

ACCORDO PROCEDIMENTALE

tra

Fattorie Toscane Società Agricola s.a.s. di Negro Nadia & C. in persona del legale rappresentante signora Negro Nadia, con sede in Pontedera (PI), Via della Cava n. 1 (p. iva 00942940503), d'ora innanzi per semplicità "Fattorie Toscane", da una parte,

e

Comune di Pontedera, in persona del Dirigente, autorizzato giusta delibera, d'ora innanzi per semplicità "il Comune", dall'altra parte,

Premesso che

a) Fattorie Toscane è proprietaria di un'area di circa 430 ettari sita nei Comuni di Pontedera e di Ponsacco e per quanto riguarda la parte sita in comune di Pontedera, detta area comprende 283 ettari comprensivi di terreni agricoli e di fabbricati, tra cui il complesso denominato "Villa Toscanelli Riccardi", di notevole valore storico-artistico-architettonico, composto principalmente dalla Villa, dai suoi annessi (Chiesetta, granai, cantine e case coloniche) e dal Parco monumentale della Villa;

b) l'area ricadente in Comune di Pontedera era individuata nel previgente regolamento urbanistico di detto Comune (e ciò fino alla delibera consiliare n. 2 del 25.02.2014, di adozione del vigente regolamento urbanistico), come complesso "Fattoria La Cava" ed era soggetta a piano particolareggiato di iniziativa privata, normato e perimetrato dalla scheda B7 delle N.T.A. del predetto regolamento urbanistico;

c) nella vigenza del previgente piano regolatore e della suddetta scheda B7, Fattorie Toscane aveva delegato il sig. Pesce Gianni, imprenditore (che allora era anche il legale rappresentante di Fattorie Toscane) l'incarico di farsi promotore e attuatore del piano attuativo previsto dal regolamento urbanistico. In data 8.08.2008 era stato dunque presentato un progetto di piano particolareggiato che poi non si è potuto attuare per le motivazioni note alle parti, che hanno portato anche a due giudizi tutt'oggi pendenti innanzi al T.a.r. Toscana (n. 703/2014 e n. 704/2014 r.g.);

d) con delibera consiliare n. 2 del 25.02.2014, il Comune adottava, ai sensi degli articoli 17 e 18 della legge regionale n. 1/2005, la variante del regolamento urbanistico;

e) in data 9 maggio 2014, Fattorie Toscane presentava osservazioni al regolamento urbanistico adottato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 1/2005;

f) con delibera consiliare n. 8 del 17.03.2015, il Comune ha provveduto ad approvare il regolamento urbanistico e ad approvare contestualmente una variante semplificata al piano strutturale;

g) in estrema sintesi, il vigente regolamento urbanistico suddivide l'area di Fattorie in tre zone: una a valle indicata come sottozona "E5" parchi agrari, un'area intermedia classificata come "E2a" sub sistema agricolo di pianura di esclusiva funzione agricola, e un'area a monte, comprendente il sub sistema delle aree boscate E4, oltre al complesso monumentale della Villa e dei suoi annessi, soggetta a *"un unico piano particolareggiato così come definito dall'art. 22 delle N.T.A., d'iniziativa pubblica e/o privata"* e normata dalla scheda B10 allegata alle n.t.a.;

h) Le previsioni appena descritte, scaturite dalla citata variante al R.U. a giudizio di Fattorie Toscane sono risultate peggiorative rispetto alle precedenti a causa, tra l'altro, del decremento di potenzialità edificatoria, tant'è che sia Fattorie Toscane che il sig. Pesce Gianni hanno proposto ricorso innanzi al Tar Toscana avverso l'adozione e approvazione del regolamento urbanistico, lamentandone l'illegittimità sotto svariati profili (cfr. ricorsi pendenti al n. 703 e 704/2014 r.g.);

i) è interesse di entrambe le parti che le previsioni del regolamento urbanistico vigente non rimangano inattuato e che l'area in questione venga riqualificata anche alla luce del valore storico-artistico del complesso di Villa Toscanelli e dell'importanza della stessa anche per tutta la cittadinanza, anche ai fini del potenziamento e sviluppo del turismo nell'asse Pontedera-Volterra-Val di Cecina;

l) Fattorie Toscane, senza che ciò implichi rinuncia alcuna ai ricorsi pendenti innanzi al Tar sopra citati e alle doglianze ivi dedotte, salvo quanto poi previsto al successivo punto 8) del presente accordo, ha intenzione di depositare un progetto di piano particolareggiato che ritiene conforme alla scheda B10;

m) in data 1.03.2018 Fattorie Toscane, tramite il proprio legale di fiducia avv. Baldan Giorgia di Padova, inviava al Comune una nota di "richiesta di parere preventivo" in merito al progetto di piano particolareggiato di cui le parti avevano già discusso, formalizzando all'interno di detta nota il contenuto del piano stesso. Detta nota viene allegata al presente accordo sub A e ne diventa parte integrante;

n) in data 24.04.2018 il Comune, nella persona del Dirigente del 1^ Settore arch. Massimo Parrini, riscontrava la richiesta di cui al precedente punto m) con la comunicazione che si allega al presente accordo sub B e ne diventa parte integrante;

o) Fattorie Toscane, preso atto della comunicazione dell'arch. Parrini di cui al precedente punto n), ha confermato la volontà di depositare un progetto di piano particolareggiato così come specificato nella richiesta di parere del 1° marzo scorso apportando però alcune modifiche al contenuto del piano indicato nella suddetta richiesta nei seguenti termini:

1. la proprietà si impegna a presentare un progetto di piano particolareggiato conforme ai parametri indicati dalla scheda B10 del Regolamento Urbanistico la quale prevede la possibilità di trasferire la Superficie Utile Lorda ed i relativi volumi, dei fabbricati ricadenti in zona pericolosità idraulica Elevata P.I.3 e Molto Elevata P.I.4. Si specifica che il conteggio puntuale della Superficie Utile Lorda e del volume da ricollocare nell'ambito del comparto, sarà redatto ai sensi della normativa vigente (D.P.G.R. 64/R/2013). Gli elaborati grafici di rilievo e le rispettive tabelle di calcolo, saranno consegnate al Comune di Pontedera dal tecnico incaricato;

2. nel piano particolareggiato sarà disposto di mantenere i fabbricati rurali e quelli vincolati dalla Soprintendenza con Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali del 06/12/1997, ad una destinazione d'uso funzionale allo svolgimento dell'attività agricola ed agrituristica, quest'ultima quale attività integrativa di quella agricola stessa;

3. come previsto nella scheda B10, nel piano particolareggiato sarà disposto il recupero del patrimonio botanico del parco, delle viabilità ed il restauro conservativo delle emergenze architettoniche presenti. Lo stesso parco risulta essere vincolato, quale bene architettonico e monumentale nel sopracitato Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali del 06/12/1997. Il parco sarà parte integrante del sistema villa-fattoria destinato all'accoglienza in ambito agrituristico. La visitabilità e l'uso pubblico del parco saranno oggetto di accordo con l'Amministrazione Comunale nell'ambito della sottoscrizione della Convenzione; tale accordo dovrà prevedere l'organizzazione di almeno due manifestazioni di interesse pubblico durante l'anno. Le date e la natura delle attività ivi previste saranno programmate e concordate annualmente tra le parti.

La proprietà si renderà disponibile, nelle due date annuali concordate, ad accompagnare i visitatori nel percorso di visita. Nell'ambito della formazione del Piano Particolareggiato saranno individuati i percorsi tematici e le aree nelle quali i visitatori potranno accedere;

4. nell'ambito del comparto da assoggettare a piano particolareggiato, sono ricompresi beni immobili di proprietà di soggetti terzi. Detti immobili rappresentano una quota marginale rispetto ai fabbricati ed ai terreni di proprietà Fattorie Toscane s.a.s. Si deve precisare altresì, che la

disponibilità di Superficie Utile Lorda delle altre proprietà ricadenti nel comparto, è quella dei loro fabbricati esistenti.

Preso atto di quanto sopra, essendo Fattorie Toscane detentore della maggioranza assoluta dei beni ricompresi nel perimetro del comparto, si procederà alla formazione del piano ai sensi del disposto art. 108 della L.R. 65/2014, così da realizzare la formazione del Consorzio dei proponenti il piano.

Diversamente da quanto al comma 3, del sopracitato art. 108, nel caso di non adesione al Consorzio degli altri proprietari, Fattorie Toscane s.a.s, provvederà a realizzare nelle sole aree di proprietà tutte le opere di urbanizzazione e gli standards urbanistici pubblici, come previsto nelle norme attuative del P.O.C. scheda B10 includendo anche quelle di spettanza delle altre proprietà, al fine di evitare la messa in atto di procedure espropriative ma al tempo stesso in modo da lasciare i soggetti terzi liberi di attuare sui propri immobili tutte le opere consentite dalla scheda norma B10.

5. le Superfici Utili Lorde recuperate nella zona a pericolosità idraulica P.I.3, e P.I.4 (ossia in aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata) saranno ricollocate nell'ambito del comparto, con particolare attenzione all'impatto visuale e paesaggistico. La loro ricollocazione dovrà:

- α) rispettare la distanza di almeno ml 50,00 dalle aree boscate che ricomprendono anche il parco della Villa Toscanelli;
- β) Posizionarsi nelle vicinanze di quelli esistenti, evitando però di costituire un agglomerato unitario;
- γ) salvaguardare le colture di pregio esistenti quali vigneti, piantumazioni arboree, oliveti ed alberi da frutto, in modo tale da non determinare, per quanto possibile il loro espianto, anche se solo parziale che, al contrario si prevede di incrementare, attraverso il nuovo PAPMAA verrà redatto anche ai fini della demolizione dei fabbricati rurali ubicati nell'area a pericolosità idraulica elevata e molto elevata.
- δ) non interferire con le nuove previsioni di ampliamento culturale avente valenza paesaggistica, necessarie a ricreare l'unità di paesaggio tipica del sistema collinare, così come previsto dalle norme del P.I.T. (Scheda Ambito di Paesaggio 08), previsione che dovrà essere rispettata sia dal P.A.P.M.A.A., sia il Piano Particolareggiato.

Infine, per fornire un supporto all'individuazione delle zone che potrebbero essere idonee all'edificazione, si allega sub doc. C una planimetria meramente indicativa illustrante le aree nelle quali ci si prefigge di collocare i nuclei edificabili, nei limiti in cui in fase istruttoria non emergano elementi di contrasto in relazione a normative e/o parametri vigenti.

p) le parti hanno deciso di formalizzare un accordo procedimentale al fine di fissare alcuni punti fermi sia nel contenuto del progetto del piano particolareggiato che nelle tempistiche della sua presentazione e approvazione;

q) Fattorie Toscane intende depositare un P.A.P.M.A.A., richiamato peraltro nella scheda B10, al fine di confermare da un lato la destinazione rurale dei fabbricati interni al comparto e dall'altro la deruralizzazione dei fabbricati da spostare.

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue:

- 1) Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente accordo;
- 2) Fattorie Toscane si impegna a depositare un progetto completo di piano particolareggiato con il contenuto di cui alla nota del 1° marzo u.s. di cui al punto m) delle premesse integrato come al punto o) delle premesse, completo della documentazione per la verifica di assoggettabilità del P.P. alla procedura VAS, e del P.A.P.M.A.A. di cui al punto q) delle premesse entro il termine del 15.11.2018;
- 3) Fattorie Toscane si impegna a procedere, tramite lo studio tecnico incaricato della redazione del piano particolareggiato, alla richiesta e ottenimento dei pareri preventivi degli Enti erogatori dei servizi (energia elettrica, fornitura gas, illuminazione pubblica, linea telefonica, acquedotto pubblico, smaltimento acque reflue) e a collaborare con l'Ufficio Urbanistica fornendo la documentazione integrativa che si rendesse necessaria;
- 4) Fattorie Toscane potrà inoltre a depositare un P.A.P.M.A.A. di cui al punto q) delle premesse separatamente ai fini del preavvio dell'istruttoria entro il 30.10.2018;
- 5) Il Comune e in particolare l'Ufficio Urbanistica, si impegna a collaborare fattivamente con lo studio tecnico incaricato da Fattorie Toscane rispettando i tempi del procedimento, al fine di fare in modo che l'istruttoria del progetto di piano particolareggiato sia conclusa nel più breve tempo possibile;
- 6) Il Comune si impegna ad esprimere tempestivamente il parere di competenza sul procedimento inerente l'approvazione del P.A.P.M.A.A. affinché l'Ufficio SUAP dell'Unione Valdera possa trasmettere la pratica alla Provincia di Pisa ed alla Regione Toscana, per l'ottenimento dei relativi pareri;
- 7) Fattorie Toscane dichiara e il Comune ne prende atto, che l'interesse alla presentazione del progetto di piano particolareggiato di cui al presente accordo è condizionato ad una celere approvazione del piano medesimo ovvero che la proposta di piano particolareggiato di cui al presente accordo possa essere presentata entro il 15/04/2019 al Consiglio Comunale per l'adozione e che la proposta per la sua approvazione sia effettuata tempestivamente, non

- appena trascorso il tempo necessario previsto dalla normativa vigente, fatti salvi i termini necessari per controdedurre ad eventuali osservazioni, in modo da dover sottoscrivere la convenzione entro il mese successivo alla data in cui il piano attuativo diverrà efficace;
- 8) Fattorie Toscane e il sig. Pesce Gianni, che sottoscrive il presente accordo solo a tal fine, una volta sottoscritta la convenzione, da stipularsi entro il termine di cui al punto n. 7, si obbligano a rinunciare ai ricorsi di cui al punto h) delle premesse pendenti innanzi al T.a.r. Toscana a spese compensate;
 - 9) Il Comune, una volta sottoscritta la convenzione con Fattorie Toscane, si obbliga ad accettare la rinuncia di cui al precedente punto 8) spese compensate;
 - 10) Le parti concordano che se nelle more dell'approvazione del Piano particolareggiato e della sottoscrizione della conseguente convenzione, il T.a.r. Toscana dovesse fissare l'udienza di merito delle cause pendenti, verrà richiesto dalle stesse un rinvio per pendenti trattative, senza pregiudizio né dei ricorsi pendenti, né del presente procedimento.

Allegati:

- A) richiesta di parere del 1.03.2018;
- B) comunicazione del dirigente del 1^ Settore del 24.04.2018;
- X) planimetria generale con indicazione meramente indicativa delle aree in cui la proprietà proporrà di collocare i nuclei edificabili.

Pontedera, lì 14.09.2018

p. Fattorie Toscane sas di Negro Nadia & C:

Negro Nadia

sig. Pesce Gianni

p. il Comune di Pontedera

Il Dirigente