

*Spett.le Sindaco del Comune di Serravalle Pistoiese  
e.p.c. Geom. Federico Salvadeo  
Geom. Paolo Spinetti*

## **Relazione Generale**

**Oggetto: PROPOSTA DI MODIFICHE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO “C4” DEL  
01.08.2015 PROT. N. 12453 E S.M.I.**

### **Soggetto richiedente:**

1) **“C4 Cantagrillo – Consorzio di costruzione e gestione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria”** con sede in Serravalle Pistoiese via Montalbano, 2 – codice fiscale 01539560472, quale procuratore generale dei proprietari facenti parte del Consorzio, nella persona del legale rappresentante sig. **Landini Giordano** nato a Pistoia il 14/07/1944 :

- **“EDIL CANTAGRILLO S.R.L.”**, con sede in Serravalle Pistoiese (PT), frazione Casalguidi, via Montalbano n.c. 2, codice fiscale e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Pistoia 01435280472 ;

- **“CANTAGRILLO RESIDENZE S.R.L.”**, con sede in Serravalle Pistoiese (PT), frazione Casalguidi, via Montalbano n.c. 2, codice fiscale e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Pistoia 01610080473 ;

- **“NUOVA LANAMFLEX DI TESI ROLANDO 6 C. SNC”**, con sede in Serravalle Pistoiese (PT), frazione Cantagrillo, via Castelnuovo n.c. 36, codice fiscale e n. iscrizione nel Registro delle Imprese di Pistoia 00335940474;

- **“IMMOBILIARE PERSEO S.r.l.”** con sede in Serravalle Pistoiese (PT) viale Europa n.c.95/F Codice Fiscale e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Pistoia 01443700479, legale rappresentante Morosi Emanuele;

- **“DUEGI” S.r.l.** con sede in Arezzo via dei Frati n. 7, titolare del contratto di locazione finanziaria (leasing), stipulato in data 19/09/2013 relativo a porzione del fabbricato con destinazione commerciale in corso di costruzione nell’area C4 indicato con la lettera “N” - U.M.I. 1, società in concordato preventivo omologato con Decreto del Tribunale di Arezzo in data 18 settembre 2015;

- **VETTORI MAURIZIO**, nato a Pistoia (PT), il giorno 16 agosto 1954, residente a Serravalle

Pistoiese (PT), via Castelnuovo n.c. 66, Codice Fiscale: VTT MRZ 54M16 G713O;

- **BARDELLI ANNA**, nata a Serravalle Pistoiese (PT), il giorno 23 febbraio 1932, residente a Serravalle Pistoiese (PT), via Castelnuovo n.c. 66, Codice Fiscale: BRD NNA 32B63 I660F;

- **BARDELLI ORIANA**, nata a Serravalle Pistoiese il 21 novembre 1956 Codice Fiscale BRDRNO56S61I660M, residente in Serravalle Pistoiese, frazione di Casalguidi, via Castelnuovo n.c. 58;

- **BERNACCHI LUCIANO**, nato a Pistoia il 17 ottobre 1953, Codice Fiscale BRNLCN53R17G491C, residente in Serravalle Pistoiese, frazione di Casalguidi, via Castelnuovo n.c. 58;

giusta procura collettiva generica autenticata dal Notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata (Pistoia) registrata a Pistoia il 12 ottobre 2017 al n° 7040/1T e procura generica autenticata dal Notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata (Pistoia) in data 10/10/2017 e registrata a Pistoia il 12 ottobre 2017 al n° 7041/1T.

Con atto Notaio Monica Paggi del 27 marzo 2017 Rep. 3595 Racc. 2376 alcune aree sono state cedute dalla società *Eredi di Morosi Umberto srl* al Comune di Serravalle Pistoiese, nel dettaglio foglio 34 part. 1042, 1079, 1053, 1056 e 1064.

#### **Altri richiedenti:**

1) Angelo Colombo, nato a Milano il 08.01.1965 e residente a Lainate (MI) in Via A. Volta 8, autorizzato a rappresentare la società “Intesa Sanpaolo Provis SPA”, a sua volta procuratore speciale per la società “**MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.**”, con sede in Via Montebello 18, 20121 Milano C.F. e P. Iva 13300400150 - proprietaria di porzione del fabbricato indicato con la lettera “ N” - U.M.I. 1 (contratto di locazione finanziaria società DUEGI S.R.L.).

