



COMUNE DI CASOLE D'ELSA

PROVINCIA DI SIENA

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Sessione Straordinaria - Seduta in prima convocazione

Oggetto: Variante al piano di recupero di san Severo. Adozione

L'anno duemilaotto, addì **tredecim** del mese di dicembre alle ore **16:00** nella Residenza Municipale, per riunione di Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

		Presenti	Assenti			Presenti	Assenti
1	FETI VALENTINA	X		8	SBARAGLI SANDRA	X	
2	BOGI PATRIZIA	X		9	SPINELLI RENZO		X
3	FONTANELLI CLAUDIO	X		10	CIOFI FABIO	X	
4	GALLI ALESSIO	X		11	CIOFI PIERO	X	
5	GRISANTI ROSA MARIA	X		12	MANSUETO GUIDO	X	
6	LAPUCCI TAMARA	X		13	LAZZI FERNANDO	X	
7	MENICETTI LUIGI	X				12	1

Assiste alla seduta il Segretario del Comune F.F. BIANCHI STEFANO

Il Sig. FETI VALENTINA nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri dichiara aperta la seduta.

Il sottoscritto Segretario, visti gli atti d'ufficio ATTESTA

- CHE la presente deliberazione è divenuta **ESECUTIVA** il

- decorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione
- avendo il Difensore Civico comunicato di non aver riscontrato vizi di legittimità
- dopo l'approvazione a maggioranza assoluta dell'atto reiterato dal Consiglio Comunale con delibera N. del divenuta esecutiva il

- CHE la presente deliberazione è stata **ANNULLATA** il con delibera di Consiglio N.

IL SEGRETARIO COMUNALE F.F.
Fto BIANCHI STEFANO

Terminate le comunicazioni il Sindaco pone in discussione il **punto 3) all'ordine del giorno " Variante al Piano di Recupero San Severo - Adozione "** e lo presenta illustrandolo mediante lettura del documento depositato in atti e comunque di seguito integralmente riportato:

" Vogliamo fare chiarezza sulla vicenda di San Severo.

Sono trascorsi tre anni dall'Approvazione in Consiglio Comunale del Piano di Recupero di San Severo e lo stesso Consiglio Comunale è chiamato di nuovo a decidere in merito all'insediamento, oggi posto sotto sequestro. Perché?

Nel Maggio del 2007 la Procura della Repubblica ha messo sotto sequestro questo insediamento e l'Amministrazione ha intrapreso un percorso di verifica del procedimento che la stessa aveva approvato, per appurarne la correttezza amministrativa, perchè dallo stesso procedimento erano scaturite le conseguenti concessioni edilizie.

L'Amministrazione decise quindi di dare un incarico esterno per fare la propria perizia di parte attraverso la quale è stata appurata la non correttezza sia del Piano di recupero presentato, sia dell'istruttoria tecnica che di questo venne fatta prima di essere approvato in Consiglio Comunale.

Molti sono gli aspetti incriminati, ma per quanto di nostra competenza, come da verifica fatta la non correttezza degli atti che lo stesso Consiglio Comunale ha approvato.

Dobbiamo fare una giusta distinzione; il Consiglio è chiamato a deliberare circa i Piani Attuativi ed il Piano di Recupero lo è, ma è chiamato sotto il profilo politico a deliberare sull'intervento; gli elaborati che vengono approvati hanno sempre un passaggio prima da parte dell'Ufficio competente, in questo caso l'Ufficio Urbanistica, che certifica la regolarità degli stessi. Infatti il Consiglio Comunale non è stato chiamato in causa dalla magistratura, perché l'atto che allora approvò era non corretto all'origine, ovvero non correttamente istruito.

Successivamente alla perizia l'ufficio ha emesso l'Avvio del Procedimento per la rettifica e/o annullamento del Piano di Recupero.

A fine Aprile 2008 la proprietà ha presentato una Variante al Piano di Recupero che prevede il ridimensionamento dell'intervento così come valutato dalla nostra perizia, aderendo sostanzialmente alle conclusioni dell'Amministrazione Comunale.

Oggi l'Adozione della Variante del Piano di Recupero determina una superficie complessiva possibile pari a mq. 2049 (6944 mc) a fronte della precedente approvata pari a 3346,20 (2786 mq di Sn + 557,20 di Sa, pari a 7528 mc). Un sostanziale ridimensionamento che porterà alla demolizione di quattro edifici e sostanziali interventi sulle superfici accessorie, quindi scale, logge, ballatoi.

Il Consiglio Comunale di Casole è chiamato oggi quindi ad esprimersi ancora una volta sull'insediamento, per compiere un passo fondamentale sull'iter intrapreso con l'avvio del procedimento di autotutela che l'ufficio ha messo in atto per la rettifica del progetto che era stato approvato.

Vorrei sottolineare l'importanza di questo atto che andiamo a fare e rispondere subito a quanti potrebbero affermare che si tratta di una sanatoria. Non è assolutamente una sanatoria; si parla di volumetrie che furono regolarmente concesse, ma che non potevano essere concesse in toto, come stabilisce la perizia effettuata; quindi la proposta che oggi adottiamo è quella che già allora potevamo adottare e quindi concedere; tutto il resto è da ritenersi abusivo, perché privo di titolo e sarà demolito. Spetta certamente all'amministrazione valutare l'utilità pubblica di tali immobili e procedere o meno con la confisca, ma anche se ciò fosse, ed è prematuro parlarne, saranno sempre immobili che rimarranno nella disponibilità della Pubblica Amministrazione e gestibili con evidenza pubblica.

Quando si parla di recupero si intende di utilizzo delle volumetrie esistenti; infatti San Severo era un insediamento esistente, con ingenti volumi e la volontà era quella di riqualificare l'area con il recupero; in questo caso c'è stato un esubero di volumetrie concesse che esulano dall'intento primo della parte politica. Infatti oggi il Consiglio non è

chiamato a discutere sulla scelta politica di fare o meno l'insediamento, perché a questo ha già dato una risposta, ma a rettificare quanto tecnicamente è stato avallato per arrivare al fine del recupero.

San Severo è stato per anni ormai oggetto di discussione; si è parlato di abuso edilizio, si è parlato di villaggio vacanze e sono state usate tante parole prive di fondamento. Oggi, che piaccia o meno la scelta che abbiamo fatto, come per tante altre situazioni sul territorio, di recuperare questo tipo di immobili, non importa, perché non è oggetto di discussione; oggi siamo chiamati a dare legittimità ad un atto che politicamente era già stato assunto, ma che mancava della parte sostanziale, ovvero la correttezza tecnica.

Ecco perché abbiamo iniziato dicendo, vogliamo fare chiarezza; oggi c'è bisogno di fare chiarezza su quello che è successo e avere il quadro reale ed ufficiale di quello che è stato fatto.

Non avrei voluto mai arrivare ad una vicenda come questa, ma sono serena nell'affrontare questa situazione perché dopo così tanto tempo, riusciremo a chiudere questa vicenda, che come altre si sono aperte come cicatrici in questi anni e che però devono trovare la risposta, anche se la stessa ci fa male. La gente deve sapere che cosa succede dopo che ha letto sui giornali di queste vicende; c'è voluto tempo a capire quale fosse il problema, dovevamo essere sicuri, ma oggi che lo sappiamo, non possiamo esimerci da prendere provvedimenti e riconsegnare alla comunità un comune forte della sua legalità.

Non ci sentiamo responsabili di aver causato tutto questo, ma ci sentiamo certamente e onestamente la responsabilità di fare luce e di dare un esito finale a questa cattiva gestione tecnica delle nostre scelte politiche; Non vogliamo redimerci, perché non vogliamo assumerci colpe che non sono a carico nostro e se fino ad oggi abbiamo condotto la cosa con toni mai accesi ed è stato perché la ricerca della verità credo lo imponga, ma non staremo certo a farci carico delle responsabilità altrui. Oggi sono chiare e credo che tutti nel bene o nel male si possa rispondere a quello che è stato un periodo brutto per la nostra comunità. La parte politica ha sempre un momento di verifica, la nostra sarà a breve, ma permettetemi di dire con onestà, che noi dalle responsabilità non siamo certo scappati.

A sostegno di questo e come abbiamo avuto modo di dire nelle occasioni ufficiali, questa Amministrazione vuole assumersi la responsabilità di riportare la conduzione amministrativa nella piena correttezza. Un anno fa abbiamo fatto un incontro pubblico in merito all'Avvio della Variante Generale al Piano Strutturale, con le motivazioni che bene sono espresse nel documento che allora presentammo; oggi grazie ad un lavoro importante che stiamo portando avanti con l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, con la nuova dirigente l'Arch. Blanco, abbiamo appurato con la stessa, ed anche con la Provincia e la Regione che è necessario attuare strumenti di salvaguardia affinché lo stesso ufficio possa gestire in piena trasparenza e regolarità tutti gli atti che i cittadini legittimamente chiederanno. Abbiamo la necessità oggi e come azione prioritaria di ricondurre gli strumenti urbanistici al giusto allineamento e lo faremo adottando, prima della scadenza del mandato, la variante di salvaguardia. Per questa partirà da gennaio prossimo una azione di partecipazione con la cittadinanza con l'ausilio del Garante dell'Informazione che farà parte del gruppo di lavoro che redigerà la variante, coordinato dall'Arch. Blanco e che verrà nominato tra dieci giorni, in seguito al regolamento che è stato approvato dal Consiglio Comunale la scorsa settimana. "

Il Sindaco richiama altresì la conferenza stampa che si è svolta la mattina nel proprio Ufficio e comunica che alla seduta odierna, a termini e per le funzioni previste dall'art.51 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale, sono presenti l'arch. Alessandra Sara BLANCO - Responsabile dell'area Urbanistica e Edilizia Privata e l'avv. Renzo GRASSI - consulente legale ed avvocato di parte nel procedimento giudiziario del Piano di Recupero di San Severo;

Terminata la lettura del predetto documento del Sindaco, acquisito agli atti su sua richiesta, , prima lo stesso Sindaco, che fa una breve cronistoria degli atti e dei fatti, ed a seguire l'arch. BLANCO proseguono nell'illustrazione della proposta di Piano di Recupero da adottare mediante il supporto di slides che vengono anch'esse acquisite agli atti. Durante questa esposizione l'arch Blanco sintetizza la proposta di PdR e lo definisce "rimodulato", ovvero "corretto" mediante l'eliminazione, per iniziativa del proponente privato, delle parti in contrasto con il Programma Integrato d'Intervento. Sottolinea, altresì, che la proposta del piano attuativo è supportata da valutazione integrata e prevede, allorché l'intervento sarà supportato dai necessari titoli autorizzativi, l'esecuzione di consistenti interventi di riqualificazione ambientale e consolidamento dei versanti, nonché interventi di rinaturalizzazione onde mitigare l'impatto dell'intervento realizzato sul paesaggio e favorire la graduale ricostruzione del profilo dei suoli, il tutto finalizzato anche ad un migliore inserimento dei fabbricati nel delicato contesto paesaggistico.

Il Sindaco cede ora la parola al consigliere Fabio CIOFI che chiede chiarimenti sul procedimento di riconversione delle volumetrie ammissibili a superfici edificabili, costituendo ciò uno dei presupposti di legittimità della proposta di PdR in adozione. L'arch. BLANCO chiarisce che, in assenza di esplicite procedure per riconvertire i volumi in superfici, è stato assunto come parametro di riconversione l'unico presente nel RU e cioè la misura dell'altezza interpiano di cui all'art.21 delle norme del Regolamento Urbanistico pari a ml. 3,50. Sottolineando che ciò costituisce il parametro meno favorevole al proponente e di maggior tutela dell'Ente in quanto consente minore edificabilità e quindi minore occupazione di suolo.

