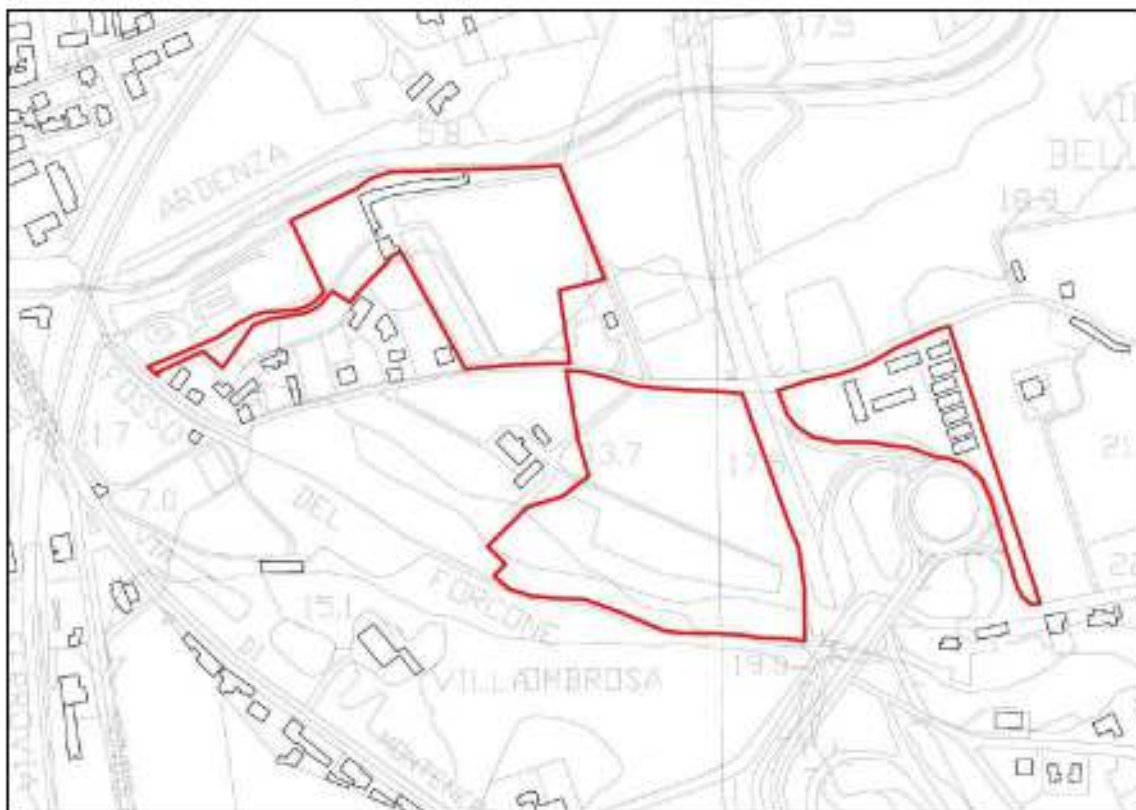


## Al Dirigente S.U.A.P. del Comune di Livorno

Oggetto: richiesta di VARIANTE URBANISTICA, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n° 160 del 07 settembre 2010, in conformità alle attività e alle necessità di sviluppo dell'Azienda Agricola LEMMI FORTUNATO, in Livorno via della Fontanella 9.

Richiedente: imprenditore Agricolo Lemmi Fortunato

Tecnico incaricato: arch. Nicola Mandes



**INDICE**

<b>Relazione e Richiesta di Variante Urbanistica</b> .....	<b>pag. 3</b>
Presentazione dell'Azienda Agricola Lemmi Fortunato .....	pag. 3
Variante Urbanistica - motivazioni .....	pag. 6
Variante Urbanistica - richiesta .....	pag. 8
Variante Urbanistica - conclusioni .....	pag. 13

**Allegati**

- Allegato 1: Visura Camerale Lemmi Fortunato
- Allegato 2: Individuazione dell'Azienda Agricola su estratto catastale Foglio 65
- Allegato 3: Estratto foglio n°18 tavola "Azzonamento e Aree Normative"
- Allegato 4: Estratto tavola n°1 "Carta di tutela del territorio" del P.A.I.
- Allegato 5: Quadro di unione Azzonamento e Aree Normative con individuazione aree in art. 29
- Allegato 6: Estratto C.T.R. - Richiesta di Variante
- Allegato 7: Stati di famiglia all'anno 1999
- Allegato 8: Estratto P.R.G. 1958
- Allegato 9: Estratto Foglio 65 C.T. aggiornato al 1949
- Allegato 10: Planimetria fabbricato di cui si prevede la demolizione e sostituzione
- Allegato 11: Ricostruzione estratto foglio n°18 tavola "Azzonamento e Aree Normative" - Stato Attuale
- Allegato 12: Ricostruzione estratto foglio n°18 tavola "Azzonamento e Aree Normative" - Richiesta di Variante

**Elaborati di progetto - Nuova costruzione di capannone ad uso agricolo**

Tavola Unica: Stato di progetto

**Elaborati di progetto - Ristrutturazione ricostruttiva**

- Tavola 1: Indici
- Tavola 2: Stato attuale
- Tavola 3: Stato di progetto

Al Responsabile S.U.A.P. di LIVORNO  
Michela Cecconi

Oggetto: richiesta di VARIANTE URBANISTICA, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n° 160 del 07 settembre 2010, in conformità alle attività e alle necessità di sviluppo dell'Azienda Agricola LEMMI, con sede in Livorno via della Fontanella 9.

Richiedente: imprenditore Agricolo Lemmi Fortunato.

---

Il sottoscritto Nicola Mandes C.F. MNDNCL55R09E625S iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Livorno con il n°175, non in proprio, bensì in qualità di tecnico incaricato per nome e per conto del sig. Lemmi Fortunato titolare dell'omonima *Azienda Agricola LEMMI FORTUNATO*;

Sottopone all'attenzione del responsabile S.U.A.P. in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 8 del D.P.R. n° 160 del 7.9.2010, la richiesta di convocazione della conferenza di servizi di cui agli artt. da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990 n° 241, affinché sia accolta l'istanza di VARIANTE URBANISTICA al P.R.G. del Comune di Livorno, in conformità alle attività e alle necessità di sviluppo dell'Azienda Agricola.

Chiede altresì in ottemperanza all'art. 8 c. 2 del D.P.R. n° 160 del 7.9.2010, di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari sottoposti.

L'Azienda è condotta dal sig. Lemmi Fortunato C.F. LMMFTN53H26E625U, imprenditore agricolo e titolare dell'omonima Azienda Agricola LEMMI FORTUNATO iscritta al Registro Imprese di Livorno archivio ufficiale della CCIAA numero REA LI-115299, con sede in Livorno via della Fontanella n° 9, ivi residente; (allegato 1)  
nel merito a quanto descritto in oggetto precisa quanto segue:

L'azienda agricola LEMMI FORTUNATO ha iniziato la propria attività il 15.03.1999, dedita all'orticoltura con Codice ATECO 01.13.1 e Codice NACE 01.13.

Nella consistenza attuale è scaturita secondo le quote di ripartizione fra fratelli da una sentenza del Tribunale di Livorno nell'udienza del 29.04.2010, che ha ordinato lo scioglimento della comunione ereditaria tra Fiorella Lemmi e Fortunato Lemmi, in ordine alla successione dell'Azienda originaria causa morte del padre Lemmi Sergio *avvenuta*

nell'anno 2001. L'originaria Azienda Agricola LEMMI si è impiantata sul territorio attuale  
antecedentemente al periodo bellico (allora poggio Montignoso e podere della Fontanella)  
conseguentemente al trasferimento dell'allora Azienda LEMMI, che svolgeva la sua attività  
fra via del Fagiano, viale Marconi e via Gramsci (attuale sede della Caserma Pisacane).  
La proprietà in origine dei fratelli Lemmi, ovvero Lemmi Gino e Lemmi Sergio, alla morte di  
Lemmi Gino avvenuta nel 1999 passa per intero al fratello Lemmi Sergio, mentre la  
conduzione passa a Lemmi Fortunato che inizia la propria attività di imprenditore agricolo  
in data 15.03.1999.

L'Azienda ricompresa interna al perimetro del centro abitato di Livorno, è meglio  
individuata al Catasto Terreni del Comune di Livorno, interna al foglio 65 mappali 19, 59,  
60, 61, 643, 749, 751, 756, 839, 1044, 1235, 1236, 1237, 925 e 926.  
La proprietà che è ha ricevuto in eredità il sig. Lemmi Fortunato a seguito della divisione  
dell'azienda avvenuta per disposizione del Tribunale di Livorno in data 29.04.2010, ha una  
estensione di ha. 6.02.90. (allegato 2)

Nell'ottica di incrementare e di migliorare l'attività di promozione e riqualificazione  
della propria produzione agricola, l'*Azienda Agricola Lemmi Fortunato*, impresa radicata  
sul territorio Livornese e di cui rappresenta una realtà fra le imprese locali dedite  
all'agricoltura, ha depositato presso codesta rispettabile Amministrazione, in data  
28.11.2013 con prot. 116623, *Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo  
e Ambientale* redatto dal dott. Agronomo Jacopo de Santis, per la realizzazione di un  
capannone ad uso agricolo. Alla data odierna la pratica è in corso di definizione e dovrà  
essere sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo fra le parti, così come previsto dall'art. 74  
della L.R. 65/2014.

*In attesa del pronunciamento sulla richiesta di conformità della variante urbanistica ai  
sensi dell'art. 8 c. 2 del D.P.R. n° 160 del 7.9.2010, la pratica è stata sospesa.*

La distinta delle particelle, ovvero delle superfici Aziendali che saranno vincolate al  
P.A.P.M.A.A. hanno una estensione di ha. 5.08.54. (allegato 2)

Di seguito la tabella riepilogativa sia delle proprietà del sig. Lemmi Fortunato, sia delle  
proprietà Aziendali che saranno vincolate al P.A.P.M.A.A.

Distinta delle superfici di proprietà			Distinta delle superfici da vincolare al P.A.P.M.A.A.		
Foglio	Particella	Superficie mq.	Foglio	Particella	Superficie mq.
65	19	3.276	65	19	3.276
		1.564			1.564
65	59	100	65	59	100 65
	60	88 65	60	88 65	61
	250	65 61	250 65	643	3.390
	65	643	3.390 65	749	2.037
	65	749	2.037 65	751	5.175
	65	749	5.175		
		12.205			12.205
65	839	74	65	839	74
		6.923			6.923
65	925	6.081	65	925	6.081
65	1044	390	65	1044	390 65
	1235	413	65	1235	413 65
	1236	8.012	65	1236	8.012
65	1237	876	65	1237	876
65	926	906			
65	756	8.530			
<b>TOTALE</b>		<b>60.290</b>	<b>TOTALE</b>		<b>50.854</b>

La particella 756 del F. 65 non è stata inclusa nella distinta delle superfici da vincolare al P.A.P.M.A.A. poiché come si evince altresì dalle tavole di PRG del Comune di Livorno *Azzonamento e Aree Normative*, Tav. n° 2 Foglio 18, sulla particella in oggetto sono state allestite le aree di cantiere (*ovvero villaggio di cantiere*) asservito alle necessità della realizzazione della strada a scorrimento veloce Variante Aurelia. Per garantire un fondo drenante al villaggio di cantiere, all'epoca sono stati riversati sull'area centinaia di mc. di stabilizzato di varia granulometria, ed una volta dismesso il villaggio e rimosse le infrastrutture il terreno non è stato bonificato, pertanto risulta non idoneo allo svolgimento dell'attività agricola. (allegato 3)

Altresì la particella 926 non è stata inserita nella distinta delle superfici da vincolare al P.A.P.M.A.A. poiché compresa per intero nell'area normativa *Aree a Ville con Giardino* e regolata ai sensi dell'art. 15 delle NN.TT.A. del R.U. così come si evince dalle tavole di P.R.G. del Comune di Livorno *Azzonamento e Aree Normative*, Tav. n° 2 Foglio 18.

