



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

VERBALE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

SEDUTA DEL 26.03.2026

L'anno **duemilaventisei** (2026) il giorno **ventisei** (26) del mese di **marzo** (03) si è riunita 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: **ATT2020/0218** Pervenuta in data **21.07.2020** al n. **16444** di Protocollo.

Richiedente/i: **T.I.**

Progettista: **Arch. N.S.**

Ubicazione: **VIA DELLE FORNACI 13**

Oggetto: **Attestazione di conformità in sanatoria per opere eseguite in assenza di titolo edilizio consistenti nella realizzazione di un soppalco e modifiche interne**

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/C delle N.T.A. del RUC (edifici di interesse ambientale), ubicato in zona A Centro Storico di Signa ai sensi art. 39 delle NTA del RUC e in area soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 co.1 lett. c) e d) D.Lgs 42/2004 smi;
Visto il parere della CCP del 29.10.2020 dec. 2, che richiedeva istanza di ACP;

Preso atto che in data 1.4.2025 prot. 8645 è stata presentata istanza di Accertamento di Conformità Paesaggistica, P.E. 104/2025, sulla quale in data 3.9.2025 prot. 22474 è stato acquisito anche il parere favorevole della Sovrintendenza;
Visto il parere CEC del 10.7.2025 dec. 1, favorevole a condizione;
Viste le integrazioni presentate in data 19.12.2025 prot. 33172;
La Commissione esprime **parere favorevole** con le opere di adeguamento proposte.
Si richiede che sia prodotta la documentazione emersa in istruttoria.

N. 2 - Pratica: **PP2025/0039** Pervenuta in data **11.02.2025** al n. **3971** di Protocollo.

Richiedente/i: CINQUE PASSI S.A.S. DI C.A.

Progettista: Arch. O.A.

Ubicazione: VIA GIUSEPPE GARIBALDI 2

Oggetto: Richiesta di parere preventivo per ristrutturazione edilizia ad una unità immobiliare per parziale cambio d'uso e frazionamento in due unità immobiliari

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 di Signa ai sensi art. 39 delle NTA 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 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, 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;

Vista l'Autorizzazione Paesaggistica del 1.2.2022 prot. 2469;

Visto il parere CEC del 24.9.2025 dec. 10, favorevole a condizione;

Viste le integrazioni presentate in data 13.12.2025 prot. 32565;

Visto il parere ASL del 18/01/2021 sispc.1762737, con ulteriore dichiarazione di aggiornamento;

La Commissione conferma **parere favorevole** sul frazionamento, mentre esprime **parere sospensivo** sulla richiesta di monetizzazione degli spazi a parcheggio privato richiesti dall'art. 67 delle NTA del PO, corrispondenti a 2 posti auto, richiedendo il contributo istruttorio della Polizia Municipale.

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

N. 3 - Pratica: **PP2025/0059** Pervenuta in data **22.02.2025** al n. **5089** di Protocollo.

Richiedente/i: I.M.
G.R.

Progettista: Geom. F.S.

Ubicazione: VIA MANLIO ROMOLI 15

Oggetto: Parere preventivo per cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale con realizzazione di due unità abitative

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 di Signa ai sensi art. 39 delle NTA 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 T1, tessuti della città storica prevalentemente inalterati ai sensi art. 48 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 A, 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;

Visto il parere CEC del 24.9.2025 dec. 11;

Viste le integrazioni presentate in data 5.3.2026 prot. 5988, e in data 17.3.2026 prot. 7054 e 7138;

La Commissione:

1) conferma il **Parere favorevole** al cambio di destinazione e frazionamento a condizione di reperire o monetizzare la superficie a parcheggio privato richiesta dall'art. 67 delle NTA del PO,

2) esprime **Parere sospensivo** per la monetizzazione degli spazi a parcheggio ai sensi dell'art. 67 delle NTA del PO, corrispondente a 78 mq con almeno 4 posti auto individuati, richiedendo il contributo istruttorio della Polizia Municipale.

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

N. 4 - Pratica: **SCIAS2025/0155** Pervenuta in data **29.05.2025** al n. **14417** di Protocollo.

Richiedente/i: S.C.
B.A.

Progettista: Geom. C.A.

Ubicazione: VIA DELLA BALDUCCIA

Oggetto: SCIA in sanatoria (Art. 36/BIS) per opere in difformità dalla CILA del 16 ottobre 2018 prot. n° 24152 (B. L458/2018)

Parere:

Preso atto che l'immobile è di recente costruzione, intervento di saturazione S10 ubicato in zona B3 ai sensi art. 40 delle NTA, posto in pericolosità idraulica P2 da PGRA

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 T6, tessuti discontinui della città moderna con disegno irregolare e incongruo ai sensi art. 53 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 edifici monofamiliari, bifamiliari o plurifamiliari in linea di architettura contemporanea, intervento consentito I6 art. 77 delle NTA del PO;

Visto il parere CEC del 5.11.2025 dec. 5;

Viste le integrazioni presentate in data 21.2.2026 prot. 4905 2.3.2026 prot. 5491;

La Commissione conferma il **parere favorevole** alle opere di adeguamento relative ai pannelli solari termici da apporsi in copertura e esprime **parere favorevole** sulle opere di adeguamento idrauliche proposte.

