

**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 XXX via XXX C.F. XXX - legale rappresentante Sig. XXX. - ADOZIONE.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO CHE:

- Il Sig. A. G. nato a XXX il XXX, residente in XXX viaXXX c.f. XXX, legale rappresentante della Società sarl AGRI JOSU con sede in XXX via XXX C.F. XXX, 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 prospettive, 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;

#### RICHIAMATO:

- 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 resosi 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 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 26/03/2019

VISTA la Relazione Tecnica redatta dal Responsabile dell'U.O.C. Urbanistica, 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<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del \_\_\_\_\_;

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 l'art. 107 – 109 – 110 – 111 ;

VISTO il parere favorevole formulato dal Dirigente Settore Pianificazione e Gestione del Territorio in ordine alla regolarità tecnica della proposta, oggetto del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49 primo comma del D. Lgs 267/00;

VISTO il parere favorevole formulato dal Dirigente del Settore Economico Finanziario, 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, del D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267;

VISTO il D. Lgs 18.08.2000 n. 267, recante “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”;

## **DELIBERA**

1. 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)
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:

- 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. 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.1/2005 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.

**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: **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 - legale rappresentante Sig. Acciai Gianni. - ADOZIONE.**

**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**

---