



**Comune
di Signa**
Città Metropolitana di Firenze

**COMUNE DI SIGNA
SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA**

VERBALE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

SEDUTA DEL 23.07.2025

L'anno **duemilaventicinque** (2025) il giorno **ventitre** (23) del mese di **luglio** (07) si è riunita la COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (C.E.C.) composta dai Sigg.:

Arch. FALASCHI FILIPPO

Presidente

Dott. Geologo Cioni Luca

Componente

presente

Perito Ind. Giovannetti Giampiero

Componente

presente on line

Arch. Palazzo Enrico

Componente

presente

Assume la **Presidenza** della riunione il Responsabile del Settore III, **Arch. FALASCHI FILIPPO**, che accerta e conferma la presenza dei suddetti commissari.

La funzione di **Segretario** è esercitata dall' **Arch. Vittorio Donti**

Assistono i seguenti tecnici con compiti di supporto:

Arch. BERTINI VANESSA

Tecnico Interno

Arch. DONTI VITTORIO

Tecnico Interno

Arch. MAZZIERI SUSI

Tecnico Interno

LA COMMISSIONE HA EMESSO I SEGUENTI PARERI:

N. **1** - Pratica: **SCIAS2025/0110** Pervenuta in data **09.04.2025** al n. **9565** di Protocollo.

Richiedente/i: **B.S.**

Progettista: **Arch. P.S.**

Ubicazione: **VIA DEGLI ALBERTI 52,54**

Oggetto: **SCIA in sanatoria (Art. 36) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio su vetusta casa bifamiliare per civile abitazione**

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/B delle N.T.A. del RUC (edifici di rilevante interesse tipologico), ubicato in zona A Centro Storico di Signa ai sensi art. 39 delle NTA del RUC e in area soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 co.1 lett. c) e d) D.Lgs 42/2004 smi;

Preso atto inoltre che l'immobile risulta inserito nei nuovi strumenti urbanistici recentemente adottati:

- Piano Strutturale, adottato con Del.ne del C.C. n. 13 del 4.4.2024, nel tessuto urbano T2, tessuti della città storica con forte presenza edifici non congrui ai sensi art. 49 delle NTA del PS, e l'edificio è classificato come edificio in cortina continua di valore storico e architettonico art. 27 delle NTA del PS;

- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, nel territorio urbano, in zona A, edifici ed aree a destinazione prevalentemente residenziale facenti parte di cortine edifici continui di architettura contemporanea, intervento consentito I5 art. 76 delle NTA del PO;

Viste le integrazioni richieste in data 17.6.2025 prot. 16098;

Viste le integrazioni presentate in data 20.6.2025 prot. 16528, 3.7.2025 prot. 17772 e 21.7.2025 prot. 19160;

La Commissione esprime parere contrario in merito alla ricostruzione dello stato legittimato ex art. 9-bis del DPR 380/2001 smi, in quanto non ritiene sufficienti gli elementi presentati agli atti per riconoscere la cantina esistente legittima alla data dell'accatastamento all'impianto del 1940. Si rileva inoltre la mancata verifica delle norme edilizie al momento degli abusi.

Per il resto si rimanda ai rilievi emersi in istruttoria.

N. 2 - Pratica: **SCIA2025/0114** Pervenuta in data **10.04.2025** al n. **9777** di Protocollo.

Richiedente/i: P.G.

Progettista: Geom. V.A.

Ubicazione: PIAZZA ALIMONDO CIAMPI 20

Oggetto: SCIA per la realizzazione di una nuova finestra a servizio del bagno con affaccio sul prospetto retro del fabbricato.