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

N. 5 - Pratica: **PP2025/0216** Pervenuta in data **22.07.2025** al n. **19187** di Protocollo.

Richiedente/i: N.D.

Progettista: Arch. C.R.

Ubicazione: PIAZZA DELLA REPUBBLICA 9

Oggetto: Parere preventivo per ricostruzione conformità edilizia

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 B1 ai sensi art. 40 delle NTA del RUC, 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 in parte come palazzi e chiese di valore storico, tipologico e architettonico e in parte 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 di valore storico, architettonico e tipologico, intervento consentito l2 art. 72 delle NTA del PO,

Visto il parere CEC del 19.2.2026 dec. 6;

Viste le integrazioni presentate in data 9.3.2026 prot. 6211, probanti l'esistenza della finestra della camera al P1° già dal 1924;

La Commissione conferma il **parere favorevole alla ricostruzione dello stato legittimo** considerando per la sagoma esterna del fabbricato le difformità riscontrate come "errori di rappresentazione", mentre per quelle interne "tolleranze", prendendo atto della presenza della finestra sopra menzionata.

N. 6 - Pratica: **PDC2024/0234** Pervenuta in data **17.06.2024** al n. **17439** di Protocollo.

Richiedente/i: D.S.M.

Richiedente/i: M.J.

Progettista: 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;

Visto il parere contrario della CEC del 22.1.2026 dec. 4;

Preso atto della comunicazione, del 11/02/2026 prot. n. 3859, ai sensi dell'art. 10bis L. 241/1990 cosiddetto "preavviso di rigetto";

Viste la richiesta di riesame del 21.3.2026 prot. 7524;

La Commissione, confermando il **parere contrario** per le opere oggetto di sanatoria previste in area agricola, in quanto in contrasto con l'art. 28 delle NTA del RUC ed il Regolamento Rurale sopra citato, per le opere realizzate nella pertinenza del fabbricato esprime **parere sospensivo**, richiedendo di riportare negli elaborati il limite dell'area di pertinenza ai sensi dell'art. 32 del DPGR 39R2018 e tutte le verifiche richieste per tali opere rispetto alle normative al momento degli abusi ed ad oggi, compresa la verifica dell'area permeabile.

N. 7 - Pratica: **PDC2024/0236** Pervenuta in data **17.06.2024** al n. **17480** di Protocollo.

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

Progettista: 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;

Comune di Signa

Città Metropolitana di Firenze

Visto il parere contrario della CEC del 22.1.2026 dec. 5;
Preso atto della comunicazione, del 11/02/2026 prot. n. 3861, ai sensi dell'art. 10bis L. 241/1990 cosiddetto "preavviso di rigetto";
Viste la richiesta di riesame del 21.3.2026 prot. 7526

La Commissione confermando il **parere contrario** per le opere oggetto di sanatoria previste in area agricola, in quanto in contrasto con l'art. 28 delle NTA del RUC ed il Regolamento Rurale sopra citato, per le opere realizzate nella pertinenza del fabbricato esprime **parere sospensivo** richiedendo di riportare negli elaborati il limite dell'area di pertinenza ai sensi dell'art. 32 del DPGR 39R2018 e tutte le verifiche richieste per tali opere rispetto alle normative al momento degli abusi ed ad oggi, compresa la verifica dell'area permeabile.

N. 8 - Pratica: **ATT2022/0161** Pervenuta in data **05.04.2022** al n. **8036** di Protocollo.

Richiedente/i: P.F.
Richiedente/i: S.O.R.M.S.

Progettista: Geom. L.C.
Ubicazione: VIA LUCA VANGI 27
Oggetto: Attestazione di conformità in sanatoria per opere realizzate in difformità e per errori di rappresentazione grafica dai precedenti titoli edilizi rilasciati

Parere:

Preso atto l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/D delle NTA del RUC (edifici di recente costruzione), ubicato in zona F2 impianti sportivi ai sensi art. 61 delle NTA del RUC, posto in pericolosità idraulica P3 da PGRA;
Visti i pareri del Settore 7 del 12.12.2025 prot. 32471 e del Settore 4 del 28.1.2026 prot. 2407;
Vista la richiesta integrazioni del 12.2.2026 prot. 4043;
Viste le integrazioni presentate in data 26.2.2026 prot. 5309;
La Commissione esprime **parere sospensivo** richiedendo relazione di fattibilità idraulica e la documentazione emersa in istruttoria.

N. 9 - Pratica: **PDC2023/0015** Pervenuta in data **11.01.2023** al n. **1289** di Protocollo.

Richiedente/i: S.M.

Progettista: Arch. F.A.
Ubicazione: VIA DEI COLLI 370
Oggetto: Attestazione di conformità in sanatoria per opere eseguite nel marzo 2021 in assenza di titoli edilizi

Parere:

Preso atto l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/C delle NTA del RUC (edifici di interesse ambientale), ubicato in zona B4 ai sensi art. 40 delle NTA del RUC;
Viste le precedenti istanze:

- richiesta parere preventivo P.E. n. 89-2018 per opere interne ed esterne, esaminata dalla CEC in data 17.5.2018 dec. 9;
- SCIA P.E. 168/2018, diffidata in data 26.4.2018 prot. 10065;
- richiesta parere preventivo P.E. n. 215-2019 per modifiche interne ed esterne, esaminata dalla CEC in data 25.7.2019 dec. 7;
- richiesta parere preventivo P.E. n. 655-2021, esaminata dalla CEC in data 10.3.2022 dec. 10;

• CILAS P.E. 505/2022, esaminata dalla CEC il 10.11.2022 dec.7;
Vista la richiesta integrazioni del 18.6.2025 prot. 16291;
Viste le integrazioni del 27.11.2025 prot. 31242;
Vista deroga ASL del 19.1.2023 sispc 4341095;
La Commissione, considerata la necessità di conservare, come disposto dall'art. 38/C delle NTA del RUC, i caratteri dell'edificio esprime:

1) **Parere contrario** alla realizzazione dei pannelli in copertura, semplicemente appoggiati e di colore blu scuro, in quanto modificanti i caratteri del fabbricato di interesse ambientale e inoltre non in linea con le prescrizioni fino ad oggi espresse dalla Commissione Edilizia per tali tipi di immobili (pannelli integrati nella copertura e di colore simile al manto);

2) **Parere sospensivo** riguardo all'elaborato tecnico della copertura in quanto non è stata dimostrata l'impossibilità di applicare le linee vita di cui al DPGR 75R2010 con ganci sottocoppo;

3) **Parere favorevole** per le restanti opere a condizione che siano verificati gli art. 905 e 906 del Codice Civile riguardo elementi di introspezione e distanza dello stesso dal confine, e che sia adeguata l'altezza del parapetto del terrazzo tergal ai sensi dell'art. 8 del DM 236/1989.

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

N. **10** - Pratica: **SCIAS2025/0327** Pervenuta in data **13.11.2025** al n. **29950** di Protocollo.

Richiedente/i: B.F.
L.W.

Progettista: Geom. N.F.

Ubicazione: VIA PISTOIESE 345

Oggetto: SCIA in sanatoria (36 Bis) per opere eseguite in parziale difformità dai titolo edilizi cconsistenti nella realizzazione di camino interno, di palco in muratura, di scalini in muratura su scala interna esistente al piano sottotetto, scalino all'interno dell'attuale servizio igienico e ampliamento di apertura esistente su prospetto laterale

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/C delle NTA del RUC (edifici di interesse ambientale), ubicato in zona B4 ai sensi art. 40 delle NTA, posto in pericolosità idraulica P3 da PGRA;

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 T6, tessuti discontinui della città moderna con disegno irregolare e incongruo ai sensi art. 53 delle NTA del PS, 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 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

Vista la richiesta integrazioni del 10.12.2025 prot. 32280;

Viste le integrazioni del 10.2.2026 prot. 3634 e 23.3.2026 prot. 7874;

La Commissione esprime **parere favorevole a condizione** di rimuovere i tubolari in metallo visibili nella foto del prospetto tergal.

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

N. **11** - Pratica: **PP2025/0343** Pervenuta in data **28.11.2025** al n. **31359** di Protocollo.

Comune
di Signa
Città Metropolitana di Firenze

Richiedente/i: F.G.

Progettista: Geom. M.S.

Ubicazione:

Oggetto: Parere preventivo per cambio di destinazione da magazzino a civile abitazione

Parere:

Preso atto l'immobile risulta 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, in 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 T1, tessuti della città storica prevalentemente inalterati ai sensi art. 48 delle NTA del PS, 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 facenti parte di cortine edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA del PO,

La Commissione esprime:

- 1) **Parere favorevole** al cambio di destinazione a condizione di reperire o monetizzare la superficie a parcheggio privato richiesta dall'art. 67 delle NTA del PO;
- 2) **Parere sospensivo** per la monetizzazione degli spazi a parcheggio richiedendo la corretta determinazione ai sensi dell'art. 67 delle NTA del PO, nonché dell'allegato B al REC vigente e all'art. 16 NTA RUC.

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

Nella presente seduta sono state esaminate n. **11** pratiche.

Letto, confermato e sottoscritto.

Signa, li 26.03.2026

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO
