

Al Sig. Sindaco

Cristina Scaletti - Sindaco

Sindaco del Comune di Fiesole

sindaco@comune.fiesole.fi.it

Piazza Mino 24-26 - 50014 Fiesole

Alla Responsabile Dipartimento Urbanistica

Arch. Alessandra Sara Blanco

a.blanco@comune.fiesole.fi.it

Via Portigiani, 3 - 50014 Fiesole

comune.fiesole@postacert.toscana.it

Firenze, 30.01. 2025

Oggetto: Istanza di variante urbanistica alle NTA del PO vigente

Richiedente

- **Gruppo Athesia**, in qualità di **proprietari** della storica proprietà di Villa Montalto, nella persona di **dott. Peter Stürz**, nato a Bolzano (BZ) il 09/08/1971 e residente in Aldino (BZ) in via Waldheim n.11, cap 39040, con domicilio digitale at1@atd-bz.com, in qualità di **Legale Rappresentante** della **Società AT-1 srl**, con sede in Bolzano (BZ) in via dei Portici n.41, cap 39100, con domicilio digitale at1@atd-bz.com,

tramite

ing. Massimo Toni, nato a Forlì (FC) il 16/03/1959 e residente per la carica a Firenze in via Bolognese n.48 cap 50139, con domicilio digitale amministrazione@aeiprogetti.it, in qualità di **Procuratore e tecnico incaricato**.

Oggetto di intervento:

Recupero dei fabbricati afferenti alla storica proprietà di Villa Montalto

Oggetto della richiesta:

Istanza di variante urbanistica alle NTA del PO vigente

Ai fini di recuperare i fabbricati afferenti alla storica proprietà di Villa Montalto, un gruppo di lavoro sta predisponendo il progetto di restauro e rifunzionalizzazione degli edifici medesimi, in conformità alle previsioni urbanistiche, prevedendone il riuso come attività ricettive.

Nell'ottica del massimo rispetto formale e tipologico delle strutture esistenti e per meglio tutelare e valorizzare gli ambienti storicizzati, si richiede la possibilità di ampliare alcune ammissibilità urbanistiche ad oggi previste per edifici in Classe 1 e 2, avendo attualmente difficoltà a rispondere a tutte le esigenze funzionali che l'attività ricettiva impone.

Si richiede pertanto, con la presente istanza di variante alle NTA del PO vigente, di implementare alcune ammissibilità per edifici in Classe 1 e 2, al fine di migliorare la ri-funzionalizzazione di detti fabbricati dismessi e da recuperare, nel rispetto dei loro caratteri formali, tipologici ed identitari.

In dettaglio:

- **Ampliamento delle funzioni ammesse negli ampliamenti previsti per gli edifici di Classe 1**

Avendo attualmente difficoltà a rispondere a tutte le esigenze funzionali che l'attività ricettiva richiede, senza andare ad occupare porzioni di edificato 'nobili' con funzioni prettamente di servizio, nell'ottica di valorizzare ogni ambiente preesistente, anche interrato e seminterrato, avremmo bisogno di collocare alcuni spazi di servizio in locali dedicati e meglio rispondenti alle vigenti norme di settore.

Con la presente richiesta di istanza si richiede quindi di implementare le ammissibilità, relativamente alla realizzazione di volumi interrati e seminterrati, a funzioni di servizio funzionali alle strutture ammesse, con vincolo di assenza di permanenza continuativa delle persone.

Norma di riferimento (art. 18 - Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante valore morfotipologico, storico, culturale, e gli edifici pubblici con più di 70 anni, delle NTA del vigente Piano Operativo, al comma 6):

Art.18 c.6: *Non è consentita la realizzazione di cantine e vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio.*

Si chiede quindi di **modificare ed integrare** il citato art. 18, al comma 6, così come sotto riportato (in blu le parti modificate):

Art.18 c.6: *Non è consentita la realizzazione di cantine e vani accessori interrati o seminterrati in genere (ad esclusione di quanto di seguito specificato). La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. Per le sole attività turistico-ricettive, è consentita inoltre la realizzazione di volumi interrati con funzioni di servizi funzionali alle destinazioni ammesse (a titolo esemplificativo: depositi e locali di servizio quali spogliatoi personale, ecc.), con vincolo di assenza di permanenza continuativa di persone. In ~~tal caso~~ ogni caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio.*

- **Modifiche all'aspetto esteriore dei fabbricati in edifici di Classe 1**

Nell'ottica di preservare l'attuale conformazione degli ambienti interni alla Villa e la loro leggibilità formale e tipologica, abbiamo difficoltà a rispondere, in taluni casi, ad alcuni aspetti igienici sanitari e di sicurezza, senza andare a snaturare le porzioni più nobili della Villa stessa.

Con la presente si richiede di ammettere modifiche all'aspetto esteriore in edifici di Classe 1, previa autorizzazione della Soprintendenza, in parti secondarie dei fabbricati privi di caratteri decorativi di pregio. Si richiede di ammettere modifiche ai prospetti solo nel dimostrato rispetto del fabbricato, e nella esigenza ai fini di sicurezza, aspetti igienici sanitari e migliore funzionalizzazione dell'edificio ai fini del suo recupero.

Norma di riferimento (art. 18 - Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante valore morfotipologico, storico, culturale, e gli edifici pubblici con più di 70 anni, delle NTA del vigente Piano Operativo, al comma 2):

Art.18 c.2: *Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 1 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:*

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifiche ai prospetti;*
- b) restauro e risanamento conservativo;*
- c) ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' (come definita dall'art. 4, c. 2 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.*

Si chiede quindi di **modificare ed integrare** il citato art. 18, al comma 2, così come sotto riportato (**in blu le parti modificate**):

Art.18 c.2: *Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 1 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:*

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, ~~senza modifiche ai prospetti;~~*
- b) restauro e risanamento conservativo;*
- c) ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' (come definita dall'art. 4, c. 2 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.*

Non sono consentite, in linea generale, modifiche ai prospetti fatte salve parziali modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, riguardanti le parti secondarie degli edifici prive di caratteri decorativi di pregio. Tali modifiche sono consentite ai fini di sicurezza, del rispetto degli aspetti igienico-sanitari e di una migliore ri-funzionalizzazione dell'edificio, il tutto nel rispetto di quanto disciplinato al successivo comma 3.

- **Modifica alla definizione di chiusura logge ammessa negli edifici di Classe 2**

Con la presente si richiede di ampliare la casistica di possibilità di chiusura delle logge, fermo restando il rispetto della volumetria esistente del fabbricato e della sua superficie coperta, anche ammettendo lievi incrementi di SE dovuti esclusivamente alla chiusura stesse delle logge.

Si richiede detta ammissibilità per miglior funzionalizzazione dei fabbricati ai fini del loro riuso, nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificio (scelta di serramenti, colori, ecc.) con eventuale inserimento di nota di interventi retroattivi.

Norma di riferimento (art. 19 - Edifici ricompresi nella Classe 2 – Edifici o complessi di rilevante valore storico - architettonico, delle NTA del vigente Piano Operativo, al comma 4):

Art.19 c.4: *Per esigenze di miglioramento funzionale e/o di adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie, ed esclusivamente per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, è altresì consentita una tantum l'installazione di infissi per tamponamento di logge e porticati esistenti, a condizione che l'intervento risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento.*

Si chiede quindi di **modificare ed integrare** il citato art. 19, al comma 4, così come sotto riportato (in blu le parti modificate):

Art.19 c.4: *Per esigenze di miglioramento funzionale e/o di adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie, ed esclusivamente per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) ~~ricadenti all'interno del territorio urbanizzato~~, e attività turistico-ricettive, è altresì consentita una tantum l'installazione di infissi per tamponamento di logge e porticati esistenti, a condizione che l'intervento risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento.*

I richiedenti

Gruppo Athesia
COO – Chief Operating Officer
Dott. Peter Stürz

AT-1 GmbH
Lauben 41 - Via Portici 41
39100 Bozen - Bolzano
MwSt.Nr./P.IVA: IT 03187300219
Steuernummer / C.F.: 03187300219



ing. Massimo Toni

