



ESTRATTO DAL VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 15/10/2018

Ordine del Giorno N. 2018/01793

ARGOMENTO N 928

Oggetto: Per l'utilizzo di tutta l'area dell'ex Meccanotessile - collegato alla Prop. Delib. 450-18 DUP 2019/2021

L'adunanza del Consiglio ha luogo nell'anno duemiladiciotto il giorno quindici del mese di ottobre alle ore 14:35 nella Sala de' Dugento in Palazzo Vecchio, convocata dal Presidente del Consiglio con l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla normativa vigente, in I convocazione, in seduta pubblica ordinaria.

Presiede Il Presidente del Consiglio Comunale Andrea Ceccarelli
 Assiste Il Vice Segretario Generale Vicario Patrizia De Rosa

Fungono da scrutatori i signori Stefania Collesei, Arianna Xekalos, Leonardo Bieber

Al momento della votazione risultano presenti i consiglieri:

Andrea CECCARELLI	Luca MILANI
Benedetta ALBANESE	Francesca NANNELLI
Angelo BASSI	Silvia NOFERI
Leonardo BIEBER	Francesca PAOLIERI
Marco COLANGELO	Serena PERINI
Stefania COLLESEI	Cecilia PEZZA
Angelo D'AMBRISI	Andrea PUGLIESE
Susanna DELLA FELICE	Fabrizio RICCI
Cristina GIANI	Alessio ROSSI
Fabio GIORGETTI	Donella VERDI
Cosimo GUCCIONE	Arianna XEKALOS
Domenico Antonio LAURIA	

risultano altresì assenti i Consiglieri:

Miriam AMATO	Mario RAZZANELLI
Nicola ARMENTANO	Cristina SCALETTI
Jacopo CELLAI	Luca TANI
Stefano DI PUCCIO	Mario TENERANI
Niccolò FALOMI	Francesco TORSELLI
Maria Federica GIULIANI	Giacomo TROMBI
Tommaso GRASSI	

risulta altresì assente il Sindaco Dario NARDELLA

Proponente: Stefania Collesei

Il Consiglio Comunale

- Visto che nell'indirizzo strategico 05 "Un nuovo volto della città" si asserisce che nel futuro c'è una città policentrica e che molto dipenderà da come gestire i grandi contenitori
- Visto che nella zona di Rifredi, area ex – Galileo è presente l'ex Meccanotessile e la sua area che rappresenta una complessità ed una opportunità per la popolazione del rione
- Considerato che dell'intervento è stato realizzato il giardino e sarà realizzato il parcheggio, ma ancora non è definito l'uso del padiglione centrale, reperto di archeologia industriale, non è definito l'uso delle "casette" e della ex - mensa

Si chiede

- Che sia approfondito il tema dell'utilizzo complessivo dell'area ex . Meccanotessile
- Che allo scopo, ai sensi dell'art. 29 del Regolamento del Consiglio comunale, venga istituita una Commissione speciale della durata di 3 mesi per definire un piano complessivo dell'area in oggetto

Posto in votazione l'atto si hanno i seguenti risultati accertati e proclamati dal Presidente del Consiglio Comunale assistito dagli scrutatori sopra indicati:

favorevoli	5:	Stefania Collesei, Silvia Noferi, Alessio Rossi, Donella Verdi, Arianna Xekalos
contrari	18:	Andrea Ceccarelli, Benedetta Albanese, Angelo Bassi, Leonardo Bieber, Marco Colangelo, Angelo D'Ambrisi, Susanna Della Felice, Cristina Giani, Fabio Giorgetti, Cosimo Guccione, Domenico Antonio Lauria, Luca Milani, Francesca Nannelli, Francesca Paolieri, Serena Perini, Cecilia Pezza, Andrea Pugliese, Fabrizio Ricci,
astenuti	0:	
non votanti	0:	

essendo presenti 23 consiglieri

ESITO: Respinta

Ora:16.47

Verbale: 928

ORDINE DEL GIORNO N.: 2018/01794

OGGETTO: Per estendere la diffusione degli orti urbani in città - collegato alla Prop. Delib. 450-18 DUP 2019/2021

Proponente/i: Colleseì Stefania

16.47: Interviene Ceccarelli Andrea

16.47: Interviene Colleseì Stefania – ritira l'atto

ALLEGATO N. 9 – Ordine del Giorno n. 2018/01794 – ritirato (collegato al verbale 928)

Tipo di Atto: Ordine del Giorno collegato alla delibera “Approvazione del Documento Unico di Programmazione 2019/2021 e presa d’atto dello stato di attuazione DUP 2018/2020 al primo semestre 2018”

Oggetto : “Per estendere la diffusione degli orti urbani in città”

Proponente: Stefania Collese


Il Consiglio Comunale

- Visto il Programma Regionale 100.000 orti in Toscana
- Evidenziato che la diffusione degli orti urbani sia ritenuta importante sotto tanti aspetti, dall’ambientale al sociale, ma che il Regolamento Urbanistico vigente individua la possibilità di realizzare solo orti sociali in specifiche aree

Chiede

Di modificare il Regolamento Urbanistico per estendere le aree da destinare ad orti urbani

Stefania Collese


DIREZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE
RICEVUTO DA *Collese*
IL *8.10.18*

COMUNE DI FIRENZE
<i>8.10.18</i>
Interrogazione N. _____
Interpellanza N. _____
Mozione / O.D.G./RIS N. <i>1794</i>

N. 10

Ora:16.48

Verbale: 929

DELIBERAZIONE N.: 2018/00515

OGGETTO: Approvazione variante al Regolamento Urbanistico per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente classificato di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo e contestuale approvazione rapporto ambientale e sintesi non tecnica. Adeguamento del Regolamento Edilizio - coordinamento con la variante al RU.

Soggetto/i proponente/i: Giovanni Bettarini

Ufficio proponente: DIREZIONE URBANISTICA

Parere Commissioni/CdQ: Comm. 3 - Favorevole - 10/10/2018 C.d.Q.1 delib.10033 - Favorevole - 04/10/2018 C.d.Q. 2 delib.20013 - Favorevole - 04/10/2018 C.d.Q. 3 delib.30019 - Favorevole - 03/10/2018 C.d.Q. 4 delib.40024 - Favorevole - 04/10/2018 C.d.Q. 5 delib. 50019 - Favorevole - 03/10/2018

16.48: Interviene Ceccarelli Andrea

16.49: Interviene Bettarini Giovanni – comunica la presentazione di un emendamento della Giunta all'osservazione n. 3

Assiste la Presidenza il Segretario Generale Vincenzo Del Regno

16.53: Esce dall'aula Noferi Silvia

16.54: Entra in aula Noferi Silvia

17.01: Interviene Ceccarelli Andrea

17.03: Interviene Amato Miriam

17.08: Interviene Noferi Silvia

17.13: Interviene Collesei Stefania

17.18: Interviene Bieber Leonardo

17.23: Interviene Ceccarelli Andrea

17.23: Interviene Grassi Tommaso

17.27: Esce dall'aula Tenerani Mario

17.28: Interviene Ceccarelli Andrea – si passa alla discussione e votazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate – Osservazione n. 1

17.30: Interviene Grassi Tommaso

17.33: Interviene Noferi Silvia

17.36: Interviene Amato Miriam

17.41: Interviene Paolieri Francesca
17.44: Interviene Ceccarelli Andrea
17.44: Interviene Ceccarelli Andrea
17.44: Interviene Bieber Leonardo
17.48: Interviene Ceccarelli Andrea
17.48: Interviene Bettarini Giovanni

17.54 Il Presidente pone in votazione la controdeduzione all'osservazione n. 1

Presenti abilitati: 27

Favorevoli: 18

Contrari: 9

Astenuti: 0

Non Votanti: 0

17.54: Esito: Approvato

Favorevoli

Albanese Benedetta, Armentano Nicola, Bieber Leonardo, Ceccarelli Andrea, Colangelo Marco, D'Ambrisi Angelo, Della Felice Susanna, Falomi Niccolo', Giorgetti Fabio, Guccione Cosimo, Lauria Antonio, Milani Luca, Nannelli Francesca, Paolieri Francesca, Perini Serena, Pezza Cecilia, Pugliese Andrea, Ricci Fabrizio

Contrari

Amato Miriam, Collesei Stefania, Grassi Tommaso, Noferi Silvia, Rossi Alessio, Scaletti Cristina, Torselli Francesco, Verdi Donella, Xekalos Arianna

17.53: Interviene Ceccarelli Andrea – si passa discussione della controdeduzione all'osservazione n. 2

17.55: Interviene Collesei Stefania

17.58: Interviene Ceccarelli Andrea

17.58: Interviene Noferi Silvia

18.02: Interviene Paolieri Francesca

18.03: Interviene Bieber Leonardo

18.06 Il Presidente pone in votazione la controdeduzione all'osservazione n. 2

Presenti abilitati: 24

Favorevoli: 17

Contrari: 7

Astenuti: 0

Non Votanti: 0

18.06: Esito: Approvato

Favorevoli

Albanese Benedetta, Armentano Nicola, Bassi Angelo, Bieber Leonardo, Ceccarelli Andrea, Colangelo Marco, D'Ambrisi Angelo, Della Felice Susanna, Falomi Niccolo', Lauria Antonio,

Milani Luca, Nannelli Francesca, Paolieri Francesca, Perini Serena, Pezza Cecilia, Pugliese Andrea, Ricci Fabrizio

Contrari

Amato Miriam, Collesei Stefania, Grassi Tommaso, Noferi Silvia, Rossi Alessio, Scaletti Cristina, Verdi Donella

18.06: Interviene Ceccarelli Andrea si passa discussione della controdeduzione all'osservazione n. 3 come emendata dalla Giunta

18.07 Il Presidente pone in votazione la controdeduzione all'osservazione n. 3 come emendata dalla Giunta

Presenti abilitati: 25

Favorevoli: 19

Contrari: 6

Astenuti: 0

Non Votanti: 0

18.07: Esito: Approvato emendato

Favorevoli

Albanese Benedetta, Armentano Nicola, Bassi Angelo, Bieber Leonardo, Ceccarelli Andrea, Colangelo Marco, D'Ambrisi Angelo, Della Felice Susanna, Falomi Niccolo', Giorgetti Fabio, Guccione Cosimo, Lauria Antonio, Milani Luca, Nannelli Francesca, Paolieri Francesca, Perini Serena, Pezza Cecilia, Pugliese Andrea, Ricci Fabrizio

Contrari

Amato Miriam, Collesei Stefania, Grassi Tommaso, Noferi Silvia, Rossi Alessio, Verdi Donella

18.07: Escono dall'aula Scaletti Cristina, Rossi Alessio

18.08: Entra in aula Scaletti Cristina

18.08: Interviene Ceccarelli Andrea si passa discussione della controdeduzione all'osservazione n. 4

18.09 Il Presidente pone in votazione la controdeduzione all'osservazione n. 4

Presenti abilitati: 25

Favorevoli: 19

Contrari: 6

Astenuti: 0

Non Votanti: 0

18.09: Esito: Approvato

Favorevoli

Albanese Benedetta, Armentano Nicola, Bassi Angelo, Bieber Leonardo, Ceccarelli Andrea, Colangelo Marco, D'Ambrisi Angelo, Della Felice Susanna, Falomi Niccolo', Giorgetti Fabio, Guccione Cosimo, Lauria Antonio, Milani Luca, Nannelli Francesca, Paolieri Francesca, Perini Serena, Pezza Cecilia, Pugliese Andrea, Ricci Fabrizio

Contrari

Amato Miriam, Collese Stefania, Grassi Tommaso, Noferi Silvia, Verdi Donella, Xekalos Arianna

18.09: Interviene Ceccarelli Andrea si passa discussione della controdeduzione all'osservazione n. 5 - sostituisce la consigliera Xekalos con il consigliere Cellai in qualità di scrutatore

18.10: Interviene Grassi Tommaso**18.11 Il Presidente pone in votazione la controdeduzione all'osservazione n. 5**

Presenti abilitati: 24

Favorevoli: 24

Contrari: 0

Astenuti: 0

Non Votanti: 0

18.11: Esito: Approvato

Favorevoli

Albanese Benedetta, Amato Miriam, Armentano Nicola, Bassi Angelo, Bieber Leonardo, Ceccarelli Andrea, Colangelo Marco, Collese Stefania, D'Ambrisi Angelo, Della Felice Susanna, Falomi Niccolo', Giorgetti Fabio, Grassi Tommaso, Guccione Cosimo, Lauria Antonio, Milani Luca, Nannelli Francesca, Noferi Silvia, Paolieri Francesca, Perini Serena, Pezza Cecilia, Pugliese Andrea, Ricci Fabrizio, Verdi Donella

18.10: Interviene Ceccarelli Andrea si passa discussione della controdeduzione all'osservazione n. 6

18.11: Interviene Grassi Tommaso**18.12 Il Presidente pone in votazione la controdeduzione all'osservazione n. 6**

Presenti abilitati: 23

Favorevoli: 18

Contrari: 5

Astenuti: 0

Non Votanti: 0

18.13: Esito: Approvato

Favorevoli

Albanese Benedetta, Armentano Nicola, Bassi Angelo, Bieber Leonardo, Ceccarelli Andrea, Colangelo Marco, D'Ambrisi Angelo, Della Felice Susanna, Giorgetti Fabio, Guccione Cosimo, Lauria Antonio, Milani Luca, Nannelli Francesca, Paolieri Francesca, Perini Serena, Pezza Cecilia, Pugliese Andrea, Ricci Fabrizio

Contrari

Amato Miriam, Collesei Stefania, Grassi Tommaso, Noferi Silvia, Verdi Donella

18.12: Interviene Ceccarelli Andrea si passa discussione della controdeduzione all'osservazione n. 7

18.13: Interviene Grassi Tommaso

18.15: Esce dall'aula Scaletti Cristina

18.16 Il Presidente pone in votazione la controdeduzione all'osservazione n. 7

Presenti abilitati: 22

Favorevoli: 16

Contrari: 6

Astenuti: 0

Non Votanti: 0

18.16: Esito: Approvato

Favorevoli

Albanese Benedetta, Armentano Nicola, Bassi Angelo, Bieber Leonardo, Ceccarelli Andrea, Colangelo Marco, D'Ambrisi Angelo, Della Felice Susanna, Lauria Antonio, Milani Luca, Nannelli Francesca, Paolieri Francesca, Perini Serena, Pezza Cecilia, Pugliese Andrea, Ricci Fabrizio

Contrari

Amato Miriam, Collesei Stefania, Grassi Tommaso, Noferi Silvia, Rossi Alessio, Verdi Donella

18.16: Interviene Ceccarelli Andrea si passa discussione della controdeduzione all'osservazione n. 8

18.16: Entra in aula Rossi Alessio

18.18: Interviene Ceccarelli Andrea

18.18 Il Presidente pone in votazione la controdeduzione all'osservazione n. 8

Presenti abilitati: 24

Favorevoli: 18

Contrari: 5

Astenuti: 0

Non Votanti: 1

18.18: Esito: Approvato

Favorevoli

Albanese Benedetta, Armentano Nicola, Bassi Angelo, Bieber Leonardo, Ceccarelli Andrea, Colangelo Marco, D'Ambrisi Angelo, Della Felice Susanna, Falomi Niccolo', Guccione Cosimo, Lauria Antonio, Milani Luca, Nannelli Francesca, Paolieri Francesca, Perini Serena, Pezza Cecilia, Pugliese Andrea, Ricci Fabrizio

Contrari

Collesei Stefania, Grassi Tommaso, Noferi Silvia, Rossi Alessio, Verdi Donella

Non Votanti

Cellai Jacopo

18.18: Interviene Ceccarelli Andrea si passa discussione della controdeduzione all'osservazione n. 9

