



COMUNE DI IMPRUNETA
Città Metropolitana di Firenze
Servizio Urbanistica

Oggetto: relazione tecnica relativa alla predisposizione delle nuove schede di rilevazione degli immobili a seguito della sentenza del TAR n. 261/2019. Aggiornamento quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente.

Il Sig. Aldo Dal Cerro ha presentato ricorso al TAR per l'annullamento della deliberazione di C.C. n. 61 del 19.07.2012 di approvazione del Regolamento Urbanistico, *“nella parte in cui assoggetta le due case coloniche poste in via Borro Tre Fossati n. 4 e n. 6 alla disciplina degli edifici soggetti a “Ristrutturazione Edilizia r1 (art. 11) previa dichiarazione della illegittimità della attribuzione ai predetti fabbricati della qualifica “Valore Ambientale 1” nonché di ogni atto di essa presupposto e ad essa conseguente ed in particolare delle delibere del Consiglio Comunale di Impruneta n. 72 del 28.07.2011 e n.7 6 del 31.08.2011 di adozione del Regolamento Urbanistico.”*

Con sentenza n. 261/2019, il TAR ha annullato la regolamentazione contenuta nel Regolamento Urbanistico, con la quale sono stati assoggettati al regime della “Ristrutturazione edilizia R1” i due fabbricati di proprietà del ricorrente posti nel comune di Impruneta in via Borro Tre Fossati nn.4 e 6.

A motivazione dell'accoglimento del ricorso il Giudice ha ritenuto che la categoria di intervento ammessa dallo strumento urbanistico impugnato in parte qua per gli immobili individuati alle particelle catastali 13 (ora 286) e 133 (ora 284) del foglio 32, non sarebbe stata preceduta in maniera puntuale da alcun procedimento ricognitivo, e sul punto la scheda TA105-028, è risultata, in ragione delle risultanze della verifica disposta nel corso del giudizio, essere riferita ad altro immobile confinante con i suddetti immobili.

Il TAR così precisa *“Le conclusioni a cui è giunto il verificatore sono che i fabbricati di cui alle particelle catastali 13 (ora 286) e 133 (ora 284) del foglio 32 non coincidono né in tutto né in parte con l'immobile identificato dalla scheda TA.105.28. Risulta quindi fondata la censura con cui viene denunciata la assenza (sia nel P.S che nel RUC) di una preventiva analisi ricognitiva a supporto della disposta limitazione degli interventi ammissibili alla ristrutturazione r1”*.

A seguito della sentenza – e al fine di conformare l'attività amministrativa alle statuizioni della detta, si è reso necessario procedere ad un aggiornamento, approfondimento ed implementazione del quadro conoscitivo relativo alla schedatura del patrimonio edilizio del territorio comunale, in modo tale che la stessa possa essere utilizzata per la regolamentazione assegnata agli edifici esistenti dal Piano Operativo Comunale.

A tal fine questa Amministrazione ha tenuto conto degli apporti, peraltro condotti in maniera terza ed imparziale da parte del verificatore che ha svolto un sopralluogo accurato, sia all'interno che all'esterno del compendio immobiliare.

AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO

L'aggiornamento del quadro conoscitivo, tiene conto di tutta la documentazione prodotta dal verificatore nominato dal TAR, e delle valutazioni ed analisi condotte dal medesimo.

Sono state quindi predisposte due nuove schede ed è stato provveduto all'aggiornamento e rettifica delle scheda esistente TA105.28:

le due schede redatte ex novo (**scheda TA.11.019 e scheda TA.11.020**) riguardano gli edifici di via Borro Tre Fossati identificati catastalmente al Fg 32 part. 286 e Fg 32 part. 284, tenendo conto della perizia di verifica, e degli allegati alla detta;

- la scheda esistente (scheda TA 105.28), è stata rettificata tenendo conto che questa riguarda solo l'immobile individuato catastalmente al Fg 25 part. 85.

Qui di seguito viene riportata una breve descrizione dei due nuovi immobili censiti ripresa in parte dalla relazione del verificatore nominato dal T.A.R.:

Immobile f. 32 part. 133 (ora 284) Via Borro Tre Fossati, 6 - nuova scheda TA.11.019

L'immobile ha una superficie catastale di 229 mq corrispondenti a 7,5 vani categoria A/4 Classe 3. L'edificio si sviluppa per tre piani, due fuori terra ed uno seminterrato, le altezze interne risultano essere al piano seminterrato comprese tra i 2,75 m ed i 2,9 m solo il locale posto ad est presenta altezze variabili tra 1,68 m e 2,12 m. Al piano terra variano da 2,75 m a 3,25 m del locale cucina, mentre al primo piano variano da 2,5 m ai 3,65 m (locali disimpegno e bagno). Le pareti esterne sono intonacate senza elementi di pregio, inoltre l'edificio risulta essere lievemente aggettante e di altezza maggiore rispetto ai due edifici contermini, la copertura è a doppia falda. Presenta due accessi uno posto lungo la via Borro Tre Fossati al civico 4 e l'altro opposto nel resede interno ad una quota inferiore rispetto a quest'ultimo. Il suo interno è caratterizzato dai solai in legno con pavimenti in cotto e graniglia e scale in pietra. Di rilievo il forno/camino posto nel locale ingresso/cucina, probabilmente coevo all'epoca di costruzione dell'edificio, con la cappa retta su trave in legno poggiante su mensola in pietra.

L'immobile risulta presente nel catasto leopoldino.

Viste le caratteristiche dell'immobile, riportate nella scheda, allo stesso viene attribuito "Valore ambientale 1" (vedi estratto).

Immobile f. 32 part. 13 (ora 286) Via Borro Tre Fossati, 4- nuova scheda TA. 11.020

L'immobile ha una superficie catastale di 286 mq corrispondenti a 10,5 vani categoria A/2 Classe 4. L'edificio si sviluppa per due piani di cui uno parzialmente interrato sul lato lungo la via Borro Tre Fossati e l'altro interamente fuori terra sul lato del resede interno. Le altezze interne risultano essere al piano terra comprese tra i 3,15 m ed 3,40 m, al primo piano lungo le pareti perimetrali l'altezza è variabile in virtù della conformazione del tetto a tre falde e varia dai 3 m ai 3,1 m ai 4,9 m del colmo. Presenta un solo accesso ubicato nel resede interno, mentre l'accesso alla proprietà è ubicato nella via Borro Tre Fossati al civico 4. Le pareti esterne sono in muratura portante faccia a vista, con tessitura caotica con elementi lapidei di piccole dimensioni, localizzati in corrispondenza delle finestre la muratura è costituita da mattoni di laterizio pieno. Come elementi di pregio si segnalano le tre arcate in laterizio poste al piano terra all'interno della sagoma dell'edificio. La copertura risulta essere a tre falde in coppi ed embrici in laterizio. Al suo interno si conservano ancora alcuni solai originali in legno, presenta alcuni interventi interni che ne hanno modificato la distribuzione e sostituito alcuni elementi strutturali.

L'immobile risulta presente nel catasto leopoldino.

Viste le caratteristiche dell'immobile, riportate nella scheda, allo stesso viene attribuito "Valore ambientale 1" (vedi estratto).

L'esistente scheda TA.105.28, viene confermata ma corretta per quanto riguarda l'individuazione catastale in modo che la detta individui univocamente ed esclusivamente il fabbricato di cui alla particella 85 foglio 25.

In essa la descrizione del fabbricato ed il valore è invariato – Valore ambientale 1.

La predisposizione delle due nuove schede, e l'attribuzione del valore agli edifici conferito

(Valore Ambientale 1) ha tenuto conto dei criteri di classificazione che erano stati operati dal RUC, e in merito al valore ambientale 1 in ragione del fatto che la detta classificazione “*è attribuita a edifici storici, che per la conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per criteri di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano, si definiscono come elementi caratterizzanti della morfologia urbana e territoriale*”.

I due edifici posti in via Borro Tre Fossati e identificati catastalmente al Fg 32 part. 286 e Fg 32 part. 284, preesistenti al 1940, classificati nelle due nuove schede, rappresentano porzioni di una casa colonica di impianto ottocentesco, tipica dei luoghi, di cui anche oggi è possibile leggere la sua struttura originaria. Entrambi gli edifici poi vendono ancor oggi presenti elementi decorativi di pregio (archi loggiato camini, solai originali e coperture), che oltre ad essere significativi mettono in evidenza la presenza di un compendio che ha mantenuto inalterate le caratteristiche di impianto e come tale un complesso meritevole di conservazione.

La seguente documentazione, prodotta per l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo allegato al PS approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.11 del 18/02/2008 e riconfermato dal nuovo Piano Operativo consistente in:

- 1) nuova scheda TA.11.019
- 2) nuova scheda TA. 11.020
- 3) rettifica scheda TA.105.28
- 4) Valore Patrimonio Edilizio Territorio Rurale _Confronto con il Piano Strutturale (2008)” - Sistema rurale (Estratto)

sarà adottata insieme agli elaborati predisposti dai progettisti incaricati della redazione del Piano Operativo.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Edilizia SUE
Arch. Paola Trefoloni