



# COMUNE DI PONTASSIEVE

## CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

**ORIGINALE**

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Nr. 96    Data 30/11/2021    Seduta Nr. 11**

---

SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - GESTIONE DEL PIANO E  
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA  
REGOLAMENTO URBANISTICO - 40<sup>A</sup> MODIFICA PER VARIAZIONE ALLA CLASSE DI  
INTERESSE PER GLI EDIFICI POSTI IN LOC. PODERE CASTELLARE, LOC. PIAN DI  
CASI, LOC. PODERE PRATO, AI SENSI DELL'ART. 39 COMMA 16 DELLE NORME RUC

---

L'anno duemilaventuno questo giorno martedì 30 del mese di Novembre alle ore 17:30 convocata con le prescritte modalità, nella solita sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Pres	Cognome e Nome	Pres	Cognome e Nome	Pres
MARINI MONICA	N	ROSSI FRANCESCO	S	MAURRI CLAUDIA	S
BROGI CARLOTTA	S	FUSI BARBARA	S	CAPPELLETTI CECILIA	S
DONNINI DANIELE	S	SANTONI RICCARDO	S	NENCI LORENO	S
GIORGI GLORIA	S	CANESTRI MATTIA	N	LOBASCIO VINCENZO	S
BETULANTI MARTINA	S	CAMPIGLI SILVIA	S	GORI SIMONE	S
ZAMA CAMILLA	S	TAGLIATI MASSIMILIANO	N		

*TOTALE Presenti*            14            *TOTALE Assenti*            3

Sono presenti gli assessori esterni: CRESCI MATTIA, BONI CARLO, PRATESI FILIPPO, BENCINI JACOPO, BORGHERESI GIULIA

Per il Segretario Generale del Comune, Dott. Francesco Cammilli, assiste alla seduta incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente del Consiglio, Martina Betulanti, assume la presidenza e constatata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento relativo all'oggetto.

**OGGETTO:**

**SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GESTIONE DEL PIANO E  
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO - 40<sup>A</sup> MODIFICA PER VARIAZIONE ALLA CLASSE  
DI INTERESSE PER GLI EDIFICI POSTI IN LOC. PODERE CASTELLARE, LOC. PIAN  
DI CASI, LOC. PODERE PRATO, AI SENSI DELL'ART. 39 COMMA 16 DELLE NORME  
RUC**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Viste le istanze di seguito indicate, finalizzate alla revisione delle classi di valore degli edifici attribuite dal Regolamento Urbanistico:

- istanza presentata in data 5.08.2021 prot. 19733 (P.E. 2021/1183), dall'Arch. Foggi Alessandro in qualità di tecnico incaricato dal proprietario [REDACTED], relativa all'immobile posto in via Aretina 21 a Sieci – annesso podere “Castellare”, identificato al NCEU nel foglio 94 particella 59 sub. 2; istanza finalizzata all'eliminazione del valore dell'edificio
- istanza presentata in data 12.10.2021 prot. 25343 (P.E. 2021/1182), dal Geom. Lapo Biffoli in qualità di tecnico incaricato dai proprietari [REDACTED], relativa all'immobile posto in via dell'Argomena 35, Santa Maria in Acone – annesso podere “Prato”, identificato al NCEU nel foglio 47 particella 36 sub. 502; istanza finalizzata alla modifica della classe di valore dell'edificio da edificio di valore ad edificio di valore limitato all'assetto esterno
- istanza presentata in data 10.02.2021 prot. 3856 (P.E. 2021/763) ed integrata il 21.09.2021 prot.23197, dal Geom. Lorenzo Loiero in qualità di tecnico incaricato dal proprietario [REDACTED], relativa all'immobile posto in via Uscioli – edificio in località “Pian di Casi”, identificato al NCEU nel foglio 19 particella 99 sub. 2; istanza finalizzata all'eliminazione del valore dell'edificio

Premesso che la situazione degli atti di governo del territorio del Comune è la seguente:

- il Piano Strutturale è stato adottato con Deliberazione C.C. n.123 del 22.10.2003 e successivamente approvato con Deliberazione C.C. n.66 del 27.04.2004 (pubblicazione sul BURT avvenuta in data 1.6.2004), poi oggetto di successive 6 varianti: 5 approvate rispettivamente con Del. C.C. n.18 del 16.02.2006 (var. n.1), n.76 del 31.07.2007 (var. n.2), Del. C.C. n.66 del 23.07.2009 (var. n.3) Del. C.C. n.64 del 23.07.2009 (var. n.4), Del. C.C. n. 48 del 9.06.2015 (var.n.5); ed una variante adottata con Del. C.C. n. 63 del 30.07.2021 (var. n. 6);
- il Regolamento Urbanistico è stato adottato con Deliberazione C.C. n.84 del 28.07.2005 e successivamente approvato con Deliberazione C.C. n.154 del 29.12.2005 (pubblicazione sul BURT avvenuta in data 01.02.2006), poi oggetto di successive 14 varianti redatte in regime di L.R. 1/2005 e approvate rispettivamente con Del. C.C. n.8 del 06.02.2007 (var. n.1), Del. C.C. n.76 del 31.07.2007 (var. n.2), Del. C.C. n.78 del 31.07.2007 (var. n.3), Del. C.C. n.79 del 31.07.2007 (var. n.4), Del. C.C. n.62 del 10.06.2008 (var. n.5), Del. C.C. n.66 del 23.07.2009 (var. n.6), Del. C.C. n.6 del 21.01.2010 (var. n.7), Del. C.C. n.50 del 08.04.2010 (var. n.8), Del. C.C. n.49 del 08.04.2010 (var. n.9), Del. C.C. n.27 del 28.04.2011 (var. n.10), Del. C.C. n.43 del 24.05.2012 (var. n.11), Del. C.C. n.64 del 27.09.2012 (var. n.12), Del. C.C. n.69 del 28.11.2013 (var. n.13), Del. C.C. n. 18 del 6.3.2014 (var. n. 14), Del. C.C. n. 60 del 8/7/2014 (var. n. 15);
- in data 12.11.2014 è entrata in vigore la nuova Legge Regionale Urbanistica n. 65/2014 che modifica in parte contenuti e procedimenti inerenti le varianti agli strumenti di pianificazione comunale;
- ai sensi della L.R. 65/2014 sono intervenute le seguenti varianti al RUC, approvate rispettivamente con Del. C.C. n. 13 del 24.2.2015 (var. n.15bis), Del. C.C. n. 25 del 31.03.2015 e pubblicazione BURT del 17.06.2015 (var. 16), Del. C.C. n. 48 del 9.6.2015 (var. 17), Del. C.C. n. 59 del 21.7.2015 e pubblicazione BURT del 30.09.2015 (var. 18), Del. C.C.n. 73 del 28.11.2017 (var. 19), Del. C.C.n. 49 del 27.06.2016 e pubblicazione BURT del 22.02.2017 (var. 20), Del. C.C.n. 27 del 29.05.2018 (var. 21), Del. C.C. N 58

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 96 DEL 30/11/2021

del 3.10.2017 e pubblicazione BURT del 26.09.2018 (var. 22), Del. C.C. n. 29 del 29.05.2018 (var. 23), Del. C.C. n. 29 del 29.04.2019 (var. 24), Del. C.C. n. 92 del 7.10.2019 (var. 25), Del. C.C. n. 76 del 27.12.2018 (var. 26), Del. C.C. n. 7 del 26.02.2019 (var. 27), Del. C.C. n. 18 del 28.03.2019 (var. 28), Del. C.C. n. 64 del 29.7.2019 e pubblicazione BURT del 2.10.2019 (var. 29), Decreto del Responsabile Settore 4 del 27.11.2019 n.196 e pubblicazione BURT del 16.12.2019 (var. 31), Del. C.C. n. 112 del 26.11.2019 (var. 32), Del. C.C. n. 90 del 7.10.2019 e pubblicazione BURT del 20.11.2019 (var. 33), Del. C.C. n. 33 del 25.05.2020 e pubblicazione sul BURT del 15.07.2020 (var. 34), Del. C.C. n. 29 del 29.12.2020 (var. 35) e pubblicazione sul BURT del 3.03.2021; Del. C.C. n. 11 del 30.3.2021 (var. 36); Del. C.C. n. 63 del 30.07.2021 e pubblicazione sul BURT del 29.09.2021 (var. n. 37); Del. C.C. n. 77 del 30.09.2021 (var. n. 39);

e le seguenti varianti ad oggi adottate: Del. C.C. n. 65 del 29.07.2019 e Del. CC. n. 111 del 26.11.2019 conclusione processo decisionale VAS (var. 30); Del. C.C. n. 64 del 30.07.2021 (var. n. 38) in corso di approvazione;

- con Deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve n. 109 del 25.09.2018 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi degli art. 17 e 23 della L.R. 65/2014 poi integrato con deliberazioni GU n.32 del 07.04.2020, n. 46 del 25 maggio 2021 e n. 61 del 6 luglio 2021;
- con deliberazione CC n.93 del 29/12/2020 è stato approvato l'atto di Avvio del Procedimento inerente la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pelago e Pontassieve ai sensi dell'art. 23bis della L.R. 65/2014;

Preso atto, relativamente alle previsioni del regolamento urbanistico vigente, di quanto segue:

- che al momento della formazione del RUC i manufatti edilizi sono stati classificati in base alle seguenti categorie:
  - edifici di interesse culturale;
  - edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno;
  - edifici privi di interesse culturale;
  - altro manufatto edilizio puntuale di interesse culturale;
  - altro manufatto edilizio puntuale di interesse culturale limitato all'assetto esterno;
- che l'annesso podere Prato e l'edificio in località Pian di Casi sono classificati come "edifici di interesse culturale" mentre l'annesso del complesso immobiliare podere Castellare è classificato come "edificio di interesse culturale limitato all'assetto esterno".
- che l'art. 39, comma 16, delle norme del RUC dispone che per gli edifici di interesse culturale è facoltà degli interessati segnalare all'Amministrazione Comunale eventuali errori di attribuzione della suddetta classe di interesse e l'Amministrazione provvede alla valutazione tecnica della segnalazione e, qualora riscontri incoerenza tra l'attribuzione della classe e i criteri medesimi, apporta la variazione alla classificazione mediante deliberazione del Consiglio Comunale;

Vista la documentazione tecnica allegata a ciascuna istanza di revisione, contenente l'analisi storico-critica degli elementi tipologici, formali e strutturali di ogni immobile, la ricognizione sull'epoca di costruzione, la valutazione dello stato di conservazione fisico e tipologico, nonché la documentazione fotografica; documentazioni allegate quali parte integrante e sostanziale del presente atto con i seguenti riferimenti:

- **sotto lettera "A"** la documentazione redatta dall'Arch. Alessandro Foggi inerente l'annesso del podere Castellare;
- **sotto lettera "B"** la documentazione redatta dal geom. Lapo Biffoli inerente l'annesso del podere Prato;
- **sotto lettera "C"** la documentazione redatta dal geom. Lorenzo Loiero inerente l'edificio posto in località Pian di Casi;

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 96 DEL 30/11/2021

Viste le risultanze delle valutazioni tecniche effettuate dal Servizio Pianificazione Territoriale, riportate nella relazione urbanistica a firma del Responsabile del Servizio, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto **sotto lettera “D”**;

Visti i seguenti pareri della Commissione del Paesaggio, espressi in data 14 ottobre 2021, aventi valore consultivo di supporto al Responsabile del procedimento:

- per l’annesso del Podere Castellare: parere favorevole
- per l’annesso del Podere Prato: parere favorevole
- per l’edificio Pian di Casi: la Commissione, vista la documentazione presentata, ritiene che la richiesta possa essere accolta con le seguenti raccomandazioni:
  - che in occasione di eventuali progetti di recupero e/o ristrutturazione del complesso immobiliare venga mantenuta inalterata la conformazione planoaltimetrica dell’edificio;
  - inoltre, si raccomanda un sostanziale mantenimento della caratteristica tradizionale della copertura sia internamente che esternamente all’edificio, così come una sostanziale conservazione del sistema delle aperture sui prospetti attualmente esistenti, fermo restando eventuali necessità derivanti da normative di natura igienico-sanitaria.

Ritenuto di concordare con quanto proposto dal Responsabile del Procedimento nella relazione urbanistica e pertanto di procedere con la correzione della classificazione degli immobili seguendo la procedura dell’art. 39.16 del RUC. La correzione si concretizza con la modifica della tavola del Regolamento Urbanistico “D.3.2 –Tavola sistema insediativo Sieci”, eliminando il simbolo di “edificio di interesse culturale limitato all’assetto esterno” in corrispondenza del podere Castellare identificato al NCEU nel Fg. 94 particella 59 sub. 2 , e con la modifica della tavola “D.1nord –Tavola territorio rurale ed aperto”, modificando la classe di valore da “edificio di interesse culturale” a “edificio di interesse culturale limitato all’assetto esterno” in corrispondenza dell’annesso del podere Prato identificato al NCEU nel Fg. 47 particella 36 sub. 2, nonché l’eliminazione del simbolo di “edificio di interesse culturale” in corrispondenza dell’edificio posto in località Pian di Casi, identificato al NCEU nel Fg. 19 p.lla 99;

Visto il parere favorevole sulla regolarità tecnica ai sensi dell’art. 49, comma 1, D.Lgs. 267/2000 reso dal Responsabile del Servizio Pianificazione e omesso il parere in ordine alla regolarità contabile e l’attestazione della copertura finanziaria stante la natura del presente atto;

Visto il parere favorevole della 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare espresso in data 25/11/21;

Vista la L.1150/1942;

Vista la L.R. 65/2014;

Visto il D.Lgs 152/2006;

Visto il D.Lgs 267/2000;

### DELIBERA

1. Modificare, ai sensi dell’art. 39, comma 16, delle norme del Regolamento Urbanistico, le classi di valore attribuite ai seguenti immobili:
  - immobile posto in via Aretina 21 a Sieci – annesso podere “Castellare”, identificato catastalmente al NCEU nel foglio 94 particella 59 sub. 2 da “edificio di interesse culturale limitato all’assetto esterno” a “edificio privo di interesse culturale”;
  - immobile posto in via dell’Argomenna 35, Santa Maria in Acone – annesso podere “Prato”, identificato catastalmente al NCEU nel foglio 47 particella 36 sub. 502 da “edificio di interesse culturale” a “edificio di interesse culturale limitato all’assetto esterno”;

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 96 DEL 30/11/2021

- immobile posto in via Uscioli – edificio in località “Pian di Casi”, identificato catastalmente al NCEU nel foglio 19 particella 99 da “edificio di interesse culturale” a “edificio privo di interesse culturale.

Le modifiche si concretizzano per il primo annesso nell’eliminazione del simbolo di “edificio di interesse culturale limitato all’assetto esterno” dalla tavola D3.2 – Tavola sistema insediativo Sieci, che si allega, nella versione post-modifica, quale parte integrante e sostanziale del presente atto **sotto lettera “E”**; per gli altri due immobili, con variazione dell’elaborato D1 – Tavola territorio rurale e aperto – nord”, in particolare nella sostituzione del simbolo di “edificio di interesse culturale” con il simbolo di “edificio di interesse culturale limitato all’assetto esterno” per il podere Prato e per l’eliminazione del simbolo di “edificio di interesse culturale” per l’edificio Pian di Casi. La tavola D1 viene allegata, nella versione post-modifica, quale parte integrante e sostanziale del presente atto **sotto lettera “F”**.

2. Fare proprie le seguenti raccomandazioni espresse dalla Commissione del Paesaggio in data 14 ottobre 2021 per l’edificio Pian di Casi:
  - che in occasione di eventuali progetti di recupero e/o ristrutturazione del complesso immobiliare venga mantenuta inalterata la conformazione planoaltimetrica dell’edificio;
  - inoltre, si raccomanda un sostanziale mantenimento della caratteristica tradizionale della copertura sia internamente che esternamente all’edificio, così come una sostanziale conservazione del sistema delle aperture sui prospetti attualmente esistenti, fermo restando eventuali necessità derivanti da normative di natura igienico-sanitaria.
3. Dare atto che i documenti allegati sotto le lettere “E” ed “F” appena citati, stante le loro eccessive dimensioni, sono archiviati, conservati e consultabili al seguente *link* quale parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione: <https://drive.comune.pontassieve.fi.it:8080/index.php/s/dSsXPrMBQyniQ6a>
4. Dare atto che la modifica è efficace dalla data di approvazione della presente Deliberazione.
5. Dare atto che, ai sensi e per gli effetti della L. 241/90, responsabile della presente procedura e della sua esecuzione è il Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica associato dei Comuni di Pontassieve e di Pelago, Dott. Fabio Carli.

-----  
Illustra il provvedimento l’assessore Filippo Pratesi  
Intervengono i consiglieri:  
Francesco Rossi

Alle ore 18.45 esce la Consigliera Cecilia Cappelletti – Lega Salvini Pontassieve

Terminati gli interventi, la Presidente Martina Betulanti, pone in approvazione in forma palese il provvedimento ed accerta il seguente risultato:

- Consiglieri presenti: 13
- Consiglieri favorevoli: 13
- Consiglieri astenuti nessuno
- Consiglieri contrari: nessuno

Il Presidente, constatato l’esito della votazione di cui sopra, proclama il provvedimento approvato all’unanimità dei presenti;

Di seguito

IL CONSIGLIO COMUNALE

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 96 DEL 30/11/2021**

In vista dell'urgenza, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL D.Lgs 267/2000, con separata votazione, con i medesimi esiti della precedente

**DELIBERA**

dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

---

Si dà atto che gli interventi integrali dei consiglieri sono registrati in formato elettronico ed archiviati presso la Segreteria Generale

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 96 DEL 30/11/2021**

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio

Martina Betulanti  
(firmato digitalmente)

Per il Segretario Generale

Dott. Francesco Cammilli  
(firmato digitalmente)