

Verbale Commissione uso e assetto del Territorio congiunta a Commissione AAGG del 23/06/2025

Il giorno 23/06/2025 alle ore 18.20 in modalità mista iniziano i lavori della Commissione Consiliare Uso e Assetto del Territorio congiuntamente con la Commissione Affari Generali.

Presenti il Sindaco ed i Consiglieri (Angiolini, Pennechi, Fè, Bettolini, Salvadori, Mele, Maccarone, Tralozini e Lazzerini), assente il consigliere Di Betto.

Presente Arch. Massimo Bertone

1)Regolamento per la determinazione delle sanzioni amministrative

Prende parola l'Arch. Bertone e ricorda che il precedente regolamento è molto datato e soprattutto dopo l'approvazione del decreto Salva Casa è in contrasto con quest'ultimo e quindi per dare risposte alle richieste che arrivano agli uffici c'è l'urgenza di rinnovare questo testo.

Il nuovo regolamento sanzionerà gli abusi sugli edifici ed eventuali abusi su attestazioni paesaggistiche;

per quanto riguarda gli abusi sugli edifici l'incremento di valore venale (Avv) conseguente alla esecuzione delle opere in assenza di titolo o in sostanziale difformità da esso, è calcolato come differenza tra il valore attuale (Va) dell'immobile a seguito dell'intervento (che si equipara al valore medio stabilito in base ai parametri O.M.I.), ed il valore precedente (Vp) calcolato mediante l'applicazione di un coefficiente correttivo (a), che varia a seconda della consistenza e tipologia dei lavori abusivamente eseguiti.

Le sanzioni a questo punto saranno applicate a scaglioni crescenti e proporzionali all'aumentare del valore Avv.

Tale fattispecie, inerente gli interventi eseguiti in ambiti sottoposti a tutela paesaggistica, è commisurata al "maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione".

Nel caso in cui la Soprintendenza abbia ritenuto gli interventi realizzati compatibili con i valori paesaggistici che gravano sull'area, non si procede alla quantificazione del danno ambientale in quanto il giudizio di compatibilità comporta, ex se, una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico, con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno arrecato.

Tale profitto sarà determinato attraverso il calcolo dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, ed è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), riferito alla data di accertamento dell'abuso, calcolato con le modalità indicate per le sanzioni in ambito edilizio. L'importo delle sanzioni forfetarie è determinato in base ad una griglia, che gradua l'importo della stessa in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito dell'esecuzione delle opere.

E' stato disciplinato inoltre, il metodo di calcolo della sanzione per la definizione dei Condoni

Edilizi per interventi in area sottoposta a tutela paesaggistica.

Interviene la consigliera Marzia Lazzerini e concorda che il regolamento è abbastanza datato però è un argomento che ha un'estensione e una complessità tale da richiedere ulteriori approfondimenti, inoltre il decreto Salva Casa sostiene che il valore dell'immobile deve essere fornito dall'agenzia delle entrate mentre il nuovo regolamento prevede che il valore dell'immobile venga assegnato dall'ufficio tecnico del comune.

Prende la parola l'Arch. Bertone e risponde che il valore è il risultato di un calcolo e serve solamente per la definizione della sanzione e comunque dove i valori OMI sono troppo distanti il regolamento concede la possibilità di richiedere una perizia.

Intervengono i consiglieri Gianfranco Maccarone ed Eros Trabalzini e sostengono l'ipotesi di non mettere in votazione il regolamento ed effettuare ulteriori approfondimenti perché vista la complessità della materia vorrebbero ulteriori passaggi nelle commissioni competenti. Il consigliere Maccarone evidenzia che il regolamento nella sua ultima versione risulta trasmesso dall'Ufficio da più di tre mesi e solo oggi portato in commissione; ritiene che un regolamento in materia sanzionatoria che ha un impatto significativo sul cittadino non possa essere esaminato frettolosamente per le conseguenze che comporta.

Risponde il sindaco dicendo che questo regolamento è oggetto di studio da ormai diversi mesi e i tecnici hanno effettuato tutti gli approfondimenti del caso e il regolamento stesso garantirà maggiormente cittadini e dipendenti dell'Ufficio tecnico.

Favorevoli (Angiolini, Bettolini, Fè, Mele, Pennecchi, Salvadori)

Contrari (Lazzerini, Maccarone, Trabalzini)

Alle ore 19,00 termina il lavoro congiunto delle due commissioni e prosegue il lavoro della commissione Uso e Assetto del Territorio, insieme ai componenti della commissione Affari Generali esce anche il consigliere Fè.

2) Piano di Recupero Villa Buschetti

Illustra la pratica l'Arch. Bertone, Villa Buschetti è un edificio in via della Rimembranza in zona San Biagio, la villa è stata oggetto di un piano di recupero del 2009 che arrivò all'approvazione ma non fu mai redatta la convenzione per la caduta di interesse dell'investitore. Il Piano Operativo ha recepito il piano di recupero della struttura con le finalità ricettive e di ristorazione dotati di piscina parcheggio sotterraneo e parcheggio lungo via della rimembranza ma la commissione paesaggistica aveva espresso parere negativo.

Nel 2023 è stata presentata una variante al Piano Operativo che consisteva nell'utilizzare i piani superiori dell'edificio principale e le torrette per la struttura ricettiva mentre il piano terra veniva destinato ai servizi inoltre venivano realizzati due blocchi nuovi tramite il recupero dei volumi per realizzare altre camere e il ristorante e nella parte adiacente la pubblica il parcheggio realizzato sarà per il 40% usufruito dalla struttura ricettiva e per il 60% sarà destinato alla pubblica utilità per liberare dalle auto parcheggiate via della Rimembranza. L'adozione del piano di recupero è avvenuto nel 2024 e nel frattempo sono arrivati i pareri di Nuove acque, Estra, Telecom e Asl perché l'edificio è situato in area cimiteriale, ancora non è giunto il parere di Enel.

Gli ultimi 3 passaggi effettuati sono:

- Assemblea Pubblica;
- Parere della provincia per i beni BSA, il parere è favorevole con prescrizioni
- Conferenza paesaggistica, parere favorevole con prescrizioni da tenere in considerazione quando verranno rilasciati i titoli edilizi.

Interviene la consigliera Lazzerini annunciando voto di astensione in quanto non conosce il progetto e soprattutto le prescrizioni sono molto impattanti.

Favorevoli (Angiolini, Bettolini, Pennecchi, Salvadori)

Astenuti (Lazzerini, Trabalzini)

3) AGGIORNAMENTO QUADRO CONOSCITIVO - XLI INTEGRAZIONE"

Alle ore 19.45 il consigliere Fè rientra in commissione.

1) Primo edificio - zona extraurbana in zona Martiena Montepulciano Capoluogo

Attuale schedatura C3 con invariante strutturale.

Nuova schedatura: C3 senza invariante strutturale per tutto l'edificio;

6 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini, Lazzerini)

0 Contrari

2) Richiesta di Modifica del perimetro dell'area di pertinenza

L'attuale area di pertinenza divide a metà uno dei fabbricati presenti pertanto è stata presentata la richiesta di estenderla, viene concessa l'estensione dell'area di pertinenza ma non come richiesto, il nuovo perimetro sarà dettato dal perimetro delle particelle catastali 195 e 221.

6 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini, Lazzerini)

0 Contrari

3) Terzo edificio - zona extraurbana in zona Abbazia di Montepulciano

Attuale schedatura C3 con invariante strutturale.

Nuova schedatura: C3 con invariante strutturale per l'edificio principale e C5 per corpi addossati ;

6 Favorevoli (Bettollini, Salvadori, Fè, Pennecchi, Trabalzini, Lazzerini)

0 Contrari

4) Quarto edificio e Quinto edificio - zona extraurbana in zona Martiena Montepulciano capoluogo

I due edifici erano già stati analizzati in commissione ed era stata respinta la richiesta presentata, non è stato rilasciato nessun parere ma si chiede all'ufficio tecnico un chiarimento con la proprietà degli immobili per fornire ulteriori dettagli.

Non essendoci altri punti da discutere le commissioni congiunte vengono sciolte alle ore 20:40

Il Presidente

Il Segretario Verbalizzante

Jacopo Pennecchi

Monica Bettollini

