

**AL SIG SINDACO  
DEL COMUNE DI EMPOLI**

**OGGETTO:**

OSSERVAZIONI IN MERITO ALLA "VARIANTE FORMALE A CARATTERE REDAZIONALE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE" DEL COMUNE DI EMPOLI ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 18 DEL 27.02.2017 ED ATTUALMENTE PUBBLICATA AI SENSI DELLA L. R. TOSCANA N. 65/2014 E S. M. E I.

**PREMESSO CHE**

I SOTTOSCRITTI

- **ARCH. MORENO MANCINI** nato a Cerreto Guidi (FI) il 17.01.1953 e iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze al n. 2316;
  - **ARCH. CRISTIAN GAETANI** nato a Formia (LT) il 18.01.1978 e iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze al n. 7492;
- in qualità di tecnici operanti sul territorio del Comune di Empoli (FI) e di conseguenza portatori di interessi specifici nella definizione delle norme contenute nella Variante delle Norme Tecniche di Attuazione

## **OSSERVANO**

che la Legge Regionale N. 29/2009 e s. m. e i. (così detto PIANO CASA) è finalizzata come la stessa recita "...al rilancio dell'economia, risponde alle esigenze abitative delle famiglie ed interviene sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con i principi e le finalità della Legge Regionale N. 65/2014, favorendo gli interventi diretti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza, la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica degli edifici e la fruibilità degli spazi per le persone disabili. La Legge Regionale N. 24/2009 ha carattere straordinario e consente la realizzazione degli interventi edilizi in essa previsti solo se presentata SCIA o, in alternativa, richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire...". Da ciò ne consegue che è una legge straordinaria, che consente interventi straordinari di ampliamento volumetrico di edifici abitativi, è previsto che detti interventi possano essere realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime. Inoltre la Legge Regionale N. 24/2009 (PIANO CASA) esplicitamente e chiaramente include nel proprio ambito d'intervento tutti gli edifici abitativi ricadenti nel territorio comunale, in quanto prevede che: "...gli interventi possono essere realizzati ... in presenza di tutte le seguenti condizioni:

- a) Gli edifici situati all'interno dei centri abitati oppure, ove collocati fuori dai centri abitati, siano comunque dotati di approvvigionamento idropotabile e siano dotati, anche attraverso la realizzazione degli interventi di cui alla presente legge, di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa...".

**OSSERVANO INOLTRE:**

che la Legge Regionale N. 24/2009 (PIANO CASA) prevede che gli interventi da essa regolati possono essere realizzati su edifici abitativi per i quali gli strumenti urbanistici comunali consentono:

- a) La realizzazione di interventi di Ristrutturazione Urbanistica (art. 134 comma 1 lettera "f" della L. R. n. 65/2014);
- b) Le addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente (art. 134 comma 1 lettera "g" della L. R. n. 65/2014);
- c) Gli interventi di sostituzione edilizia (art. 134 comma 1 lettera "l" della L. R. n. 65/2014).

È evidente che i punti "a", "b", e "c" non devono essere verificati e rispettati in contemporanea per poter applicare la Legge Regionale n. 24/2009 in quanto se ciò fosse vero la stessa legge lo specificherebbe in modo chiaro e inoltre sarebbe bastato inserire il punto più restrittivo.

Inoltre, si osserva ancora, che la Legge Regionale N. 24/2009 esclude dalla sua applicazione, in modo chiaro e inequivocabile, solamente gli edifici:

"...collocati all'interno delle zone "A" di cui all'art. 2 del D. M. 1444/1968 a ad esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici comunali...";

"...collocati all'interno di zone di inedificabilità assoluta come definite dall'art. 33 della legge 28/02/1985 N. 47...";

"...collocati nei territori dei parchi e delle riserve nazionali o regionali...";

"...collocati all'interno di aree per le quali gli strumenti urbanistici comunali prevedono l'approvazione di piani attuativi o dei progetti unitari

convenzionati ai sensi degli articoli 107 e 121 della legge regionale N. 65/2014...".

Ne consegue che la Legge Regionale N. 24/2009 (PIANO CASA) non esclude nessuna altra zona omogenea in cui è suddiviso il territorio comunale oltre alla zona "A". Inoltre con l'art. 32 della Legge Regionale N. 43 dell'8 luglio 2016 "Norme per il governo del territorio. Misure di semplificazione e adeguamento alla disciplina statale. Nuove previsioni per il territorio agricolo. Modifiche alla L. R. 65/2014, alla L. R. 5/2010 e alla L. R. 35/2011", la Regione Toscana ha abrogato la lettera "f" del comma 2 dell'articolo 79 della L. R. 65/2014. Essa limitava il ricorso al PIANO CASA nelle zone agricole relativamente ai soli Comuni che ne avevano fatto specifica menzione nei loro strumenti urbanistici. Da ciò è chiara la volontà Regionale di estendere gli effetti della L. R. 24/2009 anche agli edifici abitativi ricadenti nel territorio rurale.

**OSSERVANO ANCORA:**

che non è in alcun modo desumibile dalla L. R. 24/2009 la volontà di far ricadere i propri effetti solamente su quelle parti del territorio comunale dove è già prevista la possibilità di poter effettuare addizioni volumetriche. Di fatto la L. R. 24/2009 ha un carattere straordinario e riconosce un extra-bonus volumetrico anche a coloro che la normativa ordinaria esclude dal poter ampliare i propri immobili residenziali. Inoltre la eventuale esclusione delle zone agricole dalla possibilità di poter usufruire degli effetti della L. R. 24/2009 comporterebbe una grave discriminazione nei confronti dei residenti in queste zone e costringerebbe coloro che vogliono ampliare il proprio nucleo familiare, nel caso la loro abitazione non lo permetta, ad

abbandonare il nostro territorio agricolo con tutte le conseguenze che ciò comporterebbe e che sono ben visibili in altre parti del territorio nazionale.

**PER CUI**

i sottoscritti, alla luce delle considerazioni fin qui svolte e dalla lettura della normativa regionale di riferimento

**CHIEDONO**

a Codesta Spett/le Amministrazione l'inserimento all'interno della "VARIANTE FORMALE A CARATTERE REDAZIONALE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE" della possibilità di applicare, in modo chiaro e inequivocabile, le norme e le condizioni della Legge Regionale N. 24/2009 in tutto il territorio agricolo del Comune di Empoli. Ciò sarebbe possibile inserendo un apposito comma agli articoli 77, 78 e 79 delle N.T.A del R. U.

Così facendo si andrebbe a sanare un possibile trattamento punitivo nei confronti dei residenti negli ambiti comunali del territorio aperto, che contribuiscono, molto spesso, al mantenimento ed alla conservazione di un bene che non può essere trascurato, pena il totale decadimento, quale quello rappresentato dalle aree agricole.

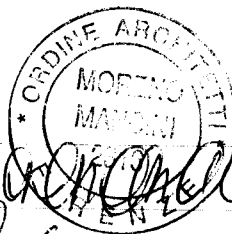
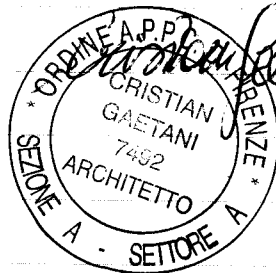
Nella speranza che quanto su esposto possa essere valutato nel suo intrinseco significato e quindi favorevolmente accolto.

Salutiamo distintamente

Empoli 02.05.2017

Arch. Moreno Mancini

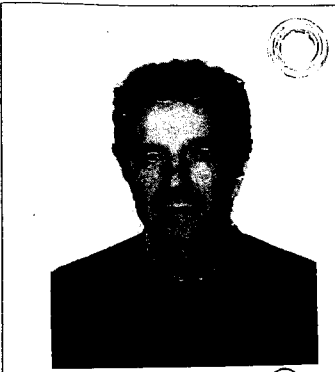
Arch. Cristian Gaetani



In allegato:

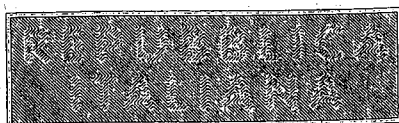
Copia dei documenti di identità

Cognome.....MANCINI.....  
 Nome.....MORENO.....  
 nato il.....17/01/1953.....  
 (atto n.....5.....P.....I.....S.....A.....)  
 a.....CERRETO GUIDI(.....FI.....)  
 Cittadinanza.....ITALIANA.....  
 Residenza.....VINCI (FI).....  
 Via.....VINCENZO BELLINI n.10 int.2.....  
 Stato civile.....-----  
 Professione.....ARCHITETTO.....  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura.....1.70.....  
 Capelli.....CASTANI.....  
 Occhi.....CASTANI.....  
 Segni particolari.....-----  
 -----  
 -----

  
 Firma del titolare.....*Manchini*.....  
 VINCI.....17/02/2012.....  
 IL SINDACO  
 Impronta del dito  
 indice sinistro  
 Per l'Ordine del Sindaco  
 IL FUNZIONARIO INCARICATO  
 (ROSARIA MARONZI)  
 4

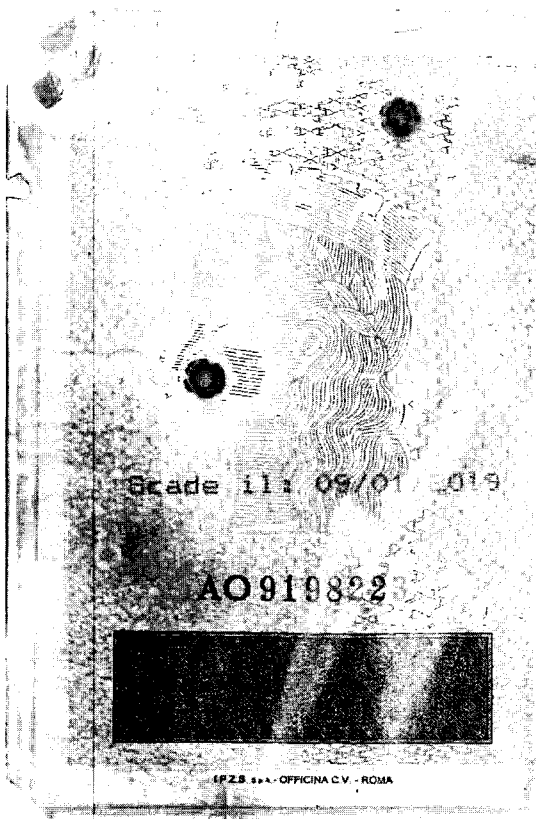
DOCUMENTO VALIDO FINO AL 17/01/2023

AS 9708206



IP.ZS. SpA - OFFICINA C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA  
  
 COMUNE DI  
 VINCI  
 CARTA D'IDENTITA'  
 N° AS 9708206  
 DI  
 MANCINI  
 MORENO



Cognome..... BAEIANI  
Nome..... CRISTIAN  
nato il..... 18/01/1978  
(atto n..... 83 P..... 1. S..... A.....)  
a..... Empoli  
Cittadinanza..... Italiana  
Residenza..... EMPOLI  
Via..... Via Del Giardino A n.39  
Stato civile.....  
Professione..... Libero Professionista  
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
Statura..... 1.81  
Capelli..... castani  
Occhi..... castani  
Segni particolari..... nessuno

	
Firma del titolare..... <i>Cristian Baiani</i>	
..... Empoli, 10-01-2009 IL SINDACO In ordine del Sindaco	
Impronta del dito indice sinistro	SILVIA DONATI
IMP. FISSO 2.15	
DIR. SEGR. 0.26	
TOTALE 5.42	