



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

AL CONSIGLIO COMUNALE  
SEDE

**OGGETTO: PIANO DI RECUPERO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE – AREA EX CINEMA VEZZI - POSTO IN ANGOLO TRA VIA VITTORIO VENETO E VIA SOLFERINO.  
VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DEL PIANO ATTUATIVO RELATIVAMENTE ALLE ATTIVITA' GESTIONALI DELLO STESSO.**

Richiedente: Condominio Via Veneto nc. 37

Ubicazione: Via Vittorio Veneto angolo Via Solferino

Intervento : Variante al Piano di Recupero per la realizzazione di un insediamento residenziale.

Progettista: Arch. Alessandro Bruni

Inquadr. Urb: Sistema Insediativo a Prevalente Destinazione Residenziale  
UTOE 1 - Centro Storico del Capoluogo

Area interv: Zona TP – Tessuti di formazione recente sulla base di piani attuativi

Tipo interv: Ristrutturazione urbanistica

Parametri urb: Volumetria max 7.610 mc – Sup. Cop. Max 850 mq.

**Gli interventi proposti interessano immobili soggetti a vincoli o limitazioni, e precisamente:**

- Parte III – Tit. I D. Lgs 42/2004 (beni paesaggistici e ambientali)	si [ ]	no [X]
- Parte III – Tit. I D. Lgs 42/2004 (beni tutelati per legge - art. 142)	si [ ]	no [X]
- Parte II - Tit. I D. Lgs 42/2004 (beni culturali)	si [ ]	no [X]
- Edifici ed aree di rilevante valore	si [ ]	no [X]
- Rispetto ferroviario (DPR n. 753 del 11/07/1980)	si [ ]	no [X]
- Rispetto dei corsi d'acqua TUAP	si [ ]	no [X]
- Fasce di rispetto cimiteriali	si [ ]	no [X]
- Rispetto pozzi (D.lgs 152/2006)	si [ ]	no [X]
- Elettrodotti	si [ ]	no [X]
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)	si [ ]	no [X]
- Carta guida aree allagate	si [ ]	no [X]
- Pericolosità geologica ed idraulica da PS	si [ ]	no [X]

Classe 2 – pericolosità bassa





- Fattibilità geologica ed idraulica da RU
- Vincolo idrogeologico
- Permeabilità dei suoli
- Piano di zonizzazione acustica
- Ambiti di reperimento parchi
- Rispetto stradale

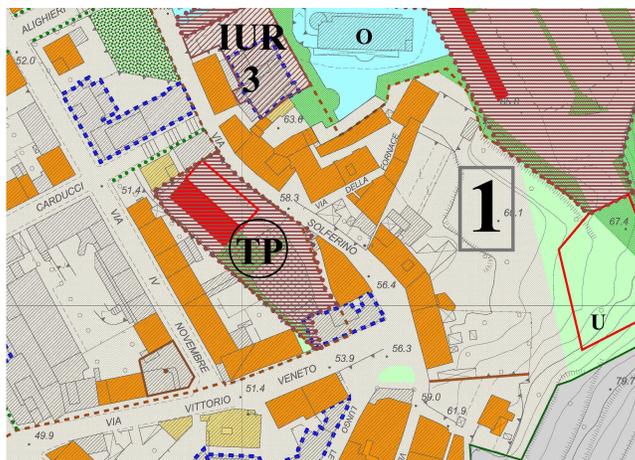
Classe 1 – rischio irrilevante

si	<input type="checkbox"/>	no	<input checked="" type="checkbox"/>
si	<input checked="" type="checkbox"/>	no	<input type="checkbox"/>

classe IV + Fascia di rispetto stradale

si	<input type="checkbox"/>	no	<input checked="" type="checkbox"/>
si	<input type="checkbox"/>	no	<input checked="" type="checkbox"/>

#### ESTRATTO R.U.



#### PREMESSA

L'area in oggetto risulta ubicata all'interno del centro storico del capoluogo ed è posta in adiacenza a Via Solferino, oltre ad avere accesso anche da Via Vittorio Veneto, ma solo attraverso un edificio di maggiori dimensioni, rispetto al quale è ubicata in seconda schiera.

Attualmente la zona risulta individuata, all'interno del Regolamento Urbanistico Comunale, nella UTOE 1 – Centro Storico in zona definita come TP – Tessuti di formazione recente, sulla base di piani attuativi dettagliati.

Tale area era caratterizzata dalla presenza di un degrado diffuso in quanto gli edifici esistenti risultavano inutilizzati da anni e quindi si presentavano in pessimo stato di conservazione. Oltretutto l'area di pertinenza dei fabbricati, anch'essa inutilizzata, risultava invasa da vegetazione infestante e costituiva ricettacolo per la sporcizia e pretesto per l'abbandono di rifiuti.

#### PIANO DI RECUPERO APPROVATO

La zona venne interessata da un progetto di riqualificazione che prevedeva la costruzione di una quinta edilizia sul fronte prospiciente Via Solferino, caratterizzato da edifici del tipo a schiera (edificio B),

Pagina 2 di 13



**SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO SPORTELLO PER IL CITTADINO E L'IMPRESA**  
*Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Sportello Unico Attività Produttive*

Comune di Castelfiorentino C.F. e P.I. 00441780483  
Piazza del Popolo, 1 - 50051, Castelfiorentino (FI) - tel. 0571.6861 fax 0571.629355  
www.comune.castelfiorentino.fi.it  
PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)



dalla realizzazione di un edificio condominiale compatto a sviluppo verticale, posto in seconda schiera rispetto a Via Vittorio Veneto (edificio A), e dalle realizzazione di un livello seminterrato, di raccordo tra i due edifici, da destinare al rimessaggio dei veicoli. Oltre a quanto indicato era stata prevista la esecuzione di alcuni passaggi pedonali per l'attraversamento dell'area e l'accessibilità carrabile alla stessa per la utilizzazione di alcuni posti macchina da destinare ad uso pubblico.

In proposito si specifica che per l'approvazione del Piano di Recupero si rese necessaria la contestuale modifica all'allora vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) poiché lo stesso conteneva previsioni diverse (riconversione dell'area e fabbricati con funzioni pubbliche) difficilmente attuabili in quanto avrebbero comportato la necessità di acquisizione/espropriazione delle aree e degli immobili da parte del Comune.

Con la Delib. C.C. 9/1998 venne adottata la Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico e contestualmente, con la Delib. C.C. 10/1998, venne adottato il Piano di Recupero relativo alla riqualificazione della suddetta area denominata "Ex Cinema Vezzi". Successivamente, con la Delib. C.C. 43/1998, venne provveduto alla approvazione definitiva della suddetta variante al PPCS e contestualmente, con la Delib. C.C. 44/1998, venne provveduto all'approvazione definitiva del predetto Piano di Recupero.

Tra gli elaborati allegati al suddetto piano di recupero figurava, tra l'altro, la bozza di convenzione che prevedeva l'obbligo per gli interessati della cessione al comune delle aree e delle superfici da destinare ad uso pubblico oltre alla costituzione di servitù ad uso pubblico di alcune superfici destinate a parcheggio, percorsi e slarghi.

La convenzione di cui sopra, relativa alla attuazione del ridetto Piano di Recupero, venne sottoscritta in data 19.10.1998 con atto Notaio Frediani rep. 21141 racc. 9146 da parte della impresa esecutrice la Idea Casa s.r.l. In seguito alla costruzione dei fabbricati e delle relative pertinenze ed infrastrutture venne provveduto alla cessione delle aree e superfici ed alla costituzione della servitù ad uso pubblico a favore del Comune, in conformità con la suddetta convenzione, mediante atto Notaio Frediani del 21.06.2002 rep. 24428 racc. 11226.

### **OGGETTO DELLA VARIANTE PROPOSTA**

Dopo il completamento degli edifici sono state effettuate le compravendite degli alloggi da parte della società esecutrice dell'intervento e quindi, si è venuto a sostituire nella proprietà degli immobili, il Condominio di Via Vittorio Veneto, 37 in quanto, tra l'altro, la società esecutrice, la Idea Casa s.r.l., nel frattempo è stata posta in liquidazione.

In seguito a vari incontri intercorsi nel corso del tempo i rappresentanti del Condominio hanno evidenziato varie problematiche di tipo costruttivo dell'insediamento e di carattere gestionale dello





stesso stante la compenetrazione ed il rapporto di interconnessione esistente tra le porzioni di gestione pubblica e le parti di proprietà privata e/o condominiali.

Era stato evidenziato che l'impresa esecutrice aveva ultimato la costruzione dei fabbricati ma non aveva provveduto al completamento o comunque alla corretta esecuzione di tutte le opere da cedere al comune o comunque da assoggettare ad uso pubblico. In virtù di quanto sopra, l'Ufficio aveva contestato all'impresa esecutrice gli interventi non eseguiti correttamente e quindi, in conseguenza di ciò, non ha potuto procedere al collaudo ed alla presa in carico definitiva delle suddette opere.

La non corretta esecuzione delle opere e le carenze alla manutenzione delle medesime ha determinato oltretutto alcuni danneggiamenti anche alle proprietà private e condominiali, con particolare riferimento alla formazione di infiltrazioni meteoriche dal lastrico di copertura del piano seminterrato verso le sottostanti autorimesse.

Nonostante i vari reclami, contestazioni e richiami effettuati all'impresa esecutrice la stessa non ha provveduto alla esecuzione degli interventi di completamento e di riparazione richiesti e necessari per la risoluzione delle problematiche evidenziate. Il perdurare di tale situazione ha comportato notevoli disagi al condominio che si è pertanto sostituito all'impresa esecutrice nella realizzazione degli interventi di riparazione e pertanto il condominio è divenuto l'attuale referente nella gestione dell'intervento di cui al predetto Piano di Recupero.

In virtù della situazione venutasi a determinare il Condominio di Via Veneto, 37 viene a richiedere la possibilità di una utilizzazione esclusiva delle aree pubbliche poste sul retro degli edifici e ricomprese nell'ambito del Piano di Recupero che sono state assoggettate ad uso pubblico a favore del Comune in relazione a quanto disposto nella convenzione e come ratificato con successivo atto.

Nella predetta richiesta di modifica viene altresì evidenziato che negli elaborati facenti parte del Piano di Recupero vi è una limitazione alla utilizzazione di due unità immobiliari poste al piano terra del fabbricato A (edificio in seconda schiera rispetto a Via Veneto) per le quali non è contemplato l'utilizzo delle stesse a fini abitativi. Con la proposta avanzata viene richiesta la possibilità di utilizzazione anche dei predetti immobili con funzioni abitative adducendo difficoltà oggettive nell'impiego degli stessi poiché la posizione defilata rispetto ai flussi pedonali e carrabili ne limitano la visibilità e quindi un impiego diverso rispetto alla residenza.

Ad ulteriore supporto di quanto sopra viene evidenziato dagli interessati che nel corso del tempo intercorso, dall'avvenuta costruzione del fabbricato alla data odierna, i predetti immobili sono stati utilizzati solo saltuariamente mentre sono state avanzate varie richieste per una loro conversione in abitazioni come le restanti unità immobiliari facenti parte dello stesso stabile.

## VALUTAZIONE SULLA RICHIESTA DI VARIANTE





La questione è stata in più occasioni già dibattuta dall'Ufficio anche con i colleghi dei Servizi Tecnico Manutentivi del Comune i quali, nel corso del tempo, hanno manifestato varie perplessità e problematiche su di una futura gestione delle suddette aree da parte del Comune stante la compenetrazione dei settori pubblico/privati esistenti. Considerato che gli interventi sostitutivi realizzati dal Condominio hanno di fatto eliminato gran parte delle riparazioni necessarie si renderebbe necessario un collaudo ed una successiva presa in consegna definitiva delle suddette opere. Con il collaudo tecnico amministrativo delle opere ad uso pubblico avverrebbe la formale presa in carico delle stesse da parte del Comune dando avvio alle problematiche gestionali sopra riportate. Pertanto sotto il profilo tecnico manutentivo viene ritenuta accoglibile la richiesta di retrocessione avanzata dal condominio in modo da liberare il Comune da futuri aggravii manutentivi di complessa e dispendiosa esecuzione.

In merito a tale aspetto è stato tra l'altro richiesto l'espressione di un formale parere da parte della Giunta Comunale sulla opportunità di predisposizione, da parte dell'Ufficio, degli atti necessari a perseguire tale retrocessione. La Giunta Comunale con Delib. 64/2018 ha ritenuto condivisibili le richieste avanzate da parte del Condominio di Via Veneto 37 ed ha dato mandato agli uffici in merito alla predisposizione degli atti e dei documenti necessari per procedere alla retrocessione di cui sopra.

Si specifica altresì che successivamente con Delib. C.C. 33/2018 anche il Consiglio Comunale ha condiviso tale orientamento espresso dalla Giunta Comunale ed ha accolto un primo adempimento propedeutico relativo alla retrocessione dalla servitù ad uso pubblico dal settore del vano scala condominiale nelle more della esecuzione di specifici approfondimenti per la rimodulazione dei rapporti pubblico privati all'interno dell'area in questione ed alla elaborazione di una variante più organica al piano di recupero.

#### **MOTIVAZIONI PER L'ACCOGLIMENTO DELLA RICHIESTA**

Facendo seguito ad esperienze già attuate nel corso di altri interventi simili una condizione di promiscuità pubblico/privato comporta notevoli problematiche di gestione nella utilizzazione e nella manutenzione delle opere a causa delle diverse finalità dei soggetti interessati.

Infatti, se da un lato i residenti, o comunque i proprietari degli immobili, manifestano la tendenza a circoscrivere ed evidenziare il limite delle rispettive pertinenze degli immobili dall'altro la finalità dell'ente pubblico risulta diametralmente opposta in quanto tende a favorire la fruizione e l'utilizzazione degli spazi pubblici da parte della collettività. Questo determina elementi di criticità in relazione alle due tendenze contrastanti di ricerca alla privacy e riservatezza, nel primo caso, volontà di mettere a disposizione spazi e percorsi aperti a tutti, nel secondo caso.

Tale contraddizione risulta alquanto evidente nella presenza di un percorso ad uso pubblico che attraversa l'edificio condominiale, posto in seconda schiera rispetto a Via Veneto, che mediante alcune scale conduce ad uno slargo di collegamento con un parcheggio e con Via Solferino.





In tale caso trattasi di un percorso ad uso pubblico che addirittura attraversa l'androne di accesso del condominio suddetto nel quale è ubicato il vano scale che consente l'ingresso agli alloggi presenti ai vari livelli del fabbricato. Dalla conformazione ed articolazione di tale percorso appare pertanto evidente la compenetrazione e la criticità circa la relazione pubblico/privato di taluni spazi presenti all'interno del suddetto complesso edilizio.

Su tale aspetto si rileva che la sottoscrizione dell'atto di cessione delle aree al comune e di costituzione della servitù ad uso pubblico impedisce di fatto al condominio di poter regolamentare o comunque limitare l'utilizzazione di tali percorsi e spazi anche durante la notte o comunque in presenza di utilizzazioni improprie delle predette zone.

Oltretutto, preme precisare che, anche in ordine alle attività di gestione e manutenzione degli stessi, si vengono a creare problematiche o comunque controversie in ordine alle competenze sulle operazioni di pulizia e spazzamento o sugli aspetti connessi alla competenza nella gestione dell'impianto di illuminazione, della rete per lo smaltimento delle acque, ecc.

Stante le problematiche scaturite dalla non corretta realizzazione delle opere da parte dell'impresa esecutrice, come indicato in precedenza, fino ad oggi non è stato effettuato il collaudo delle opere e non è stata effettuata la relativa presa in consegna delle stesse da parte del Comune e pertanto tutte le attività di gestione e manutenzione sono rimaste completamente in capo al Condominio.

Considerato che il Condominio ha provveduto alla esecuzione dei suddetti interventi di sistemazione e riparazione necessari, richiedendo nel contempo una verifica da parte degli organi tecnici del comune, si ritiene opportuno effettuare una attenta riflessione sulla opportunità di proseguire in tale intento oppure di procedere ad una retrocessione rispetto agli accordi iniziali contenuti nella convenzione e nel successivo atto di cessione delle aree e di asservimento ad uso pubblico.

Tenendo conto della posizione interna al complesso edilizio realizzato delle aree pubbliche e di uso pubblico si rileva la sussistenza di una effettiva problematica in merito alla sicurezza ed all'ordine pubblico della stessa, soprattutto nelle ore notturne, che andrebbe comunque opportunamente regolamentato per ovviare ai suddetti inconvenienti.

In merito si rileva che anche nella ipotesi di perseguire una retrocessione sulla intervenuta cessione delle aree e dalla costituzione della servitù ad uso pubblico la stessa non comporterà alcuna variazione significativa alla zona in termini di destinazioni d'uso o di funzioni diverse rispetto al progetto originario. Infatti continuerebbe a permanere l'utilizzo di tali spazi ad uso esclusivo dei residenti, trattasi di un complesso edilizio costituito da circa 18 unità abitative, che comporterebbe comunque indubbi benefici alla zona poiché i condomini potrebbero fruire di posti auto supplementari con sgravio nella occupazione dei posti auto pubblici presenti nelle strade limitrofe all'insediamento.





Invece, nel merito della richiesta di mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari al piano terra da attività direzionali in civile abitazione, come per i restanti subalterni, non si rilevano problematiche di sorta. Addirittura, stante la conformazione particolare del predetto fabbricato, si ritiene che la conversione delle stesse in abitazioni sia coerente con i principi e le problematiche enunciate in relazione ai problemi di privacy e riservatezza. Infatti tale trasformazione consentirà di avere, nell'ambito del vano scale condominiale, una uniformità di destinazioni (residenziali appunto) evitando una promiscuità di funzioni che potrebbero determinare criticità di convivenza in funzione di una diversità degli orari delle attività e di fruizione degli spazi condominiali da parte di soggetti estranei al condominio stesso.

Si ribadisce pertanto che tale disposizione di modifica della destinazione d'uso delle predette unità immobiliari risulta perfettamente coerente con la funzionalità del condominio stesso a prevalente destinazione residenziale con l'unica eccezione costituita dalla sussistenza di un laboratorio di pasticceria. In proposito si rileva che lo stesso, rispetto alle altre unità immobiliari presenti, risulta avere un accesso diretto dalla Via Vittorio Veneto ed è posto in posizione defilata rispetto al restante condominio in modo tale da non costituire alcuna interferenza con lo stesso.

#### **RAPPORTO CON LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 95 della L.R. 65/2014 (ex art. 55 della L.R. 1/2005) le previsioni del R.U. risultano tuttora operanti in considerazione del fatto che tale intervento è stato approvato e convenzionato entro i termini di efficacia dello strumento urbanistico. In particolare il Piano di Recupero relativo a tale zona è stato approvato con Delib. C.C. 44/1998 e per l'esecuzione del medesimo è stato sottoscritto specifico atto d'obbligo unilaterale in data 19.10.1998. A tal fine si rileva che in virtù di quanto disposto dall'art. 110 della L.R. 65/2014 decorsi 10 anni dall'approvazione dello stesso viene dettata l'inefficacia per le parti non ancora attuate, salvo il permanere dell'obbligo di osservare, nella costruzione dei nuovi edifici e nella modifica di quelli esistenti, il rispetto delle disposizioni di zona stabilite dalla normativa del piano attuativo. Nel caso in questione si rileva che l'edificazione, sia delle opere da cedere al comune che degli edifici privati, è avvenuta nei termini previsti e che pertanto le modifiche proposte intervengono in relazione ai soli aspetti prescrittivi e di gestione dell'insediamento.

#### Regolamento Urbanistico

L'allegato E al R.U. contiene l'elenco dei piani attuativi in corso di esecuzione alla data di approvazione del R.U. stesso fra i quali figura anche il Piano di Recupero Ex Cinema Vezzi. In proposito si rileva che anche nell'ambito dell'art. 80 delle N.T. del R.U., relativo alla disciplina della UTOE 1 del Capoluogo, viene indicata la sussistenza del ridetto piano di recupero.

Inoltre l'art. 137 delle N.T. del R.U. dispone che vengono confermati e recepiti i contenuti dei piani attuativi di cui alla predetta elencazione al fine di consentirne il completamento e l'attuazione delle previsioni di cui alla relative convenzioni. In virtù di quanto sopra si specifica pertanto che anche la





normativa del R.U. ribadisce l'efficacia dei piani attuativi in esecuzione e della relativa normativa di riferimento, per i quali è stata sottoscritta la specifica convenzione.

#### Valutazione Ambientale Strategica - VAS

La legge 10/2010 precisa all'art. 5 bis, comma 2 che i piani attuativi conformi al R.U. non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità nel caso in cui non comportino varianti allo strumento sovraordinato ed a condizione che questo sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali. Il piano attuativo di cui si tratta non comporta variante allo strumento sovraordinato, ossia il Regolamento Urbanistico, come sopra evidenziato. Si specifica altresì che il Regolamento Urbanistico, a seguito della introduzione della L.R. 10/2010, è stato soggetto a numerose varianti, sia di carattere puntuale che di carattere generale, ed in tali occasioni è sempre stata effettuata una specifica verifica di assoggettabilità a VAS del predetto strumento urbanistico da modificare.

Per quanto sopra i contenuti della variante prevista risultano conformi con le disposizioni del R.U. e pertanto risultano esclusi dal procedimento di VAS e comunque le modifiche introdotte risultano di modesta entità e relative ad elementi prescrittivi di dettaglio relativi alla gestione dell'insediamento e non alla introduzione di nuove previsioni.

#### Vincoli esistenti

Sull'area in oggetto non risultano presenti specifici vincoli né di natura sovraordinata né di introduzione dello strumento urbanistico comunale come rilevabile dalle indagini tecnico geologiche allegate allo stesso del quale emerge una pericolosità di livello basso ed una fattibilità con rischio irrilevante.

Costituisce eccezione a quanto suddetto la sussistenza del vincolo per il rischio sismico, che comunque è relativo ad un obbligo di carattere generalizzato istituito sull'intero territorio regionale/nazionale, con sussistenza di varie modulazioni. Si rileva che le modifiche introdotte con la presente variante non determinano alcuna rilevanza ai fini del predetto vincolo.

#### Fattibilità geologica

In proposito si rimanda alle indagini effettuate in occasione della approvazione del Piano di Recupero e delle successive considerazioni effettuate in occasione della redazione della Regolamento Urbanistico e delle successive varianti. Nell'ambito dei predetti procedimenti furono redatte specifiche indagini di supporto stilate in conformità con la normativa vigente le quali non evidenziarono problematiche particolari per la fattibilità dell'intervento nell'area in oggetto.

Inoltre, in relazione a quanto disposto dalla recente L.R. 41/2018, si riscontra che l'area interessata si trova in posizione di sicurezza idraulica poiché risulta posta ad una quota di circa +5 mt rispetto all'ambito adiacente all'alveo del Fiume Elsa nel tratto del centro urbano del capoluogo.

Come già specificato, la Variante in oggetto non determina incremento dei carichi urbanistici, non introduce attività o destinazioni sostanzialmente diverse rispetto a quelle esistenti o previste in precedenza, non richiede particolari previsioni o accorgimenti per quanto riguarda la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque in generale di standard aggiuntivi rispetto a quanto già previsto.





Su tale aspetto si rileva quanto disposto dall'art. 3 comma 2 del DPGR 5r/2020 il quale precisa che “*il soggetto istituzionalmente competente non effettua le indagini nei casi di: ... b) varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici ...*”. Il successivo comma 3 dispone inoltre che nei casi di cui sopra, nell'atto di adozione della relativa variante, il soggetto istituzionalmente competente indica gli estremi del deposito e dell'esito dei controlli delle indagini precedentemente eseguite.

Si ritiene pertanto che la variante in oggetto risulti coerente con le ipotesi di cui alla lettera b) della normativa sopra riportata e che pertanto non si renda necessaria la trasmissione dei relativi atti all'Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile per i riscontri di competenza. Si specifica comunque che anche nell'ambito della formazione dei precedenti strumenti urbanistici di carattere generale le indagini di supporto non hanno evidenziato problematiche di sorta per l'area oggetto di intervento. Di tale circostanza ne verrà dato atto nel provvedimento di approvazione della presente variante al Piano di Recupero in oggetto. In particolare dovrà essere specificato che in occasione della introduzione della presente trasformazione, intervenuta con Delib. C.C. 44/1998 di approvazione del predetto Piano di Recupero, era stato effettuato il deposito delle relative indagini geologiche presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 19.02.1998 (deposito n. 353.) e che con successiva nota, pervenuta in data 04.04.1998 (prot. 3996), era stata comunicata l'avvenuta esclusione della stessa dalle verifiche. In occasione della approvazione del R.U. era stato effettuato il deposito delle relative indagini in data 08.05.2003 (deposito 1453) e che con successiva comunicazione, pervenuta in data 05.02.2004 (prot. 1556), era stata comunicata l'adeguatezza delle indagini geologiche redatte.

#### Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Trattandosi di una trasformazione da eseguire all'interno del perimetro del territorio urbanizzato non si rende necessaria l'attivazione delle procedure di cui all'art. 25 ai sensi di quanto indicato all'art. 4 comma 7 della stessa legge regionale (conferenza di coopianificazione).

Oltretutto, per la natura prescrittiva/gestionale delle modifiche proposte che non determinano la esecuzione di nuovi interventi, la previsione non risulta in contrasto anche in relazione ai contenuti della scheda di Ambito 9 – Val d'Elsa del P.P.R. del P.I.T. di cui alle invarianti strutturali ed agli obiettivi di cui al punto 6 della disciplina d'uso (scheda d'ambito - sistema di fondovalle).

In merito alla compatibilità con il PTCP si ribadisce che l'intervento in questione risultava contemplato nell'ambito di una precedente variante generale al R.U. ed in tale procedimento era stata riscontrata la compatibilità delle previsioni anche con la disciplina del PTCP.

La presente modifica da apportare al Piano Attuativo in oggetto risulta di modesta entità e relativa ad elementi prescrittivi e pertanto risulta coerente con il R.U. e non altera in modo significativo l'ipotesi progettuale originaria. Oltretutto le modifiche introdotte sono volte a ricercare soluzioni più funzionali in termini di gestione ed utilizzazione degli spazi riorganizzando i rapporti pubblico/privato e con attribuzione di una diversa funzionalità per alcune unità immobiliari soggette a specifiche prescrizioni di limitazione nella utilizzazione delle stesse.

## **PROCEDURE NECESSARIE PER L'ACCOGLIMENTO DELLA RICHIESTA**





Tale richiesta di retrocessione dovrà necessariamente essere inquadrata in una ottica di variazione del Piano di Recupero, della relativa convenzione di attuazione e del successivo atto di cessione e costituzione di servitù ad uso pubblico in quanto alcune delle aree cedute o asservite ad uso pubblico sono state individuate come spazi di fruizione comune.

Nell'ambito dei calcoli urbanistici allegati al predetto Piano di Recupero si rileva che era stato previsto uno standard di spazi da destinare a parcheggio pari a 2,5 mq/ab e quindi pari a circa 190 mq. connessi alla ricostruzione di una volumetria con prevalente destinazione residenziale. A questi risultavano aggiunti ulteriori 68 mq di parcheggio derivanti dall'ipotesi di utilizzazione, delle due unità immobiliari a piano terra del fabbricato A, con destinazione direzionale. Il quantitativo complessivo di 258 mq di parcheggi pubblici costituiva pertanto lo standard minimo richiesto per legge. La previsione progettuale di 475 mq di parcheggi risultava ampiamente superiore rispetto alle dotazioni richieste per legge e comunque la stessa sarebbe stata raggiunta con impiego anche dei predetti spazi in uso pubblico per i quali sono state individuate le problematiche per le interferenze esposte nei precedenti paragrafi.

Con la presente proposta di variante viene rimodulata la dotazione di parcheggi eliminando le dotazioni esuberanti rispetto allo standard di legge, anche in funzione della eliminazione della destinazione direzionale per le due unità immobiliari a piano terra del fabbricato A. Pertanto, ai fini del rispetto dei parametri di legge (D.M. 1444/68), risulta ottemperato lo standard di 2,5 mq/ab con la realizzazione di un parcheggio avente la superficie di almeno 190 mq. Tale superficie risulta corrispondente allo spazio a tal fine destinato ed individuato al primo livello dell'insediamento (piano a quota +54) e quindi in posizione più defilata e meno conflittuale rispetto alla proprietà condominiale.

In conclusione, sotto il profilo sostanziale, per il rispetto delle disposizioni normative si ribadisce che risulta sufficiente il reperimento di uno spazio da destinare a parcheggio pubblico avente una consistenza pari a 190 mq e che quindi l'ipotesi di variante risulta conforme con tale disposizione in quanto individua una superficie di 195 mq avente una consistenza di poco superiore alla quantità minima necessaria. Oltretutto la ubicazione del predetto parcheggio risulta individuata in una posizione laterale rispetto all'insediamento e quindi più distante dai locali abitativi e dai percorsi condominiali in modo da limitare eventuali dissidi e interferenze.

Si precisa altresì che l'art. 37 delle N.T. del R.U. dispone che gli spazi pubblici devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri: non essere ubicati in posizione marginale, non essere eccessivamente frazionati, essere in continuità fisica e morfologica con altri spazi pubblici adiacenti oltre a porre particolare attenzione alle condizioni di sicurezza e controllo.

Nel caso in oggetto, trattandosi di intervento approvato in epoca anteriore all'approvazione del R.U., non risultano contemplati i predetti criteri si ribadisce pertanto la necessità, se non ad una rinuncia completa dei predetti spazi ad uso pubblico, quantomeno una riduzione ai minimi termini della consistenza prevista per legge. In tale ipotesi verrebbero sensibilmente ridotte anche le competenze in





carico al Comune e pertanto si ribadisce la necessità di retrocessione dal vincolo di servitù ad uso pubblico precedentemente costituito sugli spazi interni all'insediamento più a diretto contatto con le abitazioni.

Si rileva altresì che il predetto art. 37 dispone che in casi particolari possa essere costituita una convenzione tra l'Amministrazione Comunale e gli interessati che possa regolamentare i modi ed i tempi di realizzazione e di uso degli spazi pubblici. Al riguardo si rileva che la convenzione allegata al Piano di Recupero ed il successivo atto di costituzione della servitù assolvevano a tale adempimento e quindi ad oggi si tratta di approvare un provvedimento sostitutivo ed integrativo degli atti sottoscritti in precedenza che tenga conto delle criticità emerse al riguardo.

Per quanto sopra si ritiene che l'atto sostitutivo preveda il mantenimento ad uso pubblico del solo settore di rampa, parcheggi e percorso di proprietà comunale e che comunque la utilizzazione degli stessi debba essere oggetto di una opportuna regolamentazione. In proposito si ribadisce che tale dotazione rappresenta la dotazione minima prevista per il rispetto dei parametri di legge, oltre alle percorrenze di accesso, e pertanto non si potrà addivenire ad una completa eliminazione delle dotazioni pubbliche al di sotto di tale consistenza.

Comunque, per la risoluzione delle problematiche di cui sopra, con particolare riferimento agli aspetti di sicurezza e controllo degli stessi, si ritiene opportuno che possa essere concessa una autorizzazione al condominio per attuare adeguate misure di regolamentazione/inibizione soprattutto nelle ore notturne al fine di limitare le problematiche connesse al controllo ed alla sicurezza.

Quindi si propone di prevedere per tale settore di area di proprietà comunale da mantenere per il rispetto degli standard minimi di legge, la possibilità di utilizzazione allargata a tutti, nelle ore diurne, e di limitare l'accesso ai soli residenti del condominio, nelle sole ore notturne. Tale soluzione si ritiene coerente con quanto disposto dal citato art. 37 e nella sostanza consentirà comunque la fruizione allargata a tutti nel lasso di tempo in cui si verificano le maggiori necessità di parcheggio dei veicoli corrispondenti alle ore diurne.

A fronte di tale limitazione da istituire sulle aree di proprietà pubblica si propone di investire il Condominio anche delle attività di manutenzione dei predetti spazi in modo da sgravare completamente l'Amministrazione Comunale dalle problematiche di mantenimento della predetta zona.

Oltre a tali considerazioni si ritiene opportuno richiamare nella sostanza, anche se trattasi di casistica leggermente diversa, il principio indicato all'art. 38 della N.T. del R.U. In tale articolo si specifica che eventuali cessioni di spazi pubblici ai privati sono consentiti solo se motivati da esigenze di riorganizzazione del rapporto funzionale fra pubblico e privato e le stesse dovranno essere basate su verifiche circa il rispetto degli standard minimi di legge estesi all'intera UTOE.





Dal riscontro effettuato si è potuto constatare che la zona di riferimento, UTOE 1 – centro storico, risulta dotata di aree destinate a standard aventi una consistenza di molto superiore rispetto ai limiti di legge. Dalla relazione allegata alla 4 Variante al R.U. si rileva che le dotazioni di spazi pubblici, rapportate all'anno 2011/2012 ossia all'epoca di redazione della predetta variante, risultavano le seguenti: superfici minime richieste per legge 45.287 mq, superfici esistenti 108.550 mq. Quindi nella UTOE in oggetto vi è una dotazione di spazi pubblici pari al 240% rispetto alle superfici minime previste per legge.

Su tale aspetto si rileva altresì che la retrocessione mediante rinuncia della predetta servitù per uso pubblico di tali spazi che rimarranno a servizio esclusivo del condominio comporta, anche in termini assoluti, una riduzione modesta della consistenza globale della dotazione di zona trattasi di una superficie di circa 500 mq su una consistenza complessiva della UTOE di 108.550 mq che rappresenta, in termini percentuali, meno dello 0,5% del totale.

### **INDIVIDUAZIONE IMMOBILI SOGGETTI A RETROCESSIONE**

Per tutto quanto sopra indicato si individuano nello specifico gli immobili che dovranno essere oggetto di attività di retrocessione mediante rinuncia della servitù ad uso pubblico precedentemente costituita con atto Notaio Frediani sottoscritto nell'anno 2002 in conformità alla convenzione di attuazione dell'intervento:

- Lastrico di copertura dei locali autorimessa, destinato a parcheggio, avente forma rettangolare ed una superficie di circa 160 mq, individuato catastalmente nel foglio di mappa 51 particella 549 sub. 7 indicato come area urbana;
- Lastrico di copertura dei locali autorimessa, destinato a spazio di manovra per autoveicoli, avente forma pressochè rettangolare individuato catastalmente nel foglio di mappa 51 particella 549 sub. 8 indicato come bene comune non censibile;
- Percorso pedonale di collegamento tra Via Vittorio Veneto e Via Solferino organizzato parzialmente in galleria e parzialmente su lastrico di copertura delle autorimesse oltre a scale.

Tale immobile risulta suddiviso in:

- a) tratto di percorso pedonale che consente di collegare il marciapiede pubblico di Via Vittorio Veneto con la restante galleria e con il percorso pedonale, consistente in un porticato avente forma irregolare individuato catastalmente nel foglio di mappa 51 particella 439 sub. 503;
- b) percorso pedonale che consente di collegare il primo tratto del percorso pubblico di cui al precedente punto a) con il parcheggio e l'adiacente spazio di manovra consistente in un percorso in galleria corredato di scala interna, scala elicoidale esterna, percorsi e spazi esterni posti sul lastrico di copertura dei locali autorimesse. Tale immobile risulta individuato catastalmente nel foglio di mappa 51 particella 549 sub. 4 indicato come bene comune non censibile.





Tale retrocessione mediante rinuncia dell'asservimento ad uso pubblico consentirà al condominio di poter regolamentare l'accesso agli spazi condominiali ai soli fruitori del fabbricato eliminando le situazioni di disagio e di degrado che sono state manifestate da parte degli interessati.

Detta modifica immediata non presenterà oggettivamente impedimenti concreti alla possibilità di fruizione degli altri spazi di proprietà e di uso pubblico che potranno essere raggiunti anche mediante percorsi alternativi esistenti sul perimetro esterno dell'edificio stesso.

### **ITER DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE**

Per gli aspetti procedurali si specifica che la presente proposta è già stata esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 01.10.2020 con esito favorevole.

Si propone il seguente progetto all'attenzione del Consiglio Comunale ai fini dell'approvazione dello stesso, infatti in relazione alla natura dell'intervento previsto che, per le motivazioni suddette, risulta conforme alle disposizioni del R.U. ricorre l'ipotesi prevista dall'art. 111 della L.R. 65/2014.

In tale circostanza, a seguito dell'adozione del provvedimento da parte del comune, deve essere pubblicato il relativo avviso sul BURT, il provvedimento è trasmesso alla Città Metropolitana ed è reso accessibile sul sito istituzionale dell'ente. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione del relativo avviso sul BURT chiunque può prendere visione del provvedimento e presentare osservazioni.

Decorso il periodo delle osservazioni il Comune approva il provvedimento motivando le determinazioni assunte in relazione alle eventuali osservazioni presentate. Il provvedimento diventa efficace dal momento della pubblicazione sul BURT dell'avviso dell'avvenuta approvazione oppure, in assenza di osservazioni, dell'avviso che ne dà atto.

Castelfiorentino, lì 01.10.2020

Il Responsabile  
Servizio Gestione del Territorio  
Geom. Roberto Marconi  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