18.19: Interviene Ceccarelli Andrea

18.21 Il Presidente pone in votazione la controdeduzione all'osservazione n. 9

Presenti abilitati: 24

Favorevoli: 18

Contrari: 4

Astenuti: 0

Non Votanti: 2

18.21: Esito: Approvato

Favorevoli

Albanese Benedetta, Armentano Nicola, Bassi Angelo, Bieber Leonardo, Ceccarelli Andrea, Colangelo Marco, D'Ambrisi Angelo, Della Felice Susanna, Falomi Niccolo', Guccione Cosimo, Lauria Antonio, Milani Luca, Nannelli Francesca, Paolieri Francesca, Perini Serena, Pezza Cecilia, Pugliese Andrea, Ricci Fabrizio

Contrari

Amato Miriam, Grassi Tommaso, Noferi Silvia, Verdi Donella

Non Votanti

Cellai Jacopo, Rossi Alessio

18.20: Interviene Ceccarelli Andrea si passa discussione della controdeduzione all'osservazione n. 10

18.22 Il Presidente pone in votazione la controdeduzione all'osservazione n. 10

Presenti abilitati: 25

Favorevoli: 18

Contrari: 6

Astenuti: 0

Non Votanti: 1

18.22: Esito: Approvato

Favorevoli

Albanese Benedetta, Armentano Nicola, Bassi Angelo, Bieber Leonardo, Ceccarelli Andrea, Colangelo Marco, D'Ambrisi Angelo, Della Felice Susanna, Falomi Niccolo', Guccione Cosimo, Lauria Antonio, Milani Luca, Nannelli Francesca, Paolieri Francesca, Perini Serena, Pezza Cecilia, Pugliese Andrea, Ricci Fabrizio

Contrari

Amato Miriam, Collese Stefania, Grassi Tommaso, Noferi Silvia, Rossi Alessio, Verdi Donella

Non Votanti

Cellai Jacopo

18.22: Interviene Ceccarelli Andrea si passa discussione della controdeduzione all'osservazione n. 01 FT

18.23 Il Presidente pone in votazione la controdeduzione all'osservazione n. 01 FT

Presenti abilitati: 24

Favorevoli: 23

Contrari: 0

Astenuti: 0

Non Votanti: 1

18.23: Esito: Approvato

Favorevoli

Albanese Benedetta, Amato Miriam, Armentano Nicola, Bassi Angelo, Bieber Leonardo, Ceccarelli Andrea, Colangelo Marco, Collese Stefania, D'Ambrisi Angelo, Della Felice Susanna, Falomi Niccolo', Grassi Tommaso, Guccione Cosimo, Lauria Antonio, Milani Luca, Nannelli Francesca, Noferi Silvia, Paolieri Francesca, Perini Serena, Pezza Cecilia, Pugliese Andrea, Ricci Fabrizio, Verdi Donella

Non Votanti

Cellai Jacopo

18.23: Interviene Ceccarelli Andrea

18.23: Interviene Bettarini Giovanni

18.24: Esce dall'aula Noferi Silvia
18.24: Entra in aula Noferi Silvia

18.29: Interviene Ceccarelli Andrea
18.30: Interviene Collesei Stefania
18.32: Interviene Ceccarelli Andrea
18.32: Interviene Grassi Tommaso

18.33: Entra in aula Perra Lorenzo
18.33: Esce dall'aula Perra Lorenzo

18.34: Interviene Rossi Alessio

18.36: Entra in aula Nardella Dario

18.37 Il Presidente pone in votazione la delibera n. 2018/00515 come emendata dalla controdeduzione all'osservazione n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 01 FT e dalla Giunta

Presenti abilitati: 27

Favorevoli: 20

Contrari: 6

Astenuti: 0

Non Votanti: 1

18.37: Esito: Approvato emendato

Favorevoli

Albanese Benedetta, Armentano Nicola, Bassi Angelo, Bieber Leonardo, Ceccarelli Andrea, Colangelo Marco, D'Ambrisi Angelo, Della Felice Susanna, Falomi Niccolo', Giorgetti Fabio, Guccione Cosimo, Lauria Antonio, Milani Luca, Nannelli Francesca, Nardella Dario, Paolieri Francesca, Perini Serena, Pezza Cecilia, Pugliese Andrea, Ricci Fabrizio

Contrari

Amato Miriam, Collesei Stefania, Grassi Tommaso, Noferi Silvia, Rossi Alessio, Verdi Donella

Non Votanti

Cellai Jacopo

18.37 Il Presidente pone in votazione l'immediata esecutività

Presenti abilitati: 26

Favorevoli: 19

Contrari: 6

Astenuti: 0

Non Votanti: 1

18.38: Esito: Approvato

Favorevoli

Albanese Benedetta, Armentano Nicola, Bassi Angelo, Bieber Leonardo, Ceccarelli Andrea, Colangelo Marco, D'Ambrisi Angelo, Della Felice Susanna, Falomi Niccolo', Giorgetti Fabio, Guccione Cosimo, Lauria Antonio, Milani Luca, Nannelli Francesca, Paolieri Francesca, Perini Serena, Pezza Cecilia, Pugliese Andrea, Ricci Fabrizio

Contrari

Amato Miriam, Collesei Stefania, Grassi Tommaso, Noferi Silvia, Rossi Alessio, Verdi Donella

Non Votanti

Cellai Jacopo

ALLEGATO N. 1 – Proposta di delibera n. 2018/00515 e relativi allegati

ALLEGATO N. 2 - Controdeduzione all'osservazione n. 1 - approvato

ALLEGATO N. 3 - Controdeduzione all'osservazione n. 2 - approvato

ALLEGATO N. 4 - Controdeduzione all'osservazione n. 3 – approvato emendato

ALLEGATO N. 5 – Emendamento di Giunta alla controdeduzione all'osservazione n. 3

ALLEGATO N. 6 - Controdeduzione all'osservazione n. 4 - approvato

ALLEGATO N. 7 - Controdeduzione all'osservazione n. 5 - approvato

ALLEGATO N. 8 - Controdeduzione all'osservazione n. 6 - approvato

ALLEGATO N. 9 - Controdeduzione all'osservazione n. 7 - approvato

ALLEGATO N. 10 - Controdeduzione all'osservazione n. 8 - approvato

ALLEGATO N. 11 - Controdeduzione all'osservazione n. 9 - approvato

ALLEGATO N. 12 - Controdeduzione all'osservazione n. 10 - approvato

ALLEGATO N. 13 - Controdeduzione all'osservazione n. 01 FT - approvato

ALLEGATO N. 14 – Proposta di delibera n. 2018/00515 e relativi allegati – approvata emendata



ALLEGATO N. 1
ARGOMENTO N. 929

Proposta di Deliberazione per il Consiglio

Servizio Pianificazione Urbanistica

Livello Superiore: Direzione Urbanistica

Responsabile: Stefania Fanfani

Data Richiesta: 14/09/2018

Numero: 2018/00515

Proponente: Giovanni Bettarini

Altri Proponenti:

Estensore: Silvia Scarsella

Pareri Istruttori:

Responsabile Istruttoria:

Importo Totale:

Entrata

Esercizio	Capitolo	Articolo	Accertamento	Sub Accert.	Importo

Spesa

Esercizio	Capitolo	Articolo	Impegno	Sub Impegno	Importo

OGGETTO: Approvazione variante al Regolamento Urbanistico per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente classificato di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo e contestuale approvazione rapporto ambientale e sintesi non tecnica.
Adeguamento del Regolamento Edilizio - coordinamento con la variante al RU.

IL CONSIGLIO

Visti i seguenti riferimenti normativi

- DPR 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*);
LR 10 novembre 2014, n. 65 (*Norme per il governo del territorio*) e regolamenti di attuazione;
DLgs 3 aprile 2006, n.152 (*Norme in materia ambientale*);
LR 12 febbraio 2010, n. 10 (*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*);
DLgs 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*);
DLgs 18 agosto 2000, n. 267 (*Testo unico enti locali*);

Premesso che

1. il Comune di Firenze è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2011/C/00036 del 22.06.2011 e di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2015/C/00025 del 02.04.2015; tali strumenti, modificati a seguito delle varianti urbanistiche successivamente intervenute, sono consultabili nella loro versione vigente attraverso il servizio Web <http://web.ru.comune.fi.it/web.ru>; rientrando nel campo di applicazione dell'art. 5 della LR 10/2010, il Regolamento Urbanistico, prima dell'approvazione, era stato sottoposto a valutazione ambientale strategica e con deliberazione n. 2014/G/00449 del 24.12.2014 la Giunta Comunale, quale Autorità competente per la valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della LR 10/2010, aveva emesso il relativo parere motivato;
2. il Consiglio Comunale con deliberazione n. 2018/C/00011 del 16.04.2018 ha adottato, ai sensi della LR 65/2014, artt. 19 e ss., la “*variante al Regolamento Urbanistico per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente classificato di interesse storico - architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo*”; con la medesima deliberazione ha adottato, ai sensi della LR 10/2010, art. 8, il *rappporto ambientale VAS*, corredato di *sintesi non tecnica*;
3. nel rispetto di quanto prescritto dagli artt. 19 e ss. della LR 65/2014, dall'art. 25 della LR 10/2010, nonché dal Testo unico Enti Locali, sono stati regolarmente espletati gli adempimenti informativi conseguenti all'adozione della variante e, nello specifico, la deliberazione, corredata dei suoi allegati integranti:
 - in data **05.05.2018** è stata posta in pubblicazione in Albo pretorio ai sensi dell'art. 124 del Testo unico degli enti locali (*Pubblicazione delle deliberazioni*); è stata altresì resa consultabile in rete civica attraverso il percorso:
<https://www.comune.fi.it/pagina/amministrazione-trasparente-provvedimenti/provvedimenti-organizzazioni-politico>,
(*link per consultazione diretta:*
[DCC n. 2018/C/00011, All A RelUrba VarRRC Adoz\(firmato\).pdf](#)
[All B RappAmb VarRRC Adoz\(firmato\).pdf](#)
[All C RappGC VarRRC Adoz\(firmato\).pdf](#)
[All D CertifRespProcAdoz\(firmato\).pdf](#));
 - in data **07.05.2018** è stata trasmessa alla Regione Toscana e alla Città Metropolitana di Firenze per l'acquisizione di eventuali apporti tecnici (con nota inviata tramite posta elettronica certificata conservata mediante acquisizione al prot. gen. n. 144553);
 - in data **16.05.2018** è stata posta in pubblicazione, resa disponibile e oggetto di avvisi pubblici (specifico avviso in Albo pretorio per 60 giorni continuativi - registro n. 7973/2018) e sul Burt n. 20;
 - in data **16.05.2018** è stata trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale per l'acquisizione dei relativi pareri ex art. 25 della LR 10/2010 (con nota inviata tramite posta elettronica certificata conservata mediante acquisizione al prot. gen. n. 157883);
 - in data **16.05.2018** è stata oggetto di informazioni e comunicati resi disponibili in via telematica nella rete civica del Comune di Firenze:
 - nella pagina web del Regolamento Urbanistico <http://regolamentourbanistico.comune.fi.it/>

- nella pagina web del Garante dell'informazione e partecipazione attraverso il seguente percorso:
<http://ediliziaurbanistica.comune.fi.it/garante/index.html>
- in data **30.05.2018** è stata oggetto di specifica trasmissione al Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana e alla Soprintendenza Archeologia Belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato nel rispetto dell'intervenuto "Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione" sottoscritto il 17 maggio 2018 (con nota inviata tramite posta elettronica certificata conservata mediante acquisizione al prot. gen. n. 175240);

Preso atto che

1. in seguito alle comunicazioni, invii e pubblicazioni del provvedimento adottato, sono state presentate **undici osservazioni**, di cui **una** fuori termine;
2. le singole osservazioni, una volta protocollate e registrate, sono state depositate e sono conservate, nel formato in cui sono pervenute, presso la Direzione Urbanistica; laddove presentate in originale digitale sono conservate anche presso il protocollo generale del Comune (*Sigedo*);
3. la Direzione Urbanistica del Comune ha conseguentemente proceduto all'esame e all'istruttoria delle osservazioni pervenute e predisposto il documento "Variante al RU per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo | **Relazione urbanistica** | **Relazione di controdeduzione alle osservazioni presentate** | **Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica** | **approvazione art. 19 e ss. LR 65/2014"** (allegato A), contenente, in particolare, nella proposta di controdeduzione alle osservazioni pervenute, il riferimento puntuale alle medesime e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente prospettate, nonché, alla luce degli esiti istruttori, la conseguente proposta di approvazione della variante stessa, così come prescritto dalla LR 65/2014;

Viste e fatte proprie le controdeduzioni alle osservazioni presentate e la proposta di provvedimento di approvazione contenute nel documento sopra citato e **preso atto** dei seguenti esiti istruttori:

numero	data arrivo	protocollo	atto osservato	esito sintetico proposto
001	06/07/2018	221786/2018	variante al RU	parzialmente accoglibile
002	10/07/2018	225207/2018	variante al RU	non accoglibile
003	12/07/2018	228469/2018	variante al RU	non accoglibile
004	13/07/2018	230558/2018	variante al RU	non accoglibile
005	13/07/2018	230925/2018	variante al RU	non pertinente
006	13/07/2018	231058/2018	variante al RU	accoglibile
007	13/07/2018	233695/2018	variante al RU	accoglibile
008	13/07/2018	234138/2018	variante al RU	non pertinente
009	16/07/2018	234248/2018	variante al RU	non accoglibile
010	16/07/2018	234253/2018	variante al RU	non accoglibile
FT 001	01/08/2018	251288/2018	variante al RU	non pertinente

Rilevato che per quanto riguarda specificamente il **rapporto ambientale VAS** e la sua **sintesi non tecnica**:

1. da parte del pubblico e delle organizzazioni, a seguito delle pubblicazioni sopra riportate, non sono pervenute osservazioni, come risulta dagli esiti istruttori di cui sopra;
2. da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, ai quali è stato richiesto il parere ex art. 25 della LR 10/2010 con la nota prot. gen. 157883 del 16.05.2018 sopra richiamata, è pervenuta solo la comunicazione dell'Azienda AUSL Toscana Centro che ha evidenziato che "Sulla base dell'istruttoria svolta non si esprimono osservazioni in merito al Rapporto Ambientale. Si evidenzia, comunque, che gli

eventuali futuri cambi di destinazione d'uso degli edifici non dovranno dare luogo a inconvenienti igienico sanitari nei confronti della popolazione residente.”;

Visto e fatto proprio dunque l'elaborato redatto dalla Direzione Urbanistica, come sopra denominato e allegato (**allegato A**), a questo rinviando contestualmente per ogni dettaglio sugli elementi costitutivi della variante, per la motivazione e per ogni presupposto formale e sostanziale del presente provvedimento, e **preso atto** dal medesimo che:

1. la scelta pianificatoria del Comune di Firenze, operata con il Piano Strutturale e declinata nel Regolamento Urbanistico vigente, è legata ad un nuovo approccio, sollecitato anche dalla recente normativa nazionale e regionale, sostanzialmente rivolto al recupero del patrimonio edilizio esistente, nella logica di contrastare il consumo di nuovo suolo non edificato, in luogo del tradizionale sviluppo operato attraverso aree di espansione di nuovo impianto;
2. il Regolamento Urbanistico ha individuato nell'intervento di **“restauro e risanamento conservativo” lo strumento di garanzia della conservazione del patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale**, coniugata con l'obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente;
3. la giurisprudenza attesta il confine fra restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia ad una soglia diversa da quella finora utilizzata e riproposta nello strumento urbanistico vigente, identificando il rispetto degli **“elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo”** edilizio con la conservazione integrale dell'immobile;
4. le più recenti modifiche normative apportate al DPR 380/2001 (Legge 96/2017, DLgs 222/2016) e alla LR 65/2014 non offrono sufficienti elementi di chiarezza riguardo all'applicazione dell'intervento di restauro e risanamento conservativo;
5. l'attuale contesto normativo e l'orientamento consolidato della giurisprudenza impongono un aggiornamento del tipo di intervento massimo ammissibile tra quelli definiti dalla legge (DPR 380/2001, art. 3) per il patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale;
6. attraverso tale aggiornamento l'Amministrazione intende continuare a garantire la tutela del patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale preservandone i caratteri di identità, confermando al contempo la finalità di recupero diffuso necessario a contrastare fenomeni di degrado fisico e sociale conseguenti all'abbandono degli immobili;
7. al fine di conseguire il duplice obiettivo della tutela e della rigenerazione risulta necessario:
 - aggiornare alla ristrutturazione edilizia il limite di intervento massimo ammissibile per il patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale e quindi per gli edifici classificati dal RU come:
 - emergenze di valore storico-architettonico;
 - emergenze di interesse documentale del moderno;
 - tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale;
 - edifici singoli o aggregati di interesse documentale;
 - porre specifiche limitazioni (vista la normativa vigente) alla ristrutturazione edilizia in modo da salvaguardare gli elementi che costituiscono il valore identitario del patrimonio di interesse storico-architettonico e documentale di cui il Comune di Firenze è ricco;
8. la variante **“interessa esclusivamente le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico ed ha per oggetto l'aggiornamento della definizione della categoria di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale, fermo restando l'articolato normativo approvato, le prescrizioni operative già individuate, la disciplina degli usi, ecc., in attuazione ed in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi strategici delineati nel Piano Strutturale.”;**
9. la variante risulta coerente con i vigenti strumenti di pianificazione sovraordinata regionale (PIT-PPR) e provinciale (PTCP) e con gli indirizzi, le prescrizioni e le direttive del Piano Strutturale comunale;

Preso atto altresì che:

1. gli atti consistenti la presente variante al RU, comprensivi della Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica, prima dell'adozione, in data 09.03.2018 (prot. gen. n. 80234), sono stati depositati presso il Settore Genio Civile di Bacino Arno - Toscana Centro con assegnazione del numero 3438, ai sensi e con le modalità indicate dall'art. 104 della LR 65/2014, dal Regolamento di attuazione dell'art. 62 LR 1/2005, approvato con DPGR n. 53/R del 25.10.2011, tuttora efficace ai sensi dell'art. 245 della LR 65/2014;

2. in data 15.03.2018 è pervenuta alla Direzione Urbanistica la comunicazione del Settore Genio Civile di Bacino Arno - Toscana Centro della valutazione tecnica positiva sulle indagini geologiche effettuate (con posta elettronica certificata conservata mediante acquisizione al prot. gen. n. 88556);

Visto e fatto proprio il documento denominato “*Variante al RU per l’aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all’innovato quadro normativo | Rapporto Ambientale | Sintesi non tecnica | Valutazione Ambientale Strategica | approvazione*”, **allegato B** al presente provvedimento, preso atto di quanto ivi precisato e ad esso integralmente rinviato;

Visto e preso atto del documento denominato “*Variante al RU per l’aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all’innovato quadro normativo | Rapporto del Garante dell’informazione e partecipazione inerente il procedimento di variante | approvazione*” (**allegato C**);

Visto e preso atto di quanto dichiarato e accertato dal responsabile del procedimento nel documento denominato “*Variante al RU per l’aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all’innovato quadro normativo | Relazione e atto di accertamento e certificazione del responsabile del procedimento | approvazione*” (**allegato D**);

Visto altresì il documento denominato “*Adeguamento del Regolamento Edilizio in coordinamento con la Variante al RU per l’aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all’innovato quadro normativo*”, **allegato E** al presente provvedimento a formarne sua parte integrante e sostanziale, al quale si rinvia integralmente per l’illustrazione dettagliata di presupposti e motivazioni del presente provvedimento, e **preso atto** dal medesimo che:

1. allo scopo di coordinare il Regolamento Edilizio con la presente variante al RU occorre apportare alcune specifiche modifiche agli artt. 28 e 61 dello stesso;
2. allo scopo di salvaguardare il criterio di gradualità applicato negli abbattimenti della tariffa comunale del contributo sul costo di costruzione, occorre modificare altresì il punto 4 dell’allegato *A - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE* del Regolamento Edilizio, inserendo un ulteriore scaglione di abbattimento per gli interventi di ristrutturazione edilizia soggetta alle particolari limitazioni introdotti con la presente variante urbanistica, in considerazione della modesta consistenza degli interventi materiali ammessi con il tipo di intervento delineato;

il tutto come compiutamente descritto nel documento stesso;

Preso altresì atto che, trattandosi di aggiornamento del Regolamento Edilizio derivante dalla variante al RU, le modifiche entreranno in vigore il giorno di conseguimento di efficacia della variante al RU stessa coincidente con la data di pubblicazione sul BURT dell’avviso di avvenuta approvazione;

Dato atto che i documenti allegati al presente provvedimento sotto le lettere A, B, C, D, E, a formarne sua parte integrante e sostanziale, sono sottoscritti con firma digitale apposta ai sensi dell’art. 24 del DLgs 82/2005 (*Codice dell’amministrazione digitale*) e inoltre conservati tramite acquisizione al sistema di gestione documentale del Comune di Firenze (*Ode*);

Preso atto che responsabile del procedimento è il Direttore della Direzione Urbanistica, arch. Stefania Fanfani, e che svolge le funzioni di Garante dell’informazione e partecipazione la Dirigente del Servizio amministrativo della Direzione Urbanistica, dott.ssa Eleonora Cisternino;

Preso atto in ordine al presente provvedimento del parere di regolarità tecnica reso dal Direttore della Direzione Urbanistica/Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica espresso ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 (*Pareri dei responsabili dei servizi*) del DLgs 267/2000, nonché del parere di regolarità contabile reso ai sensi della medesima norma;

Preso atto che in fase di adozione della variante al RU è stato regolarmente espresso il parere delle Commissioni consiliari competenti e dei cinque Consigli di Quartiere, ai sensi dell’art. 49 dello Statuto del

Comune e dell'art. 27 del Regolamento in materia, e che la presente variante al RU, nella definitiva versione resa all'esito dell'esame delle osservazioni, è stata nuovamente sottoposta al parere delle Commissioni consiliari competenti e dei Quartieri che in merito si sono espressi come risultante in calce al presente atto;

Ritenuto di sottoporre ciascuna osservazione all'esame del Consiglio Comunale e di valutare le controdeduzioni alle osservazioni tenendo nel contempo presenti le eventuali situazioni di incompatibilità ex art. 78, secondo comma, del TUEL;

Preso atto della comunicazione del Presidente che richiama i contenuti del sopra richiamato art. 78, comma 2, del TUEL;

Viste le votazioni sulle seguenti controdeduzioni alle osservazioni:

osservazione n. 001

Presenti	Votanti	Favorevoli	Contrari	Non votanti	Astenuti	Esito:
----------	---------	------------	----------	-------------	----------	---------------

osservazione n. 002

Presenti	Votanti	Favorevoli	Contrari	Non votanti	Astenuti	Esito:
----------	---------	------------	----------	-------------	----------	---------------

osservazione n. 003

Presenti	Votanti	Favorevoli	Contrari	Non votanti	Astenuti	Esito:
----------	---------	------------	----------	-------------	----------	---------------

osservazione n. 004

Presenti	Votanti	Favorevoli	Contrari	Non votanti	Astenuti	Esito:
----------	---------	------------	----------	-------------	----------	---------------

osservazione n. 005

Presenti	Votanti	Favorevoli	Contrari	Non votanti	Astenuti	Esito:
----------	---------	------------	----------	-------------	----------	---------------

osservazione n. 006

Presenti	Votanti	Favorevoli	Contrari	Non votanti	Astenuti	Esito:
----------	---------	------------	----------	-------------	----------	---------------

osservazione n. 007

Presenti	Votanti	Favorevoli	Contrari	Non votanti	Astenuti	Esito:
----------	---------	------------	----------	-------------	----------	---------------

osservazione n. 008

Presenti	Votanti	Favorevoli	Contrari	Non votanti	Astenuti	Esito:
----------	---------	------------	----------	-------------	----------	---------------

osservazione n. 009

Presenti	Votanti	Favorevoli	Contrari	Non votanti	Astenuti	Esito:
----------	---------	------------	----------	-------------	----------	---------------

osservazione n. 010

Presenti	Votanti	Favorevoli	Contrari	Non votanti	Astenuti	Esito:
----------	---------	------------	----------	-------------	----------	---------------

osservazione n. FT001

Presenti	Votanti	Favorevoli	Contrari	Non votanti	Astenuti	Esito:
----------	---------	------------	----------	-------------	----------	---------------

--	--	--	--	--	--	--

Considerato che sussistono le condizioni d'urgenza per rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D Lgs 267/2000;

DELIBERA

1. Di controdedurre alle osservazioni presentate secondo l'esito delle votazioni dettagliatamente riportate in parte narrativa nella sezione dedicata, per le motivazioni e con le specificazioni riportate nel documento denominato "*Variante al RU per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo* | **Relazione urbanistica** | **Relazione di controdeduzione alle osservazioni presentate** | **Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica** | **approvazione art. 19 e ss. LR 65/2014**" (**allegato A**, parte integrante e sostanziale).
2. Di approvare, ai sensi degli art. 19 e ss. della LR 65/2014, la variante al Regolamento Urbanistico descritta e rappresentata nel documento la indicato al punto che precede.
3. Di approvare contestualmente il rapporto ambientale VAS costituito dal documento denominato "*Variante al RU per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo* | **Rapporto Ambientale** | **Sintesi non tecnica** | **Valutazione Ambientale Strategica** | **approvazione**" (**allegato B**, parte integrante e sostanziale).
4. Di dare atto che la variante Regolamento Urbanistico acquisterà efficacia definitiva, ai sensi di legge (LR 65/2014, art. 19, comma 7), a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione.
5. Di approvare altresì per i motivi esposti in narrativa l'adeguamento del Regolamento Edilizio in coordinamento con la variante al RU così come descritto nel documento denominato "*Adeguamento del Regolamento Edilizio in coordinamento con la Variante al RU per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo*" (**allegato E**, parte integrante e sostanziale), dando atto che l'entrata in vigore delle modifiche interverrà il giorno di conseguimento di efficacia della variante al RU in oggetto, coincidente con la pubblicazione sul BURT dell'avviso di cui al punto precedente.
6. Di dare atto che gli Uffici della Direzione Urbanistica predisporranno, una volta conseguita l'efficacia della variante, ai fini della pubblicazione *on line* nelle pagine web dedicate, il testo coordinato del Regolamento Urbanistico comprensivo di ogni allegato anche grafico, nonché il testo coordinato del Regolamento Edilizio, apportando le modifiche derivanti dalla votazione del Consiglio Comunale.



Proposta di Deliberazione



Servizio Pianificazione Urbanistica

Livello Superiore: Direzione Urbanistica

Responsabile: Stefania Fanfani

Data Richiesta: 14/09/2018

Numero Proposta: 2018/00515

Relatore: Giovanni Bettarini

Altri Proponenti:

Estensore: Silvia Scarsella

Pareri Istruttori:

OGGETTO: Approvazione variante al Regolamento Urbanistico per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente classificato di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo e contestuale approvazione rapporto ambientale e sintesi non tecnica.

Adeguamento del Regolamento Edilizio - coordinamento con la variante al RU.

N.	Descrizione	Tipo	Annotazioni
1	All. A Variante al RU per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo Relazione urbanistica. Relazione di controdeduzione alle osservazioni presentate. Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica . Approvazione art. 19 e ss. LR 65/2014	Integrante	originale digitale
2	All. B Variante al RU per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo. Rapporto Ambientale. Sintesi non tecnica. Valutazione Ambientale Strategica . Approvazione	Integrante	originale digitale
3	All. C Variante al RU per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo. Rapporto del Garante dell'informazione e partecipazione inerente il procedimento di variante. Approvazione	Integrante	originale digitale

4	All. D Variante al RU per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo. Relazione e atto di accertamento e certificazione del responsabile del procedimento. Approvazione	Integrante	originale digitale
5	All. E Adeguamento del testo del Regolamento Edilizio in coordinamento con la Variante al RU per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo	Integrante	originale digitale

Osservazione 1 | AGOSTINI ILARIA, BENATI FIAMMETTA, BUDINI GATTAI ROBERTO, CAPUSSOTTI ENRICA, CARDOSI TIZIANO, CONTI FRANCESCA, DE ZORDO MAURIZIO, DE ZORDO ORNELLA, FIORENTINO ANTONIO, GARETTI GIAN LUCA, LUCCHI CRISTIANO, MICARELLI RITA, PIERAZZUOLI GILBERTO, PIZZIOLLO GIORGIO, VANNETIELLO DANIELE, ZATTONI BARBARA, prot. 221786 del 06.07.2018

sintesi. L'osservazione pervenuta si articola in 14 punti di seguito sintetizzati:

punto 1 | l'osservazione pone innanzitutto l'accento sull'importanza del Centro Storico come matrice e origine profonda di tutta la città non solo per la presenza dei singoli monumenti, ma anche per la vitalità umana che vi si può incontrare. A parere degli osservanti la presente variante, consentendo la ristrutturazione edilizia all'interno del patrimonio storico architettonico, sarebbe un attacco pesantissimo a questa realtà complessa e affascinante e determinerebbe lo smembramento a scopo mercantile del Centro Storico e la perdita del suo tessuto connettivo e vitale. Le limitazioni introdotte alla categoria della ristrutturazione non sarebbero infatti sufficienti ad impedire la manomissione degli edifici, consentendo interventi che avrebbero come solo effetto quello di facilitare l'alienazione dei beni a favore della speculazione turistica e immobiliare.

Gli osservanti ritengono inoltre che l'unica azione strategica per la tutela del Centro e del Patrimonio storico di Firenze, sia la redazione di un *Piano socio ambientale urbanistico delle modalità di uso* da svilupparsi con l'ausilio dell'Unesco e la partecipazione degli abitanti.

La variante costituirebbe poi un elemento strategico di diffusione della *Città di sfruttamento turistico senza limiti* distruttiva della risorsa del Centro Storico non più Bene Comune dell'Umanità, e si inserirebbe, con altri interventi previsti a scala metropolitana, in un insieme di previsioni che mirerebbero alla distruzione di tutte le risorse e delle ultime riserve ecologiche della città a favore di un intervento speculativo di dimensioni gigantesche.

Per quanto detto richiedono la soppressione della Variante e di tutti i relativi allegati.

L'osservazione afferma inoltre che:

punto 2 | la tutela degli elementi tipologici e strutturali richiederebbe che i prospetti sulla pubblica via restino inalterati.

Pertanto gli osservanti chiedono di sopprimere il termine "*sostanzialmente*" dall'art. 13, comma 6.1.

punto 3 | la tutela degli elementi tipologici e strutturali richiederebbe che gli orizzontamenti strutturali restino inalterati.

Pertanto gli osservanti chiedono di sopprimere la locuzione "*salvo quando si operi su elementi privi di interesse*" dall'art. 13, comma 6.1.

punto 4 | la tutela degli elementi tipologici e strutturali richiederebbe la previsione di funzioni ad essi compatibili.

Pertanto gli osservanti chiedono di variare l'art. 13, comma 6.1, sostituendo la locuzione "*le limitazioni sopra evidenziate*" con "*gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso*".

punto 5 | la tutela integrale degli elementi tipologici e strutturali dell'edificio richiederebbe che non sia consentito soppalcare gli ambienti, frazionare le unità immobiliari, e recuperare ai fini abitativi i sottotetti.

Pertanto gli osservanti chiedono la soppressione delle locuzioni "recupero della SUL all'interno della sagoma e del volume lordo di cui al successivo comma 8; recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti di cui al successivo comma 9; frazionamento" dall'art. 13, comma 6.1.

punto 6 | la tutela integrale degli elementi tipologici e strutturali dell'edificio richiederebbe l'esclusione della categoria della ristrutturazione, seppur con le limitazioni previste, per gli immobili classificati come *emergenze di valore storico architettonico*.

Pertanto gli osservanti richiedono di variare l'art. 13, comma 2.2, sopprimendo le locuzioni "ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché" e "sono esclusi dalle limitazioni di cui al successivo comma 6.1 gli interventi su edifici soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del DLgs 42/2004 (beni culturali)".

punto 7 | la tutela integrale degli elementi tipologici e strutturali dell'edificio richiederebbe l'esclusione della categoria della ristrutturazione, seppur con le limitazioni previste, per gli immobili classificati come *emergenze di interesse documentale del moderno*.

Pertanto gli osservanti richiedono di variare l'art. 13, comma 3.2, sopprimendo la locuzione "ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché".

punto 8 | la tutela integrale degli elementi tipologici e strutturali dell'edificio richiederebbe l'esclusione della categoria della ristrutturazione, seppur con le limitazioni previste, per gli immobili classificati come *tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale*.

Pertanto gli osservanti richiedono di variare l'art. 13, comma 4.2, sopprimendo la locuzione "ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché".

punto 9 | la tutela integrale degli elementi tipologici e strutturali dell'edificio richiederebbe l'esclusione della categoria della ristrutturazione, seppur con le limitazioni previste, per gli immobili classificati come *edifici singoli o aggregati di interesse documentale*.

Pertanto gli osservanti richiedono di variare l'art. 13, comma 5.2, sopprimendo la locuzione "ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché".

punto 10 | al fine di tutelare integralmente gli elementi tipologici e strutturali dell'edificio, sarebbe necessario non variare il testo dell'art. 13, comma 6, per quanto riguarda la specificazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Pertanto gli osservanti richiedono di ripristinare il testo dell'art.13, comma 6, del RU attualmente in vigore.

punto 11 | al fine di tutelare integralmente gli elementi tipologici e strutturali dell'edificio sarebbe da escludere la ristrutturazione edilizia, seppure con le limitazioni previste, per gli edifici del patrimonio storico architettonico.

Pertanto gli osservanti richiedono di sopprimere il testo dell'art. 13, comma 6.1.

punto 12 | al fine di tutelare integralmente gli elementi tipologici e strutturali dell'edificio, la disciplina degli interventi previsti dai piani attuativi sugli immobili già soggetti a interventi conservativi dovrebbe escludere la ristrutturazione edilizia seppur con limitazioni.

Gli osservanti richiedono pertanto che sia conseguentemente adeguato il testo dell'art. 5, comma 2.

punto 13 | al fine di tutelare integralmente gli elementi tipologici e strutturali dell'edificio, la disciplina degli interventi previsti dai piani attuativi sugli immobili già soggetti a interventi conservativi dovrebbe escludere la ristrutturazione edilizia seppur con limitazioni.

Gli osservanti richiedono pertanto che sia conseguentemente adeguato il testo dell'art. 77, comma 1.10.

punto 14 | al fine di tutelare integralmente gli elementi tipologici e strutturali dell'edificio, la disciplina degli interventi previsti per gli *edifici singoli e aggregati di interesse documentale* dovrebbe escludere la ristrutturazione edilizia seppur con limitazioni,

Gli osservanti richiedono pertanto che sia soppressa la locuzione "*di interesse storico-architettonico e documentale*" dal testo del punto 7 della Relazione Urbanistica alla variante.

controdeduzione.

punto 1 | L'osservazione non fa alcun cenno alle motivazioni che hanno condotto l'Amministrazione Comunale ad elaborare la variante limitandosi a caricare il contenuto tecnico della stessa di un portato esclusivamente politico.

La variante normativa in oggetto (...), è un attacco pesantissimo a questa realtà complessa e affascinante di cui determina:

- *lo smembramento a scopo mercantile dell'intero sistema, in ogni sua parte, dai "monumenti", ai pezzi più vistosi,*
- *la perdita irreparabile del tessuto connettivo e vitale della città, la stessa capacità urbana e sociale di autoriproduzione della città in quanto tale.*

Occorre pertanto prima di tutto ricontestualizzare la variante nell'ambito degli orientamenti giurisprudenziali ampiamente illustrati nei documenti che la compongono ridefinendone per punti la ricaduta sul patrimonio edilizio esistente da recuperare (o forse, nella visione degli osservanti, da lasciare degradare fino alla sua completa distruzione?).

Gli interventi edilizi che dal 1978 (legge 457/1978) erano consentiti con il restauro e risanamento conservativo (mutamento di destinazione d'uso, frazionamento, modifica della distribuzione interna, ecc.) e con i quali sono stati recuperati edifici e complessi immobiliari anche di grande pregio architettonico, sono oggi inibiti in favore di una conservazione *tout court* della consistenza "originaria" (quale?) dell'immobile. Qualsiasi modifica è ascrivibile alla ristrutturazione edilizia che nella sua generale definizione (è assolutamente condivisibile) non può essere applicata al patrimonio di valore storico-architettonico del Comune di Firenze. Non solo, anche l'articolazione della definizione introdotta con il DLgs 222/2016, che individua una ristrutturazione cosiddetta "leggera", non è sufficiente a garantire la tutela dei beni e per questo motivo è stato introdotto quello che gli osservanti definiscono il "trucco" delle limitazioni.

Ma occorre tuttavia analizzare specificatamente le limitazioni introdotte:

- *non sia prevista la demolizione dell'edificio esistente ad eccezione delle superfetazioni;*
- *non sia incrementato il volume lordo complessivo;*
- *non sia modificata la sagoma ad esclusione della eliminazione delle superfetazioni e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture;*
- *non sia modificata sostanzialmente la composizione dei prospetti sulla via pubblica;*
- *non sia modificata la distribuzione principale interna (androni, corpi scale, ecc);*
- *non siano modificati l'imposta e i materiali (salvo quando si operi su elementi privi di interesse) degli orizzontamenti strutturali;*
- *non sia modificata la quota di imposta della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili;*

L'elenco introdotto nella norma, a differenza di quanto sostenuto, esplicita in maniera chiara quali sono gli elementi da tutelare per mantenere l'identità del bene pur consentendo al contempo il suo recupero verso funzioni diverse da quelle originarie.

Non solo, considerato che i beni classificati nel RU come di pregio storico-architettonico, sono assolutamente diversi sia in termini di valore che di tipologia, la norma richiede esplicitamente una relazione storico-critica che studi nel dettaglio le caratteristiche del manufatto, la sua storia, le sue trasformazioni.

Tutto questo per sottrarre all'irreversibile degrado il patrimonio edilizio esistente che, alla luce del consolidato orientamento giurisprudenziale, occorre ripetere, ascrive alla ristrutturazione edilizia anche la sola modifica della distribuzione interna.

Deve sottolinearsi come sia il PS, sia il RU, non abbiano mai eletto quale obiettivo la conservazione integrale degli immobili storici o d'interesse, ma, come ampiamente esposto nella relazione di variante, hanno piuttosto perseguito l'obiettivo del riuso dei contenitori dismessi e della rigenerazione urbana anche della città storica, quale contrasto al degrado urbano coniugato con la conservazione del patrimonio storico che ne consentisse l'adattamento alle esigenze della contemporaneità.

La possibilità che un centro storico di enorme valore come quello di Firenze possa recuperare l'auspicata dimensione per tramite della tutela integrale degli immobili pare ignorare le esigenze di vita anche solo in termini di salubrità e vivibilità, trascurare il fatto che l'organismo urbano si è arricchito nel tempo di nuove parti, non tenere in considerazione le attuali condizioni socio-economiche, ecc.

Quanto al tema della strategia della conservazione attraverso l'elaborazione di un "Piano socio ambientale urbanistico delle modalità d'uso" magari con l'aiuto dell'UNESCO occorre precisare che non si rinviene nella legislazione vigente alcun piano denominato come nell'osservazione e che nel maggio 2017 il Comune di Firenze ha ospitato una Missione Consultiva UNESCO/ICOMOS sullo Stato di Conservazione del sito Patrimonio Mondiale Centro Storico di Firenze. La Missione ha coinvolto 62 partecipanti di 10 diverse

istituzioni, l'audizione di 10 comitati e associazioni cittadine e si è conclusa con un report redatto dai membri della missione: Ms. Isabelle Anatole-Gabriel del Centro del Patrimonio Mondiale UNESCO e Mr. Paul Drury di ICOMOS International. Sul tema del riutilizzo di edifici pubblici nel Centro Storico la commissione ha ravvisato notevoli progressi nell'utilizzo del patrimonio monumentale per nuovi usi residenziali e pubblici, esprimendo inoltre il proprio apprezzamento per gli strumenti urbanistici esistenti e il loro generale approccio alla tutela del centro storico UNESCO.

punto 2 | la parola “sostanzialmente” introdotta non vuole allentare la tutela sull'impianto compositivo del fronte lungo strada, bensì risolvere situazioni specifiche, ove ve ne siano, utili per riconfigurare correttamente il prospetto, talvolta manomesso nel corso del tempo.

Punto 3 | la locuzione introdotta “salvo quando si operi su elementi privi di interesse” risulta utile per eliminare quegli elementi strutturali totalmente estranei rispetto all'originaria tipologia, inseriti nel corso del tempo. Tutelare un solaio in cemento armato o pignatte in un edificio costituito da solai in legno appare decisamente inutile e pretestuoso.

Punto 4 | le limitazioni introdotte non sono altro che una esplicitazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Analizzando le limitazioni una per una, risulta evidente il loro chiaro riferimento agli elementi tipologici, formali e strutturali:

- non sia prevista la demolizione dell'edificio esistente ad eccezione delle superfetazioni [elemento tipologico, formale e strutturale];
- non sia incrementato il volume lordo complessivo [elemento tipologico, formale e strutturale];
- non sia modificata la sagoma ad esclusione della eliminazione delle superfetazioni e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture [elemento tipologico e strutturale];
- non sia modificata sostanzialmente la composizione dei prospetti sulla via pubblica [elemento tipologico e formale];
- non sia modificata la distribuzione principale interna (androni, corpi scale, ecc) [elemento tipologico, formale e strutturale];
- non siano modificati l'imposta e i materiali (salvo quando si operi su elementi privi di interesse) degli orizzontamenti strutturali [elemento tipologico, strutturale];
- non sia modificata la quota di imposta della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili [elemento tipologico, formale e strutturale].

Ad adiuvandum, la relazione storico-critica che inquadra il manufatto dall'origine, ne mette in evidenza gli elementi di pregio o le manomissioni subite nel corso del tempo argomentando le scelte progettuali che però devono rispettare la scatola muraria ed i suoi elementi identitari.

Il PS e il RU, come anche gli strumenti previgenti, non hanno mai eletto quale obiettivo la mera conservazione integrale degli immobili storici o d'interesse, ma, come ampiamente esposto nella relazione di variante, hanno piuttosto perseguito l'obiettivo del riuso dei contenitori dismessi e della rigenerazione urbana anche della città storica, quale contrasto al degrado urbano assieme a quello di una conservazione del patrimonio

storico che ne consentisse l'adattamento alle esigenze della contemporaneità.

La precisazione dei limiti intende esattamente dare concretezza e preciso riferimento all'obiettivo di conservazione del patrimonio edilizio esistente, da applicarsi agli specifici interventi, tenendo conto degli orientamenti giurisprudenziali che hanno apportato numerosi elementi di riflessione rispetto all'enunciato delle definizioni generali degli interventi edilizi da applicarsi nella disciplina urbanistica comunale.

punto 5 | pare assolutamente anacronistico pensare che ville, carceri, conventi possano mantenere il loro assetto originario, eppure di pregevoli esempi di recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico ne sono piene le nostre città.

punto 6, 7, 8, 9, 11 | le motivazioni che hanno condotto all'elaborazione della presente variante, del tutto omesse nell'osservazione, sono ampiamente trattate nella relazione. Ritornare alla formulazione originaria significherebbe, vista la giurisprudenza, inibire il recupero del patrimonio edilizio esistente lasciandolo degradare per l'impossibilità di modificare persino la distribuzione interna.

punto 10 | la reintegrazione del testo dell'art.13, comma 6, soprattutto per quanto riguarda le limitazioni, risulta del tutto inutile considerato che con l'intervento di restauro e risanamento conservativo non si può far altro che mantenere lo stato originario (quale?) dell'immobile.

Tuttavia, al fine di chiarire più precisamente i limiti del restauro e risanamento conservativo originati dalla giurisprudenza, si accoglie l'osservazione avanzata enunciando specifiche limitazioni oltre a quelle già contenute nel RE. Pertanto l'art.13, comma 6, viene integrato come segue **(blu grassetto)**:

(...)

6. Norme comuni. La redazione del progetto di restauro e risanamento conservativo per gli edifici classificati come emergenze deve essere preceduta e accompagnata, al fine dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico-critiche. Gli studi devono riguardare l'opera originaria e le eventuali aggiunte o modifiche e devono essere costituiti da:

- ricerche bibliografiche, iconografiche e archivistiche (catasti storici, antiche stampe, fotografie, rilievi, ecc.);
- rilievo grafico e fotografico che comprenda le finiture interne ed esterne, con indicazione dei materiali usati per pavimentazioni, infissi, ringhiere, soglie, davanzali e per le strutture portanti.

La redazione del progetto di restauro e risanamento conservativo per gli edifici classificati tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale e gli edifici singoli o aggregati di interesse documentale deve essere preceduta e accompagnata, al fine dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico-critiche. Gli studi devono riguardare l'opera originaria e le eventuali aggiunte o modifiche e devono essere costituiti da:

- ricerche iconografiche e di archivio;
- rilievo grafico e fotografico comprensivo di indicazione dei materiali utilizzati per i vari componenti edilizi.

In ogni caso per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo

(esclusi quelli di cui DLgs 42/2004) è prescritto il mantenimento:

- della consistenza dell'unità immobiliare legittimamente esistente, salvo i casi di recupero di quella originaria e documentata in relazione alla possibilità di frazionamento o fusione di unità immobiliari;
- delle superfici degli orizzontamenti strutturali esistenti, con la sola eccezione di puntuali ricostituzioni di porzioni crollate;
- della distribuzione dei locali legittimamente esistente, salvo i casi di recupero di quella originaria e documentata;
- degli elementi tipologici;
- della composizione dei prospetti sulla via pubblica, salvo il recupero di originali e documentati elementi o assetti.

Tali limitazioni devono intendersi estese anche agli interventi di manutenzione straordinaria. (...)

punto 12, 13 | la modifica dell'art.5 e dell'art.77 è conseguenza diretta della variante.

punto 14 | la precisazione circa il regime amministrativo cui sono soggetti gli interventi di ristrutturazione edilizia è diretta conseguenza del contenuto della variante e dimostra come tali interventi siano soggetti a maggior controllo allineandosi con i principi espressi dalla giurisprudenza.

Tale precisazione, in ogni caso, non costituisce parte delle Norme Tecniche di Attuazione del RU, ma costituisce riferimento alla normativa di carattere generale vigente in materia di disciplina dell'attività edilizia e relativi adempimenti, non oggetto della disciplina urbanistica comunale. È significativo in tal senso che il legislatore peraltro richieda, in via di semplificazione (Intesa Stato Regioni del 20.10.2016), che la disciplina dei titoli edilizi non sia trascritta nei regolamenti edilizi, ma semplicemente richiamata.

esito: parzialmente accoglibile

Osservazione 2 | UNIVERSITA' DEGLI STUDI FIRENZE (Alberto Di Cintio per), prot. 225207 del 10.07.2018

sintesi. L'Unità di Ricerca "Paesaggio, Patrimonio culturale, Progetto - PPcP" del Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze, dopo aver introdotto una serie di considerazioni preliminari sul concetto di restauro, sull'evoluzione della normativa di settore, sulla giurisprudenza in materia e sulle già ribadite sentenze relative a casi specifici, formula l'osservazione richiedendo di fare un'analisi puntuale del sistema urbano ed edilizio storico della città e di inserire nella norma, prima dell'approvazione della variante, la specifica perimetrazione delle parti più a rischio o comunque quelle per le quali si ritengono necessari livelli di analisi congrui e coerenti con la custodia dei beni architettonici e paesaggistici.

controdeduzione. Sulla *considerazione A*, l'analisi avanzata sul tema della "conservazione integrata" trova piena condivisione, tanto che il Regolamento Urbanistico ha promosso questo concetto sottoponendo all'intervento di restauro e risanamento conservativo il 42% del patrimonio edilizio esistente facendo un'operazione culturalmente importante, estendendo il principio della conservazione non solo ai beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 o alle emergenze di pregio storico-architettonico, ma anche ai tessuti storici e storicizzati, ai centri storici minori ecc. *la cui trasformazione deve essere esercitata in modo coerente e rispettoso con la natura materica e costruttiva delle fabbriche storiche e dei luoghi rappresentativi dell'identità collettiva* come correttamente osservato. Non solo, le NTA del Regolamento Urbanistico all'art.11 - *Tipi di intervento* si preoccupano di definire il concetto di restauro precisandone il ruolo rispetto alla normativa vigente:

2. *Restauro. L'intervento di restauro, pur collocandosi nell'ambito della tipologia di intervento di "restauro e risanamento conservativo", si caratterizza soprattutto per modalità progettuali ed operative tali da garantire le finalità individuate dalla vigente normativa in materia di tutela dei beni culturali, cioè di integrità materiale e di recupero dell'immobile, di protezione e trasmissione dei suoi valori culturali. A tal fine il progetto di restauro deve essere corredato di una specifica documentazione di analisi storico-critica come precisato all'art.13 - Lo spazio edificato - classificazione (comma 6 Norme comuni).*

Preme infine sottolineare che il tema della tutela del "paesaggio urbano" non è solo prerogativa dei recenti studi sul sito UNESCO, ma è contenuto prescrittivo del Regolamento Urbanistico (art.65 comma 4 e 5 delle NTA) che pone una serie di divieti a salvaguardia dell'identità collettiva del nucleo storico.

Sulla *considerazione B*, la ricostruzione dei fatti contenuta nello specifico punto è condivisibile, precisando tuttavia che la variante è stata promossa per aver ricevuto segnalazione dei vigenti orientamenti giurisprudenziali circa il tema del limite operativo dell'intervento di restauro e risanamento conservativo alla mera conservazione dell'immobile.

Altrettanto condivisibile appare l'analisi che segue: *scavalcando con questo assunto le valutazioni derivanti dalle ragioni proprie del restauro che si sono bypassate in quanto che il restauro (disciplina) contempla nel suo essere*

anche aspetti marcatamente progettuali di ristrutturazione purché compatibili con la qualità intrinseca dell'immobile (adeguamenti impiantistici, abbattimento delle barriere architettoniche, efficientamento strutturale, ecc.), questa sentenza, solo in apparenza di garanzia per il mantenimento dello status quo, ha prodotto effetti diametralmente opposti sia nel merito stesso del pronunciamento sia nella sua pratica attuazione (...) con svilimento della pratica del restauro, intesa (...) in un'ottica di mero conservatorismo assai distante dalle metodologie proprie della disciplina. In realtà il restauro, a fronte di un'attenta anamnesi storico funzionale, di un rilievo architettonico particolareggiato, contiene già alla bisogna opzioni di messa in pristino e di riuso legate anche al possibile mutamento di destinazione d'uso. Il restauro, infatti, vive nel progetto diagnostico ed architettonico e si sostanzia nel corretto approccio a salvaguardia dei valori culturali (non feticistici) (...). Si deve ulteriormente osservare che la disposizione imposta dalla Cassazione non è sostanzialmente migliorata ai fini della tutela neppure con la sentenza del TAR Toscana (Consiglio di Stato ndr) che limita la possibilità del provvedimento alle sole opere che non comportano modifiche interne che anzi evidenzia ancor più la profonda discrasia esistente tra conservazione e rinnovamento, non considerando affatto che il riordino distributivo, qualora motivato, fa anch'esso parte dell'abaco degli interventi composti per il restauro delle unità immobiliari (...).

Il restauro, anche alla scala urbana, prende dunque forma e sostanza dalla conoscenza, dalla storia, dal rilievo strutturale e materico dell'organismo architettonico e dalla morfologia delle aggregazioni edilizie che non sono predeterminate e congelate nel loro status attuale, come qualcuno ha interesse a far credere.(...)

Sulla considerazione C, condivisibile risulta anche l'analisi conclusiva degli effetti determinati dall'assunzione dei principi espressi dalla giurisprudenza, che si ribadisce afferiscono non ad una specifica sentenza ma a numerose sentenze. Mentre riteniamo non fondato, in riferimento alla pianificazione urbanistica del Comune di Firenze, il timore che il concetto di valorizzazione possa coincidere con la mera rendita (...), in un'ottica di monocultura turistico-alberghiera; si precisa infatti che l'Amministrazione comunale nel Piano Strutturale 2010 ha sostanzialmente sancito il blocco della trasformazione verso la destinazione turistico-ricettiva del patrimonio edilizio esistente in centro storico respingendo le numerose osservazioni che miravano ad ottenere tale opportunità.

Sul confronto fra rigenerazione del patrimonio edilizio (*urban regeneration*) o rinnovamento urbano (*urban renewal*), la questione è assai complessa e non può prescindere da alcune semplici riflessioni che forse possono fare chiarezza su come è stata intesa la rigenerazione nella pianificazione del Comune di Firenze ed in particolare nel centro storico UNESCO che riveste maggiore peso nella specifica questione. La pianificazione si è mossa attraverso il censimento degli edifici/complessi immobiliari pubblici e privati che al momento della redazione del Piano Strutturale prima, e del Regolamento Urbanistico poi, risultavano vuoti e in cerca di una nuova destinazione. Ogni situazione è stata valutata a partire da considerazioni prima di tutto di carattere urbanistico (carico urbanistico, fattori di disagio/disturbo, carico sulla mobilità e sosta, ecc), capacità di accogliere

determinate destinazioni d'uso. Laddove la valutazione avesse riportato un esito positivo, sono state eseguite anche sommarie valutazioni sulla morfologia dell'edificio e sulle possibilità di trasformazione. La correttezza e l'attenzione con cui è stato trattato quest'ultimo tema è rintracciabile nei documenti di ambedue gli strumenti. Nel dimensionamento del Piano Strutturale, che la legge regionale richiede per UTOE e destinazione d'uso, sono stati trattati in maniera specifica i manufatti di valore storico architettonico:

estratto della relazione PS 2010

*(...) **Si contano nel centro storico circa 200.000 mq di superficie in dismissione la cui destinazione d'uso finale, a valle di una loro trasformazione, è difficile da definire in maniera aprioristica.** L'indirizzo dell'Amministrazione punta ad una rifunzionalizzazione in termini residenziali creando le condizioni per l'insediamento di nuovi servizi dedicati alle famiglie. Laddove l'edificio, anche se di valore storico-architettonico, consenta in tutto o in parte l'insediamento di residenza e di servizi dovrà essere data priorità a questo tipo di mix funzionale. Viceversa nel caso non sia possibile operare in questo senso, l'ulteriore indirizzo è quello di insediare attività di alta formazione culturale e scientifica. Le due opzioni privilegiate, di natura completamente opposta, probabilmente non riescono a sostenere i mutamenti che sarebbe auspicabile avvenissero per evitare forme di abbandono che non giovano alla complessa vita di un centro storico come quello di Firenze. **Per evitare dunque una rigidità eccessiva nella definizione delle destinazioni d'uso, che mal si concilierebbero con una condizione complessa come quella del centro storico, si è optato per mettere in evidenza l'attuale superficie in movimento stimata, definendo le funzioni che si intendono escludere, stabilendo le funzioni di cui si auspica l'insediamento, ma rimandando ad una valutazione specifica nell'ambito della definizione del Regolamento Urbanistico l'attribuzione delle destinazioni d'uso specifiche.***

E ancora nel Regolamento Urbanistico nei casi in cui la conoscenza della complessità di immobili di valore storico-architettonico non è stata ritenuta sufficiente a garantire il corretto recupero si è sospesa la pianificazione demandando la scelta pianificatoria all'espletamento di una procedura concorsuale che verificasse la compatibilità fra i valori rilevati e l'insediamento di nuove destinazioni d'uso. E' il caso della Caserma Vittorio Veneto di Costa San Giorgio e dell'ex Ospedale militare San Gallo sui quali la proprietà ha svolto un concorso attraverso il quale si è reso possibile approfondire la conoscenza dei complessi immobiliari e mettere a confronto più soluzioni.

La consapevolezza e serietà con la quale il Comune ha affrontato il tema del recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico è rintracciabile in ogni atto, a partire dagli strumenti di pianificazione (ma non solo), con l'obiettivo di arginare le possibili forme di degrado cui è soggetto il centro storico di Firenze. E' chiaro che l'applicazione di una norma generale o l'applicazione di limitazioni generalizzate mal si concilia con la specificità del patrimonio del Comune rappresentato sia da emergenze (monumenti) che da tessuti seriali che insieme hanno dato vita a un luogo di valore inestimabile. Ma la legge chiede di operare con la classificazione di ciascun edificio e di attribuirne l'intervento massimo

ammissibile. Il restauro e risanamento conservativo, anche sulla scia della pianificazione previgente è apparso come quello più adeguato a gestire la "conservazione integrata" pur ammettendo correttamente quelle trasformazioni compatibili con gli elementi strutturali, tipologici e formali necessarie per restituire vita ai 200.000 mq di edifici vuoti censiti.

La variante promossa non è generata quindi da una spinta al raggiungimento di un maggior grado di trasformazione, ma dalla sola necessità di adeguamento alla lettura giurisprudenziale più recente. Tanto è vero che il Comune si è adoperato per restringere le possibilità di azione attribuite dalla legge alla ristrutturazione edilizia anche "leggera" ed è tale la consapevolezza che una norma generale non garantisca il corretto recupero del patrimonio di pregio da aver escluso dalle limitazioni imposte in via generale, gli immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 in modo che la Soprintendenza, cui spetta la tutela del bene, possa, attraverso un'approfondita conoscenza, affrontare in maniera più puntuale il recupero del manufatto.

Quanto all'idea conclusiva dell'osservazione di procedere con *la mappatura delle "aree sensibili" sulle quali intervenire in modo coordinato con piani attuativi di zona* si sottolineano i seguenti aspetti:

la pianificazione ha individuato e affrontato a vari livelli il tema della tutela del centro storico, mettendo in campo anche regole nuove per procedere con la sua riqualificazione.

In sintesi:

- *l'individuazione di un ambito specifico dedicato al nucleo storico UNESCO (per la prima volta nella pianificazione del Comune di Firenze);*
- *l'introduzione di norme territorializzate tese a migliorare le condizioni di contesto, si veda a tal proposito l'art. 65 delle NTA in cui oltre a introdurre specifiche limitazione agli interventi sugli edifici (comma 4), sono state dettate regole dedicate alla tutela del paesaggio urbano (comma 5);*
- *norme comuni relative agli usi (art.65 comma 6) mirate ad eliminare forme di degrado rilevate (per esempio il mutamento di destinazione in residenza dei fondi posti al piano terra di immobili lungo strada);*
- *una disciplina degli usi (art.65 comma 6.1) mirata ad escludere alcune destinazioni d'uso fra le quali quella turistico-ricettiva a discapito della destinazione residenziale, ecc;*
- *una specifica disciplina che assoggetta a verifica alcuni usi che provocano fattori di disagio/disturbo (esercizi di somministrazione);*
- *una disciplina tesa ad eliminare o ridurre fattori di "inquinamento" visivo sugli spazi pubblici (illuminazione notturna, impianti pubblicitari e per la segnaletica, ecc)*
- *l'elaborazione di schede norma specifiche di immobili o complessi immobiliari (con SUL >2000 mq) da recuperare (25 nel nucleo storico) e il conseguente obbligo di riqualificazione del contesto di riferimento attraverso la disciplina introdotta con l'art.16 delle NTA del Regolamento Urbanistico. La norma ha consentito nei 3 anni di operatività del piano di acquisire risorse ingenti (al momento sono stati introitati solo per il nucleo storico oltre 3.500.000 euro) dedicate alla riqualificazione di strade, piazze e giardini pubblici.*

Tutto questo per evidenziare che la pianificazione generale ha affrontato in maniera ampia il tema della fragilità del nucleo storico, ricevendo peraltro

anche il plauso dei commissari della Missione Consultiva UNESCO/ ICOMOS sullo Stato di Conservazione del sito Patrimonio Mondiale Centro Storico di Firenze, che il Comune di Firenze ha ospitato nel maggio 2017. La Missione ha coinvolto 62 partecipanti di 10 diverse istituzioni, l'audizione di 10 comitati e associazioni cittadine e si è conclusa con un report redatto dai membri della missione: Ms. Isabelle Anatole-Gabriel del Centro del Patrimonio Mondiale UNESCO e Mr. Paul Drury di ICOMOS International. Sul tema del riutilizzo di edifici pubblici nel Centro Storico la commissione ha ravvisato notevoli progressi nell'utilizzo del patrimonio monumentale per nuovi usi residenziali e pubblici, esprimendo inoltre il proprio apprezzamento per gli strumenti urbanistici esistenti e il loro generale approccio alla tutela del centro storico UNESCO.

Dopo un'analisi assolutamente condivisibile della questione tecnica e culturale riferita all'intervento di restauro e risanamento conservativo, l'osservazione attribuisce ad uno strumento urbanistico intermedio (piano attuativo di zona), la capacità *di muovere un'efficace azione di contrasto ad un uso turistico indiscriminato* del centro storico a discapito degli abitanti/residenti. E questo è un altro tema che ha a che fare con l'urbanistica, ma che la disciplina urbanistica non può risolvere con *un piano attuativo di zona*. Il Comune ha piena consapevolezza della problematica e ha altrettanta conoscenza dei dati attribuibili al fenomeno, tanto da aver assunto, oltre a regole stringenti negli strumenti urbanistici, provvedimenti di diversa natura, tutti tesi ad inibire l'univoca trasformazione del centro storico verso l'accoglienza dei visitatori (divieto di insediare nuovi esercizi di somministrazione, tutela degli esercizi storici, trasformazione degli immobili di proprietà comunale in alloggi sociali, ecc).

esito: non accoglibile

Osservazione 3 | DELBUONO GIOVANNA NICOLETTA, prot. 228469 del 12.07.2018

sintesi. L'osservazione rileva presupposti di *falsificazione storica* e *ascientificità* utilizzati per giustificare gran parte della variante, che ignorerebbe il *prodotto tecnico scientifico delle scuole di Urbanistica e Architettura degli ultimi 50-60 anni, confezionando normative locali che conducono allo stravolgimento totale dell'istituto e dei principi del Restauro Conservativo a carico del patrimonio pubblico e privato*. La scrivente puntualizza che la tutela degli immobili non deve limitarsi al loro aspetto esteriore ma deve essere estesa anche alla distribuzione interna, ed afferma, in accordo con la giurisprudenza, che gli interventi che alterano la distribuzione interna degli edifici e la loro consistenza non possono essere classificabili come interventi di restauro e risanamento conservativo ma come interventi di ristrutturazione edilizia.

La scrivente richiede che la variante definisca più compiutamente:

- quali siano gli elementi tipologici, formali e strutturali da tutelare;
- il concetto di "organismo";
- il significato di "compatibilità" degli interventi.

Viene poi messo in evidenza il tema della compatibilità degli interventi con gli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi, affermando che i mutamenti di destinazione devono essere consentiti esclusivamente laddove l'edificio contenga a priori gli elementi necessari ad operare tali mutamenti, e non richieda l'introduzione di nuovi elementi e strutture.

La scrivente richiede infine che le Norme Urbanistiche siano conformate al Piano Particolareggiato del centro storico di Firenze redatto dall'Arch. Gianfranco Caniggia ed in particolar modo al concetto di "compatibilità" colà espresso.

controdeduzione. L'osservazione propone una nozione di tutela del patrimonio edilizio che non risulta in linea con la concezione di restauro e risanamento conservativo delineata fin dal 1978 e successivamente confermata. Da un lato la legge 457/1978 consentiva di eseguire, con il restauro e risanamento conservativo, opere rivolte a *conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio*. Dall'altro lato, il prodotto tecnico e scientifico delle scuole di Urbanistica e Architettura (si veda a tal proposito anche il contenuto della osservazione 2 del Dipartimento di architettura DIDA) ha sancito in maniera chiara che l'intervento di restauro, può superare, *a fronte di un'attenta e motivata anamnesi storico funzionale, di un rilievo architettonico particolareggiato (per citare l'osservazione del DIDA)*, i limiti generali e aspecifici introdotti dalla legge. A sostegno della tesi si ricorda che il patrimonio di valore storico architettonico del Comune di Firenze non è costituito solo dal tessuto seriale citato dalla scrivente, la cui tipologia sia strutturale che distributiva è facilmente riconoscibile e

difficilmente manipolabile anche in termini di mutamento di destinazione d'uso, ma anche da:

- emergenze di valore storico-architettonico compresi i beni culturali ai sensi del DLgs 42/2004;
- emergenze di interesse documentale del moderno;
- edifici singoli e aggregati di interesse documentale;

la cui complessità e specificità merita di essere oggetto di studi e approfondimenti necessari per addivenire ad un progetto che ne rispetti gli elementi identitari a prescindere dal tipo di intervento edilizio consentito dalla normativa vigente. Non a caso la relazione storico critica costituisce elemento sostanziale e imprescindibile del progetto anche nel caso l'intervento sia classificato come ristrutturazione edilizia.

Al di là delle valutazioni tecnico scientifiche avanzate nell'osservazione, si ribadisce che la variante ha tratto origine dal mutamento degli orientamenti giurisprudenziali che hanno traslato la definizione della categoria di restauro e risanamento conservativo verso una concezione esclusivamente conservativa, rendendo pertanto inattuabili, con tale categoria di intervento, tutte quelle tipologie di opere che sono indispensabili al recupero ed alla tutela del patrimonio edilizio esistente.

La variante è dunque formulata in un'ottica di continuità con l'applicazione portata avanti nei decenni precedenti ed in linea con una nozione di restauro che ha consentito negli anni il recupero e la tutela di edifici e complessi immobiliari di grande pregio architettonico.

Si obietta poi che le NTA contengono già una definizione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo. Le limitazioni introdotte non sono altro che una esplicitazione di tali elementi. Analizzando le limitazioni una per una, risulta evidente il loro chiaro riferimento agli elementi tipologici, formali e strutturali:

- *non sia prevista la demolizione dell'edificio esistente ad eccezione delle superfetazioni;* [elemento tipologico, formale e strutturale]
- *non sia incrementato il volume lordo complessivo;* [elemento tipologico, formale e strutturale]
- *non sia modificata la sagoma ad esclusione della eliminazione delle superfetazioni e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture;* [elemento tipologico e strutturale]
- *non sia modificata sostanzialmente la composizione dei prospetti sulla via pubblica;* [elemento tipologico e formale]
- *non sia modificata la distribuzione principale interna (androni, corpi scale, ecc);* [elemento tipologico, formale e strutturale]
- *non siano modificati l'imposta e i materiali (salvo quando si operi su elementi privi di interesse) degli orizzontamenti strutturali;* [elemento tipologico, strutturale]
- *non sia modificata la quota di imposta della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili;* [elemento tipologico, formale e strutturale]

Ad adiuvandum la relazione storico-critica che inquadra il manufatto dall'origine, ne mette in evidenza gli elementi di pregio o le manomissioni subite nel corso del tempo argomentando le scelte progettuali che però devono rispettare la scatola muraria ed i suoi elementi identitari.

Si contesta infine che anche la lettura che l'osservazione propone del concetto di *compatibilità degli interventi* non è in linea con la nozione di *restauro e risanamento conservativo* definita fin dal 1978 (che, come già detto, consentiva un ampio spettro di tipologie di intervento, comunque nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali), ed avrebbe il solo risultato di rendere impossibile qualsiasi intervento diverso dalla pura conservazione del patrimonio edilizio impedendone di fatto la tutela.

Si precisa infine che il Prof. Gianfranco Caniggia aveva meritoriamente e a lungo studiato il centro storico di Firenze, ma quegli studi assolutamente preziosi per la sua conoscenza non sono mai diventati strumento operativo come erroneamente viene affermato nell'osservazione.

esito: accoglibile

Variante al RU per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo | proposta delibera 515/18

Proposta di emendamento all'Allegato A, Parte II, Sintesi osservazioni e controdeduzioni, pag. 41

Per mero errore materiale, a pagina 41, l'osservazione avanzata da Giovanna Nicoletta Delbuono [osservazione 3, prot. 228469 del 12.07.2018] risulta avere esito accoglibile. Invece, come riportato nel prospetto riassuntivo di pag. 23, e come deducibile dal testo della controdeduzione, l'esito dell'osservazione è non accoglibile. Pertanto si emenda il testo dell'Allegato A, pag. 41, sostituendo esito: *accoglibile* con esito: *non accoglibile*.

Zoni f. m. c.

15.10.18

parere di regolarità
tecniche
art. 49 DLgs 267/00

positivo
#

Osservazione 4 | PORRATI DANIELA, prot. 230558 del 13.07.2018

sintesi. Analizzati i contenuti della variante l'osservante ritiene che le modifiche apportate all'art. 13 (ed in particolare al comma 6) non siano improntate ai criteri di tutela suggeriti dai commi precedenti, ritenendo che l'intervento di ristrutturazione edilizia sia per sua natura incompatibile con immobili classificati come *emergenze di valore storico architettonico*. L'osservante pone l'origine della variante nella Sentenza di Cassazione n. 6873/2017, ed afferma che le modifiche proposte rappresentano una forzatura della Sentenza richiamata, la cui prima intenzione sarebbe stata quella di assoggettare a maggior tutela gli immobili del centro storico.

Rileva infine che la variante, consentendo lo stesso tipo di intervento per tutte e quattro le classi del patrimonio edilizio di valore storico-architettonico, non darebbe il corretto valore al concetto di tipologia edilizia. L'osservante, non ritenendo adeguato il regime di tutela e di rispetto delle tipologie edilizie, chiede pertanto di:

- non approvare la variante;
- specificare approfonditamente le varie tipologie edilizie presenti nel tessuto storico;
- specificare approfonditamente i tipi di interventi ammissibili per le suddette tipologie edilizie, consentendo esclusivamente il restauro e risanamento conservativo per gli immobili di rilevanza storico artistica;
- escludere la possibilità di ricorrere alla SCIA per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e per il restauro e risanamento conservativo, anche senza cambio d'uso.

controdeduzione. La lettura del contenuto della variante proposta nell'osservazione si limita a mettere in luce solo alcuni aspetti, ricostruendo in maniera parziale le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione comunale a promuovere la variante alle NTA del Regolamento Urbanistico.

Si precisa infatti che l'Amministrazione è stata di recente destinataria da parte della Procura della Repubblica di Firenze, al pari degli altri comuni del circondario, di una rassegna di sentenze (non solo la citata sentenza 6873/2017) di Cassazione Penale nelle quali è rinvenibile un preciso orientamento giurisprudenziale di carattere generale, che va al di là del singolo caso e riscontra analoga posizione del Consiglio di Stato, in materia di qualificazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Come ampiamente riportato nella Relazione urbanistica, la scelta di un uso diffuso del tipo di intervento restauro e risanamento conservativo adottata nel Regolamento Urbanistico nasceva dalla spinta a conservare il bene nei suoi elementi identitari permettendo l'inserimento di nuove destinazioni d'uso, anche quando ciò avesse comportato la modifica del numero delle unità immobiliari o il riassetto dell'articolazione di più unità immobiliari. E' del tutto evidente che il modello di pianificazione proposta è la palese applicazione di principi operativi consolidati nella disciplina urbanistica fin dal suo nascere (Legge 457/1978) riscontrabile nella pianificazione generale del Comune di Firenze come su tutto il territorio nazionale, e che di fatto la variante non muta, se non nominalmente, il generale approccio di tutela del patrimonio edilizio esistente di valore storico-architettonico.

Gli interventi edilizi che dal 1978 (legge 457/1978) erano consentiti con il

restauro e risanamento conservativo (mutamento di destinazione d'uso, frazionamento, modifica della distribuzione interna, ecc.) e con i quali sono stati recuperati edifici e complessi immobiliari anche di grande pregio architettonico, oggi sono inibiti a favore di una conservazione *tout court* della consistenza "originaria" (quale?) dell'immobile.

La giurisprudenza penale ha infatti maturato e consolidato un orientamento, riferito anche alla giurisprudenza amministrativa (si veda a titolo esemplificativo Cons. Stato sez. IV n.2395/16), che ascrive alla ristrutturazione edilizia ogni intervento comportante anche solo una delle seguenti fattispecie:

- incremento del numero delle unità immobiliari;
- diversa distribuzione interna della superficie dell'unità immobiliare;
- cambio d'uso realizzato dopo **l'ultimazione del fabbricato**, anche con opere di modesta entità;

escludendoli quindi dall'ambito di applicazione del restauro e risanamento conservativo.

Quindi la deduzione con la quale la scrivente afferma che la sentenza 6873/2017 volesse *semplicemente assoggettare a maggior tutela* (permesso di costruire invece di SCIA) *gli immobili del centro storico* sottoponendoli al Permesso di Costruire non è corretta, la giurisprudenza infatti esprime principi generali sulla qualificazione dell'intervento cui segue un diverso inquadramento degli atti amministrativi.

La lettura che la scrivente poi offre del DPR 380/2001 da ultimo modificato, continua ad essere parziale dimenticando in sintesi che:

- la modifica all'art. 3, comma 1, lettera c), non è altro che una precisazione utile a togliere ogni possibile ambiguità sulla possibilità di attuare il mutamento di destinazione d'uso con l'intervento di restauro e risanamento conservativo *nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali*, operazione consentita fino ad oggi non solo nel Comune di Firenze;
- la definizione degli interventi ascrivibili alla manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lettera b), ricomprendono ***anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;***
- la scelta dell'atto con il quale operare sul patrimonio edilizio esistente non compete alla pianificazione comunale ma è definito per legge. A tal proposito si ricorda che il DLgs 222/2016, in particolare l'Allegato A, esplicita in maniera puntuale il regime amministrativo collegato ai tipi di intervento.

Relativamente alla richiesta di specificazione approfondita delle tipologie edilizie si precisa che l'art. 13, comma 6. Norme comuni, prevede da sempre che "la redazione del progetto di restauro e risanamento conservativo (...) **deve essere preceduta e accompagnata, al fine dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico-critiche.** Gli studi devono riguardare l'opera originaria e le eventuali aggiunte o modifiche e *devono essere costituiti da:*

- *ricerche iconografiche e di archivio;*
- *rilievo grafico e fotografico comprensivo di indicazione dei materiali utilizzati per i vari componenti edilizi."*

La variante prevede di estendere tale approfondimento agli interventi di ristrutturazione edilizia con limitazioni, laddove le limitazioni imposte stanno a specificare il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali:

- *non sia prevista la demolizione dell'edificio esistente ad eccezione delle superfetazioni [elemento tipologico, formale e strutturale];*
- *non sia incrementato il volume lordo complessivo [elemento tipologico, formale e strutturale];*
- *non sia modificata la sagoma ad esclusione della eliminazione delle superfetazioni e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture [elemento tipologico e strutturale];*
- *non sia modificata sostanzialmente la composizione dei prospetti sulla via pubblica [elemento tipologico e formale];*
- *non sia modificata la distribuzione principale interna (androni, corpi scale, ecc) [elemento tipologico, formale e strutturale];*
- *non siano modificati l'imposta e i materiali (salvo quando si operi su elementi privi di interesse) degli orizzontamenti strutturali [elemento tipologico, strutturale];*
- *non sia modificata la quota di imposta della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili [elemento tipologico, formale e strutturale].*

Il perseguimento dell'obiettivo di conservazione del patrimonio edilizio declinato entro tali limiti si arricchisce pertanto in termini di specificità e aderenza ai valori propri dell'immobile proprio grazie agli approfondimenti preventivamente richiesti anche per l'intervento di ristrutturazione edilizia con le limitazioni sopraelencate, tramite un livello di conoscenza materialmente non conseguibile nel momento della pianificazione urbanistica e pertanto non declinabile in più particolari discipline differenziate in relazione a ciascuna delle classificazioni individuate. Si ricorda in tal senso che la classificazione operata dal RU risponde a un criterio tipologico e di rapporto con il contesto, derivante da un'analisi degli edifici operata necessariamente solo dall'esterno.

Nel merito della richiesta revisione dei titoli abilitativi si ricorda che la scelta dell'atto con il quale operare sul patrimonio edilizio esistente non compete alla pianificazione comunale ma è definito per legge. A tal proposito si ricorda che il DLgs 222/2016, in particolare l'Allegato A, esplicita in maniera puntuale il regime amministrativo collegato ai tipi di intervento.

esito: non accoglibile

Osservazione 5 | BOTTAI NICOLETTA, prot. 230925 del 13.07.2018

sintesi. La sig.ra Bottai, proprietaria di quota parte di un lotto di terreno parzialmente ricompreso all'interno della ATa 05.03 Galluzzo, richiede:

- che la scheda sia mutata da Ata in AT consentendo la nuova edificazione di SUL senza necessità di trasferimento della stessa;
- che sia ridotta l'area di parcheggio da realizzare;
- che dal comparto siano escluse le particelle 1048 e 387, eliminando conseguentemente l'obbligo di realizzazione della viabilità pubblica.

controdeduzione. Le richieste avanzate non hanno alcuna attinenza con la variante oggetto di procedimento, che riguarda invece l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente.

L'osservazione è da ritenersi pertanto non pertinente.

La presente richiesta viene assunta come istanza da istruire al momento in cui l'Amministrazione provvederà ad avviare un'ulteriore variante al RU.

esito: non pertinente

Osservazione 6 | COMUNE DI FIRENZE DIREZIONE URBANISTICA PO
ATTUAZIONE E GESTIONE STRUMENTI URBANISTICI (Raveggi Lucia per),
prot. 231058 del 13.07.2018

sintesi. Dal confronto con il Servizio Edilizia privata seguito all'adozione della variante sopra richiamata è emersa la necessità di precisare ulteriormente alcune delle modifiche proposte, di seguito illustrate ed evidenziate in **blu grassetto**.

La prima precisazione interessa i commi 2.2, 3.2, 4.2 e 5.2 dell'art. 13 e si rende necessaria al fine di estendere il controllo sui parametri VL e SUL, già contenuto al comma 7 del medesimo articolo per *l'edificato recente*, a tutte le classi che individuano il patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico e documentale, beni culturali compresi, ammettendo ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma solo nei casi espressamente previsti nella Parte 2 delle NTA, per servizi pubblici o privati di uso pubblico, alle relative condizioni.

(...)

art.13 - lo spazio edificato - classificazione

(...)

2. Definizioni. Le emergenze di valore storico architettonico. (...)

2.1 Individuazione. (...)

2.2 Disciplina degli Interventi. Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e, restauro e **risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché con le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti. Sono esclusi dalle limitazioni di cui al successivo comma 6.1 gli interventi su edifici soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del DLgs 42/2004 (beni culturali).** Qualora all'interno degli immobili individuati come "beni culturali" siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, l'esecuzione di interventi edilizi sulle porzioni medesime non è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza e **devono applicarsi le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.**

Gli ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma sono consentiti esclusivamente per servizi pubblici o privati di uso pubblico, nelle particolari casistiche disciplinate nella Parte 2 delle presenti norme, nel rispetto delle relative condizioni e prescrizioni.

2.3 Recepimento. (...)

3. Definizioni. Le emergenze di interesse documentale del moderno. (...)

3.1 Individuazione. (...)

3.2 Disciplina degli Interventi. Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, **ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché con le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.**

Gli ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma sono consentiti esclusivamente per servizi pubblici o privati di uso pubblico, nelle particolari casistiche disciplinate nella Parte 2 delle presenti norme, nel rispetto delle relative condizioni e prescrizioni.

4. Definizioni. Il tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale. (...)

4.1 Individuazione. (...)

4.2 Disciplina degli Interventi. Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché con le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

Gli ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma sono consentiti esclusivamente per servizi pubblici o privati di uso pubblico, nelle particolari casistiche disciplinate nella Parte 2 delle presenti norme, nel rispetto delle relative condizioni e prescrizioni.

5. Definizioni. Gli edifici singoli o aggregati di interesse documentale. (...)

5.1 Individuazione. (...)

5.2 Disciplina degli Interventi. Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché con le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

Gli ampliamenti di VL e SUL fuori sagoma sono consentiti esclusivamente per servizi pubblici o privati di uso pubblico, nelle particolari casistiche disciplinate nella Parte 2 delle presenti norme, nel rispetto delle relative condizioni e prescrizioni.

Ulteriori precisazioni interessano il comma 6.1 dove, come di seguito evidenziato:

- per evitare ridondanze, l'elenco delle classi di edifici soggette alle limitazioni è eliminato dal titolo;
- per maggior attinenza, il capoverso finale della norma adottata è anticipato e posto in coda all'elenco delle limitazioni;
- è introdotta una specifica relativa all'ammissibilità di interventi per immobili notificati.

(...)

6.1 Limitazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili classificati come emergenze di valore storico-architettonico, emergenze di interesse documentale del moderno, tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, edifici singoli o aggregati di interesse documentale. L'intervento di ristrutturazione edilizia su immobili classificati come:

- emergenze di valore storico-architettonico;
- emergenze di interesse documentale del moderno;
- tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale;
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale;

è soggetto alle seguenti limitazioni:

- non sia prevista la demolizione dell'edificio esistente ad eccezione delle superfetazioni;
- non sia incrementato il volume lordo complessivo;
- non sia modificata la sagoma ad esclusione della eliminazione delle superfetazioni e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture;
- non sia modificata sostanzialmente la composizione dei prospetti sulla via pubblica;
- non sia modificata la distribuzione principale interna (androni, corpi scale, ecc);

- non siano modificati l'imposta e i materiali (salvo quando si operi su elementi privi di interesse) degli orizzontamenti strutturali;
- non sia modificata la quota di imposta della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili;
- siano mantenuti gli apparati decorativi ove presenti.

La redazione del progetto di ristrutturazione edilizia con il limiti di cui presente comma deve essere preceduta e accompagnata da uno studio che evidenzi le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'originale consistenza o le difformità rispetto al progetto originale per gli edifici di interesse documentale del moderno. Nel caso di dimostrate alterazioni, non sono da rispettare le limitazioni di cui sopra per le porzioni di edificio già oggetto di manomissione.

Nel rispetto delle prescrizioni limitazioni di cui sopra ~~al presente comma~~ sono ammessi, anche per immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo, i seguenti interventi:

- mutamento di destinazione d'uso come individuato all'art.19 purché compatibile con le limitazioni sopra evidenziate;
- recupero della SUL all'interno della sagoma e del volume lordo di cui al successivo comma 8;
- recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti di cui al successivo comma 9;
- frazionamento.

Tali interventi sono altresì consentiti negli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili notificati ai sensi della Parte II del DLgs 42/04, nei limiti del progetto autorizzato ai sensi degli art. 21 e 22 del Decreto medesimo e nel rispetto delle relative prescrizioni.

~~La redazione del progetto di ristrutturazione edilizia con il limiti di cui presente comma deve essere preceduta e accompagnata da uno studio che evidenzi le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'originale consistenza e le difformità rispetto al progetto originale per gli edifici di interesse documentale del moderno. Nel caso di dimostrate alterazioni, non sono da rispettare le limitazioni di cui sopra per le porzioni di edificio già oggetto di manomissione.~~

Oltre alle precisazioni sopra illustrate si rende infine necessario segnalare l'esigenza di raccordare il Regolamento Edilizio con i contenuti della variante in oggetto.

controdeduzione. Si tratta di precisazioni su modifiche normative già adottate, si propone pertanto di accogliere l'osservazione, modificando conseguentemente le NTA (Allegato B1), con l'aggiunta di un'ulteriore puntualizzazione della modifica già prevista all'art. 13, comma 2.2, finalizzata a chiarire l'esclusione dei beni culturali anche dalla *disciplina degli interventi* delle norme relative a sub-sistemi ed ambiti (Parte 4 NTA), fermo restando il rispetto della disciplina degli usi e di tutela del paesaggio. Ciò al fine di dare piena attuazione a quanto ampiamente illustrato nella Relazione urbanistica e nel Rapporto Ambientale in merito alle considerazioni sul patrimonio culturale notificato.

Alle modifiche già illustrate nella Sintesi si aggiunge pertanto la seguente, evidenziata in **blu grassetto**.

art.13 - lo spazio edificato - classificazione

(...)

2. Definizioni. Le emergenze di valore storico architettonico. (...)

2.1 Individuazione. (...)

2.2 Disciplina degli Interventi. Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché con le limitazioni della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti. Sono esclusi dalle limitazioni di cui al successivo comma 6.1, nonché dalla disciplina degli Interventi della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti, gli interventi su edifici soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del DLgs 42/2004 (beni culturali).

esito: accoglibile

Osservazione 7 | CDP INVESTIMENTI SGR S.p.A. (Sangiorgio Marco
Direttore Generale per), prot. 233695 del 13.07.2018

sintesi. La richiesta si riferisce all'immobile dell'ex Teatro Comunale individuato da apposita scheda AT 12.11 Ex Teatro Comunale. L'osservante CDP investimenti sgr è il gestore del Fondo Investimenti per la valorizzazione del complesso immobiliare dismesso e richiede di precisare con maggiore chiarezza che per gli immobili classificati come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, l'intervento di ristrutturazione edilizia con limitazioni di cui all'art. 13 comma 6.1, sia da intendersi come massimo intervento ammissibile consentito e che sia quindi esplicitato che risultano ammissibili anche gli interventi minori di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione ordinaria e straordinaria.

controdeduzione. Quanto osservato dal proponente risulta già esplicitato all'interno delle NTA del Regolamento Urbanistico, ed in particolare all'art. 13.4.2 che, nella trattazione di tutti gli interventi consentiti per gli immobili classificati come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, recita: "gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 6.1...". Si precisa inoltre che le categorie di intervento indicate nelle schede AT sono da intendersi come categorie massime ammissibili e pertanto è sempre consentita l'esecuzione di ulteriori interventi edilizi di minore entità rispetto al massimo riportato dalla scheda.

esito: accoglibile

ALLEGATO N. 10
ARGOMENTO N. 929

Osservazione 8 | BARBARA VANNUCCI, RAFFAELE VANNUCCI, BERNARDO VANNUCCI, CARLOTTA VANNUCCI, prot. 234138 del 13.07.2018

sintesi. La richiesta fa riferimento ad un complesso immobiliare di proprietà degli osservanti individuato dalla ATa 10.08 Baracca. Gli stessi chiedono:

- che la scheda ATa venga trasformata in una AT semplice con la medesima capacità edificatoria di 2600 mq senza l'attuazione di comparto discontinuo, senza quindi dover reperire SUL proveniente da AT;
- che la scheda di trasformazione preveda densità edilizie uguali o simili a quelle dell'isolato nel quale si inserisce l'intervento;
- che per il nuovo edificio si indichi solo l'obbligo di rispettare l'allineamento sulla pubblica via e lungo tutto il perimetro, consentendo anche la costruzione in aderenza e sul confine;
- di eliminare la quota da dedicare ad housing sociale per interventi non superiori a 2000 mq di SUL;
- di consentire la realizzazione di posti auto interrati in misura eccedente ai minimi previsti dalle norme per i parcheggi pertinenziali;
- di eliminare dalla scheda di trasformazione la particella 2726 del foglio 42.

controdeduzione. Le richieste avanzate non hanno alcuna attinenza con la variante oggetto di procedimento, che riguarda invece l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente.

L'osservazione è da ritenersi pertanto non pertinente.

La presente richiesta viene assunta come istanza da istruire al momento in cui l'Amministrazione provvederà ad avviare un'ulteriore variante al RU.

esito: non pertinente

Osservazione 9 | COMITATO CITTADINI AREA FIORENTINA -
ASSOCIAZIONE DI VOLONTARIATO FIRENZE (Bencivenni Mario per), prot.
234248 del 17.07.2018

sintesi. Il Comitato, ritenendo che la variante tenda a favorire un'idea di valorizzazione del patrimonio culturale in senso puramente economicistico, chiede l'interruzione dell'iter di approvazione e la revoca della variante stessa.

Gli osservanti contestano in particolare che:

- per le quattro categorie di classificazione dello spazio edificato sono consentite le stesse tipologie di intervento, questo non sarebbe rispettoso delle tipologie edilizie;
- le limitazioni introdotte dall'art. 13 comma 6.1 riguarderebbero esclusivamente la distribuzione principale interna degli edifici, lasciando modificabile tutto il resto. Le facciate sarebbero poi da tutelare solo "sostanzialmente";
- le modalità di approvazione dei progetti di restauro e risanamento conservativo non sarebbero specificate dalla variante;
- il comma 2 dell'art. 13, laddove esclude dalle limitazioni del comma 6.1 gli edifici soggetti a vincolo (beni culturali), sarebbe espresso in modo ambiguo;
- il provvedimento depotenzierebbe il ruolo istituzionale delle Soprintendenze.

controdeduzione. L'osservazione, riferendosi alle categorie di intervento in modo assolutamente astratto e generico, non entra nel merito delle reali motivazioni che hanno condotto l'Amministrazione Comunale ad elaborare la variante.

La variante ha tratto origine, come più volte ripetuto, dal mutamento degli orientamenti giurisprudenziali che hanno traslato la definizione della categoria di restauro e risanamento conservativo verso una concezione esclusivamente conservativa, rendendo pertanto inattuabili, con tale categoria di intervento, tutte quelle tipologie di opere che sono indispensabili al recupero ed alla tutela del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi edilizi che dal 1978 (legge 457/1978) sono stati consentiti con il restauro e risanamento conservativo (mutamento di destinazione d'uso, frazionamento, modifica della distribuzione interna, ecc.) e con i quali sono stati recuperati edifici e complessi immobiliari anche di grande pregio architettonico, sono oggi diversamente ritenuti, dagli orientamenti giurisprudenziali, ascrivibili alla ristrutturazione edilizia.

Pertanto la variante, preso atto della riduzione del campo di applicazione dell'intervento di restauro e risanamento conservativo, interviene consentendo la ristrutturazione edilizia sottoponendola però alle importanti limitazioni elencate all'art. 13, comma 6.1. delle NTA. La redazione del progetto di ristrutturazione edilizia con limitazioni, come già nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo, è inoltre sottoposta alla preventiva elaborazione di uno studio che accerti ***i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici*** dell'immobile.

Le limitazioni, accompagnate dallo studio puntuale sull'immobile, sono

formulate con il fine di consentire la corretta tutela del patrimonio edilizio esistente in un'ottica di continuità con il concetto di restauro e risanamento conservativo definito fin dal 1978, ed hanno l'obiettivo di esplicitare in via generale gli elementi tipologici, formali e strutturali da salvaguardare.

La limitazione relativa al mantenimento **sostanziale** della composizione dei prospetti sulla via pubblica ha lo scopo di ammettere modesti interventi di riordino nei casi accertati di precedenti manomissioni e non certo quello di negare la composizione originaria della facciata.

Il perseguimento dell'obiettivo di conservazione del patrimonio edilizio declinato entro tali limiti si arricchisce pertanto in termini di specificità e aderenza ai valori propri dell'immobile proprio grazie agli approfondimenti preventivamente richiesti anche per l'intervento di ristrutturazione edilizia con limitazioni, tramite un livello di conoscenza materialmente non conseguibile nel momento della pianificazione urbanistica e pertanto non declinabile in più particolari discipline differenziate in relazione a ciascuna delle classificazioni individuate.

Relativamente a *"le modalità di approvazione del restauro e risanamento conservativo"* si ricorda che la scelta dell'atto con il quale operare sul patrimonio edilizio esistente non compete alla pianificazione comunale ma è definito per legge. A tal proposito si ricorda che il DLgs 222/2016, in particolare l'Allegato A, esplicita in maniera puntuale il regime amministrativo collegato ai tipi di intervento.

Per quanto riguarda l'esclusione dalle limitazioni degli interventi sugli immobili riconosciuti come beni culturali ai sensi del DLgs 42/2004, tutelati per legge e sotto il diretto controllo dello stato (competente Soprintendenza), si ribadisce che la scelta effettuata dalla variante è finalizzata esclusivamente a dare piena attuazione al concetto di conservazione/restauro espresso nell'art.29 comma 4 del DLgs 42/2004:

art. 29 Conservazione

(...) 4. Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

L'ampiezza del concetto di restauro (complesso di operazioni), coniugata con la chiara missione del recupero del bene attraverso il mantenimento della sua integrità e la garanzia di protezione per la trasmissione dei suoi valori, lasciano ampio spazio agli interventi, i cui limiti saranno stabiliti, sulla base delle caratteristiche intrinseche del bene e delle sue peculiarità, dalla competente Soprintendenza. L'imposizione di limitazioni generalizzate potrebbe interferire con l'obiettivo della conservazione e con la disciplina del restauro delineata dal Codice.

A tal proposito si cita quanto argomentato nell'osservazione proposta dal DiDa che afferma che **"il restauro (disciplina) contempla nel suo essere anche aspetti marcatamente progettuali di ristrutturazione purché compatibili con la qualità intrinseca dell'immobile (adeguamenti impiantistici, abbattimento delle barriere architettoniche, efficientamento strutturale, ecc.) (...)** l'orientamento giurisprudenziale **"solo in apparenza di garanzia per il mantenimento dello status quo, ha prodotto effetti**

diametralmente opposti sia nel merito stesso del pronunciamento sia nella sua pratica attuazione (...) **con svilimento della pratica del restauro, intesa (...) in un'ottica di mero conservatorismo assai distante dalle metodologie proprie della disciplina.** In realtà il restauro, a fronte di un'attenta anamnesi storico funzionale, di un rilievo architettonico particolareggiato, contiene già alla bisogna opzioni di messa in pristino e di riuso legate anche al possibile mutamento di destinazione d'uso. Il restauro, infatti, vive nel progetto diagnostico ed architettonico e si sostanzia nel corretto approccio a salvaguardia dei valori culturali (non feticistici) (...).

esito: non accoglibile

Osservazione 10 | ITALIA NOSTRA FIRENZE (Rombai Leonardo per), prot. 234253 del 17.07.2016

sintesi. L'associazione ITALIA NOSTRA sostiene che si tratti di un caso unico in Italia il far venir meno la tutela del patrimonio di cui all'art. 9 della costituzione, lasciando mano libera alla speculazione immobiliare, oltre che incompatibile ed in contrasto con lo status di patrimonio dell'umanità dell'UNESCO, con le prescrizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio (artt. 29 e 30), con la legislazione regionale e con la prassi internazionale che consacra il restauro conservativo come il metodo di intervento per le città storiche.

Sostiene inoltre che, *"a variante entrata in attività, in luogo del restauro scatterebbe la "ristrutturazione edilizia" su quasi metà dell'edificato storico del territorio comunale, da farsi pacificamente senza regole: si lascia la più ampia libertà nelle opere di trasformazione e si arriva a prevedere anche la demolizione e la ricostruzione delle architetture in forme diverse da quelle originarie"*.

Pertanto chiede *"di revocare la deliberazione di approvazione della suddetta variante"*, come già richiesto al sindaco in data 7 aprile 2018, perché a parere degli scriventi la variante ha lo scopo di *sostituire indiscriminatamente* gli interventi di restauro con i *ben diversi e opposti* interventi di *ristrutturazione edilizia*.

controdeduzione. La lettura del contenuto dell'osservazione fa emergere chiaramente la non conoscenza delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione comunale a promuovere la variante alle NTA del Regolamento Urbanistico, che ha l'obiettivo fondamentale di mantenere gli attuali livelli di tutela sul patrimonio edilizio esistente di valore storico-architettonico nel mutato orientamento giurisprudenziale.

