

# Forum San Vincenzo risponde alle precisazioni dell'Amministrazione sulle volumetrie esistenti (Rimigliano)

*C'è chi si ostina a studiare i documenti e a condurre a partire da quelli le proprie battaglie politiche e chi solleva parecchia polvere.*

Il Dirigente afferma che il controllo di legittimità sugli edifici si farà al momento del rilascio dell'autorizzazione a costruire. In tal caso, però il Regolamento Urbanistico non avrebbe dovuto precisare quanti metri quadri di edifici esistenti ci sono nella Tenuta, altrimenti si garantisce un titolo edificatorio sulla base di edifici esistenti di cui si ignora la legittimità. In poche parole, prima di controllare se ciò che esiste è un abuso o meno, il Comune afferma che la proprietà può recuperare quei volumi. Il controllo successivo sui requisiti di legittimità, in questo modo non modifica la capacità edificatoria dell'area ed è pertanto completamente inutile.

Tra questi "edifici" peraltro figurano le famose fagianaie e una concimaia, tutto riportato nell'abaco, come giustamente dichiara il Dirigente senza una documentazione fotografica sufficiente né un riferimento catastale, ma questa è un'aggravante su cui ora conviene, per brevità, non soffermarsi.

Il Dirigente si spinge oltre affermando che:

Nella relazione esplicativa allegata agli elaborati per la definizione del patrimonio edilizio esistente, non è stato affermato "che tutti gli edifici sono lì dal 1967", come qualcuno sostiene, ma è stato semplicemente constatato che non risultano essere agli atti del Comune pratiche edilizie che contrastano con la tesi sostenuta;

Peccato che proprio nella relazione esplicativa citata si affermi al primo paragrafo di pagina tre:

*In merito alla legittimazione degli edifici esistenti, non essendo presenti agli atti del Comune di San Vincenzo pratiche edilizie in merito, ed essendo stati realizzati totalmente prima del 1° settembre*

**1967, come si può dedurre dall'esame delle Foto aeree del 1954 ( GAI) e del 1976 ( EIRA) e dall'acquisizione di varie testimonianze di persone che a vario titolo hanno frequentato, lavorato o risieduto, prima di tale data, nella tenuta, gli stessi possono essere inseriti nello stato attuale di un eventuale Titolo abilitativo, previa presentazione di un regolare accatastamento, ai sensi di quanto stabilito dall'Articolo 5 del Regolamento Urbanistico.**

**Si afferma chiaramente che NON è presente agli atti del Comune di San Vincenzo alcuna pratica edilizia circa gli edifici esistenti e che sono stati realizzati totalmente prima del 1° settembre 1967.**

**Naturalmente noi, nel citare documenti, abbiamo la cortesia di inviare alle redazioni copie informatiche in modo tale che i giornalisti possano controllare da soli se scriviamo sciocchezze a tutela del nostro ruolo e del loro lavoro. Chissà se il Comune di San Vincenzo ha avuto l'accortezza di fare altrettanto.**

**Ci sarebbe anche da chiarire, sempre nel caso in cui il dirigente parli a nome dell'Amministrazione, come mai si sia preso in considerazione, nel redigere la relazione al Regolamento Urbanistico il PPAMAA presentato dalla proprietà e soprattutto c'è da capire chi, quando e perché ha fatto firmare alla proprietà la convenzione allegata al piano prima che si riunisse la conferenza paritetica interistituzionale.**

**Infine non abbiamo proprio capito cosa centri l'art 5 del RU vigente citato solo in minima parte e che, per gli edifici precedenti al 1967 recita:**

**Per gli edifici esistenti nei Sistemi ambientali ed insediativi del territorio Comunale, realizzati prima del 1° settembre 1967, ancorché difformi dal progetto esistente agli atti comunali, la conformità urbanistica ed edilizia è attestata dal certificato di abilitabilità (ove questo dichiara la conformità al progetto approvato) e dall'accatastamento dello stesso conformemente allo stato attuale.**

**Dunque sono legittimi se c'è un diavolo di certificato di abitabilità e l'accatastamento. Al catasto non c'è nulla e che fagianaie e concimaie siano abitabili per gli esseri umani è teoria ostica da dimostrare. Inoltre non c'è una carta che dimostri che quella roba è lì da prima del 1967, anzi, tutto pare confermare il contrario.**

**Inutile prendersela con chi ricopre cariche istituzionali o con chi fa informazione. Converrebbe ricordarsi bene cosa si è scritto nei documenti e, soprattutto, perché.**

**Per controllare l'art 5 delle NTA del RU basta andare sul sito del Comune alla sezione SIT.**

Leggi la relazione esplicativa :[Variante al Regolamento Urbanistico per la Tenuta di Rimigliano. Controdeduzioni – Definizione del patrimonio edilizio esistente.](#)

Nicola Bertini  
Maurizio Viliani

Queste le dichiarazioni del geom. Filippi. Tratte da Corriere Etrusco 28.03.2012:

*A seguito degli articoli pubblicati sugli organi di stampa nelle scorse settimane, in merito alla variante al Regolamento Urbanistico per la Tenuta di Rimigliano, il dirigente dell'Area Servizi al Territorio del comune di San Vincenzo, Geometra Andrea Filippi, ritiene doveroso fare alcune precisazioni riguardo al lavoro svolto dagli uffici.*

*“In relazione alle osservazioni presentate, con particolare riguardo a quella della Regione Toscana, è stato deciso di predisporre un puntuale abaco degli edifici esistenti, ed in tal senso sono state rilevati e riportati nelle tavole tutti gli edifici esistenti all'interno della Tenuta.*

*È stata calcolata la consistenza degli stessi edifici applicando puntualmente le norme del vigente Piano Strutturale e il risultato ottenuto da tale calcolo è riportato nella tabella a) allegata alle controdeduzioni della Delibera di approvazione.*

*La consistenza complessiva degli edifici esistenti all'interno della Tenuta ammonta, in totale, a 16.608,89 mq. di superficie di pavimento.*

*Nella relazione esplicativa allegata agli elaborati per la definizione del patrimonio edilizio esistente, non è stato affermato “che tutti gli edifici sono lì dal 1967”, come qualcuno sostiene, ma è stato semplicemente constatato che non risultano essere agli atti del Comune pratiche edilizie che contrastano con la tesi sostenuta; infatti le pratiche esistenti sono tutte antecedenti al 1964 e per il 50% sono relative ad ambiti esterni alla Tenuta. Se fossero presenti altre pratiche nel comune di*

Campiglia Marittima, quindi antecedenti agli anni 1949/1950, sarebbe una ulteriore dimostrazione di quanto sostenuto.

La tesi secondo la quale prima del 1967 in zona agricola fosse necessaria la licenza edilizia, è una tesi plausibile, utilizzata anche dall'Amministrazione Comunale sino a qualche anno fa, ma tale procedura è stata modificata con la Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico adottata nel 2005, e definitivamente approvata nel 2006, con l'accoglimento dell'osservazione presentata dal Dott. Mauro Cristiani, Notaio in Campiglia Marittima e, da allora, tale metodologia è stata applicata su tutto il territorio comunale in numerose pratiche edilizie. Essendo norma vigente, quindi, come riporta il testo **“Per gli edifici esistenti nei Sistemi ambientali ed insediativi del territorio Comunale.....”** la norma dell'art. 5 del vigente Regolamento Urbanistico vale anche per la Tenuta di Rimigliano.

Per quanto riguarda la “legittimazione” degli edifici esistenti sembra che via sia la volontà di indurre nell'opinione pubblica dubbi sulla legittimità di quanto approvato dall'Amministrazione Comunale, pur sapendo che ciò non corrisponde a verità. Cosa questa grave se chi lo fa ricopre una carica pubblica, ma ancora più grave lo è se chi lo fa è chi dovrebbe informare correttamente i cittadini dei fatti.

Non è mai stato ricordato, ad esempio, un passaggio, fondamentale, della relazione che accompagna il rilievo degli edifici esistenti nella Tenuta e per la precisione il secondo paragrafo di pagina 3 che è il seguente:

*“E' ovvio precisare che siamo in una fase di pianificazione urbanistica e che la definizione del patrimonio edilizio*

*esistente ha lo scopo di definire le eventuali quantità massime e dimensionare, urbanisticamente, l'intervento previsto ma che tale individuazione non certifica assolutamente la legittimità di tutti gli edifici esistenti, per quali, al momento delle istanze di permesso di costruire dovrà essere data dimostrazione dal richiedente, del possesso dei requisiti suddetti. Quindi tale verifica sarà effettuata in sede di rilascio dei titoli abilitativi e gli edifici che non fossero in possesso dei requisiti sopra descritti non saranno ammessi al recupero."*

Questo è quello che l'Amministrazione Comunale ha approvato ed è quindi fuori luogo ogni altra considerazione in merito.

Non è corretto affermare che l'amministrazione comunale ritenga che tutti gli edifici sarebbero da considerarsi legittimi. E' stato chiaramente detto in che modo si opererà in sede di rilascio dei permessi di costruire, nel rispetto della legalità e delle norme vigenti, anche verificando quello che è stato dichiarato dalla proprietà nel PAMAA, aspetto di cui eravamo consapevoli e che ha generato la precisazione nella Relazione sopra riportata."

[Corriereetrusco.it](http://Corriereetrusco.it) 28.03.2012

*«Sulla Tenuta troppe tesi contrastanti»*

Nicola Bertini del Forum replica ad Andrea Filippi, dirigente area servizi per il territorio, sulla legittimità e recuperabilità degli edifici nella Tenuta di Rimigliano. «Filippi – dice Bertini – afferma che il controllo di legittimità sugli edifici si farà al rilascio dell'autorizzazione a costruire.

