

**SETTORE 4 - GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Servizio U.O. 4.1 Edilizia Privata**

**ORDINANZA n. 133 DEL 15/02/2022**

**OGGETTO: Sospensione lavori SCIA 37 2022**

**IL DIRIGENTE**

VISTA la Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. **37/2022** avente ad oggetto l'intervento di "*Cambio d'uso di fondo commerciale in civile abitazione*", pervenuta in data **19/01/2022**, prot. n. 2505, e presentata dall'Arch. COLZI Alessandro, - con studio professionale (omissis) - in nome e per conto dell'avente titolo VENTURINI Leonardo - (omissis) – giusta procura speciale conferita ai sensi dell'art. 1392 del C.C.;

VISTA la relativa documentazione allegata alla Segnalazione sopra citata;

CONSIDERATO:

- che trattasi di edificio di *Classe 10 - Edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico* - soggetto alle disposizioni di cui all'art. 103 delle Norme per l'attuazione del vigente Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 234 del 10/04/2019;
- che nella fattispecie il piano terreno del fabbricato, per caratteristiche morfotipologiche e prospettiche, appare chiaramente finalizzato fin dall'origine ad ospitare esercizi commerciali e/o attività consimili, differenziandosi nettamente, anche per il diverso trattamento delle facciate, dai piani superiori destinati ad unità immobiliari residenziali;

VERIFICATO che su tale classe di edificio, secondo le disposizioni sopra richiamate, le "*modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici*" sono consentite solo a condizione che siano proposte "*nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assenti-*to" e devono comunque risultare "*coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio, nonché contribuire alla maggior qualificazio-*

*ne architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali”; anche le modifiche puntuali dei prospetti devono comunque costituire “interventi coerenti con le caratteristiche dell’edificio o complesso edilizio”, senza comportare “l’introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell’edificio o nella sua area di pertinenza”;*

CONSIDERATO inoltre che:

- gli interventi nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali di cui all’art. 113 delle norme sopra richiamate devono comportare *“[...] una adeguata qualificazione estetico-architettonica dell’intero organismo edilizio - o comunque di parte di esso - ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici [...]”;*
- *Non è comunque consentito il mutamento della destinazione d’uso a fini residenziali - né l’utilizzo abitativo – di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, fatti salvi i casi in cui:*
  - *la destinazione d’uso residenziale fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell’edificio);*
  - *il fondo - sia nella configurazione iniziale, che in quella modificata dall’intervento - non abbia accesso diretto dalla pubblica via o da spazi pubblici o ad uso pubblico, né aperture esterne su di essi. [,,].”*

RISCONTRATO che in riferimento all’unità immobiliare oggetto d’intervento:

- la destinazione residenziale non era prevista dal titolo abilitativo originario, come appare peraltro evidente dalle caratteristiche morfotipologiche del piano terreno del fabbricato;
- la soluzione progettuale, con la totale riconfigurazione delle aperture esterne di porzione del piano terreno (pur parzialmente allineate a soprastanti finestre), determina una sostanziale modifica all’aspetto esteriore dell’edificio che, oltre a non essere proposta nell’ambito di un progetto riferito unitariamente all’intero corpo di fabbrica originariamente assentito, determina una ridefinizione del tutto incoerente e disarmonica della sua parte basamentale (vista anche la positiva permanenza delle altre unità a destinazione commerciale al piano terra), determinando pertanto una dequalificazione estetico-architettonica dell’organismo edilizio, ed in particolare del suo prospetto frontale e laterale, entrambi posti in diretta relazione visuale con lo spazio pubblico;
- il fondo, tanto nella configurazione iniziale quanto in quella prevista dall’intervento, avrebbe accesso diretto da spazi con consolidato accesso pedonale pubblico e aperture esterne sugli stessi;

EVIDENZIATO che quanto specificato ai punti sopraindicati contravviene alle disposizioni di cui all’art. 103 delle Norme per l’attuazione del vigente Piano Operativo, in precedenza richiamate;

RISCONTRATO altresì che l’intervento risulta in contrasto con le disposizioni di cui all’art. 10 – *Accessi esterni agli edifici* – del DPGR 41/R/2009, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

CONSIDERATO che per quanto sopra esposto la segnalazione risulta inefficace in quanto priva dei presupposti di cui al co. 2, lett. a), art. 145 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.;

RITENUTO che gli interventi sopra descritti non possano essere eseguiti e/o proseguiti e che in caso di esecuzione iniziata, le relative opere debbano essere demolite, con il conseguente ripristino dei luoghi;

Rilevato che dalla SCIA. n. 37/2022 risulta quanto segue:

- proponente l'intervento è il Sig. VENTURINI Leonardo (omissis);
- professionista incaricato della progettazione e direzione lavori è l'Arch. COLZI Alessandro, con studio professionale (omissis);
- professionista incaricato della progettazione degli impianti è l'Ing. BAGLIONI Gianni, con studio professionale a Firenze, (omissis);
- esecutore dei lavori è l'impresa MASINI Alessandro s.r.l., di MASINI Alessandro, con sede legale (omissis);
- esecutore dei lavori è l'impresa AS.SE COSTRUZIONI s.n.c., di HAJRULLAHAJ Asllan e Selim di HAJRULLAHAJ Asllan, con sede legale (omissis);
- esecutore dei lavori è l'impresa TUTTO LUCE di Paolo Agresti & C. s.n.c., di AGRESTI Paolo, con sede in (omissis);

Visto l'art. 107, comma 3, lettera g), del D.Lgs. n. 267/2000 *"Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali"*;

Vista la L.n. 241/90 e s.m.i.;

Visto l'art. 145, comma 6, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.;

### **ORDINA**

Al Sig. VENTURINI Leonardo, all'Arch. COLZI Alessandro, all'Ing. BAGLIONI Gianni e alle imprese MASINI Alessandro s.r.l., AS.SE COSTRUZIONI s.n.c. di HAJRULLAHAJ Asllan e Selim, TUTTO LUCE di Paolo Agresti & C s.n.c., ciascuno per quanto di propria competenza:

- 1) di non attuare le trasformazioni previste nella SCIA n. 37/2022 e di non proseguire gli interventi previsti dalla sopra citata segnalazione eventualmente già iniziati;
- 2) di procedere alla demolizione, a propria cura e spese, delle opere eventualmente già realizzate ed al ripristino dello stato dei luoghi, entro **90 (novanta)** giorni, decorrenti dalla data di notifica del presente atto, con l'avvertenza che durante le suindicate operazioni dovranno essere messi

in atto tutti gli accorgimenti necessari per la tutela della pubblica e privata incolumità, delle quali saranno comunque resi responsabili gli esecutori dell'operazione;

- 3) di dare comunicazione dell'avvenuta ottemperanza alla presente ordinanza, nel termine perentorio di cui sopra, al Settore 4 – Governo del Territorio – U.O. 4.1 Edilizia Privata;

#### **AVVERTE**

- 4) che le opere eventualmente realizzate, se non demolite nei termini previsti nella presente ordinanza, con il ripristino dello stato dei luoghi, saranno assoggettate al regime sanzionatorio di cui al Titolo VII della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.;
- 5) che ai sensi del co. 7, art. 145 della L.R. n. 65/2014, *“... gli aventi titolo hanno la facoltà di presentare una nuova SCIA oppure di rendere idonea quella già presentata, qualora i necessari presupposti possano essere soddisfatti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle previste trasformazioni, oppure mediante l'acquisizione dei pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati necessari per poter eseguire i lavori.”*;
- 6) che avverso la presente ordinanza è ammessa la proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al T.A.R. della Toscana secondo le modalità di cui al D.Lgs. n. 104/2010, o la proposizione di ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971 rispettivamente entro il termine di 60 o 120 giorni dalla notifica del presente atto;

#### **DISPONE**

- 7) la notifica del presente atto ai soggetti di seguito indicati:
- Sig. VENTURINI Leonardo residente (omissis);
  - Arch. COLZI Alessandro, con studio professionale a S. Vincenzo (LI), in Via Galimberti n. 14 – PEC [alessandro.colzi@architettifirenze.fi.it](mailto:alessandro.colzi@architettifirenze.fi.it);
  - Ing. BAGLIONI Gianni, con studio professionale a Firenze, in via Livorno n. 8/28;
  - impresa MASINI Alessandro s.r.l. di MASINI Alessandro, (omissis);
  - impresa AS,SE COSTRUZIONI s.n.c. di HAJRULLAH AJ Asllan e Selim di HAJRULLAH AJ Asllan, con sede legale (omissis);
  - impresa TUTTO LUCE di Paolo Agresti & C, s.n.c., di AGRESTI Paolo, con sede (omissis)
- 8) la trasmissione del presente atto al Settore Polizia Municipale per le verifiche di competenza.

Dalla residenza Municipale, **15/02/2022**

**IL DIRIGENTE**

*Arch. Lorenzo Paoli*

Documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000,  
del D.Lgs. 82/2005, e norme collegate