La variante ha tratto origine proprio da tale orientamento che ha traslato la definizione della categoria di restauro e risanamento conservativo verso una concezione esclusivamente conservativa, rendendo pertanto inattuabili, con tale categoria di intervento, tutte quelle tipologie di opere che sono indispensabili al recupero ed alla tutela del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi edilizi che dal 1978 (legge 457/1978) sono stati consentiti con il restauro e risanamento conservativo (mutamento di destinazione d'uso, frazionamento, modifica della distribuzione interna, ecc.) e con i quali sono stati recuperati edifici e complessi immobiliari anche di grande pregio architettonico, sono oggi diversamente ritenuti dagli orientamenti giurisprudenziali ascrivibili alla ristrutturazione edilizia.

Pertanto la variante, preso atto della contrazione del campo di applicabilità dell'intervento di restauro e risanamento conservativo, alla luce dei sopraggiunti orientamenti giurisprudenziali, interviene di conseguenza, allo scopo di mantenere nella sostanza il limite di intervento già assegnato e identificato con la categoria "Restauro e risanamento conservativo", aggiornandone tuttavia la categoria in linea con gli orientamenti della giurisprudenza in "Ristrutturazione edilizia", ma sottoponendola, proprio per mantenere l'attuale livello di tutela, alle importanti limitazioni elencate all'art. 13, comma 6.1, delle NTA, con l'obiettivo di esplicitare in via

generale gli **elementi tipologici, formali e strutturali** da salvaguardare per mantenere intatto il livello di tutela sul patrimonio edilizio di valore storico-architettonico.

Si ricorda che la redazione del progetto di ristrutturazione edilizia con limitazioni, come già la redazione del progetto di restauro e risanamento conservativo, è sottoposta alla preventiva elaborazione di uno studio che accerti **i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici** dell'immobile. Le limitazioni, accompagnate dallo studio puntuale sull'immobile, sono formulate con il fine di consentire la corretta tutela del patrimonio edilizio esistente in un'ottica di continuità con il concetto di restauro e risanamento conservativo definito fin dal 1978, ed hanno l'obiettivo di esplicitare in via generale gli elementi tipologici, formali e strutturali da salvaguardare.

E' palese poi che non corrisponda al vero quanto affermato dagli osservanti che la variante consenta di intervenire "praticamente senza regole" sull'edificato storico del territorio comunale, arrivando a "prevedere anche la demolizione e la ricostruzione delle architetture in forme diverse da quelle originarie". Si legga a tal proposito la prima delle limitazioni introdotte alla ristrutturazione edilizia che non consente **la demolizione dell'edificio esistente ad eccezione delle superfetazioni**, intervento quest'ultimo consentito correttamente anche nel restauro.

Fatta chiarezza sulle motivazioni tecniche alla base della proposta di variante, che l'osservazione omette, si ribadisce che l'obiettivo non è, come immaginato dagli osservanti, di lasciare mani libere alla speculazione immobiliare, ma di sottrarre all'irreversibile degrado il patrimonio edilizio esistente, il cui recupero, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale, è affidato alla ristrutturazione edilizia ogni volta che l'intervento comporti anche solo una delle seguenti fattispecie:

- incremento del numero delle unità immobiliari;
- diversa distribuzione interna della superficie della unità immobiliare;
- cambio d'uso realizzato dopo l'ultimazione del fabbricato, anche con opere di modesta entità.

Il Comune ha piena consapevolezza della problematica del turismo di massa e ha altrettanta conoscenza dei dati attribuibili al fenomeno, tanto da aver assunto, oltre a regole stringenti negli strumenti urbanistici, provvedimenti di diversa natura, tutti tesi ad inibire l'univoca trasformazione del centro storico verso l'accoglienza dei visitatori (divieto di insediare nuovi esercizi di somministrazione, tutela degli esercizi storici, trasformazione degli immobili di proprietà comunale in alloggi sociali, ecc).

Nella pianificazione il centro storico è stato oggetto di disciplina mirata ed ha messo in campo regole nuove finalizzate alla sua riqualificazione.

In sintesi:

- l'individuazione di un ambito specifico dedicato al nucleo storico UNESCO (per la prima volta nella pianificazione del Comune di Firenze);
- l'introduzione di norme territorializzate tese a migliorare le condizioni di contesto, si veda a tal proposito l'art. 65 delle NTA in cui oltre a introdurre specifiche limitazione agli interventi sugli edifici (comma 4), sono state dettate regole dedicate alla tutela del paesaggio urbano (comma 5);
- norme comuni relative agli usi (art.65 comma 6) mirate ad eliminare

- forme di degrado rilevate (per esempio il mutamento di destinazione in residenza dei fondi posti al piano terra di immobili lungo strada);
- una disciplina degli usi (art.65 comma 6.1) mirata ad escludere alcune destinazioni d'uso fra le quali quella turistico-ricettiva a discapito della destinazione residenziale, ecc;
 - una specifica disciplina che assoggetta a verifica alcuni usi che provocano fattori di disagio/disturbo (esercizi di somministrazione);
 - una disciplina tesa ad eliminare o ridurre fattori di "inquinamento" visivo sugli spazi pubblici (illuminazione notturna, impianti pubblicitari e per la segnaletica, ecc)
 - l'elaborazione di schede norma specifiche di immobili o complessi immobiliari (con SUL >2000 mq) da recuperare (25 nel nucleo storico) e il conseguente obbligo di riqualificazione del contesto di riferimento attraverso la disciplina introdotta con l'art.16 delle NTA del Regolamento Urbanistico. La norma ha consentito nei 3 anni di operatività del piano di acquisire risorse ingenti (al momento sono stati introitati solo per il nucleo storico oltre 3.500.000 euro) dedicate alla riqualificazione di strade, piazze e giardini pubblici.

Tutto questo per evidenziare che la pianificazione generale e di settore ha affrontato in maniera ampia il tema della fragilità del nucleo storico, mai sottraendosi *"all'obbligo costituzionale primario di dettare la disciplina dell'utilizzo del territorio e delle trasformazioni e dell'uso di ogni immobile guardando all'interesse generale"*.

Contrariamente a quanto affermato nell'osservazione circa "il macroscopico contrasto" e la "stridente incompatibilità con lo status di patrimonio dell'umanità UNESCO fin dal 1982" si evidenzia che nel maggio 2017 il Comune di Firenze ha ospitato una Missione Consultiva UNESCO/ ICOMOS sullo Stato di Conservazione del sito Patrimonio Mondiale Centro Storico di Firenze. La Missione ha coinvolto 62 partecipanti di 10 diverse istituzioni, l'audizione di 10 comitati e associazioni cittadine e si è conclusa con un report redatto dai membri della missione: Ms. Isabelle Anatole-Gabriel del Centro del Patrimonio Mondiale UNESCO e Mr. Paul Drury di ICOMOS International. Sul tema del riutilizzo di edifici pubblici nel Centro Storico la commissione ha ravvisato notevoli progressi nell'utilizzo del patrimonio monumentale per nuovi usi residenziali e pubblici, esprimendo inoltre il proprio apprezzamento per gli strumenti urbanistici esistenti e il loro generale approccio alla tutela del centro storico UNESCO, che - si sottolinea - non muta con la variante, se non nominalmente.

Il "gravissimo errore tecnico e disciplinare" attribuito a chi ha redatto la proposta di variante dimostra la mancata approfondita lettura dei documenti di variante (Relazione urbanistica e Rapporto Ambientale) dove si dà ampiamente conto della condizione generata dal recente orientamento giurisprudenziale che ha di fatto contratto la capienza dell'intervento di restauro e risanamento conservativo rispetto a quella propria della cultura urbanistica, consolidata e messa in pratica da decenni, che ha consentito di recuperare immobili e complessi di grande pregio, attraverso la condivisa applicazione dell'intervento di restauro e risanamento conservativo.

Per quanto rilevante possa ritenersi tale passaggio da parte degli specialisti che sono chiamati a operare nel settore della pianificazione urbanistica e

dell'edilizia ai vari livelli (docenti, progettisti, uffici preposti al controllo), è evidente che un'Amministrazione comunale non può ignorare tali nuovi orientamenti della giurisprudenza, né può per questo far venir meno gli obiettivi del Regolamento Urbanistico che, in attuazione degli indirizzi del Piano Strutturale, ha optato per una conservazione del patrimonio edilizio esistente che non ne impedisse il recupero e il riuso: tale è il contesto dal quale deriva la variante, che non pare compreso da chi ha presentato osservazione.

La consapevolezza che il Restauro sia *"la categoria più ampia e completa di interventi sul patrimonio edilizio"* è tale che il Regolamento Urbanistico ha promosso questo principio sottoponendo all'intervento di restauro e risanamento conservativo il 42% del patrimonio edilizio esistente, così facendo un'operazione culturalmente importante, estendendo il principio della conservazione non solo ai beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 o alle emergenze di pregio storico-architettonico; ma anche ai tessuti storici e storicizzati, ai centri storici minori ecc. Non solo, le NTA del Regolamento Urbanistico all'art.11 - Tipi di intervento si preoccupano di definire il concetto di restauro precisandone il ruolo rispetto alla normativa vigente:

2. Restauro. L'intervento di restauro, pur collocandosi nell'ambito della tipologia di intervento di "restauro e risanamento conservativo", si caratterizza soprattutto per modalità progettuali ed operative tali da garantire le finalità individuate dalla vigente normativa in materia di tutela dei beni culturali, cioè di integrità materiale e di recupero dell'immobile, di protezione e trasmissione dei suoi valori culturali. A tal fine il progetto di restauro deve essere corredato di una specifica documentazione di analisi storico-critica come precisato all'art.13 - Lo spazio edificato - classificazione (comma 6 Norme comuni).

E' una modalità operativa che si rifà direttamente al concetto di conservazione/restauro espresso nell'art.29 comma 4 del DLgs 42/2004, di seguito riportato.

art. 29 Conservazione

(...) 4. Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

La scelta effettuata dalla variante relativamente all'esclusione dalle limitazioni degli interventi sugli immobili riconosciuti come beni culturali ai sensi del DLgs 42/2004, tutelati per legge e sotto il diretto controllo dello stato (competente Soprintendenza), è finalizzata proprio a dare piena attuazione a tale concetto, nella consapevolezza che quando si opera su immobili di grande e riconosciuto valore *"sulla base di rigorosi studi scientifici preventivi e sondaggi documentari"* il progetto *"può spaziare dalla obbligatoria e fondamentale conservazione della concezione strutturale e distributiva originaria agli interventi di consolidamento anche antisismico, ad esempio, agli eventuali elementi innovativi"*.

L'ampiezza del concetto di restauro, quindi, coniugata con la chiara missione del recupero del bene attraverso il mantenimento della sua integrità e la garanzia di protezione per la trasmissione dei suoi valori,

lasciano ampio spazio agli interventi, i cui limiti saranno stabiliti, sulla base delle caratteristiche intrinseche del bene e delle sue peculiarità, dalla competente Soprintendenza. Per tutto quanto sopra si è ritenuto che l'imposizione di limitazioni generalizzate potesse interferire con l'obiettivo della conservazione e con la disciplina del restauro delineata dal Codice. Allo stesso tempo, "la più limitativa Ristrutturazione edilizia", ulteriormente temperata dalle limitazioni sopra richiamate, caposaldi del rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, è stata ritenuta l'intervento capace di coniugare il corretto riuso del patrimonio edilizio esistente di valore storico-architettonico con l'obiettivo fondamentale di mantenere gli attuali livelli di tutela nell'ambito del mutato quadro normativo e giurisprudenziale.

esito: non accoglibile

Osservazione 01FT | EVA HOTZHEID, BARBARA LEPORE, CLAUDIA LEPORE (Jaff Alessandro per), prot. 251288 del 01.08.2018

sintesi. Le osservanti, proprietarie di un immobile ad uso artigianale della superficie di circa 550 mq situato all'interno della *Att 11.07 Michelazzi*, contestano la previsione contenuta nella scheda in quanto il trasferimento di SUL non sarebbe attuabile a causa della mancata convenienza economica e dell'estrema frammentazione proprietaria.

L'area sarebbe inoltre simile ad altre presenti in zona che non sono state sottoposte alla stessa previsione, operando dunque una penalizzazione della proprietà in oggetto.

Intenzionate a riqualificare il compendio, le osservanti ritengono che per i motivi precedentemente esposti, nonché per le limitazioni previste dall'art. 77, comma 1.8, al privato venga impedito qualsiasi intervento di riqualificazione del tessuto.

Pertanto chiedono:

- di stralciare dalla scheda *Att 11.07 Michelazzi* i beni in loro proprietà classificando i medesimi come edificato recente;
- ovvero di consentire interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva con possibilità di mutamento della destinazione d'uso all'interno della scheda.

controdeduzione. Le richieste avanzate non hanno alcuna attinenza con la variante oggetto di procedimento, che riguarda invece l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente.

L'osservazione è da ritenersi pertanto non pertinente.

La presente richiesta viene assunta come istanza da istruire al momento in cui l'Amministrazione provvederà ad avviare un'ulteriore variante al RU.

esito: non pertinente



ESTRATTO DAL VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 15/10/2018

DELIBERAZIONE N. 2018/C/00045 (PROPOSTA N. 2018/00515)

ARGOMENTO N.929

Oggetto: Approvazione variante al Regolamento Urbanistico per l'aggiornamento della definizione del limite di intervento da applicare al patrimonio edilizio esistente classificato di interesse storico-architettonico e documentale rispetto all'innovato quadro normativo e contestuale approvazione rapporto ambientale e sintesi non tecnica.

Adeguamento del Regolamento Edilizio - coordinamento con la variante al RU.

L'adunanza del Consiglio ha luogo nell'anno duemiladiciotto il giorno quindici del mese di ottobre alle ore 14.35 nella Sala de' Dugento in Palazzo Vecchio, convocata dal Presidente del Consiglio con l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla normativa vigente, in I convocazione, in seduta pubblica ordinaria.

Presiede Il Presidente del Consiglio Comunale Andrea CECCARELLI

Assiste Il Segretario Generale Vincenzo DEL REGNO

Fungono da scrutatori i signori Stefania Collesei, Jacopo Cellai, Leonardo Bieber

Risulta presente il Sindaco Dario NARDELLA

Al momento della votazione risultano presenti i consiglieri:

Andrea CECCARELLI	Tommaso GRASSI
Benedetta ALBANESE	Cosimo GUCCIONE
Miriam AMATO	Domenico Antonio LAURIA
Nicola ARMENTANO	Luca MILANI
Angelo BASSI	Francesca NANNELLI
Leonardo BIEBER	Silvia NOFERI
Jacopo CELLAI	Francesca PAOLIERI
Marco COLANGELO	Serena PERINI
Stefania COLLESEI	Cecilia PEZZA
Angelo D'AMBRISI	Andrea PUGLIESE
Susanna DELLA FELICE	Fabrizio RICCI
Niccolò FALOMI	Alessio ROSSI
Fabio GIORGETTI	Donella VERDI

risultano altresì assenti i Consiglieri:

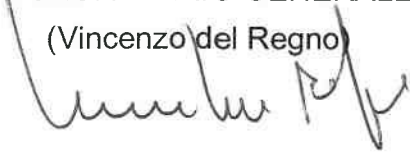
Stefano DI PUCCIO	Luca TANI
Cristina GIANI	Mario TENERANI
Maria Federica GIULIANI	Francesco TORSELLI
Mario RAZZANELLI	Giacomo TROMBI
Cristina SCALETTI	Arianna XEKALOS

Da Deliberazione2018/C/00045 a Deliberazione2018/C/00046

VERBALE FATTO E SOTTOSCRITTO

IL SEGRETARIO GENERALE

(Vincenzo del Regno)



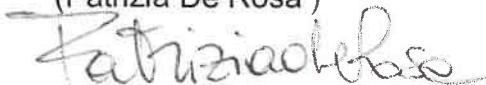
IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

(Andrea Ceccarelli)



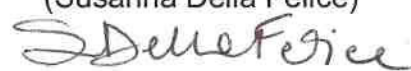
LA VICE SEGRETARIO GENERALE

(Patrizia De Rosa)



LA VICE PRESIDENTE

(Susanna Della Felice)



LA VICE SEGRETARIO GENERALE

(Carla De Ponti)

