Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia – Castelfiorentino

All'attenzione;

- *Sindaco*
- *Presidente del Consiglio*
- *Segretario Comunale*

Oggetto: Mozione. Decoro, manutenzione e valorizzazione delle vetrine dei fondi commerciali sfitti nel territorio di Castelfiorentino.

Premesso che;

- il decoro urbano costituisce un elemento fondamentale della qualità della vita, della vivibilità degli spazi pubblici e dell'immagine della città;
- le strade, le piazze, gli edifici e le vetrine che si affacciano sulla pubblica via costituiscono un patrimonio visivo e urbano condiviso, contribuendo in maniera significativa alla percezione che cittadini, visitatori e potenziali investitori hanno del territorio;
- negli ultimi anni anche Castelfiorentino, come numerosi altri centri urbani, ha visto la presenza di fondi commerciali non utilizzati e di locali rimasti sfitti per periodi più o meno prolungati;
- la presenza di un fondo commerciale sfitto non rappresenta di per sé una situazione di degrado, ma può diventarlo quando le vetrine, gli infissi, le serrande o le parti visibili dalla pubblica via risultano sporchi, deteriorati, trascurati o utilizzati come deposito di materiali;
- vetrine completamente vuote, sporche, oscurate con materiali deteriorati o caratterizzate dalla presenza di rifiuti e oggetti abbandonati possono contribuire a trasmettere un'immagine di incuria e di abbandono delle vie cittadine;

Considerato che;

- il Comune di Castelfiorentino ha già adottato strumenti regolamentari in materia di decoro urbano;
- il vigente Regolamento di Polizia Urbana contiene specifiche disposizioni riguardanti il decoro, la manutenzione dei locali e la disciplina di vetrine, insegne e altri elementi visibili dagli spazi pubblici;
- nel giugno 2023 il Comune ha già fatto ricorso allo strumento dell'ordinanza sindacale in materia di decoro e contrasto al degrado urbano nel centro storico e nell'area della stazione, dimostrando l'attenzione dell'Amministrazione al tema del decoro urbano;
- tuttavia, per una disciplina stabile e generale dei fondi commerciali sfitti, appare opportuno verificare preventivamente con gli uffici comunali l'adeguatezza degli strumenti regolamentari ordinari, riservando l'ordinanza alle situazioni per le quali ricorrano effettivamente i presupposti previsti dalla legge;

Rilevato che;

- la Regione Toscana, attraverso il Codice del Commercio, prevede che i Comuni possano individuare aree caratterizzate anche da fenomeni di degrado, rarefazione o desertificazione commerciale e attivare percorsi di promozione, sostegno e rigenerazione;
- tra gli interventi previsti dalla normativa regionale rientrano anche forme di incentivazione e sostegno al riutilizzo dei fondi commerciali o artigianali rimasti vuoti, anche attraverso l'uso temporaneo dei locali:
- il tema dei fondi commerciali sfitti deve pertanto essere affrontato non soltanto come problema di decoro, ma anche come occasione di rigenerazione urbana, rivitalizzazione commerciale e valorizzazione del centro cittadino;
- nel novembre 2025 il Comune ha inoltre presentato il progetto "Esperidi", destinato alla riqualificazione del decoro urbano del centro cittadino e delle vie del Centro Commerciale Naturale, con un investimento dichiarato superiore a 200.000 euro;

Ritenuto che;

- sia necessario accompagnare gli investimenti pubblici finalizzati alla riqualificazione delle strade, delle piazze e dell'arredo urbano con una maggiore attenzione anche agli immobili privati che si affacciano sugli stessi spazi;
- sia ragionevole che il proprietario di un fondo commerciale sfitto, pur non essendo responsabile della mancata locazione del proprio immobile, contribuisca a mantenerne le parti visibili dalla pubblica via in condizioni decorose;
- sia possibile perseguire tale obiettivo attraverso una disciplina chiara, uniforme e proporzionata, applicabile a tutti i proprietari e senza discriminazioni;

Si impegna il Sindaco e la Giunta;

1. A predisporre una specifica disciplina comunale

A predisporre, entro 120 giorni dall'approvazione della presente mozione, una proposta di modifica e/o integrazione del vigente Regolamento di Polizia Urbana e degli altri strumenti regolamentari comunali ritenuti pertinenti, finalizzata a disciplinare in maniera specifica il decoro dei fondi commerciali sfitti dotati di vetrine prospicienti la pubblica via.

2. Obbligo di mantenimento del decoro

A prevedere che i proprietari, o i soggetti tenuti alla manutenzione dell'immobile, garantiscano che le vetrine e le parti dell'immobile visibili dalla pubblica via siano mantenute:

- pulite;
- integre e in condizioni decorose;
- prive di rifiuti, materiali abbandonati o oggetti accatastati;
- prive di manifesti, locandine o comunicazioni deteriorate e non più attuali;
- prive di elementi che possano determinare una evidente situazione di incuria;

con serrande, infissi e altri elementi esterni adeguatamente mantenuti.

3. Vetrine dei locali sfitti

- A prevedere che, qualora il fondo sia sfitto, la vetrina debba comunque presentarsi in condizioni decorose.

- In particolare, dovrà essere evitato l'utilizzo delle vetrine come deposito o come spazio per l'accumulo di materiali.

- Il proprietario potrà mantenere la vetrina libera e trasparente oppure procedere al suo allestimento con modalità decorose.

4. Allestimento delle vetrine vuote

A promuovere, anche attraverso accordi con associazioni di categoria, Centro Commerciale Naturale, associazioni culturali, istituti scolastici e soggetti privati, la possibilità di utilizzare temporaneamente le vetrine dei fondi sfitti per:

- mostre fotografiche;
- esposizioni artistiche;
- iniziative culturali;
- promozione delle attività e delle eccellenze del territorio;
- informazioni turistiche;
- progetti degli istituti scolastici;
- iniziative di promozione del commercio locale.

L'obiettivo dovrà essere quello di trasformare una vetrina vuota da elemento passivo a spazio temporaneo di valorizzazione della città.

5. Cartello "affittasi/vendesi"

A valutare la possibilità di stabilire criteri uniformi per l'esposizione dei cartelli relativi alla disponibilità del fondo, affinché siano decorosi, di dimensioni proporzionate e non determinino un effetto di degrado visivo.

6. Controlli e diffida

A prevedere che, in caso di mancato rispetto degli obblighi di decoro, venga attivata una procedura che preveda:

- accertamento della situazione;
- comunicazione al proprietario;
- diffida a provvedere;
- assegnazione di un termine congruo per l'esecuzione degli interventi;
- applicazione delle sanzioni previste dalla normativa e dai regolamenti comunali in caso di persistente inadempimento.

7. Coinvolgimento delle associazioni

A coinvolgere nella definizione della disciplina le associazioni di categoria, i rappresentanti dei proprietari immobiliari e gli altri soggetti interessati, al fine di individuare soluzioni equilibrate e concretamente applicabili.

8. Relazione al Consiglio Comunale

A riferire al Consiglio Comunale, entro 120 giorni dall'approvazione della presente mozione, sugli interventi intrapresi, sugli eventuali aggiornamenti regolamentari predisposti e sulla situazione dei fondi commerciali sfitti presenti nel territorio comunale.

Castelfiorentino, 09/10/2026