



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

VERBALE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

SEDUTA DEL 05.11.2025

L'anno **duemilaventicinque** (2025) il giorno **cinque** (05) del mese di **novembre** (11)
viene convocata la COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (C.E.C.) composta dai Sigg.

Arch. FALASCHI FILIPPO

Presidente

**Dott. Geologo Cioni Luca
Perito Ind. Giovannetti
Giampiero**

**Componente
Componente**

***assente*
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. MAZZIERI SUSI

Tecnico Interno

Arch. DONTI VITTORIO

Tecnico Interno

LA COMMISSIONE HA EMESSO I SEGUENTI PARERI:

N. **1** - Pratica: **PP2024/0232** Pervenuta in data **13.06.2024** al n. **17215** di Protocollo.

Richiedente/i: **B.R.
N.G.**

Progettista: **P.E. S.C.**

Ubicazione: **VIA DEI BERTI 62**

Oggetto: **Parere preventivo per la riqualificazione di due unità immobiliari con modifiche esterne**

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/D delle N.T.A. del RUC (edifici di recente costruzione), 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 principale è classificato come recente;

- 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 in parte favorevole e in parte sospensivo del 24.9.2025 dec. 1;

Viste le integrazioni pervenute in data 23.10.2025 prot. 28039, e 4.11.2025 prot. 29063;

Visto il parere della Polizia Municipale del 29.7.2025 prot. 19698, favorevole alla monetizzazione di 2 posti auto;

La Commissione:

- Pur considerando positivamente l'intervento da un punto di vista architettonico il cambio d'uso e il frazionamento;

- Riconfermando il parere favorevole alla monetizzazione di 2 posti auto;

- Dando atto che è stato comunque risposto positivamente al punto 2 del precedente parere del 24.9.2025;

- Preso atto delle verifiche effettuate in riferimento al punto 1 del parere del 24.9.2025; rileva la criticità della posizione del posto auto n. 3 in quanto limitante per la porta finestra della U.I. 1, necessaria per la verifica dei requisiti aero-illuminanti del relativo vano abitabile di riferimento, e in quanto compromette la fruizione della manovra degli altri 7 posti auto, pertanto, non essendo possibile reperire tutti i necessari 8 posti auto a seguito del frazionamento proposto, esprime **parere negativo** sull'intervento.

N. 2 - Pratica: **PP2024/0415** Pervenuta in data **12.11.2024** al n. **32234** di Protocollo.

Richiedente/i: B.D.

Progettista: P.E. S.C.

Ubicazione: VIA RUGGERO BARDAZZI 72

Oggetto: Parere preventivo per la ricostruzione dello stato legittimo

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 B3 ai sensi dell'art. 40 delle NTA del RUC e area con 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 T2, tessuti della città storica con forte presenza edifici non congrui ai sensi art. 49 delle NTA del PS, e 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 facente parte di cortine edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA del PO.

Visto il parere CEC sospensivo del 23.7.2025 dec. 5;

Viste le integrazioni pervenute in data 19.8.2025 prot. 21122;

La Commissione esprime parere contrario in quanto manca ancora, come già richiesto nel precedente parere del 23.7.2025, la proposta motivata e documentata di ricostruzione dello stato legittimo ai sensi art. 9 bis DPR 380/2001 smi sulla quale poter esprimersi.

N. 3 - Pratica: **PP2025/0124** Pervenuta in data **19.04.2025** al n. **10673** di Protocollo.

Richiedente/i: P.G.
L.L.

Progettista: Geom. M.M.
Ubicazione: VIA DANTE ALIGHIERI 11
Oggetto: Parere preventivo per verifica sulla legittimità urbanistico-edilizia di un immobile

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/B delle N.T.A. del RUC (edifici 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 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;

La Commissione esprime parere favorevole sulle difformità segnalate come irregolarità geometriche e tolleranze, a condizione di rappresentarle correttamente con i colori adeguati (ciano e verde), ma esprime parere sospensivo riguardo alla legittimità del focolare e del relativo camino individuato sulla copertura richiedendo probanti dimostrazioni.

N. 4 - Pratica: **PP2025/0244** Pervenuta in data **07.08.2025** al n. **20662** di Protocollo.

Richiedente/i: P.M.

Progettista: Arch. P.S.
Ubicazione: VIA DANTE ALIGHIERI 70
Oggetto: Parere preventivo per cambio destinazione d'uso da negozio a residenziale con fusione ad appartamento adiacente

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/B delle N.T.A. del RUC (edifici 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 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;

La Commissione esprime parere favorevole alla monetizzazione degli spazi a parcheggio.

N. 5 - 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;

Vista la richiesta integrazioni del 27.6.2025 prot. 17063;

Viste integrazioni del 10.10.2025 prot. 26852 e 21.10.2025 prot. 27768;

La Commissione esprime parere favorevole alle opere di adeguamento relative ai pannelli solari termici da apporsi in copertura, e favorevole a condizione sulle opere di adeguamento idrauliche proposte, richiedendo che sia rivista la nota di fattibilità idraulica, in quanto trattasi di richiesta convertita da SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis a Permesso a Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis in art.36 DPR 380/2001 modificato con L.105/2024 (conversione decreto salva casa), e pertanto rispondente alla doppia conformità sia edilizia che urbanistica vigente sia al momento dell'abuso e al momento della presentazione della domanda.

In particolare si specifica che la vasca di compensazione attuale dovrà essere verificata tenendo conto:

-dell'altezza della livelletta duecentennale aggiornata ad oggi, (TR200= 36,30mslm),

-dell'aggiunta del volume della massa d'acqua che in precedenza occupava la porzione di rampa di accesso al garage fino al posizionamento dell'originaria paratia come riportata nella tavola 8 integrativa prot.n.26852 del 10/10/2025;

si richiedono a riguardo grafici e conteggi dimostrativi,

Si richiede inoltre che sia prodotta la documentazione emersa in istruttoria

N. 6 - Pratica: **PDC2025/0143** Pervenuta in data **12.05.2025** al n. **12855** di Protocollo.

Richiedente/i: A.M.
P.M.

Progettista: Geom. B.M.
Ubicazione: VIA ANTONIO GRAMSCI 6
Oggetto: Permesso di costruire in sanatoria per opere realizzate in difformità dalla C.E. n° 1743 del 14/12/2000 (B. 2173/1998) e successiva Variante del 24/05/2001 consistente nella realizzazione di una finestra nel locale camera di dimensioni lievemente inferiori a quanto previsto

Parere:

Comune di Signa

Città Metropolitana di Firenze

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/D delle N.T.A. del RUC (edifici di recente costruzione) ubicato in zona B1 ai sensi art. 40 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 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;

Vista la richiesta integrazioni del 26.5.2025 prot. 14056

Viste integrazioni del 10.10.2025 prot. 26852 e 21.10.2025 prot. 27768

Visto il parere favorevole della Soprintendenza pervenuto in data 26.9.2025 prot. 25226

Vista deroga parere ASL del 7.2.2025

La Commissione esprime parere favorevole per modifiche prospetto.

Nella presente seduta sono state esaminate n. **6** pratiche.

Letto, confermato e sottoscritto.

Signa, li 05.11.2025

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO
