

STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE CHECCUCCI  
VIA GIUSEPPE CESARE ABBA NC. 1 - FIRENZE  
Tel. 055/489086 Fax. 055/0671021 - e-mail : [studio.checcucci@email.it](mailto:studio.checcucci@email.it)  
Studio Associato P.I. : 05124270488

RELAZIONE TECNICA  
VERIFICA EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 9/2023  
-TRIBUNALE DI FIRENZE - SENTENZA N° 97/2023  
NEI CONFRONTI DI BUGLI NICOLA  
ENTI IMMOBILIARI IN COMUNE DI SAN GODENZO (FI)  
VIA CAMPORENCI NC. 8 (GIA VIA TRENTO NC. 15) E NC. 10

CARTELLA DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Certificato di Destinazione Urbanistica

Estratti Regolamento Urbanistico (con evidenziato perimetro del PR del 2007) e Piano Strutturale Intercomunale

Firenze, 4 giugno 2024

IL TECNICO  
Ausiliario del Liquidatore Giudiziale  
Dott. Giovanni Greco  
(Dott. Arch. Andrea Checcucci)





## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI

### ART. 30 D.P.R. 06.06.2001 N.380

**N.3/2024**

Diritti € 35,00=.

#### IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI – LONDA E SAN GODENZO

Vista la domanda presentata in data 23/01/2024 n.0369 prot., dal Dott. ANDREA CHECCUCCI residente in Via Chiantigiana n.131 – BAGNO A RIPOLI (FI), in qualità di Tecnico incaricato;

Sulla scorta del Regolamento Urbanistico Comunale vigente;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n.380;

Visto il D.Lgs. n.267/2000;

#### CERTIFICA

-che con delibera del C.C. n.04 del 10.03.2004 è stato adottato il Piano Strutturale del Comune di San Godenzo ai sensi dell'art.25 della L.R. n.5/95 e s.m.i. ed approvato definitivamente con atto del C.C. n.45 del 28.11.2005 , ed i **suddetti terreni risultano inseriti nell'U.T.O.E. n.1 Capoluogo-Ponticino;**

-che con delibera del C.C. n.08 del 20.03.2009 è stato adottato il Regolamento Urbanistico Comunale ai sensi dell'art.17 della L.R. n.01/2005 e s.m.i. ed approvato con delibera di C.C. n.32 del 08.06.2010, successivamente prorogato con atto di C.C. n.22 del 13.07.2015, nel quale i terreni posti nel Comune di San Godenzo – Capoluogo, descritti al C.T. del Comune di San Godenzo come segue, risultano **così classificati dal vigente strumento urbanistico:**

**1-Foglio n.44 part. n.138;**

**-PARTE Art.14 N.T.A. Aree sature prevalentemente residenziali - Piano di Recupero di Via Trento approvato con atto di C.C. n.31/2007- Art.13 delle N.T.A. PdR – Ru1 e Ru2 – Scheda n.24 : E' ammessa la ristrutturazione urbanistica con demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione di un nuovo fabbricato per una volumetria totale di mc 600,00 - Intervento soggetto a piano unitario secondo quanto disposto dall'art.13, 15 e 16 N.T.A. del P.d.R.;**  
**-PARTE Art.37 N.T.A. Sistema infrastrutturale - Percorso natura di interesse storico-culturale;**

**2-Foglio n.44 part. n.307;**

**-PARTE Art.14 N.T.A. Aree sature prevalentemente residenziali - Piano di Recupero di Via Trento approvato con atto di C.C. n.31/2007- Art.13 delle N.T.A. PdR – Ru1 e Ru2 – Scheda n.24 : E' ammessa la ristrutturazione urbanistica con demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione di un nuovo fabbricato per una volumetria totale di mc 600,00 - Intervento soggetto a piano unitario secondo quanto disposto dall'art.13, 15 e 16 N.T.A. del P.d.R.;**  
**-PARTE Art.8 N.T.A. Centri Storici – Ricompreso nel perimetro del P.d.R. "Via Trento" approvato con atto di C.C. n.31/2007;**  
**-PARTE Art.14 N.T.A. Aree sature prevalentemente residenziali;**  
**-PARTE Art.37 N.T.A. Sistema infrastrutturale - Percorso natura di interesse storico-culturale;**

-che con atto di C.C. n.20 del 25/05/2023 l'Amministrazione Comunale ha adottato il Piano Strutturale Intercomunale, e le suddette aree sono inserite all'ambito del territorio urbanizzato di cui all'art.4 della L.R. n.65/2014.



## COMUNE DI SAN GODENZO

Provincia di Firenze

P.zza Municipio, 1 – 50060 – San Godenzo (FI) Tel. 055837381-0558373831-34 Fax. 0558374118

Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve

Servizi Tecnici - Londa e San Godenzo

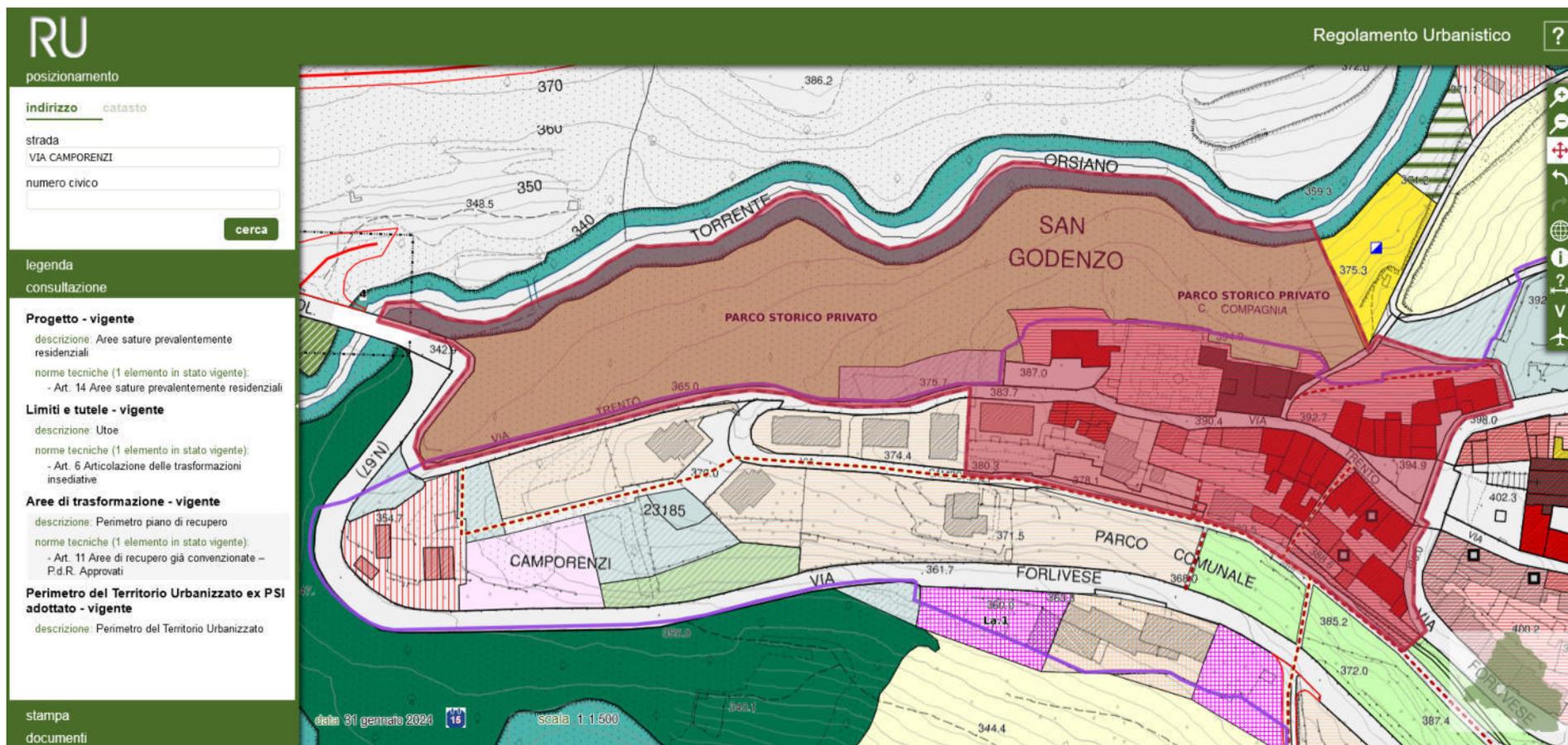
-che per i punti 1 e 2 ai sensi dell'art.81 delle N.T.A. del Piano Strutturale Intercomunale adottato, vengono applicate le misure di salvaguardia di cui all'art.12 del DPR n.380/2001 e dell'art.103 della L.R. n.65/2014 con la sospensione delle previsioni di cui al RUC vigente in contrasto con il Piano Strutturale Intercomunale adottato e quanto previsto al medesimo art.81 – 2<sup>a</sup> comma.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. Si rilascia su carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge. L'imposta di bollo è stata assolta mediante marca da bollo da € 16,00 con identificativo n.01220658222026 del 22/01/2024.

San Godenzo,30/01/2024

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
Servizi Tecnici – Londa e San Godenzo  
geom. Franco Pretolani  
*Documento con firma digitale*  
*ai sensi dell'art.21 co.2 D.Lgs.82/2005*

## ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO – PERIMETRO PIANO DI RECUPERO VIA TRENTO, del 2007



L'area interessata, oltre che essere assoggettata agli art. 8 *Centri Storici* (immobile principale) e 14. *Aree saturate prevalentemente residenziali* (part. 138 dove insiste il fabbricato abusivo) delle NTA del RUC, rientra all'interno del *Piano di Recupero di Via Trento* (il cui sviluppo è riscontrabile dall'area evidenziata nell'estratto soprastante), un Piano attuativo di iniziativa pubblica (realizzato dall'Amministrazione Comunale) approvato con Del. C.C. n° 31/2007 che prevedeva la possibilità di un intervento di Ristrutturazione Urbanistica che consentiva la demolizione dell'edificio esistente (si presume quello abusivo) e la ricostruzione di una nuova volumetria pari a 600,00mc. Per quest'area pertanto i riferimenti normativi sono l'art. 11 delle NTA *Aree di Recupero già convenzionate – P.d.R. approvati* e il 58 *Conferma della disciplina del P.d.F. vigente e del Piano Strutturale*, in cui vengono fatti salvi i contenuti del suddetto Piano di Recupero *che vengono integralmente recepiti dal Regolamento Urbanistico*. Questo fino all'adozione del Piano Strutturale intercomunale, adottato con Del. C.C. n° 20 del 25/05/2023 che ha fatto scattare le misure di salvaguardia dell'art. 12 del D.P.R. n° 380/2001 e dell'art. 103 della L.R.T. n° 65/2014: in tale

periodo (fino all'approvazione con la stesura del Piano Operativo che ne attuerà gli indirizzi) è previsto che il limite massimo di ogni intervento all'interno del Comune, sia la ristrutturazione edilizia, con la sospensione pertanto delle suddette previsioni del RUC vigente; si riporta quanto prescritto in ordine al limite degli interventi – per il territorio urbanizzato –, all'art. 81 delle NTA del PSI:

*Perimetro del Territorio urbanizzato*

*a) patrimonio edilizio esistente*

- *interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili;*
- *interventi finalizzati al superamento delle condizioni di pericolo di edifici ricadenti in aree soggette a pericolosità geologica e idraulica molto elevata;*
- *interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica ed interventi pertinenziali.*

Intendendo pertanto di poter intervenire solo sul patrimonio edilizio esistente, non contemplano la nuova costruzione e la ristrutturazione urbanistica.

Con l'avvio della procedura, qualora entro 3 anni non si addivenisse all'approvazione del Piano Operativo, decadrebbero le norme di salvaguardia, così come sancito dall'art. 92 comma 6 della L.R.T. n° 65/2014.

Dato che l'intendimento attuale urbanistico tende al concetto di una pianificazione a volumi 0, preferendo il recupero dell'esistente (a maggior ragione in un'area così limitrofa al Centro Storico), è prevedibile che il nuovo strumento farà decadere quanto previsto dal Piano di Recupero.

## ESTRATTO PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE – CLASSIFICAZIONE FUNZIONI



### Legenda

- Confini comunali
  - Fiumi e laghi principali
  - Fossi e torrenti
  - Perimetro del Territorio Urbanizzato
  - Edifici storizzati
- Classificazione dei tessuti
- Centri storici
  - Aree edificate esistenti con continuità dei lotti a destinazione residenziale
  - Aree edificate esistenti con continuità dei lotti a destinazione industriale e artigianale
  - Aree edificate esistenti con continuità dei lotti a destinazione commerciale
  - Aree edificate esistenti con continuità dei lotti a destinazione direzionale
  - Aree edificate esistenti con continuità dei lotti a destinazione di servizio
  - Aree edificate esistenti con continuità dei lotti a destinazione turistico-ricettiva
  - Aree edificate esistenti con continuità dei lotti a destinazione attrezzature e servizi
  - Aree edificate esistenti con continuità dei lotti a destinazione parchi urbani
  - Aree edificate esistenti con continuità dei lotti a destinazione impianti tecnologici
  - Permessi di Costruire rilasciati
  - Lotti e spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria
  - Previsione di Piani Attuativi o di Progetti Unitari approvati o convenzionati