



COMUNE
di
VICCHIO

Via Garibaldi, 1
50039 VICCHIO (FI)
C.F. 83002370480
P.I. 01443650484

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO E D'UFFICIO
DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N.62 DEL 29-06-15

Vicchio, li 02-07-2015

p.L'UFFICIO SEGRETERIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Numero 62 Del 29-06-15

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

L'anno duemilaquindici il giorno ventinove del mese di giugno alle ore 17:20, nella sede comunale, convocato dal Presidente, si é riunito il Consiglio Comunale convocato a norma di legge, in seduta Straordinaria di Prima convocazione in seduta Pubblica.

PRESIEDE il sig. GASPARRINI MARCO in qualità di Presidente

Per la trattazione del presente argomento risultano presenti i Consiglieri:

IZZO ROBERTO	P	ONTANETTI RINALDO	A
TAI CARLOTTA	P	ROSA GIUSEPPE	A
CHICCHI CLAUDIO	P	BEDESCHI CARLO	P
GASPARRINI MARCO	P	BAGNUOLO FRANCESCO	P
BONANNI TERESA	P	BERARDICURTI CRISTINA	P
DEGL'INNOCENTI SIMONA	P	CONCA GABRIELE	P
GANASSI MATTEO	P		

Risultano pertanto **PRESENTI** n. 11 e **ASSENTI** n. 2.

Risultano inoltre presenti gli Assessori Esterni :

BACCIOTTI LAURA	A
BOLOGNESI SIMONE	A
GAMBERI ANGELO	P

PARTECIPA il Segretario Dr. MILANESCHI RITA, incaricato della redazione del verbale.



COMUNE
di
VICCHIO

Via Garibaldi, 1
50039 VICCHIO (FI)
C.F. 83002370480
P.I. 01443650484

L'Assessore Gamberi illustra l'adottando provvedimento.
Il consigliere Ganassi comunica di non avere nessuna osservazione da fare.
Il consigliere Bedeschi spiega che trattasi di un piccolo rudere e che la pratica ha avuto tempi amministrativi lunghi. Annuncia il voto favorevole.
L'assessore Gamberi interviene in difesa dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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 Ruderì; 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 18 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):



COMUNE
di
VICCHIO

Via Garibaldi, 1
50039 VICCHIO (FI)
C.F. 83002370480
P.I. 01443650484

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 plano 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 plano 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 plano volumetrica originaria e la presenza di strada carrabile documentata che ne permetta l'accesso.

Eventuali variazioni di:

consistenza plano 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.



COMUNE
di
VICCHIO

Via Garibaldi, 1
50039 VICCHIO (FI)
C.F. 83002370480
P.I. 01443650484

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.

CONSIDERATO che in data 29-10-2010 con prot. 14519 il sig. PAGLIA ADRIANO residente in Panicaglia (Borgo S.Lorenzo-FI), proprietario dell'immobile ubicato in Comune di Vicchio loc. Masseto (presso la frazione Cistio) individuabile al Nuovo Catasto Terreni nel foglio cat. n.97 PART. 126, chiedeva la possibilità di ripristinare il fabbricato diruto sopra individuato ivi allegando: estratto mappa catastale, repertorio fotografico e fotogrammetrico, atto sostitutivo di notorietà, elaborati grafici di rilievo dello stato attuale e foto inserimento del recupero indicativo prospettato;

CHE con successiva nota del 20-01-2011 prot. 803 l'Ufficio Tecnico Comunale rendeva nota alla proprietà la presa di servizio del nuovo Responsabile dell'UT specificando che il medesimo necessitava di svolgere i doveri sopralluoghi sul sito e soprattutto verificare la necessaria congruità con il RU ancora non variato e che pertanto si sospendeva momentaneamente la pratica edilizia in attesa dei riscontri del caso;

CHE con nota n. 9324 del 24.06.2014, ovvero in una fase successiva alla variante anticipatrice sopra descritta, il Sig. Paglia chiedeva l'annullamento della precedente richiesta del 2010 e l'attivazione della pratica secondo i nuovi parametri dettati del RU e pertanto inoltrava all'UT il previsto Modello di Comunicazione Preliminare per Intervento Recupero Rudereri;

Preso atto di quanto sopra e constatato quanto segue:

DELIBERA DI CONSIGLIO n. 62 del 29-06-2015 - COMUNE DI VICCHIO



COMUNE
di
VICCHIO

Via Garibaldi, 1
50039 VICCHIO (FI)
C.F. 83002370480
P.I. 01443650484

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) 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;

con riferimento al Piano di Recupero-PdR in oggetto:

