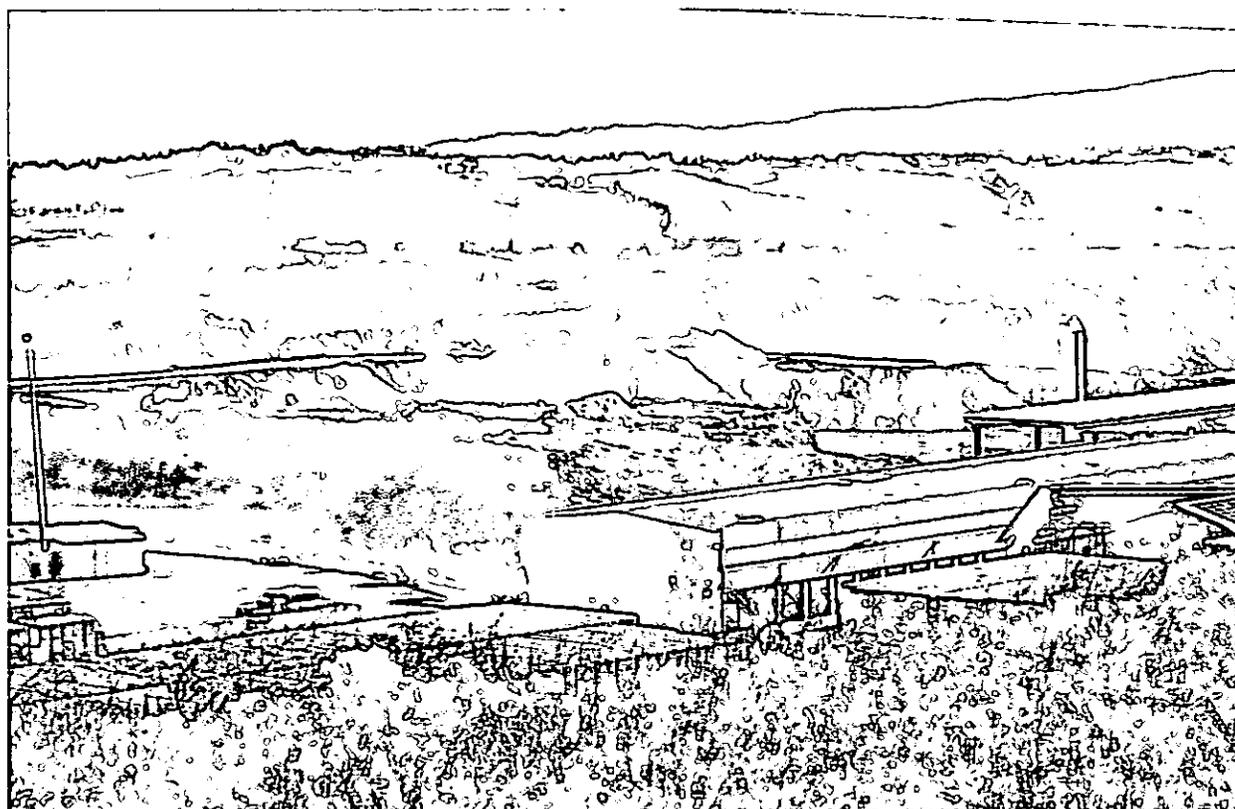
LA NECESSITÀ DI ARGILLA – LA FORNACE DI GABBRO

Come detto in precedenza, la Donati Laterizi possiede due stabilimenti per la produzione di laterizi che, come noto, utilizzano argilla come prevalente materia prima.

La fornace di Campo si approvvigionava negli anni passati dalla limitrofa cava di argilla di origine alluvionale ubicata in un meandro del fiume Arno; negli ultimi tempi, prima dell'arresto della produzione ed una volta chiusa la cava di Campo, i laterizi venivano prodotti con l'argilla proveniente dalle cave situate in adiacenza allo stabilimento di Gabbro (fonte sito web <http://www.donatilaterizi.it>), distante circa 33 Km.

La fornace di Gabbro utilizza per la produzione di laterizi miscele di argilla di età miocenica e pliocenica provenienti dalle cave denominate Gabbro e Staggiano, la prima chiusa e la seconda in via di definitiva chiusura, oltre a sabbie provenienti dalla cava di Poggio ai Pini in comune di Collesalveti.

Al momento quest'ultima fornace utilizza anche argilla proveniente da una cava aperta nella pianura alluvionale del fiume Cecina situata a circa 30 Km dallo stabilimento in comune di Montescudaio in provincia di Pisa.



Cumuli di argilla grigia mio-pliocenica, di sabbie e di argilla marrone della Val di Cecina nel piazzale della fornace di Gabbro. Settembre 2013.

LA DISPONIBILITÀ DI ARGILLA PER LA FORNACE DI GABBRO

In precedenza è già stato rimarcato che le difficoltà della Società Donati Laterizi non dipendono dalla mancanza di materia prima, ma piuttosto dalla crisi generale che ha investito l'economia italiana in generale e, in particolare, il settore dell'edilizia.

Nel seguito di questo documento entreremo in maggiori dettagli al fine di rendere conto in maniera oggettiva e documentata che la materia prima per produrre laterizi da parte della Società Donati non manca, né adesso né nei decenni a venire; anzi, ce n'è in sovrabbondanza, legata a varie possibili diverse soluzioni, ed a prescindere dall'apertura di una nuova cava nella località Gozzone.

Apertura che non solo sarebbe dannosa in relazione a tutti quegli aspetti di natura paesaggistica, ambientale, naturalistica ed economica ottimamente messi in luce dalla relazione Branchetti, ma che non troverebbe alcuna giustificazione neanche dal punto di vista imprenditoriale e della salvaguardia dell'occupazione.

STAGGIANO – LE ARGILLE MIOCENICHE

La cava denominata Staggiano in comune di Collesalveti, aperta da numerosi anni, ha rappresentato dopo la chiusura della limitrofa cava denominata Gabbro la fonte di approvvigionamento dell'argilla per la fornace di Gabbro.

Le riserve ancora potenzialmente estraibili sono ingenti, ma il vincolo imposto dalla Sovrintendenza nei confronti dell'omonimo fabbricato e della strada di accesso delimitata da cipressi non consente di sfruttarle.



Fabbricato in rovina di casa Staggiano circondato dalla cava. Settembre 2013.



Il rudere di casa Staggiano circondato dagli scavi della cava omonima. Ottobre 2010.

Come si nota assai chiaramente dalle due precedenti immagini (la seconda risalente a 3 anni fa), il bene sottoposto a vincolo è inserito in un contesto fortemente alterato e degradato a causa delle escavazioni ed è esso stesso ormai diruto e destinato ad inevitabile completa dissoluzione.

Pur consapevoli della necessità di tutelare quelle caratteristiche tipiche e peculiari del paesaggio toscano, che tanto lo rendono unico ed apprezzato in tutto il mondo, e quindi del tutto in accordo con chi questi valori è istituzionalmente chiamato a difendere e conservare, ci chiediamo se la situazione ormai determinatasi a causa delle escavazioni, ancora in atto, non sia tale da far ripensare i provvedimenti emessi.

La rimozione del vincolo consentirebbe di proseguire l'attività estrattiva con evidente vantaggio nei confronti dell'approvvigionamento di argilla e, pur con la perdita di un fabbricato (peraltro ormai diroccato), si otterrebbe al contempo una morfologia finale post escavazione più dolce ed assai più conforme al contesto circostante.

Perciò, chiediamo alle Istituzioni interessate di voler prendere concretamente in considerazione questa possibilità, nella speranza di vedere in questo modo risparmiata un'ulteriore ferita che sarebbe inferta ad un territorio integro e di valore come quello che racchiude la collina dove sorge la casa chiamata Gozzone.

LE ARGILLE DELLA VAL DI CECINA

È già stato detto in precedenza che la fornace di Gabbro si approvvigiona di argilla proveniente da una cava aperta nelle alluvioni del fiume Cecina in comune di Montescudaio, in provincia di Pisa.



Area di cava attiva in comune di Montescudaio (Pisa). Luglio 2007.

Nell'immagine precedente è evidenziata l'area di cava dalla quale proviene l'argilla utilizzata nello stabilimento di Gabbro; l'immagine risale ad alcuni anni fa, ma la situazione attuale non è dissimile da quella effigiata nella foto satellitare dato che l'attività estrattiva finalizzata alla fornace Nencini di Cecina (chiusa da tempo) è stata condotta saltuariamente.

Ciò significa che le riserve ancora scavabili sono significative, quantificabili attraverso un calcolo speditivo dell'ordine di 500.000 - 600.000 mc. Ai ritmi attuali di produzione di laterizi nella fabbrica di Gabbro, questi quantitativi consentono di proseguire l'attività per ancora 5 – 6 anni almeno.

LE ARGILLE PLIOCENICHE

Nel bacino neogenico del torrente Fine affiorano per amplissime estensioni le argille del Pliocene; la carta geologica riportata di seguito ne è una evidente e neppure esaustiva testimonianza (le argille plioceniche sono colorate di giallo chiaro).

Oltre ad essere estremamente abbondanti, queste argille affiorano in aree agricole di assai minor pregio di quelle, come casa Gozzone, dove sono presenti le argille mioceniche (colorate di rosa) dato che quest'ultime affiorano sui bordi del bacino sedimentario, dove la morfologia, il paesaggio e l'uso del suolo sono nettamente diversi e di assoluto maggior pregio.

La domanda che sorge spontanea è questa: perché non rivolgersi a questa risorsa praticamente illimitata per l'approvvigionamento di argilla ?

Nel documento allegato alla citata delibera 240/2001 del Comune di Rosignano M.mo si

un'area nella sua disponibilità ubicata presso la fornace, presumibilmente all'interno del perimetro estrattivo, mentre l'Ente pubblico, in questo caso il Comune, si limitò a richiedere una ulteriore certificazione all'Università di Pisa che attestò semplicemente che le analisi effettuate dall'Istituto di Ricerche Tecnologiche per la ceramica del CNR di Faenza dovevano considerarsi ampiamente affidabili.

Pur non avendo a disposizione tali analisi, si può essere ragionevolmente certi che non ci sia niente da eccepire sulla loro affidabilità e sulla successiva valutazione da parte dell'Università di Pisa.

Ma il punto è questo: può considerarsi esaustiva una simile ricerca ?

Noi riteniamo di no. Essenzialmente per due motivi: l'assenza di un ruolo attivo da parte dei soggetti pubblici, per loro stessa natura indipendenti ed imparziali; la mancata caratterizzazione (con campionamento ed analisi) delle argille plioceniche diffusamente affioranti in luoghi diversi da quelli situati in prossimità della fornace.

Un unico sporadico campionamento, tra l'altro effettuato su argille plioceniche in corrispondenza del contatto stratigrafico con le sottostanti argille del messiniano, non può essere rappresentativo degli enormi volumi di argille plioceniche presenti nel bacino neogenico del T.te Fine, argille queste che si sono deposte in ambienti sedimentari e condizioni diverse da quelle caratterizzanti le argille sottoposte ad analisi e che quindi posseggono caratteristiche chimico fisiche diverse.

Stando così le cose, e dato che la Provincia non ha effettuato questi studi e verifiche in occasione della redazione del proprio PAERP (cosa che invece noi riteniamo che avrebbe dovuto fare in ossequio al ruolo istituzionale ed alla specifica competenza amministrativa), non è possibile convenire con quanto la proprietà Donati comunemente afferma, e cioè che le argille plioceniche della valle del Fine non siano utilizzabili per la produzione di laterizi.

LE ARGILLE UTILIZZATE IN ITALIA PER I LATERIZI A SETTO SOTTILE

Il concetto che le argille plioceniche non sono idonee per la produzione di laterizi presso la fornace di Gabbro, costantemente perorato dai rappresentanti della Donati Laterizi, fa da fondamento all'altro "mantra" che, altrettanto privo di fondamento tecnico e scientifico, ha portato all'ubicazione della cava in località Gozzone, e cioè: *solo e soltanto con le argille messiniane si possono fabbricare i laterizi a setto sottile !*

Per approfondire correttamente da un punto di vista tecnico scientifico queste affermazioni sono stati presi contatti con i tecnici dell'Istituto di Ricerche Tecnologiche per la ceramica del CNR di Faenza (lo stesso Istituto che effettuò le analisi per conto della Donati Laterizi), dai quali sono state assunte informazioni in merito alle varie tipologie di argille utilizzate in Italia per la produzione di laterizi ed alle eventuali problematiche conseguenti all'utilizzo di diversi tipi di argilla per la produzione di laterizi a setto sottile.

A corredo delle informazioni ricevute, sono state fornite le seguenti 4 pubblicazioni scientifiche:

Fabri B, Dondi M.: *"Clays for the heavy-clay industry in Tuscany and Umbria (central*

Italy)". In G. J. Churcman, R. W. Fritzpatrick and R. A. Eggleton (eds.), "Clays: Controlling the Environment". Proc. 10th Int. Clay Conf., Adelaide, Australia, 1993, CSIRO Publishing, Melbourne (1995) 122 – 128.

Dondi M., Marsigli M.: "Argille per l'industria italiana dei laterizi: giacimenti e tendenze nel periodo 1960-1996". CERAMURGIA. Anno XXVIII N.3 1998.

Dondi M., Ercolani G., Fabbri B., Guarini G., Marsigli M., Mingazzini C.: "Major Deposits of Brick Clays in Italy, Part 1: Geology and Composition". Tile and Brick Int. Volume 15 No. 4 (1999).

Dondi M., Ercolani G., Fabbri B., Guarini G., Marsigli M., Mingazzini C.: "Major Deposits of Brick Clays in Italy, Part 2: Technological Properties and Uses". Tile and Brick Int. Volume 15 No. 5 (1999).

Dalla lettura di queste pubblicazioni si ricava un dato estremamente significativo:

In tutta Italia, così come in Toscana, le argille che vengono impiegate per la produzione di laterizi, compreso quelli a setto sottile caratteristici del Consorzio Poroton al quale appartiene la Donati Laterizi, sono delle più varie, sia come età geologica sia come ambiente deposizionale sia come caratteristiche fisico – chimiche.

Sono ampiamente utilizzate le argille di origine alluvionale, quelle fluvio – lacustri, fluvio – glaciali e glacio – lacustri; altrettanto ampiamente utilizzate, in Italia ed in Toscana, sono le argille azzurre del pliocene (quelle che per la Proprietà non sarebbero idonee per la fornace di Gabbro !); a livello locale sono utilizzate argille di formazioni varie di età prevalentemente terziaria; infine, sono molto scarsamente utilizzate, in Italia ed in Toscana, le argille messiniane o di formazioni analoghe (quelle che la proprietà Donati dichiara come uniche idonee per la produzione di laterizi nella fornace di Gabbro !).

IL PIANO CAVE DELLA PROVINCIA DI PISA

Il terzo stralcio del PAERP della Provincia di Pisa è stato approvato e pubblicato sul BURT n. 52 – Supplemento n. 169 del 27 dicembre 2012 ed è scaricabile dal portale web della Provincia all'indirizzo <http://www.provincia.pisa.it/>.

In questo strumento ci sono specifiche previsioni in comune di Cascina, nella pianura dell'Arno, di 2 nuove aree di cava ("prescrizioni localizzative") per estrazione di argilla da laterizi. Si tratta di un'area in località Nugolaio e di un'altra in località Le Sedici. Il volume netto complessivo riportato nel PAERP pisano ammonta a più di 5,5 milioni di metri cubi di argille e sabbie.

Questi siti sono facilmente accessibili e distano, percorrendo la S.S. 206 Emilia, circa 20 Km dallo stabilimento di Gabbro e circa 10 Km da quello di Campo.

Inoltre, nel PAERP approvato dalla Provincia di Pisa sono individuate più di 10 vecchie cave di argilla ubicate nella pianura di Cascina e San Giuliano, sfruttate in passato per produrre laterizi, che a seguito del loro definitivo recupero consentirebbero di estrarre notevoli quantitativi di argilla, fino ad un massimo del 30% di quella estratta quando erano in attività.

A testimonianza della concreta fattibilità dell'utilizzo di queste argille, del tutto idonee

alla produzione di laterizi nella fornace di Gabbro, da notizie assunte per le vie brevi risulta che già dal 2013 la Donati Laterizi abbia richiesto al Comune di Cascina di avviare l'escavazione di argilla nella zona di Nugolaio; non si ha ancora notizia della chiusura del procedimento da parte del Comune, nei confronti del quale è stata da tempo fatta a tal proposito una richiesta di accesso agli atti.

CONSIDERAZIONI IN MERITO AL PIANO CAVE ADOTTATO DALLA PROVINCIA DI LIVORNO

Riassumendo, la Donati Laterizi ha a disposizione, già adesso e per i prossimi 4 – 5 anni, l'argilla delle cave di Montescudaio, una frazione residuale di argilla da cava Staggiano, le sabbie della cava di Poggio ai Pini e potrebbe avere per i prossimi 30 – 40 anni l'argilla della pianura pisana.

Ci si può chiedere, a proposito di quest'ultima possibilità, se possa la Provincia di Livorno fare a meno di prevedere nel proprio PAERP la nuova cava in località Gozzone a fronte dell'accertata disponibilità di argilla proveniente da altra provincia, prescindendo di considerare le ulteriori possibilità che abbiamo esaminato in precedenza (cava Staggiano, argille plioceniche) e che, esse stesse, potrebbero in alternativa al Gozzone fornire argilla per la fornace di Gabbro.

I documenti che compongono il piano regionale delle attività estrattive sono chiari a proposito quando definiscono i criteri che le Province devono seguire nella predisposizione dei loro piani: ***“2.6 Il principio di autosufficienza e la riduzione dei costi esterni Il principio di autosufficienza è basato sul riequilibrio territoriale dell'attività di escavazione che consentirà di rendere ogni ambito territoriale provinciale il più possibile autonomo almeno per i materiali del Settore I disponibili in tutte le Province. In tal modo, tendendo ad avvicinare i luoghi di produzione a quelli di utilizzo, potranno essere ridotte le distanze di percorrenza dei mezzi di trasporto e conseguentemente limitati i relativi costi energetici, ambientali e socio-economici. Tuttavia, in considerazione della difficoltà prospettata in sede di osservazioni provinciali di poter far fronte al rispetto del dimensionamento annuo dei materiali previsto dal P.R.A.E.R., per carenza di giacimenti, si prevede la possibilità di promuovere da parte della Provincia, la conclusione di un accordo di pianificazione, ai sensi della l.r. 1/2005, finalizzato all'approvazione del P.A.E.R.P.”*** (Allegato 1 – Elaborato 1 - “Relazione illustrativa” alla delibera del Consiglio Regionale n. 27 del 27 febbraio 2007 di approvazione del piano regionale delle attività estrattive).

Analoghe considerazioni sono riportate nell'Allegato 1 – Elaborato 2 - “Prescrizioni e criteri per l'attuazione del P.R.A.E.R.”.

È quindi possibile che la Provincia di Livorno, pur avendo nel proprio territorio un impianto per la produzione di laterizi, non preveda una cava di argilla all'interno dei propri confini.

In altre parole, il principio dell'autosufficienza provinciale è finalizzato a garantire l'approvvigionamento in condizioni di economicità di materia prima alle attività che ne necessitano, piuttosto che ad un rispetto formale di previsioni di carattere generale contenute nel PRAER; è senza dubbio una norma di tutela emanata con lo scopo di evitare che per qualche territorio non ci sia una risposta adeguata alla richiesta di materie estrattive.

Ma nel nostro caso abbiamo visto che la materia prima non manca ed è situata a distanze del tutto compatibili da un punto di vista economico con la localizzazione dell'impianto di trasformazione.

D'altra parte, è noto ed evidente quello che legittimamente avviene nelle varie realtà territoriali del territorio della Toscana: l'approvvigionamento ed il trasporto di materiali estrattivi di qualsiasi tipo e natura sono regolati dalle leggi del mercato senza che intervengano limitazioni di sorta in funzione od in corrispondenza dei confini amministrativi provinciali.

Anzi, molti materiali sono trasportati da un unico o da pochi siti di produzione in tutta la Regione ed anche oltre; basti pensare a puro titolo di esempio agli scarti della lavorazione dei marmi apuani, utilizzati per blocchi da scogliera, scaglie e frantumati di varie pezzature; oppure ai calcari estratti nelle cave di Campiglia Marittima, anch'essi ampiamente utilizzati al di fuori della provincia di Livorno; oppure ancora al cosiddetto "gabbriccio" che proviene da cave ubicate in provincia di Pisa e che viene utilizzato per costituire il fondo di buona parte delle strade sterrate del comune di Rosignano Marittimo.

Lo stesso è avvenuto in passato ed avviene tuttora proprio per quanto riguarda la materia prima che utilizza la Società Donati Laterizi: allo stabilimento di Campo in provincia di Pisa venivano conferite le argille estratte nelle cave presso Gabbro in provincia di Livorno ed adesso giungono alla fornace di Gabbro le argille cavate in comune di Montescudaio, in provincia di Pisa.

CONCLUSIONI

Nei paragrafi precedenti sono stati esaminati in dettaglio i vari aspetti che afferiscono alla situazione riguardante la crisi del mercato dell'edilizia e l'attuale produzione di laterizi della fornace di Gabbro, le connesse problematiche occupazionali, le disponibilità di approvvigionamento di argilla esistenti al momento, quelle che consentiranno la continuità della produzione per i prossimi anni e quelle ancora che potrebbero essere sfruttate per tempi praticamente indefiniti, dell'ordine di diverse decine d'anni.

Riteniamo di aver ampiamente dimostrato, in maniera documentata, che le criticità che interessano la produzione e i livelli occupazionali della fornace di Gabbro non dipendono in alcun modo dalla possibilità di aprire una nuova cava di argilla in località Gozzone, bensì dalla generale crisi che investe da numerosi anni il mercato dell'edilizia.

Riteniamo anche di aver dimostrato che non sussiste alcun vero motivo di natura industriale od occupazionale per aprire la nuova cava.

La materia prima di qualità esiste, è già utilizzata nella fornace di Gabbro e può esserlo ancora senza problemi per tempi lunghissimi.

Per tutte queste considerazioni e per quelle altrettanto significative che sono state espresse nella relazione del prof. Branchetti, questo Comitato si dichiara fin da ora disponibile in qualsiasi momento a confrontarsi, discutere e fornire qualsiasi chiarimento a chiunque lo voglia e sia interessato, e chiede con tutta la forza delle proprie convinzioni che dal PAERP della Provincia di Livorno sia esclusa in maniera completa la previsione di una nuova cava di argilla in località Gozzone nella valle del torrente Riardo, frazione di Castelnuovo della Misericordia, comune di Rosignano Marittimo.

Questo convinto appello è rivolto in primo luogo alle istituzioni interessate, Provincia di Livorno e Comune di Rosignano Marittimo che già nel 2001 espresse il proprio parere negativo nei confronti della medesima previsione; ed anche a tutte le altre Istituzioni, alle forze organizzate, alle associazioni, a tutti i cittadini, con la viva speranza e la ferma convinzione che ognuno si possa adoperare affinché sia preservato per le future generazioni il territorio su cui risiediamo e che amiamo.



COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO
Provincia di Livorno

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale
N. 30 del 17/03/2014

OGGETTO: MOZIONE PRESENTATA DALLA CONSIGLIERA NERINA MONTI (GRUPPO MISTO) AD OGGETTO: LOCALITA' GOZZONE

L'anno 2014 il giorno diciassette del mese di marzo alle ore 08:00, nella Fattoria Arcivescovile, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria, seduta Pubblica, di Prima convocazione.

Alle ore 08:00 constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza la Signora Lucia Croce nella sua qualità di Il Presidente del Consiglio ed espone gli oggetti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione.

Sono presenti, all'atto della votazione in oggetto, i Signori:

NOMINATIVO	PRESENZA
ANGELI MARIA GRAZIELLA	si
BAGNOLI NICOLO'	si
BARTALESI FRANCESCO	no
BARTOLETTI RENATO	no
BELLONI FRANCA	si
BIANCHI MICHELE	no
CECCHI MICHELA	si
CROCE LUCIA	si
DADDI GIANNI	no
DE BARI FRANCESC ALBERTO	no
RADICCHI MASSIMO	si
FASO TOMMASO	no
FORNAI FRANCESCO	no
GHERARDUCCI NICCOLO'	si
GHIGNOLI VALERIO	si
GIACOMELLI LUCA	si

NOMINATIVO	PRESENZA
GIACONI SERENA	si
GIOVANI CATERINA	si
LAMI ALESSANDRO	no
LANCIONI SANDRA	si
LENZI FABRIZIO	no
LUPARINI LUCA	si
MONTICELLI LILIO	si
MANNUCCI MORENO	si
MONTI NERINA	si
PORCIANI ANGELA	si
TANI GIORDANO	no
CARAFÀ TOMMASO	si
VANNOZZI PIERGIORGIO	si
ZUCHELLI DORIANO	si
FRANCHI ALESSANDRO	si

PRESENTI: 21 ASSENTI: 10

Partecipano gli assessori: Donati Daniele, Agostini Luca, Ciaffone Elena, Pia Margherita, Tudisco Gennaro.

Assiste Il Segretario Generale Signora Castallo d.ssa Maria.

OGGETTO: MOZIONE PRESENTATA DALLA CONSIGLIERA NERINA MONTI (GRUPPO MISTO) AD OGGETTO: LOCALITA' GOZZONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la mozione presentata dalla Consigliera Nerina Monti (Gruppo Misto) di cui si riporta il testo:

Premesso che

- Con deliberazione n°3 del 10 gennaio 2014 la Provincia di Livorno ha adottato il Paerp, Piano cave e attività estrattive provinciale, nel quale è previsto un nuovo sito estrattivo in località Gozzone nella frazione di Castelnuovo della Misericordia (prescrizione localizzativa rif. 417 III 4/ Gozzone)
- che detto sito è attualmente ricadente nella previsione di area di pregio paesaggistico "PP" del vigente Regolamento urbanistico del Comune di Rosignano Marittimo al Titolo II°, Capo II, delle Norme tecniche di attuazione, si legge, "Regole di tutela ambientale e paesaggistica" agli art. n°27 e n°28, e al Titolo IV, Capo II°, in ambito E2, "Aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola" all'art. n° 79;
- che risulta evidente dalla lettura delle prescrizioni di fattibilità e vocazione di queste aree per capire che nella visione generale dello sviluppo economico di questo territorio, dato dallo stretto tessuto di aree che sia in termini di sviluppo economico sia in termini di tutela paesaggistica, vivono interconnesse dando valore alla vocazione proprio per un concetto di vicinanza, di relazione vocativa, e di rapporto economico, nonché di garanzie normative urbanistiche che dovrebbero tutelare proprio la destinazione d'uso, gli abitanti, e gli operatori che proprio grazie a queste garanzie vi investono;
- che nelle aree definite PP, all'art.28 "Regole generali" al comma 2 punto a) è stabilito che "sono sempre vietati" l'apertura di nuove cave;
- che nelle aree E2 a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola sono consentite attività integrative all'agricoltura a proposito l'art.n°79 recita: "...la cui connotazione paesaggistica, ambientale, insediativa ed economica risulta legata, storicamente ed attualmente, all'attività di coltivazione di suoli. A tale attività che conserva una funzione fondamentale sia a livello produttivo sia in termini di presidio del territorio e di salvaguardia e caratterizzazione del paesaggio, si sono affiancati o integrati altri usi o attività di diversa natura (residenza, attività turistico-ricettive, ricreative, culturali etc) che ne hanno in parte mutato la ragione economica e insediativa"
- che l'area circostante, all'unico nuovo sito estrattivo della Provincia individuato nel PAERP, è caratterizzata da una vallata ricca di emergenze di notevole valore ambientale completamente circondata da rilievi collinari sulla quale si affacciano le frazioni di Castelnuovo Misericordia e Gabbro, con sostanziale assenza di appesellamenti od attività extra agricole di sorta che ne garantiscono una caratterizzazione propria che ne costituisce anche un valore oltreché paesaggistico, economico;
- in zona esiste un consolidato tessuto economico costituito da alcune decine di aziende agricole parte delle quali agrituristiche, con significativa presenza di operatori biologici;
- che Regione, Comune e Provincia hanno più volte sottolineato di considerare come parametro fondativo dello sviluppo economico la sostenibilità ambientale come equilibrio fra risorse naturali, lavoro e abitabilità di una zona;
- che questo Comune e la Provincia di Livorno promuovono e valorizzano lo sviluppo del settore primario dell'economia locale incentivando la produzione di prodotti tipici che siano espressione della vocazione agricola locale sia da un punto di vista del folklore sia della trasmissione culturale di antichi saperi e mestieri. Basta pensare al turismo legato alle manifestazioni enogastronomiche o strettamente legate ad un tema produttivo che riscontrano sempre un maggiore esito e risonanza nello stile di vita collettivo e individuale. Il territorio e i suoi manufatti sanciscono le radici culturali e storiche di una località, reintroducendo il valore della produzione "endemica", della peculiarità geografica e climatica come valore unico anche nei beni alimentari. (Ne è esempio il progetto Feisct- Federazione europea itinerari storico culturali turistici- delib G.P n°138/2013);

- che come evidenziato dagli incontri recentemente tenutisi in sede istituzionale con la Commissione Commercio, turismo, agricoltura, artigianato, caccia e pesca del 9 gennaio 2014 con le Associazioni di categoria agricole, Coldiretti, Cia (Confederazione italiana agricoltori), e UPA (Unione provinciale agricoltori di Livorno) con i dati da esse fomiteci il settore agricolo ha portato, nonostante la crisi, ad un incremento occupazionale, ad un consolidamento dei progetti aziendali, ed a una diversificazione dell'offerta andando a migliorare anche l'offerta turistica del nostro territorio;

Considerato che

- con deliberazione Giunta municipale n°240 del 13 novembre 2001 il Comune di Rosignano Marittimo espresse parere negativo all'inserimento della località Gozzone nel Piano cave e attività estrattive apportando ragioni ancora valide tutt'oggi, dato lo sviluppo agricolo e gli investimenti avviati nelle colline in questi anni, "... la nuova cava in località Gozzone ricade completamente nell'ambito delle "aree di pregio per valori paesaggistici e ambientali" che l'Amministrazione comunale intende preservare nelle sue caratteristiche attuali; gli inconvenienti (e i guasti) dovuti l'attività estrattiva comprometterebbero irrimediabilmente l'area sub-collinare interessata impedendo la realizzazione degli obiettivi di valorizzazione e conservazione delle caratteristiche paesaggistiche e agronomiche del territorio e che quindi ne sconsigliamo l'inserimento nel PRAE"
- che con deliberazioni del Consiglio comunale. n°131 del 5 settembre 2002 e n°146 del 30 settembre 2002 il Comune di Rosignano Marittimo confermò le motivazioni di tale parere e propose come sito estrattivo alternativo la località Uccelliera;
- che, sottolineiamo, nel vigente Regolamento urbanistico del Comune di Rosignano Marittimo al Titolo II°, Capo II, art.n°28, per le zone corrispondente alle aree PP nelle "Regole generali" al comma 2, punto a) è stabilito che "sono sempre vietati interventi" l'apertura di nuove cave;
- che a seguito di tali atti di indirizzo politico sul governo del territorio le aziende hanno investito in agriturismo, biologico, apicoltura, viticoltura, olivicoltura, perfezionando il proprio prodotto e investendo su fonti rinnovabili per la produzione energetica, su soluzioni sostenibili per la regimazione delle acque e molte altre accortezze che consentono il minor impatto ambientale possibile in favore di una qualità del lavoro e della produzione agricola locale; .
- che la situazione di scarsità di materie prime della Donati laterizi srl era già nota nel 2000 al momento dell'istanza che la stessa azienda presentò alla Regione Toscana con la quale si chiedeva l'inserimento del sito di scavo del Gozzone nel PRAE con la motivazione che l'argilla presente nello scavo di allora in località Staggiano avrebbe dato autonomia produttiva alla fornace per 4 anni. A tale istanza seguirono due note della Regione Toscana, Dipartimento delle politiche ambientali e territoriali, con cui si veniva trasmessa l'istanza della Donati laterizi all'Amministrazione comunale una del 31 luglio 2000, e una del 31 dicembre 2000. L'Amministrazione comunale in seguito alle Decisioni di Giunta n°377 del 19 settembre 2000 e n°517 del 19 dicembre 2000 e alle note della Regione seguì con una nota inviata alla Regione Toscana in data 27 febbraio 2001 a firma dell'allora Assessore alla Tutela del Territorio con la quale si evidenziavano le problematiche ambientali ed economiche sull'individuazione di quel sito. Ne seguì un'ulteriore richiesta da parte della Regione all'Amministrazione comunale del 15 giugno 2001 di pronunciamento alla luce della documentazione presentata dalla Donati laterizi nel luglio 2000. Ne seguì un'ulteriore nota da parte dell'Amministrazione comunale alla Regione Toscana del 11 settembre 2001 all'Assessore e al Dirigente delle Attività estrattive in cui si chiedeva di un ulteriore periodo per l'espressione di un nuovo parere e il tempo per l'individuazione di un nuovo sito che soddisfacesse i bisogni di materia prima dell'azienda e non compromettesse la realtà occupazionale della fornace e così fu individuata l'Uccelliera.
- che l'argilla miocenica necessaria alla Fornace Donati è presente in abbondanza nei territori comunali e non è esclusiva della loc. Gozzone;
- che non è stato esperito alcun tentativo in 15 anni di trovare altri siti più idonei nonché di insistere con maggiore persistenza sul vincolo monumentale del rudere di Satgiano;
- che l'attività del nuovo sito estrattivo previsto in località Gozzone avrebbe conseguenze devastanti per l'equilibrio consono ad uno sviluppo sostenibile sia per le attività agricole presenti,

tutte volte a produzioni tipiche del territorio, sia per la semplice residenza in loco già abbastanza caricata dalla presenza del sito industriale di Scapigliato;

- l'attività di escavo ed il successivo trasporto dei previsti 100.000 mc/anno di materiale, avrebbe effetti sfiguranti per il paesaggio, materia prima, per l'agriturismo in via di sviluppo tale da provocare la perdita di qualsiasi attrattiva ambientale e paesaggistica della vallata per un intorno di decine di chilometri, essendo il sito a vista a 360°; effetti deleteri per la quiete tipica delle località di campagna e anch'essa valore economico nei parametri della qualità dell'offerta turistica; effetti nocivi per i residenti, poiché la morfologia e l'ubicazione del sito estrattivo causerebbero un impatto acustico, emissioni di polveri che sarebbero tali da provocare la chiusura delle attività e a nuocere le condizioni di vita per i residenti. Detto impatto si andrebbe a sommare, con effetto sinergico, a quello della discarica di Scapigliato distante meno di 1 km in linea d'aria;
- per la conformazione e l'ubicazione del sito, più basso rispetto alla curva di livello delle colline circostanti sulle quali sorgono gli agglomerati civili, gli effetti descritti sopra non possono essere né schermati né mitigati in alcun modo. Il sito estrattivo è, infatti, visibile da qualsiasi punto per chilometri, a cominciare dai centri abitati delle due frazioni di Castelnuovo Misericordia e Gabbro;

IL CONSIGLIO COMUNALE IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA

- a presentare formali osservazioni in coerenza con la delib. n°240/2001 e con la pianificazione del Regolamento urbanistico del Comune al "Piano delle attività Estrattive, di Recupero delle aree scavate e Riutilizzo dei Residui Recuperabili della Provincia di Livorno" adottato con Delibera n.° 3 del 10 gennaio 2014 e pubblicato sul B.U.R.T. del 29 gennaio 2014, perché venga screditata la collocazione della località Gozzone (Codice Paerp: 417 III 4) dai i siti estrattivi del Piano e perché venga richiesta l'eliminazione da esso del sito ai sensi anche dell'art. 40 della L.R n°1 del 3 gennaio 2005 sicuramente visione normativa della pianificazione del territorio successiva ed evoluta rispetto alle prime istanze di individuazione del sito estrattivo;
- a richiedere alla Regione e alla Provincia tutti gli studi scientifici dal 2000 ad oggi che hanno corredato la proclamazione e la conferma di questa soluzione nel Piano regionale attività estrattive e adottato dalla Provincia di Livorno col Piano provinciale attività estrattive provinciale;
- di impegnarsi assieme agli altri enti ad una ricognizione sul territorio che individui un nuovo sito estrattivo per la fornace Donati;
- a perseguire presso il Ministero dei Beni Culturali e presso la Soprintendenza di competenza una ulteriore e accurata indagine sull'origine del vincolo monumentale sul rudere in località Staggiano di proprietà della Fornace Donati.

Considerato che nel corso della discussione sono stati presentati i seguenti emendamenti che la stessa Consigliera Monti ha fatto propri:

nel primo capoverso della parte dispositiva eliminare la seguente espressione: *"perché venga screditata la collocazione della località Gozzone (Codice Paerp: 417 III 4) dai i siti estrattivi del Piano e perché venga richiesta l'eliminazione da esso del sito ai sensi anche dell'art. 40 della L.R n°1 del 3 gennaio 2005 sicuramente visione normativa della pianificazione del territorio successiva ed evoluta rispetto alle prime istanze di individuazione del sito estrattivo;*
eliminazione del secondo e terzo capoverso della parte dispositiva.

Dato atto che il documento è stato posto in votazione così come emendato;

Con n. 20 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Lancioni Sandra) su n. 20 Consiglieri più il Sindaco presenti e votanti;

IL CONSIGLIO COMUNALE APPROVA

Il seguente documento:

Premesso che

- Con deliberazione n°3 del 10 gennaio 2014 la Provincia di Livorno ha adottato il Paerp, Piano cave e attività estrattive provinciale, nel quale è previsto un nuovo sito estrattivo in località Gozzone nella frazione di Castelnuovo della Misericordia (prescrizione localizzativa rif. 417 III 4/ Gozzone)
- che detto sito è attualmente ricadente nella previsione di area di pregio paesaggistico "PP" del vigente Regolamento urbanistico del Comune di Rosignano Marittimo al Titolo II°, Capo II, delle Norme tecniche di attuazione, si legge, "Regole di tutela ambientale e paesaggistica" agli art. n°27 e n°28, e al Titolo IV, Capo II°, in ambito E2, "Aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola" all'art. n° 79;
- che risulta evidente dalla lettura delle prescrizioni di fattibilità e vocazione di queste aree per capire che nella visione generale dello sviluppo economico di questo territorio, dato dallo stretto tessuto di aree che sia in termini di sviluppo economico sia in termini di tutela paesaggistica, vivono interconnesse dando valore alla vocazione proprio per un concetto di vicinanza, di relazione vocativa, e di rapporto economico, nonché di garanzie normative urbanistiche che dovrebbero tutelare proprio la destinazione d'uso, gli abitanti, e gli operatori che proprio grazie a queste garanzie vi investono;
- che nelle aree definite PP, all'art.28 "Regole generali" al comma 2 punto a) è stabilito che "sono sempre vietati" l'apertura di nuove cave;
- che nelle aree E2 a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola sono consentite attività integrative all'agricoltura a proposito l'art.n°79 recita: "...la cui connotazione paesaggistica, ambientale, insediativa ed economica risulta legata, storicamente ed attualmente, all'attività di coltivazione di suoli. A tale attività che conserva una funzione fondamentale sia a livello produttivo sia in termini di presidio del territorio e di salvaguardia e caratterizzazione del paesaggio, si sono affiancati o integrati altri usi o attività di diversa natura (residenza, attività turistico-ricettive, ricreative, culturali etc) che ne hanno in parte mutato la ragione economica e insediativa"
- che l'area circostante, all'unico nuovo sito estrattivo della Provincia individuato nel PAERP, è caratterizzata da una vallata ricca di emergenze di notevole valore ambientale completamente circondata da rilievi collinari sulla quale si affacciano le frazioni di Castelnuovo Misericordia e Gabbro, con sostanziale assenza di appesellamenti od attività extra agricole di sorta che ne garantiscono una caratterizzazione propria che ne costituisce anche un valore oltretutto paesaggistico, economico;
- in zona esiste un consolidato tessuto economico costituito da alcune decine di aziende agricole parte delle quali agrituristiche, con significativa presenza di operatori biologici;
- che Regione, Comune e Provincia hanno più volte sottolineato di considerare come parametro fondativo dello sviluppo economico la sostenibilità ambientale come equilibrio fra risorse naturali, lavoro e abitabilità di una zona;
- che questo Comune e la Provincia di Livorno promuovono e valorizzano lo sviluppo del settore primario dell'economia locale incentivando la produzione di prodotti tipici che siano espressione della vocazione agricola locale sia da un punto di vista del folklore sia della trasmissione culturale di antichi saperi e mestieri. Basta pensare al turismo legato alle manifestazioni enogastronomiche o strettamente legate ad un tema produttivo che riscontrano sempre un maggiore esito e risonanza nello stile di vita collettivo e individuale. Il territorio e i suoi manufatti sanciscono le radici culturali e storiche di una località, reintroducendo il valore della produzione "endemica", della peculiarità geografica e climatica come valore unico anche nei beni alimentari. (Ne è esempio il progetto Feisct- Federazione europea itinerari storico culturali turistici-delib G.P n°138/2013);
- che come evidenziato dagli incontri recentemente tenutisi in sede istituzionale con la Commissione Commercio, turismo, agricoltura, artigianato, caccia e pesca del 9 gennaio 2014 con le Associazioni di categoria agricole, Coldiretti, Cia (Confederazione italiana agricoltori), e UPA (Unione provinciale agricoltori di Livorno) con i dati da esse forniteci il settore agricolo ha portato, nonostante la crisi, ad un incremento occupazionale, ad un consolidamento dei progetti aziendali, ed a una diversificazione dell'offerta andando a migliorare anche l'offerta turistica del nostro territorio;

Considerato che

- con deliberazione Giunta municipale n°240 del 13 novembre 2001 il Comune di Rosignano Marittimo espresse parere negativo all'inserimento della località Gozzone nel Piano cave e attività estrattive apportando ragioni ancora valide tutt'oggi, dato lo sviluppo agricolo e gli investimenti avviati nelle colline in questi anni, "... la nuova cava in località Gozzone ricade completamente nell'ambito delle "aree di pregio per valori paesaggistici e ambientali" che l'Amministrazione comunale intende preservare nelle sue caratteristiche attuali; gli inconvenienti (e i guasti) dovuti l'attività estrattiva comprometterebbero irrimediabilmente l'area sub-collinare interessata impedendo la realizzazione degli obiettivi di valorizzazione e conservazione delle caratteristiche paesaggistiche e agronomiche del territorio e che quindi ne sconsigliamo l'inserimento nel PRAE"
- che con deliberazioni del Consiglio comunale. n°131 del 5 settembre 2002 e n°146 del 30 settembre 2002 il Comune di Rosignano Marittimo confermò le motivazioni di tale parere e propose come sito estrattivo alternativo la località Uccelliera;
- che, sottolineiamo, nel vigente Regolamento urbanistico del Comune di Rosignano Marittimo al Titolo II°, Capo II, art.n°28, per le zone corrispondente alle aree PP nelle "Regole generali" al comma 2, punto a) è stabilito che "sono sempre vietati interventi" l'apertura di nuove cave;
- che a seguito di tali atti di indirizzo politico sul governo del territorio le aziende hanno investito in agriturismo, biologico, apicoltura, viticoltura, olivicoltura, perfezionando il proprio prodotto e investendo su fonti rinnovabili per la produzione energetica, su soluzioni sostenibili per la regimazione delle acque e molte altre accortezze che consentono il minor impatto ambientale possibile in favore di una qualità del lavoro e della produzione agricola locale; .
- che la situazione di scarsità di materie prime della Donati laterizi srl era già nota nel 2000 al momento dell'istanza che la stessa azienda presentò alla Regione Toscana con la quale si chiedeva l'inserimento del sito di scavo del Gozzone nel PRAE con la motivazione che l'argilla presente nello scavo di allora in località Staggiano avrebbe dato autonomia produttiva alla fornace per 4 anni. A tale istanza seguirono due note della Regione Toscana, Dipartimento delle politiche ambientali e territoriali, con cui si veniva trasmessa l'istanza della Donati laterizi all'Amministrazione comunale una del 31 luglio 2000, e una del 31 dicembre 2000. L'Amministrazione comunale in seguito alle Decisioni di Giunta n°377 del 19 settembre 2000 e n°517 del 19 dicembre 2000 e alle note della Regione seguì con una nota inviata alla Regione Toscana in data 27 febbraio 2001 a firma dell'allora Assessore alla Tutela del Territorio con la quale si evidenziavano le problematiche ambientali ed economiche sull'individuazione di quel sito. Ne seguì un'ulteriore richiesta da parte della Regione all'Amministrazione comunale del 15 giugno 2001 di pronunciamento alla luce della documentazione presentata dalla Donati laterizi nel luglio 2000. Ne seguì un'ulteriore nota da parte dell'Amministrazione comunale alla Regione Toscana del 11 settembre 2001 all'Assessore e al Dirigente delle Attività estrattive in cui si chiedeva di un ulteriore periodo per l'espressione di un nuovo parere e il tempo per l'individuazione di un nuovo sito che soddisfacesse i bisogni di materia prima dell'azienda e non compromettesse la realtà occupazionale della fornace e così fu individuata l'Uccelliera.
- che l'argilla miocenica necessaria alla Fornace Donati è presente in abbondanza nei territori comunali e non è esclusiva della loc. Gozzone;
- che non è stato esperito alcun tentativo in 15 anni di trovare altri siti più idonei nonché di insistere con maggiore persistenza sul vincolo monumentale del rudere di Satggiano;
- che l'attività del nuovo sito estrattivo previsto in località Gozzone avrebbe conseguenze devastanti per l'equilibrio consono ad uno sviluppo sostenibile sia per le attività agricole presenti, tutte volte a produzioni tipiche del territorio, sia per la semplice residenza in loco già abbastanza caricata dalla presenza del sito industriale di Scapigliato;
- l'attività di escavo ed il successivo trasporto dei previsti 100.000 mc/anno di materiale, avrebbe effetti sfiguranti per il paesaggio, materia prima, per l'agriturismo in via di sviluppo tale da provocare la perdita di qualsiasi attrattiva ambientale e paesaggistica della vallata per un intorno di decine di chilometri, essendo il sito a vista a 360°; effetti deleteri per la quiete tipica delle località di campagna e anch'essa valore economico nei parametri della qualità dell'offerta turistica; effetti

nocivi per i residenti, poiché la morfologia e l'ubicazione del sito estrattivo causerebbero un impatto acustico, emissioni di polveri che sarebbero tali da provocare la chiusura delle attività e a nuocere le condizioni di vita per i residenti. Detto impatto si andrebbe a sommare, con effetto sinergico, a quello della discarica di Scapigliato distante meno di 1 km in linea d'aria;

- per la conformazione e l'ubicazione del sito, più basso rispetto alla curva di livello delle colline circostanti sulle quali sorgono gli agglomerati civili, gli effetti descritti sopra non possono essere né schermati né mitigati in alcun modo. Il sito estrattivo è, infatti, visibile da qualsiasi punto per chilometri, a cominciare dai centri abitati delle due frazioni di Castelnuovo Misericordia e Gabbro;

**IL CONSIGLIO COMUNALE
IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA**

- a presentare formali osservazioni, in coerenza con la delib. n°240/2001 e con la pianificazione del Regolamento urbanistico del Comune, al "Piano delle attività Estrattive, di Recupero delle aree scavate e Riutilizzo dei Residui Recuperabili della Provincia di Livorno" adottato con Delibera n.° 3 del 10 gennaio 2014;

- a perseguire presso il Ministero dei Beni Culturali e presso la Soprintendenza di competenza una ulteriore e accurata indagine sull'origine del vincolo monumentale sul rudere in località Staggiano di proprietà della Fornace Donati.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
Lucia Croce

Il Segretario Generale
Castallo d.ssa Maria

**PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE
DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE**

(Art. 42 della L.R. 1/2005 e D.P.R. 9 febbraio 2007 n. 5/R
"Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (il territorio rurale), della legge regionale 3 gennaio 2005, n° 1 (Norme per il governo del territorio)

X Nuova presentazione

Variante a Programma di miglioramento agricolo ambientale presentato il

- A)** Programma di miglioramento agricolo ambientale che prevede nuove edificazioni per uso abitativo (art. 41 comma 2)
- B)** Programma di miglioramento agricolo ambientale che prevede nuove edificazioni per uso annesso agricolo (art. 41 comma 4)
- C)** Programma di miglioramento agricolo ambientale che prevede un ampliamento
- D) X** Programma di miglioramento agricolo ambientale che prevede una deruralizzazione (art 45 L.r. 1/2005 art. 5 lett. C, artt. 34 e 35 PTC)
- E)** Programma di miglioramento agricolo ambientale che prevede un frazionamento (art. 46 L.r. 1/2005 e art. 33, comma 3 P.T.C.)

All'Ente Delegato

Provincia di Livorno

Per il tramite del Comune di Rosignano M.mo
(prov. di Livorno).

3.
.....

DICHIARA

Che le notizie e i dati riportati nella presente relazione e negli allegati corrispondono a verità e possono essere controllati;

Che ha presentato Piani di miglioramento agricolo ambientale (in caso di presentazione indicare data di presentazione: ; esito della pratica ; data di approvazione del Comune)

Che non ha in essere atto d'obbligo e/o convenzioni con il Comune di Rosignano Marittimo relativi a con scadenza

Di non essere in possesso di altri terreni nello stesso Comune o in Comuni limitrofi oltre a quanto dichiarato nel Programma di miglioramento agricolo ambientale;

La presente domanda e i relativi allegati sono presentati al Comune in n. 5 copie.

