



Comune di Montepulciano

"Commissione Consiliare Uso e Assetto del Territorio"

OGGETTO: verbale della seduta del 23/01/2025 ore 18:15

NOMINATIVO	PRESENTE	ASSENTE
Pennecchi Jacopo	X	
Fè Gianluca	X	
Salvadori Michela	X	
Bettollini Monica	X	
Trabalzini Eros	X	
Lazzerini Marzia	X	

Presiede **Jacopo Pennecchi**

Segretario verbalizzante, nominato dai presenti, **Monica Bettollini**

E' presente il Sindaco, **Michele Angiolini**.

Presente l'arch. **Massimo Bertone**, Funzionario Tecnico del Comune di Montepulciano.

Sono presenti altresì il Consigliere **Elias Mele** ed il Consigliere **Gianluca Andreozzi**, senza diritto di voto

Il presidente, accertata la presenza del numero legale, da inizio ai lavori della Commissione.

PUNTO 1) Piano Operativo (PO) – Proroga dei termini di efficacia

Arch. Bertone illustra il punto:

Il Piano Operativo attualmente vigente perde la sua efficacia in data 01/02/2025.

La regione con la L.R. 65/2014 ha dato la possibilità di proroga del P.O.

La proroga ha tre caratteristiche:

- 1- può essere fatta una sola volta;
- 2- il periodo massimo di proroga è di 5 anni;
- 3- è un atto unico fatto dal Comune stesso che non passa per enti sovraordinati.

Essendo prossimi all'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale, la volontà è quella di predisporre il nuovo Piano Operativo adeguato al nuovo PSI. Siamo alla fase delle controdeduzioni, il PSI verrà adeguato alle osservazioni e dopodiché verrà approvato presumibilmente entro luglio 2025. Utilizzare questi sei mesi (da ora a luglio) per affidare gli incarichi ai tecnici per la predisposizione del Piano Operativo e pertanto la considerazione è quella di prorogare l'efficacia del P.O. per ulteriori due anni e mezzo (6 mesi per l'approvazione definitiva PSI, 1 anno e ½ per elaborazione del P.O. e 6 mesi per il dibattito/osservazioni)

Nel dibattito interviene il Sindaco dicendo che dalla Commissione Urbanistica è emersa la proposta di proroga di efficacia per tre anni e mezzo.

Andreozzi chiede se c'è un cronoprogramma per l'approvazione del nuovo P.O. e Bertone risponde che non c'è.

La Consigliera Lazzerini interviene dicendo che il P.O. attuale è distante dal nuovo PSI e Bertone risponde che è possibile adeguare il P.O. al PSI con variante al P.O.

La Consigliera Bettollini chiede cosa succede se nel termine di proroga di due anni e mezzo dell'attuale P.O. il nuovo P.O. non fosse approvato e Bertone risponde che sarebbero sospesi tutti i Permessi di Costruire e Permessi di Costruire in sanatoria.

Il dibattito si conclude **con la proposta di proroga di efficacia del P.O. per ulteriori 3 anni.**

4 Favorevoli (Penneccchi, Fè, Salvadori, Bettollini)

2 Contrari (Trabalzini, Lazzerini)

PUNTO 2) Piano Operativo (PO) – Locazioni turistiche – Revisione N.T.A.

Adottata la revisione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O., prima dell'approvazione definitiva sono scaturite nel dibattito pubblico delle osservazioni in merito ai centri storici ed in particolare al divieto delle locazioni turistiche all'interno del c.s.

Superata la fase delle controdeduzioni, ad aprile 2024 sono state definitivamente approvate le revisioni alle NTA.

La Regione ha richiesto per la variante la commissione paesaggio e la conferenza di paesaggio è stata convocata a novembre 2024.

La commissione paesaggio non ha fatto osservazione alcuna su nessuna delle 64 varianti approvate. Nel frattempo, nell'arco temporale tra l'approvazione di aprile 2024 e la conferenza di paesaggio novembre 2024, sono state approvate due leggi, una nazionale e una regionale che incidono significativamente sul turismo, nello specifico il Decreto Salva casa (decreto Salvini) a luglio 2024 e la L. Regione Toscana Turismo a dicembre 2024.

Il Decreto salva casa consente i cambi di destinazione d'uso tra le diverse categorie funzionali

- residenziale;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- turistico-ricettiva.

Le attività extralberghiere rientrano nella destinazione residenziale e pertanto con il decreto Salvini una residenza in centro storico può trasformare in extralberghiero.

Il Comune non può fare divieti ma comunque può dettare delle condizioni.

Con la L.R. sul Turismo le destinazioni extralberghiere non fanno parte della residenza bensì fanno parte della destinazione turistico ricettiva. Queste disposizioni si applicheranno a far data dal 01 luglio 2026.

I Comuni possono regolamentare con i criteri previsti dalla Regione..

A fronte di modifiche introdotte da una norma nazionale più generale e una norma regionale più specifica del settore turistico, l'Amministrazione Comunale si propone di sospendere la norma che prevede il divieto delle locazioni turistiche in centro storico e contemporaneamente di procedere alla predisposizione del regolamento.

Pertanto la proposta è la sospensione dell'efficacia del divieto di L.T. in centro storico e procedere a predisporre regolamento.

Nel dibattito interviene il Consigliere Mele, facendo osservazioni di tipo politico in merito al ritorno a Montepulciano di molti cittadini come anche giovani per investire nell'attività di locazioni turistiche.

Propone inoltre di valutare attentamente i dati a disposizione per andare avanti con il regolamento da predisporre, sentendo tutti gli attori e con dibattito pubblico.

Prende la parola il Sindaco Angiolini, c'è un ampio dibattito a livello regionale sul turismo, sono calendarizzati una serie di appuntamenti per approfondimenti. Ci sono nuove funzioni da riassegnare ai Comuni. La proposta di sospendere ora la norma che vieta le L.T. nell'avvicinarsi di nuove normative, nazionale e regionale, per iniziare una discussione in maniera seria e compiuta e trasversale.

La questione politica sulle conseguenze dei cambi di destinazione d'uso; non sono previsti oneri di urbanizzazioni, questione standard parcheggi...

Occorre un serio ragionamento per regolamentare le locazioni turistiche.

L'arch. Bertone ribadisce la delicatezza dell'argomento e le novità introdotte da queste nuove norme nazionale e regionale.

La L.R. è vigente dall'08/01/2025 e può essere impugnata dallo Stato.

L'importanza e la delicatezza di questo argomento la dà anche il fatto che è stato dedicato l'intero Titolo III (8 articoli) alle Locazioni Turistiche. Alle attività che già stanno svolgendo la locazione turistica possono continuare a farlo (c.7 art.59 e c.1 art.144 gestione del pregresso)

Proposta sospensione efficacia Norma che vieta le locazioni turistiche in c.s.

6 Favorevoli (Unanimità)

0 Contrari

PUNTO 3) “AGGIORNAMENTO QUADRO CONOSCITIVO - XXXVII INTEGRAZIONE”

1) Primo edificio - zona extrurbana

Immobile sito in Loc. Poggio alla Sala

Edificio secondario attualmente così schedato C3 con invarianti strutturali;

Nuova Schedatura C3 senza limitazioni invarianti strutturali.

6 Favorevoli (Unanimità)

2) Secondo edificio - zona extrurbana

Compendio immobiliare costituito di 3 fabbricati sito in Via di Nottola

Attualmente così schedato C3 per l'intero compendio

Nuova classificazione

Volume A: C3 senza limitazioni invarianti strutturali

Volume B: C4

Volume C: C5

6 Favorevoli (unanimità)

3) Terzo edificio - zona urbana

Immobile Banca MPS sito ad Abbadia di Montepulciano in Via della Resistenza

Compendio attualmente così schedato C3 con limitazioni invariante strutturali;

Nuova Schedatura C3 senza limitazioni invariante strutturali

6 Favorevoli (unanimità)

4) Quarto edificio – zona urbana

Immobile sito a Montepulciano Centro Storico Via di Gracciano nel Corso

Attualmente così schedato C1 (erroneamente riportato decreto di vincolo e rimosso, resta il vincolo nel balcone limitato agli elementi della facciata);

Viene attribuita classe di valore C2 con la prescrizione di immodificabilità della facciata.

6 Favorevoli (unanimità)

5) Quinto edificio – zona extraurbana

Immobile sito a S. Albino in Via Fontecornino

Attualmente C2

Viene attribuita la classe di valore C3 senza limitazioni invariante strutturali

6 Favorevoli (unanimità)

6) Sesto edificio – zona Urbana

Immobile (ex leopoldina) con annesso legnaia sito a Tre Berte

Attualmente C3 con limitazioni invariante strutturali

Viene attribuita la classe di valore C3 senza limitazioni invariante strutturali senza possibilità di ampliamento

Viene attribuita la classe C5 alla legnaia

6 Favorevoli (unanimità)

7) Area di pertinenza – zona extraurbana

Area di pertinenza di Immobile sito a Montepulciano Capoluogo Pod. Aiola III ss146

Richiesta modifica area di pertinenza

Ampliamento area di pertinenza anche all'edificio prospiciente.

6 Favorevoli (unanimità)

8) Ottavo edificio – zona urbana

Immobile sito ad Acquaviva Via dei Mori

Attualmente la classe di valore C3 con limitazioni invarianti strutturali

Viene attribuita la classe di valore C3 senza limitazioni invarianti strutturali

6 Favorevoli (unanimità)

9) Nono edificio – zona extraurbana

Immobile sito a Montepulciano Capoluogo Via Poggiardelli

Attualmente Edificio in classe C3 con limitazioni invarianti strutturali

Viene attribuita la classe di valore C3 senza limitazioni invarianti strutturali ma con le limitazioni di modifiche prospettiche e di ampliamento

6 Favorevoli (unanimità)

10) Decimo edificio – zona urbana

Immobile sito a Montepulciano Capoluogo Via Bernabei

Attualmente Edificio principale ed accessorio in classe C3 con le limitazioni delle invarianti strutturali

Viene attribuita all'Edificio principale la classe di valore C3 senza le limitazioni delle invarianti strutturali ed al corpo aggiunto accessorio la classe C5

6 Favorevoli (unanimità)

Non essendoci altri punti da discutere e deliberare la seduta si scioglie alle ore 20:30

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Monica Bettollini



IL PRESIDENTE

Iacopo Pennecchi

