



Comune di Subbiano

(Provincia di Arezzo)

Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale

> AREA 5 - URBANISTICA ED EDILIZIA
Responsabile del Procedimento Samuela Ristori

N. 32 del Reg.	OGGETTO:
Data 16-09-2025	Approvazione, ai sensi dell'art. 21 delle NTA del Regolamento Urbanistico, delle schede analitiche per il censimento di due edifici appartenenti al patrimonio edilizio di matrice storica (Via Verdi e Piazza del Mulino).

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTI:

- La Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio”, in particolare l'art. 34 e successive mm. e ii.;
- Il Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 14/03/2005 (BURT n. 20 del 18 maggio 2005), successivamente, oggetto di n. 2 varianti;
- Il Piano Strutturale Intercomunale di Capolona e Subbiano adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 04/04/2023 (pubblicazione BURT n. 18 dello 03 maggio 2023);
- Il Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 09/04/2014 (pubblicazione BURT n. 21 del 28 maggio 2014), successivamente oggetto di n. 11 varianti;
- La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 26/09/2023 “Piano Operativo del comune di Subbiano: avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e dell'art. 21 della disciplina del PIT-PPR e presa d'atto del documento preliminare per la VAS di cui all'art. 23 della Legge Regionale Toscana 12 febbraio 2010 n. 10”;

RICHIAMATO il comma 10 dell'art. 21 “Patrimonio edilizio esistente di matrice storica: recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio storicizzato” delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, che cita testualmente:

“Per le aree o i manufatti che il RU classifica di matrice storica di cui l'Amm.ne comunale non ha potuto completare il Censimento, in attesa di poter integrare la disciplina del RU per gli edifici non schedati con apposita Variante al RU, si fa carico ai soggetti proprietari degli immobili di cui sopra in caso di istanza di intervento di produrre la documentazione conoscitiva relativa con le stesse modalità adottate nel Censimento comunale (Schedatura analitica). Tale documentazione corredata da un rilievo architettonico e da adeguata rappresentazione sullo stato dei luoghi e da documentazione fotografica sarà valutata dalla CE che riferendosi ai criteri di attribuzione delle categorie di valore contenute nel RU definirà il relativo giudizio di merito motivandolo a verbale. Tale parere sarà ratificato dal Consiglio comunale con atto deliberativo in base al quale gli interventi sugli immobili interessati potranno attivare le relative pratiche edilizie secondo le procedure ordinarie previste dalle normative in materia. Potranno comunque essere eseguiti, senza necessità di produrre la schedatura conoscitiva a carico dei soggetti

proprietari, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti rispettivamente all'art. 79 della Legge Regionale 03 gennaio 2005, n. 1”;

PRESO ATTO delle seguenti richieste di schedatura e attribuzione della categoria di intervento per due edifici appartenenti al patrimonio edilizio di matrice storica e verificata la completezza della documentazione custodita agli atti d'ufficio necessaria ai fini istruttori:

- Protocollo n. 8653 del 22/07/2025 e successiva integrazione protocollo n. 10372 del 08/09/2025, per un edificio ubicato in via Verdi e Via Lapini, (Allegato A, Allegato B, Allegato C);
- Protocollo n. 3412 del 20/03/2025 e successive integrazioni protocollo n. 8216 del 09/07/2025, protocollo n. 10154 del 02/09/2025 e protocollo n. 10739 del 16/09/2025, per l'edificio ubicato in piazza del Mulino, (Allegato C, Allegato D, Allegato E);

VISTI:

- Il parere favorevole della Commissione Tecnica Interna, per l'edificio sito in via Verdi e Via Lapini, nella seduta del 15 Settembre 2025, che, sulla base della documentazione prodotta ed in relazione alle classi di valore contenute nell'art. 21 delle NTA del Regolamento Urbanistico, ha proposto:
 - Di attribuire all'edificio “valore nullo-scarso”;
 - Che l'intervento edilizio compatibile sia quello di cui all'articolo 21 comma 7 lett. a) delle NTA;
 - Di confermare la destinazione d'uso compatibile quella stabilita dalle NTA.
- Il parere favorevole della Commissione Tecnica Interna, per l'edificio sito in piazza del Mulino, nella seduta del 17 Aprile 2025, che, sulla base della documentazione prodotta ed in relazione alle classi di valore contenute nell'art. 21 delle NTA del Regolamento Urbanistico, ha proposto:
 - Di attribuire all'edificio “valore architettonico normale”,
 - Che l'intervento edilizio compatibile sia quello di cui all'articolo 21 delle NTA – C.I. 2;
 - Di confermare la destinazione d'uso compatibile quella stabilita dalle NTA.

CONSIDERATO che le schedature approvate con la presente deliberazione si configurano come aggiornamento del quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65;

PRESO ATTO che la proposta di deliberazione relativa all'approvazione del presente atto ed i relativi documenti tecnici sono stati pubblicati, ai sensi dell'art. 39 del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 nel sito del comune in data ****/**/****** all'indirizzo: https://comune.subbiano.ar.it/documento_pubblico/regolamento-urbanistico/;

ACCERTATA la propria competenza all'approvazione del presente atto ai sensi dell'art. 42, comma 2 lettera b) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

ACCERTATO che in fase istruttoria è stato acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi e per gli effetti di cui all'art.49, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, parere allegato;

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) Che le premesse costituiscono parte integrante del dispositivo del presente atto;
- 2) Di prendere atto del parere favorevole della Commissione Tecnica Interna, per l'edificio sito in via Verdi e Via Lapini, nella seduta del 15 Settembre 2025, che, sulla base della documentazione prodotta ed in relazione alle classi di valore contenute nell'art. 21 delle NTA del Regolamento Urbanistico, ha proposto:
 - Di attribuire all'edificio “valore nullo-scarso”;
 - Che l'intervento edilizio compatibile sia quello di cui all'articolo 21 comma 7 lett. a) delle NTA;
 - Di confermare la destinazione d'uso compatibile quella stabilita dalle NTA.
- 3) Di prendere atto del parere favorevole della Commissione Tecnica Interna, per l'edificio sito in piazza del Mulino, nella seduta del 17 Aprile 2025, che, sulla base della documentazione prodotta ed in relazione alle classi di valore contenute nell'art. 21 delle NTA del Regolamento Urbanistico, ha proposto:
 - Di attribuire all'edificio “valore architettonico normale”,
 - Che l'intervento edilizio compatibile sia quello di cui all'articolo 21 delle NTA – C.I. 2;

- Di confermare la destinazione d'uso compatibile quella stabilita dalle NTA.
- 4) Di approvare le schedature così come proposte:
- Con protocollo n. 10372 del 08/09/2025, per un edificio ubicato in via Verdi e Via Lapini, (Allegato A, Allegato B, Allegato C);
 - Con protocollo n. 3412 del 20/03/2025 e successive integrazioni protocollo n. 8216 del 09/07/2025, protocollo n. 10154 del 02/09/2025 e protocollo n. 10739 del 16/09/2025, per l'edificio ubicato in piazza del Mulino, (Allegato C, Allegato D, Allegato E);
- 5) Di incaricare il servizio Urbanistica di eseguire le procedure di cui all'art. 21, comma 2 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65;
- 6) Di dichiarare, con successiva e favorevole votazione, resa per alzata di mano, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, con voti favorevoli *** e contrari ***, resi dai consiglieri presenti.