Firma del Legale Rappresentante

Data _____

(allegare fotocopia del documento di riconoscimento)

1. NOTIZIE SULL'AZIENDA E L'IMPRESA

A) Ubicazione e caratteristiche dell'azienda

Centro aziendale Comune di Rosignano Marittimo
Via: Traversa Livornese 60, Frazione o Località: Paltratico

Superficie aziendale totale **Ha 82,02,52**
Giacitura: **collinare**
Corpi aziendali n° 1 distanza dal Centro aziendale

B) Tipo di impresa

Persona Fisica
Persona Giuridica X
Cooperativa
Altro (specificare)

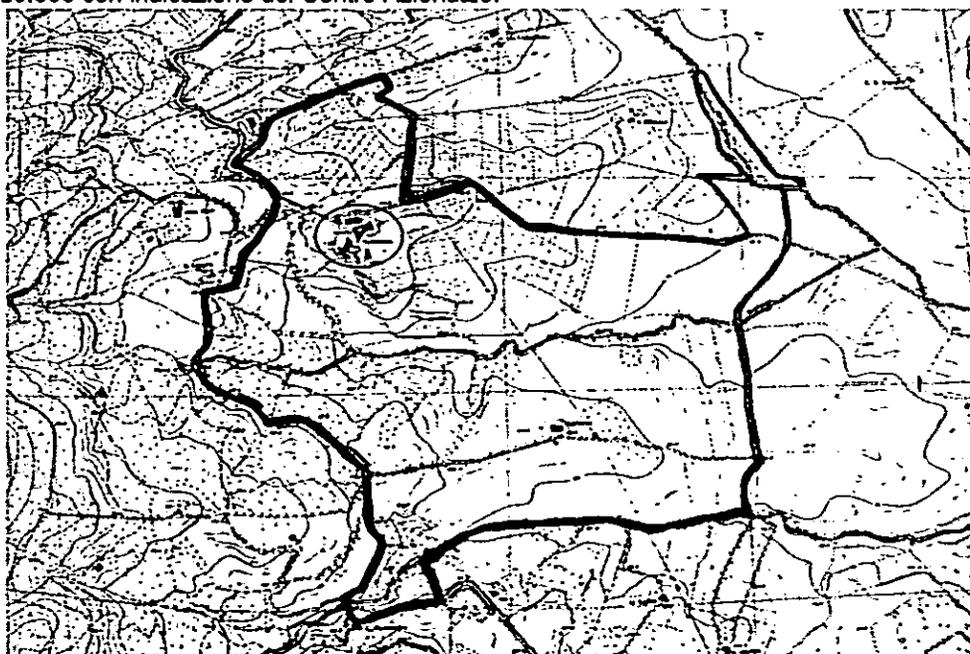
C) Titolo di possesso dei terreni

terreni in :	proprietà	Ha 82,02,52
	affitto	Ha
	altro (specificare).....	Ha
	TOTALE	Ha 82,02,52

D) Rapporto impresa - lavoro

conduzione diretta	Ha
conduzione con salariati	Ha
compartecipazione	Ha
altro	Ha 82,02,52

Corografia 1:10.000 con indicazione del Centro Aziendale:



IL/ I CORPO/ I AZIENDALE/ I RICADE/ONO NEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

Corpo Aziendale Località	Riferimento catastale	Ettari in proprietà	Ettari in affitto*	Altro possesso ha	Distanza dal centro aziendale	
Paltratico	Fg. 25 particelle: 104,105, 106,107, 118, 119,120, 122, 123,124, 125,126, 127, 198. Fg. 26 particelle: 33, 37, 38, 39, 41, 65, 66. Fg. 34 particelle: 2,3,4, 5, 6, 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16, 17,18,19,20,22,23,24,25,26, 27,28,29,30,31,32,33,34,35, 36,37,39,40,41,42,43,44,45, 46,47,48,49,50,51,59,60,61, 62,63,64,65,67,68,69,70,77, 78,79,81,83,85,86,87,88,89, 90,91,92,93,106,107,12114 0,141,142,143,145,146,147, 148,151,153,154,155,157, 158,161,164,177,178,179, 180,188,190. Fg. 39 particelle:5,6,31,156, 157, 158,	82,02,52				
TOTALE	82,02,52	82,02,52				

- I contratti di affitto devono essere regolarmente registrati ed avere una durata minima uguale alla validità del programma (min 10 anni)

2. RELAZIONE TECNICA⁵

2.1 Relazione agronomica descrittiva della situazione attuale dell'azienda

Inquadramento territoriale

L'azienda agricola "Fattoria di Paltratico" è situata nel Comune Rosignano Marittimo (Li), fra la località di Castelnuovo della Misericordia e Gabbro. Dalla prima località dista circa 2 km, dalla seconda circa 3 km. L'azienda è raggiungibile percorrendo la S. P. Traversa Livornese (N° 10), arteria di collegamento fra i due suddetti paesi. Il predio si estende su di un territorio di media

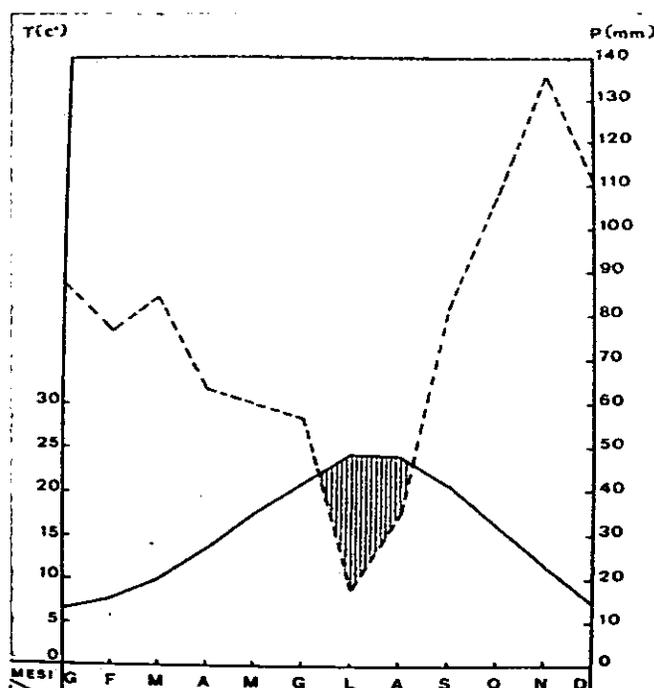
⁵ evidenziare:

- la situazione agricola aziendale
- le attività agrituristiche e in particolare il rapporto esistente tra le iniziative agrituristiche e le attività agricole propriamente dette
- gli interventi previsti per lo svolgimento dell'agriturismo.
- in occasione di prima autorizzazione si deve fare riferimento a dati produttivi e prezzi relativi all'anno di presentazione della domanda o, in mancanza ai dati del triennio precedente e/o in caso di carenza degli stessi, alle mercuriali presso le locali Camere di Commercio.

collina che dai 150 m s.l.m. della S. P. Traversa Livornese degrada dolcemente verso Est, fino ai 60 m s.l.m. del Botro Riardo. Topograficamente l'area assomiglia ad un quadrilatero (si veda corografia dell'azienda in scala 1:10.000) i cui lati sono individuati: ad **Ovest**, dalla suddetta strada Traversa Livornese; a **Sud** dal Botro il Forte - San Martino; ad **Est** dalla strada vicinale vecchia del Gabbro; a **Nord** dal tratto iniziale della strada che porta a Cappelese e dalla strada vicinale di Paltratico.

Nella zona i siti industriali più vicini sono rappresentati dalla discarica comunale di Scapigliato, situata ad Est della Via Emilia (a circa 2,5 km in linea d'aria), e dalla fornace "Donati" del Gabbro (distante circa 3 km).

Le caratteristiche climatiche dell'area, desunte dai dati termopluviometrici relativi ad un ventennio di osservazioni delle più vicine stazione meteorologiche di Castelnuovo della M.dia (160 m s.l.m.) per le **precipitazioni** e di Parrana San Martino (131 m s.l.m.) per la **temperatura** (v. climodiagramma sotto riportato), sono inquadrabili in quelle tipiche mediterranee, con piovosità accentuata in autunno, temperature invernali che solo raramente scendono al di sotto dello zero ed una sacca di aridità estiva di circa tre mesi, nei quali le temperature medie superano di norma i 20°C. In riferimento ai climi della Toscana (Vittorini, 1972), l'area di Paltratico rientra in quelle a mesoclima sub-umido, caratterizzate cioè da un deficit idrico estivo comunque moderato. Tali caratteristiche, associate ad una orografia prevalentemente collinare, fanno sì che sussistano condizioni di scarsa ricettività per le acque meteoriche, le quali tendono rapidamente a disperdersi per scorrimento superficiale, accentuando il rischio della siccità primaverile-estiva.



La natura geo-pedologica dei terreni vede il prevalere di litologie mioceniche, quali *marne e marne argillose, conglomerati di Villa Mirabella e Diatomiti* ("Tripoli" di Paltratico). Ad esse si associano, con una frequenza minore, litologie più antiche (*Argilloscisti e calcari silecei "Palombini"*), rinvenibili nei substrati posti alle quote più elevate (Traversa Livornese), e litologie più recenti (*Alluvioni*) depositati nel fondovalle dal reticolo idrografico locale.

La pedogenesi ha portato alla formazione di due tipologie prevalenti di terreni, la cui vocazione agricola, indicata da Rotini e Al. 1976 (in: *Carta Agropedologica della Provincia di Livorno*), è quella cerealicolo-foraggera e viti-olivicola:



a) *Terreni pesanti poco brecciosi su calcari argillosi, poco profondi e aridi* (sigla **Rp**).

Provenienti da calcari marnosi (alberese), intercalati alle argille eoceniche e scagliose, nonché ad argille gessose, tali suoli risultano variamente dotati di scheletro e di materiali sabbiformi, che ne moderano la compattezza.

b) *Terreni collinari ghiaiosi, variamente profondi e aridi* (sigla **Cp**). Provengono in prevalenza da conglomerati miocenici, sono poveri di elementi nutritivi e soggetti all'aridità estiva.

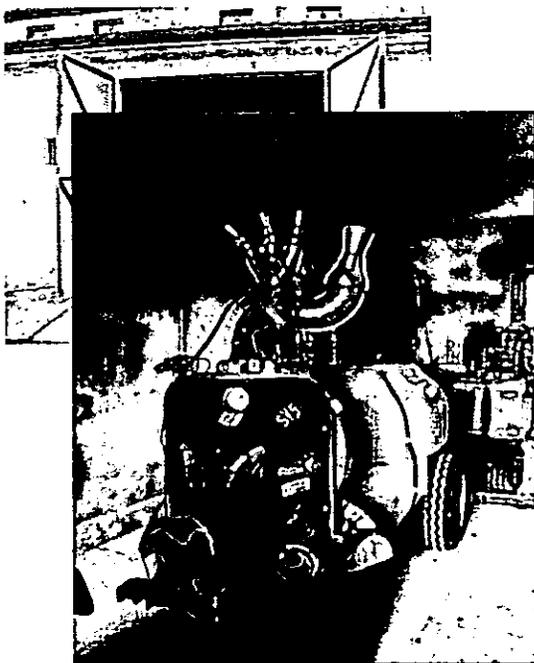
Il reticolo idrografico ha come corso d'acqua principale il Botro Riardo ed i suoi affluenti di destra: Botro Scolo della Fonte (già Botro del Cappelrese), Botro Scaforno e Botro San Martino. Si tratta di botri a carattere spiccatamente torrentizio, con flusso irregolare e portate legate al regime pluviometrico stagionale. Le loro acque confluiscono nel Botro della Sanguigna, a sua volta

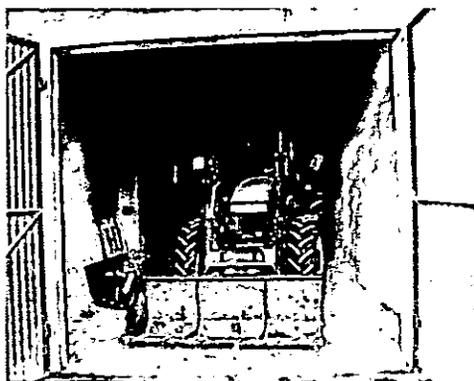
compreso nel bacino imbrifero del Fiume Fine. I suddetti botri sono adeguatamente protetti da fasce tampone di vegetazione riparia, che ne preservano la qualità delle acque superficiali e sotterranee da rischi di inquinamento dovuto all'uso di sostanze nutrienti (fertilizzanti a base di N e P).

Le sistemazioni dei campi appaiono razionali e in grado di rallentare lo scorrimento delle acque meteoriche superficiali. Al riguardo, un sistema di fossette livellari (temporanee e permanenti) convoglia le acque scolanti dai rilievi circostanti nel reticolo idrografico facente capo al Botro Riardo ed al suo affluente di destra Botro Scaforno.

La viabilità interna, rappresentata nella “*Corografia d'insieme dell'azienda*” (si veda in allegato) è in buono stato di manutenzione e si snoda attraverso una rete di strade poderali di servizio in terra battuta.

Il livello di meccanizzazione risulta adeguato alle ordinarie cure di manutenzione del vigneto e dell'oliveto (trattamenti antiparassitari, lavorazione superficiale del terreno, raccolta meccanizzata delle olive, ecc.) mentre la cura dei seminativi (prato di medica) è affidata a conto terzi della zona. Il parco macchine attualmente trova ricovero in locali di fortuna all'interno dell'azienda.





Inquadramento urbanistico

In relazione al sistema delle aree protette dei Monti Livornesi, Paltratico si trova a meno di 1 km dal Bioitaly Monte Pelato (un'area di circa 800 ettari riconosciuta sito di interesse regionale in virtù dell'integrità dei suoi aspetti naturalistici) ed a circa 3 km dall'Area Naturale Protetta di Interesse Locale della Valle del Chioma.

Nel progetto di "Valorizzazione turistica – ambientale delle aree protette della Provincia di Livorno", la località è posta lungo il "Percorso N. 4" che collega Piazza di Mattiolo con la Valle del Botro Riardo.

La "Fattoria di Paltratico" nel Regolamento Urbanistico del Comune di Rosignano Marittimo (adottato nel 2007 e successivamente riadottato nel novembre 2008) è inserita nella UTOE n. 6 Centri storici collinari, Sistema territoriale della collina occidentale, con scheda di comparto 6-t13 (si veda in allegato), nella quale è previsto quanto segue: *"Intervento di ristrutturazione ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente per attività turistico ricettiva con sala convegni, ristorante, centro fitness, etc."*. L'intervento, attuabile con Piano di recupero, *"si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica complessiva degli immobili facenti parte dell'Azienda Agricola Paltratico"* mediante la *"Realizzazione di una struttura turistico ricettiva di elevata qualità sotto il profilo ricettivo (dovrà essere garantito il raggiungimento di almeno quattro stelle di classificazione)*. Il carico urbanistico previsto è di n. 220 posti letto. In data 10/08/2010 (prot. n. 22908) e, ad integrazione, in data 9/12/2010 (prot. n. 34326), la proprietà ha presentato istanza preventiva per modifiche alla scheda norma 6-t13 in variante al vigente R.U., chiedendo un aumento dei volumi in relazione ai massimi previsti dal regolamento Comunale, cioè mc 150 per posto letto.

Con Direttiva n.71 del 21/04/2011, la Giunta Comunale ha richiesto un sopralluogo congiunto con i tecnici della Regione Toscana per approfondimenti procedurali. A seguito del sopralluogo, avvenuto in data 19/05/2011, l'Amm.ne Com.le, in data 9/11/2011 prot. n. 33806, ha trasmesso alla proprietà il parere (che si allega) nel quale viene richiesta: *la presentazione di un Programma*

Aziendale di Miglioramento Agricolo e Ambientale, contenente gli obiettivi economici e strutturali che si intendono conseguire, la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse e la quantificazione dei volumi aziendali da deruralizzare.

Cenni storici

La località “Paltratico” è citata per la prima volta in una pergamena del 1377, data che segna il passaggio della locale proprietà fondiaria dai Gherardesca di Donoratico alla Pia Casa della Misericordia di Pisa. Due case con orto sono presenti a Paltratico fin dal 1561 e fra le coltivazioni ricordate negli estimi dell'epoca appaiono la vite, l'olivo ed alberi da frutto, segno evidente di condizioni pedologiche e climatiche favorevoli a tali piantagioni. Nel 1645 una casa da lavoratore “...con terre lavorative sode et Aia ed ulivi n° 40 et altri frutti l.d. Paltratico...” è concessa a livello a due contadini di Castelnuovo. Nel 1777 alla gestione di Paltratico subentrano i componenti di una ricca famiglia livornese: i Martelli. Costoro organizzano i loro possedimenti terrieri (nel 1795 ammontano a 239 ettari) in fattoria, apportando significativi miglioramenti all'edificato di Paltratico (che fino a quel momento conta due case da lavoratore) e alle coltivazioni della vite e dell'olivo. Una casa da lavoratore è trasformata in “*casa ad uso di villa di n° 24 stanze*” (fine secolo XVIII) mentre l'altra, “*che serve ad uso del fittuario*”, è ampliata (secondo decennio dell'Ottocento) ed accoglie: “*un tinaio con cinque tini di sasso a Bottino, e un frantoio con coppaio...*”. Alla stesura del Catasto Toscano (1823-32), un nuovo gestore è presente a Paltratico: si tratta di Francesco Lobin (sindaco di Rosignano nel 1846). La famiglia Lobin tiene la fattoria per quasi un secolo, amplia la villa, affranca l'antico livello, trasforma le pasture in coltivi, costruisce nuovi fabbricati rurali ed anche un acquedotto che conduce in azienda le acque scaturite da alcune polle situate sul versante orientale del Monte Carvoli. Con la costruzione della nuova strada che unisce Castelnuovo a Gabbro (odierna S.P. Traversa Livornese, accampionata nel 1882), Paltratico conosce una fase di ulteriore sviluppo, sia agricolo che commerciale. Tutta la proprietà negli anni '30 del Novecento passa ad una nota famiglia livornese: i Menicanti, già presente nella zona con beni in Nibbiaia e a Campolecciano. Nel 1939 il predio è venduto ai fratelli Paggini di Livorno, i quali continuano l'opera di valorizzazione fondiaria iniziata dai loro predecessori: il vecchio acquedotto ottocentesco viene potenziamento e reso capace di portare l'acqua nei sette poderi a mezzadria che in quegli anni formano il nucleo produttivo della fattoria. Alla vigilia dei profondi mutamenti socio-economici (fine anni '50) che avrebbero determinato un riassetto nel paesaggio agroforestale di tutta la zona, i destini della fattoria sono affidati all'impresa di Clemente Barsacchi, detto Mario (1955 – 2001). Durante i primi anni della nuova gestione la superficie fondiaria supera i 100 ettari, vengono

infatti acquistati due nuovi poderi (Cesari e San Martino), ma presto sono rivenduti con l'avvento della crisi mezzadrile. La riconversione produttiva degli anni '70 vede l'espansione del settore vitivinicolo, con l'impianto di oltre 13 ettari di vigneti specializzati. Nel decennio successivo inizia un lento ed inesorabile declino che culmina, alla fine degli anni '90, con la vendita di altri terreni e di Casa Scaforno. Il complesso immobiliare della fattoria (edifici, viabilità interna, coltivazioni, alberature, ecc.), venuti meno i necessari interventi di manutenzione (non solo straordinaria ma anche ordinaria), entra rapidamente in uno stato di degrado che l'attuale gestione, subentrata nel 2004, è impegnata a bloccare nella prospettiva di una nuova fase di sviluppo.

Lo stato dell'azienda al momento dell'acquisto (anno 2004)

Al momento dell'acquisto da parte della Fattoria di Paltratico Soc. Agr. Srl, tutto il complesso immobiliare versava in uno stato di grave abbandono e di incuria, sia in ordine alle strutture edilizie presenti sul fondo sia agli aspetti agronomici che qui interessano (stato delle colture e dei terreni). Dalla fine degli anni Novanta al 2002 una serie di vicende giudiziarie, seguite da una gestione poco attenta ai bisogni della terra (Tenuta di Paltratico s.s.: dal 2002-2004), avevano portato la fattoria in una condizione di generale desolazione. Cinque ettari di vigneti erano stati spiantati e gli 8 ettari che rimanevano in produzione si presentavano con numerose fallanze a causa di inadeguate e talora mancanti cure colturali (trattamenti antiparassitari, concimazioni, lavorazioni del terreno, potature, sostituzione di viti morte). Stessa sorte era destinata ai numerosi alberi, da frutto e non (es. cipressi), sparsi nella proprietà ed agli olivi, con morie diffuse fra i primi e improduttività dei secondi a causa della vegetazione infestante e degli attacchi parassitari. Un'agricoltura di sfruttamento aveva destinato i seminativi alla monosuccessione cerealicola, con evidenti conseguenze sull'impoverimento della fertilità generale dei terreni. L'inosservanza delle più elementari norme di regimazione delle acque superficiali e l'abbandono delle sistemazioni idraulico-agrarie aveva ulteriormente peggiorato la situazione dei suoli, determinando fenomeni di dissesto idrogeologico in varie parti della fattoria. I boschi migliori erano stati tagliati con scarso rispetto della norma forestale. Il parco macchine risultava venduto, i fabbricati rurali stavano cadendo in rovina ed una grande quantità di materiale agricolo, vecchio e inutilizzabile (gabbie per polli, cassette, tubazioni, ecc.) giaceva abbandonato nel resede del borgo di Paltratico. Il pozzo sul Botro di Scaforno e le sorgenti dell'acquedotto di Monte Carvoli, che da oltre un secolo rifornivano la fattoria, erano ostruiti e sommersi dalla vegetazione. In ultimo, la vendita del podere Scaforno (deruralizzato dai precedenti proprietari), aveva creato una sorta di "finestra" all'interno della tenuta, un corpo estraneo nel cuore della stessa.

Dal quadro sopra esposto è facile intuire che il lavoro intrapreso dalla nuova gestione per riportare all'antico splendore la fattoria si è presentato fin dall'inizio lungo e faticoso. Fra i primi passi intrapresi, in una logica di ricomposizione fondiaria, vi è stato il riacquisto di Casa Scaforno con relativo resede circostante e di 4 ettari di terreno rimasti in proprietà agli eredi Barsacchi (i suddetti atti di acquisto sono riportati in allegato).

Gli interventi attuati dalla nuova gestione

Gli interventi agronomici fino ad oggi eseguiti hanno riguardato:

- il ripristino della rete scolante delle acque superficiali su tutta la superficie aziendale;
- la semina del prato poliennale di medica su oltre 40 ettari di seminativi con lo scopo di reintegrare la fertilità integrale dei terreni e rinnettarli dalle erbe infestanti;
- la razionalizzazione delle cure al vigneto ed il reimpianto di nuove barbatelle nelle fallanze;
- il recupero produttivo degli oliveti abbandonati, con pulizia dalla vegetazione infestante, potature, concimazioni, trattamenti antiparassitari, integrazione di nuove piantagioni;
- l'abbattimento delle alberature pericolanti e l'esecuzione di interventi fitosanitari e di risanamento su piante secolari (cipressi, lecci, ippocastano);
- la rimozione di pietre sciolte dagli appezzamenti che, per tale stato, presentavano maggiori difficoltà di lavorazione;
- la ricostituzione parziale del parco macchine mediante l'acquisto di un trattore gommato (nuovo) da 80 Cv, due trincia sarmenti, un gruppo irrorante;
- la razionalizzazione del sistema viario principale e secondario;
- la ripulitura e la messa in funzione del pozzo, la ripulitura parziale dell'acquedotto;
- la parziale ristrutturazione della colonica per dare alloggio ad un lavoratore dipendente.

La Fattoria di Paltratico ha in atto un accordo scritto con l'azienda agricola Greppi Cupi di Donoratico - i cui proprietari sono anche soci della *Società Agricola Fattoria di Paltratico* - per l'uso della cantina di quest'ultima (si veda "Scrittura privata" in allegato), presso la quale viene condotto il processo di vinificazione delle uve prodotte in fattoria. Al presente, nella cantina dei Greppi Cupi si attua anche la conservazione e l'imbottigliamento dei vini di Paltratico.

Indirizzo produttivo e ordinamento culturale

L'indirizzo produttivo prevalente è di tipo viti-olivicolo-foraggero, con i cereali che periodicamente interrompono il prato di medica. L'ordinamento colturale può essere desunto dalla carta dell'uso del suolo riportata nella “*Corografia d'insieme dell'azienda*” (si veda in allegato).

Comparto vitivinicolo

Il vigneto, costituito da uve bianche (Colombana, Malvasia, Trebbiano) e nere (Sangiovese, Ciliegiole, Colorino), occupa una superficie complessiva di circa 7 ettari suddivisi in due corpi. Il più grande (circa 5 ettari, sesto d'impianto m 2,8 x m 0,8) è anche il più vecchio, con piante di oltre 30 anni, si estende sulle colline che degradano ad est della villa padronale. In esso si rinvengono anche esemplari giovani, frutto di reimpianti recenti effettuati per colmare le numerose fallanze ereditate dalla precedente gestione. Il vigneto più piccolo (circa 2 ettari, con sesto m 2,2 x m 0,80), impiantato nel 2009 e armato nel 2011, si estende nei terreni a sud-est di Casa Scaforno. Esso ha sostituito un vecchio vigneto – della stessa ampiezza - spiantato alla fine del 2011. Nelle ultime campagne agrarie il comparto ha fornito una produzione media annua di circa 65.000 bottiglie di vino (I. G. T. Toscano). Nella fattispecie le linee di produzione sono: il rosso “Paltratico” ottenuto da uve Sangiovese in purezza; il rosso “Prontaveva” ottenuto da uve Sangiovese, Ciliegiole e Colorino; il “Bianco della Fattoria di Paltratico” ottenuto da uve Colombana, Malvasia, Trebbiano; il vino da dessert “Passito di Paltratico” ottenuto da uve Colombana e Trebbiano. La commercializzazione del prodotto è rivolta in massima parte al mercato straniero (Stati Uniti d'America, dove sta riscuotendo un notevole successo ed importanti riconoscimenti). Le vecchie varietà locali, particolarmente adatte all'ambiente pedoclimatico di Paltratico (soprattutto l'uva Sangiovese), si sono dimostrate una risorsa unica e insostituibile, che la proprietà ha valorizzato mediante la propagazione del materiale riproduttivo utilizzato nell'impianto del nuovo vigneto. La gestione manuale di questo comparto è affidata a specialisti del settore (si veda in allegato fatture di pagamento a favore della ditta “*Tecnovite*” di Pontassieve - Fi). Come in precedenza accennato, la trasformazione dell'uva viene condotta presso l'azienda agricola Greppi Cupi di Donoratico, nella cui cantina si attua anche lo stoccaggio dei vini suddetti. Tuttavia, congiuntamente allo sviluppo turistico-recettivo del Borgo di Paltratico, è intenzione della proprietà riportare negli ambienti storici originali l'intera filiera della produzione enologica della fattoria. A tale scopo verrà riattivata l'antica cantina realizzata agli inizi del secolo XIX dove si contano nove tini a bottino in muratura da 60 hl cadauno (si veda documentazione fotografica in allegato: “*Segni storici*”).

Comparto olivicolo-oleario

Sul fondo sono presenti circa 400 piante di ulivo (cv. Leccino, Lazzaro, Frantoio), distribuite su una superficie complessiva di 2,2 ettari. Nei pressi del centro aziendale si trovano gli esemplari più vecchi, disposti in filari lungo strada o in ordine sparso, come nel caso dell'oliveto identificato alla particella n.13 del Fg 34. Le piante più giovani sono invece localizzate, in coltura specializzata con sesto 6 m x 6 m e 5 m x 7 m, presso Casa Scaforno. Un'ottantina di olivi sono disposti in doppio filare lungo il bordo strada che conduce a detto fabbricato. La rimessa a coltura del patrimonio olivicolo, dopo il lungo abbandono, ha portato ad una produzione di circa 900 kg di olio extravergine "Fattoria di Paltratico". La frangitura delle olive viene condotta presso frantoi della zona, mentre l'imbottigliamento del prodotto e l'etichettatura è effettuata presso l'azienda agricola Greppi Cupi di Donoratico. Con lo sviluppo turistico-recettivo del Borgo di Paltratico, è tuttavia intenzione della proprietà riportare l'impianto di imbottigliamento e confezionamento dell'olio negli ambienti storici originali della fattoria.

Comparto cerealicolo-foraggero

I seminativi, tutti asciutti, occupano una superficie di circa 42 ettari. La rotazione consiste nell'alternanza fra erba medica e grano. Il medicaio viene mantenuto in media tre anni ed al suo spianto segue la coltivazione del grano (duro e tenero), normalmente duplicata.

Il prato di medica è utilizzato a fieno. Tutte le operazioni di coltivazione (lavorazioni dei terreni, concimazioni, trattamenti antiparassitari, raccolta) sono affidate a contoterzisti della zona. I prodotti sono esitati sul mercato al momento del raccolto, senza procedere a nessun tipo di stoccaggio in azienda.

Comparto forestale

Il bosco è distribuito sui terreni peggiori, quelli meno adatti alle pratiche agricole. In genere si tratta di boschi costituiti in prevalenza da sclerofille sempreverdi di tipo mediterraneo dominate dal Leccio (*Quercus ilex*). Nelle vallecole, dove il mesoclima diventa più umido e fresco, compaiono anche esemplari del querceto caducifoglio come Roverelle (*Quercus pubescens*) e Cerri (*Quercus cerris*), con presenze diffuse di Olmi (*Ulmus minor*) e Aceri (*Acer campestre*). Ad oggi l'azienda non ha ancora effettuato nessun taglio boschivo (eseguito dalla precedente gestione poco prima della vendita del fondo). Le scelte future relative a questo comparto riguarderanno la tracciabilità di percorsi didattico-naturalistici finalizzati a rendere culturalmente fruibile il bosco, mentre per lo sfruttamento produttivo si tratterà di valutare se vendere il legname come soprassuolo maturo a ditte specializzate che effettuano il taglio e ne curano la successiva commercializzazione, oppure impiegarlo in azienda come combustibile congiuntamente ad altre fonti energetiche rinnovabili.

2.1.1 Relazione tecnica descrittiva della situazione aziendale e relativi elaborati grafici in idonea scala con riferimento:

X ai fabbricati esistenti, relativi resedi e ambienti storicizzati

Sul fondo sono presenti sia fabbricati rurali risalenti al secolo scorso (perlopiù si tratta di magazzini, ricoveri per animali e macchinari senza nessun pregio storico-architettonico, ormai obsoleti e spesso fatiscenti a causa del lungo abbandono), sia fabbricati più antichi sorti con la nascita della fattoria sul finire del XVIII secolo ed ulteriormente adattati alle esigenze produttive e abitative della stessa nei secoli successivi. Tali fabbricati costituiscono, insieme alla villa padronale, il “nucleo storico” del Borgo di Paltratico. Al loro interno vi sono locali come la cantina, la tinaia, la corte chiusa della villa padronale, ecc., che conservano elementi architettonici dell'edilizia rurale del passato degni di nota (soffitti con volte a crociera, pavimenti in mezzane, colonne rivestite in mattoni, archi nelle pareti, forno a legna, lavatoio). Tuttavia è opportuno precisare che alcuni di questi edifici, negli anni '50-'60 del secolo scorso, hanno subito ristrutturazioni profonde che ne hanno cancellato per sempre i segni storici originali. È intenzione dell'azienda disfarsi delle strutture immobiliari non più utili alla stessa (quelle di nessun pregio architettonico, spesso fatiscenti e cadenti, di fatto irrecuperabili a fini produttivi), destinando le rispettive volumetrie, una volta deruralizzate e demolite, a quanto previsto nella scheda norma comparto 6-t13 del R.U. in precedenza descritta.

La consistenza dei fabbricati aziendali è riportata in una schedatura di riferimento atta alla identificazione delle singole strutture edilizie. Nelle schede sono evidenziati gli edifici presenti in fattoria, con i relativi elaborati grafici dai quali è possibile desumere le rispettive superfici e volumetrie.

A Paltratico conviveranno, dunque, due attività distinte ma complementari: quella agricola e quella turistico-recettiva. La prima trasferirà alla seconda derrate alimentari di qualità (vino, olio, altre produzioni locali) e valori paesaggistici di pregio, mentre la seconda trasferirà al settore agricolo un flusso finanziario in grado di sostenere la conservazione dell'ambiente rurale tradizionale e lo sviluppo dei singoli comparti, in *primis* quello enologico. Nel borgo dell'antica fattoria troveranno una collocazione congiunta sia fabbricati ad uso turistico-ricettivo sia fabbricati rurali ad uso abitativo (quattro appartamenti, rispettivamente uno per l'imprenditore agricolo e tre per i lavoratori) e ad uso produttivo (una cantina di vinificazione e stoccaggio, un magazzino per la conservazione e l'imbottigliamento dell'olio). Un ricovero per macchine e attrezzi agricoli, da costruire ex-novo, sarà invece localizzato in un'area distante dalle abitazioni del borgo per non arrecare disturbo visivo

e acustico agli ospiti del centro turistico. La sua ubicazione sarà comunque prossima alle coltivazioni e alla viabilità aziendale esistente.

X alla viabilità rurale esistente

Il fondo è servito da una viabilità rurale efficiente e in buono stato (si veda “*Corografia d'insieme dell'azienda*” in allegato) . Gli appezzamenti sono intercollegati da strade sterrate con fondo in terra battuta. I tracciati più antichi risultano acciottolati, talora ricaricati con pietrisco .

X allo schema e tipologia di smaltimento dei liquami

In fattoria è presente un solo fabbricato rurale attualmente abitato: la colonica (edificio A delle schede fabbricati). L'edificio è stato oggetto di una parziale ristrutturazione (DIA prot. N° 26295 del 10/11/2004, per lavori di straordinaria manutenzione e modifiche interne), che ha visto, tra i vari interventi realizzati, anche l'allaccio alla rete fognaria aziendale. Nella fattispecie la tipologia di smaltimento dei liquami consiste in un sistema di sub-irrigazione dove l'acqua usata subisce un pre-trattamento in vasca tricamerale di tipo Imhoff ed un successivo spurgo nel terreno mediante tubi fessurati su letti drenanti (si veda “*Relazione sul sistema di smaltimento delle acque*” in allegato). Nel momento in cui prenderà corpo l'attività turistico-ricettiva, sarà necessario realizzare un adeguato impianto di depurazione dimensionato in base al numero di abitanti/equivalenti che le strutture ricettive saranno in grado di ospitare. In tale occasione l'impianto di smaltimento attualmente a servizio della colonica verrà abbandonato e gli scarichi allacciati al nuovo depuratore.

X allo schema e tipologia di approvvigionamento idrico, dello smaltimento delle acque bianche e loro eventuale riuso.

In azienda è presente un acquedotto, realizzato nel secolo XIX, che convoglia al borgo di Paltratico e a Casa Scaforno le acque sorgive scaturenti dal versante orientale di Monte Carvoli. Sono inoltre presenti due pozzi ancora attivi, uno in sinistra idraulica del Botro Scaforno ed uno in prossimità di Casa Scaforno, nonché una cisterna in muratura (non più attiva) nei pressi della villa padronale.

X allo schema della regimazione idraulica e scolante dell'azienda con evidenziazione delle scoline, fossi e capifossi,

La rete scolante dell'azienda fa capo ai corsi d'acqua presenti nella zona, identificabili, da nord a sud, nei botri: Scolo della Fonte, Scaforno e San Martino, nonché nel Botro Riardo ad est (si veda “*Corografia d'insieme dell'azienda*” in allegato).

□ **X** gli impianti arborei con valore testimoniale,

Gli impianti arborei di valore testimoniale presenti a Paltratico sono censiti nel Quadro Conoscitivo del P.S. del Comune di Rosignano M.mo (tav. FF-1) e sono rappresentati da esemplari di cipressi (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*) che fiancheggiano alcune strade poderali, un ippocastano nel resede della villa padronale e due lecci (si veda documentazione fotografica in allegato: “*Alberature secolari*”).

□ **X** all'organizzazione agraria ed alla forma del paesaggio.

L'azienda si prefigge l'obiettivo di mantenere un'organizzazione agraria efficiente e rispettosa dell'ambiente, incentrata sul consolidamento delle colture tradizionali (in precedenza descritte), al fine di conservare un assetto paesaggistico di pregio come quello attualmente presente nell'intorno della fattoria (si veda documentazione fotografica in allegato: “*Viste panoramiche*”). L'amenità del luogo rappresenta infatti un “valore aggiunto” prioritario per lo sviluppo della futura attività turistico-recettiva che, come in precedenza evidenziato, dovrà mantenere un rapporto di stretta simbiosi con l'attività agricola. Nella Valle del Botro Riardo il persistere di una proprietà fondiaria sufficientemente grande ha di fatto impedito i frazionamenti terrieri, conservando un paesaggio di antica bellezza, dove campi aperti e siepi si alternano a colture ed alberate tipiche toscane: la vite, l'olivo, il cipresso. Ampie porzioni di bosco, canneti ed essenze a legno morbido (*Populus sp.*, *Salix sp.*) si raccolgono in lingue di vegetazione spontanea che scendono dai rilievi occidentali insinuandosi nelle aree coltivate attraverso i compluvi. Si tratta di veri e propri “corridoi ecologici” che, con il loro andamento serpentiforme, rivelano la presenza di corsi d'acqua o di antichi percorsi viari: un ricco ecomosaico che la Proprietà ha tutto l'interesse a conservare nella sua integrità. La stessa Proprietà è consapevole che la valorizzazione del paesaggio rurale, oltre al mantenimento delle coltivazioni tipiche del luogo, della vegetazione naturale e del verde ornamentale, passa anche attraverso la riqualificazione dei percorsi interpoderali, il recupero dei segni storici (si veda documentazione fotografica in allegato: “*Segni storici*”), l'uso di tecniche costruttive, materiali e linee architettoniche in armonia con l'ambiente circostante. Ne è la prova quanto fino ad oggi fatto: il ripristino della viabilità interna, la messa in sicurezza delle essenze arboree malgradanti ed il risanamento di quelle con valore testimoniale, l'interramento delle linee elettriche e telefoniche passanti davanti al borgo di Paltratico con conseguente eliminazione di cavi e pali fortemente antiestetici, il recupero di un'antica colonica mediante il riutilizzo dei materiali originari, l'impiego di colori come il Rosso Toscano per la tinteggiatura degli infissi, la sabbiatura di volte in mattoni e

bocche in pietra dei tini, l'utilizzo di intonaci e di pitture a calce, l'adozione di pavimentazioni in cotto e mezzane.

2.2 Relazione agronomica descrittiva degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività connesse

Gli interventi programmati (deruralizzazioni) riguardano fabbricati obsoleti e fatiscenti, non più utilizzati da molti anni. Detti interventi non hanno effetti diretti ed immediati sugli aspetti agronomici in generale e sull'ordinamento colturale in particolare. Nel periodo in cui prenderà corpo lo sviluppo dell'attività turistico-ricettiva sarà possibile prevedere anche il potenziamento del settore agricolo, in particolare attraverso l'impianto di nuovi vigneti. Quello enologico, infatti, rappresenta il comparto di punta della Fattoria di Paltratico, già oggi particolarmente apprezzato sul mercato straniero (Stati Uniti d'America) e con interessanti prospettive di sviluppo.

2.2.1 Relazione tecnica descrittiva della situazione aziendale in rapporto agli interventi richiesti

Gli interventi richiesti (deruralizzazioni), come ampiamente esposto nei punti precedenti, sono funzionali al recupero di volumetrie non più utilizzabili per fini agricoli ma fruibili, dopo opportuna ricostruzione, per attività turistico-ricettive. Complessivamente in azienda sono presenti volumi per mc 18494 , di cuimc rurali emc urbani. Nel borgo di Paltratico si contano 16000 mc, di cui mc rurali e mc.... urbani. Nel podere di Scaforno i volumi presenti sono pari a 2494 mc, tutti urbani. Quelli potenzialmente utilizzabili per le esigenze produttive del fondo ammontano a mc 3500. Di questi, mc 2816 risultano tutti concentrati nell'edificio storico identificato come "colonica" (si veda **fabbricato A** della scheda di riferimento). Al primo piano dell'immobile si trovano due unità abitative rispettivamente 117 mq e 142 mq, la più grande delle quali, recentemente ristrutturata, è attualmente abitata e qualora venisse dotata di un accesso indipendente (scala interna realizzata nel magazzino sottostante), potrebbe essere frazionata in due unità distinte. Al secondo piano si trova una unità abitativa di 80 mq. Le suddette abitazioni sono potenzialmente in grado, una volta adeguatamente ristrutturate, di ospitare il personale dipendente (3 salariati fissi) e l'imprenditore agricolo. Al piano terreno e su parte del primo piano sono invece ubicati i magazzini agricoli ed i locali storicamente destinati a cantina. Tali locali, le cui superfici complessive ammontano a 580 mq (505 mq del Pt più 75 mq del 1° P), saranno restituiti alla loro vocazione

originaria. I restanti 684 mc sono da destinarsi alla costruzione di un nuovo ricovero per macchine e attrezzi, come indicato al successivo paragrafo 2.4.

2.3. Relazione dettagliata degli interventi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle strutture produttive

Al momento non è previsto nessun potenziamento delle strutture produttive, se non la riattivazione all'interno della fattoria dell'intera filiera viti-vinicola e olivicolo-oleario, filiera che attualmente risulta interrotta e separata per il decentramento delle fasi di trasformazione presso l'azienda agricola Greppi Cupi di Donoratico. Le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo possono essere migliorate ristrutturando e rendendo più confortevoli i locali di abitazione, alcuni dei quali, al momento, versano in uno stato di generale degrado.

2.4 Individuazione dei fabbricati esistenti, da realizzare e dei relativi fondi collegati e/o da collegare agli stessi

I fabbricati esistenti nella fattoria di Paltratico sono evidenziati in una schedatura di riferimento dove sono riportate le singole strutture edilizie, sia quelle censite come enti urbani (la villa padronale e Casa Scaforno), sia quelle censite come fabbricati rurali (si veda fascicolo "*Indicazione dei fabbricati esistenti*" in allegato). Come in precedenza accennato, congiuntamente alla demolizione delle vecchie strutture edilizie sarà necessario realizzare un nuovo ricovero per le macchine e le attrezzature agricole; queste, infatti, al momento sono provvisoriamente ospitate in locali di fortuna. La rimessa, tenendo conto dell'attuale consistenza del parco macchine, dovrà avere un cubatura complessiva di 684 mc (indicativamente: 25 m x 7 m x 3,9 m). La sua ubicazione sarà scelta in base a una duplice esigenza: massima funzionalità rispetto alle pratiche agronomiche e minimo impatto visivo e acustico per i turisti ospitati nelle strutture ricettive. In merito alla natura del manufatto, è prevista una struttura in legno secondo la tipologia proposta a suo tempo da ARSIA (si veda scheda Mc6, del catalogo II edizione 2003).

2.5 Individuazione dei terreni di pertinenza ai fabbricati oggetto di deruralizzazione (vedi anche planimetria catastale 1:2000 allegata) (solo in caso di deruralizzazione)

In questa sede appare prematura l'individuazione dei terreni di pertinenza ai fabbricati oggetto di deruralizzazione, in quanto gran parte del complesso immobiliare esistente nel borgo di Paltratico

sarà interessato da una variante urbanistica. Al momento una particella individuabile come pertinenza è la n. 188 del Fg. 35, sulla quale insiste quasi per intero il borgo di Paltratico. Altre probabili pertinenze sono le particelle n. 119 e n. 208 del Fg. 25 e le particelle n. 12 (in parte), n. 13 (in parte), n. 190 (in parte) del Fg. 35.

3. SUPERFICIE AZIENDALE

if.		ATTUALE	PREVISTA	Particelle catastali
		Ha	Ha	
	Colture ortoflorovivaistiche in pieno campo			
5	Colture ortoflorovivaistiche protette in serra			
	Totale colture ortoflorovivaistiche			XXXXXXXX
1	Vigneto specializzato	7,19,64	7,19,64	
2	Frutteto specializzato			
3	Oliveto specializzato	2,26,00	2,26,00	
	Altro (noceto da frutto etc.)			
	Totale colture arboree	9,45,64	9,45,64	XXXXXXXX
2	Seminativo irriguo			
1	Seminativo semplice asciutto	41,92,53	41,92,53	
v-23M- 0	Seminativo arborato (frutteto 23F, Vigneto 23V, Oliveto 23O, Misto 23M)			
	Impianti di latifoglie o resinose			
5	Prato - prato irriguo			
	Totale seminativi	41,92,53	41,92,53	XXXXXXXX
5	Pascolo			
1	Pascolo cespugliato			
	Totale pascoli e prati			XXXXXXXX
	TOTALE sup. agricola utilizzata	51,38,17	51,38,17	XXXXXXXX
4	Castagneto da frutto in produzione			
2	Bosco ceduo e alto fusto	17,08,53	17,08,53	
	TOTALE sup. bosco	17,08,53	17,08,53	XXXXXXXX
L	Tare, incolti, resedi, fabbricati	13,55,82	13,55,82	
	TOTALE sup. improduttiva	13,55,82	13,55,82	XXXXXXXX
	TOTALE GENERALE	82,02,52	82,02,52	XXXXXXXX
	(Sup.agricola utilizzata +sup.bosco +sup. improduttiva)			

4. ORDINAMENTO CULTURALE

COLTURE ²	PRIMA DEGLI INTERVENTI			DOPO GLI INTERVENTI			
	Superficie (ha)	Produzione (ql)	Ore /lavoro ³	COLTURE	Superficie (ha)	Produzione (ql)	Ore /lavoro ⁴
Medica	42	2500 (Fieno)	2940		42	2500 (Fieno)	2940
Vigneto	7,2	720 (uva)	3600		7,2	720 (uva)	3600
Oliveto	2,2	60 (olive)	770		2	60 (olive)	770
TOTALE/ORE			7310				7310

²In caso di colture irrigue indicare disponibilità risorsa idrica, numero dei pozzi autorizzati, numero delle autorizzazioni, portate autorizzate.

³ Le ore di lavoro devono essere riferite alle coltivazioni.

⁴Le ore di lavoro devono essere riferite alle coltivazioni.

6. PRODOTTI AGRICOLI TRASFORMATI

TIPO DI PRODOTTO	SITUAZIONE ATTUALE		SITUAZIONE PREVISTA	
	Quantità	Ore lavoro ⁷	Quantità	Ore lavoro ⁸
Vino	500 hl	720	500 hl	720
Olio	900 kg	50	900 kg	50
TOTALE/ORE		770		770

⁷ riferite solamente alla trasformazione

⁸ riferite solamente alla trasformazione

Descrivere le operazione di trasformazione inerenti ai prodotti sopraindicati:

Le operazioni di trasformazioni che riguardano il comparto enologico sono quelle tipiche di cantina, dalla pigiatura dell'uva fino all'imbottigliamento del vino. Le operazioni di trasformazioni relative al comparto oleario sono l'imbottigliamento e l'etichettatura del prodotto, in quanto la spremitura delle olive viene effettuata presso frantoi della zona.

7. ATTIVITA' AGRITURISTICHE E COLLATERALI

Altre attività collaterali:

Specificare:

.....
Ore di lavoro:

8. LAVORO AZIENDALE

8.1. Riepilogo fabbisogno ore

	Situazione attuale	Situazione prevista
Coltivazioni	7310	7310
Allevamenti	---	---
Trasformazione prodotti	770	770
Agriturismo	---	---
Attività imprenditoriali e commerciali	1420	1420
TOTALE	9500	9500

8.2. IMPIEGO DI LAVORO AZIENDALE

	Situazione attuale			Situazione prevista	
	N° addetti	Eventuale posizione INPS	Ore lavoro	N° addetti	Ore lavoro
Imprenditore agricolo richiedente			1000		1000
Addetti familiari					
Conto terzismo			3115		3115
Avventizi					
TOTALE		XXXXXXXXXXXXXXXX			
Dipendenti fissi	3		5385	3	5385
Salariati avventizi		XXXXXXXXXXXXXXXX			
TOTALE			9500		9500

9. STRUTTURE AZIENDALI

9.1. FABBRICATI ABITATIVI ESISTENTI

toponimo e numero riferimento planimetria catastale	n° unità abitative e mq (lordi)	condizioni ¹⁰		Utilizzo attuale ¹¹	interventi previsti ¹²	previsione d'uso ¹³	Configurazione di tutela negli strumenti urbanistici
		statiche	manutenitorie				
Paltratico: casa colonica, con abitazioni al 1° piano Fg. 34, particella n° 188/parte (ex- n°1/parte) Fabbricato A - scheda fabbricati	Tre mq 80 mq 117 mq 142	normali normali normali	scadenti normali buone	non abitata abitazione abitazione	ristrutturazione invariata frazionamento in 2 unità	agricolo agricolo agricolo	Ristrutturazione edilizia: R3 art.49 NTA
Paltratico: casa colonica, con abitazioni al 2° piano Fg. 34, particella n° 188/parte (ex- n°1/parte) Fabbricato C - scheda fabbricati	Due mq 262	scadenti	scadenti	non abitata	deruralizzazione	cambio destinazione	Ristrutturazione edilizia: R3 art.49 NTA
Paltratico: villa padronale Fg 34 partic. n° 2, sub.2-sub.3 Fabbricato B - scheda fabbricati	mq 1245	normali	scadenti	civile abitazione (non abitata)	restauro	civile abitazione	Restauro e risanamento conservativo. Art 48 ter. NTA
Scafo: ex-colonica deruralizz. Fg 34 particella n° 177 particella n° 180	Sette mq 64 mq 646	buone	buone	civile abitazione (non abitata)	invariata	civile abitazione	

¹⁰ Scadente, normale, buono.

¹¹ Indicare il tipo di utilizzo (es. abitazione principale, agriturismo, etc.)

¹² Invariata, demolizione, alienazione, ristrutturazione per agriturismo, destinazione a fini agrituristici, trasferimento di volumetrie

¹³ Agricolo, agriturismo, cambio destinazione, etc.

9.2 ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI: INDIPENDENTI O PORZIONI DI FABBRICATI ANCHE A CARATTERE ABITATIVO

Toponimo e numero riferimento planimetria catastale	uso attuale ¹³	condizioni ¹⁴		Utilizzo attuale ¹⁵	Mq lordi	interventi previsti ¹⁵	previsione d'uso ¹⁶
		statiche	manutentorie				
Paliratico: casa colonica con cantina/tinaia e magazzini al P.T. e tinaia al 1° piano. Fg. 34, particella n° 188/parte (ex- n°1/parte) – Fabbricato A	Cantina/tinaia e magazzini	normale	normale	Parzialmente come ricovero macchine	505	ristrutturazione	invariato
Casa colonica con magazzini e stalla al P.T., magazzini al 1° piano Fg. 34, particella n° 188/parte (ex- n°1/parte) – Fabbricato C	Ex-stalla e annesso agricolo	scadente	scadente	inutilizzato	512	deruralizzazione	demolizione e trasferimento di volumetrie
Fg 25, particella 208 – Fabbricato D	ex-ricovero animali da cortile	scadente	scadente	inutilizzato	91	deruralizzazione	demolizione e trasferimento di volumetrie
Fg 34, particelle 189 -190 (ex-n°1/parte) - Fabbricato E	Annesso agricolo	scadente	scadente	inutilizzato	122	deruralizzazione	demolizione e trasferimento di volumetrie
Fg 34, partic. n° 188/parte (ex-n°1/parte) - Fabbricato F	Annesso agricolo	scadente	scadente	inutilizzato	114	deruralizzazione	demolizione e trasferimento di volumetrie
Fg 34, particella n° 179 (ex-n°1/parte) - Fabbricato G	Ex-stalla	scadente	scadente	Parzialmente come deposito	783	deruralizzazione	demolizione e trasferimento di volumetrie
Fg 34, partic. n° 188/parte (ex-n°1/parte) - Fabbricato H	Annesso agricolo ex-pollaio	scadente	scadente	inutilizzato	225	deruralizzazione	demolizione e trasferimento di volumetrie
Fg 34, particella n° 2/parte - Fabbricati B2 , B3	Annessi agricoli	normale	scadente	Parzialmente come ricovero macchine	313	deruralizzazione	demolizione e trasferimento di volumetrie
Villa padronale (piano seminterrato) (piano primo) Fg 34, particella n° 2/parte - Fabbricato B	Cantina Casa contadina	normale	scadente scadente	inutilizzato inutilizzato	103 138	deruralizzazione deruralizzazione	cambio destinazione cambio destinazione

DICHIARO CHE TUTTI I FABBRICATI DELL'AZIENDA SONO REGOLARMENTE CENSITI AL CATASTO / CONCESSIONATI / AUTORIZZATI / CONDONATI

¹³ cantina, stalla, fienile ecc

¹⁴ Scadente, normale, buono

¹⁵ Indicare il tipo di utilizzo (es. abitazione principale, agriturismo, etc.)

