



**COMUNE DI SIGNA
SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA**

VERBALE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

SEDUTA DEL 22.01.2026

L'anno **duemilaventisei** (2026) il giorno **ventidue** (22) del mese di **gennaio** (01) viene convocata la COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (C.E.C.) composta dai Sigg.:

Arch. FALASCHI FILIPPO	Presidente	
Dott. Geologo Cioni Luca	Componente	presente
Perito Ind. Giovannetti Giampiero	Componente	presente
Arch. Palazzo Enrico	Componente	presente

Assume la **Presidenza** della riunione il Responsabile del Settore III, **Arch. FALASCHI FILIPPO**, che accerta e conferma la presenza dei suddetti commissari.

La funzione di **Segretario** è esercitata dall' **Arch. Vittorio Donti**

Assistono i seguenti tecnici con compiti di supporto:

Arch. BERTINI VANESSA	Tecnico Interno
Arch. DONTI VITTORIO	Tecnico Interno
Arch. MAZZIERI SUSI	Tecnico Interno
Ing. POGNI SERENA	Tecnico Interno

LA COMMISSIONE HA EMESSO I SEGUENTI PARERI:

N. **1** - Pratica: **ATT2025/0105** Pervenuta in data **01.04.2025** al n. **8796** di Protocollo.

Richiedente/i: **G.L.**

Progettista: **Geom. L.C.**

Ubicazione: **VIA DELLE MOLINA 42**

Oggetto: **Attestazione di conformità in sanatoria per opere in parziale difformità dall'A. E. n. 1500
DEL 08/09/1987**

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/C (edifici di interesse ambientale), ubicato in tessuto B1 ai sensi art. 40 delle NTA del RUC, posto in area con pericolosità idraulica P2 da PGR;

Preso atto inoltre che l'immobile risulta inserito nei nuovi strumenti urbanistici recentemente adottati:

- Piano Strutturale, adottato con Del.ne del C.C. n. 13 del 4.4.2024, nel tessuto urbano T2, tessuti della città storica con forte presenza edifici non congrui ai sensi art. 49 delle NTA del PS e l'edificio è classificato come edificio in cortina continua di valore storico e architettonico art. 27 delle NTA del PS;

- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, nel territorio urbano, in zona B, edifici ed aree a destinazione prevalentemente residenziale facenti parte di cortine edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA del PO;

Visto il parere CEC sospensivo del 15.5.2025 dec. 2;

Visto il parere favorevole dell'ufficio patrimonio del 21.7.2025 prot. 19505;

Vista le ulteriori richieste integrazioni del 8.9.2025 prot.23349 e del 18.9.2025 prot. 30347;

Viste le integrazioni presentate in data 29.7.2025 prot. 19794, 20.10.2025 prot. 27901 e 9.12.2025 prot. 32131;

La Commissione esprime parere favorevole fatto salvo il parere dell'ufficio patrimonio sulle nuove integrazioni del 29/07/2025 e successive.

N. **2** - Pratica: **PP2022/0209** Pervenuta in data **21.04.2022** al n. **9418** di Protocollo.

Richiedente/i: L.C.

Progettista: Arch. C.A.

Ubicazione: VIA DEI BERTI 9

Oggetto: Parere preventivo per la trasformazione di un edificio produttivo in residenze

Parere:

Preso atto che gli interventi proposti riguardano un immobile classificato ai sensi dell'art. 38/C delle NTA del RUC (edifici di interesse ambientale) ed un immobile classificato quale 38/D delle NTA del RUC (edifici realizzati in epoca recente), ubicati entrambi in zona A - centro storico- art.39 NTA RUC , e in area soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 co.1 lett.c) e d) D.Lgs 42/2004 smi;

Preso atto inoltre che l'immobile risulta inserito nei nuovi strumenti urbanistici recentemente adottati:

- Piano Strutturale, adottato con Del.ne del C.C. n. 13 del 4.4.2024, nel tessuto urbano T2, tessuti della città storica con forte presenza edifici non congrui ai sensi art. 49 delle NTA del PS, e limitatamente alla parte di edificio storico, edificio in cortina continua di valore storico e architettonico art. 27 delle NTA.

- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, nel territorio urbano, in zona A, edifici ed aree a destinazione prevalentemente residenziale costituenti edifici e manufatti incongrui aggregati in modo casuale, intervento consentito I7 art. 78 delle NTA;

Preso atto della sanatoria edilizia presenta con P.E. 268-2023;

Vista la nuova versione del progetto presentata in data 25.10.2024 prot. 30451;

Visto il parere della CEC del 6.3.2025 dec. 6 favorevole sull'intervento alla classificazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia R3 di cui all'art. 18 delle NTA del RUC

Viste le integrazioni del 18.4.2025 prot. 1063;

Visto il parere della PM del 14.5.2025 prot. 13113 contrario alla monetizzazione di tre posti auto;

Considerato che il RUC consente interventi di ristrutturazione edilizia fino alla R3 di cui all'art. 18 delle NTA, e prevede all'art. 39 delle NTA l'allontanamento di funzioni incongrue; La Commissione:

- 1) conferma parere favorevole sulla nuova soluzione proposta relativamente alla classificazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia R3 ritenendo mantenuta la forma e struttura dell'organismo edilizio oggetto di intervento.
- 2) esprime **parere favorevole di massima** sull'intervento edilizio proposto, ritenendo superati, ad eccezione della verifica dei rapporti illuminanti, gli elementi di criticità precedentemente evidenziati **a condizione che** nel titolo edilizio:
 - dovranno essere verificati i rapporti illuminanti per ogni UI;
 - dovrà essere verificata la dimensione minima degli alloggi ai sensi dell'art. 93 delle NTA del POC adottato;
- 3) preso atto del contributo della polizia Municipale, esprime **parere contrario** alla richiesta di monetizzazione di 3 posti auto.

N. 3 - Pratica: **PP2024/0459** Pervenuta in data **18.12.2024** al n. **36149** di Protocollo.

Entra il Dott. Geologo Luca Cioni

Richiedente/i: B.L.

Progettista: Arch. M.F.

Ubicazione: PIAZZA CAMILLO CAVOUR 35

Oggetto: Parere preventivo per frazionamento, accorpamento e parziale cambio destinazione delle unità immobiliari poste all'interno di un edificio

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/B delle N.T.A. del RUC (edifici di rilevante interesse tipologico), ubicato in zona A Centro Storico ai sensi art. 39 delle NTA del RUC, mentre l'adiacente area è classificata come verde pubblico ai sensi art. 57 delle NTA con nota osservazione al RUC n.109, il tutto in area soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 co.1 lett.c) e d) D.Lgs 42/2004 smi;
Preso atto inoltre che l'immobile risulta inserito nei nuovi strumenti urbanistici recentemente adottati:

- Piano Strutturale, adottato con Del.ne del C.C. n. 13 del 4.4.2024, nel tessuto urbano T2, tessuti della città storica con forte presenza edifici non congrui ai sensi art. 49 delle NTA del PS e l'edificio è classificato come edificio in cortina continua di valore storico e architettonico art. 27 delle NTA;

- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, nel territorio urbano, in zona A, per il fabbricato edifici ed aree a destinazione prevalentemente residenziale facente parte di cortine edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA del PO, mentre per l'area adiacente verde privato ai sensi art. 81 delle NTA del PO;

Visto il parere della CEC del 24.9.2025 dec. 8;

Vista le integrazioni presentate in data 17.12.2025 prot. 32923;

La Commissione, considerato limitato, ai sensi art. 38B NTA RUC, l'incremento di superficie dovuto alla realizzazione del solaio a chiusura di un vano scala esistente di uso secondario rispetto al vano scala principale del fabbricato, senza incrementi di volume, all'interno della sagoma del fabbricato, garantendo comunque i caratteri morfo-tipologici e architettonici del fabbricato, non comportante modifiche sostanziali alle strutture nel rispetto degli interventi previsti anche all'I4 delle NTA PO, esprime il seguente parere:

- 1) **Favorevole di massima** all'intervento edilizio a condizione di acquisire deroga ASL per le norme igienico sanitarie non verificate rispetto alla normativa comunale sia sui vani non rispettanti gli

articoli del REC (vano camera P2°) che sulla areazione trasversale relativa agli alloggi al P2° e al P3° come individuati negli elaborati;

- 2) **Favorevole** alla localizzazione dell'area nella quale vengono reperiti i posti auto non ritrovati nell'area di pertinenza del fabbricato, considerandola sufficientemente vicino e comunque a distanza inferiore a 200 ml, come prescritto dall'art. 67 delle NTA del POC adottato, prescrivendo comunque che nel titolo edilizio sia quotata la distanza interposta fra i due luoghi;
- 3) **Favorevole** al reperimento di 2 posti auto nel locale di cui al foglio 20 particella 1483 sub. 12, a condizione che sia sottoscritto apposito atto d'obbligo ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989 in sede di cambio di destinazione d'uso, e **parere contrario** alla localizzazione degli altri posti auto nei locali interrati del medesimo immobile di cui al foglio 20 particella 1483 in quanto già vincolati alle unità immobiliari residenziali presenti in tale fabbricato con Atto d'obbligo ai rogiti Notaio Dott. E. Bonaca Bonazzi sottoscritto in data 31/10/2002 rep.162728 racc.5286 allegato alla CE n. 3 del 23/01/2003 agli atti;

Si richiede inoltre che sia prodotta la documentazione emersa in istruttoria.

N. 4 - Pratica: **PDC2024/0234** Pervenuta in data **17.06.2024** al n. **17439** di Protocollo.

Richiedente/i: D.S.M.
M.J.

Progettisti: Geom. T.F.
Geom. F.S.

Ubicazione: VIA CATTANEO CAVALCANTI 34,32

Oggetto: Attestazione di conformità in sanatoria per opere eseguite in assenza di titolo edilizio a resede tergaie pertinenziale di terratetto residenziale a seguito dell'Ordinanza n° 61 del 11 marzo 2024

Parere:

Preso atto che gli interventi proposti riguardano in parte il resede o area di pertinenza un immobile classificato ai sensi dell'art. 38/C delle NTA del RUC (edifici di interesse ambientale), ubicato in zona B1 ai sensi art. 40 delle NTA del RUC, e in parte zona agricola E ai sensi art. 45 delle NTA del RUC in area di protezione paesistica e storico/ambientale ai sensi delle NTA del RUC, nel complesso tutta l'area è soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 co.1 lett.c) e d) D.Lgs 42/2004 smi;

Preso atto inoltre che l'immobile risulta inserito nei nuovi strumenti urbanistici recentemente adottati:

- Piano Strutturale, adottato con Del.ne del C.C. n. 13 del 4.4.2024, in parte nel tessuto urbano T6, tessuti discontinui della città moderna con disegno irregolare e incongruo ai sensi art. 53 delle NTA del PS, come resede di edificio storico, edificio in cortina continua di valore storico e architettonico art. 27 delle NTA, e in parte nel territorio rurale, in area a tessuto agrario tradizionale di pregio art. 72 delle NTA,

- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, in parte nel territorio urbano, in zona B, edifici ed aree a destinazione prevalentemente residenziale facenti parte di cortine edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA del PO, e in parte nel territorio extraurbano rurale area agricola;

Visto il Regolamento Rurale per gli interventi nel territorio aperto;

Vista la richiesta integrazioni del 22.1.2025 prot. 2011;

Vista le integrazioni presentate in data 22.5.2025 prot. 13844 e 28.5.2025 prot. 14371;

La Commissione esprime parere contrario in quanto le opere oggetto di sanatoria previste in area agricola sono in contrasto con l'art. 28 delle NTA del RUC ed il Regolamento Rurale sopra citato.

N. 5 - Pratica: **PDC2024/0236** Pervenuta in data **17.06.2024** al n. **17480** di Protocollo.

Richiedente/i: O.F.
C.L.

Progettisti: Geom. T.F.
Geom. F.S.

Ubicazione: VIA CATTANEO CAVALCANTI 32

Oggetto: Attestazione di conformità in sanatoria per opere eseguite in assenza di titolo a resede tergaie pertinenziale di terratetto residenziale a seguito dell'Ordinanza n° 62 del 11 marzo 2024

Parere:

Preso atto che gli interventi proposti riguardano in parte il resede o area di pertinenza un immobile classificato ai sensi dell'art. 38/C delle NTA del RUC (edifici di interesse ambientale), ubicato in zona B1 ai sensi art. 40 delle NTA del RUC, e in parte zona agricola E ai sensi art. 45 delle NTA del RUC in area di protezione paesistica e storico/ambientale ai sensi delle NTA del RUC, nel complesso tutta l'area è soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 co.1 lett.c) e d) D.Lgs 42/2004 smi;

Preso atto inoltre che l'immobile risulta inserito nei nuovi strumenti urbanistici recentemente adottati:

- Piano Strutturale, adottato con Del.ne del C.C. n. 13 del 4.4.2024, in parte nel tessuto urbano T6, tessuti discontinui della città moderna con disegno irregolare e incongruo ai sensi art. 53 delle NTA del PS, come resede di edificio storico, edificio in cortina continua di valore storico e architettonico art. 27 delle NTA, e in parte nel territorio rurale, in area a tessuto agrario tradizionale di pregio art. 72 delle NTA,

- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, in parte nel territorio urbano, in zona B, edifici ed aree a destinazione prevalentemente residenziale facenti parte di cortine edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA del PO, e in parte nel territorio extraurbano rurale area agricola;

Visto il Regolamento Rurale per gli interventi nel territorio aperto;

Vista la richiesta integrazioni del 22.1.2025 prot. 2015;

Vista le integrazioni presentate in data 24.5.2025 prot. 13959;

La Commissione esprime parere contrario in quanto le opere oggetto di sanatoria previste in area agricola sono in contrasto con l'art. 28 delle NTA del RUC ed il Regolamento Rurale sopra citato.

Nella presente seduta sono state esaminate n. **5** pratiche.

Letto, confermato e sottoscritto.

Signa, li 22.01.2026

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO
