

Simone Spadi

CITTA' DI FOLLONICA

Settore 3 – Area P.O. Urbanistica

Alla cortese attenzione del Dirigente Ing. BEATRICE PARENTI

e-mail: bparenti@comune.follonica.gr.it

Oggetto: Richiesta di adozione di Variante ai sensi Art.7 punto 3 delle N.T.A. del P.A. TR01b per la eliminazione del “vincolo del numero massimo di 20 unità abitative realizzabili” di cui all’art. 4 delle N.T.A. e nel riferimento all’art. 2 della Convenzione.”

Egregia Ing. Parenti.

Facendo seguito agli incontri e scambi di informazione in merito alla situazione determinata dalla presenza del vincolo sul numero massimo di unità abitative realizzabili nel comparto TR01b, con la presente le formalizziamo le nostre motivazioni per la richiesta di adozione di una variante anticipatoria della determinazione della A.C. di eliminare tale vincolo in relazione all’adozione del Piano Strutturale e Piano Operativo del Comune di Follonica.

In relazione alla SUL approvata e convenzionata il limite al numero massimo di unità abitative attualmente presente determina una superficie media delle unità abitative pari a Mq 144,75 che in relazione ai parametri di edificabilità della convenzione danno luogo ad una potenziale superficie del singolo edificio pari a massimi mq. 396,61 (includendo mq 144,75 piano terra, mq. 39,08 garage piano terra, e mq 212,78

seminterrato).

Tali superfici, indipendentemente dalle scelte realizzative, determinano un **costo del costruito e quindi un prezzo di vendita di mercato elevato che non trova *sufficiente* riscontro nel mercato residenziale di Follonica** sia per la superficie che per il prezzo e livello degli oneri di finanziamento nel caso di accensione di un mutuo nonché per i successivi costi annuali di gestione e proprietà.

Se abbiamo potuto constatare l'interesse di numerosi cittadini e di imprese di costruzione per l'area e la proposta di terreno edificabile a scopo residenziale allo stesso modo **non si è trovato *sufficiente* riscontro rispetto al "prodotto" realizzabile** a causa del limite imposto di superficie (conseguenza diretta del numero massimo di alloggi realizzabili).

Appare a noi evidente che vi siano chiari indicatori strutturali e congiunturali che giustificano una domanda di immobili residenziali di superficie e costo più limitati di quelli determinati dalla previsione del numero massimo di unità abitative nel comparto, indicatori nazionali con validità anche locale nel nostro Comune.

- Tra i ***fattori strutturali*** si possono citare la dimensione ridotta dei nuclei famigliari medi, il cambiamento delle abitudini e la pesante situazione economica che ha visto un andamento negativo dello sviluppo del reddito delle famiglie Italiane - *tra il 1999 e il 2018 il reddito pro capite italiano non segue l'andamento dello stesso valore nel resto d'Europa. La crescita del reddito pro capite italiano è infatti inferiore sia alla media europea sia a quella delle principali economie dell'Unione. Nel periodo 1999–2018 il reddito pro capite dei Paesi dell'Ue è cresciuto in media del 27,6 per cento contro l'1,21 dell'Italia.*

- Tra i **fattori congiunturali** si fa notare la recente difficoltà del mercato immobiliare dovuta ai tassi di interesse in forte crescita che ha determinato nei primi 9 mesi del 2023 una caduta del 40% delle richieste di mutuo per l'acquisto di immobili, il calo delle compravendite immobiliari residenziali meno 16% e l'aumento degli immobili che vanno all'asta: Nomisma calcola che in Italia siano 400 mila le famiglie con un'abitazione messa all'asta.

Al legittimo interesse economico dei proprietari si unisce a nostro avviso l'altrettanto legittimo interesse di cittadini che intendono soddisfare il proprio fabbisogno abitativo e/o il proprio desiderio di vivere in una nuova casa che risponde ai loro sogni e necessità ma anche possibilità, ed ultimo ma non ultimo l'interesse pubblico alla realizzazione e completamento dello sviluppo pianificato, al completamento delle opere di urbanizzazione primaria convenzionate ed all'incasso da parte della A.C. degli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione alla costruzione delle residenze.

Pertanto, i sottoscritti:

- MARCO BIOCCHI PICHI legale rappresentante della AZIENDA AGRARIA CAVALLINI Società semplice Società Agricola *Proprietaria della particella 2057 del FG. 20 (Catasto Terreni) costituente i "Lotti 1 e 2" oltre la comproprietà della particella 2058 costituente il "Lotto 3"; tutte incluse nel P.A. Comparto TR01b costituenti il 62,03% dei Diritti/Doveri del P. A. e relativa convenzione stipulata con l'A.C. in data 13/05/2016 "Atto Notaio Graziosi rep. 42200 registrato a Grosseto il 20/05/2016 al n. 3422"*

- GIORGIO ISEPPI *Proprietario della particella delle particelle 2196, 2200, 2048, 2056 e comproprietario particelle 2198 e 2199 del FG. 20 (Catasto Terreni) costituenti il "Lotto 6" oltre la comproprietà della particella 2058 costituente il "Lotto 3"; tutte incluse nel P.A. Comparto TR01b costituenti il 20,00% dei*

*Diritti/Doveri del P. A. e relativa sopra citata convenzione
13/05/2016*

- LORETTA ISEPPI Proprietaria della particella 2195 e comproprietaria particelle 2198 e 2199 del FG. 20 (Catasto Terreni) costituenti il "Lotto 5" oltre la comproprietà della particella 2058 costituente il "Lotto 3"; tutte incluse nel P.A. Comparto TR01b costituenti il 10,81% dei Diritti/Doveri del P. A. e relativa sopra citata convenzione 13/05/2016

- SIMONE SPADI Proprietario della particella 2059 del FG. 20 (Catasto Terreni) costituenti il 7,16% dei Diritti/Doveri spettanti per il Lotto 4 del P. A. Comparto TR01b e relativa sopra citata convenzione 13/05/2016

In qualità di:

- **Rappresentanti il 100% delle proprietà private edificabili del P. A. Comparto TR01b.** Piano di Lottizzazione TR01b "P.E. 308/15" Adottato con D.G.C. n. 266 del 27/11/2015, APPROVATO con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 5 del 03/02/2016 e Convenzionato in data 13/05/2016 "Atto Notaio Graziosi rep. 42200 registrato a Grosseto il 20/05/2016 al n. 3422".
- **Esecutori delle Opere di Urbanizzazione oggetto del P. di C. P/2018/1189 del 19/11/2020** "inerente Opere Urbanizzazione P. di L. TR01b da realizzare sulle aree cedute alla A.C. contestualmente alla stipula della convenzione di cui sopra.

Formalizzano;

La propria richiesta di adozione di Variante ai sensi Art.7 punto 3 delle N.T.A. del P.A. TR01b per la eliminazione del "vincolo del numero massimo di 20 unità abitative realizzabili" di cui all'art. 4 delle N.T.A. e nel riferimento all'art. 2 della Convenzione."

Ringraziando anticipatamente per l'attenzione dedicata all'ascolto ed all'esame delle nostre motivazioni e considerazioni

ci auguriamo di aver espresso con sufficiente completezza le motivazioni di sostanza e le ragioni di urgenza che a nostro avviso giustificano l'adozione da parte della A.C. della variante anticipatoria di eliminazione del vincolo del numero massimo di unità abitativa del Tr01b.

Restiamo a disposizione per chiarimenti ed approfondimenti e cogliamo l'occasione per inviarLe cordiali saluti.

===

Avvertenza: Gli allegati ricevuti sono scansionati automaticamente per la ricerca di software malevolo. Nel caso di file o archivi protetti da password potrebbe non essere possibile analizzarne correttamente il contenuto. Si invita, pertanto, ad adottare le cautele previste dalle norme sull'utilizzo della postazione di lavoro.

===

===

Avvertenza: Gli allegati ricevuti sono scansionati automaticamente per la ricerca di software malevolo. Nel caso di file o archivi protetti da password potrebbe non essere possibile analizzarne correttamente il contenuto. Si invita, pertanto, ad adottare le cautele previste dalle norme sull'utilizzo della postazione di lavoro.

===

CITTA' DI FOLLONICA

Settore 3 – Area P.O. Urbanistica

Alla cortese attenzione del Dirigente Ing. BEATRICE PARENTI

e-mail: bparenti@comune.follonica.gr.it

Oggetto: Richiesta di adozione di Variante TR09A e TRO09B per la eliminazione del “vincolo del numero massimo di 38 unità abitative realizzabili”

Il sottoscritto PECCHIA ANGELO, nato a Massa Marittima il 03/01/1964 (PCCNGL64A03F032M), in qualità di Presidente pro-tempore del Consorzio Via Isole Eolie con sede in Follonica, facendo seguito al

Contributo inoltrato alla redazione del Nuovo Piano Operativo del Comune di Follonica, inoltra la presente richiesta.

Premesso che il Consorzio TR9 in data 18/03/2019 ha stipulato presso il Notaio Graziosi di Follonica atto unilaterale d'obbligo relativamente al comparto edificatorio denominato TR09 costituito da n°2 sub-comparti ubicati in adiacenza ad entrambi i lati di Via Isole Eolie.

Il piano attuativo relativo a detto comparto prevede la realizzazione di n°38 unità abitative per complessivi mq.4600 di SUL oltre a mq.300 destinati a servizi ed ulteriori mq.300 ad attività commerciali, nel dettaglio quindi la Sul per singolo alloggio è di mq.121,05.

Tali superfici determinano un **costo del costruito e quindi un prezzo di vendita di mercato elevato che non trova sufficiente riscontro nel mercato residenziale di Follonica** sia per la superficie che per il prezzo e livello degli oneri di finanziamento nel caso di accensione di un mutuo nonché per i successivi costi annuali di gestione e proprietà.

Lo scrivente, da verifiche di mercato intercorse con varie aziende del settore successivamente all'approvazione del piano, ritiene che la soluzione attuale conforme alle previsioni del previgente Regolamento Urbanistico, risulta commercialmente non interessante non trovando riscontro sul mercato immobiliare.

Si ritiene più in linea con le attuali esigenze di mercato poter realizzare alloggi di taglio medio di circa mq.85 di SUL che trovano maggior riscontro ed interesse sul mercato immobiliare rivolto

anche ad alloggi destinati a prima casa.

In considerazione di quanto sopra, si propone quindi, :

-di mantenere invariata la SUL complessiva dell'intervento di mq.4600 a destinazione residenziale;

-di incrementare in conseguenza alla riduzione della superficie media il numero degli alloggi previsti portandolo a n°54 ($\text{mq.4600}:\text{mq.85}= 54,12$ alloggi)

Appare evidente che vi siano chiari indicatori strutturali e congiunturali che giustificano una domanda di immobili residenziali di superficie e costo più limitati di quelli determinati dalla previsione del numero massimo di unità abitative nel comparto, indicatori nazionali con validità anche locale nel nostro Comune. Tra i **fattori strutturali** si possono citare la dimensione ridotta dei nuclei famigliari medi, il cambiamento delle abitudini e la pesante situazione economica che ha visto un andamento negativo dello sviluppo del reddito delle famiglie Italiane - *tra il 1999 e il 2018 il reddito pro capite italiano non segue l'andamento dello stesso valore nel resto d'Europa. La crescita del reddito pro capite italiano è infatti inferiore sia alla media europea sia a quella delle principali economie dell'Unione. Nel periodo 1999–2018 il reddito pro capite dei Paesi dell'Ue è cresciuto in media del 27,6 per cento contro l'1,21 dell'Italia.*

Tra i **fattori congiunturali** si fa notare la recente difficoltà del mercato immobiliare dovuta ai tassi di interesse in forte crescita che ha determinato nei primi 9 mesi del 2023 una caduta del 40% delle richieste di mutuo per l'acquisto di immobili, il calo delle compravendite immobiliari residenziali meno 16% e l'aumento degli immobili che vanno all'asta: Nomisma calcola che in Italia siano 400 mila le famiglie con un'abitazione messa all'asta.

Al legittimo interesse economico dei proprietari si unisce a nostro avviso l'altrettanto legittimo interesse di cittadini che intendono soddisfare il proprio fabbisogno abitativo e/o il proprio desiderio di vivere in una nuova casa che risponde ai loro bisogni e necessità ma anche possibilità, ed ultimo ma non ultimo l'interesse pubblico alla realizzazione e completamento dello sviluppo pianificato, al completamento delle opere di urbanizzazione primaria

Ringraziando anticipatamente per l'attenzione dedicata all'ascolto ed all'esame delle motivazioni e considerazioni, sperando di aver espresso con sufficiente completezza le motivazioni di sostanza e le ragioni di urgenza che a nostro avviso giustificano l'adozione da parte della A.C. della variante anticipatoria di eliminazione del vincolo del numero massimo di unità abitativa del Tr09A e Tr09B.

Follonica lì 28/11/2023

In Fede.



CITTA' DI FOLLONICA

Settore 3 – Area P.O. Urbanistica

Alla cortese attenzione del Dirigente Ing. BEATRICE PARENTI

e-mail: bparenti@comune.follonica.gr.it

Oggetto: Richiesta di adozione di Variante TR01A per la eliminazione del “vincolo del numero massimo di 120 unità abitative realizzabili”.

La sottoscritta FRANCESCA MONDEI, nata a Massa Marittima il 30.11.1979 (MNDFNC79S70F032V), in qualità di Presidente pro-tempore del Consorzio “Centro Commerciale Follonica” con sede in Follonica, facendo seguito al Contributo inoltrato alla redazione del Nuovo Piano Operativo del Comune di Follonica, inoltra la presente richiesta.

Premesso che il Consorzio in data 25/07/2023 ha presentato istanza di approvazione di Piano Attuativo afferente all'Area di trasformazione TR1 - sub comparto TR1a relativamente al comparto edificatorio denominato TR01, costituito da n°2 sub-comparti.

Il piano attuativo relativo a detto comparto prevede la realizzazione di n° 120 unità abitative per complessivi mq. 14.500 di SUL, nel dettaglio quindi la Sul per singolo alloggio è di mq. 121,00.

Tali superfici determinano un **costo del costruito e quindi un prezzo di vendita di mercato elevato che non trova sufficiente riscontro nel mercato residenziale di Follonica** sia per la superficie che per il prezzo e livello degli oneri di finanziamento nel caso di accensione di un mutuo nonché per i successivi costi annuali di gestione e proprietà.

La scrivente, da verifiche di mercato intercorse con varie aziende del settore successivamente all'approvazione del piano, ritiene che la soluzione attuale conforme alle previsioni del previgente Regolamento Urbanistico, risulta commercialmente non interessante non trovando riscontro sul mercato immobiliare.

Si ritiene più in linea con le attuali esigenze di mercato poter realizzare alloggi di taglio compreso tra mq. 65,00 e mq.85,00 di SUL che trovano maggior riscontro ed interesse sul mercato immobiliare rivolto anche ad alloggi destinati a prima casa. Nella fattispecie nel rispetto delle indicazioni della Scheda di R.U. del TR01A, gli alloggi da mq. 65,00 potrebbero essere ricompresi nella percentuale massima del 20% della SUL totale del comparto e gli alloggi da mq. 85,00 potrebbero essere ricompresi nella percentuale minima dell' 80% della SUL totale del comparto.

In considerazione di quanto sopra, si propone quindi:

– di mantenere invariata la SUL complessiva dell'intervento di mq.14.500 a

destinazione residenziale;

- di consentire la realizzazione di alloggi di mq. 65,00 per una SUL massima complessiva di mq. 2.900,00 e di alloggi di mq. 85,00 per una SUL massima complessiva di mq. 11.600,00.

Appare evidente che vi siano chiari indicatori strutturali e congiunturali che giustificano una domanda di immobili residenziali di superficie e costo più limitati di quelli determinati dalla previsione del numero massimo di unità abitative nel comparto, indicatori nazionali con validità anche locale nel nostro Comune. Tra i **fattori strutturali** si possono citare la dimensione ridotta dei nuclei famigliari medi, il cambiamento delle abitudini e la pesante situazione economica che ha visto un andamento negativo dello sviluppo del reddito delle famiglie Italiane - *tra il 1999 e il 2018 il reddito pro capite italiano non segue l'andamento dello stesso valore nel resto d'Europa. La crescita del reddito pro capite italiano è infatti inferiore sia alla media europea sia a quella delle principali economie dell'Unione. Nel periodo 1999–2018 il reddito pro capite dei Paesi dell'Ue è cresciuto in media del 27,6 per cento contro l'1,21 dell'Italia.*

Tra i **fattori congiunturali** si fa notare la recente difficoltà del mercato immobiliare dovuta ai tassi di interesse in forte crescita che ha determinato nei primi 9 mesi del 2023 una caduta del 40% delle richieste di mutuo per l'acquisto di immobili, il calo delle compravendite immobiliari residenziali meno 16% e l'aumento degli immobili che vanno all'asta: Nomisma calcola che in Italia siano 400 mila le famiglie con un'abitazione messa all'asta.

Al legittimo interesse economico dei proprietari si unisce a nostro avviso l'altrettanto legittimo interesse di cittadini che intendono soddisfare il proprio fabbisogno abitativo e/o il proprio desiderio di vivere in una nuova casa che risponde ai loro bisogni e necessità ma anche possibilità, ed ultimo ma non ultimo l'interesse pubblico alla realizzazione e completamento dello sviluppo pianificato, al completamento delle opere di urbanizzazione primaria

Ringraziando anticipatamente per l'attenzione dedicata all'ascolto ed all'esame delle motivazioni e considerazioni, sperando di aver espresso con sufficiente completezza le motivazioni di sostanza e le ragioni di urgenza che a nostro avviso giustificano l'adozione da parte della A.C. della variante anticipatoria di eliminazione del vincolo del numero massimo di unità abitativa del Tr09A e Tr09B.

Follonica lì 30/11/2023

In Fede

Avv. **Francesca Mondei**