2) “**LA FENICE IMMOBILIARE S.R.L.**”, con sede in Agliana, via Prato n.16, C.F. e P.Iva 01894520475, legale rappresentante Bellini Veronica Ginetta, nata a Pistoia il 27 gennaio 1970 e residente in Serravalle Pistoiese, Via E.Carradori n.2, C.F. BLLVNC70A67G713A, proprietaria del lotto di terreno edificabile rappresentato al Comune di Serravalle Pistoiese al foglio 34 part. 1226 in seguito a atto Notaio Marco Regni del 25/01/2018 Rep. n. 222803 Racc. n. 53749, registrato a Pistoia il 19/02/2018 n.1192 serie1T e trascritto a Pistoia il 19/02/2018 al Reg. Part. n. 1168,1169,1170, 1171 e 1172.

3) **TESI ALESSANDRA**, nata a Pistoia il 5 settembre 1967 e residente in Serravalle Pistoiese, via Vecchia Provinciale Montalbano n. 88/A, codice fiscale TSE LSN 67P45 G713U, proprietaria del lotto di terreno edificabile rappresentato al Comune di Serravalle Pistoiese al foglio 34 part. 1227 in seguito a atto Notaio Marco Regni del 25/01/2018 Rep. n. 222803 Racc. n. 53749, registrato a Pistoia il 19/02/2018 n.1192 serie1T e trascritto a Pistoia il 19/02/2018 al Reg. Part. n. 1168,1169,1170, 1171 e 1172.

4) "**EREDI DI MOROSI UMBERTO S.R.L.**", con sede in Serravalle Pistoiese (PT), frazione Casalguidi, viale Europa n.c. 95/F, codice fiscale e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Pistoia 01483360473 - società in fallimento, nella persona del Giudice Delegato nominato dal Tribunale di Pistoia o avente titolo.

#### **SOMMARIO :**

1. Introduzione - Premessa.....	pag. 3
1.1 Esigenze emerse in fase realizzativa. ....	pag. 4
1.2 Stato attuale dei lavori. ....	pag. 5
1.3 Condizioni necessarie per la ripresa dei lavori.....	pag. 6
2. Oggetto della presente Variante.....	pag. 6
2.1 Dati Urbanistici.....	pag. 7

#### **1. Introduzione - Premessa**

La presente Relazione si riferisce al Piano Attuativo per la realizzazione della “Zona C/4 con destinazione d’uso integrata” in Comune di Serravalle Pistoiese loc. Cantagrillo vie Montalbano e Castelnuovo.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell’intera area. Attualmente è stata completata e, favorevolmente collaudata, la prima fase dei lavori eseguiti, in conformità al Permesso a Costruire n° 56 del 06/10/2006 ed alla Convenzione Urbanistica regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore stipulata in data 20/06/2005 dal Notaio Vincenzo Bafunno di Pistoia Rep. 45.814 Raccolta 11.309 ivi registrata il 28/06/2005 al n. 1799 e trascritta il 01/07/2005 al n. 3888 registro generale, al n.6298 registro particolare, successivamente modificata con atto del Notaio Vincenzo Bafunno di Pistoia del 14/10/2008 Rep. 53.215 Raccolta 16.365 ivi registrato il 22/10/2008 al n. 8428/T e trascritto il 23/10/2008 al n. 10051 registro generale, n. 6145 registro particolare.

In data 16/12/2017 con prot. n. 21775 è stata concessa proroga dei termini di scadenza del piano indicando come termine ultimo di validità di detta convenzione la data del 14/10/2021.

La sottoscritta Arch. Alessia Landini, in qualità di tecnico incaricato da “C4 Cantagrillo – Consorzio di costruzione e gestione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria”, trasmette la presente relazione esplicativa.

