



**Comune
di Signa**
Città Metropolitana di Firenze

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

VERBALE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

SEDUTA DEL 24.09.2025

L'anno **duemilaventicinque** (2025) il giorno **ventiquattro** (24) del mese di **settembre** (09)
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

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: **PP2024/0232** Pervenuta in data **13.06.2024** al n. **17215** di Protocollo.

Richiedente/i: B.R.
N.G.

Progettista: P.E. S.C.

Ubicazione: VIA DEI BERTI 62

Oggetto: Parere preventivo per la riqualificazione di due unità immobiliari con modifiche esterne

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/D delle N.T.A. del RUC (edifici di recente costruzione) ubicato in zona A Centro Storico di Signa ai sensi art. 39 delle NTA 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 principale è classificato come recente;
 - 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 facente parte di cortine edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA del PO;
- Visto il parere CEC in parte favorevole e in parte sospensivo del 6.3.2025 dec. 5;
Viste le integrazioni pervenute in data 3.4.2025 prot. 8979, 12.4.2025 prot. 12808, 22.7.2025 prot. 19206;
Visto il parere della Polizia Municipale del 29.7.2025 prot. 19698 favorevole alla monetizzazione di 2 posti auto;
La Commissione:
- Riconferma il **parere favorevole di massima** per il cambio d'uso e il frazionamento, in quanto consentiti dalle norme, e riguardo sia al progetto della copertura del prospetto su via Alberti che al balcone sul prospetto secondario;
 - Esprime **parere favorevole alla monetizzazione** di 2 posti auto.
- In merito ai dettagli dell'intervento proposto, dando atto che è stato risposto positivamente solo al punto 3 del precedente parere del 6.3.2025, la Commissione riconferma il **parere sospensivo** richiedendo:
- 1) Verifica delle quote e degli idonei e puntuali spazi di manovra dei parcheggi previsti dal progetto ai fini di determinare l'esatto numero di posti da monetizzare. In particolare si rilevano criticità sulla possibilità di garantire la manovra per la sosta per tutti gli stalli previsti
 - 2) Puntuale verifica della normativa sulle barriere architettoniche soprattutto per l'accessibilità degli spazi a comune esterni con riferimento allo stallo di sosta per il disabile e alle quote relativamente alla discesa dell'area di sosta;
- Inoltre si richiede la documentazione emersa in istruttoria.

N. 2 - 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;

Visto il parere CEC contrario in merito alla ricostruzione dello stato legittimo del 23.7.2025 dec. 1;
Viste le integrazioni pervenute in data 22.9.2025 prot. 24690;

La Commissione riconferma il **parere contrario** sulla ricostruzione della legittimità della apertura al piano seminterrato, in quanto la documentazione prodotta integrativa non risulta costituire comunque elemento probante a dimostrazione di quanto richiesto;
Inoltre la stessa esprime **parere contrario** alla verifica alle norme edilizie al momento degli abusi in quanto mancante del locale bagno completo dei minimi elementi previsti dal regolamento edilizio vigente al momento dell'abuso.
Per gli altri aspetti si rimanda a quanto emerso dall'istruttoria.
]

N. **3** - Pratica: **ATT2024/0453** Pervenuta in data **12.12.2024** al n. **35524** di Protocollo.

Richiedente/i: L.F.

Progettista: Geom. M.P.

Ubicazione: VIA ROMA 39

Oggetto: Attestazione di conformità in sanatoria per frazionamento di un immobile in due appartamenti in assenza di titolo edilizio.

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/D delle N.T.A. del RUC (edifici di recente costruzione), ubicato in zona B1 ai sensi art. 40 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 T3, tessuti della città moderna a confine con la città storica della quale permangono i fronti dell'isolato art 50 delle NTA del PS;
- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, nel territorio urbano, in zona nel territorio urbano, in zona B, cortine di edifici di architettura contemporanea, intervento consentito I6 art. 77 delle NTA;

Viste le richieste integrazioni del 14.2.2025 prot. 4356, 21.2.2025 prot. 5067 e 27.8.2025 prot. 21908;

Viste le integrazioni del 20.6.2025 prot. 16523 e del 11.9.2025 prot. 23814;

La Commissione, preso atto che la superficie minima della unità derivata non rispetta i minimi di cui all'art. 73 comma 5 delle NTA del PO, esprime **parere sospensivo** sulla richiesta di monetizzazione;

Richiede che sia prodotta la documentazione emersa in istruttoria.

N. **4** - Pratica: **ATT2024/0476** Pervenuta in data **20.12.2024** al n. **36436** di Protocollo.

Richiedente/i: P.A.
P.S.
P.F.
P.I.
V.S.
P.D.
P.L.
P.V.

Progettista: Geom. S.M.

Ubicazione: VIA VENTICINQUE APRILE 9

Oggetto: Attestazione di conformità in sanatoria + A.C.P. per difformità dalla C. E. n° 745 del 07/04/1988 e altre modifiche minori in assenza di titolo

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/D delle N.T.A. del RUC (edifici di recente formazione) ubicato in zona B4 ai sensi art. 40 delle NTA del RUC, inserito in sottozona B di ristrutturazione urbanistica, scheda R8, di cui all'art. 64 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 T5, tessuti della città moderna a confine con la città storica della quale permangono i fronti dell'isolato ai sensi art. 50 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;

Visto il parere della CCP del 27.5.2025 dec. 2 con il quale si prende atto del silenzio assenso della Soprintendenza e si ritiene concluso l'endo-procedimento paesaggistico ai sensi dell'art.36bis del DPR380/2001;

Visto il parere favorevole della Polizia Locale del 27.8.2025 prot. 21909;

Viste le integrazioni trasmesse in data 11.2.2025 prot. 4013;

La Commissione esprime **parere favorevole** sulle opere di adeguamento proposte e richiede la documentazione emersa in istruttoria.

N. **5** - Pratica: **SCIA2025/0191** Pervenuta in data **25.06.2025** al n. **16824** di Protocollo.

Richiedente/i: O.P.
M.F.

Progettista: Geom. C.F.

Ubicazione: VIA DEI COLLI 334

Oggetto: SCIA per frazionamento di civile abitazione in due U. I. con modifiche interne ed esterne

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38C (edifici di interesse ambientale), e ubicato in tessuto B4 ai sensi dell'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 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;
- 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;

Vista l'istanza di Parere Preventivo di cui alla P.E. 17/2024;

La Commissione esprime **parere favorevole** all'installazione esterna della caldaia con i rilievi emersi in istruttoria.

N. **6** - Pratica: **SCIA2025/0210** Pervenuta in data **11.07.2025** al n. **18564** di Protocollo.

Richiedente/i: L.G.

Progettista: Ing. C.E.
Ubicazione: VIA TREDICI MARTIRI 48
Oggetto: SCIA per la realizzazione di scala interna di collegamento tra appartamento e garage, realizzazione di vespaio al piano terra e altre opere di manutenzione ordinaria

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 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 T1, tessuti della città storica prevalentemente inalterati ai sensi art. 48 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 facente parte di cortine edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA del PO;

Vista la diffida del 24.7.2025 prot. 19482;

Vista la richiesta integrazioni del 28.8.2025 prot. 22044;

Viste le integrazioni presentate in data 29.7.2025 prot. 19788 e 29.8.2025 prot. 22137;

La Commissione, valutate le caratteristiche dell'immobile, esprime **parere favorevole** con i rilievi emersi in istruttoria.

N. 7 - Pratica: **SCIA2025/0240** Pervenuta in data **04.08.2025** al n. **20304** di Protocollo.

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

Progettista: Geom. G.P.
Progettista: Ing. C.M.

Ubicazione: VIA DI FORRALTA 8 VIA PISTOIESE 57
Oggetto: SCIA per il rifacimento di un solaio in legno a comune tra due proprietà private

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 tessuto B3 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 T3, tessuti della città moderna a confine con la città storica della quale permangono i fronti dell'isolato art. 50 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 facente parte di cortine edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA del PO;

Vista la diffida del 2.9.2025 prot. 22356;

Viste le integrazioni presentate in data 11.9.2025 prot. 23734;

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

N. 8 - Pratica: **PP2024/0459** Pervenuta in data **18.12.2024** al n. **36149** di Protocollo.

Richiedente/i: B.L.

Progettista: Arch. M.F.

Ubicazione: PIAZZA CAMILLO CAVOUR 35

Oggetto: Parere preventivo per frazionamento, accorpamento e parziale cambio destinazione delle unità immobiliari poste all'interno di un edificio

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 ai sensi art. 39 delle NTA del RUC, mentre l'adiacente area è classificata come verde pubblico ai sensi art. 57 delle NTA con nota osservazione al RUC n.109, il tutto 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;

- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, nel territorio urbano, in zona A, per il fabbricato 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, mentre per l'area adiacente verde privato ai sensi art. 81 delle NTA del PO;

Vista le integrazioni presentate in data 29.5.2025 prot. 14483;

La Commissione esprime

1) **parere contrario** per la chiusura della loggia al piano terra in quanto in contrasto con art. 38B delle NTA del RUC oggetto dell'appartamento A3 di progetto;

2) **parere contrario** alle 2 nuove portefinestre sul lato del verde privato in quanto non è dimostrata la loro preesistenza e quindi si rileva il contrasto con l'art. 74 cm.4 lett.d) delle NTA del PO;

3) **parere contrario** per la realizzazione del parcheggio privato sull'area adiacente al fabbricato in quanto in contrasto con le previsioni del RUC art. 57 e osservazione 109;

4) **parere sospensivo** per il frazionamento dell'immobile in quanto subordinato al superamento dei punti n. 1 e 2 e quindi all'esatta definizione delle unità immobiliari da realizzare e dal numero di posti auto da monetizzare.

N. 9 - Pratica: **PP2025/0020** Pervenuta in data **23.01.2025** al n. **2250** di Protocollo.

Richiedente/i: MA.CI.RO. SRL
D.C.

Progettista: Geom. M.G.

Ubicazione: VIA DEI COLLI 274

Oggetto: Parere preventivo per lieve aumento di volume a fini strutturali ad edificio destinato a magazzino-deposito artigianale

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/D delle N.T.A. del RUC (edifici di recente formazione) ubicato in zona 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 T3, tessuti della città moderna a confine con la città storica della quale permangono i fronti dell'isolato art 50 delle NTA del PS, e l'edificio adiacente 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 produttive ed artigianali, edifici in aree prevalentemente residenziali intervento IP2 art. 80 delle NTA, mentre l'edificio adiacente edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA del PO

La Commissione, considerato che le norme del PO non sono in contrasto con quelle del RUC, esprime **parere favorevole di massima** a condizione del rispetto delle norme del RUC per le porzioni di fabbricato che non sono oggetto di rilascio di sanatorie straordinarie (condoni) nella definizione dei loro parametri planivolumetrici, esprime altresì **parere sospensivo** invece per quelle porzioni di fabbricati definiti planimetricamente con le concessioni straordinarie (condono L.47/85) in quanto prive della verifica di cui all'art. 23 NTA RUC., si richiede inoltre che sia prodotta la documentazione emersa in istruttoria.

N. **10** - Pratica: **PP2025/0039** Pervenuta in data **11.02.2025** al n. **3971** di Protocollo.

Richiedente/i: CINQUE PASSI S.A.S. DI C.A.

Progettista: Arch. O.A.

Ubicazione: VIA GIUSEPPE GARIBALDI 2

Oggetto: Richiesta di parere preventivo per ristrutturazione edilizia ad una unità immobiliare per parziale cambio d'uso e frazionamento in due unità immobiliari

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 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;

- 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 facente parte di cortine edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA del PO;

Vista l'Autorizzazione Paesaggistica del 1.2.2022 prot. 2469;

Viste le integrazioni presentate in data 23.9.2025 prot. 24831;

La Commissione esprime **parere favorevole** sul frazionamento **a condizione** di verificare i minimi di superficie delle singole UI residenziali ai sensi dell'art. 73 cm.5 NTA PO, mentre esprime **parere sospensivo** sulla richiesta di monetizzazione degli spazi a parcheggio privato, richiedendone una corretta determinazione ai sensi della normativa vigente in materia nel regime di salvaguardia, poiché quanto prodotto in data 23/09/2025 non risulta coerente con la documentazione agli atti relativa anche alla completa ristrutturazione del complesso.

Inoltre si richiede i rilievi emersi in istruttoria.

N. **11** - Pratica: **PP2025/0059** Pervenuta in data **22.02.2025** al n. **5089** di Protocollo.

Richiedente/i: I.M.
G.R.

Progettista: Geom. F.S.

Ubicazione: VIA MANLIO ROMOLI 15

Oggetto: Parere preventivo per cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale con realizzazione di due unità abitative

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 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 T1, tessuti della città storica prevalentemente inalterati ai sensi art. 48 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 facente parte di cortine edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA del PO;

La Commissione esprime:

- 1) **Parere favorevole** al cambio di destinazione e frazionamento **a condizione** di reperire o monetizzare la superficie a parcheggio privato richiesta dall'art. 67 delle NTA del PO,
- 2) **Parere sospensivo** per la monetizzazione degli spazi a parcheggio richiedendo la corretta determinazione ai sensi dell'art. 67 delle NTA del PO e il contributo istruttorio della Polizia Locale.
- 3) **Parere favorevole** alle modifiche esterne a condizione di acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 136 D.lgs 42/2004 smi.

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, lì 24.09.2025

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO
