

**Oggetto: Individuazione area di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, riclassificazione dell'edificio e contestuale adozione Piano di Recupero - proprietà Sig.ra Aprile Silvia, posta in Via Rio dei Bechini.**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- La Sig.ra Aprile Silvia in qualità di proprietaria presentava in data 23/05/2013 prot. 5955 proposta di Piano di Recupero relativamente a :
  - deruralizzazione di fabbricati rurale e degli annessi agricoli;
  - perdita di valore testimoniale ( Riclassificazione del fabbricato da SVAA e valore nullo);
  - demolizione del fabbricato principale e degli annessi, ricostruzione con ampliamento al fine della realizzazione di un fabbricato unifamiliare di civile abitazione in diversa collocazione;
- L'area di proprietà posta in via Rio dei Bechini risulta individuata catastalmente al foglio di mappa n.2 mappali n. 4 – 5 – 6 – 7 – 13 – 14 (al catasto terreni) e n. 298 – 299 – 318 – 320 – 321 – 322 – 323 (al catasto fabbricati) e ricadente secondo il vigente R.U. in zona EA3 “ Area della collina arborata e del Colle del Segalare” secondo la Variante Generale al R.U. adottata l'area ricade in zona EA2 - area della Collina Arborata;
- Il Piano di Recupero è composto dai seguenti elaborati:
  - *Relazione ai sensi dell'art.45 L.R. 1/2005- Programma di Manutenzione Ambientale, computo metrico estimativo;*
  - *Relazione illustrativa – Perdita di valore testimoniale;*
  - *Relazione tecnica - proposta progettuale;*
  - *Norme Tecniche di attuazione del Piano di Recupero;*
  - *Relazione Geologica;*
  - *Schema di convenzione;*
  - *Tav. 1 – Estratti;*
  - *Tav. 2 – Stato Attuale – Planimetria generale/rilievo topografico – Sezione E/E;*
  - *Tav. 3 – Stato Attuale “Fabbricato A” - Piante, sezioni e prospetti;*
  - *Tav. 4 – Stato Attuale “Fabbricato B” - Piante, sezioni e prospetti;*
  - *Tav. 5 – Calcoli – Planivolumetrico fabbricati “A” e “B”;*
  - *Tav. 6 – Stato di progetto – Planimetria generale stato di progetto e sovrapposto – Sezione E/E;*
  - *Tav. 7 – Stato di progetto – Piante, sezioni e prospetti;*
  - *Tav. 8 – Calcoli – Planivolumetrico reale, urbanistico, calcoli;*
  - *Tav. 9 – Adeguamento alla legge 13/89 – Piante piano interrato, terra e particolari bagni;*
  - *Tav. 10 – Fotovoltaico e solare D.P.G.R. n. 62/R\_2005 – Pianta della copertura;*
  - *Tav. 11 – Allacci e parcheggi, planimetria generale;*
  - *Tav. 12 – Verifica area permeabile, planimetria generale.*

ed è stato redatto dallo Studio Tecnico “ Il Poliedro” Dott. Arch. Roberto Bruni integrato in data 24/03/2014 prot. 4552, 08/09/2014 prot. 13588, 14/10/2014 prot. 15652 a seguito della richiesta di integrazione del 21/06/2013 prot. n.7680;

#### RICHIAMATO:

- L'art.27 della L.457/78 che consente l'individuazione delle zone ove per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso e che in dette zone possono essere compresi singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché aree da destinare ad attrezzature;
- l'art.119 della L.R. 65/2014 ove il piano di recupero di cui alla L.n.457/78 è definito come lo strumento di intervento per il recupero del patrimonio esistente nelle zone dichiarate degradate ai sensi dell'art. 27 di detta legge, in qualsiasi zona territoriale si trovino;
- l'art. 83 della L.R. n.65/2014 – interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole -;
- 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 de futuro intervento;
- l'art.9 delle N.T.A. allegate alla Variante generale al R.U. adottato che indica la documentazione necessaria ala presentazione del Piano di Recupero;

#### CONSIDERATO:

- che al fine all'attuazione del Piano di Recupero presentato si ritiene necessario individuare l'area di recupero, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, quale zona ove, per le condizioni di degrado, risulta opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico;
- che ai fini della deruralizzazione è necessario l'individuazione dell'area di pertinenza del fabbricato e l'impegno da parte dei proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie;
- che l'alterazione morfologica del fabbricato e la conseguente perdita del valore testimoniale è stata dimostrata attraverso relazione tecnica illustrativa con indicazione del futuro intervento e sentito il parere della commissione del paesaggio comunale;

ACCERTATO che l'intervento proposto, relativo al deruralizzazione di fabbricati rurale e degli annessi agricoli, alla perdita di valore testimoniale ( Riclassificazione del fabbricato da SVAA e valore nullo) e alla demolizione del fabbricato principale e degli annessi, ricostruzione con ampliamento al fine della realizzazione di un fabbricato unifamiliare di civile abitazione in diversa collocazione, risulta ammesso previa redazione di Piano di Recupero;

#### DATO ATTO che:

- il presente Piano di Recupero, atto di governo del territorio di attuazione del Regolamento Urbanistico, è redatto in conformità alle norme e prescrizioni fissate dagli strumenti urbanistici stessi vigenti ed adottati del Comune di Monsummano Terme;
- Il Piano di Recupero tende al superamento delle condizioni di degrado fisico ambientale, attraverso una riqualificazione architettonica degli edifici e degli spazi di pertinenza, mantenendo inalterati i livelli degli effetti ambientali, sociali e della salute umana;
- Il Piano di recupero non è stato sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 5/bis comma 2 della L.R.T. n. 10/10 e s.m.i. ;
- che gli l'interventi ricompresi nel piano di recupero dovranno essere attivati entro i termini di legge di cui all'art.28 comma 3, L.457/78, termine oltre il quale decade ad ogni effetto l'individuazione delle aree da recuperare ai sensi dell'art.27 della stessa legge;
- che relativamente al progetto oggetto del presente provvedimento non si ritiene di dover acquisire il parere del settore servizi tecnici, in quanto il Piano di Recupero non concerne la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione, e che comunque detti pareri dovranno

essere acquisiti ai fini della formazione dei correlati e conseguenti procedimenti e provvedimenti edilizi edificatori, ovvero titoli edilizi abilitativi;

RILEVATO che ai sensi dell'art. 107 della L.R.65/2014 occorre procedere, contestualmente all'adozione del piano di Recupero, 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 Servizi Tecnici, Pianificazione e Gestione del Territorio, 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 13/11/2014; (allegato 22)

VISTA la Relazione Tecnica redatta dal Responsabile dell'U.O.C. Urbanistica, Geom. Maria Rosa Laiatici prot. int. 260 del 12/11/2014 relativa alla proposta di adozione dell'atto;

EVIDENZIATO:

- CHE il Piano di Recupero è stato esaminato dalla Commissione del Paesaggio in data 23/10/2014 verbale n. 4 la quale si è espressa positivamente sull'intervento dando parere favorevole: *vista la conformità urbanistica accertata dall'ufficio, la commissione conferma il parere favorevole all'intervento già espresso in data anche in merito al suo inserimento nel contesto ambientale ed ai sensi dell'art.43 comma 3 delle N.T.A. allegate alla variante generale al RU adottata, si conferma la perdita del valore testimoniale dell'immobile.* (allegato 23 )
- che il progetto di Piano di Recupero è stato depositato all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato in data 18/09/2014 deposito n. 930; (allegato 24)

VISTO che il progetto del Piano di Recupero è stato esaminato dalla 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del \_\_\_\_\_;

VISTO il capo IV, sezione I e II, della Legge Regionale 12/11/2014 n.65, relativo ai contenuti ed alle procedure di approvazione dei piani attuativi, ed in particolare l'art.107 e l'art.119;

**VISTO** il parere favorevole, formulato dal Dirigente del Settore Servizi al cittadino e alle imprese, Gestione, Promozione e Sviluppo del Territorio, Finanze e Personale, 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 favorevole formulato dai Servizi al cittadino e alle imprese, Gestione, Promozione e Sviluppo del Territorio, Finanze e Personale, con il quale si attesta che, per quanto attiene alla regolarità dell'atto, non si riscontrano aspetti correlati alla regolarità contabile della proposta ai sensi dell'art. 49, primo comma, e dell'art. 147 bis, primo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267;

**VISTO** il Decreto Lgs. 18.08.2000 n. 267, "T. U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

**DELIBERA**

1. DI INDIVIDUARE ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78, le zone di recupero come perimetrare nell'allegata cartografia :  
Tav. Unica – individuazione aree soggette a piano di recupero – stato attuale – stato modificato; (allegato 1 e 2)  
che costituisce parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione, nella quale viene individuata, la zona di recupero, foglio di mappa n. 2 mappali nn. mappali n. 4 – 5 – 6 – 7 – 13 – 14 (al catasto terreni) e n. 298 – 299 – 318 – 320 – 321 – 322 – 323 (al catasto fabbricati) dalla superficie catastale di mq. 27.589,00.
2. DI DARE ATTO che ai sensi dell'art.28 comma 3 della L.457/78 e s.m.i. l'individuazione della zona di recupero di cui al punto n.1, decade da ogni effetto se entro tre anni non è stato approvato il Piano di recupero delle aree in essa compresa.
3. DI APPROVARE ai fini della deruralizzazione l'individuazione dell'area di pertinenza del nuovo intervento, di dimensioni non inferiori ad un ettaro, e gli interventi di sistemazione ambientale proposti dai proprietari, fornendo idonee garanzie. L'area è rappresentata al catasto terreni nel foglio di mappa n. 2 mappali 4 – 5 – 6 – 7 – 14 – 355 per una superficie catastale di ha 2.26.58 ; (allegato 3)
4. DI APPROVARE la perdita di valore testimoniale dell'edificio e la conseguente riclassificazione del fabbricato da scarzo valore (SVAA) a fabbricato di valore nullo (scheda modificata allegato 4)
5. DI ADOTTARE, ai sensi degli artt. 107, 109, 110, 111, 119 della L.R. n.65/2014 il progetto relativo al Piano di Recupero del complesso immobiliare posto in Via Rio dei Bechini , distinto al catasto fabbricati e terreni di questo Comune, foglio di mappa n. 2 mappali nn. mappali n. 4 – 5 – 6 – 7 – 13 – 14 (al catasto terreni) e n. 298 – 299 – 318 – 320 – 321 – 322 – 323 (al catasto fabbricati) presentato in data 23/05/2013 prot. 5955 , dalla Sig.ra D'Aprile Silvia relativo al deruralizzazione di fabbricato rurale e degli annessi agricoli, alla perdita di valore testimoniale ( Riclassificazione del fabbricato da SVAA e valore nullo) e alla demolizione del fabbricato principale e degli annessi, ricostruzione della stessa volumetria per la realizzazione di un fabbricato unifamiliare di civile abitazione delle stesse volumetrie in diversa collocazione, costituito dai seguenti elaborati:
  - Relazione ai sensi dell'art.83 L.R. 65/2014- Programma di Manutenzione Ambientale computo metrico estimativo ; (allegato 2)
  - Relazione illustrativa – Perdita di valore testimoniale; (allegato 5)
  - Relazione tecnica - proposta progettuale; (allegato 6)
  - Norme Tecniche di attuazione del Piano di Recupero; (allegato 7)
  - Relazione Geologica; (allegato 8)
  - Schema di convenzione; (allegato 9)
  - Tav. 1 – Estratti; (allegato 10)
  - Tav. 2 – Stato Attuale – Planimetria generale/rilievo topografico – Sezione E/E; (allegato 11)
  - Tav. 3 – Stato Attuale “Fabbricato A” - Piante, sezioni e prospetti; (allegato 12)
  - Tav. 4 – Stato Attuale “Fabbricato B” - Piante, sezioni e prospetti; (allegato 13)
  - Tav. 5 – Calcoli – Planivolumetrico fabbricati “A” e “B”; (allegato 14)
  - Tav. 6 – Stato di progetto – Planimetria generale stato di progetto e sovrapposto – Sezione E/E; (allegato 15)
  - Tav. 7 – Stato di progetto – Piante, sezioni e prospetti; (allegato 16)
  - Tav. 8 – Calcoli – Planivolumetrico reale, urbanistico, calcoli; (allegato 17)
  - Tav. 9 – Adeguamento alla legge 13/89 – Piante piano interrato, terra e particolari bagni; (allegato 18)

- Tav. 10 – Fotovoltaico e solare D.P.G.R. n. 62/R\_2005 – Pianta della copertura; (allegato 19);
- Tav. 11 – Allacci e parcheggi, planimetria generale; (allegato 20)
- Tav. 12 – Verifica area permeabile, planimetria generale. (allegato 21)

6) 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.

7) DI DARE ATTO che il Piano di Recupero prevede demolizione totale di due fabbricati esistenti e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato di civile abitazione in diversa collocazione, 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 a titolo di oneri di urbanizzazione primaria secondaria e costo di costruzione, salvo lo scomputo delle spese per la sistemazione ambientale da sostenersi ai sensi dell' art.45 comma 2 L.R. 1/2005.

8) DI DARE ATTO che, in attuazione dell'art. 107 comma 3 del D. Lgs 267/2000, degli artt. 99 e 123 dello Statuto Comunale e del Decreto Sindacale n. 29 del 01/09/2014 , in rappresentanza di questa Amministrazione Comunale, nella convenzione da stipulare interverrà il Dirigente del “Servizi al cittadino e alle imprese, Gestione, Promozione e Sviluppo del Territorio, Finanze e Personale, Dott. Antonio Pileggi, autorizzato fin d'ora ad apportare al testo della stessa modifiche di lieve entità che dovessero rendersi necessarie prima della stipula;

9) 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.

10) DI DARE ATTO che tutta la documentazione del Piano Attuativo di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art.111 L.R.1/2005 sarà disponibile presso l'ufficio Urbanistica dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della Regione Toscana.

11) DI INCARICARE il Responsabile del Procedimento ed il Responsabile del Settore Servizi al cittadino e alle imprese, Gestione, Promozione e Sviluppo del Territorio, Finanze e Personale, di procedere ad adottare tutti gli atti consequenziali alla presente deliberazione.

12) 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 Servizi al cittadino e alle imprese, Gestione, Promozione e Sviluppo del Territorio, Finanze e Personale.

**IMMEDIATA ESEGUIBILITA'**



**COMUNE DI MONSUMMANO TERME**  
*Provincia di Pistoia*

OGGETTO: D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 - Art. 49, primo comma (Pareri dei responsabili dei servizi) e art. 147 bis, primo comma (Controllo di regolarità amministrativa e contabile). Proposta di atto deliberativo riguardante:

**Individuazione area di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, riclassificazione dell'edificio e contestuale adozione Piano di Recupero - proprietà Sig.ra Aprile Silvia, posta in Via Rio dei Bechini.**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Per quanto attiene alla regolarità ed alla correttezza dell'azione amministrativa dell'atto:

- non si riscontrano aspetti correlati alla regolarità tecnica, trattandosi di un mero atto di indirizzo;
- si esprime PARERE FAVOREVOLE;
- si esprime PARERE SFAVOREVOLE.

Annotazioni:

Li, \_\_\_\_\_

**Il Dirigente**  
**Dott. Antonio Pileggi**

---

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Per quanto attiene alla regolarità dell'atto:

- Non si riscontrano aspetti correlati alla regolarità contabile;
- Si esprime PARERE FAVOREVOLE;
- Si esprime PARERE SFAVOREVOLE.

Annotazioni:

Li, \_\_\_\_\_

**Il Dirigente**  
**Dott. Antonio Pileggi**

---