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/C (edifici di interesse ambientale), ubicato in tessuto B1 ai sensi art. 40 delle NTA del RUC, posto in area con pericolosità idraulica PI2 da PGRA;

Preso atto inoltre che l'immobile risulta inserito nei nuovi strumenti urbanistici recentemente adottati:

- Piano Strutturale, adottato con Del.ne del C.C. n. 13 del 4.4.2024, nel tessuto urbano T2, tessuti della città storica con forte presenza edifici non congrui ai sensi art. 49 delle NTA del PS e l'edificio è classificato come edificio in cortina continua di valore storico e architettonico art. 27 delle NTA del PS;

- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, nel territorio urbano, in zona B, edifici ed aree a destinazione prevalentemente residenziale facenti parte di cortine edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA del PO;

Vista la diffida dell'8 maggio 2025 prot. 12546;

Visto il parere contrario della CEC del 15.5.2025 dec. 1;

Viste le integrazioni del 6.6.2025 prot. 15211;

La Commissione riconferma il precedente parere contrario perché il nuovo intervento risulta in contrasto con l'art. 74 comma 4 lettera d) delle NTA del PO in quanto è da ricondursi ad una nuova apertura esterna, che non può ritenersi finalizzata a ripristinare l'ordine compositivo dell'edificio rispetto all'originaria configurazione.

N. 3 - Pratica: **PP2024/0299** Pervenuta in data **31.07.2024** al n. **21988** di Protocollo.

Richiedente/i: C.E.

Progettista: Ing. C.M.
Ubicazione: PIAZZA DELLA REPUBBLICA 8
Oggetto: Richiesta di parere preventivo per la ricostruzione dello stato legittimo di appartamento posto al piano terreno di più ampio fabbricato residenziale

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/B delle N.T.A. del RUC (edifici di rilevante interesse tipologico), ubicato in zona A Centro Storico di Signa ai sensi art. 39 delle NTA del RUC, e in area soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 co.1 lett. c) e d) D.Lgs 42/2004 smi;

Preso atto inoltre che l'immobile risulta inserito nei nuovi strumenti urbanistici recentemente adottati:

- Piano Strutturale, adottato con Del.ne del C.C. n. 13 del 4.4.2024, nel tessuto urbano T2, tessuti della città storica con forte presenza edifici non congrui ai sensi art. 49 delle NTA del PS, e l'edificio è classificato come palazzi e chiese di valore storico, tipologico e architettonico art. 27 delle NTA del PS;
- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, nel territorio urbano, in zona A, edifici ed aree a destinazione prevalentemente residenziale, edifici di valore storico – architettonico e tipologico (palazzi e ville), intervento consentito I2 art. 72 delle NTA del PO.

Vista la richiesta di integrazioni del 30.1.2025 prot. 2835;

Viste le integrazioni presentate in data 18.3.2025 prot. 7172;

La Commissione esprime parere contrario sulla ricostruzione dello stato legittimo ex art.9-bis DPR 380/2001 smi, in quanto gli elementi proposti non risultano “probanti” e rimandato per i dettagli ai rilievi in istruttoria.

N. 4 - Pratica: **PP2024/0403** Pervenuta in data **07.11.2024** al n. **31699** di Protocollo.

Richiedente/i: V.A.
V.B.

Progettista: Arch. M.A.
Ubicazione: VIA DEL VECCHIO PONTE 16/A
Oggetto: Parere preventivo per manutenzione straordinaria e collegamento funzionale tra due unità immobiliari

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/C delle N.T.A. del RUC (edifici di interesse ambientale), ubicato in zona B3 ai sensi dell'art. 40 delle NTA del RUC e in area con pericolosità idraulica P2 da PGRA con battente a 36,29 slm;

Preso atto inoltre che l'immobile risulta inserito nei nuovi strumenti urbanistici recentemente adottati:

- Piano Strutturale, adottato con Del.ne del C.C. n. 13 del 4.4.2024, nel tessuto urbano T2, tessuti della città storica con forte presenza edifici non congrui ai sensi art. 49 delle NTA del PS, e edificio in cortina continua di valore storico e architettonico art. 27 delle NTA del PS;
- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, nel territorio urbano, in zona B, edifici ed aree a destinazione prevalentemente residenziale facente parte di cortine edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA del PO;

Visto il parere sospensivo della CEC del 15.5.2025 dec. 8;

Viste le integrazioni del 16.7.2025 prot. 18859;

La Commissione, preso atto che l'incremento di SE è da ritenersi limitato, esprime parere favorevole all'intervento proposto nella sua complessità richiedendo inoltre che sia prodotta la documentazione come da rilievi in istruttoria.

N. 5 - Pratica: **PP2024/0415** Pervenuta in data **12.11.2024** al n. **32234** di Protocollo.

Richiedente/i: B.D.

Progettista: P.E. S.C.

Ubicazione: VIA RUGGERO BARDAZZI 72

Oggetto: Parere preventivo per la ricostruzione dello stato legittimo

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/C delle N.T.A. del RUC (edifici di interesse ambientale) ubicato in zona B3 ai sensi dell'art. 40 delle NTA del RUC e area con pericolosità idraulica P2 da PGRA;

Preso atto inoltre che l'immobile risulta inserito nei nuovi strumenti urbanistici recentemente adottati:

- Piano Strutturale, adottato con Del.ne del C.C. n. 13 del 4.4.2024, nel tessuto urbano T2, tessuti della città storica con forte presenza edifici non congrui ai sensi art. 49 delle NTA del PS, e edificio in cortina continua di valore storico e architettonico art. 27 delle NTA del PS;
- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, nel territorio urbano, in zona B, edifici ed aree a destinazione prevalentemente residenziale facente parte di cortine edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA del PO.

La Commissione esprime parere sospensivo in quanto manca completamente una proposta motivata e documentata di la ricostruzione dello stato legittimo ai sensi art. 9 bis DPR 380/2001 smi.

N. 6 - Pratica: **PP2024/0458** Pervenuta in data **18.12.2024** al n. **36140** di Protocollo.

Richiedente/i: D.G.C.
D.G.M.

Progettista: Arch. B.C.

Ubicazione: VIA TOZZINGA 7

Oggetto: Parere preventivo per passaggio di superfici tra 3 unità immobiliari con modifiche esterne

Parere:

Preso atto che l'immobile è classificato ai sensi dell'art. 38/C delle N.T.A. del RUC (edifici di interesse ambientale), ubicato in zona E (agricola) ai sensi dell'art. 45 e 48 delle NTA del RUC, posto in pericolosità idraulica P2 da PGRA;

Visto il Regolamento Rurale per gli interventi nel territorio aperto;

Preso atto inoltre che l'immobile risulta inserito nei nuovi strumenti urbanistici recentemente adottati:

- Piano Strutturale, adottato con Del.ne del C.C. n. 13 del 4.4.2024, nel territorio rurale, in area di frangia urbana prevalentemente da riqualificare art. 73 delle NTA, ed anche in ambito di minore valore paesaggistico art. 23 delle NTA, mentre l'edificio è classificato come palazzi e ville di valore storico, tipologico, architettonico art. 27 delle NTA;
- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, nel territorio extraurbano, ambito di pertinenza di minore valore paesaggistico, scheda n. 1, intervento consentito I3 art. 75 delle NTA.

La Commissione esprime parere sospensivo in quanto manca:

- la fattibilità dell'intervento rispetto alle norme degli strumenti urbanistici vigenti;
- la verifica del rispetto al regolamento rurale;
- la fattibilità idraulica rispetto alla LR 41/2018 smi.

Inoltre si richiede che venga prodotta la documentazione come da rilievi emersi in istruttoria.

N. 7 - Pratica: **PP2024/0469** Pervenuta in data **20.12.2024** al n. **36360** di Protocollo.

Richiedente/i: S.S.
V.A.

Progettista: Ing. G.L.

Ubicazione: VIA DEI COLLI 206

Oggetto: Parere preventivo per la realizzazione di posti auto coperti da pensilina fotovoltaica a servizio di attività ricettiva denominata "Locanda de' Colli"

Parere:

Preso atto che l'immobile di riferimento risulta classificato ai sensi dell'art. 38/C (edifici di interesse ambientale), ubicato in tessuto B4 ai sensi art. 40 delle NTA del RUC,
Preso atto inoltre che l'immobile risulta inserito nei nuovi strumenti urbanistici recentemente adottati:

- Piano Strutturale, adottato con Del.ne del C.C. n. 13 del 4.4.2024, nel tessuto urbano T1, tessuti della città storica prevalentemente inalterati ai sensi art. 48 delle NTA del PS, e l'edificio è classificato come palazzi e chiese di valore storico, tipologico e architettonico art. 27 delle NTA del PS;
- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, nel territorio urbano, in zona BD edifici di valore storico – architettonico e tipologico (palazzi e ville), intervento consentito I2 art. 72 delle NTA del PO

Considerato che la proposta progettuale è da ricondursi ad un intervento di nuova edificazione; La Commissione esprime parere contrario in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, nuovi PS e PO (DCC n.13 e n.14 del 04/04/2024), in particolare tale intervento non rientra fra quelli consentiti nel tessuto T1 art. 48 co.9 lett.a), inoltre il manufatto proposto non risulta rispondente alla distanza dai confini e pareti finestrate esistenti del contesto.

N. 8 - Pratica: **PDC2024/0088** Pervenuta in data **08.03.2024** al n. **7231** di Protocollo.

Richiedente/i: T.A.
T.A.

Progettista: Geom. D'A.A.

Ubicazione: VIA NUOVA 1

Oggetto: Attestazione di conformità in sanatoria per opere eseguite in difformità dalla L. E. n° 765/54

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/D (edifici di recente costruzione), ubicato in tessuto B3 ai sensi art. 40 delle NTA del RUC, posto in area con pericolosità idraulica PI2 da PGRA;

Viste le integrazioni richieste in data 28.5.2025 prot. 14360;

Viste le integrazioni presentate in data 6.6.2025 prot. 15121, 9.7.2025 prot. 18217;

La Commissione esprime parere favorevole con i rilievi emersi in istruttoria.

Esce l'Arch. Enrico Palazzo

N. 9 - Pratica: **PDC2024/0283** Pervenuta in data **15.07.2024** al n. **20198** di Protocollo.

Richiedente/i: C.L.
COCCHIARELLA LUCA E ANTONIO SNC

Progettista: Geom. M.A.
Ubicazione: VIA NICOLA PISTELLI 13

Oggetto: Attestazione di conformità in sanatoria per opere eseguite negli anni 2001/2003 in difformità dalla C. E. n° 1730 del 23/11/2000

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38D (edifici di recente costruzione), ubicato in tessuto D2 ai sensi dell'art. 41 delle NTA del RUC, e in tessuti a progettazione unitarie, Piani attuativi approvati di cui all'art. 5 delle NTA del RUC, posto in pericolosità idraulica P2 da PGR;

Visto il Piano Attuativo relativo a tale area, piano di lottizzazione per gli insediamenti produttivi in località Colli Bassi presentato dal CONSIP approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 16.6.1997 e le relative NTA,

Preso atto inoltre che l'immobile risulta inserito nei nuovi strumenti urbanistici recentemente adottati:

- Piano Strutturale, adottato con Del.ne del C.C. n. 13 del 4.4.2024, nel tessuto urbano T9, tessuti caratterizzati dalla presenza di edifici con destinazione prevalentemente produttivi ai sensi art. 56 delle NTA del PS.

- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, nel territorio urbano, in zona BD, edifici ed aree produttive ed artigianali, edifici in aree prevalentemente residenziali intervento IP1 art. 80 delle NTA del PO;

Visto il parere sospensivo della CEC del 13.3.2025 dec. 5;

Viste le integrazioni del 15.7.2025 prot. 18704 e del 18.7.2025 prot. 18990;

La Commissione, esprime parere favorevole alle sole opere di adeguamento riferita alla copertura (ETC) riconfermando il parere sospensivo precedente del 13.3.2025 dec. 3 in riferimento alle restanti opere di adeguamento proposte e sospensivo riguardo alla verifica della permeabilità poiché la documentazione non risulta sufficientemente dimostrativa della permeabilità conteggiata al 100%, secondo quanto emerso in istruttoria, inoltre si richiede che la rappresentazione dell'area esterna tenga conto dello stato legittimo delle piantumazioni.

Rientra l'Arch. Enrico Palazzo

Esce l'Arch. Vanessa Bertini

N. 10 - Pratica: **APO2024/0420** Pervenuta in data **18.11.2024** al n. 32755 di Protocollo.

Richiedente/i: B.M.
M.F.

Progettista: Arch. N.A.
Ubicazione: VIA DI LUPAIA 9

Oggetto: Autorizzazione paesaggistica per la realizzazione di pergolato in legno su resede privato in aderenza al fabbricato destinato a civile abitazione

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/C delle N.T.A. del RUC (edifici di interesse ambientale), ubicato in zona E Agricola ai sensi art. 45 delle NTA del RUC, in area individuata come parco agricolo ambientale di cui all'art. 29 commi 15-19 delle NTA del RUC e soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 co.1 lett. c) e d) D.Lgs 42/2004 smi;

Preso atto inoltre che l'immobile con l'area di pertinenza risulta inserito nei nuovi strumenti urbanistici recentemente adottati:

- Piano Strutturale, adottato con Del.ne del C.C. n. 13 del 4.4.2024, nel territorio rurale, in area a tessuto agrario tradizionale di pregio art. 72 delle NTA, in fascia di rispetto stradale ai sensi del Codice della Strada art. 62 delle NTA, in ambito di minore valore paesaggistico art. 23 delle NTA ed infine in ambito di crinale ai sensi art. 16 delle NTA, mentre l'edificio è classificato come palazzi e ville di valore storico, tipologico, architettonico art. 27 delle NTA;
- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, nel territorio extraurbano, ambito di pertinenza di minore valore paesaggistico scheda n. 61, intervento consentito I3 art. 75 delle NTA ed infine in ambito di tutela della percezione panoramica ai sensi art. 35 delle NTA.

Preso atto del Regolamento Rurale per gli interventi nel territorio aperto;

Viste le integrazioni presentate in data 19.5.2025 prot. 13457;

Visto il parere sospensivo della CCP del 8.7.2025 dec. 3;

La Commissione, esprime parere sospensivo richiedendo:

- di riportare il terrazzo del piano primo in tutti gli elaborati grafici (quindi anche in sezione e pianta) al fine di poter valutare la relazione fra questo e il nuovo manufatto;
- documentazione congrua atta a valutare l'inserimento del progetto rispetto alle viste panoramiche ai sensi art. 16 delle NTA del PS e art. 35 delle NTA del PO;
- verifica delle distanze del manufatto dalla viabilità vicinale ai sensi del codice della strada;
- chiarimenti relativamente allo stato attuale rappresentato e il tracciato della vicinale come da mappa catastale.

Si richiede inoltre la documentazione come da rilievi in istruttoria.

Rientra l'Arch. Vanessa Bertini

N. 11 - Pratica: **PDC2025/0109** Pervenuta in data **08.04.2025** al n. **9452** di Protocollo.

Richiedente/i: ELET.CA SRL

Richiedente/i: C.L.F.

Progettista: Arch. A.M.

Ubicazione: VIA PISTOIESE 155

Oggetto: Permesso di costruire per l'installazione di cabina Enel in ampliamento a quella esistente

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/D (edifici di recente costruzione), ubicato in tessuto BP ai sensi art. 40 delle NTA del RUC, posto in area con pericolosità idraulica PI3 da PGRA;

Preso atto inoltre che l'immobile risulta inserito nei nuovi strumenti urbanistici recentemente adottati:

- Piano Strutturale, adottato con Del.ne del C.C. n. 13 del 4.4.2024, nel tessuto urbano T6, tessuti discontinui della città moderna con disegno irregolare e incongruo ai sensi art. 53 delle NTA del PS;
- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, nel territorio urbano, in zona B, edifici ed aree produttive ed artigianali, edifici in aree prevalentemente residenziali intervento IP2 art. 80 delle NTA.

La Commissione, pur condividendo l'inserimento della realizzazione del manufatto tra gli interventi ammissibili di cui all'art. 13cm.4 LRT 41/2018 smi, esprime parere contrario alla proposta di fattibilità idraulica con "fori" in quanto le modeste dimensioni e la posizione degli stessi non costituiscono un'efficace soluzione alla trasparenza idraulica,

La Commissione, considerato che il manufatto di nuova costruzione risulta di modesto ingombro, esprime parere favorevole alla proposta della compensazione della volumetria di 13 mc circa a condizione di indicare con precisione come e dove vengono compensati tali volumi,

Comune
di Signa
Città Metropolitana di Firenze

quale il loro funzionamento, e la soluzione adottata per l'utilizzo degli impianti in sicurezza considerando il livello del battente idraulico di zona.
Si richiede inoltre che sia prodotta la documentazione emersa in istruttoria.

Nella presente seduta sono state esaminate n. **11** pratiche.

Letto, confermato e sottoscritto.

Signa, li 23.07.2025

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO
