

OGGETTO: Istanza di cancellazione vincolo *non aedificandi* gravante su terreno posto in Scandicci Loc. La Romola di proprietà della Sig.ra Donnelly Joan – Relazione tecnica

In data 21.6.2010 la Sig.ra Donnelly Joan ha inoltrato all'Amministrazione Comunale una nota, assunta al prot. n. 27140, avente ad oggetto "*richiesta atto ricognitivo per edificio posto nel Comune di Scandicci (FI) loc. La Romola, in Via della Romola n. 16 (ex Via Volterrana)*"

Con la citata istanza la Sig.ra Donnelly invita l'Amministrazione ad accertare la sussistenza dei presupposti in fatto e in diritto per la rimozione sul terreno di sua proprietà del vincolo *non aedificandi* costituito nel 1968 dal precedente proprietario del terreno (Sig. Aldo Masi) mediante convenzione con il Comune di Scandicci.

A tale istanza è seguita una successiva nota della Sig.ra Donnelly (nota prot. n. 12450 del 10 aprile 2012), depositata a seguito di un incontro avvenuto nel marzo 2012 tra l'Amministrazione comunale ed i professionisti che assistono la Proprietà, con la quale viene confermata la volontà della Donnelly di procedere, se possibile, alla cancellazione del vincolo sui citati terreni.

* * *

1. RICOSTRUZIONE STORICA DELLA VICENDA INERENTE LA COSTITUZIONE DEL VINCOLO E ANALISI DEL CONTESTO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Dalla lettura dei documenti depositati presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Scandicci, è emerso che la convenzione per la costituzione del vincolo *non aedificandi* è stata stipulata tra il Sig. Masi Aldo e il Comune di Scandicci in data 18.04.1968 con atto ai rogiti del Segretario Capo del Comune di Scandicci (rep. n. 1287), registrato all'Ufficio Atti Pubblici di Firenze il 13.5.1968 al n. 6173 e successivamente trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 17.7.1968 (reg. gen. Ord. Vol. 91 n. 17595 reg. part. Vol. 505 n. 12266).

La costituzione del vincolo *non aedificandi* è stata a suo tempo espressamente richiesta dalla commissione edilizia nella seduta del 21.6.1967, convocata per esaminare il progetto presentato dal Sig. Masi Aldo al fine di costruire un fabbricato ad uso civile abitazione. Nelle premesse della convenzione, infatti, si legge: "*La Commissione Edilizia, nella seduta del 21.6.1967, ha espresso parere favorevole al rilascio del permesso di costruzione a condizione che sia vincolato il terreno occorrente per rendere tale progetto corrispondente agli indici del Piano Regolatore Generale del Comune*"

In merito alla richiesta della Commissione Edilizia, corre l'obbligo di segnalare quanto segue.

Al momento della pronuncia della Commissione Edilizia sul progetto del Sig. Masi nessuno strumento urbanistico era in vigore

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Scandicci è stato, infatti, adottato con deliberazione di C.C. n. 164 del 14.7.1967 (data questa successiva al giorno in cui la C.E. ha espresso il proprio parere favorevole). La definitiva approvazione è avvenuta con D.M. 6747 del 16.2.1972.

Nelle more dell'approvazione del PRG è entrata in vigore la legge 6.8.1967 n. 765 (legge ponte) che ha introdotto integrazioni e modificazioni alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17.10.1942, con l'obiettivo di porre un freno ai fenomeni di espansione edilizia incontrollata.

Tra i punti qualificanti della legge ponte possiamo ricordare:

1. L'introduzione dell'obbligatorietà delle misure di salvaguardia nelle more dell'approvazione del PRG (art. 3)
2. la previsione dell'obbligo di munirsi preventivamente della licenza edilizia al fine di dar corso a qualsiasi costruzione da effettuarsi in ogni parte del territorio comunale (non solo, come in precedenza, nell'ambito del centro abitato);
3. Le limitazioni all'edificazione a scopo residenziale nei comuni sprovvisti di PRG (compresi quelli con PRG solo adottato) con indicazione di specifici indici di edificabilità (art. 17).

Per quanto qui interessa, l'art. 17 della legge ponte ha introdotto il seguente indice di fabbricabilità per le aree poste al di fuori dei centri abitati, quale quella in esame: 1/10 di mc di costruzione per ogni metro quadro di area edificabile.

Il limite imposto dalla legge Ponte implicava la necessità di avere a disposizione un lotto di terreno piuttosto esteso per poter edificare anche modeste volumetrie.

In considerazione di quanto sopra la Commissione Edilizia, incaricata di valutare il progetto presentato nel 1967 dal Sig. Masi - forse con un eccesso di zelo derivante dalla recente entrata in vigore della legge n. 765/67 - ha ritenuto necessario garantire il rispetto di tale indice anche mediante stipulazione di un atto pubblico.

A seguito della stipulazione della convenzione, l'Amministrazione ha rilasciato i titoli abilitativi necessari per la realizzazione della civile abitazione (licenza di costruzione n. 4347 del 15.6.1968 e licenza di costruzione in variante n. 5545 del 1971).

2) MOTIVI POSTI ALLA BASE DELLA ISTANZA PRESENTATA DALLA SIG.RA DONNELLY

L'attuale interesse della Donnelly a rimuovere il vincolo *non aedificandi* gravante sui suoi terreni deriva dalla circostanza che la stessa è intenzionata a effettuare sul fabbricato ad uso civile abitazione un intervento di ristrutturazione ed ampliamento.

Dalla sommaria illustrazione dell'intervento prospettato, contenuta nelle citate note del 21.6.2010 e del 10.4.2012, sembra che l'ampliamento vada ad interessare proprio una delle particelle assoggettate a vincolo *non aedificandi*.

3) ANALISI DELLA DISCIPLINA EDILIZIO-URBANISTICA ATTUALMENTE VIGENTE

Al fine di consentire ai competenti organi rappresentativi dell'Amministrazione comunale di determinarsi in ordine alla richiesta della Sig.ra Donnelly si riportano di seguito le valutazioni effettuate sotto il profilo tecnico amministrativo dal Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica.

La disciplina degli interventi ammissibili sul territorio comunale è attualmente contenuta nel Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 19.2.2007.

Tale strumento urbanistico è al momento oggetto di revisione quinquennale ai sensi dell'art. 55 della L.R. Toscana 3 gennaio 2005 n. 1. Il relativo procedimento è tutt'ora in itinere. In data 23.2.2012 è stato, infatti, adottato il secondo Regolamento Urbanistico e ad oggi siamo nella fase della predisposizione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate

Sia lo strumento urbanistico approvato nel 2007 che quello adottato nel 2012 non prevedono alcun indice di edificabilità sul territorio rurale ove è ubicato l'immobile della Sig.ra Donnelly. In dette aree – in conformità alla normativa regionale contenuta nel titolo IV capo III della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 – il Regolamento Urbanistico non prevede la possibilità di realizzare “nuove” costruzioni se non per finalità direttamente collegate alla produzione agricola del fondo, attraverso la presentazione di appositi “programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale”. Nuove edificazioni all'interno del territorio comunale sono consentite solo nell'ambito di circoscritte aree denominate “aree di trasformazione (TR)”, “aree di riqualificazione (RQ)” e “aree di completamento (CP)” all'interno delle quali il Regolamento Urbanistico individua di norma in “valore assoluto” la volumetria realizzabile, prescindendo dal lotto di terreno di riferimento.

Il criterio per il calcolo della volumetria assentibile nelle aree dove è consentita la nuova edificazione non è pertanto in alcun modo correlato alla estensione della superficie (lotto di terreno) di riferimento.

Allo stesso modo non risulta in alcun modo correlato all'estensione del lotto di terreno il dimensionamento degli interventi di ampliamento ammessi dal R.U. sugli edifici già esistenti.

Per quanto concerne il patrimonio edilizio esistente, infatti, il Regolamento Urbanistico individua gli interventi ammissibili in base alla classificazione attribuita a ciascun immobile (cfr. Titolo VII delle ‘Norme per l'attuazione’ del R.U.).

L'immobile di proprietà della Sig.ra Donnelly, che ricade in area agricola “Ambito territoriale AT4 - dorsale collinare” è identificato nel R.U. approvato nel 2007, nonché nell'ambito della revisione quinquennale del R.U. adottata nel febbraio 2012, con la classe 8 “edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico”.

Ai sensi dell'art. 113 delle ‘Norme per l'Attuazione’ del R.U. 2007 sugli edifici di classe 8 è ammessa la ristrutturazione edilizia R1, R2 e R3 ed è altresì “consentito un *tantum un incremento volumetrico – realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche finalizzato a migliorare e/o razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 30 mc per addizioni funzionali agli edifici ricadenti nel territorio rurale di cui al titolo X*”.

Tale previsione risulta sostanzialmente confermata (anzi lievemente incrementata) nella citata revisione quinquennale del R.U., ove viene ammessa la possibilità di ampliare gli edifici ricadenti nel territorio rurale fino ad un incremento volumetrico di 60 mc.

Lo strumento urbanistico comunale, in sostanza, individua gli interventi ammissibili su ciascun edificio esistente, compresi eventuali ampliamenti, unicamente sulla base della loro classificazione a prescindere dalle dimensioni del relativo lotto di terreno.

4) BREVI CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra si può ritenere che la convenzione per la costituzione del vincolo *non aedificandi* sia stata individuata dall'Amministrazione come strumento ulteriore ed aggiuntivo per garantire il rispetto degli indici di fabbricabilità espressamente previsti dalla legge Ponte per le porzioni di territorio poste al di fuori dei centri abitati ed evitare al contempo che, a seguito di successivi frazionamenti del terreno, lo stesso indice di fabbricabilità potesse venire utilizzato per più di una edificazione.

Alla luce dell'attuale disciplina contenuta nello strumento urbanistico generale (vigente ed in itinere) si può, tuttavia, ritenere che non sussistano motivi di interesse pubblico al mantenimento del *vincolo non aedificandi*, in quanto ciò verrebbe a determinare nella fattispecie una ingiustificata limitazione *ad personam* all'applicazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico.

Scandicci,

Il Dirigente del Settore
Edilizia e Urbanistica
Arch. Lorenzo Paoli

