



COMUNE DI MONSUMMANO TERME
PROVINCIA DI PISTOIA

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 23 del 10/04/2019

Oggetto: Riclassificazione di edificio di SVAA per perdita di valore testimoniale e contestuale variante al P.I.U. con relativo PAPMAA approvato con deliberazione della G.C. n. 84/2010 - proprietà posta in via Dei Brogi n. 1216 della Società sarl AGRIS JESU con sede in Firenze via Capo di Mondo 56/4 C.F. 01426330476 - Adozione.

L'anno duemiladiciannove addì dieci del mese di Aprile alle ore 21:00 nella sala delle adunanze, convocato nelle forme di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Visto che il numero degli intervenuti è legale, il Sig. Libero Roviezzo, nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Signori: D'oto Roberta, Crisci Arcangelo, Montana Luigi.

Successivamente il Presidente del Consiglio Comunale pone in trattazione l'argomento di cui all'oggetto sopra indicato, con l'intervento, al momento della sua votazione, di:

| | Nominativo | Carica | Presenti | Assenti |
|----|----------------------|---------------------|----------|---------|
| 1 | VANNI RINALDO | Sindaco | X | |
| 2 | ROVIEZZO LIBERO | Presidente | X | |
| 3 | VENIER MAURIZIO | Vice presidente | X | |
| 4 | BRUZZANI ALBERTO | Consigliere Anziano | X | |
| 5 | D'OTO ROBERTA | Consigliere | X | |
| 6 | CRISCI ARCANGELO | Consigliere | X | |
| 7 | DE MIZIO LUCA | Consigliere | X | |
| 8 | BACCELLINI NICCOLO' | Consigliere | | X |
| 9 | BUGELLI ALESSANDRO | Consigliere | X | |
| 10 | CONTI MARCO | Consigliere | | X |
| 11 | BIANCHINI ALESSANDRO | Consigliere | | X |
| 12 | CIONI RODOLFO | Consigliere | | X |
| 13 | NATALI ALBERTO | Consigliere | | X |
| 14 | MOCERI MICHELE | Consigliere | X | |
| 15 | MONTANA LUIGI | Consigliere | X | |
| | | | 10 | 5 |

Partecipa alla seduta la Dott.ssa Norida Di Maio, Segretario Generale del Comune.

Sono presenti inoltre, gli Assessori: Buccellato Luca, De Caro Simona, Mariotti Andrea, Bartoletti Angela.

Oggetto: Riclassificazione di edificio di SVAA per perdita di valore testimoniale e contestuale variante al P.I.U. con relativo PAPMAA approvato con deliberazione della G.C. n. 84/2010 - proprietà posta in via Dei Brogi n. 1216 della Società sarl AGRI JOSU con sede in Firenze via Capo di Mondo 56/4 C.F. 01426330476 - Adozione.

La verbalizzazione integrale del presente punto è costituita dalla rappresentazione informatica/digitale della videoregistrazione sonora, così come previsto dall'art. 78, comma 8 del Regolamento di Funzionamento degli Organi Comunali.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA l'illustrazione dell'argomento da parte dell'Assessore Mariotti;

PRESO ATTO dell'intervento del Consigliere Mocerì;

PREMESSO CHE:

- Il legale rappresentante della Società sarl AGRI JOSU con sede in Firenze via Capo di Mondo 56/4 C.F. 01426330476, in qualità di proprietario inoltrava in data 29/11/2018 prot. 23422 al Comune di Monsummano Terme istanza di Piano Attuativo relativo al complesso immobiliare "Quercia Matta" posto in via dei Brogi individuato catastalmente:
 - al foglio di mappa n. 20 mappali 150 – 151 – 178 – 258 – 298;
 - al foglio di mappa n. 25 mappali n. 29 – 30 – 31 – 138 – 139 – 140 – 141 – 142 – 143 – 413 – 451 – 397 – 399 – 404 – 412 – 454 – 465;
 - ricadente in area classificata dal vigente Regolamento Urbanistico EA2 "Aree della Collina Arborata, edifici classificati S.V.A.A."
- Il complesso immobiliare di proprietà della sopracitata società è stata oggetto di PAPMAA approvato dalla Provincia con D.D. n. 1855 del 12/11/2008 e di PIU , piani urbanistici approvati con delibera della Giunta Comunale n. 84 del 29/04/2010;
- L'intervento previsto dai detti piani consisteva:
 - deruralizzazione completa del complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati A,B,C,D,, loro ristrutturazione prevedendo la funzione abitativa e la trasformazione ad uso abitativo dei locali con destinazione diverse. Il numero delle unità immobiliari previste dal piano risultano n.26 distribuite tra i quattro fabbricati.
 - demolizione di alcuni volumi secondari esistenti per una volumetria totale di mc. 820 SUL mq.353,75;
 - ricollocamento delle volumetrie demolite su una diversa porzione del fondo per la
 - realizzazione di un fabbricato rurale quale sede del Centro Aziendale Polifunzionale.
 - in data 17/06/2010 è stata stipulata convenzione Rep.16670 fascicolo n. 7454 con scadenza decennale al 17/06/2020.

VISTO il Piano Attuativo presentato relativamente alla riclassificazione di edificio di SVAA per perdita di valore testimoniale a variante dei piani precedentemente approvati (Piano di Inquadramento Urbanistico (PIU) con relativo PAPMAA), redatto dal Dott. Arch. Paolo Posarelli dello Studio LDA.iMdA architetti associati costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione geologica/rischio idraulico;
- Tav. 00/13 – Relazione illustrativa, Norme tecniche di attuazione
- Tav. 01/13 – Stato approvato, inquadramento cartografico (Estratto cartografie P.S. e R.U., estratto catastale, estratto foto aerea)
- Tav. 02/13 – Stato approvato, inquadramento fotografico (Planimetria generale, documentazione fotografica)
- Tav. 03/13 – Stato approvato edificio A (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- Tav. 04/13 – Stato approvato edificio B (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- Tav. 05/13 – Stato approvato edifici C, D (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- Tav. 06/13 – Stato intermedio, interventi previsti dal P.M.A.A. (Planimetria generale_ demolizioni, piante piani terra_ demolizioni, calcolo dei parcheggi)
- Tav. 07/13 – Stato intermedio, proposta di declassamento di porzione dell'edificio B (Planimetria generale, estratti cartografici, documentazione fotografica)
- Tav. 08/13 – Stato futuro, inquadramento (Planimetria generale, demolizioni edificio B declassato, calcolo dei parcheggi)
- Tav. 09/13 – Stato futuro edificio A (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- Tav. 10/13 – Stato futuro edificio A materico (Planimetria con punti di scatto, viste zenitali e prospettiche, relazione descrittiva)
- Tav. 11/13 – Stato futuro edificio B (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- Tav. 12/13 – Stato futuro edifici C e D (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- Tav. 13/13 – Stato futuro edificio E (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali);
- Schema della convenzione a modifica della precedente relativa al P.I.U. Approvato
- Computo metrico estimativo opere di sistemazione e manutenzione ambientale aggiornato ai prezzi del 2019;

RICHIAMATI:

- l'art.43 comma 3 delle N.T.A. allegate alla Variante generale al R.U. adottato che consente di documentare l'avvenuta alterazione morfologica degli edifici, di dimostrare la perdita del valore testimoniale dell'edificio attraverso una relazione tecnica illustrativa con istanza di riclassificazione del fabbricato ed indicazione di futuro intervento;
- l'art.9 delle N.T.A. allegate alla Variante generale al R.U. adottato che indica la documentazione necessaria alla presentazione del Piano Attuativo;

CONSIDERATO:

- che l'alterazione morfologica del fabbricato e la conseguente perdita del valore testimoniale è stata dimostrata attraverso relazione tecnica illustrativa;
- che è stata indicazione del futuro intervento;
- che è stato valutato dalla commissione del paesaggio comunale;

ACCERTATO che:

- il Piano attuativo attuale propone, un progetto di riassetto del complesso dei fabbricati resi necessario a seguito del passaggio di proprietà della società e delle variate esigenze di sviluppo dell'azienda.
- E' volontà dei nuovi titolari valorizzare l'intero corpo dei fabbricati esistenti, non tanto secondo una logica di sfruttamento fondiario, ma in armonia e coerenza con il paesaggio rurale in cui sono inseriti.

- Vengono mantenuti tutti gli interventi previsti dal PAPMAA approvato e ancora in vigore (deruralizzazione del complesso realizzazione di altro fabbricato rurale sede dell'azienda agricola utilizzando le volumetrie secondarie demolite).
- Rispetto all'intervento previsto dal Piano di Inquadramento Urbanistico che prevedeva la ristrutturazione di tutti i fabbricati del complesso immobiliare A,B,C,D, determinando n.26 unità immobiliari, viene mutato il numero delle unità immobiliari destinate a residenza e utilizzato il fabbricato C a garage riducendo l'utilizzo del suolo da destinare a parcheggi al fine di migliorare l'inserimento ambientale del complesso.
- E' prevista la ristrutturazione degli edifici A,B,C,D e la costruzione di un nuovo fabbricato utilizzando volumetrie demolite da porzione del fabbricato B. L'intera consistenza volumetrica del complesso oggetto di ristrutturazione risulta mc. 5775.

RILEVATO che ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014 occorre procedere, contestualmente all'adozione del piano attuativo, alla nomina di un garante dell'informazione sul procedimento, con le modalità ed i compiti previsti dalla legge regionale in materia di governo del territorio;

RITENUTO a tale riguardo, di poter individuare nella persona del Geom. Ilaria Zingoni, in ruolo presso il Settore Front-Office / U.O.C. Territorio e Sviluppo, quale figura dotata delle caratteristiche idonee allo svolgimento del ruolo del Garante dell'Informazione;

CONSIDERATO inoltre che lo svolgimento della propria attività all'interno del settore consente alla predetta Geom. Ilaria Zingoni una pronta disponibilità delle informazioni necessarie ed un accesso diretto ai dati utili per l'espletamento dell'incarico di cui trattasi;

VISTO il Rapporto del Garante della Comunicazione redatto in data 26/03/2019;

VISTA la Relazione Tecnica redatta dal Responsabile dell'U.O.C. Territorio e Sviluppo, Geom. Maria Rosa Laiatici prot. Int. 31 del 14/03/2019 relativa alla proposta dell'atto;

EVIDENZIATO:

- CHE il Piano di Recupero è stato esaminato dalla Commissione del Paesaggio in data 08/03/2019 verbale n.1, la quale si è espressa positivamente sull'intervento dando parere favorevole;
- CHE il progetto di Piano di Recupero è stato depositato all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato in data 12/03/2019 deposito n. 9/19

VISTO che il progetto del Piano di Recupero è stato esaminato dalla 1^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 4 aprile 2019;

VISTO il capo II, sezione I e II, della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65, relativo ai contenuti ed alle procedure di approvazione dei piani attuativi, ed in particolare gli artt. 107 – 109 – 110 – 111;

VISTO il parere formulato dal Dirigente del Settore Front-Office, in ordine alla regolarità tecnica della proposta, oggetto del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49, primo comma e dell'art. 147 bis, primo comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il parere formulato dal Dirigente reggente il Settore Back-Office/U.O.C. Bilancio e Risorse Umane, in ordine alla regolarità contabile della proposta, oggetto del presente

provvedimento, ai sensi dell'articolo 49, primo comma e dell'art. 147 bis, primo comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

RISULTATO il seguente esito della votazione palese, accertata e ritualmente proclamata dal Presidente:

| | |
|------------|-------|
| presenti | n. 10 |
| assenti | n. 5 |
| votanti | n. 10 |
| favorevoli | n. 10 |
| contrari | n. -- |
| astenuti | n. -- |

DELIBERA

1) - DI APPROVARE la perdita di valore testimoniale dell'edificio e la conseguente riclassificazione del fabbricato da scarso valore (SVAA) a fabbricato di valore nullo (scheda modificata allegato 4)

2) - DI ADOTTARE, ai sensi degli artt. 107, 109, 110, 111, 119 della L.R. n.65/2014 Piano Attuativo relativo al complesso immobiliare "Quercia Matta" posto in via dei Brogi individuato catastalmente: al foglio di mappa n. 20 mappali 150 – 151 – 178 – 258 – 298, al foglio di mappa n. 25 mappali n. 29 – 30 – 31 – 138 – 139 – 140 – 141 – 142 – 143 – 413 – 451 – 397 – 399 – 404 – 412 – 454 – 465, ricadente in area classificata dal vigente Regolamento Urbanistico EA2 "Aree della Collina Arborata, edifici classificati S.V.A.A." presentato in data in data 29/11/2018 prot. 23422, redatto redatto dal Dott. Arch. Paolo Posarelli dello Studio LDA.iMda architetti associati e costituito dai seguenti elaborati:

- o Relazione geologica/rischio idraulico/;
- o Tav. 00/13 – Relazione illustrativa, Norme tecniche di attuazione
- o Tav. 01/13 – Stato approvato, inquadramento cartografico (Estratto cartografie P.S. e R.U., estratto catastale, estratto foto aerea)
- o Tav. 02/13 – Stato approvato, inquadramento fotografico (Planimetria generale, documentazione fotografica)
- o Tav. 03/13 – Stato approvato edificio A (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- o Tav. 04/13 – Stato approvato edificio B (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- o Tav. 05/13 – Stato approvato edifici C, D (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- o Tav. 06/13 – Stato intermedio, interventi previsti dal P.M.A.A. (Planimetria generale_ demolizioni, piante piani terra_ demolizioni, calcolo dei parcheggi)
- o Tav. 07/13 – Stato intermedio, proposta di declassamento di porzione dell'edificio B (Planimetria generale, estratti cartografici, documentazione fotografica)

- Tav. 08/13 – Stato futuro, inquadramento (Planimetria generale, demolizioni edificio B declassato, calcolo dei parcheggi)
- Tav. 09/13 – Stato futuro edificio A (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- Tav. 10/13 – Stato futuro edificio A materico (Planimetria con punti di scatto, viste zenitali e prospettiche, relazione descrittiva)
- Tav. 11/13 – Stato futuro edificio B (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- Tav. 12/13 – Stato futuro edifici C e D (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali)
- Tav. 13/13 – Stato futuro edificio E (Piante, prospetti, sezioni, dati dimensionali);
- Schema della convenzione a modifica della precedente relativa al P.I.U. Approvata;
- Computo metrico estimativo opere di sistemazione e manutenzione ambientale aggiornato ai prezzi del 2019.

che propone un progetto di riassetto del complesso dei fabbricati resosi necessario a seguito del passaggio di proprietà della società e delle variate esigenze di sviluppo dell'azienda, modificando la tipologia di ristrutturazione rispetto al PIU approvato, mantenendo tutti gli interventi previsti dal PAPMAA approvato e ancora in vigore (deruralizzazione del complesso realizzazione di altro fabbricato rurale sede dell'azienda agricola utilizzando le volumetrie secondarie demolite).

3) - DI DARE ATTO che il presente Piano di Recupero è rispondente alle norme e prescrizioni fissate dagli strumenti urbanistici vigenti ed adottati del Comune di Monsummano Terme.

4) - DI DARE ATTO che il Piano di Recupero prevede alla ristrutturazione del complesso immobiliare costituito da due fabbricati con incremento di SUL derivata dalla realizzazione di un piano intermedio al fabbricato A, senza di fatto realizzare alcuna opera di urbanizzazione di rilevanza, quale opera pubblica e che la proprietà dovrà provvedere alla corresponsione per intero del contributo dovuto ai sensi del Titolo VII Capo I della L.R. n.65/2014.

5) - DI DARE ATTO che svolge il ruolo di Garante della Comunicazione ai sensi dell'art.38 della L.R. 65/2014 il Geom. Ilaria Zingoni.

6) - DI DARE ATTO che, in attuazione dell'art. 107 comma 3 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, degli artt. 99 e 123 dello Statuto Comunale e dal Decreto Sindacale n.13 del 29/04/2017, in rappresentanza di questa Amministrazione Comunale, nella citata convenzione/atto di permuta allegata al piano attuativo in questione interverrà il Dirigente del Settore Front-Office Dott. Antonio Pileggi autorizzato fin d'ora ad apportare al testo della stessa modifiche di lieve entità che dovessero rendersi necessarie prima della stipula.

7) - DI DISPORRE la pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano Attuativo di Recupero di iniziativa privata di cui alla presente delibera sul (B.U.R.T.) Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 111 della L.R. 65/2014.

8) - DI DARE ATTO che tutta la documentazione del Piano Attuativo di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 111 L.R. 65/2014 sarà disponibile presso l'ufficio Urbanistica dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della Regione Toscana.

9) - DI DARE ATTO che l'iter di approvazione dell'atto sopracitato seguirà il procedimento di cui all'art. 111 della L.R. 65/2014. pertanto, qualora nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione non pervengono osservazioni, il Piano di Recupero di cui all'oggetto diventeranno efficaci a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

10) - DI DARE ATTO che, ai sensi della legge 7.08.1990 n. 241, il Responsabile del Procedimento è il Geom. Maria Rosa Laiatici Istruttore Direttivo del Settore Front-Office / U.O.C. Territorio e Sviluppo.

IL CONSIGLIO COMUNALE

inoltre,

PRESO ATTO dell'urgenza che riveste il presente provvedimento;

VISTO l'art. 134 - comma 4 - del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

RISULTATO il seguente esito della votazione palese, accertata e ritualmente proclamata dal Presidente:

| | |
|------------|-------|
| presenti | n. 10 |
| assenti | n. 5 |
| votanti | n. 10 |
| favorevoli | n. 10 |
| contrari | n. -- |
| astenuiti | n. -- |

DELIBERA

DI DICHIARARE immediatamente eseguibile il presente provvedimento.-



COMUNE DI MONSUMMANO TERME
PROVINCIA DI PISTOIA

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

Il Presidente
Libero Roviezzo

Il Segretario Generale
Dott.ssa Norida Di Maio