### 1.1 Esigenze emerse in fase esecutiva

Dal punto di vista urbanistico il Piano Particolareggiato, approvato nel 2005 e successiva variante del 2008, quando le esigenze abitative erano completamente diverse da quelle odierne, presenta possibilità realizzative non sempre compatibili con il mercato attuale. Alcuni lotti prevedono tipologie edilizie con elevato numero di unità immobiliari (fino a 32 per alcuni fabbricati) disposte su tre - quattro livelli, con ingressi condominiali e spazi esterni a comune.

Ricerche di mercato hanno dimostrato che in genere, ma soprattutto in zone periferiche come la nostra, la tipologia maggiormente richiesta è ad oggi la casa indipendente o villette a schiera, con piccolo spazio esterno ma indipendente, come si evince anche dalle modifiche apportate nel Regolamento Urbanistico dallo stesso Comune, dove per le nuove zone edificabili sono previsti piccoli interventi da realizzare mediante PUC con villette mono-bifamiliari con massimo due livelli fuori terra.

A partire dal 2009, successivamente alla stipula dell'atto di modifica della Convenzione sopra citato, il perdurare della crisi economica iniziata nel 2008, ha tra l'altro messo in evidenza:

- lo stallo totale del mercato immobiliare ed un'inarrestabile discesa delle quotazioni immobiliari a fronte di costi di realizzazione invariati se non crescenti;
- la difficoltà/impossibilità dei vari costruttori di accedere al credito bancario in modo adeguato a sostenere nel tempo tali difficoltà;
- l'esigenza di una maggior flessibilità in relazione alle modalità e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, tale da dare certezze agli attuatori circa gli impegni da assolvere ed i tempi necessari per ottenere le "attestazioni di agibilità" dei singoli edifici compresi nelle varie "unità minime di intervento";
- l'eccesso di volumetrie con destinazione commerciale, sia in rapporto alle difficoltà di quello specifico mercato immobiliare ancor più in difficoltà di quello residenziale, soprattutto nelle frazioni poste alla periferia del capoluogo di Pistoia, sia in rapporto alle difficoltà progettuali incontrate per reperire all'interno dei lotti di pertinenza gli spazi di parcheggio necessari che, per legge, sono molto più estesi rispetto alla destinazione residenziale.

La presente proposta di "variante" ha lo scopo di superare, almeno in parte, tali difficoltà e far ripartire

i lavori, attualmente fermi, fino a completare e rendere agibile un primo stralcio di opere di urbanizzazione ed edifici che potrebbe fare da volano per il completamento, nel tempo, dell'intero intervento.

### 1.2 Stato attuale dei lavori. Prospettive.

Attualmente, per le ragioni sopra esposte, i lavori sono sospesi e risultano ad oggi realizzate le seguenti opere eseguite in conformità ai Permessi a Costruire n° 56 del 06/10/2006 (opere di urbanizzazione), Autorizzazione Unica Suap Permesso a Costruire n. 40 del 25/07/2011 e successive varianti (edificio destinato a centro commerciale ), Permesso a Costruire n. 349/2010 del 23/05/2011 e successiva CILA del 5 dicembre 2016 (edifici indicati con le lettere "F" e "G" nella tav. 2 allegata) :

- completata la prima fase delle opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, lampioni escluso tappeto d'usura strade e piantumazioni del verde);
- completate le strutture portanti e parte delle opere interne dell'edificio destinato ad uso commerciale e direzionale;
- completata la prima palazzina e completate le strutture portanti e parte delle opere di finitura interne ed esterne della seconda palazzina relative al fabbricato compreso nell' Unità Minima di Intervento 10 (U.M.I. 10) .

### 1.3 Condizioni necessarie per la ripresa dei lavori.

- a) una maggiore flessibilità e chiarezza circa le opere di urbanizzazione da realizzare per poter "attestare l'agibilità/abitabilità" degli edifici di ciascuna U.M.I. e renderli così "commerciabili" appena ultimati;
- b) revisione parziale del Piano Particolareggiato con possibilità di realizzare tipologie edilizie più attuali sul mercato odierno, attraverso la traslazione di parte di volumetria sui terreni inclusi all'interno del perimetro C4 nel Regolamento Urbanistico;
- c) modificare, senza incidere sulla volumetria complessiva prevista nell'area, il rapporto tra volumi residenziali e volumi commerciali.

## 2. Oggetto della presente Variante n. 4.

Considerato tutto quanto sopra esposto, con la presente richiesta di Variante si propone quanto segue.

A – In funzione della perimetrazione delle Unità Minime di Intervento, (U.M.I.n.) esatta definizione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per poter “attestare” l’agibilità dei singoli edifici, il tutto come meglio indicato sulla Tav. 2-2018 e sulle “Norme Tecnologiche di Attuazione Variante n. 4” allegate.

B - Modificare il rapporto tra volumetria complessiva della C/4 e volumetria residenziale portando quest’ultima dal 60 al 70% lasciando invariata la possibilità già presente di poter realizzare fondi commerciali al piano terreno e terreno rialzato degli edifici, nel limite del 10% del volume ammesso per ciascun edificio. Tale rimodulazione dei volumi, comporterebbe una maggior flessibilità tipologica facilitando la collocazione sul mercato del costruito oltre che una significativa riduzione del carico urbanistico della C/4.

C - Aggiornare, come indicato nel nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Serravalle P.se, il confine dell'area C4 che ne prevede l'ampliamento con l'inserimento di un lotto di proprietà di Cantagrillo Residenze srl, ubicato al di là della strada di attraversamento direzione est-ovest, lotto con accesso dal parcheggio privato di pertinenza del fabbricato “N” (U.M.I. 1).

In questo lotto sarà inserita quota parte della volumetria già approvata, mantenendo inalterata la volumetria complessiva dell'area; nel dettaglio è previsto un fabbricato (suddivisibile anche in più blocchi) di circa 4.000 mc, indicato con la lettera “R” (U.M.I. 13), con conseguente diminuzione della volumetria di alcuni lotti del comparto. Questa proposta mira ad ottenere una migliore distribuzione della volumetria complessiva dell'area con riduzione delle altezze dei fabbricati, ottenendo in questo modo delle tipologie edilizie più attuali sul mercato, in quanto più contenute in altezza e con minor numero di unità immobiliari per complesso.

D - Inserire nelle NTA una norma che consenta di:

- realizzare più fabbricati per stralci funzionali indipendenti, fatto salvo il progetto generale esteso a tutto il lotto, all'interno delle singole U.M.I.;
- effettuare traslazioni volumetriche e di destinazione d'uso tra i vari lotti di Piano Particolareggiato, conservando la volumetria complessiva generale, nell'ambito del perimetro del Piano Particolareggiato, con la prescrizione che, in fase di richiesta di Permesso a Costruire relativo ai singoli lotti, sia allegata una planimetria generale con l'indicazione delle giuste volumetrie (tavola 2/2018 - Planivolumetrico e unità minime di intervento) e con l'obbligo di trascrivere tali modifiche negli eventuali atti di

compravendita che dovessero intervenire sui lotti interessati dalle modifiche stesse.

Pertanto le tipologie edilizie e di conseguenza le sagome planimetriche di ciascun edificio potranno essere modificate rispetto alle tipologie edilizie approvate.

## 2.1. Dati urbanistici.

Di seguito si riportano i dati urbanistici aggiornati del Piano dai quali si evince la volumetria complessiva di progetto pari a mc 50.280.

Il volume massimo residenziale risulterà inferiore al 70% del totale come proposto al precedente punto 2, lettera C - e precisamente mc 35.020 contro mc 36.462 ammessi.

## VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

Parametri di riferimento stato modificato (Variante 4)	Mq./Mc	Note
<b>Volume massimo ammissibile mc.</b>	52.088	a
<b>Volume di progetto escluso edificio pubblico</b> (compreso 1.680 mc in deroga)	50.280	a
<b>Volume massimo residenziale 70% di mc.52.088</b> (* oltre 1.500 mc residenziali in deroga)	36.462	
Volume commerciale/direzionale (vedi Tav. 2 -2018):		
edificio "N"	13.400	
edificio "P"	360	
Totale volume commerciale/direzionale di progetto	13.760	
Volume edificio "M" Caserma Carabinieri/residenziale	1.200	
Volume residenziale di progetto	33.820	
<b>Volume residenziale complessivo</b> (* oltre 1.500 mc residenziali in deroga)	35.020	inferiore a 36.462
	1.500	

a = dati ricavati da Variante n. 3 del 2013