- il **PdR** 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 di specifica P.E., darà adito all'escussione degli Oneri dovuti secondo le specifiche tabelle approvate;
- il **PdR** è stato sottoposto a procedura di verifica di Valutazione Ambientale Strategica-**VAS** (LR 10/2010) e l'Autorità Competente è identificata nell'Uff. VAS del Comune di Borgo S.Lorenzo (convenzione tra i Comuni di Vicchio e Borgo S.Lorenzo del 05-11-2012);
- **ai fini della procedura di VAS si da atto che:**

con protocollo n.11423 del 16-08-2014 il responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Vicchio inoltrava all'Autorità Competente la richiesta di verifica ad assoggettabilità a VAS del PdR in oggetto;

con protocollo n. 14670 del 24-10-2014 l'Autorità competente comunicava la trasmissione ai seguenti Soggetti competenti in materia ambientale: Regione Toscana-Provincia di Firenze-Unione dei Comuni del Mugello-Publiacqua della Relazione preliminare di VAS del progetto in oggetto; con protocollo n.2546 del 25-02-2015 l'Autorità competente trasmetteva determinazione dirigenziale n.75 del 16.02.2015 con la quale il P.A. in oggetto era escluso da VAS;

ai fini dell'istruttoria da parte dell'UT del Comune di Vicchio:

- il Responsabile dell'UT 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;



COMUNE
di
VICCHIO

Via Garibaldi, 1
50039 VICCHIO (FI)
C.F. 83002370480
P.I. 01443650484

- 3-verifica del Documento Preliminare di VAS;
- 4-verifica del Piano Attuativo;

ai fini dei documenti pertinenti il Progetto di Recupero:

il professionista abilitato incaricato dalla proprietà inoltra i seguenti documenti all'U.T. 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

ai fini dei documenti pertinenti il Piano Attuativo da portare all'attenzione del CC il Responsabile del Procedimento arch. Riccardo Sforzi:

-metteva a conoscenza la 2^aCommissione Consiliare del progetto e la medesima si esprimeva come segue (come da allegato verbale del 26.05.2015): *".....il parere è espresso con favore con la condizione che si verifichi la reale possibilità dell'approvvigionamento idrico....."*;

stilava la presente bozza di delibera cui risultano i seguenti allegati:

- elaborati grafico-tecnici da 1 a 5 oltre relazione, certificazione e dossier, il tutto firmato da professionista abilitato;
- determinazione dell'autorità competente ai fini VAS;
- scheda tecnica con protocollo di consegna all'ufficio del Genio Civile di Firenze relativa alle indagini geologiche sul sito in questione;
- Modello di Comunicazione Preliminare per Intervento Recupero Ruderì;
- verbale 2^a Commissione Consiliare;
- certificato del Responsabile del Procedimento;
- rapporto del Garante dell'Informazione e Partecipazione;

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 votazione favorevole ed unanime resa ed accertata in modo palese;



COMUNE
di
VICCHIO

Via Garibaldi, 1
50039 VICCHIO (FI)
C.F. 83002370480
P.I. 01443650484

DELIBERA

1 - di adottare 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 la specifica che la messa in opera dell'intervento dovrà essere perfezionata da Pratica Edilizia nella quale sia verificata la possibilità dell'approvvigionamento idrico dell'intervento;

2 – di dare atto che risultano parti integranti e sostanziali della presente Delibera i seguenti allegati:

- elaborati grafico-tecnici da 1 a 6 oltre relazione e certificazione, il tutto firmato da professionista abilitato;
- determinazione dell'autorità competente ai fini VAS;
- scheda tecnica con protocollo di consegna all'ufficio del Genio Civile di Firenze relativa alle indagini geologiche sul sito in questione;
- Modello di Comunicazione Preliminare per Intervento Recupero Ruderì;
- verbale 2^a Commissione Consiliare;
- certificato del Responsabile del Procedimento;
- rapporto del Garante dell'Informazione e Partecipazione;
- 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;

3 – di trasmettere la presente Delibera e relativi allegati alla Città Metropolitana e di depositare la stessa per 30 giorni dalla data di



COMUNE
di
VICCHIO

Via Garibaldi, 1
50039 VICCHIO (FI)
C.F. 83002370480
P.I. 01443650484

pubblicazione sul BURT presso l'Amministrazione Comunale; in detto periodo chiunque può prenderne visione e produrre osservazioni;

4) di dare atto 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 c.1 del D.Lgs n.33/2013,

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

6 – di rendere la presente Delibera immediatamente eseguibile ai sensi di legge, dando atto che è stata effettuata separata votazione favorevole ed unanime.



COMUNE
di
VICCHIO

Via Garibaldi, 1
50039 VICCHIO (FI)
C.F. 83002370480
P.I. 01443650484

ALLEGATO ALLA DELIBERA
C.C. N. 62 Del 29-06-15

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

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.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to SFORZI RICCARDO

Li, 22-06-15

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

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

IL RESPONSABILE SERVIZIO RAGIONERIA
F.to GRAMIGNI LUCIA

Li, 22-06-15



COMUNE
di
VICCHIO

Via Garibaldi, 1
50039 VICCHIO (FI)
C.F. 83002370480
P.I. 01443650484

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to GASPARRINI MARCO

Il Segretario
F.to Dr. MILANESCHI RITA

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti di atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- E' stata pubblicata all'albo pretorio on line del Comune di Vicchio per 15 giorni consecutivi dal 02-07-2015 al 17-07-2015 ai sensi dell'art. 124 del T.U.E.L. nr.267/00,

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. nr.267/00,

E' divenuta esecutiva il decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione non essendo pervenute richieste di invio al controllo;

Vicchio, li

IL SEGRETARIO COMUNALE