

ASSESSORATO:  
SERVIZIO: URBAN-EDIL-AMB. E AA.GG.

**PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE  
N. 83 DEL 23-09-2015**

OGGETTO: Piano di Recupero non convenzionato per riqualificazione rudere in località Masseto (fraz. Cistio-prop.Paglia) – Approvazione

IL RESPONSABILE

L'ASSESSORE

.....

.....

**Esaminata dal Consiglio nella seduta del \_\_\_\_\_**

APPROVATA

NON APPROVATA

RINVIATA

**PROPOSTA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

SI

NO

**COPIE DA RIMETTERE AI SERVIZI**

**RISERVATO UFFICIO SEGRETERIA**

**1 - AFFARI GENERALI**

**DELIBERA N. \_\_\_\_\_**

Segreteria

**2 - GESTIONE E SV.RISORSE**

**DEL \_\_\_\_\_**

Personale

Ragioneria

Tributi

**3 - URBANIST. EDILIZIA AMBIENTE**

**Annotazioni**

Urbanistica

Ambiente

Edilizia

**4 - SERVIZI AL CITTADINO**

Serv.Demogr.urp

Serv. Sociali

Serv. Scolast.

**5 - SVIL.E VIG.TERR.**

Polizia Municipale

Sviluppo Economico

**cultura-sport**

**6 - LL.PP.-MANUTENZ.-PROT.CIV.**

Lavori Pubblici

Manutenzione

Protezione Civile

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- Il Comune di Vicchio è dotato dei seguenti Strumenti Urbanistici:
- il Piano Strutturale-**PS** del Comune di Vicchio, è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 14/02/04 e successivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 29/04/05 pubblicata sul BURT n. 26 del 29/06/05;
- il Regolamento Urbanistico-**RU** del Comune di Vicchio è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 14.07.2006 e successivamente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 06/04/07 pubblicata sul BURT n. 20 del 16/05/07;
- nella fase di scadenza del **RU** del Comune di Vicchio sono state operate al medesimo strumento n. 2 varianti definite "anticipatrici" (in quanto i relativi contenuti sarebbero dovuti confluire nel secondo **RU**); più precisamente una di dette varianti era rivolta alla semplificazione delle procedure per il Recupero dei Ruederi; procedura quest'ultima già prevista nel vecchio **RU**, che l'Amministrazione ha inteso razionalizzare nel quadro complessivo del governo del territorio. Più precisamente trattasi dei seguenti atti: Del CC (adozione) n.25 del 28-02-2013 e Del CC (approvazione) n.59 del 29-07-2013 inerenti la procedura urbanistica a cui è seguita, la Del GC (specifiche tecniche di attuazione) n.66 del 11-10-2013 inerente le modalità tecnico-edilizie;
- detta variante interviene sugli art.li 31 e 55 del **RU** e, nella nuova forma modificata recitano come segue:

### **Art. 31 lett D) intervento ristrutturazione d18 (modificato)**

***Per gli edifici non più utilizzabili (parzialmente o totalmente) a causa di crolli, abbandoni, vetustà..... di cui l'UT riscontri una delle seguenti condizioni tramite specifica documentazione illustrativa a carico del richiedente (con allegata scheda, se esistente, del rilievo del patrimonio edilizio esistente attivato in fase di redazione del PS):***

***1) Edificio danneggiato: corpi edili definiti nella consistenza plano volumetrica e parzialmente crollati o ammalorati, tali da risultare totalmente agibili a condizione di operare recuperi parziali:***

**consolidamenti, rialzamento di solai, fondazioni, nuove distribuzioni interne ecc....;**

**2) Fabbricato abbandonato: corpi edili danneggiati o diruti crollati in uno o più elementi strutturali tali da renderli totalmente inutilizzabili ed il cui rilievo allo stato attuale, consente di risalire alla originaria consistenza piano volumetrica con ampio margine di garanzia;**

**3) Rudere dissolto: corpi edilizi non più rilevabili in quanto comprovati solo da tracce di porzioni murarie nel loro sedime, la cui originaria consistenza piano volumetrica non è deducibile da rilievo a vista sul luogo;**

**si prevedono le seguenti condizioni per il recupero architettonico:**

**Gli edifici di cui ai punti 1) e 2) sono recuperabili anche con cambio di destinazione da residenza o annesso rurale a residenza civile, attraverso intervento diretto, ovvero Scia per 1) e Permesso a costruire per 2), a condizione del rispetto della consistenza piano volumetrica originaria e la presenza di strada carrabile documentata che ne permetta l'accesso.**

**Eventuali variazioni di:**

**consistenza piano volumetrica in aumento per l'immissione di volumi tecnici, accessori o di completamento che siano comunque ritenuti compatibili;**

**cambi di destinazione d'uso diversi da quello suddetto;**

**la proposta di oltre n. 3 unità abitative oltre quelle presenti;**

**può essere acconsentita solo attraverso Piano di Recupero.**

**Gli edifici descritti al punto 3) sono recuperabili solo attraverso Piano di Recupero a condizione che la proprietà fornisca documentazione storica (datata e certificata) e/o tecnica (processo scientifico asseverato) che permetta di stabilire con margini di certezza oggettivi e sufficienti i caratteri planovolumetrici originari del fabbricato; detti fabbricati devono essere raggiungibili da strada carrabile comunque già esistente.**

**Per qualsiasi corpo di fabbrica recuperato di cui al presente articolo si prevede nuova classificazione certificata dal professionista ed approvata dall'UT, secondo quanto descritto negli art.li da 32 a 45.**

**Art. 55 Comma 5 capoverso 5 (modificato)**

**Per complessi particolari riconducibili a corpi edilizi non più utilizzati nella loro originaria funzione e/o danneggiati nella globalità o in parte degli spazi e strutture, qualora sia riconosciuto mediante presa d'atto della Giunta, uno o più dei seguenti caratteri:**

- **Importanza nella memoria collettiva locale determinata da eventi-circostanze storizzate;**
- **Ubicazione di rilievo nel contesto paesaggistico in esame o importanza toponomastica;**
- **Caratteri architettonici di rilievo di cui è auspicabile il recupero o la manutenzione;**
- **Destinazione d'uso proposta di particolare vantaggio alla collettività; è consentito, mediante intervento diretto convenzionato (Permesso a Costruire con atto unilaterale d'obbligo o convenzione, secondo quanto concordato con l'UT), oltre quanto previsto dall'art.31 int. d18, il cambio di destinazione da rurale a civile e la realizzazione di più di n. 3 unità immobiliari oltre quelle già esistenti.**  
**Oltre agli oneri previsti dalla Legge, l'atto unilaterale d'obbligo o la convenzione dovranno specificare gli interventi concordati con l'UT a carico del richiedente, necessari a qualificare la pubblica utilità dell'intervento.**

**DATO ATTO** che In data 29.06.2015 il Consiglio Comunale con Delibera n 62 ha adottato Piano di Recupero non convenzionato per la riqualificazione di rudere (in località Masseto di proprietà del sig.Paglia Adriano) individuabile al Nuovo Catasto Terreni nel foglio cat. n.97 PART. 126, in quanto il medesimo è risultato iscrivibile nella casistica di cui all'. 31- d18/3 del RU variato;

**CONSIDERATO** che nella Delibera di adozione suddetta si prendeva infatti atto che:

il rudere in oggetto, ubicato nel promontorio ad est della frazione Cistio (se pur la sua originaria presenza sia documentata dal referto catastale) al momento è testimoniato sul sito solo dalla presenza di tracce elementari del corpo edilizio già esistente e pertanto è da considerarsi (ai sensi dell'art. 31 variato sopra citato) un corpo di fabbrica dissolto;  
in quanto tale, ai sensi del medesimo articolo, la consistenza volumetrica del fabbricato poteva essere accertata solo attraverso perizia di specialista mirata alla studio delle ombre fotogrammetriche , accertata dall'UT Comunale;

**CHE** nella medesima Delibera di Adozione è stato dato atto che detto Intervento di Recupero è stato inoltre oggetto di:

-Valutazione Ambientale Strategica-VAS, la cui fase preliminare di verifica di assoggettabilità ha dato esito negativo e pertanto il Piano nAttuativo è stato escluso dalla VAS;

-notifica all'Ufficio Regionale del Genio Civile della Regione Toscana per quanto concerne i disposti del Regolamento Regionale di cui alla LR 65/2014, pertinente la pericolosità geologica del sito in questione;

-presa d'atto della Commissione Comunale Assetto del Territorio che ha dato parere favorevole all'intervento (verbale del 26.05.2015): *".....il parere è espresso con favore con la condizione che si verifichi la reale possibilità dell'approvvigionamento idrico....."*);

-parere del RUP che dichiarava che il Piano di Recupero in questo caso costituiva Piano Attuativo non convenzionato mirato esclusivamente a rendere dovuta pubblicizzazione all'intervento; col medesimo non si definiscono obblighi tra Amministrazione e proprietà sullo stato immobiliare, non costituendo pertanto variazioni all'attuale quadro conoscitivo dell'assetto fondiario; la successiva ricostruzione del rudere, a fronte d'intervento diretto (Permesso di Costruire o SCIA a discrezione del RUP), darà adito all'escussione degli Oneri dovuti secondo le specifiche tabelle approvate;

**CHE** ai fini dell'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio:

- il Responsabile dell'UfficioTecnico ha promosso la verifica dei diversi stadi procedurali compilando il Modello di Comunicazione Preliminare per Intervento Recupero Ruderì; nelle seguenti fasi:
- 1-comunicazione preliminare;
- 2-verifica dei documenti ordinari e dei documenti speciali;
- 3-verifica del Documento Preliminare di VAS;
- 4-verifica del Piano Attuativo;

**CHE** ai fini degli elaborati pertinenti il Progetto di Recupero il professionista abilitato incaricato dalla proprietà inoltra i seguenti documenti all'Ufficio Tecnico di Vicchio:

- relazione tecnica e dichiarazione di proprietà dell'immobile;
- perizia tecnica fotogrammetrica;
- tav.1) sagoma del rudere;
- tav.2) fabbricato di abitazione: prospetti e sezioni;
- tav.3) piano quotato e stato dei luoghi;
- tav. 4) movimento del terreno e sezioni;
- tav. 5) rendering;
- tav.6) Repertorio Fotografico

**VISTO** che la Delibera di adozione sopra citata e gli elaborati grafici ad essa allegati così come si evince dal rapporto del Garante dell'Informazione e della Comunicazione allegato alla presente Delibera di Approvazione, è stata resa pubblica nei tempi di Legge, e che la medesima non ha ricevuto osservazioni da alcun soggetto pubblico o privato;

**VISTO** il parere favorevole di regolarità tecnica e contabile emesso ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/00 ed allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

CON la seguente votazione \_\_\_\_\_;

## **DELIBERA**

Per le motivazioni di cui in narrativa che si intendono di seguito riportate:

1 – **DI APPROVARE** il Piano di Recupero dell'immobile ubicato in Comune di Vicchio loc. Masseto (presso frazione de il Cistio) individuabile al Nuovo Catasto Terreni nel foglio cat. n.97 PART. 126 di proprietà del sig. PAGLIA ADRIANO, residente in Panicaglia (Borgo S.Lorenzo-FI) costituito dai seguenti elaborati grafico-tecnici:

- relazione tecnica e dichiarazione di proprietà dell'immobile;
- perizia tecnica fotogrammetrica;
- tav.1) sagoma del rudere;
- tav.2) fabbricato di abitazione: prospetti e sezioni;
- tav.3) piano quotato e stato dei luoghi;
- tav. 4) movimento del terreno e sezioni;
- tav. 5) rendering;
- tav.6) Repertorio Fotografico

con le specifiche che:

a- la messa in opera dell'intervento dovrà essere perfezionata da Intervento Diretto (SCIA o Permesso di Costruire a discrezione del RUP) nella quale sia verificata la possibilità dell'approvvigionamento idrico dell'intervento;

b - il presente Piano di Recupero in questo caso costituisce Piano Attuativo non convenzionato mirato esclusivamente a rendere dovuta pubblicizzazione all'intervento; col medesimo non si definiscono obblighi tra Amministrazione e proprietà sullo stato immobiliare, non costituendo pertanto variazioni all'attuale quadro conoscitivo dell'assetto fondiario; la successiva ricostruzione del rudere, a fronte d'intervento diretto (Permesso di Costruire o SCIA a discrezione del RUP), darà adito all'escussione degli Oneri dovuti secondo le specifiche tabelle approvate;

2 – **DI DARE ATTO**

## COMUNE DI VICCHIO

Via Garibaldi, 1  
50039 VICCHIO (FI)

Tel. 055 / 843921  
Fax. 055 / 844275  
C.F. 83002370480  
P.I. 01443650484

- **Che** oltre agli elaborati tecnici suddetti risultano parti integranti e sostanziali della presente Delibera di Approvazione:
- certificato del Responsabile del Procedimento;
- rapporto del Garante dell'Informazione e Partecipazione;
- **Che** il Garante dell'Informazione e della Partecipazione provvederà:
- a rendere evidente la presente Delibera nel sito web del Comune di Vicchio ed a pubblicarla sul BURT e sull'albo pretorio;
- a trasmettere la presente Delibera e relativi allegati alla Città Metropolitana;

3-**DI DARE ATTO** altresì che lo schema della presente deliberazione è stato pubblicato prima dell'approvazione sul sito web del Comune – Sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio, ai sensi dell'art.39 del D.Lgs. n.33/2013;

4 – **DI PRECISARE** che il Responsabile del Procedimento del presente atto è l'arch. Riccardo Sforzi (Servizio Urbanistica Comune di Vicchio) ed il Garante dell'Informazione e della Partecipazione è l'istr. Emanuela Salimbeni (URP Comune di Vicchio);

5 – di rendere la presente Delibera immediatamente eseguibile ai sensi di legge, dando atto che è stata effettuata separata votazione con il seguente esito \_\_\_\_\_.

# COMUNE DI VICCHIO

Via Garibaldi, 1  
50039 VICCHIO (FI)

Tel. 055 / 843921  
Fax. 055 / 844275  
C.F. 83002370480  
P.I. 01443650484

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE  
C.C. N. \_\_\_\_\_ / DEL \_\_\_\_\_

OGGETTO: Piano di Recupero non convenzionato per riqualificazione rudere in località Masseto (fraz. Cistio-prop.Paglia) – Approvazione

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

IL sottoscritto Responsabile del Servizio URBAN-EDIL-AMB. E AA.GG., ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo nr.267 del 18.8.2000, esprime parere Favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica sulla proposta in oggetto.

Vicchio, 23-09-2015	Il Responsabile del Servizio
	SFORZI RICCARDO

## PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto Funzionario Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo nr.267 del 18.8.2000, esprime parere Favorevole in ordine alla sola regolarità contabile.

Vicchio, 23-09-2015	Il Responsabile
	GRAMIGNI LUCIA