¹⁶ Invariata, demolizione, alienazione, ristrutturazione per agriturismo, destinazione a fini agrituristici, trasferimento di volumetrie

10. IMPIANTI, MACCHINE, ATTREZZATURE.

10.1. IMPIANTI

SITUAZIONE ATTUALE			SITUAZIONE PREVISTA		
Serre n°	Tipologia	Mq	Serre n°	Tipologia	Mq

10.2. MACCHINE E ATTREZZATURE

N°	SITUAZIONE ATTUALE	N°	SITUAZIONE PREVISTA
1	Trattore New Holland TND 80 Cv. 80 con pala caricatrice della Sigma	1	Trattore New Holland TND 80 Cv. 80 con pala caricatrice della Sigma
2	Trattore John Deere 5615 Cv. 93	2	Trattore John Deere 5615 Cv. 93
3	Trattore SAME Delfino 35	3	Trattore SAME Delfino 35
4	Trattore KUBOTA B 1410	4	Trattore KUBOTA B 1410
5	Atomizzatore UMA da lt.1000 di portata	5	Atomizzatore UMA da lt.1000 di portata
6	Atomizzatore FULL SPRAY da lt. 200	6	Atomizzatore FULL SPRAY da lt. 200
7	N. 2 Rimorchi agricoli	7	N. 2 Rimorchi agricoli
8	N. 2 Spandiconcime	8	N. 2 Spandiconcime
9	Trincia modello SEPPI da mt. 1,5 di larghezza	9	Trincia modello SEPPI da mt. 1,5 di larghezza
10	Compressore per olive con n. 2 scuotitori marca CAMPAGNOLA	10	Compressore per olive con n. 2 scuotitori marca CAMPAGNOLA
11	Trincia modello SEPPI da mt. 1,0 di larghezza	11	Trincia modello SEPPI da mt. 1,0 di larghezza
12	Pianaline Franchini	12	Pianaline Franchini
13	Decespugliatore ECHO	13	Decespugliatore ECHO
14	Motosega	14	Motosega
15	Trattorino tagliaerba John Deere lt 155	15	Trattorino tagliaerba John Deere lt 155
16	Tagliaerba BRIGGS & STRATTON	16	Tagliaerba BRIGGS & STRATTON

ELENCO ALLEGATI AL PROGRAMMA AZIENDALE

- 1) Copie atti di compra-vendita
- 2) Visure e planimetrie catastali
- 3) Atto costitutivo e stato di vigenza della società
- 4) Corografia d'insieme dell'azienda in scala 1:2.000
- 5) Documentazione fotografica sullo stato attuale dei luoghi: viste panoramiche, alberature secolari, segni storici.
- 6) Copia fatture per prestazioni conto terzi.
- 7) Scrittura privata per l'uso della cantina "Greppi Cupi".
- 8) Indicazione dei fabbricati esistenti e relativi elaborati grafici per il calcolo dei volumi oggetto di deruralizzazione.
- 9) Relazione sul sistema di smaltimento delle acque.

**FATTORIA DI PALTRATICO
SOCIETA' AGRICOLA S.R.L.**

VALORE DI MERCATO

**ROSIGNANO MARITTIMO (LI)
CASTELNUOVO DELLA MISERICORDIA
LOCALITÀ PALTRATICO**

31 MARZO 2013

REAG Real Estate Advisory Group SpA
a socio unico
Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3
20864 Agrate Brianza MB - Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427
italy@reag-aa.com

Sede Legale
Via Monte Rosa, 91
20149 Milano - Italy
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.
R.E.A. Milano 1047058
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152



R E A L
E S T A T E
A D V I S O R Y
G R O U P

Agrate Brianza, 11 Aprile 2013

Pos. n° 8259

Spettabile

**FATTORIA DI PALTRATICO
SOCIETA' AGRICOLA S.R.L.**

Loc Paltratico, 60

57011 Castelnuovo della Misericordia

ROSIGNANO MARITTIMO (LI)

Alla cortese attenzione del Dr. Angelo Galli

Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato del complesso immobiliare, ubicato in Rosignano Marittimo (LI), Castelnuovo della Misericordia – Località Paltratico per una verifica patrimoniale, finalizzata ad eventuali operazioni societarie.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato la valutazione indiretta del complesso immobiliare, ubicato in Rosignano Marittimo (LI), Castelnuovo della Misericordia – Località Paltratico.

REAG ha determinato il Valore di Mercato delle proprietà assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita in blocco (non frazionata), considerandole libere e immediatamente disponibili.

Definizioni

“**Complesso immobiliare**” indica l’insieme di beni immobili (fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

“**Valutazione**” indica “(...) il valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione” (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).

“**Valore di Mercato**” indica “(...) l’ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni”. (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).

Criteria valutativi

Le valutazioni indirette sono state condotte da REAG su base parametrica senza cioè eseguire alcun sopralluogo sugli immobili, né verifiche catastali o urbanistiche ma esaminando, per rilevare tutti i dati (ubicazione, qualità costruttive, stato di conservazione, consistenza edilizia, situazione locativa, situazione urbanistica, ecc.) necessari all’esecuzione della Valutazione, la documentazione tecnica e amministrativa fornita dal Cliente ed esprimendo il valore di mercato medio di zona per una tipologia di immobile analogo a quella in esame sulla base dei dati inclusi nel nostro data base e sulla base dei dati dei principali osservatori del mercato

immobiliare italiano (a tal proposito REAG dispone di un data base gestito dal proprio Ufficio Ricerche e Sviluppo, costituito dai “rent comparables” e dai “sale comparables” rilevati dalle recenti maggiori transazioni concluse nel mercato immobiliare italiano e dalle ricerche giornalmente effettuate dai tecnici impegnati in attività di valutazione).

Nell'effettuare la valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al “criterio valutativo” di seguito illustrato:

- ✓ **Metodo Comparativo (o del Mercato)** il quale si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;

REAG inoltre:

- Non ha effettuato alcun sopralluogo sull'area in oggetto. Per rilevare tutti i dati (qualità costruttive, stato di conservazione, consistenza edilizia, situazione urbanistica, stato locativo, trattative in corso, ecc.) necessari allo sviluppo dell'analisi, ci si è basati esclusivamente sulla documentazione e sulle informazioni fornite da Fattoria Di Paltratico Societa' Agricola S.R.L. (di seguito il Cliente);
- Ha considerato a fini valutativi la documentazione tecnico urbanistica fornita dal Cliente e dai Suoi consulenti in merito alla volumetria realizzabile e la destinazione d'uso ammessa, e non ha svolto alcuna analisi e/o verifica relativamente alla veridicità di tali dati;
- Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;

- Ha determinato il Valore di Mercato nel presupposto del massimo e migliore utilizzo della proprietà, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alla proprietà stessa il massimo valore.

Contenuto del Rapporto

Il presente rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende quanto segue:

- Lettera di introduzione generale al lavoro, che identifica la proprietà immobiliare, descrive il tipo di indagine svolta, e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- Assunzioni e limiti della valutazione;
- Condizioni generali di servizio.

Conclusioni

Le conclusioni concernenti l'analisi sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- svolgimento di opportune indagini di mercato;
- elaborazioni tecnico-finanziarie;

nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.

Tutto ciò premesso e considerato

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato è nostra opinione che, al 31 Marzo 2013, il **Valore di Mercato** delle proprietà in oggetto possa ragionevolmente essere indicato come segue:

tra

Euro 13.000.000,00
(Euro Tredicimilioni/00)

e

Euro 14.000.000,00
(Euro Quattordicimilioni/00)

Agrate Brianza, 11 Marzo 2013

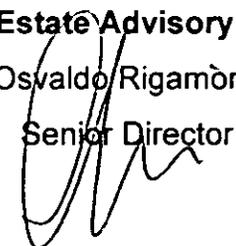
Rif. n° 8259

Supervisione e controllo:

Federica Minnella

Engagement Manager

REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.

Oswaldo Rigamonti

Senior Director

Per una corretta comprensione dei risultati delle analisi si demanda alla lettura integrale del testo, che si compone di:

- *Lettera Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);*
- *Report descrittivo e relativi allegati.*

Team di lavoro:

All'esecuzione della valutazione e alla stesura del Rapporto, con la direzione di

Osvaldo Rigamonti – Senior Director

Simone Spreafico – Director Advisory Division

E la supervisione controllo di:

Federica Minnella – Engagement Manager Hospitality, Leisure & Health care Division

Hanno collaborato:

Micaela Beretta – Editing.

ALLEGATI:

- **Rapporto Descrittivo;**
- **Assunzioni e Limiti della Valutazione;**
- **Condizioni Generali di Servizio.**

INDICE

1.0	UBICAZIONE.....	8
2.0	DESCRIZIONE DELLE PROPRIETA' E CONSISTENZE EDILIZIE.....	9
3.0	PROGETTO DI SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DELLE PROPRIETA'	11
4.0	CRITERI DI VALUTAZIONE	12
5.0	CONSIDERAZIONI VALUTATIVE	15
6.0	CONCLUSIONI.....	17

1.0 UBICAZIONE

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è ubicato nell'entroterra livornese in Località Paltratico e Scaforno nel Comune di Rosignano Marittimo (LI) a 10 km dal centro abitato e a 20 Km ca. da Livorno.

Borgo Paltratico, è raggiungibile:

- Dall'autostrada Azzurra Genova–Roma (A12), uscita Rosignano Solvay, in direzione Rosignano Marittimo seguendo la SP 10 fino a Località Paltratico
- Dalla costa tirrenica (SS1 Aurelia), da Nord percorrendo la SP 8 e la SP10 e, da Sud, percorrendo la SP10

Il mare è raggiungibile in circa 15/20 minuti di automobile.

L'aeroporto più vicino è quello di Pisa, a circa 45 km da Paltratico.

La località è servita da due linee di trasporto pubblico: autobus 106 in direzione Livorno e autobus 4 in direzione Rosignano Marittimo.

2.0 DESCRIZIONE DELLE PROPRIETA' E CONSISTENZE EDILIZIE

Le proprietà in esame sono composte da due nuclei denominati "Fattoria di Paltratico" e "Località Scaforno" oltre ai terreni agricoli circostanti.

Fattoria di Paltratico:

Gli edifici che costituiscono il Borgo sono in parte storici e in parte realizzati ad uso della azienda agricola, presumibilmente a partire dagli anni '50.

La superficie commerciale totale degli edifici esistenti è pari a 4.340 mq, come riassunto nella tabella alla pagine seguente:

Identificativo	Destinazione d'uso	Superficie Commerciale Mq.
A	Abitazione	300
	Cartina - Tinaia	480
B	Abitazione	700
	Magazzino	750
C	Abitazione	170
	Magazzino	400
D	Magazzino	70
E	Magazzino	100
F	Magazzino	160
G	Magazzino	550
	Tettoia	300
H	Magazzino	360
TOTALE		4.340

Le consistenze sopra indicate sono state comunicate dal Cliente e da REAG non verificate.

Località Scaforno:

Il compendio ubicato in località Scaforno, in prossimità di Borgo Paltratico, è composto da un appezzamento di terreno di superficie complessiva pari ad 1 ha ca., due immobili a destinazione residenziale comprendenti diverse unità abitative indipendenti recentemente deruralizzate e completamente ristrutturate.

Le consistenze degli immobili sono riassunte nella tabella seguente:

EDIFICIO	DESTINAZIONE	sup. commerciale
edificio a	Residenza	659
edificio b		64
TOTALE		723
edificio demolito	Residenza	40

Le consistenze sopra indicate sono state comunicate dal Cliente e da REAG non verificate.

Terreni agricoli:

TERRENI AGRICOLI PALTRATICO	
DESTINAZIONE	Mq
seminativo	400.000
vigneto	80.000
oliveto	20.000
bosco	152.210
pascolo	24.449
incolti e tare	94.636
TERRENI AGRICOLI SCAFORNO	
seminativo	42.520
TOTALE	
	813.815

Le consistenze dei terreni sono state comunicate dal Cliente e da REAG non verificate.

3.0 PROGETTO DI SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DELLE PROPRIETA'

REAG ha considerato a fini valutativi la documentazione tecnico urbanistica fornita dal Cliente e dai Suoi consulenti in merito alla volumetria realizzabile e la destinazione d'uso ammessa, e non ha svolto alcuna analisi e/o verifica relativamente alla veridicità di tali dati.

Gli interventi edilizi saranno attuati in tre fasi di realizzazione che prevede:

- i. Recupero degli edifici storici mediante lavori di manutenzione straordinaria al fine di ricavare camere con bagno e servizi senza incremento delle unità immobiliari – 3.319 mq SLP
- ii. Demolizione e sostituzione di quelli fatiscenti e non più utilizzabili nel rispetto dei caratteri tipologici della locale edilizia rurale tipica della zona e nell'assoluto rispetto del territorio, mantenendo il carattere di borgo agricolo del complesso – 1.113,41 mq. SLP
- iii. Costruzione ex-novo di volumetrie, a determinare una attività turistico ricettiva parallela (per servizi, SPA, convegnistica, eventi, ristorazione) da realizzarsi in area adiacente al borgo originario così da creare una sinergia tra le due realtà – 3.000 mq SLP e 400 mq interrati

Per quanto relativo all'attività agricola, si prevede di incrementare la superficie a vigneto procedendo ad un nuovo impianto di circa 10 ha. E quella ad oliveto con la piantumazione di circa 2.000 piante per complessivi 7,5 ha.

4.0 CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato, al 31 Marzo 2013, delle proprietà in oggetto, assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita in blocco (non frazionata), considerandole libere e immediatamente disponibili.

“Complesso immobiliare” indica l'insieme di beni immobili (fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

“Valutazione” indica “(...) il valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione” (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).

“Valore di Mercato” indica “(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni”. (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).

Criteri valutativi

Le valutazioni indirette sono state condotte da REAG su base parametrica senza cioè eseguire alcun sopralluogo sugli immobili, né verifiche catastali o urbanistiche ma esaminando, per rilevare tutti i dati (ubicazione, qualità costruttive, stato di

conservazione, consistenza edilizia, situazione locativa, situazione urbanistica, ecc.) necessari all'esecuzione della Valutazione, la documentazione tecnica e amministrativa fornita dal Cliente ed esprimendo il valore di mercato medio di zona per una tipologia di immobile analogo a quella in esame sulla base dei dati inclusi nel nostro data base e sulla base dei dati dei principali osservatori del mercato immobiliare italiano (a tal proposito REAG dispone di un data base gestito dal proprio Ufficio Ricerche e Sviluppo, costituito dai "rent comparables" e dai "sale comparables" rilevati dalle recenti maggiori transazioni concluse nel mercato immobiliare italiano e dalle ricerche giornalmente effettuate dai tecnici impegnati in attività di valutazione).

Nell'effettuare la valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito illustrato:

- ✓ **Metodo Comparativo (o del Mercato)** il quale si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;

REAG inoltre:

- Non ha effettuato alcun sopralluogo sull'area in oggetto. Per rilevare tutti i dati (qualità costruttive, stato di conservazione, consistenza edilizia, situazione urbanistica, stato locativo, trattative in corso, ecc.) necessari allo sviluppo dell'analisi, ci si è basati esclusivamente sulla documentazione e sulle informazioni fornite da Fattoria Di Paltratico Societa' Agricola S.R.L. (di seguito il Cliente);
- Ha considerato a fini valutativi la documentazione tecnico urbanistica fornita dal Cliente e dai Suoi consulenti in merito alla volumetria realizzabile e la

destinazione d'uso ammessa, e non ha svolto alcuna analisi e/o verifica relativamente alla veridicità di tali dati;

- Ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- Ha determinato il Valore di Mercato nel presupposto del massimo e migliore utilizzo della proprietà, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alla proprietà stessa il massimo valore.

5.0 CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Il Valore di Mercato della Proprietà in oggetto è stato determinato utilizzando il Metodo Comparativo (o del Mercato).

I valori unitari utilizzati nell'applicazione di tale metodo sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento, poi opportunamente parametrati, attraverso opportuni coefficienti, secondo le caratteristiche soggettive dell'immobile.

Poiché non esistono due proprietà esattamente identiche, le informazioni a disposizione sono state elaborate per consentire i necessari aggiustamenti.

Nella valutazione dell'immobile sono stati considerati i seguenti fattori:

Apprezzamento:

- Località turistica amena, collinare, con ampia visibilità, vista panoramica;
- Discreta vicinanza alle vie di comunicazione nazionali ed autostradali;
- Edificio storico;
- Assenza di attività moleste, rumoroso, insalubri.