Di seguito il Sindaco cede la parola all'avv. GRASSI che inquadra gli aspetti di natura giuridica del provvedimento che il Consiglio Comunale potrà adottare al termine della discussione. Il giurista ripercorre la vicenda e la inquadra nella sua "anomalia" differenziandosi dai classici abusi che in genere consistono in attività edilizia difforme dai titoli autorizzativi rilasciati. Nel caso specifico gran parte dell'intervento eseguito era conforme ai titoli autorizzativi rilasciati a loro volta coerenti con il PdR approvato dal Consiglio Comunale nell'anno 2005. Quest'ultimo però è risultato non in coerenza con i parametri urbanistici del Programma Integrato d'Intervento, cioè mc. 6.466, a partire dal dato errato della consistenza iniziale come prevista dal Programma Integrato d'Intervento a cui si è aggiunta una errata interpretazione delle norme del vigente Regolamento Urbanistico. Riaffermando che l'attività edilizia iniziale era stata posta in essere "legittimamente" ma per volumetrie e superfici esuberanti rispetto ad una corretta interpretazione del P.I.I. e del R.U.. I provvedimenti della Magistratura inquirente, la perizia di parte del Comune redatta dall'arch. Maurizio De ZORDO della Regione Toscana, hanno, alla fine, ricondotto a certezza le volumetrie da recuperare e quindi la superficie da edificare, in base al predetto parametro di riconversione, che è pari a mq. 2049 di superficie complessiva (superficie netta + superficie accessoria). Tale misura rappresenta ciò che sarebbe stato legittimo realizzare anche al tempo del PdR approvato con DCC n.53 del 22.09.2005 e quindi, se così fosse stato, mai avremmo potuto disporre la totale demolizione dell'edificato, pena pesanti azioni risarcitorie a carico del Comune. Sulla base degli atti, delle normative, della ricostruzione del Comune tenendo conto delle perizie d'ufficio, è stata determinata la superficie massima edificabile che così viene proposta per mq.2044,70 di superficie complessiva a fronte dei mq. 2049 assentibili. Di conseguenza con il PdR in adozione non si sana un abuso bensì si riconduce l'originario PdR a correttezza con la conseguente demolizione delle superfici esuberanti rispetto alle previsioni del P.I.I.. Si conclude così una tormentata e complessa vicenda con il totale ripristino della legalità e la tutela integrale del pubblico interesse, compresi di aspetti ambientali verso i quali è stata prestata la massima attenzione nella fase istruttoria e lo sarà ancora di più nella fase di rettifica dei Permessi di Costruire mediante i quali sarà

data attuazione alla variante del PdR una volta che lo stesso sarà efficace, fatti salvi i provvedimenti della Magistratura che ha disposto il sequestro del cantiere.

Si apre la discussione ed il Sindaco dà la parola nell'ordine a

- consigliere BOGI Patrizia
- consigliere LAZZI Fernando
- consigliere CIOFI Fabio
- consigliere MANSUETO Guido
- assessore QUATTRINI Giancarlo
- consigliere FONTANELLI Claudio

i cui interventi risultano a verbale della seduta.

Conclude la discussione il Sindaco rilevando come il Consiglio Comunale stia per compiere un atto di grande chiarezza e trasparenza riconducendo alla piena legalità un atto che ha tormentato la vita sociale, politica ed istituzionale degli ultimi due anni. Si augura che così venga ristabilito un corretto e sereno confronto sulle questioni casolesi ed in modo particolare sulla politica urbanistica del territorio di Casole d'Elsa, per la revisione della quale è già stato avviato un proficuo lavoro, sicuramente utile per la prossima amministrazione comunale. Ribadisce ancora con nettezza che si tratta di un atto di grande correttezza ed anche di "autocritica", non di una sanatoria che avremmo sicuramente osteggiato. Questo ciclo amministrativo si concluderà con un risultato sicuramente positivo e concreto come raramente si verifica in analoghe situazioni. Ringrazia ancora, interpretando il sentimento di tutti i consiglieri ed assessori, il prezioso lavoro dell'arch. BLANCO e la competente consulenza dell'avv. GRASSI.

Il Consiglio Comunale

VISTA la richiesta presentata dalla Soc. Toscana Real Estate s.r.l., con sede in Poggibonsi Via XX Settembre, per l'esame della Variante al Piano di Recupero del complesso immobiliare in Loc. San Severo;

VISTI i Permessi di Costruire rilasciati a seguito della precedente approvazione definitiva del P. di R. (delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 22 Settembre 2005) qui di seguito elencati:

- n. 149 rilasciato in data 6.12.2005 – Fabbr. “A” (richiesta presentata in data 5.10.2005)
- n. 150 rilasciato in data 6.12.2005 – Fabbr. “B” ” (richiesta presentata in data 5.10.2005)
- n. 151 rilasciato in data 6.12.2005 – Fabbr. “C” ” (richiesta presentata in data 5.10.2005)
- n. 152 rilasciato in data 6.12.2005 – Fabbr. “D” ” (richiesta presentata in data 5.10.2005)
- n. 164 rilasciato in data 20.12.2005 – OO.UU ” (richiesta presentata in data 5.10.2005);
- n. 10 rilasciato in data 18.01.2007 – Fabbr. “E1, E2, E3” ” (richiesta presentata in data 25.05.2006)

PRESO ATTO che la Variante al Piano di Recupero San Severo (redatta, per la parte urbanistico-architettonica, dagli architetti Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati con studio in Tavarnelle Val di Pesa, per la parte geologica dal Dott. Geologo Claudio Bimbi con studio in Colle Val d'Elsa, per la parte relativa al consolidamento del versante dall'Ing. Claudio Marchetti con studio in Siena e per la parte relativa alla Valutazione Integrata degli effetti dalla società NEMO con sede in Firenze) è relativa alla rettifica del Piano di Recupero San Severo, sulla base delle indicazioni derivanti dalla relazione peritale (del 07/12/2007 prot. n° 8864) dell'arch. Maurizio De Zordo incaricato dall'Amministrazione Comunale quale esperto in materia urbanistica.

DATO ATTO che detta Variante al Piano di Recupero consta dei seguenti elaborati:

- **EL. 1** "*Inquadramento territoriale, quadro normativo e estratto PdR approvato*";
- **EL. 2** "*Rilievo stato esistente al febbraio 2008*";
- **EL. 3** "*PdR rimodulato*";
- **Tavv. 1, 1A, 2, 2A:** "*Progetto di consolidamento e risagomatura del versante sottostante l'edificato di San Severo*;
- **Tav. 3:** "*Progetto di carpenteria e armatura nuova piscina*";
- **Indagine geognostica di supporto:** "*Caratteristiche stratigrafiche e geotecniche dell'area, Relazione tecnica descrittiva*" e relative tavole allegate; "*note integrative alla relazione geologica*";
- **Rapporto Ambientale.**
- **Bozza di Convenzione**

PRESO ATTO che si è provveduto al deposito delle indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica (ai sensi della L.R n° 1/2005 e del D.G.R. 26/2007) presso l'Ufficio Regionale Tutela del Territorio di Siena in data 25/09/2008 prot. n° 252528;

PRESO ATTO che si è provveduto ad un nuovo deposito di integrazione delle indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica (ai sensi della L.R n° 1/2005 e del D.G.R. 26/2007) presso l'Ufficio Regionale Tutela del Territorio di Siena in data 09/12/2008 prot. n° 326439;

VISTA la Relazione istruttoria finale redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata Arch. Alessandra Sara Blanco

DATO ATTO che il Responsabile del Procedimento ha verificato quanto disposto dall'art.16 della L.R. 1/2005 ed ha provveduto ad allegare agli atti da adottare il rapporto del Garante della Comunicazione di cui all'art. 19 della L.R. 1/2005;

RITENUTO di adottare la Variante al Piano di Recupero di San Severo;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Con la seguente votazione **UNANIME** resa nelle forme di legge

Presenti: 12
Favorevoli 11
Contrari 0
Astenuiti: 1 (Lazzi)
Votanti: 11

D E L I B E R A

- 1) di adottare, ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/2005, il Piano di Recupero in località San Severo in variante e rettifica, dando atto che il presente Piano modifica quello precedente approvato con DCC n°53 del 22/09/2005;
- 2) di dare atto che la Variante al Piano di Recupero è composta dagli elaborati che seguono che vengono allegati alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale:
 - **EL. 1** "*Inquadramento territoriale, quadro normativo e estratto PdR approvato*";
 - **EL. 2** "*Rilievo stato esistente al febbraio 2008*";
 - **EL. 3** "*PdR rimodulato*";
 - **Tavv. 1, 1A, 2, 2A:** "*Progetto di consolidamento e risagomatura del versante sottostante l'edificato di San Severo*";
 - **Tav. 3:** "*Progetto di carpenteria e armatura nuova piscina*";
 - **Indagine geognostica di supporto:** "*Caratteristiche stratigrafiche e geotecniche dell'area, Relazione tecnica descrittiva*" e relative tavole allegate; "*note integrative alla relazione geologica*";
 - **Rapporto Ambientale;**
 - **Bozza di Convenzione**
- 3) di specificare che i Permessi di costruire, a suo tempo rilasciati in virtù del precedente Piano di Recupero ora rettificato, ed indicati in premessa, dovranno essere modificati o annullati dai competenti Uffici per renderli compatibili con il Piano di Recupero, ora adottato e quale risulterà al termine dell'iter di approvazione previsto dall'art.69 della L.R. n.1/2005 ;
- 4) di dare atto che al presente Piano di Recupero sono da applicare le procedure di cui all'art. 69 della LR 1/2005,
- 5) di trasmettere alla Provincia copia del Piano di Recupero ai sensi dell'art.69 della L.R. 1/2005;
- 6) di dichiarare, con separata ed espressa votazione, resa parimenti con **VOTAZIONE UNANIME**, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'ultimo comma. dell'art. 47 della L. 142/90.

Letto approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Fto FETI VALENTINA

IL SEGRETARIO COMUNALE F.F.
Fto BIANCHI STEFANO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124 D.Lgs 18 Agosto 2000, n. 267)

- Si certifica su conforme dichiarazione del messo che copia del presente verbale viene affisso all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi dal

Addi

IL SEGRETARIO COMUNALE F.F.
Fto BIANCHI STEFANO

Il sottoscritto Segretario, visti gli atti d'ufficio ATTESTA

CHE copia del presente verbale è stato inviato al Difensore Civico con Prot. N. in data su richiesta di 1/5 dei consiglieri

CHE Il Difensore Civico con sua nota del Prot. N. ha denunciato vizi di legittimità/competenza.

Addi

IL SEGRETARIO COMUNALE F.F.
Fto BIANCHI STEFANO

PARERI DI COMPETENZA
(art. 49 D. Lgs 18 Agosto 2000 n. 267)

Si esprime parere **FAVOREVOLE**
in ordine alla Regolarità Tecnica

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla Regolarità
Contabile ed alla Copertura Finanziaria

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FIN.

Fto BLANCO ALESSANDRA SARA

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Lì,

IL SEGRETARIO COMUNALE F.F.
BIANCHI STEFANO