

San Vincenzo 24 Agosto 2022

A.I.S.V.

Associazione Immobiliari San Vincenzo

Largo Berlese, 15

57027 San Vincenzo (LI)

Codice Fiscale 90040820491

Al Sindaco del Comune di San Vincenzo

All' Assessore all' Urbanistica del Comune di San Vincenzo

All' Area Governo del Territorio,

Via PEC: comunesanvincenzo@postacert.toscana.it

OGGETTO: Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 14 Luglio 2022 – Prima Variante Normativa Semplificata al Piano Operativo di cui all'articolo 30 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 – Adozione – **OSSERVAZIONI** –

Il sottoscritto **Pirrone Riccardo** in qualità di Presidente dell' associazione Immobiliare San Vincenzo ,

Premesso che il Piano Operativo approvato definitivamente il 14 Luglio 2022 ha avuto un percorso lungo e travagliato, la norma che andava a diminuire le superficie minime in caso di divisione di appartamenti (dai 65 mq. ai 45 mq.) era stata inserita nell' adozione dell' Aprile 2019, ma deriva da decisioni politiche determinate all' inizio dello studio del P.O., iniziato alla fine del 2015, su richiesta di tanti cittadini, della categoria da noi rappresentata e di tutto l'indotto economico interessato, che in un periodo di crisi profonda del mercato immobiliare non permetteva alle giovani coppie di acquistare immobili di grandi superfici o non consentiva di poter dividere l'abitazione della famiglia per costituirvi un nucleo familiare separato, oltre che tenere conto di nuclei familiari in crisi nel gestire e vendere immobili di grandi dimensioni, in alcuni casi vedendosi costretti a gestire difficoltà economiche nel mantenere immobili ricevuti in eredità. Alla sua adozione si prevedeva la possibilità di divisione di unità

immobiliari residenziali purché' le nuove unità avessero una superficie minima di 45 mq. di SE. Tutte problematiche ed aspetti che avevamo fatto presenti nell'ultima campagna elettorale alle varie forze politiche candidate e da tutte, compreso quella da voi rappresentata, avevamo avuto rassicurazioni in merito e garantito che insieme avremmo trovato un giusto compromesso che avrebbe tenuto conto delle nostre indicazioni e di quelle di molte famiglie. Nell'iter di approvazione tale norma è stata modificata e, nelle zone paesaggistiche, tale limite è stato elevato a 65 mq.

Ora, prima che questa norma possa essere applicata sul territorio si va a invalidare l'applicazione della normativa attesa da oltre sette anni andando ad adottare una Variante anticipatoria, anche questa scaturita da visioni politiche differenti dalle precedenti amministrazioni, ma che inserisce un vincolo ventennale di residenza che difficilmente una persona si sente di mettere sul proprio immobile. Un periodo così lungo non permette a nessuno di prevedere lo sviluppo della propria vita e conseguentemente cosa fare della propria abitazione.

Per questo motivo si Richiede di diminuire a cinque anni il vincolo di Residenza, periodo temporale che comunque fa decadere l'aspetto speculativo dell'operazione immobiliare ma permette al proprietario di assumere un impegno limitato nel tempo.

Per quanto riguarda invece la norma così come scritta vanno fatte le seguenti considerazioni:

- Visto quanto riportato nella Relazione del Responsabile del Procedimento della Variante di cui all'oggetto dove si vuole andare a modificare gli artt. 55,56,57,58,61,62,65,66,67,68,70 e 71 inserendo nella norma delle limitazioni alla divisione delle unità immobiliari residenziali a favore di cittadini residenti se di misura compresa tra 45 mq e 65 mq e con apposizione di atto di vincolo ventennale;
- Visto che tale concetto è riportato anche nella Relazione Illustrativa della Variante dove si cita testualmente *"La quinta modifica riguarda la divisione delle unità immobiliari residenziali limitate a cittadini residenti se di misura compresa tra 45 mq. e 65 mq. e con apposizione di atto di vincolo ventennale, in analogia alle altre tipologie di intervento incentivate (artt.55,56,57,58,61,62,65,66,67,68,70 e 71)"*
- Considerato che il testo riportato su tutti gli articoli di cui sopra cita: *"E' consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali esclusivamente a condizione che tutte le unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una superficie Edificabile (o edificata) (SE) non inferiore 45 mq. che le nuove unità immobiliari originarie siano utilizzate esclusivamente da famiglie che abbiano la residenza e non dispongono di altro alloggio nel territorio del*

Comune con apposizione di un vincolo di durata ventennale decorrenti dalla data di agibilità. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico la superficie edificabile minima non deve essere inferiore a 65 mq.”

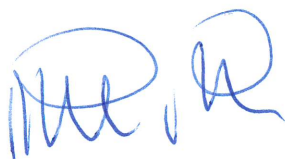
Tenuto conto di quanto sopra, a nostro avviso, scritta in questa forma sembrerebbe che il vincolo ventennale debba essere apposto su ogni unità immobiliare derivata da frazionamento e non solo su quelle aventi una superficie tra 45 e 65 mq. in totale contrasto con quanto riportato nelle relazioni illustrative allegate alla suddetta Variante e quanto riportato dallo stesso Assessore all' Urbanistica nella discussione consiliare.

Per questo motivo si Richiede

- 1) di riscrivere la norma in oggetto in modo chiaro al fine di adeguarla a quanto riportato nelle relazioni illustrative e coerente con la giustificazione politica data dall'assessore in Consiglio Comunale.
- 2) Dare una corretta interpretazione se tale vincolo di durata ventennale vada apposto a tutte le unità immobiliari di superficie tra 45 e 65 mq. oppure solo su una delle due derivate dalla divisione. Infatti va segnalato che ci sono dei cittadini di San Vincenzo che per vari motivi, economici, di trasformazione del nucleo familiare o semplicemente per scelta di vita hanno la necessità di dividere il proprio appartamento, rimanere residente in uno dei due e vendere l'altro immettendolo sul mercato immobiliare libero. In questo caso il vincolo viene apposto solo su una unità immobiliare mentre l'altra può essere venduta a chiunque.

Colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Pirrone Riccardo



Presidente dell' A.I.S.V.