Deprezzamento:

- Manutenzione degli edifici esistenti non ottimale;
- Indicazioni progettuali;
- Destinazione d'Uso
- Necessità di importanti opere di ristrutturazione.

TABELLA DI VALUTAZIONE

Steps di realizzazione	Mq	VM/Mq	VM
1 Ristrutturazione fabbricati storici	3.319	1.400	4.646.600
2 Demolizione e ricostruzione Interrati	1.113 400	1.200 600	1.335.600 240.000
3 Realizzazione edifici di servizio a supporto <i>Sub-totale</i>	3.000 7.832	700 1.063	2.100.000 8.322.200
Esistente Scafo	763	2.883	2.200.000
Esistente Terreni	813.815	3,69	3.000.000
		Totale	13.522.200

6.0 CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato è nostra opinione che, al 31 Marzo 2013, il **Valore di Mercato** delle proprietà in oggetto possa ragionevolmente essere indicato come segue:

tra

Euro 13.000.000,00
(Euro Tredicimilioni/00)

e

Euro 14.000.000,00
(Euro Quattordicimilioni/00)

AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

- REAG ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.
- REAG ha proceduto alla verifica delle aree e delle dimensioni dei beni usati nella presente analisi in base alla documentazione planimetrica fornita.
Tutte le indicazioni concernenti le aree e le dimensioni delle proprietà saranno fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame.
Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o legale.
Le planimetrie, qualora presenti, saranno da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.
- REAG, non ha eseguito alcuna indagine ambientale.
- Se non diversamente indicato nell'incarico, REAG ha presunto la conformità della proprietà e dei beni in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.
- REAG inoltre, ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.
- La stima di valore che REAG ha eseguito, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine

ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

- REAG non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.
- REAG non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.
- REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.
- Non sono stati considerati i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall' acquisizione della Proprietà.
I valori espressi non comprendono l'IVA.
- Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, REAG, salvo che non sia espressamente previsto nella presente offerta, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO

Contratto

Il Contratto che regola questo incarico, Condizioni Generali di Servizio incluse, riflette interamente gli accordi intercorsi tra REAG ed il Cliente. Esso sostituisce ogni precedente accordo sia verbale sia scritto e non può essere modificato, se non mediante accordo scritto tra le parti.

Cedibilità del contratto e del credito

Nessuna delle Parti potrà cedere, a terzi, in tutto o in parte, il contratto, senza il preventivo consenso scritto dell'altra, secondo il disposto dell'art. 1406 c.c., salvo nel caso di cessione di azienda.

Il Cliente non potrà delegare terzi ad eseguire il pagamento del corrispettivo stabilito a favore di REAG, senza il consenso scritto di REAG.

Il Cliente riconosce di essere stato informato da Reag sull'eventualità di una possibile cessione del credito a titolo definitivo a beneficio di una qualsiasi persona giuridica a scelta di Reag, denominata qui di seguito Cessionario.

Il Cliente consente, sin d'ora e senza riserve a una tale cessione e si impegna a firmare su richiesta di Reag ogni documento necessario alla regolarizzazione giuridica e amministrativa. Detta cessione potrà eventualmente essergli semplicemente notificata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno od attraverso atto stragiudiziale.

A decorrere dall'eventuale cessione del credito il Cliente sarà obbligato di diritto nei confronti del Cessionario al pagamento di qualsiasi somma dovuta secondo il presente Contratto ed al rispetto di ogni suo obbligo.

Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente

Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, può utilizzare i risultati dell'incarico svolto da REAG. Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto da REAG come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

Comunicazioni

Le parti hanno avuto facoltà di comunicare e trasferire informazioni, tra loro, a mezzo di registrazioni presso e-mail e fax, eccetto che tali forme di comunicazione non fossero espressamente escluse nel Contratto. Il Cliente ha avuto l'onere di comunicare e fornire informazioni al team assegnato da REAG allo svolgimento dell'incarico. Il team assegnato all'incarico non era tenuto ad essere al corrente di informazioni fornite ad altri, seppure appartenenti a REAG. Né il Cliente ha potuto presumere che il team assegnato all'incarico fosse al corrente di informazioni fornite a terzi.

Corrispettivo

Il Corrispettivo stabilito a favore di REAG non è condizionato ai risultati dell'incarico, alle opinioni e conclusioni di valore raggiunte, né ad alcun fatto successivo in qualche modo collegabile ai risultati dell'incarico.

Il Cliente pagherà le fatture emesse da REAG alle scadenze pattuite.

Riservatezza

REAG si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati, relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità. In tal caso, REAG avvertirà prontamente il Cliente con comunicazione scritta, così che egli possa tutelarsi in maniera adeguata.

REAG si obbliga a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196)".

REAG avrà il diritto di mostrare i files e le note di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità, svolte da enti accreditati ai quali REAG è associata. Sia REAG che gli enti di certificazione garantiranno, per queste forme di accesso ai dati, la stessa riservatezza.

Le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:

- i) Esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
- ii) Le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a reag, siano già pubbliche;
- iii) Le informazioni siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il cliente.

REAG ha inoltre facoltà di includere il nominativo del Cliente nel proprio elenco di referenze.

Il Cliente non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, i risultati del lavoro svolto da REAG, il materiale riservato di proprietà di REAG, l'oggetto dell'incarico, del servizio e del ruolo svolto da REAG, fatto salvo il caso in cui i terzi siano espressamente contemplati nel contratto e fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.

Il possesso del rapporto finale – in originale o in copia – non dà dunque il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del rapporto (in particolare, né le conclusioni né la firma o l'identità dei membri di REAG che hanno firmato il rapporto, né l'affiliazione alle organizzazioni professionali dei membri di REAG) può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di REAG.

Limitazione della responsabilità, per il caso di forza maggiore.

Né il Cliente, né REAG sono responsabili di eventuali ritardi o mancanze, verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale.

Legge applicabile e Foro Competente

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Milano.

Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento

Il Cliente si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire REAG da qualsivoglia conseguenza negativa comunque dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico, fatte salve le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza o dolo di REAG. Pertanto, a titolo esemplificativo, il Cliente si impegna a tenere indenne e manlevare REAG da qualsivoglia danno, richiesta e/o pretesa di danno, azione legale, spesa (anche di difesa legale) e/o passività in genere.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque dipendente dallo svolgimento dell'incarico. La misura massima dell'obbligo di indennizzo ed, in ogni caso del risarcimento, è comunque e

sempre, limitata al valore del corrispettivo dell'incarico stabilito a favore di REAG, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo di REAG.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia danno alle persone ed alle cose del Cliente, causato dal personale di REAG o da suoi rappresentanti durante l'esecuzione dell'incarico, fatto salvo il caso in cui il danno derivi dal fatto del Cliente. La misura dell'indennizzo, e comunque del risarcimento, è strettamente consequenziale e proporzionale al comportamento ed al fatto del personale di REAG o dei suoi rappresentanti. Mentre si trovava nella proprietà del Cliente, il personale REAG assegnato all'incarico si è impegnato a conformarsi a tutte le prescrizioni e le procedure di sicurezza richieste dal Cliente.

Indipendenza delle Parti

REAG ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto, REAG si è riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni. REAG è una Società che rispetta la Legge sulle pari opportunità.

Presupposti e circostanze giuridico - legali

REAG non si è assunta alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. REAG ha presunto

che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure.

Limitazioni nell'uso del rapporto

Il rapporto predisposto da REAG potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto e secondo le avvertenze specificate nel rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio.

Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente

Tutte le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali REAG ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ha citato nel rapporto finale, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito

dell'incarico una loro verifica sistematica. REAG non ha assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili, a meno che non rientrasse espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati ed informazioni.

Assegnazione della proprietà dei documenti

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da REAG rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno cinque anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

Standard professionali

REAG ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto da REAG, dovranno giudicare l'operato di REAG sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

Oneri esclusi

I servizi offerti da REAG non prevedono che il personale REAG presti testimonianza o presenzi in Tribunale, in udienze o altro, a meno che ciò non sia stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto.

Codice Etico - Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001

Il Cliente prende atto che Reag ha adottato un proprio codice etico (di seguito "Codice Etico") ed un modello di organizzazione, gestione e controllo in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto Legislativo n. 231/2001 (di seguito "Modello 231"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto Legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia vigente

del Codice Etico, del quale il Cliente dichiara di conoscere i contenuti, è riportato nel sito internet www.reag-aa.eu sezione download.

Conflitto di interesse

REAG, decorsi sei mesi dalla data di consegna del rapporto, si riterrà libera di presentare a soggetti terzi offerte per servizi relativi alle stesse proprietà immobiliari oggetto della presente offerta.

Reclamo

Il Cliente potrà manifestare, entro 20 giorni dal termine dell'attività, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo, attraverso l'apposita sezione "Customer Care" accessibile tramite il sito www.reag-aa.com.

Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, REAG esaminerà l'eventuale reclamo con puntale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto

APP 6

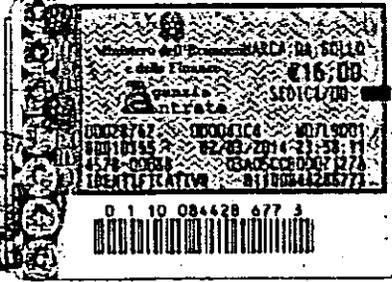


COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO



PROVVEDIMENTO N. 178 DEL 14 MAR 2014

VARIANTE ALL' AUTORIZZAZIONE art. 72 D.P.G.R. n. 48/R del 08/08/2003

P.V.I. n. 24/2014

Autorizzazione n. 359 del 02/07/2013 rilasciata dall'U.O. Edilizia Privata - Comune di Rosignano M.mo.

IL RESPONSABILE

Premesso che:

- con provvedimento n. 359 del 02/07/2013 è stata rilasciata dal Servizio Edilizia Privata - Comune di Rosignano M.mo l'autorizzazione ai sensi della LRT. 39/00 per eseguire i lavori di REALIZZAZIONE DI PISCINA in LOCALITA' SCAFORNO;
- GALLI ANGELO - VIA RODI GARGANICO 128 - FREGENE (RM) - c.f. GLLNGL47B04H501K, FATTORIA DI PALTRATICO SOCIETA' AGRICOLA SRL - VIA GROTTA PINTA 19 - ROMA (RM) - c.f. 07842641008 ha presentato domanda di variante all'autorizzazione sopra citata per REALIZZAZIONE DI NUOVA PISCINA E SISTEMAZIONI ESTERNE in LOCALITA' SCAFORNO, con relativa documentazione allegata;
- la domanda di cui sopra è pervenuta all'ufficio Protocollo dell'Amministrazione Comunale in data 15/01/2014 prot. n. 1899;

Vista la delibera di Giunta Comunale n. 41 del 31.03.2010 e s.m.i. e n. 35 del 05/04/2011 con la quale è stato approvato il nuovo regolamento relativo all'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Visto il provvedimento del Sindaco n. 1 del 02/01/2012, e s.m.i. con il quale viene affidato alla Dott.ssa Lorena Silvestri l'incarico di Dirigente del Settore Governo del territorio;

Visto il provvedimento dirigenziale n. 41 del 26/09/2013 avente ad oggetto "Settore Promozione del Territorio e dell'Impresa - assetto organizzativo" e s.m.i., con il quale il responsabile dell'U.O. Edilizia Privata viene delegato alla firma di tutti gli atti di competenza dell'unità organizzativa stessa;

Vista l'istruttoria nonché l'allegato parere tecnico del Geologo Andrea Boesini emessi l. 04/03/2014 relativi all'istanza di cui sopra;

Considerato che le verifiche e le valutazioni tecniche depongono nel senso favorevole;

Vista la normativa statale in materia di vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 - R.D. 1126/26);

Vista la L.R. n. 39 del 21/03/2000, modificata dalla L.R. n. 1 del 02/01/2003;

Visto il Regolamento Forestale n. 48/R del 08/08/2003;

Vista la deliberazione di G.C. n. 64 del 29/04/2004 avente ad oggetto nuove funzioni comunali in materia forestale;

Vista la deliberazione di C.C. n. 50 del 14/03/2006 con la quale viene approvato il Regolamento Vincolo Idrogeologico per la gestione delle funzioni in materia di presentazione di dichiarazioni e rilascio di autorizzazioni ai sensi dell'art. 42 della L.R.T. 39/00 e s.m.i.;

Preso atto che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo alla variante dell'autorizzazione;

DISPONE

di AUTORIZZARE LA VARIANTE ai sensi del R.D. 3267/23, dell'art. 72 del DPGR n. 48/R del 08/08/2003 ai soli fini del vincolo idrogeologico, all'intervento consistente in:

REALIZZAZIONE DI NUOVA PISCINA E SISTEMAZIONI ESTERNE

secondo gli elaborati progettuali che si allegano al presente atto composto da:

n. 6 tavole grafiche

n. 1 relazione tecnica

redatte dall'Arch. MAZZANTI ROBERTO CORSO MAZZINI 20 LIVORNO LI, c.f. MZZRRT52H22A4611 e secondo quanto sotto riportato:

Art.1 - Condizioni generali:

- la presente autorizzazione, in conformità all'art. 71 comma 7 del D.P.G.R. n.° 48/R del 08/08/2003, è rilasciata sulla base di quanto dichiarato dal richiedente, facendo salvi i diritti di terzi e senza che il provvedimento possa incidere sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali, nonché su eventuali rapporti contrattuali intercorrenti tra le parti;

- le modalità esecutive sono quelle indicate nel progetto allegato e che costituisce parte integrante alla presente autorizzazione;

- l'intervento dovrà essere eseguito nel rispetto delle norme tecniche generali per l'esecuzione dei lavori di cui al D.P.G.R. n.° 48/R del 08/08/2003 artt. 73,74,75,76,77,78;

- durante l'esecuzione dei lavori deve essere accertata in loco la rispondenza delle indagini geologiche e delle previsioni di progetto con lo stato effettivo dei terreni, ed adottato di conseguenza ogni ulteriore accorgimento necessario ad assicurare la stabilità dei terreni stessi e la regimazione delle acque;

- la validità temporale della presente variante corrisponde a quella dell'autorizzazione originaria e pertanto il termine temporale è il 01/07/2018 Il termine temporale sopraindicato può essere prorogato a seguito della presentazione di motivata istanza, almeno sessanta giorni prima della scadenza;

il progetto conservato agli atti e allegato alla presente autorizzazione, ha la finalità di valutare l'intervento proposto ai soli fini del vincolo idrogeologico e non costituisce attestazione dello stato di diritto ai fini edilizi dell'immobile stesso.

Art.2- Prescrizioni:

Si confermano le prescrizioni dell'autorizzazione n 359 rilasciata dal Servizio Edilizia Privata - Comune di Rosignano M.mo in data 02/07/2013 e di seguito riportate:

- durante la realizzazione dei lavori non devono essere create condizioni di rischio per il verificarsi di smottamenti, franamenti od altri fenomeni gravitativi dovuti a detensionamento del terreno adiacente allo scavo. Pertanto le demolizioni e gli scavi devono essere eseguiti in stagioni a minimo rischio di piogge e procedendo per stati di avanzamento tali da consentire il rapido consolidamento dei fronti di scavo con opere provvisorie o definitive di contenimento.
- a tergo dei muri contro terra deve essere predisposto idoneo sistema di drenaggio al fine di evitare eventuali sovrappressioni idrostatiche. Le acque provenienti dai suddetti drenaggi devono essere raccolte e convogliate all'interno della rete di raccolta delle acque bianche e quindi convogliate verso il più vicino impluvio naturale senza che si verifichino fenomeni di erosione o di ristagno.

Art.3- Disposizioni e note finali:

- il presente provvedimento dovrà essere conservato sul luogo dei lavori al fine della sua esibizione agli organi preposti al controllo del rispetto di quanto in esso previsto;
- l'inosservanza dell'autorizzazione comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione vigente;
- gli organismi di vigilanza, nell'esercizio dei loro compiti istituzionali, provvederanno a segnalare all'Amministrazione Comunale ogni elemento rilevante ai fini dell'esercizio delle funzioni ad Essa attribuite in materia di tutela idrogeologica;
- gli interessati possono presentare ricorso contro questo atto al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana o al Presidente della Repubblica, nei modi ed alle condizioni specificamente previsti dalla legge in relazione all'uno ed all'altro ricorso;
- il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale deve essere presentato entro 60 giorni; il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni.

Il Funzionario delegato
Responsabile dell'U.O. Edilizia Privata
Arch. Simone Simoncini

Ritirato dall'intestatario dell'atto/progettista o delegato Sig. FERNINANDO JASTANO

in data 14 MAR 2014

PER RICEVUTA

[Handwritten signature]

SETTORE Promozione del Territorio e dell'Impresa
Dirigente Dott.ssa Lorena Silvestri - l.silvestri@comune.rosignano.livorno.it
UNITA' Edilizia Privata
ORGANIZZATIVA Responsabile arch. Simone Simoncini - s.simoncini@comune.rosignano.livorno.it

Servizio Vincolo Idrogeologico - a.bosini@comune.rosignano.livorno.it
Tel. 0588/724504 - fax 0588/724340
57016 Rosignano Marittimo (LI) via d.Bosco, N. 8