**VARIANTE URBANISTICA** *motivazioni*

L'attività prevalente dell'Azienda Agricola è l'orticoltura, sia in serra che in pieno campo. Nel corso degli anni si è trasformata e si è sempre più indirizzata all'orticoltura intensiva in serra. Ad oggi il centro di produzione decentrato crea grossi disagi sia logistici sia di ottimizzazione delle lavorazioni, se riferito all'organizzazione storica dell'azienda strutturata attorno ad una corte centrale (aia), che serviva altresì come luogo di raccolta e di smistamento dei prodotti, dove prospettano sia la sede aziendale sia i locali di prima lavorazione.

Il trasferimento della sede aziendale, in cui troveranno altresì collocazione le residenze dell'imprenditore agricolo Lemmi Fortunato e dell'imprenditrice agricola Lemmi Silvia, nelle immediate vicinanze del centro produttivo, è un elemento pressoché imprescindibile, permette di riunire in un ambito ristretto tutto ciò che rappresenta il cuore pulsante dell'azienda sia dal punto di vista produttivo, ovvero le serre di tipo intensivo con una superficie complessiva di circa mq. 5.000 di cui circa mq. 350 destinati a sementaio, sia come prima lavorazione e smistamento del prodotto raccolto, internamente al nuovo capannone in progetto attualmente in istruttoria, della superficie complessiva di mq. 360, che trova ubicazione in posizione centrale rispetto alle serre dove avviene la produzione intensiva di orticoltura.

La sede aziendale, dal punto di vista logistico, in prossimità del luogo di produzione e di preparazione e smistamento del prodotto finito, diviene strategica per il controllo delle varie fasi lavorative, riqualifica e interviene su una situazione precaria non più sostenibile che ad oggi vede la prima lavorazione e lo smistamento dei prodotti raccolti, distanti dal luogo di produzione, avvenire internamente ad immobili già sottoposti a ordinanza di demolizione da parte del Comune di Livorno, e la sede aziendale nonché residenza dell'imprenditore non più idonea a svolgere tali mansioni se non attraverso un intervento di restauro/ristrutturazione ancorché non consentito, essendo sia l'immobile aziendale sia i locali sottoposti ad ordinanza di demolizione, ricompresi in area P.I.M.E. (allegato 4)

Il signor Lemmi Fortunato si è posto l'obbiettivo di rilanciare l'immagine dell'Azienda Agricola che nel passato ha rappresentato una realtà produttiva capace di impiegare decine di addetti nel settore, che oltre a prevedere l'orticoltura in pieno campo, oggi principalmente del tipo intensiva in serra, aveva un fiorente allevamento di suini; ancora oggi si possono vedere le decine di porcilaie residue ancora integre, altre sono state demolite in occasione della ricalibratura del Fiume Ardenza, eseguita dalla Regione

Toscana ufficio del Genio Civile di Livorno, nell'anno 1995/96. La sede dell'Azienda ha sempre rappresentato il luogo ideale per riunire gli addetti, prendere le decisioni e coordinare le strategie di sviluppo. Varie vicissitudini, fra cui la difficile divisione dell'azienda, protrattasi per circa dieci anni, in ordine alla successione del sig. Lemmi Sergio, e non ultima l'entrata in vigore della L.R. 21/2012 che di fatto impedisce il recupero edilizio degli immobili ricompresi in area P.I.M.E., non hanno permesso di mantenere integro e di adeguare l'immobile aziendale alle necessità imprenditoriali.

Oggi la sede dell'Azienda si presenta come un immobile in pessimo stato di conservazione, che necessita di interventi urgenti di restauro/ristrutturazione, di fatto non consentiti dalla L.R. 21/2012. L'immagine che se ne ricava non è quella di un'impresa prospera che opera sul mercato.

La necessità di posizionarsi sul mercato con un'immagine forte e nuove strategie di sviluppo rientra negli obiettivi preposti, che oltre alla realizzazione di un capannone ad uso agricolo, che permetta la prima lavorazione dei prodotti agricoli, prevede la ricostruzione della sede aziendale, sede in cui troveranno la giusta collocazione oltre alle nuove residenze degli imprenditori, ambienti dedicati dove ricevere fornitori, riunire gli addetti e coordinare la produzione in funzione dei canali di vendita che offre il mercato in continua evoluzione.

La figlia Silvia Lemmi C.F. LMMSLV78M47E625T iscritta come coadiuvante agricola familiare dal 03 settembre 2011, subentrerà con titolo I.A.T.P. con questo scopo nella conduzione dell'azienda, ed avrà l'onere di gestirla e tenerla costantemente aggiornata ed in linea alle richieste del mercato.

L'Azienda allo stato attuale è ricompresa interna al perimetro del centro abitato di Livorno, ed è individuata nel vigente P.R.G. in tre diverse aree normative, ovvero:

(allegati 2 - 3)

- In parte nell'area normativa regolata ai sensi dell'art. 31,
- In parte nell'area normativa regolata ai sensi degli artt. 27 - 45,  
*Aree classificate in categoria F secondo il D.M. 2/4/68 n° 1444,*
- In parte nell'area normativa regolata ai sensi dell'art. 15,  
*Area classificata in zona omogenea B secondo il D.M. 2/4/68 n° 1444.*

La Variante Urbanistica ha lo scopo di riqualificare l'Azienda Agricola Lemmi, insediata sul territorio attuale già dal 1940, e di ricomprenderla interna ad un comparto a

vocazione agricola e *classificata come zona E secondo il D.M. 2/4/68 n° 1444*; il P.R.G. di Livorno individua tali aree nel comparto normativo regolato ai sensi dell'art. 29 *Aree per colture specializzate*.

Il territorio del Comune Livorno ha le seguenti caratteristiche: (allegato 5)

- superficie kmq. 104 corrispondenti a ha. 10.400.
- le aree agricole E, classificate ai sensi dell'art. 29, sono ricomprese interne ad un unico comparto individuato dal PRG di Livorno, hanno una superficie di kmq. 0,21 corrispondenti a ha. 21 ovvero lo 0,2% del territorio comunale; attualmente vi sono insediate n° 5 Aziende Agricole, i terreni residui (fra i quali pertinenze private di abitazioni) non offrono caratteristiche e superfici necessarie e/o sufficienti utili allo scopo prefissato.

Il comparto è individuato nelle tavole di PRG *azzonamento e aree normative*, principalmente interno al foglio n° 14 e in piccola parte interno al foglio n° 18.

Si riporta estratto del c.1 dall'art. 8 D.P.R. n° 160/2010:

- Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti [...]*

Emerge dai dati sopra riportati, che lo strumento urbanistico vigente non individua aree idonee sufficienti destinate all'insediamento di impianti produttivi, che possano nel caso specifico essere individuate per riqualificare l'Azienda Agricola Lemmi.

Stante la situazione attuale non si possono prevedere insediamenti produttivi, che possano riqualificare e altresì garantire il recupero del patrimonio agricolo edilizio.

#### **VARIANTE URBANISTICA** *richiesta*

La richiesta di Variante Urbanistica si prefigura l'obbiettivo, come anticipato, di uniformare l'area normativa e di ricondurla a quanto previsto dal disposto art. 29 *Aree per colture specializzate* delle NN.TT.A. del R.U., così da permettere di ricomprendere quanto meno le zone produttive interne ad un comparto a destinazione agricola, che possa garantire anche negli anni a venire la possibilità di sviluppo degli insediamenti produttivi, *fra cui l'ampliamento della superficie con copertura a serre*, nel rispetto della vocazione e della tradizione dell'Azienda Agricola Lemmi. Nell'ottica prefissata di riqualificazione, in prossimità del centro di produzione intensivo, si prevede la realizzazione di un capannone ad uso agricolo della superficie complessiva di mq. 360, ed altresì il trasferimento ed il



pieno recupero delle volumetrie della sede dell'Azienda Agricola, in conformità a quanto previsto dalla L.R.T. 65/2014 ed in modo particolare: (allegato 6)

- all'art. 72 comma 1 lett. a, ovvero:

a) *trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici riconducibili alle fattispecie di cui all'articolo 71, comma 2, ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale;*

fra cui:

i) *la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, comma 1, lett. h), ovvero:*

*2) interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*

m) *gli interventi di sostituzione di cui all'art. 134, comma 1, lett. l), ovvero:*

*l) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso,*

*[...] gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lettera h), punto 2,*

*comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume;*

- all'art. 73 comma 1 e 2, ovvero:

1. *La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.*

2. *La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, se ammessa dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali, è subordinata:*

a) *all'approvazione da parte del comune del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, contenente la dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;*

L'immobile di cui alla richiesta di Variante Urbanistica in oggetto è meglio individuato al Catasto di Livorno con la particella 925 del F. 65 ente urbano con un'estensione di mq. 6.081, di cui circa mq. 1.300 compresi in *Area a Ville con Giardino*. Nella porzione di particella 925 compresa nel comparto individuato nel vigente P.R.G. come *Area a Ville con Giardino* insiste il fabbricato a destinazione d'uso agricolo, residenza storica dell'Azienda LEMMI costituita da n° 2 appartamenti con ingresso a comune, all'epoca abitato da n° 2 nuclei familiari, come si evince dalla copia degli stati di famiglia autentici rilasciati nell'anno 1999. (allegato 7)

L'immobile risultava esterno al perimetro dell'aggregato urbano del Comune di Livorno tav. 2 PRG 1958, pertanto come previsto dal c. 4 dell'art. 207 della L.R. 65/2014 si può asseverare la legittimità urbanistica del fabbricato nella sua consistenza attuale. (allegato 8)

Dall'estratto del F. 65 del Catasto Terreni del Comune di Livorno aggiornato fino al 1949, la sagoma del fabbricato rurale era rappresentato nella legittimità della consistenza attuale dall'allora part. 17, l'attuale part. 925. (allegato 9)

Lo stato di fatto dell'immobile ad uso agricolo, *già oggetto di integrazione*, che insiste sulla part. 925 è così come risulta dall'elaborato grafico in atti. L'utilizzo dei locali nel corso degli anni è stato adeguato alle necessità di chi lo ha abitato e utilizzato. Alla data odierna l'unico erede del fabbricato colonico risulta essere il sig. Lemmi Fortunato, che ha dato un utilizzo dell'immobile secondo le proprie esigenze. Nella planimetria allegata e integrata in atti, sono evidenziate le destinazioni d'uso dei vari locali costituenti il fabbricato rurale. In modo inequivocabile sono state inoltre rappresentate le porzioni di immobili oggetto del diniego in sanatoria, in parte già demolite. (allegato 10)

Ricompreso nel gruppo 5 del foglio n. 18 della tavola *gruppi di edifici*, è altresì individuato nel piano strutturale nel Sistema territoriale insediativo art. 18 e Sottosistema insediativo di collina art. 22, ed individuato nella carta della pericolosità idraulica in parte nella classe IV pericolosità elevata, ed in parte nella classe IIIc medio elevata.

Successivamente all'approvazione del P.A.I. il quadro conoscitivo delle pericolosità idraulica e geomorfologica è stato aggiornato in raccordo con le Amministrazioni Comunali che hanno provveduto nel frattempo ad adeguare al P.A.I. i propri strumenti di governo del territorio.

Ad oggi il Comune di Livorno è in fase di rinnovo del proprio strumento di governo del territorio, quindi attualmente il P.A.I. è stato adottato "tal quale" nello strumento urbanistico attualmente vigente come riferimento, almeno per quanto concerne l'aspetto inerente la

Pericolosità Idraulica. Per quanto riguarda l'*Area a Ville con Giardino* che comprende l'immobile, la medesima ricade area P.I.M.E. (*Pericolosità Idraulica Molto Elevata*) secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (DGRT 13 del 25/01/05), attualmente vigente.

