



CITTÀ DI FIESOLE

Città Metropolitana di Firenze

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Atto N.55

Seduta del 30/07/2024

OGGETTO: PIANO OPERATIVO - Rettifica errore materiale ai sensi dell'art. 21 L.R. 65/2014 dell'art 72 comma 6 lett. c NTA del POC.

L'anno 2024, e questo giorno trenta del mese di Luglio, alle ore 15:30, nell'aula consiliare del Comune si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nei modi di legge, in seduta aperta di prima convocazione. Risultano presenti N° 16 Consiglieri ed assenti N° 1 Consiglieri, come segue:

		Presenti	Assenti			Presenti	Assenti
1	SCALETTI CRISTINA	x		10	LUCHI GIULIA	x	
2	MANZINI TOMMASO		x	11	CASALI ALESSANDRO	x	
3	FIORAVANTI MARGHERITA	x		12	MOZZI MARIANO	x	
4	CAMMELLI ANDREA	x		13	CANINO EDOARDO	x	
5	ROSSI TOMMASO	x		14	BANDELLI ANDREA	x	
6	GHEDINA BRENNA MARTA	x		15	LUCHI RENZO	x	
7	SALTI GIORDANA	x		16	BUTERA GIULIA	x	
8	LATINI COSIMO	x		17	TANGANELLI DAVID	x	
9	CRESCIOLI OLIVIA	x					

Risultano assenti giustificati: MANZINI TOMMASO.

Sono presenti gli Assessori: GOLINI DONATELLA, SOTTILI FRANCESCO, CAMMELLI ANDREA, ROSSI TOMMASO.

Presiede Alessandro Casali in qualità di Presidente del Consiglio.

Partecipa Il Segretario Generale, Dott. Rocco Cassano, incaricato della redazione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

constatato il numero legale degli intervenuti, ai fini della validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Passa poi alla trattazione del punto dell'ordine del giorno di cui all'oggetto.

Il resoconto completo del dibattito consiliare è riportato nel separato verbale integrale della seduta, cui si rinvia.

Udito il Sindaco Cristina Scaletti che illustra l'atto;

Non avendo chiesto altri di intervenire

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Fiesole è dotato di:

- Piano Strutturale (PS), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 19/12/2019;
- Regolamento Urbanistico (secondo RU), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 22/04/2009 e successive varianti;

Visto:

- che, in applicazione degli indirizzi definiti dal DUP, il Dipartimento Urbanistica aveva provveduto ad individuare il gruppo di lavoro finalizzato alla redazione della variante generale al Piano Strutturale e alla formazione del Piano Operativo, composto dall'RTP Gianfranco Gorelli (progettista, aspetti urbanistici, aspetti archeologici, aspetti agronomici-forestali, progettazione urbanistica, aspetti giuridico-amministrativi, GIS, VAS), dalla società GeoEco Progetti (aspetti geologici e sismici) e dalla società West Systems s.r.l. (studi idrologici e idraulici);
- che, con deliberazione n. 92 del 26/10/2023 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 50 del 13 dicembre 2023, il Consiglio Comunale ha provveduto all'approvazione definitiva del Piano Operativo di Fiesole, adottato con delibera C.C. n. 1 del 11/01/2023, come modificato all'esito della controdeduzione alle osservazioni disposta con delibera C.C. n. 37 del 18/05/2023, poi integrata con delibera C.C. n. 62 del 27/07/2023, nonché a seguito degli esiti della conferenza paesaggistica
- l'art 72 delle norme tecniche di attuazione al piano operativo avente ad oggetto:
“Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d’uso agricola” che, in particolare, alla lettera c del comma 6 (evidenziata in neretto) dispone :
“..... Ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per S.E. pari o superiore a mq 300, il mutamento è soggetto a previa approvazione di programma aziendale avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero, nel rispetto dei requisiti che seguono:
 - a) *l'intervento deve assicurare il mantenimento delle superfici e delle sistemazioni pertinenziali contenute nel titolo abilitativo con cui si è provveduto alla realizzazione del manufatto oggetto di mutamento di destinazione;*
 - b) *il mutamento di destinazione d’uso del manufatto in residenziale non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali;*
 - c) ***deve sussistere disponibilità di prelievo di S.E. dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E. di riferimento. Nell'ambito delle diverse U.T.O.E. sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti entro le quantità massime previste secondo criterio di prevenzione temporale.***

Dato atto che, ai sensi del comma c sopra evidenziato, gli interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d’uso agricola sono ammissibili solo qualora le tabelle relative al territorio rurale contengano un effettivo dimensionamento;

Viste le tabelle UTOE:

- UTOE1 - Valle del Mugnone;
- U.T.O.E. 2 - Dorsale di Fiesole;

- U.T.O.E. 3 - Valle dell'Arno, approvate all' art 80 delle NTA del POC e in seguito riportate, le quali prevedono un dimensionamento pari a 0;

Effettiva attuazione delle previsioni per UTOE - art. 95 c. 14 LR 65/2014

Effettiva attuazione delle previsioni per UTOE - art. 95 c. 14 LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Quantità interne al perimetro del TU			Quantità esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)		mq di SUL	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Tibio V art. 5 c. 3)		mq di SUL	
a) RESIDENZIALE (2)	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)		2.050	2.050				
c) COMMERCIALE al dettaglio		1.085	1.085				
d) TURISTICO - RICETTIVA		1.700	1.700				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)		1.800	1.800				
f) COMMERCIALE all'ingresso e depositi (2)							
totali		6.635	6.635				

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Quantità interne al perimetro del TU			Quantità esterne al perimetro del TU		
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL	mq di SUL	Tot (NE+R)	mq di SUL	mq di SUL	mq di SUL
a) RESIDENZIALE (2)	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26-27-64 c. 6)	R - Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	180	1.275	1.455			
c) COMMERCIALE al dettaglio		100	100			
d) TURISTICO - RICETTIVA						
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)		100	100			
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)						
totali	180	1.475	1.655			

Verificata, quindi, l'incongruenza all'interno delle NTA del POC tra l'art 72, comma 6 lett. c e l'art. 80 (di approvazione delle tabelle UTOE) che, di fatto, rende impossibile l'intervento disciplinato dalla prima delle citate disposizioni, in quanto non si riscontra alcun dimensionamento utile all'intervento;

Vista la nota acquisita al protocollo dell'Ente al n.18659 in data 31.5.2024 dell'architetto Gianfranco Gorelli il quale, in risposta ad uno specifico quesito in relazione alla formulazione del comma 6 lett. c dell'art. 72 , dichiarava:

"Con riferimento al richiamo operato dall'art. 72, comma 6, lett. c NTA del Piano operativo del Comune alla tabella di dimensionamento dell'UTOE ai fini della possibilità di deruralizzazione dei manufatti agricoli ritengo che si tratti di mero refuso in quanto le tabelle inerenti il territorio rurale, conformemente alla disciplina regionale, non contengono dimensionamenti per tali ambiti.

Tale richiamo potrà, dunque, essere emendato (recte, eliminato) procedendo ai sensi della L.R. 65/2014 ad apposita correzione di errore materiale."

Evidenziato, pertanto, che la formulazione del comma 6 lett. c dell'art. 72 delle NTA del POC è frutto di un mero errore materiale nella scrittura delle norme e che conseguentemente è necessario emendarlo in tempi brevi per permettere i richiesti interventi di mutamento della destinazione d'uso agricola;

Preso inoltre atto che la rettifica dell'errore rilevato non comporta modifiche sostanziali alle decisioni assunte in sede di approvazione del POC;

Ritenuto di dover procedere alla rettifica di cui trattasi, ai sensi di quanto disposto dall'art. 21 della L.R.65/2014, che consente alle amministrazioni comunali di provvedere "all'aggiornamento del quadro conoscitivo degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica purché non comportante conseguenze sulle discipline, oppure alle correzioni di errori materiali in essi contenuti mediante un'unica deliberazione",attraverso la eliminazione della lettera c del comma 6 in oggetto;

Dato atto pertanto che l' art 72 viene così riformulato:

ART 72 Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Ai sensi dell'art. 83 c. 1 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. è consentito il mutamento della destinazione agricola degli edifici rurali.
2. Per gli interventi di cui al comma 1 si applicano le modalita e le procedure di cui all'art. 83 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii..
3. Per il mutamento della destinazione agricola degli annessi e degli edifici rurali ad uso abitativo con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 (entrata in vigore DPGR 5R/2007) vale quanto disciplinato dall'art. 81 c.1 e c.3 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.. Per il mutamento della destinazione agricola degli edifici rurali

compresi quelli ad uso abitativo con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 vale quanto disciplinato dall'art. 81 c.2 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii..

4. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono recuperare l'intera S.E. legittima esistente alla data di adozione del presente P.O. se l'unità immobiliare interessata presenta S.E. non inferiore a mq. 70 e fino a mq. 250 nel rispetto dei seguenti requisiti:
 - a) se l'unità immobiliare interessata presenta S.E. inferiore a mq. 70 il cambio d'uso è ammesso solo nel caso di manufatti di classe 1 e 2;
 - b) se l'unità immobiliare interessata presenta S.E. inferiore a mq. 70 e non è classificata, il cambio d'uso è ammesso solo per gli immobili che presentano caratteri di interesse storico-architettonico, da documentare adeguatamente, e nel rispetto dei limiti di cui al DM 5 luglio 1975;
 - c) ove il mutamento della destinazione d'uso consegua a frazionamento di preesistente unità immobiliare, l'intervento deve assicurare una media per unità abitativa pari a 70 mq. di S.E.;
 - d) il limite di mq. 250 non sussiste qualora il manufatto sia di classe 1 o 2;
 - e) il mutamento di destinazione d'uso non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali.
5. gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione artigianale e ammesso il recupero della intera S.E..
6. Ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per S.E. pari o superiore a mq. 300, il mutamento è soggetto a previa approvazione di programma aziendale avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero, nel rispetto dei requisiti che seguono:
 - a) l'intervento deve assicurare il mantenimento delle superfici e delle sistemazioni pertinenziali contenute nel titolo abilitativo con cui si è provveduto alla realizzazione del manufatto oggetto di mutamento di destinazione;
 - b) il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali.
7. Il cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola verso la funzione turistico ricettiva è ammesso secondo il procedimento di cui al precedente comma 6, entro i limiti di mq. 800 di S.E., ancorché posto in essere in distinti interventi.
8. Gli interventi di sistemazione ambientale da realizzare, ai sensi dell'art. 83 comma 4 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro sono disciplinati all'art. 55 delle presenti norme.

Ravvisata la propria competenza all'approvazione del presente atto, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto che, allo stato, il presente provvedimento non comporta riflessi, né diretti, né indiretti, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Ravvisata l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile al fine di permettere la tempestiva evasione delle istanze dei cittadini;

Preso atto che la proposta di deliberazione in argomento è stata esaminata dalla 2° Commissione consiliare, che ha espresso parere favorevole all'unanimità, come risulta dal verbale del 23/07/2024, conservato agli atti;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile di cui all'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

Con votazione unanime favorevole (16/16) riscontrata e proclamata dal Presidente, espressa in forma palese e per alzata di mano

DELIBERA

1. Di approvare le premesse quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;

2. Di procedere alla rettifica dell'errore materiale e, pertanto, di cassare la lettera c del comma 6 dell'art. 72 NTA del POC che recita:

"c) deve sussistere disponibilità di prelievo di S.E. dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E. di riferimento. Nell'ambito delle diverse U.T.O.E. sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti entro le quantità massime previste secondo criterio di prevenzione temporale."

3. Di procedere conseguentemente alla riapprovazione dell'art. 72 come in seguito indicato:

ART 72 Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Ai sensi dell'art. 83 c. 1 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. è consentito il mutamento della destinazione agricola degli edifici rurali.
 2. Per gli interventi di cui al comma 1 si applicano le modalita e le procedure di cui all'art. 83 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii..
 3. Per il mutamento della destinazione agricola degli annessi e degli edifici rurali ad uso abitativo con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 (entrata in vigore DPGR 5R/2007) vale quanto disciplinato dall'art. 81 c.1 e c.3 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.. Per il mutamento della destinazione agricola degli edifici rurali compresi quelli ad uso abitativo con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 vale quanto disciplinato dall'art. 81 c.2 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii..
 4. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono recuperare l'intera S.E. legittima esistente alla data di adozione del presente P.O. se l'unità immobiliare interessata presenta S.E. non inferiore a mq. 70 e fino a mq. 250 nel rispetto dei seguenti requisiti:
 - a) se l'unità immobiliare interessata presenta S.E. inferiore a mq. 70 il cambio d'uso è ammesso solo nel caso di manufatti di classe 1 e 2;
 - b) se l'unità immobiliare interessata presenta S.E. inferiore a mq. 70 e non è classificata, il cambio d'uso è ammesso solo per gli immobili che presentano caratteri di interesse storico-architettonico, da documentare adeguatamente, e nel rispetto dei limiti di cui al DM 5 luglio 1975;
 - c) ove il mutamento della destinazione d'uso consegua a frazionamento di preesistente unità immobiliare, l'intervento deve assicurare una media per unità abitativa pari a 70 mq. di S.E.;
 - d) il limite di mq. 250 non sussiste qualora il manufatto sia di classe 1 o 2;
 - e) il mutamento di destinazione d'uso non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali.
 5. Per gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione artigianale è ammesso il recupero della intera S.E..
 6. Ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per S.E. pari o superiore a mq. 300, il mutamento è soggetto a previa approvazione di programma aziendale avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero, nel rispetto dei requisiti che seguono:
 - a) l'intervento deve assicurare il mantenimento delle superfici e delle sistemazioni pertinenziali contenute nel titolo abilitativo con cui si è provveduto alla realizzazione del manufatto oggetto di mutamento di destinazione;
 - b) il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali.
 7. Il cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola verso la funzione turistico ricettiva è ammesso secondo il procedimento di cui al precedente comma 6, entro i limiti di mq. 800 di S.E., ancorché posto in essere in distinti interventi.
 8. Gli interventi di sistemazione ambientale da realizzare, ai sensi dell'art. 83 comma 4 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro sono disciplinati all'art. 55 delle presenti norme.
5. Di dare atto che la rettifica dell'errore rilevato non comporta modifiche sostanziali alle decisioni assunte in sede di approvazione del POC;

6. Di incaricare gli uffici competenti di provvedere alla pubblicazione della presente deliberazione sul BURT e a tutti gli atti conseguenti e agli eventuali adempimenti previsti dalla normativa, sulla base di quanto disposto con la presente deliberazione;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Presidente e dato atto dell'urgenza;
Visto l'art.134 comma 4° del D.Lgs. 18.08.2000, n.267;

Con votazione unanime favorevole (16/16) riscontrata e proclamata dal Presidente, espressa in forma palese e per alzata di mano

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente del Consiglio

Alessandro Casali

Il Segretario Generale

Dott. Rocco Cassano

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.