In tal caso, però, il regolamento urbanistico non avrebbe dovuto precisare quanti metri quadri di edifici ci sono nella Tenuta, altrimenti si garantisce un titolo edificatorio sulla base di edifici di cui si ignora la legittimità». «Il

dirigente – prosegue – afferma poi di non aver detto nella relazione, che tutti gli edifici sono lì dal 1967, ma che si sarebbe constatato che non risultano agli atti pratiche contrastanti con la tesi sostenuta. Ma nella stessa relazione si dice che “non essendo presenti agli atti del Comune pratiche edilizie in merito, ed essendo stati realizzati totalmente prima del 1° settembre 1967, gli stessi edifici possono essere inseriti nello stato attuale di un eventuale titolo abilitativo, previa presentazione di un regolare accatastamento”.

Al catasto non c'è nulla, e che fagianaie e concimaie siano abitabili per gli umani è teoria ostica da dimostrare. Non c'è una carta – conclude – che dimostri che quella roba è lì da prima del 1967».

**Paolo Federighi -Il Tirreno 30.03.2012**

*L'abitabilità delle «fagianaie». «Rimigliano, edifici regolari se nel catasto: e le gabbie?»*

Non si fa attendere la replica dei consiglieri del Forum Nicola Bertini e Maurizio Viliani sul caso Rimigliano dopo le precisazioni del dirigente comunale geometra Andrea Filippi sulla legittimità degli edifici all'interno della ex Tenuta.

«Il dirigente – spiegano i due consiglieri di opposizione – afferma che il controllo di legittimità sugli edifici si farà al momento del rilascio dell'autorizzazione a costruire.

In tal caso, però il Regolamento Urbanistico non avrebbe dovuto precisare quanti metri quadri di edifici esistenti ci sono nella Tenuta, altrimenti si garantisce un titolo edificatorio sulla base di edifici esistenti di cui si ignora la legittimità. In poche parole, prima di controllare se ciò che esiste è un abuso o meno, il Comune afferma che la proprietà può recuperare quei volumi.

Il controllo successivo sui requisiti di legittimità, in questo modo non modifica la capacità edificatoria dell'area ed

è pertanto completamente inutile. Tra questi "edifici" peraltro figurano le famose fagianaie e una concimaia, tutto riportato nell'abaco, come giustamente dichiara il dirigente senza una documentazione fotografica sufficiente né un riferimento catastale, ma questa è un'aggravante su cui ora conviene, per brevità, non soffermarsi».

«Il dirigente – continuano Bertini e Viliani – si spinge oltre affermando che: Nella relazione esplicativa allegata agli elaborati per la definizione del patrimonio edilizio esistente, non è stato affermato "che tutti gli edifici sono lì dal 1967", come qualcuno sostiene, ma è stato semplicemente constatato che non risultano essere agli atti del Comune pratiche edilizie che contrastano con la tesi sostenuta; Peccato che proprio nella relazione esplicativa citata si affermi al primo paragrafo di pagina tre: In merito alla legittimazione degli edifici esistenti, non essendo presenti agli atti del Comune di San Vincenzo pratiche edilizie in merito, ed essendo stati realizzati totalmente prima del 1° settembre 1967, come si può dedurre dall'esame delle Foto aeree del 1954 (Gai) e del 1976 (Eira) e dall'acquisizione di varie testimonianze di persone che a vario titolo hanno frequentato, lavorato o risieduto, prima di tale data, nella tenuta, gli stessi possono essere inseriti nello stato attuale di un eventuale Titolo abilitativo, previa presentazione di un regolare accatastamento, ai sensi di quanto stabilito dall'Articolo 5 del Regolamento Urbanistico.

Infine non abbiamo proprio capito cosa centri l'art 5 del RU vigente citato solo in minima parte e che, per gli edifici precedenti al 1967 recita: Per gli edifici esistenti nei Sistemi ambientali ed insediativi del territorio Comunale, realizzati prima del 1° settembre 1967, ancorché difformi dal progetto esistente agli atti comunali, la conformità urbanistica ed edilizia è attestata dal certificato di abilitabilità (ove questo dichiara la conformità al progetto approvato) e dall'accatastamento dello stesso conformemente

allo stato attuale. Dunque sono legittimi se c'è un diavolo di certificato di abitabilità e l'accatastamento.

Al catasto non c'è nulla e che fagianaie e concimaie siano abitabili per gli esseri umani è teoria ostica da dimostrare. Inoltre non c'è una carta che dimostri che quella roba è lì da prima del 1967, anzi, tutto pare confermare il contrario. Inutile prendersela con chi ricopre cariche istituzionali o con chi fa informazione. Converrebbe ricordarsi bene cosa si è scritto nei documenti e, soprattutto, perché».

**La Nazione 30.03.2012**