(allegato 4)

La L.R. 21/2012 alla luce di quanto sopra prevede il rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, per gli immobili ricadenti nelle aree di cui al comma 1, *aree a pericolosità molto elevata*; esclude di fatto la possibilità di organizzare un intervento di restauro o di ristrutturazione che preveda il recupero edilizio, secondo le esigenze e le necessità dell'Azienda Agricola, bensì limita gli interventi edilizi fino alla straordinaria manutenzione:

1. Lo stato di conservazione dell'immobile di via della Fontanella 9, risulta essere molto precario, a tal punto che una parte dello stesso ha subito un crollo della copertura. L'immobile necessita di un intervento edilizio che va ben oltre la straordinaria manutenzione, *unico intervento assentito a fronte delle limitazioni della L.R. 21/2012*. Per questo motivo sono stati interessati gli uffici competenti, al fine di trovare una soluzione che potesse risolvere questa limitazione che di fatto impedisce il recupero edilizio degli immobili ricompresi in area P.I.M.E.
2. Sono stati intrapresi colloqui e produzione di elaborati con l'ufficio competente strategie ambientali, al fine di ottenere un parere preventivo favorevole che assicurasse la possibilità di un intervento edilizio adeguato, purtroppo non contemplato nella L.R. 21/2012. Tale intervento proposto prevedeva una riorganizzazione distributiva dell'immobile al fine di creare una situazione di maggior sicurezza per gli occupanti, che garantisse in assoluta sicurezza, nel caso di esondazione del Rio Ardenza, almeno la permanenza nel piano primo. La proposta prevedeva una soluzione non più disposta a piani orizzontali, così come di fatto risulta allo stato attuale, bensì del tipo terratetto. L'ufficio strategie ambientali, nonostante l'intervento proposto avesse lo scopo della riduzione del rischio alle persone, non ha lasciato intravedere la possibilità per il superamento dei limiti fissati dalla L.R. 21/2012.
3. Per cercare di risolvere i limiti fissati dalla L.R. 21/2012, il sottoscritto arch. Nicola Mandes quale tecnico incaricato, ha posto un quesito direttamente al responsabile dell'ufficio Prevenzione del Rischio Idraulico e Idrogeologico della Regione Toscana, ing. Francesco Gabellini. Il quesito posto è stato il seguente:

*La L.R. 21/2012, secondo il mio punto di vista, presenta una contraddizione legislativa nella stesura dell'art. 2, ovvero, da una parte si prescrive il rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, per gli immobili ricadenti nelle aree di cui al comma 1, aree a pericolosità molto elevata; dall'altra si permette la straordinaria manutenzione senza alcuna possibilità per gli immobili esistenti di introdurre delle innovazioni che possano garantire la riduzione del rischio idraulico.*

L'incontro con la responsabile della Direzione Generale del Governo del territorio Dott.sa Geol. Claudia Di Passio, indicata quale referente per affrontare il quesito dall'ing. Francesco Gabellini, si è svolto presso la sede della Regione Toscana via di Novoli 26 Firenze, il giorno 26.11.2013, a rappresentare la famiglia Lemmi, oltre all'architetto Mandes Nicola era presente il Dott. Geol. Rafanelli Carlo.

*L'esito dell'incontro oltre a constatare la contraddizione evidenziata dal quesito, ha posto i termini sulla gestione del territorio che demanda ai comuni l'applicazione della L.R. 21/2012, i quali dovrebbero valutare i casi nella specificità di ogni singolo contesto, e non limitarsi all'applicazione del testo nel senso letterale.*

*Di fatto l'Ente della Regione Toscana non può entrare nella specificità del caso singolo, ma può essere di conforto, nel caso l'Amministrazione Comunale lo richiedesse, nella valutazione delle casistiche proposte.*

*L'Amministrazione Comunale da parte sua, considerato che è l'organo a cui è demandata l'applicazione della Legge, valuta secondo il proprio intendimento.*

La conclusione pertanto, è che l'immobile in via della Fontanella n° 9 essendo compreso interno all'area P.I.M.E. Pericolosità Idraulica Molto Elevata non può essere sottoposto ad interventi oltre la straordinaria manutenzione. Per cui è risultata vana l'intenzione di recuperare l'immobile e tramite un insieme di opere cercare la riduzione del Rischio Idraulico.

La richiesta di Variante Urbanistica, ha lo scopo altresì di definire e risolvere questa contraddizione, che da una parte permette di organizzare degli interventi edilizi sull'immobile, secondo il disposto dell'art. 15 del R.U. *Area a Ville con Giardino*, e dall'altra esclude qualunque tipo di intervento di riorganizzazione degli spazi e delle funzioni relative all'immobile, secondo le limitazioni inderogabili della L.R. 21/2012, essendo il fabbricato compreso nell'area di Pericolosità Idraulica Molto Elevata.

**VARIANTE URBANISTICA** *conclusioni*

Si richiede che le particelle e/o parte di esse ricomprese per intero nel Foglio 18 "azzonamento e aree normative" del P.R.G. di Livorno, e altresì individuate nel Foglio 65 del Catasto Terreni di Livorno, ovvero: (allegato 11)

- che la particella 925 del F. 65 C.T. del Comune di Livorno, che contiene al suo interno il fabbricato attuale residenza dell'imprenditore nonché sede aziendale, ricompresa in parte nell'area normativa Area a Ville con Giardino ai sensi dell'art. 15, ed in parte nell'area normativa Area di riqualificazione ambientale Collinaia e Montenero ai sensi degli artt. 27 - 45;
- che la particella 19 in parte, e per intero le particelle 839, 1237 1235,1236, 751 e 749, ricomprese nell'area normativa Area di riqualificazione ambientale Collinaia e Montenero ai sensi degli artt. 27 - 45;

**Siano modificate nella qualificazione urbanistica, e siano inserite nel comparto di P.R.G. regolato ai sensi dell'art 29 "Aree per colture specializzate" delle NN.TT.A. del R.U., aree classificate come zona E secondo il D.M. 2/4/68 n° 1444.** (allegato 12)

Il tutto così come meglio evidenziato negli allegati elaborati grafici.

Tecnico incaricato  
*Nicola Mandes Architetto*

*per presa visione*  
per l'Azienda Agricola LEMMI  
*Fortunato Lemmi*



## VISURA ORDINARIA DELL'IMPRESA

### LEMMI FORTUNATO



3E0JB1

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede	LIVORNO (LI) VIA DELLA FONTANELLA 9 CAP 57128 STRADARIO 02830
Indirizzo PEC	fortunatolemmi@pec.it
Telefono	0586 503880
Numero REA	LI - 115299
Codice fiscale	LMMFTN53H26E625U
Partita IVA	01284960497
Forma giuridica	impresa individuale
Data iscrizione	16/04/1999
Data ultimo protocollo	29/06/2013
Titolare Firmatario	LEMMI FORTUNATO

### ATTIVITA'

Stato attività	attiva
Data inizio attività	15/03/1999
Attività agricola	orticoltura
Codice ATECO	01.13.1
Codice NACE	01.13
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

### L'IMPRESA IN CIFRE

Addetti al 30/09/2014	3
Titolari di cariche	1
Unità locali	0
Pratiche RI dal 16/01/2014	0
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni (1)	-

### CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

### DOCUMENTI CONSULTABILI

Altri atti	-
------------	---

Le informazioni, sopra riportate, sono tutte di fonte Registro Imprese o REA (Repertorio Economico Amministrativo); si possono trovare i dettagli nella Visura o nel Fascicolo d'Impresa.

(1) Da elenchi soci e trasferimenti di quote

## Indice

1 Sede .....	2
2 Informazioni costitutive .....	2
3 Titolari di cariche o qualifiche .....	2
4 Attività, albi ruoli e licenze .....	3
5 Aggiornamento impresa .....	3

## 1 Sede

Indirizzo Sede	LIVORNO (LI) VIA DELLA FONTANELLA 9 CAP 57128 STRADARIO 02830
Telefono	0586 503880
Indirizzo PEC	fortunatolemми@pec.it
Partita IVA	01284960497
Numero REA	LI - 115299

iscrizione REA  
sede

Numero repertorio economico amministrativo (REA): LI - 115299

LIVORNO (LI)  
VIA DELLA FONTANELLA 9 CAP 57128  
stradario 02830  
Telefono: 0586 503880

indirizzo elettronico  
partita iva

Indirizzo pubblico di posta elettronica certificata: fortunatolemми@pec.it  
01284960497

## 2 Informazioni costitutive

Registro Imprese	Data di iscrizione: 16/04/1999 Sezioni: Iscritta con la qualifica di PICCOLO IMPRENDITORE (sezione speciale)
------------------	--

Estremi di costituzione

iscrizione Registro Imprese

Codice fiscale e numero d'iscrizione: LMMFTN53H26E625U  
del Registro delle Imprese di LIVORNO  
Precedente numero di iscrizione: LI-1999-7825  
Data iscrizione: 16/04/1999

sezioni

Iscritta con la qualifica di PICCOLO IMPRENDITORE (sezione speciale) il 16/04/1999  
Coltivatore diretto

## 3 Titolari di cariche o qualifiche

Titolare Firmatario	LEMMI FORTUNATO
---------------------	-----------------

**Titolare Firmatario**  
**LEMMI FORTUNATO**

*residenza*

Nato a LIVORNO (LI) il 26/06/1953  
Codice fiscale: LMMFTN53H26E625U  
LIVORNO (LI)  
VIA DELLA FONTANELLA 9 CAP 57128

*carica*

titolare firmatario

#### 4 Attività, albi ruoli e licenze

Addetti	3
Data d'inizio dell'attività dell'impresa	15/03/1999
Attività agricola	ORTICOLTURA

#### Attività

**Inizio attività**  
*(informazione storica)*

Data inizio dell'attività dell'impresa: 15/03/1999

*attività agricola*

ORTICOLTURA

**classificazione ATECORI 2007 dell'attività**  
*(informazione di sola natura statistica)*

Codice: 01.13.1 - coltivazione di ortaggi (Inclusi i meloni) in foglia, a fusto, a frutto, in radici, bulbi e tuberi in piena aria (escluse barbabietola da zucchero e patate)

Importanza: P - primaria Registro Imprese

Data inizio: 15/03/1999

**Addetti**  
*(informazione di sola natura statistica)*

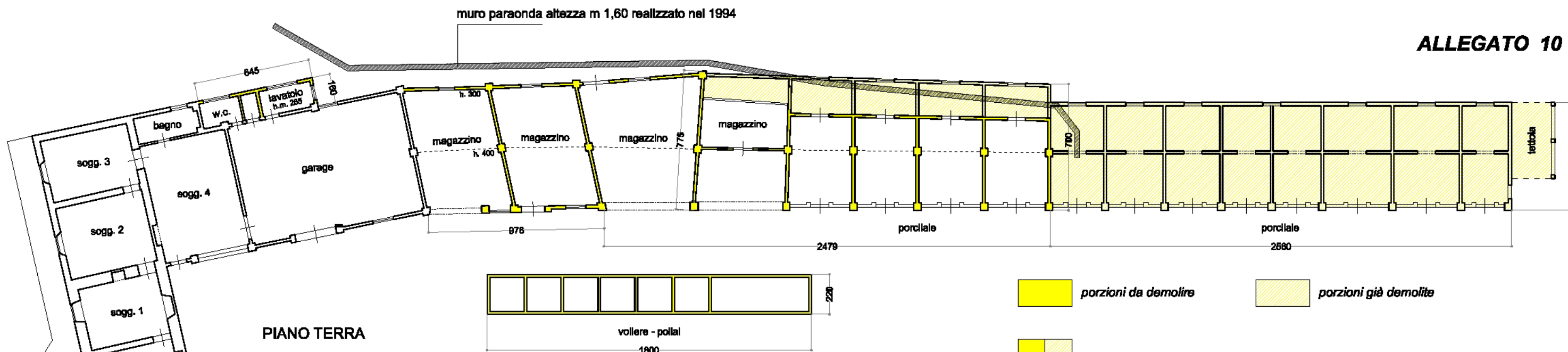
Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2014  
(Dati rilevati al 30/09/2014)

	I trimestre	II trimestre	III trimestre	Valore medio
Dipendenti	0	0	0	0
Indipendenti	3	3	3	3
Totale	3	3	3	3

#### 5 Aggiornamento Impresa

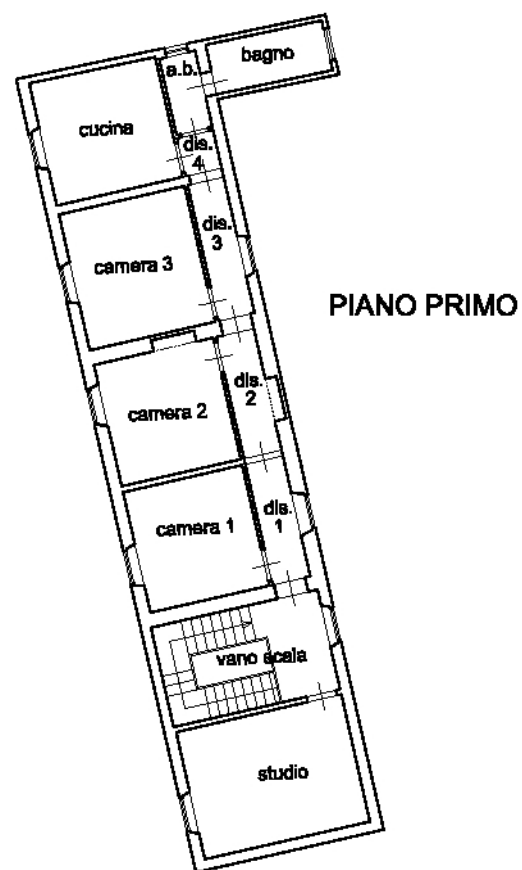
Data ultimo protocollo	29/06/2013
------------------------	------------





PIANO TERRA

porzione di fabbricato che ha subito il crollo della copertura (unità Collabente)



PIANO PRIMO

superfici utili PIANO TERRA		superfici utili PIANO PRIMO	
vano scala comune	mq. 14,77	vano scala comune	mq. 15,12
cucina	mq. 15,25	cucina	mq. 13,88
soggiorno 1	mq. 15,38	camera 1	mq. 13,06
soggiorno 2	mq. 19,65	camera 2	mq. 13,32
soggiorno 3	mq. 16,78	camera 3	mq. 15,58
soggiorno 4	mq. 31,48	disimpegno 1 e 2	mq. 8,34
studio	mq. 18,11	disimpegno 3	mq. 4,46
bagno	mq. 5,03	disimpegno 4	mq. 1,24
garage	mq. 64,85	anti bagno	mq. 2,50
unità collabente	mq. 48,11	bagno	mq. 5,24

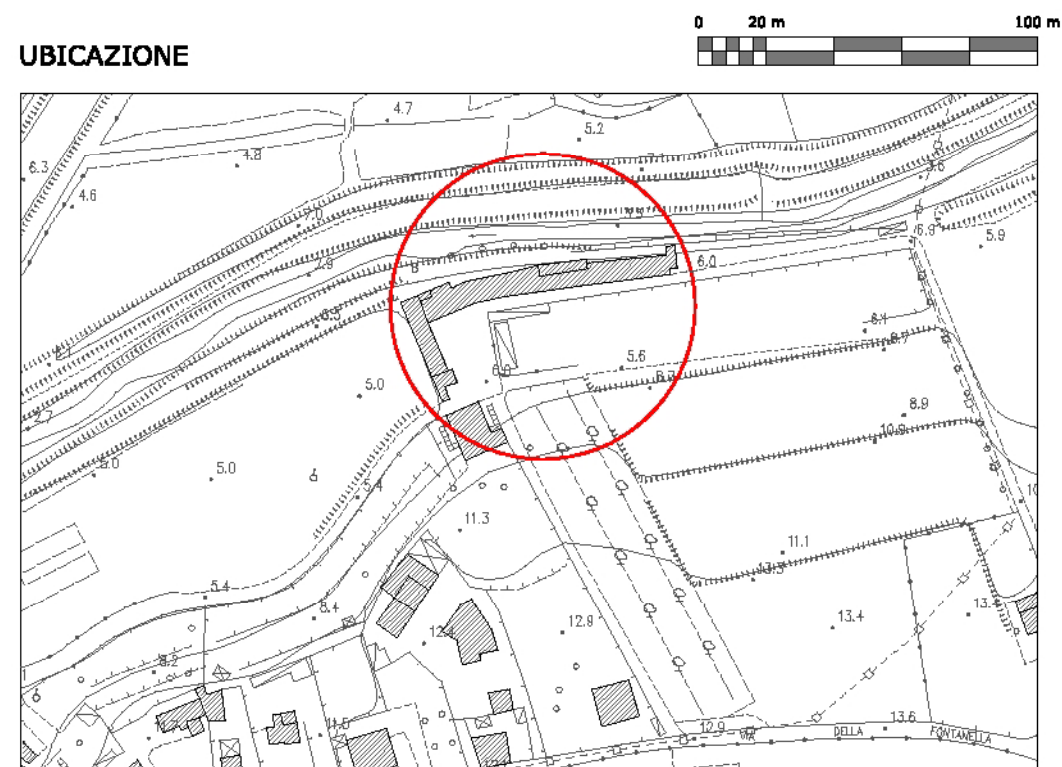
porzioni da demolire
  porzioni già demolite

Atto di Diniego della Concessione in sanatoria n° 700327 del 12.09.2008

Fabbricato di cui si prevede la demolizione e la sostituzione a parità di S.L.P. in Livorno, via della Fontanella n° 9

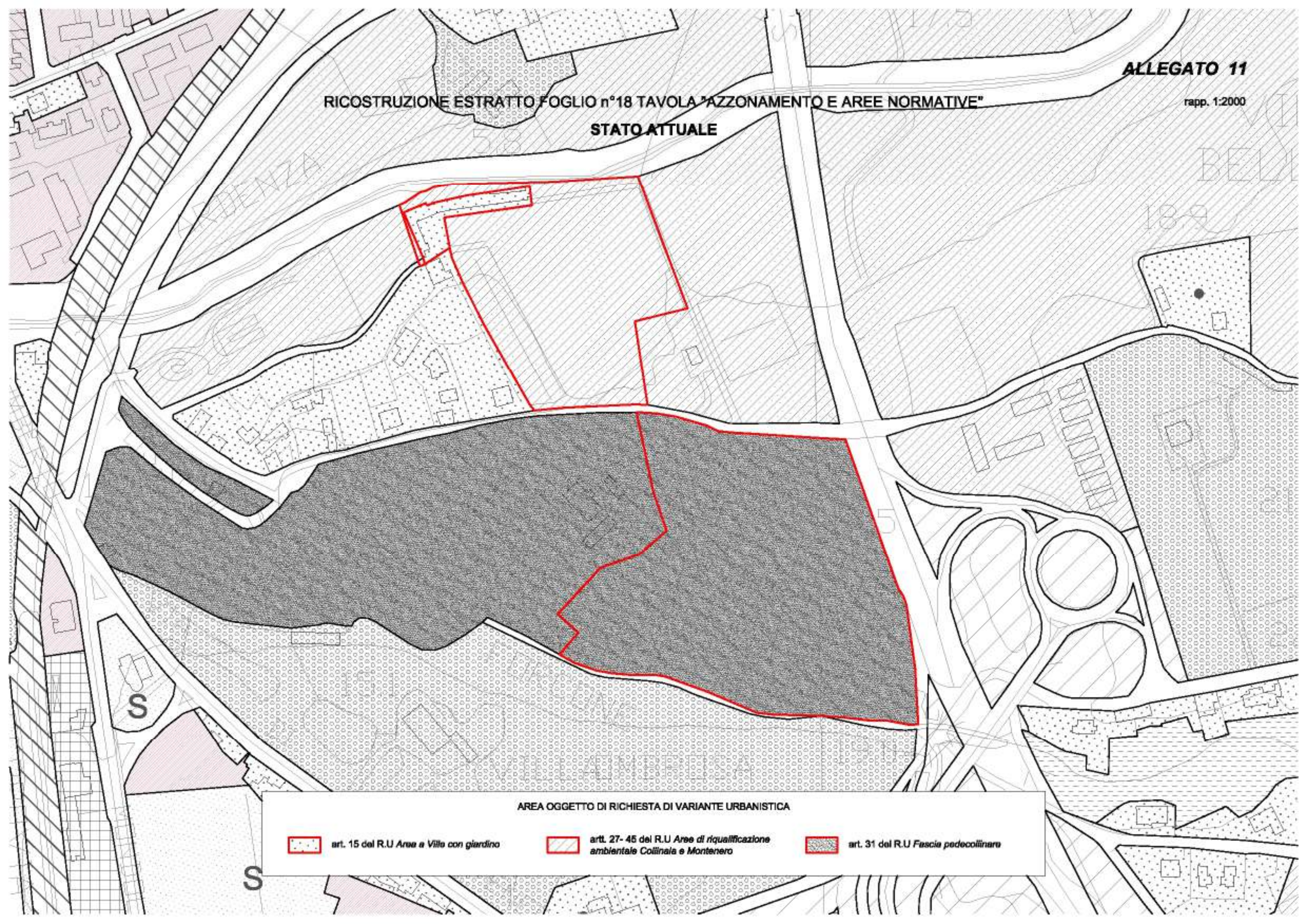
proprietà : sig. Lemmi Fortunato

UBICAZIONE



RICOSTRUZIONE ESTRATTO FOGLIO n°18 TAVOLA "AZZONAMENTO E AREE NORMATIVE"

STATO ATTUALE

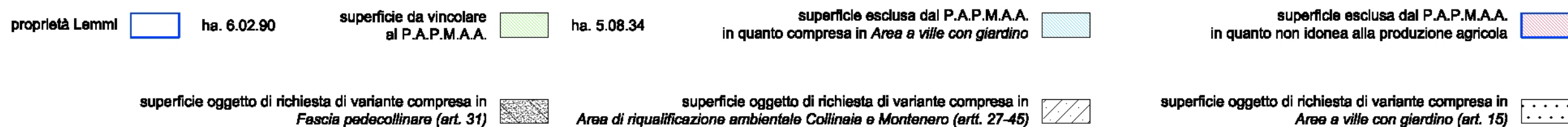


AREA OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA

 art. 15 del R.U Area a Villa con giardino

 art. 27- 45 del R.U Aree di riqualificazione ambientale Collinola e Montenero

 art. 31 del R.U Fascia pedecollinare

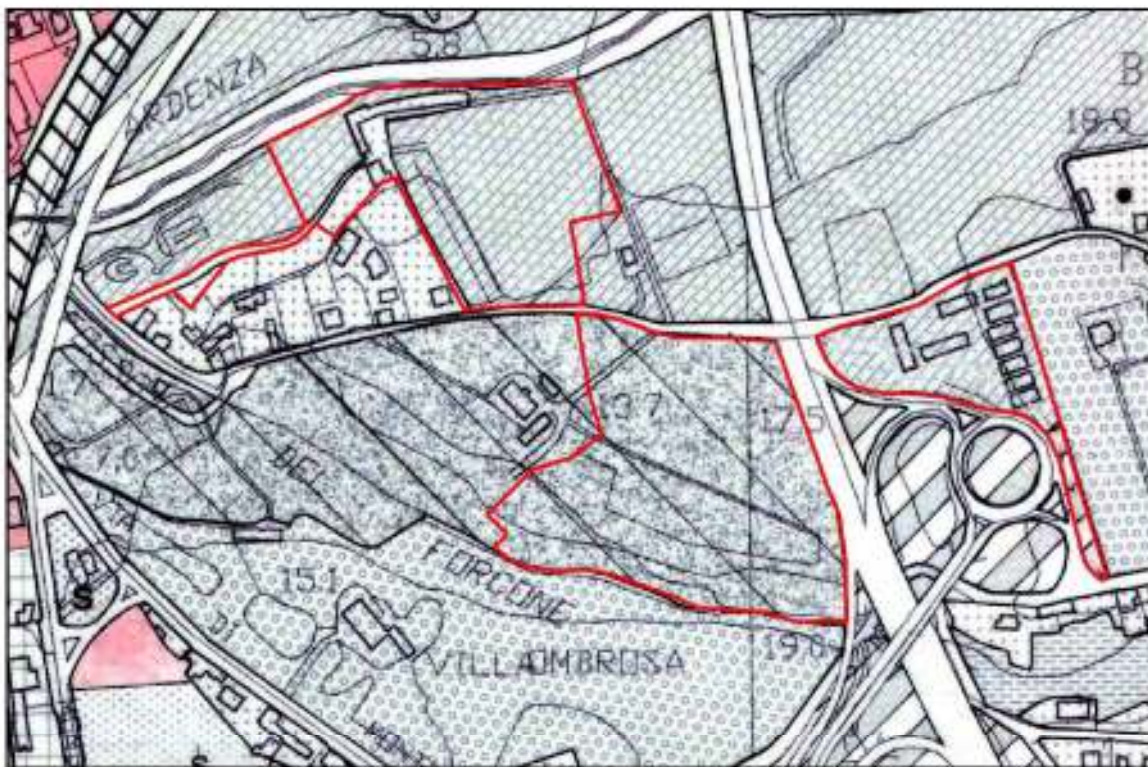


**ALLEGATO 3**

RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA, IN CONFORMITÀ ALLE ATTIVITÀ E ALLE  
NECESSITÀ DELL'AZIENDA AGRICOLA LEMMI FORTUNATO

Richiedente: Imprenditore Agricolo LEMMI FORTUNATO

**ESTRATTO FOGLIO n°18 TAVOLA "AZZONAMENTO E AREE NORMATIVE"  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**



*rapp. 1:5.000*

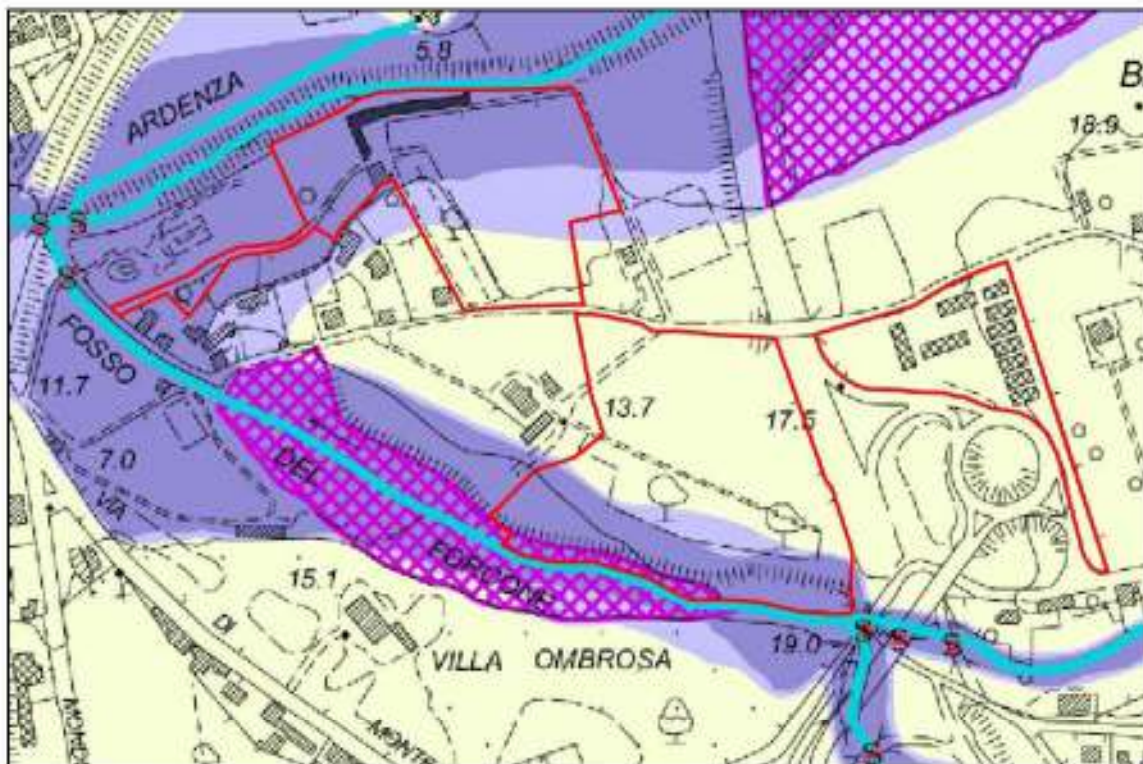


proprietà Azienda Agricola LEMMI FORTUNATO




**ALLEGATO 4**

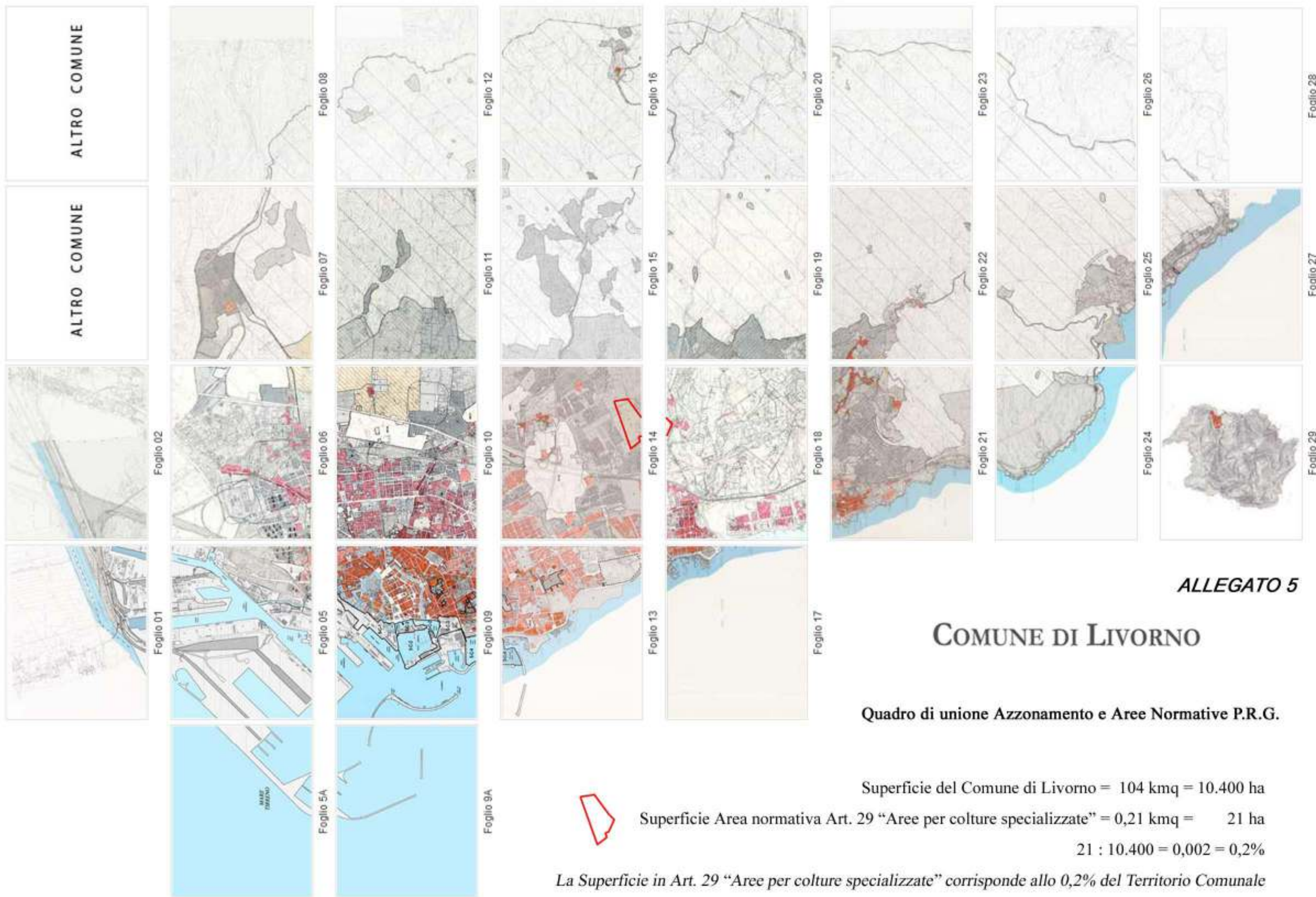
RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA, IN CONFORMITÀ ALLE ATTIVITÀ E ALLE  
NECESSITÀ DELL'AZIENDA AGRICOLA LEMMI FORTUNATO

Richiedente: Imprenditore Agricolo LEMMI FORTUNATO

**ESTRATTO TAVOLA n°1 "CARTA DI TUTELA DEL TERRITORIO"****PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO - BACINO REGIONALE TOSCANA COSTA**

rapp. 1:5.000

-  proprietà Azienda Agricola LEMMI FORTUNATO
-  area a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (P.I.M.E.)
-  fabbricato inserito nella richiesta di variante compreso in area P.I.M.E.



**ALLEGATO 5**

**COMUNE DI LIVORNO**

**Quadro di unione Azzonamento e Aree Normative P.R.G.**

Superficie del Comune di Livorno = 104 kmq = 10.400 ha

Superficie Area normativa Art. 29 "Aree per colture specializzate" = 0,21 kmq = 21 ha

$21 : 10.400 = 0,002 = 0,2\%$

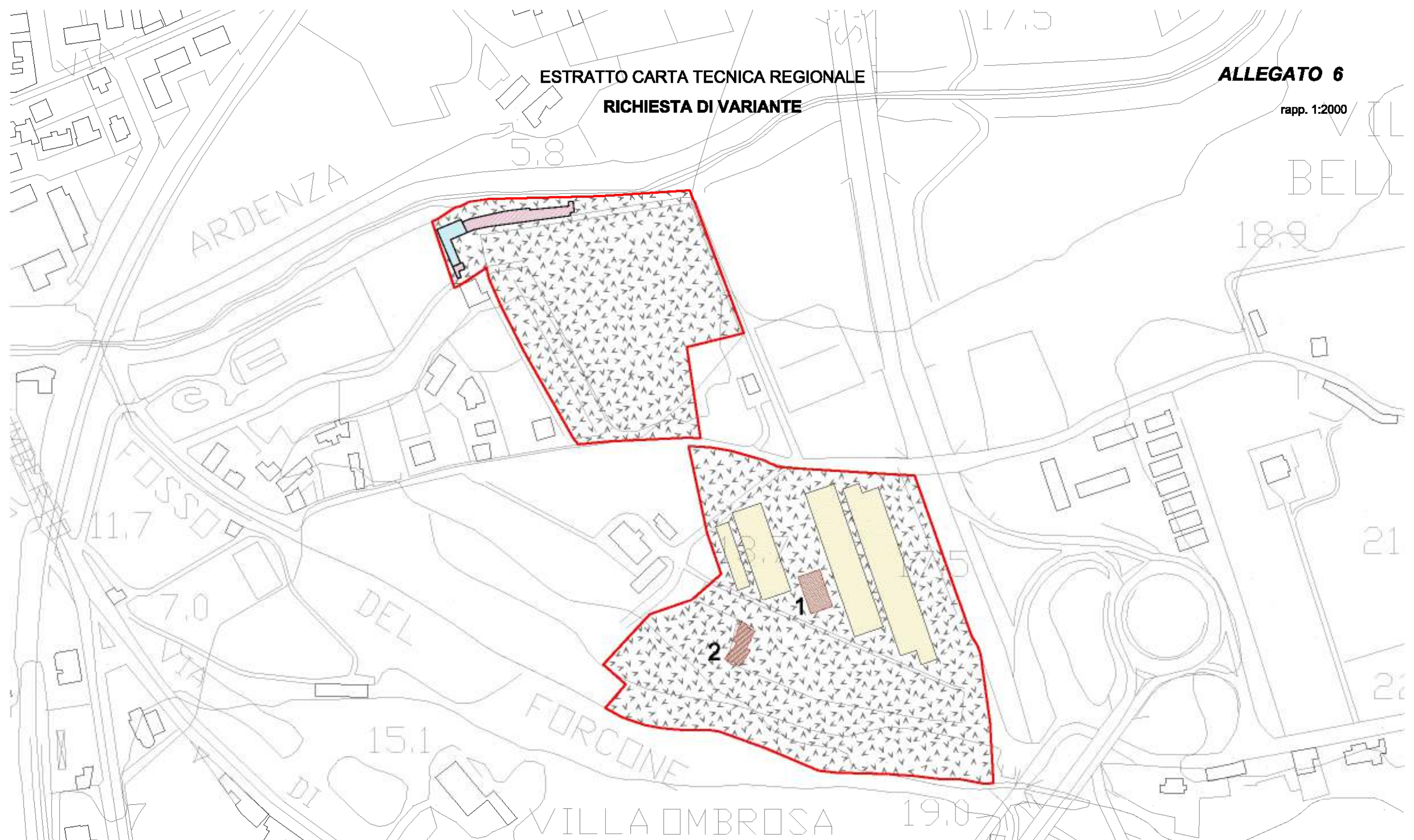
*La Superficie in Art. 29 "Aree per colture specializzate" corrisponde allo 0,2% del Territorio Comunale*



ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE  
RICHIESTA DI VARIANTE

ALLEGATO 6

rapp. 1:2000



Area di cui si chiede l'inserimento in art. 29  
"Aree per colture specializzate"



Volumetria immobile via della Fontanella 9 di cui si chiede il trasferimento



Volumetrie immobile via della Fontanella in parte già demolite ed in parte da demolire



SERRE centro di produzione di tipo intensivo mq. 5.000



Capannone ad uso agricolo per prima lavorazione mq. 360

1



Sede aziendale e residenza degli imprenditori agricoli LEMMI FORTUNATO e SILVIA

2





# LIVORNO <sup>5/8</sup> PRGC














SUDDIVISIONE IN ZONE  
DELL'AGGREGATO URBANO

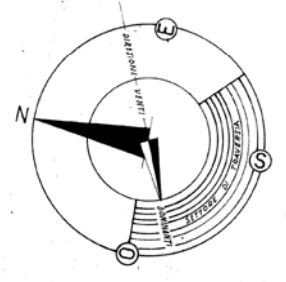
TAVOLA N°2 ALLEGATA ALLE NORME

PLANIMETRIA comprendente  
il nucleo urbano

## ALLEGATO 8

### SUDDIVISIONE IN ZONE DELL'AGGREGATO URBANO

- |  |   |
|--|---|
|  CONFINI FRA L'AGGREGATO URBANO E LA ZONA AGRICOLA E PANORAMICA |  SOTTOZONA a e b DESTINATE A VILLE PRIVATE                                   |
|  LIMITE DELLE ZONE  |  FRONTI STRADALI CARATTERISTICI - VIALE CARDUCCI-PIAZZA DANTE (art.12 norme) |
|  ZONE RESIDENZIALI  |  TRATTO DI COSTA BANDITELLA-ANTIGNANO (art.24 norme)                         |
|  ZONA ALBERGHIERA   |  LINEE FERROVIARIE   |
|  ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE                                    |  PARCHI FERROVIARI   |
|  SETTORI DI RISANAMENTO   |  LIMITE DEL COMUNE   |
|  ZONE PER LA PICCOLA INDUSTRIA E PER L'ARTIGIANATO              |   |

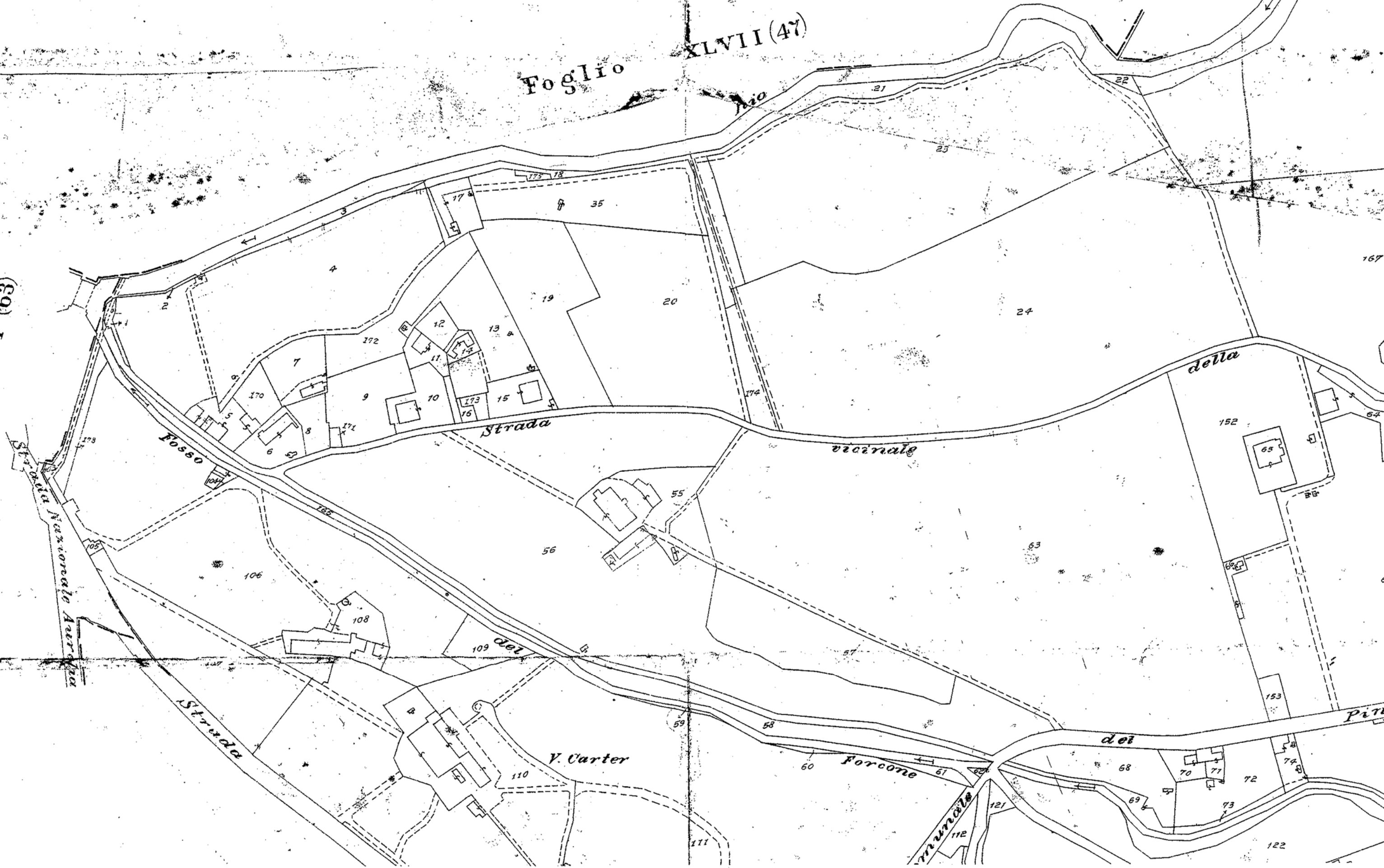




Estratto del Foglio n°65 del Catasto Terreni del Comune di Livorno, aggiornato fino al 1949

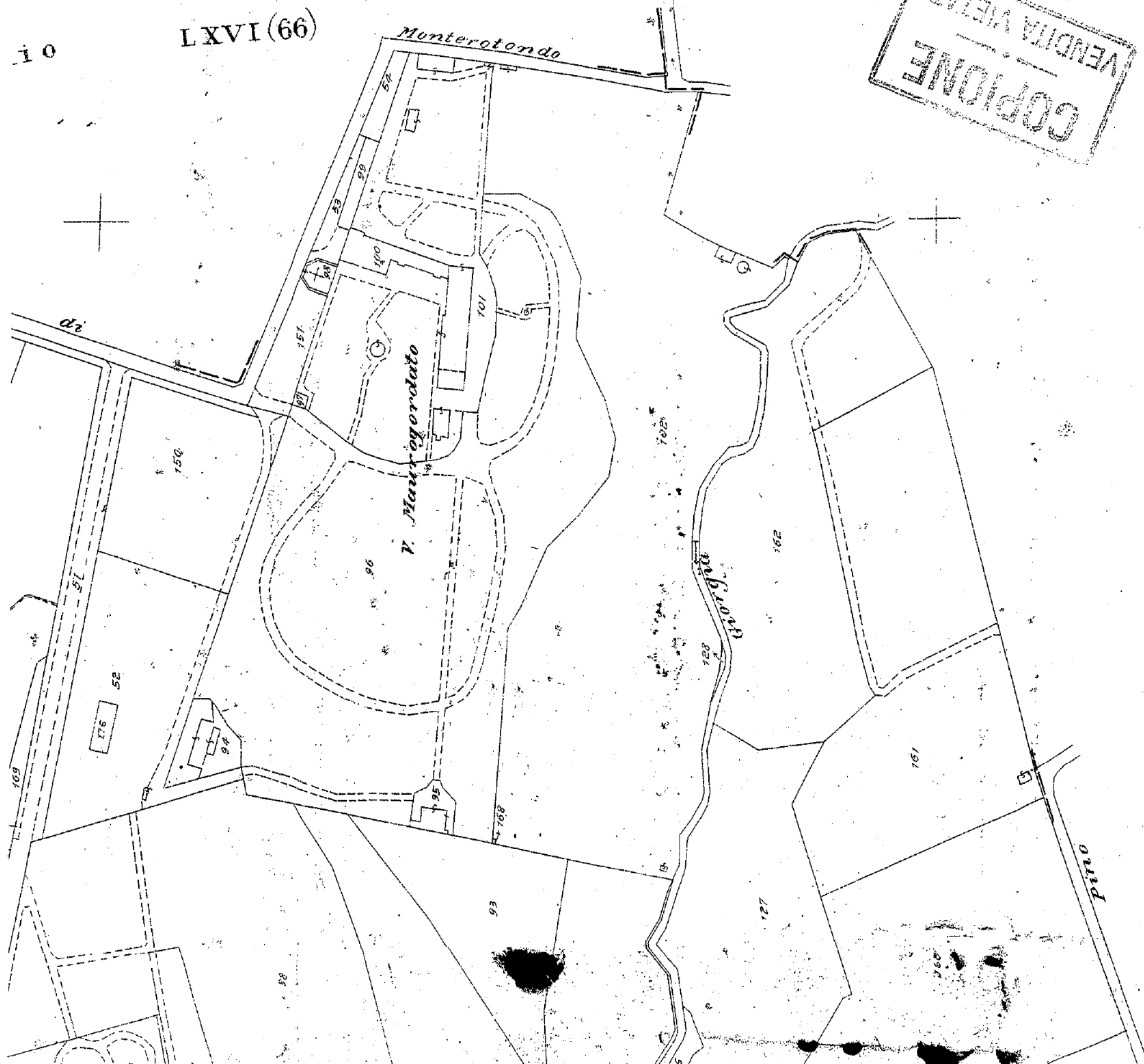
Foglio XLVII (47)

LXIII (63)



10

LXVI (66)



VENDITA VIETATA  
 COPIONE

21600  
 79600

LXVI (66)

Aggiornata fino al 1949

Scala di 1: 2000

59

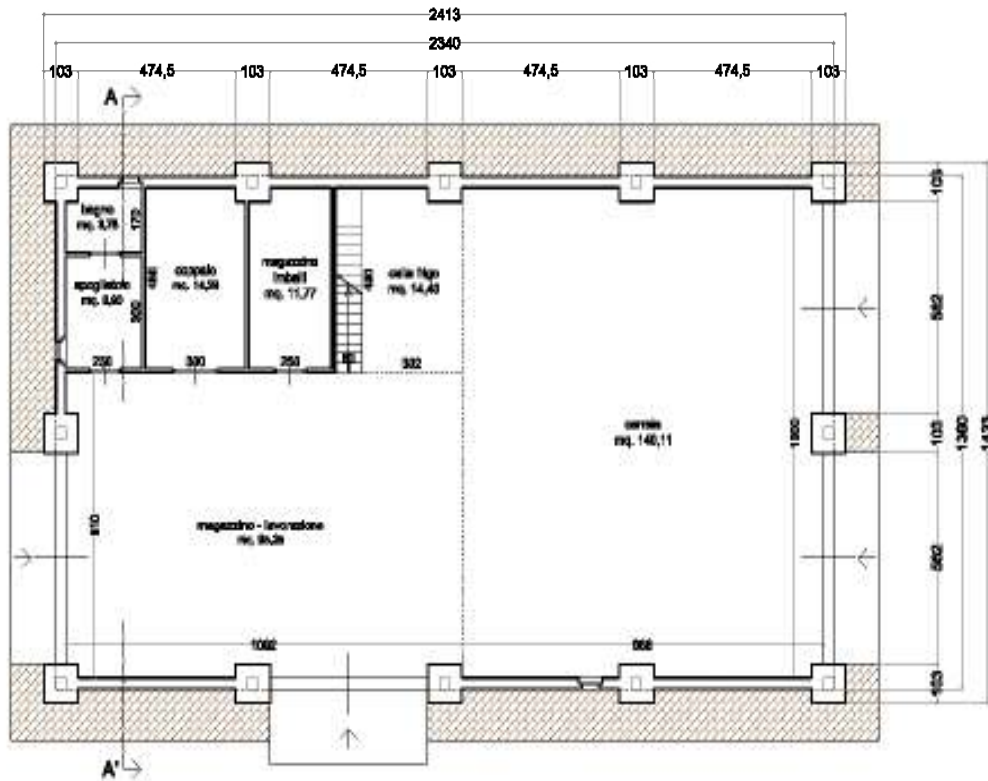
Nuova costruzione di Capannone ad uso Agricolo a servizio di azienda agricola.

