

OGGETTO: verbale della seduta del 20/04/2021 ore 18:30

NOMINATIVO	PRESENTE	ASSENTE
Ciolfi Andrea	X	
Rubegni Luca	X	
Fè Gianluca	X	
Cenni Angela		X
Faralli Eleonora		X
Andreozzi Gian Luca	X	

Presiede **Ciolfi Andrea**.

Segretario verbalizzante, nominato dai presenti, **Fè Gianluca**.

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

Il presidente, accertata la presenza del numero legale, da inizio ai lavori della Commissione riunita a seguito della regolare convocazione del 14/04/2020 passando la parola all'arch. **Bertone Massimo**, il quale espone i sottototati punti all'ordine del giorno.

PUNTO 1) *"Aggiornamento quadro conoscitivo - schedatura patrimonio edilizio - decima integrazione"*.

- a) Primo edificio da classificare si trova in area urbana, in loc. Montepulciano stazione, attualmente in C3 viene chiesto il rinvio per un'analisi più dettagliata per parti data la complessa composizione dello stesso, costruito in più fasi.
Presidente pone in votazione il **rinvio** del punto con esito 3 favoreli (Ciolfi, Fè, Rubegni) e 1 astensione (Andreozzi).

- b) Il secondo edificio da schedare si trova in area urbana, nel centro storico del Capoluogo, attualmente in C1 poiché edificio posto sotto tutela dalla Soprintendenza. La storia di detto edificio è lunga e complessa, ma come egregiamente ricostruito dai documenti storici forniti dal cittadino richiedente, l'edificio attualmente presente è soltanto una parte dell'edificio pre esistente, messo sottotutela nell'aprile del 1922 ai sensi della L. n.364 del 20/06/1909, e crollato rovinosamente nel 1927. A causa del detto crollo, fu ricostruita soltanto la piccola parte ancora oggi in piedi, ma non con gli elementi di pregio originari, che tuttavia rimane ancora oggi risulta sotto tutela. Il cittadino richiedente inoltre fa sapere che per quanto riguarda la tutela monumentale ha già presentato istanza alla Soprintendenza di Siena chiedendo la revoca della tutela. Si propone di classificare l'edificio in C3, fatto salvo il buon esito della rimozione del vincolo da parte della SBAAS.
Presidente pone in votazione con esito **4 favorevoli** su 4 presenti.

- c) Terzo complesso edificatorio da schedare si trova in area agricola in loc. "Il Greppo". Attualmente tutto il compendio, composto da un edificio principale e due annessi anticamente usati per le attività agricole, si trova in classe C3. In particolare a seguito dell'analisi del materiale fotografico fornito l'edificio principale, mostra forma compatta, materiali tradizionali ed elementi compositivi tipici rurali delle nostre zone e per questo l'ufficio propone di mantenere la Classe C3, mentre per i due annessi la Classe C4. La commissione concorda con la classificazione dell'edificio principale C3, ma propone di classificare C5 i due annessi, alla luce dello stato dei luoghi ed in un'ottica di un recupero completo e funzionale degli stessi. Il cons. Andreozzi concorda con la classificazione degli annessi proposta dalla Commissione, tuttavia si trova in disaccordo sulla classificazione dell'edificio principale che a suo giudizio meriterebbe un classe di valore più alta, almeno per una parte dell'edificio stesso.
- Presidente pone in votazione il punto con **3 favorevoli** (Ciolfi, Fè, Rubegni) ad entrambi le casistiche della classificazione, mentre cons. Andreozzi vota **favorevole** alla classificazione c5 degli annessi, ma **contrario** alla schedatura proposta sull'edificio principale.
- d) Quarto edificio si trova in area agricola, nei pressi della Loc. di Nottola. Si tratta di un piccolo magazzino di recente costruzione in uno stato di semiabbandono, con tetto di lamiera di ferro, attualmente in C3. L'ufficio propone la classe C5. Presidente pone in votazione il punto con **4 favorevoli** su 4 presenti.

PUNTO 2) *"Correzione errore materiale - N.T.A. di PO - Ampliamento dell'area di interesse commerciale nel c.s. in vicolo del Leone e p.tta Danesi-".*

Il punto consiste nella correzione di un'errata graficizzazione, ampliando l'area di interesse commerciale di cui alla tavola di PO " Discipline del Centro Storico ", alla piazzetta Danesi ed al vicolo del Leone, secondo le procedure di cui all'art. 21 della L.R. 65 / '14. Tale classificazione era già stata approvata con la Variante al Regolamento Urbanistico (RU) del 30/11/2015 (DCC n 101), e dopo l'adozione del nuovo P.O. (DCC n 17 del 14/03/2018), tale indicazione veniva nuovamente raccolta con un'osservazione dell'UTC, poi approvata dal Consiglio Comunale in data 28/03/2019, con DCC n. 24. In data 13/09/2019, con DCC n. 54, veniva approvato il PO, conformemente alle risultanze delle sue procedure di formazione, compresa la citata DCC n. 24 del 2019. Tuttavia a seguito di un'istanza per un intervento ad un edificio a destinazione commerciale sito in vicolo del leone presentata da un cittadino, l'UTC verificava che, per tale vicolo come per piazzetta Danesi, entrambe site nel c.s., nella relativa tavola di PO " Discipline del Centro Storico " non risultava graficizzato l'ampliamento dell'area di interesse commerciale e al loro posto (due aree vuote), in maniera evidentemente errata, è indicata la presenza di due edifici classificati c2, sottoposti a pianificazione unitaria. Si propone di correggere quindi l'errore materiale che si è verificato.

Presidente pone in votazione con **3 favorevoli** (Ciolfi, Fè, Rubegni) e **1 astenuto** (Andreozzi).

PUNTO 3) *"Regolamento Edilizio Comunale – Integrazione art. 114 – Verifica della regolarità edilizia dei manufatti esistenti e Integrazione art. 115 – Correzione degli errori materiali di rappresentazione."*

Gli uffici nella gestione delle procedure edilizie, enormemente aumentate per l'introduzione del bonus governativo (cd. Superbonus 110%), sia di carattere ordinario, che quelle di carattere straordinario, si sono accorti che sono emerse alcune casistiche procedurali di cui si ritiene una maggiore e opportuna regolamentazione, anche nell'ottica di una semplificazione di tutto l'iter

amministrativo alleggerendo il lavoro degli uffici stessi che del cittadino che presenta l'istanza. Il primo caso riguarda la datazione degli immobili (al di là della loro legittimità). In caso di possesso da parte dell'Amministrazione comunale di un attestato di agibilità / abitabilità di un immobile, la datazione fa riferimenti ad essa, negli altri casi la parte privata e quella pubblica, ricercano e producono documentazioni diverse per definire la datazione di un edificio. Il secondo caso riguarda la correzione di errori di rappresentazione grafica dei manufatti per come riportati negli elaborati tecnici in possesso della amministrazione comunale, quando questi esorbitano le tolleranze riconosciute per legge. In particolare la questione si presenta per i condoni edilizi ex L. 47 / '85, per i quali si rileva in maniera non infrequente una frettolosa ed imprecisa rappresentazione grafica, spesso evidentemente illogica rispetto la conformazione del manufatto cui fanno riferimento. Da questi due casi, attraverso un lavoro corale di più uffici della struttura si arriva alla proposta all'introduzione di due nuovi articoli del REC l'art 114 -Verifica della regolarità edilizia dei manufatti esistenti- e l'art. 115- Correzione degli errori materiali di rappresentazione non incidenti sui carichi urbanistico-edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, unità immobiliari, destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi) eccedenti le tolleranze di cui all'art. 198 della l.r. 65/2014 e art. 34.bis DPR 380 / 2001-

Presidente pone in votazione il punto con **3 favorevoli** (Ciolfi, Fè, Rubegni) e **1 Astenuto** (Andreozzi)

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

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Gianluca Fè

IL PRESIDENTE

Andrea Ciolfi