

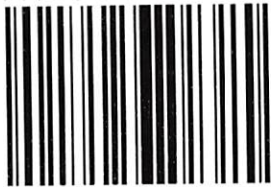


REGIONE TOSCANA
Consiglio Regionale



Gruppo Consiliare
Lega Toscana Salvini Premier

AOOCRT Protocollo n. 0015566/18-11-2024



LEX 11
IS.u 1742
02.17.01

Alla cortese attenzione del
Presidente del Consiglio regionale
Dottor Antonio Mazzeo
SEDE

Interrogazione a risposta scritta ai sensi dell'articolo 174 Reg. Int.

Oggetto: in merito all'immobile ERP sito nel Comune di Sesto Fiorentino, via Presciani 79, ex via Monte Cervino.

Il sottoscritto Consigliere regionale,

Premesso che,

Casa S.p.A. è una società per azioni a partecipazione e controllo pubblico dei Comuni della Provincia di Firenze, gestisce il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) in forma associata, svolgendo recupero, manutenzione e gestione degli alloggi comunali, sviluppando nuovi interventi edilizi secondo contratti di servizio con la Conferenza LODE e i Comuni soci;

In seguito a un'approfondita ricerca d'archivio riguardante l'immobile di Casa Spa ubicato in via Presciani n. 79 (ex via Monte Cervino), a Sesto Fiorentino (FI), foglio 44, particella 336, sub 2, si sono evidenziate numerose criticità in merito alla legittimità edilizia e alla documentazione abilitativa, come previsto dalle disposizioni del DPR 380/2001, articolo 9-bis, commi 1 e 1-bis;

Dalla suddetta ricerca è emerso che non è presente, nei registri della Pubblica Amministrazione, alcun titolo abilitativo per la costruzione dell'immobile in oggetto e l'unico documento disponibile, risalente al 1984, è un'autorizzazione edilizia, identificata con il numero 331/13319, che fa riferimento esclusivamente alla costruzione di una rampa per disabili. Non vi sono ulteriori documenti che attestino un'autorizzazione completa o una licenza edilizia per la costruzione originaria dell'edificio;

La planimetria catastale di primo impianto, datata 14 febbraio 1949, rappresenta l'unica mappatura disponibile per l'immobile ma, in base alla normativa vigente al tempo della costruzione, Regio Decreto

n. 1165 del 28 aprile 1938, articolo 75, e Legge n. 1150/1942, articoli 29 e 32, risultano esserci precise prescrizioni procedurali per gli immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica;

Ulteriori indagini presso il Provveditorato Interregionale per la Toscana, le Marche e l'Umbria hanno confermato l'esistenza di una perizia, la n. 1148 del 20 luglio 1946, approvata con Decreto Prefettizio n. 259 del 1946, che non è però risultata reperibile, così come non è stato rinvenuto alcun altro documento abilitativo relativo alla costruzione;

Da un secondo accesso agli atti effettuato il 28 maggio 2024 sono stati rinvenuti dei dati riassuntivi, fra cui un documento originale attestante la cessione dei terreni datato 7 maggio 1941, documento che risulta essere uno dei pochi riscontri relativi alla fase iniziale di costruzione dell'immobile.

Considerato che,

In Toscana, il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) comprende circa 50.000 alloggi distribuiti nelle diverse province della regione, la cui suddivisione numerica per provincia vede Firenze con 15.000 alloggi, seguita da Pisa con 7.000, Livorno con 6.000, Lucca con 5.000, Arezzo con 4.000, Pistoia con 3.500, Siena con 3.000, Grosseto con 2.500, Massa-Carrara con 2.000 e Prato con 2.000, mostrando una concentrazione maggiore nelle province di Firenze, Pisa e Livorno;

Ulteriori ricerche hanno evidenziato che a partire dal gennaio 1941 fu deliberata la cessione gratuita di terreni da parte del Comune di Sesto Fiorentino per la realizzazione di case popolari e la progettazione, comprendente cinque edifici per un totale di 36 unità abitative, fu approvata dal consiglio con riferimento alla delibera del 27 ottobre 1939;

Il 7 maggio 1941, fu stipulato un contratto per la cessione gratuita dei terreni per le nuove costruzioni, confermando un finanziamento previsto di un milione di lire stanziato per tali opere;

In merito allo stato dei lavori, risulta che nel settembre 1941 si concluse la gara d'appalto per le costruzioni di Sesto Fiorentino con l'affidamento alla ditta Ignesti, tuttavia, tra ottobre e dicembre 1941, si verificarono tentativi di riduzione dei costi e successivi rallentamenti dei lavori a causa di problematiche contrattuali, con una sospensione degli stessi nel dicembre 1941;

L'effettivo inizio dei lavori venne programmato per gennaio 1942, ma anche in seguito continuarono ad esserci ritardi e tra agosto e ottobre del 1942, fu effettuato un aggiornamento delle analisi dei costi, e i lavori vennero effettivamente avviati, ma proseguirono con lentezza a causa del conflitto in corso e furono infine sospesi nel 1943;

Il completamento degli edifici in questione avvenne solo nel 1948, quando vennero assegnati agli inquilini il 30 aprile dello stesso anno, con l'assegnazione di 40 unità abitative a seguito di una procedura di selezione svolta dal Comune di Sesto Fiorentino, ma resta il fatto che non vi è alcuna documentazione riguardante la completa regolarità della costruzione originaria o dei successivi interventi sull'immobile;

Secondo le verifiche tecniche condotte a giugno 2023 e reiterate a luglio 2024, l'immobile presenta

carenze impiantistiche, in particolare l'assenza della messa a terra dell'impianto elettrico e questa mancanza rappresenta un rischio per la sicurezza, essendo l'edificio ubicato in una zona densamente popolata e nelle immediate vicinanze di una scuola e considerando che la prima segnalazione della criticità risale al novembre 2023, senza che siano stati effettuati interventi correttivi.

Ritenuto che,

La presenza di numerosi dettagli storici e documenti parziali attesta una certa legittimità d'uso dell'immobile, tuttavia la completa assenza di un titolo abilitativo o di una conferma della conformità urbanistica solleva preoccupazioni circa la regolarità e la conformità dell'edificio rispetto alle normative nazionali, regionali e comunali vigenti in materia edilizia e urbanistica;

La mancanza di un titolo abilitativo alla costruzione originale dell'immobile pone rilevanti dubbi giuridici e amministrativi sull'effettiva conformità dell'edificio, considerando che le prescrizioni del Regio Decreto n. 1165 del 1938 e della Legge n. 1150 del 1942 richiedevano specifiche procedure autorizzative per le costruzioni di edilizia residenziale pubblica, che in questo caso non risultano integralmente rispettate sulla base delle ricerche d'archivio condotte;

L'assenza di conformità urbanistica e di documenti adeguati per un edificio che ospita abitazioni in un contesto densamente popolato rappresenta un potenziale rischio per la sicurezza pubblica, soprattutto in considerazione del fatto che l'immobile è situato in prossimità di una scuola, circostanza che potrebbe richiedere una particolare attenzione rispetto ai requisiti di sicurezza, prevenzione e protezione richiesti per gli impianti e le infrastrutture;

La verifica dell'impianto elettrico condotta nel giugno 2023 e nuovamente nel luglio 2024 ha evidenziato l'assenza della messa a terra, un elemento essenziale per la sicurezza elettrica e per prevenire rischi di elettrocuzione, che appare particolarmente preoccupante in considerazione della presenza di famiglie e della vicinanza a luoghi frequentati da minori;

La normativa europea, in particolare il Regolamento UE 139/2014, richiede che le infrastrutture pubbliche o destinate a un uso collettivo rispettino criteri stringenti di conformità e sicurezza, criteri che, allo stato attuale delle informazioni, l'immobile non sembra rispettare: tale regolamento, applicabile ai fini delle certificazioni, impone agli enti regionali e locali di accertarsi che ogni struttura sia dotata di adeguata documentazione di conformità urbanistica e impiantistica, a tutela della sicurezza e del benessere degli abitanti e della comunità circostante;

L'assenza di un Decreto di Compatibilità Ambientale per la struttura e la carenza di un titolo edilizio abilitativo completo possono inoltre configurare una situazione di illegittimità operativa dell'immobile stesso, con conseguente necessità di un intervento correttivo da parte degli organi di controllo competenti per ripristinare le condizioni di conformità e garantire la sicurezza degli occupanti;

La mancanza di chiarezza e trasparenza documentale su un immobile che afferisce al patrimonio edilizio pubblico o che è stato in passato destinato a finalità pubbliche o di edilizia popolare pone ulteriori dubbi sulla corretta gestione e sulla responsabilità degli enti preposti alla tutela, vigilanza e verifica di tali immobili;

Un'eventuale irregolarità o omissione nell'ottemperanza alle prescrizioni previste per edifici di questo tipo non solo potrebbe ledere il diritto alla sicurezza dei residenti, ma potrebbe altresì costituire un potenziale precedente per altri immobili simili, con impatti significativi sulla governance patrimoniale e sulla trasparenza amministrativa della Regione Toscana.

Tutto ciò premesso e considerato,

Interroga il Presidente e la Giunta regionale per sapere

Quali riscontri forniscono sulla base delle informazioni esposte in narrativa, in merito all'immobile ERP sito nel Comune di Sesto Fiorentino, via Presciani 79, ex via Monte Cervino;

Quali disposizioni di legge o regolamenti urbanistici consentano all'immobile sito in via Presciani 79 di continuare a operare senza una conformità urbanistica e senza la messa a terra degli impianti elettrici, considerata la vicinanza dell'edificio a una scuola e il rischio per la sicurezza pubblica che tale carenza potrebbe comportare;

Se sia stata fatta un'analisi delle conformità urbanistiche del patrimonio ERP ubicato in Toscana.

Il Consigliere,

Giovanni Galli