TAVOLA UNICA STATO DI PROGETTO "Piante - Prospetti - Sezioni"

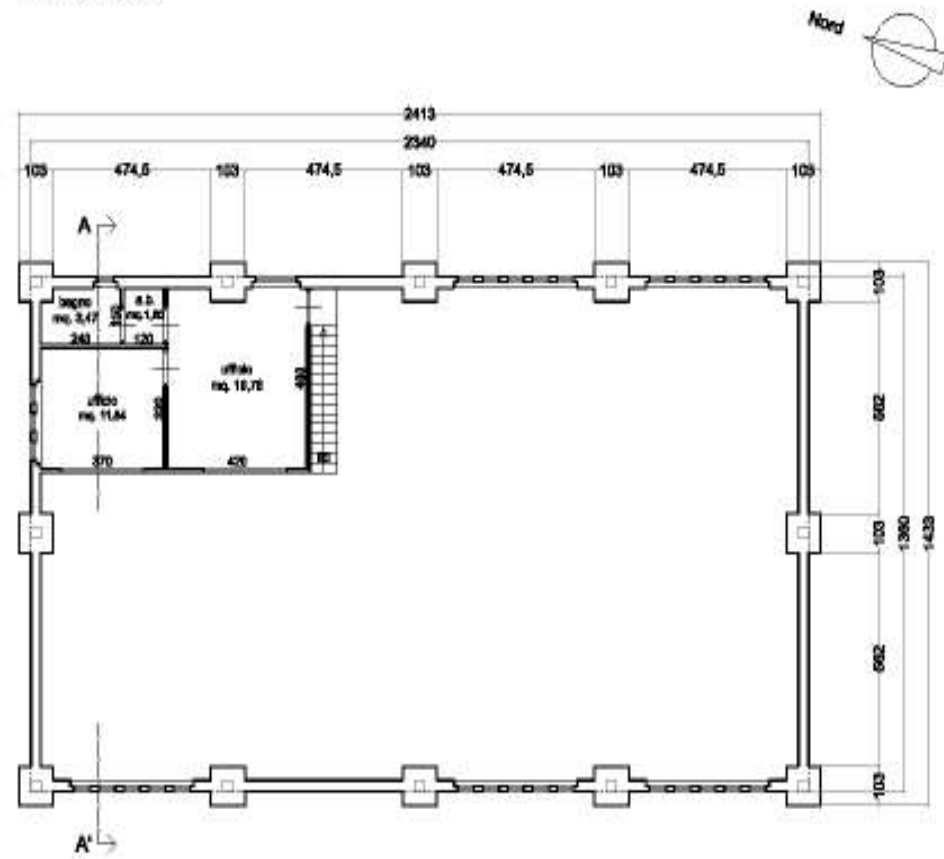
Richiedente sig. LEMMI FORTUNATO per AZIENDA AGRICOLA LEMMI FORTUNATO

Progettista arch. MANDES NICOLA

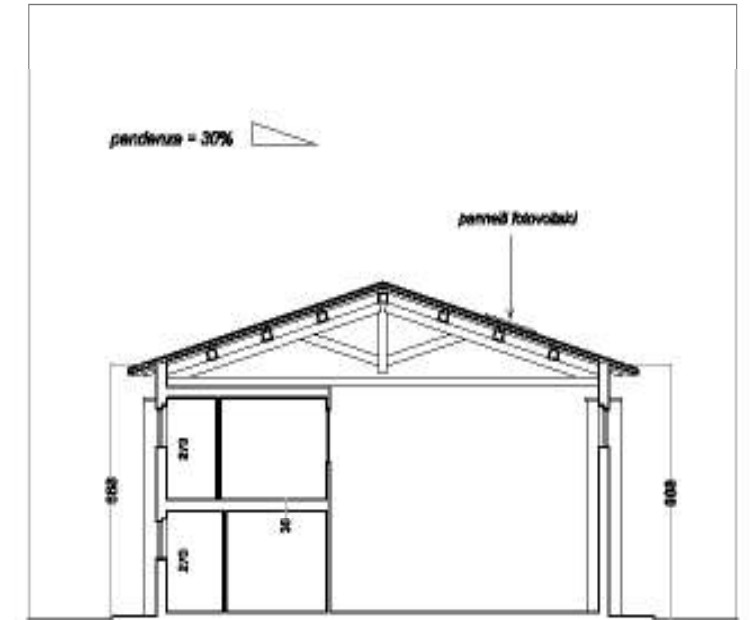
rapp. 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



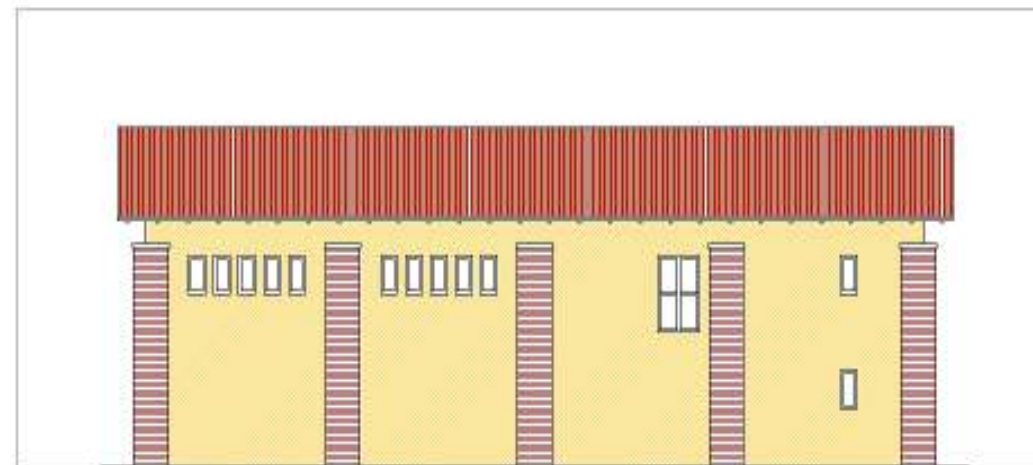
SEZIONE A - A'



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD

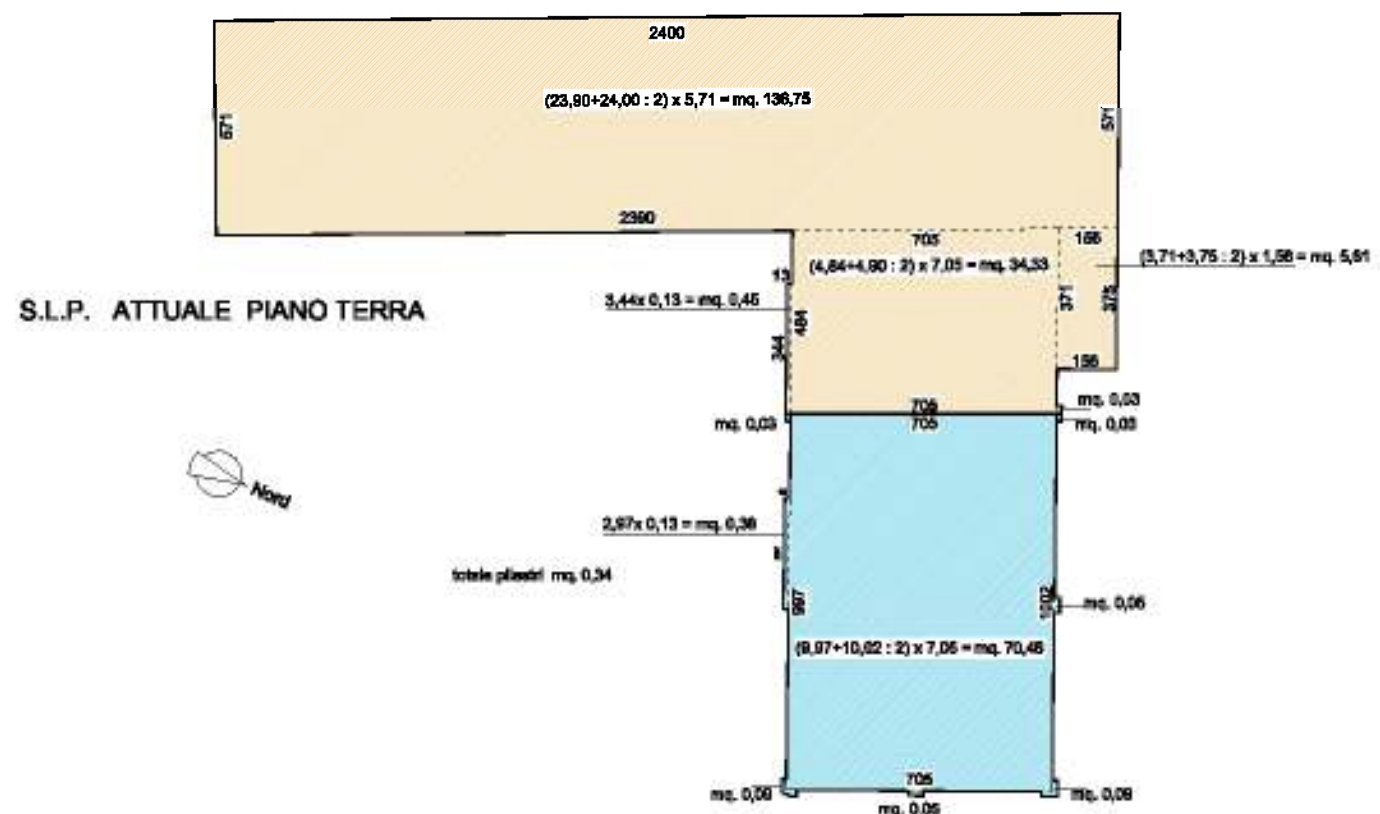


PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD

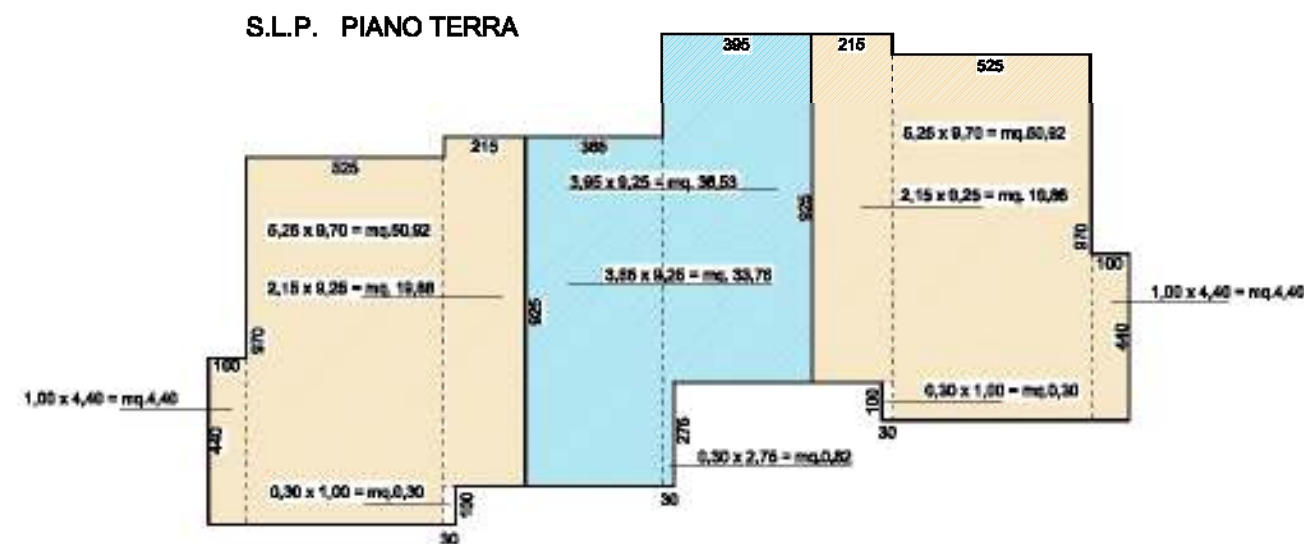
Calcolo della S.L.P. DA RICOSTRUIRE



- S.L.P. Piano Terra : mq. 136,54 + mq. 34,33 + mq. 5,81 + mq. 0,45 + mq. 0,03 = Totale S.L.P. mq. 177,34
- S.L.P. Garage : mq. 70,46 + mq. 0,38 + mq. 0,34 = Totale mq. 71,52
- S.L.P. Piano Primo : mq. 136,75 + mq. 6,71 = Totale S.L.P. mq. 143,46

