



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

VERBALE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

SEDUTA DEL 19.02.2026

L'anno **duemilaventisei** (2026) il giorno **diciannove** (19) del mese di **febbraio** (02) si è riunita la COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (C.E.C.) composta dai Sigg.

Arch. FALASCHI FILIPPO

Presidente

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

**Componente
Componente**

**presente
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: **PDC2022/0684** Pervenuta in data **13.12.2022** al n. **32054** di Protocollo.

Richiedente/i: C.S.
O.M.C.

Progettista: Geom. F.S.
Ubicazione: VIA DEL CROCIFISSO 3
Oggetto: Permesso di costruire per la realizzazione di due rimesse pertinenziali

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 tessuto B4, in area di saturazione S 14, 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;

- Piano Operativo, adottato con Del.ne del C.C. n. 14 del 4.4.2024, nel territorio urbano, in zona B, l'edificio è indicato come edifici ed aree a destinazione prevalentemente residenziale facenti parte di cortine edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I6 art. 77 delle NTA del PO, mentre l'area pertinenziale ricade in area a verde privato art. 81 delle NTA del PO;

Vista l'Autorizzazione paesaggistica del 8.1.2018 prot. 519 riferita alla P.E. 51/2017 e della successiva comunicazione dei richiedenti di avvalersi della proroga di un anno per il termine dei lavori previsti nella succitata Autorizzazione paesaggistica n.8/2017, in forza dell'art. 10 septies della L. 51/2022 di conversione del D.L. 21/03/2022 (Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina);

Visto l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, ai sensi degli artt. 167 e 181 del Codice D.Lgs 42/004 e s.m. e i., del 19/06/2024 prot. 17697, PE 31/2023;

Vista la conclusione del procedimento di SCIA a sanatoria, SCIA 246/2024, avvenuta con comunicazione 14.1.2025 prot. 1185;

Viste le richieste di integrazioni del 17/04/2023 prot.10048 e del 13.3.2025 prot. 6772;

Viste le integrazioni del 6.7.2024 prot. 19368, 1.4.2025 prot. 8760, 13.6.2025 prot. 15786, 6.8.2025 prot. 20597;

Visto il parere della Commissione Edilizia del 19.1.2023 dec. 12;

Visto l'atto d'obbligo del 20.6.2025 Notaio Del Freo rep. 4764 racc. 3605;

La CEC, preso atto delle nuove norme sopraggiunte del PO adottato, esprime **parere favorevole**.

N. 2 - Pratica: **SCIA2024/0327** Pervenuta in data **29.08.2024** al n. **23957** di Protocollo.

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

Progettista: P.E.C.P.L.

Ubicazione: VIA TREDICI MARTIRI 34

Oggetto: SCIA per opere interne ed esterne

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 PI2 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 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 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 sospensivo della CEC del 6.3.2025 dec. 1;

Viste le integrazioni del 1.7.2025 prot. 17296 e del 2.2.2026 prot. 2703.

La Commissione esprime parere favorevole all'intervento sulle facciate, limitatamente alla valutazione di competenza in riferimento all'art. 38C delle NTA del RUC, così come descritto dal foto inserimento, con allineamento delle nuove aperture sulla facciata tergale all'architrave e ai parapetti delle finestre adiacenti, a condizione che:

- il parapetto sia conforme alle normative sicurezza;

- i grafici siano adeguate al foto inserimento;
- per tutte le modifiche di facciata che sia valutata la conformità all'art. 74 comma 4 lettera d) delle NTA del PO;
- siano presentate le integrazioni come da rilievi emersi in istruttoria.

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

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 22.1.2026 dec. 3;

Vista le integrazioni presentate in data 16.2.2026 prot. 4247;

Vista la deroga ASL del 27.1.2026 prot. 5990983;

La Commissione, conferma il parere favorevole della seduta precedente in merito agli interventi interni al fabbricato, ed esprime il seguente parere:

- 1) Conferma parere Favorevole di massima all'intervento edilizio con la deroga ASL
- 2) Parere favorevole alla riapertura delle finestre dei locali al piano terra sulla piazza Cavour che dovranno essere come delle dimensioni originali e coordinati in tutti gli aspetti con quelle adiacenti;
- 3) Per i materiali degli infissi (portoncini di accesso al PT), considerato che risulta mancante una precisa documentazione di dettaglio con indicazione progettuale sulla quale esprimere il parere, si ritiene preferibile l'utilizzo di materiali tradizionali (legno) e coloriture originali o conformi a quelle già presenti facendo riferimento all'art. 38B delle NTA del RUC e dell'art. 74 delle NTA del PO, fatto salvo il parere della CCP. La soluzione definitiva dovrà essere valutata comunque in sede di presentazione del titolo edilizio.
- 4) Conferma parere favorevole alla localizzazione dell'area nella quale vengono reperiti i posti auto non ritrovati nell'area di pertinenza del fabbricato individuato al foglio 20 particella 1483, considerandola sufficientemente vicina 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;
- 5) Parere favorevole alla localizzazione dei posti auto nell'area esterna dell'edificio posto al foglio 20 particella 1483, a condizione:

1. di non ridurre la superficie a parcheggio minima necessaria a tale immobile originario per la verifica L. 122/1989, da ricavarsi nelle aree già individuate a tale scopo dal piano di recupero di via Verdi, garantendo comunque un posto auto per ogni unità immobiliare esistenti, senza così alterare la condizione minima di proporzionalità fra posti auto e UI abitative approvata con Piano di recupero, considerato che l'attuale contesto urbano risulta piuttosto continuo, compatto e fortemente antropizzato, al fine altresì di non aggravare ulteriormente il carico urbanistico di quella zona, visto comunque le dimensioni dell'area permissive e piuttosto ampie; restano fatti salvi eventuali obblighi relativi al Piano di recupero citato;

2. di reperire posti auto che rispettino le dimensioni minime degli stalli di 2,5 x 5 ml come da Del.ne C.C. n. 13/2019;

3. fatta salva la legittimità dell'assetto dell'area interessata a seguito della documentazione agli atti (vedasi BE 245/2008).

Per superare le condizioni imposte si richiede una nuova sistemazione delle aree esterne, da presentarsi anche direttamente nel titolo edilizio.

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

N. **4** - Pratica: **SCIALT2025/0004** Pervenuta in data **08.01.2025** al n. **593** di Protocollo.

Richiedente/i: SANLORENZO

Progettista: Geom. P.S.

Ubicazione: VIA BEATA GIOVANNA 22

Oggetto: SCIA alternativa al Permesso di Costruire per "Recupero e riqualificazione di immobile" già oggetto di Piano di Recupero convenzionato in data 25/01/2019

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 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 Piano di Recupero di iniziativa privata per il "Recupero di un complesso immobiliare" posto in Via Beata Giovanna 20/24 a Signa" e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico Comunale (Pratica 2012/0312) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 23.07.2014, oggetto di Convenzione stipulata fra la proprietà e il Comune di Signa dal Notaio Vettori Vincenzo in data 25.01.2019 e le norme di attuazione di tale piano attuativo,

Preso atto dell'Autorizzazione Paesaggistica del 4.7.2025 prot. 17913 di cui P.E. 452/2024 con le relative prescrizioni riguardante l'intervento in oggetto,

Visto il parere della PM del 2.7.2025 prot. 17724,

Visto il parere della CEC del 10.7.2025 dec. 2 favorevole a condizione,

Vista la successiva richiesta integrazioni del 12.1.2026 prot. 731,

Viste le integrazioni presentate in data 22.7.2025 prot. 19221, 20.11.2025 prot. 30663, 12.2.2026 prot. 3986, 18.2.2026 prot. 4541,

La Commissione esprime parere favorevole a condizione che sia ottenuta deroga ASL per i locali che non rispettano i requisiti igienici sanitari non oggetto della deroga già ottenuta nell'ambito del Piano di recupero.

Si rimanda inoltre ai rilievi emersi in istruttoria.

N. **5** - Pratica: **PP2025/0020** Pervenuta in data **23.01.2025** al n. **2250** di Protocollo.

Richiedente/i: D.C.
MA.CI.RO. SRL

Progettista: Geom. M.G.
Ubicazione: VIA DEI COLLI 274

Oggetto: Parere preventivo per lieve aumento di volume a fini strutturali ad edificio destinato a magazzino-deposito artigianale

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38/D delle N.T.A. del RUC (edifici di recente formazione) ubicato in zona B4 ai sensi art. 40 delle NTA del RUC, 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 T3, tessuti della città moderna a confine con la città storica della quale permangono i fronti dell'isolato art 50 delle NTA del PS, e l'edificio adiacente 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 produttive ed artigianali, edifici in aree prevalentemente residenziali intervento IP2 art. 80 delle NTA, mentre l'edificio adiacente edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA del PO,

Visto il parere della CEC del 24.9.2025 dec. 9,

Viste le integrazioni del 21.1.2026 prot. 1607,

La Commissione, considerato che le norme del PO non sono in contrasto con quelle del RUC,

1) Conferma parere favorevole di massima a condizione del rispetto delle norme del RUC per le opere riguardanti porzioni di fabbricato che non sono oggetto di rilascio di sanatorie straordinarie (condoni) nella definizione dei loro parametri planivolumetrici;

2) Esprime parere contrario, visto l'incremento di altezza dei locali, per le opere relative a quelle porzioni di fabbricati definiti planimetricamente con le concessioni straordinarie (condono L.47/85 e seguenti), in quanto in contrasto all'art. 23 NTA RUC.

Dovrà essere comunque verificata la legittimità degli immobili.

N. 6 - 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 I2 art. 72 delle NTA del PO,

La Commissione esprime parere favorevole alla ricostruzione considerando per la sagoma esterna del fabbricato le difformità riscontrate come errori di rappresentazione, mentre per quelle interne tolleranze.

Riguardo alla finestra laterale del piano primo sul vano camera invece non risulta agli atti documentazione probante ante 1942, ex art.9bis DPR 380/2001 smi, per considerarla legittima, pertanto si esprime parere sospensivo richiedendo documentazione appropriata quale per esempio la pianta al catasto di impianto (1939), vista la presenza dell'immobile riscontrabile già a quell'epoca.

Esce l'Arch. Enrico Palazzo

N. 7 - Pratica: **PP2025/0182** Pervenuta in data **16.06.2025** al n. **15990** di Protocollo.

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

Progettista: P.E. C.S.
Ubicazione: VIA CATTANEO CAVALCANTI 112
Oggetto: Parere preventivo per frazionamento e fusione con cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione

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 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, nel tessuto urbano T7, tessuti agricoli con connotazioni urbane ai sensi art. 54 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 e r l'area esterna ricade in area a verde privato art. 81 delle NTA del PO;

Visto il Regolamento Rurale per gli interventi nel territorio aperto;

Viste le integrazioni del 3.2.2026 prot. 3031 e 18.2.2026 prot. 4593;

La Commissione esprime parere favorevole di massima con i rilievi emersi in istruttoria.

N. 8 - Pratica: **PDC2025/0183** Pervenuta in data **16.06.2025** al n. **16046** di Protocollo.

Richiedente/i: P.C.
TILDE S.A.S. DI B.L. E C.
B.L.
P.V.

P.M.

Progettista: Arch. M.F.

Ubicazione: PIAZZA CAMILLO CAVOUR 35

Oggetto: Accertamento di conformità in sanatoria ex art 36 bis DPR 380/2001 per opere interne in difformità dai titoli edilizie rilasciati

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,

Visto il parere di compatibilità paesaggistica della Soprintendenza su sanatoria ai sensi art. 36 bis DPR 380/2001 pervenuto in data 26.9.2025 prot. 25224,

La Commissione esprime parere favorevole con i rilievi emersi in istruttoria.

N. 9 - Pratica: **SCIA2025/0345** Pervenuta in data **14.11.2025** al n. **30035** di Protocollo.

Richiedente/i: P.F. IMMOBILIARE S.R.L.
F.A.

Progettista: Geom. L.C.

Ubicazione: VIA PISTOIESE 2

Oggetto: Variante finale alla SCIA n° 112/2025 per lievi modifiche

Parere:

Preso atto che l'immobile risulta classificato ai sensi dell'art. 38C (edifici di interesse ambientale), e ubicato in tessuto B1 ai sensi dell'art. 40 delle NTA del RUC e 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 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 B, edifici ed aree a destinazione prevalentemente residenziale con l'edificio facente parte di cortine edifici continui di valore testimoniale, intervento consentito I4 art. 74 delle NTA,

Visto l'esito del parere preventivo di cui alla P.E. 186/2024,

Vista la SCIA P.E.112/2025 del 14.4.2025 prot. 9927,

***Comune
di Signa***

Città Metropolitana di Firenze

Vista richiesta integrazioni del 26.1.2026 prot. 2037,

Viste le integrazioni del 28.1.2025 prot. 2333,

La Commissione esprime parere favorevole alla modifica dell'infisso di accesso al piano terra, a condizione di adeguarsi all'art. 52 del REC per la recinzione e con i rilievi emersi in istruttoria.

Nella presente seduta sono state esaminate n. **9** pratiche.

Letto, confermato e sottoscritto.

Signa, li 19/02/2026

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO
