



SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

ALLA GIUNTA COMUNALE  
SEDE

**OGGETTO: PIANO DI RECUPERO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE – AREA EX CINEMA VEZZI.**  
**Retrocessione dalla servitù di uso pubblico costituita per alcune porzioni di immobile.**  
**Conferimento di incarico al Servizio Gestione del Territorio finalizzato alla redazione degli atti e degli adempimenti necessari alla approvazione.**

### 1) PREMESSE

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 individuata come TP – Tessuti di formazione recente sulla base di piani attuativi dettagliati.

Infatti tale area, pur essendo ubicata all'interno del centro storico del capoluogo, risultava 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, anch'essa inutilizzata, risultava invasa da vegetazione infestante e costituiva ricettacolo per la sporcizia e pretesto per l'abbandono di rifiuti.

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, dalla realizzazione di un edificio condominiale compatto a sviluppo verticale posto in seconda schiera rispetto a Via Vittorio Veneto e dalle realizzazioni 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.

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale 10/1998 venne adottata la Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico contestualmente al Piano di Recupero relativo alla riqualificazione della suddetta area denominata "Ex Cinema Vezzi".

Pagina 1 di 6



**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](http://www.comune.castelfiorentino.fi.it)

PEC: [comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it](mailto:comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)



Successivamente, con la Deliberazione del Consiglio Comunale 44/1998, venne provveduto alla approvazione definitiva della suddetta variante al PPCS contestualmente al 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 alla cessione al comune delle aree e delle superfici da destinare ad uso pubblico ed 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 e la stessa prevedeva l'obbligo alla cessione delle aree e superfici ed alla costituzione della servitù ad uso pubblico preliminarmente al rilascio della certificazione di abitabilità dei fabbricati.

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, con atto Notaio Frediani in data 21.06.2002 rep. 24428 racc. 11226.

## **2) CONTENUTI DELLA MODIFICA RICHIESTA**

A seguito del 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 è stata liquidata.

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 esistente tra le porzioni pubbliche e la parte privata.

E' stato evidenziato che l'impresa esecutrice ha completato la costruzione dei fabbricati ma non ha provveduto al completamento o comunque alla corretta esecuzione di tutte le opere da cedere al comune o comunque da assoggettare ad uso pubblico.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, l'Ufficio ha provveduto a contestare 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 la carenza alla manutenzione delle medesime ha determinato alcuni danneggiamenti anche alle proprietà private dei condomini con particolare riferimento alla presenza di infiltrazioni meteoriche dal lastrico di copertura delle autorimesse verso le autorimesse stesse.





Nonostante i vari reclami, contestazioni e richiami l'impresa esecutrice 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 determinato notevoli difficoltà al condominio che si è pertanto sostituito all'impresa esecutrice nella esecuzione degli interventi di riparazione e pertanto il condominio è divenuto l'attuale referente nella gestione dell'intervento.

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 in cessione o in uso al Comune.

### **3) ESPRESSIONE DI PARERI SULLA RICHIESTA**

La questione è stata in più occasioni già dibattuta anche con i colleghi dei Servizi Tecnico Manutentivi del Comune i quali hanno nel corso del tempo 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. 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 si richiede l'espressione di un formale parere da parte della Giunta Comunale sulla predisposizione da parte dell'Ufficio degli atti necessari a perseguire tale retrocessione.

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

Facendo seguito ad esperienze già attuate nel corso di altri interventi similari 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 rispettiva pertinenza degli immobili dall'altro la finalità dell'ente pubblico è quella di favorire la fruizione e l'utilizzazione degli spazi pubblici. Questo determina elementi di criticità in relazione alle due opposte tendenze di ricerca alla privacy e riservatezza nel primo caso rispetto alla 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 tale percorso anche durante la notte o comunque in presenza di utilizzazioni improprie dei suddetti spazi.

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 alla pulizia e spazzamento dei percorsi o sugli aspetti connessi alla gestione della illuminazione di questi ultimi.

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 la presa in consegna delle stesse da parte del Comune e pertanto tutte le attività di gestione e manutenzione sono rimaste completamente in capo alla proprietà.

Considerato che il Condominio ha provveduto alle 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 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 alcun 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.

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

Tale richiesta di retrocessione dovrà necessariamente essere inquadrata in una ottica di variazione degli strumenti urbanistici in quanto alcune delle aree cedute o asservite ad uso pubblico sono state individuate all'interno degli strumenti urbanistici come standard pubblici.

Da un primo riscontro speditivo si è potuto constatare che la zona di riferimento UTOE 1 risulta dotata di aree destinate a standard aventi una consistenza di molto superiore rispetto ai limiti di legge. Oltretutto l'eventuale retrocessione con utilizzazione delle stesse a servizio esclusivo del condominio comporterebbe una riduzione modesta della consistenza globale della dotazione di zona trattasi di circa 990 mq su una consistenza complessiva di 108.550 mq e che rappresenta il meno dell'1% del totale.

Non si ritiene invece necessaria l'esecuzione di alcuna modifica al piano di recupero poiché l'efficacia dello stesso risulta decaduta in quanto ampiamente decorso il termine decennale di validità stabilito dalla normativa di riferimento sia nazionale che regionale.

La sussistenza di adempimenti ancora da formalizzare, quali la presa in carico delle opere di urbanizzazione, non si ritiene possa in alcun modo essere interpretato come dilazione dei tempi necessari alla attuazione del piano stesso.

In considerazione delle tempistiche necessarie alla redazione della variante urbanistica si ritiene opportuno la messa in atto di adempimenti propedeutici che consentano una migliore gestione dei rapporti tra spazi pubblici e privati per le motivazioni esposte in precedenza.

#### **6) ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI**

Nel contempo si ritiene comunque opportuno procedere immediatamente alla retrocessione dalla avvenuta costituzione dell'asservimento ad uso pubblico del percorso passante per l'interno del condominio, in parte coincidente con il vano scala condominiale.

Detta attività non presenta alcuna ripercussione sugli strumenti urbanistici in quanto trattasi di asservimento ad uso pubblico di un percorso coperto che pertanto non è in alcun modo assimilato o assimilabile ad uno standard di legge per il reperimento di spazi pubblici.





Pertanto trattasi di attivare i soli procedimenti connessi a modificare una norma contrattuale sottoscritta a suo tempo che prevedeva al'asservimento ad uso pubblico dell'identificativo catastale contraddistinto nel foglio di mappa 51 particella 549 subalterno 4.

Tale azione consentirà al condominio di poter regolamentare l'accesso alla scala condominiale 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 pubblici che potranno essere raggiunti anche mediante percorsi alternativi esistenti sul perimetro esterno dell'edificio stesso.

Si richiede pertanto l'espressione di uno specifico parere in merito da parte della Giunta Comunale in modo da conferire uno specifico incarico a procedere in tal senso da parte degli Uffici interessati.

Castelfiorentino, lì 06.06.2018

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.)