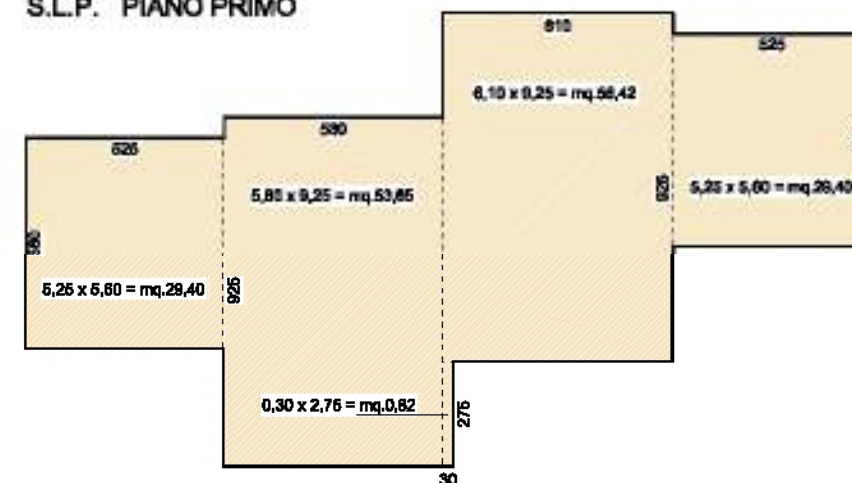
TOTALE S.L.P. Piano Terra mq. 177,34 + Piano Primo mq. 143,46 = mq. 320,80

Calcolo della S.L.P. DI PROGETTO



- S.L.P. Piano Terra :  $(2 \times \text{mq. } 60,92) + (2 \times \text{mq. } 19,88) + (2 \times \text{mq. } 4,40) + (2 \times \text{mq. } 0,30) = \text{Totale S.L.P. mq. } 151,00$
- S.L.P. Garage :  $\text{mq. } 33,78 + \text{mq. } 36,53 + \text{mq. } 0,82 = \text{Totale mq. } 71,11$
- S.L.P. Piano Primo :  $(2 \times \text{mq. } 29,40) + \text{mq. } 53,65 + \text{mq. } 56,42 + \text{mq. } 0,82 = \text{Totale S.L.P. mq. } 169,69$

S.L.P. PIANO PRIMO



VERIFICHE

- S.L.P. PROGETTO : P.T. mq. 151,00 + P.1° mq. 169,69 = S.L.P. 320,69 < S.L.P. 320,80 max. consentita
- S.L.P. GARAGE DI PROGETTO : mq. 71,11 < mq. 71,52 max. consentita

Ristrutturazione Ricostruttiva, relativa all'immobile ad uso agricolo in Livorno via della Fontanella n° 9.

Richiedente sig. LEMMI FORTUNATO per AZIENDA AGRICOLA LEMMI FORTUNATO

TAVOLA n° 2 STATO ATTUALE "Piante - Prospetti"

rapp. 1:200

Progettista arch. MANDES NICOLA



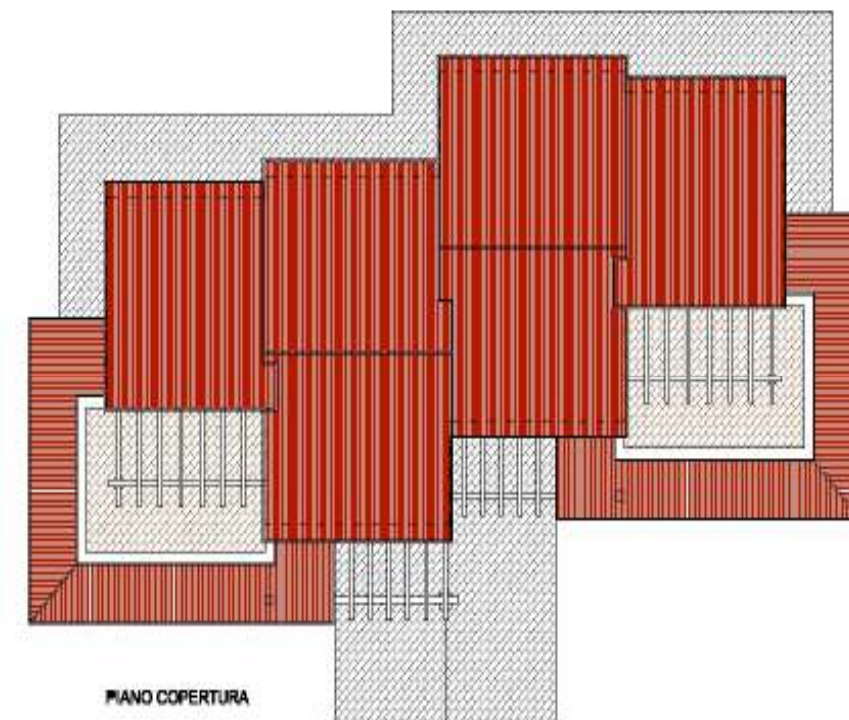
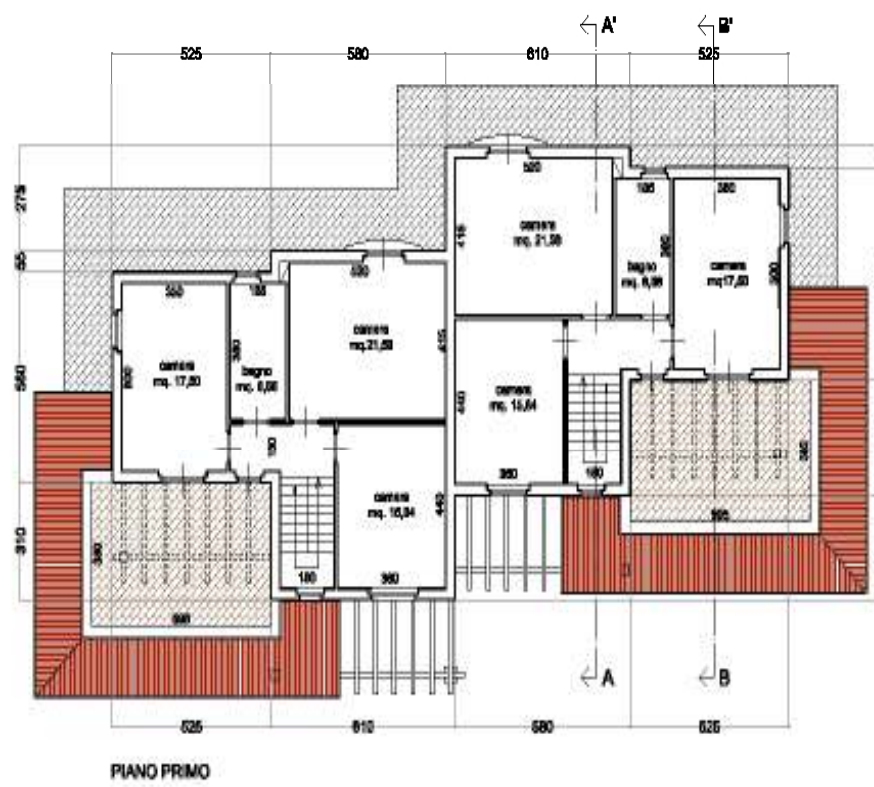
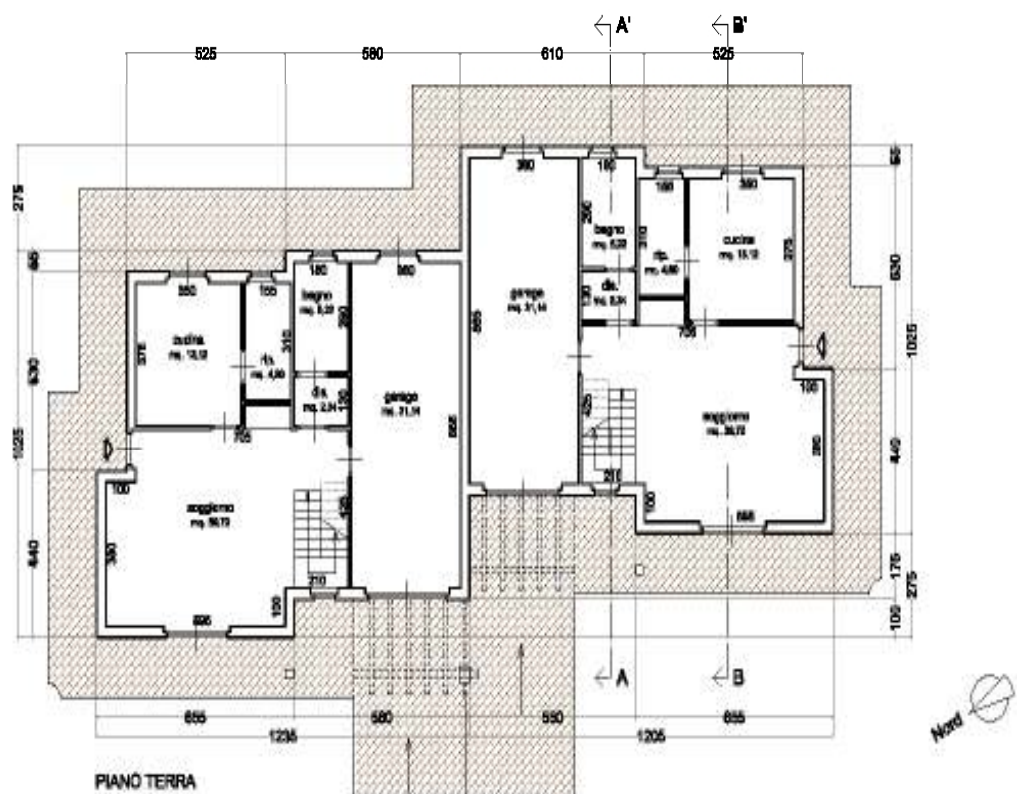
Ristrutturazione Ricostruttiva, relativa all'immobile ad uso agricolo in Livorno via della Fontanella n° 9.

Richiedente sig. LEMMI FORTUNATO per AZIENDA AGRICOLA LEMMI FORTUNATO

TAVOLA n° 3 STATO DI PROGETTO "Piante - Prospetti - Sezioni"

rapp. 1:200

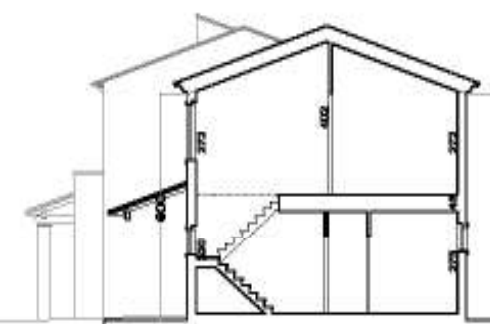
Progettista arch. MANDES NICOLA



PROSPETTO NORD-OVEST



PROSPETTO NORD-EST



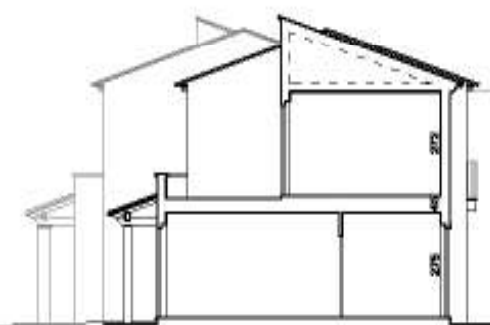
SEZIONE A-A'



PROSPETTO SUD-EST



PROSPETTO SUD-OVEST



SEZIONE B-B'