



CITTÀ DI PITIGLIANO

(Provincia di Grosseto)

Comune di Pitigliano

Verbale di deliberazione CONSIGLIO COMUNALE

Delibera n. 50 del 26-11-2025

Oggetto: Approvazione variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 19 LRT 65/2014 e ss.mm.ii. e LRT 10/2010 e ss.mm.ii.

L'anno duemilaventicinque il giorno ventisei del mese di novembre, alle ore 18:38, in Pitigliano nella Sala delle adunanze presso la sede del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Straordinaria per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il Sindaco Giovanni Gentili.

COMPONENTI	QUALIFICA	PRESENTI/ASSENTI
Giovanni Gentili	Sindaco	Presente
Alessio Celata	Consigliere	Assente
Piero Alberto Celata	Consigliere	Presente
Marco Ceppodomo	Consigliere	Presente
Claudia Elmi	Consigliere	Presente
Serena Falsetti	Consigliere	Presente
Irene Lauretti	Consigliere	Presente
Alessandro Polidori	Consigliere	Presente
Massimo Ulivieri	Consigliere	Presente
Pier Luigi Camilli	Consigliere	Assente
Emilio Celata	Consigliere	Presente
Francesco Maria Gorini	Consigliere	Presente
Mario Testa	Consigliere	Presente

Presenti n. 11 Assenti n. 2

Tot. voti favorevoli: 11

Tot. voti contrari: 0

Tot. voti astenuti: 0

Partecipa la sottoscritta **Dott.ssa Rosella Pacchiarotti, Segretario comunale** del Comune incaricata della redazione del verbale.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

La seduta è Pubblica, di Prima convocazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- questo Ente è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del C.C. 24 settembre 2009, n.32, nonché di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del C.C. 24 febbraio 2015, n. 6, pubblicato sul B.U.R.T. n. 15 del 15.04.2015;
- con deliberazione di Giunta n. 30 del 30/03/2020, l'Unione dei Comuni Montani Colline del Fiora, ha approvato l'avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pitigliano, Manciano e Sorano, ai sensi dell'art. 17 e 23 della L.R.T. 65/2014;
- con deliberazione di Giunta n. 20 del 22.03.2024, l'Unione dei Comuni Montani Colline del Fiora, ha approvato la proposta del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pitigliano, Manciano e Sorano, ai sensi dell'art. 23, comma 7 della L.R.T. 65/2014;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 30.04.2024 è stato adottato, ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii., il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pitigliano, Manciano e Sorano, secondo i contenuti di cui alla proposta approvata con deliberazione della Giunta Esecutiva n. 20 del 22.03.2024 dell'Unione dei Comuni Montani "Colline del Fiora;

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 5 del 28.03.2022 con cui, ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii., è stata adottata la variante al R.U. finalizzata ad incentivare e potenziare il riuso del patrimonio edilizio esistente attraverso misure ed azioni che portino benefici collettivi e miglioramenti prestazionali del patrimonio in termini di edilizia sostenibile ed efficientamento energetico;

CONSIDERATO che;

- l'avviso di adozione della variante è stato pubblicato sul BURT n. 21 del 25.05.2022 e con nota prot. n. 3660 del 13.05.2022 ne è stata data comunicazione, ai sensi dell'art. 19 della l.r.t. 10 novembre 2014, n. 65, alla Regione e alla Provincia, mettendo a disposizione l'atto adottato ed i relativi elaborati in formato elettronico;
- l'avviso di adozione del Piano e della contestuale variante è stato altresì pubblicato all'albo online del Comune dal 25.05.2022 al 24.07.2022 e nei luoghi di maggior frequenza dandone ampia diffusione;
- la deliberazione consiliare di adozione e tutti gli elaborati progettuali della variante al regolamento sono stati depositati presso la sede del Comune, Ufficio Urbanistica, per trenta giorni consecutivi al fine di consentire a tutti gli interessati di poterne prendere visione e presentare le eventuali osservazioni;
- la deliberazione consiliare e copia degli elaborati progettuali della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di garantire la massima diffusione e visibilità, sono stati pubblicati sul sito internet del Comune di Pitigliano;
- le funzioni di Responsabile del Procedimento sono state assunte dal Responsabile del Servizio Urbanistica, Geom. Marzia Stefani e quelle di garante dell'informazione e della partecipazione dall'Arch. Junior Alessandro Cirotto che ha cessato il rapporto di lavoro con questo Ente e pertanto successivamente assunte dal Geom. Ferini Samuele, in forza presso questo Ente;

ATTESO che ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 19 della l.r. 10 novembre 2014, n. 65 ed art. 25 della lrt 10/2010, sono pervenuti i seguenti contributi/osservazioni, che fanno parte integrante e sostanziale della presente anche se non materialmente allegati, ma depositati agli atti dell'Ufficio Urbanistica:

- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, nota pervenuta in data 18.06.2022 ed acquisita al prot. n. 4602;

- Consorzio di Bonifica 6 Toscana Sud, nota prot. n. 3046 del 16.05.2022, pervenuta in data 17.05.2022 ed acquisita al prot. n. 3741;
- Arpat, Dipartimento di Grosseto, nota pervenuta in data 23.06.2022 ed acquisita al prot. n. 4719;

DATO ATTO che sono stati esaminati dall'autorità Competente i predetti contributi, poiché riguardanti unicamente il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica che, come si evince dal verbale n. 1 del 30.01.2025 dell'Autorità Competente, inerente il provvedimento motivato di "esclusione dalla procedura di VAS, di cui agli artt. da 23 a 28 della LRT 10/2010" della variante in oggetto, non hanno comportato modifiche agli elaborati cartografici e/o normativi;

PRESO ATTO che:

- l'Autorità Competente ha emesso in data 30.01.2025, verbale n. 1, il provvedimento motivato di "esclusione dalla procedura di VAS, di cui agli artt. da 23 a 28 della LRT 10/2010" della variante in oggetto, giusta determinazione di presa d'atto del Responsabile del Servizio Vincolo Paesaggistico n. 16 del 14.03.2025;
- ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) del DPGR 30 gennaio 2020, n. 5/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche" il soggetto istituzionale competente non effettua le indagini anche nei casi di "varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici";
- per effetto dell'art. 5 dell'accordo sottoscritto, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014 e art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), tra il Ministero delle Attività Culturali e la Regione Toscana, non si procede all'applicazione delle Disposizioni transitorie di cui all'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR;

DATO ATTO che il procedimento di formazione del RU è stato oggetto di ampia partecipazione, come desumibile dal Rapporto del Garante della Comunicazione allegato alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "B";

VISTI i seguenti elaborati, già adottati con DCC n. 5 del 28.03.2022, di seguito indicati, che allegati sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

B0	STATO ATTUALE_NORME GENERALI (aggiornamento al Novembre 2018)	testo
B0	STATO MODIFICATO_NORME GENERALI (Marzo 2021)	testo
ALLEGATO 1	NORME COMUNALI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE (Incentivi per l'edilizia sostenibile art. 12 del D.Lgs. n. 28/2011 e art. 220 L.R.T. 65/2014 ss.mm.ii.)	testo
VAS	Rapporto ambientale	testo
VAS	Sintesi non tecnica	testo

VISTA la Relazione del Responsabile del Procedimento, redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R.T.65/2014, ed allegata alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "A";

VISTO il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, art. 38 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., allegato alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "B";

VISTO il parere di regolarità tecnica, rilasciato dal Responsabile del Servizio interessato, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 7 del Regolamento sul sistema dei Controlli Interni, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.3/2013;

DATO ATTO che la presente proposta non comporta oneri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente;

VISTA la LRT 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e ss.mm.ii;

VISTA la LRT 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" e ss.mm.ii.;

VISTO il Regolamento Urbanistico;

VISTO l'art. 42 d.lgs. 267/2000;

Con votazione unanime favorevole espressa per alzata di mano, presenti 11 componenti su 13 in carica

DELIBERA

Per le motivazioni di cui in premessa, da intendersi qui integralmente riportate:

DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii., la variante al R.U., composta dai seguenti elaborati, già adottati con DCC n. 5 del 28.03.2022, allegati e facenti parte integrante e sostanziale della presente:

B0	STATO ATTUALE_NORME GENERALI (aggiornamento al Novembre 2018)	testo
B0	STATO MODIFICATO_NORME GENERALI (Marzo 2021)	testo
ALLEGATO 1	NORME COMUNALI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE (Incentivi per l'edilizia sostenibile art. 12 del D.Lgs. n. 28/2011 e art. 220 L.R.T. 65/2014 ss.mm.ii.)	testo
VAS	Rapporto ambientale	testo
VAS	Sintesi non tecnica	testo

DI ALLEGARE alla presente deliberazione, secondo il disposto dell'art. 18, comma 3, della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., le seguenti relazioni:

- Allegato "A" _Relazione redatta dal Responsabile del Procedimento, ex art. 18 della LRT 65/2014 e s.m.i.;
- Allegato "B" _Rapporto del Garante dell'Informazione e della partecipazione, ex art. 38 della LRT 65/2014 e s.m.i.;

DI DARE MANDATO, altresì, ai sensi dell'art. 19 comma 6 della l.r. 10 novembre 2014, n. 65, all'Ufficio Urbanistica di procedere alla pubblicazione dell'avviso relativo all'approvazione della presente variante urbanistica al R.U, sul BURT nonché di trasmettere il presente atto, comprensivo dei relativi allegati in formato digitale, alla Regione e alla Provincia e di rendendolo accessibile, anche per via telematica, attraverso la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune;

DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 19 comma 7 della l.r.t. 10 novembre 2014, n. 65, la variante urbanistica al R.U., acquista efficacia decorsi trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso di avvenuta approvazione sul BURT.

Il Sindaco ricorda che con deliberazione del Consiglio Comunale del 30.04.2024 è stata adottata la variante al Regolamento Urbanistico e dopo quasi 2 anni abbiamo il parere

favorevole della Soprintendenza per quanto riguarda la valutazione di impatto ambientale per cui possiamo procedere all'approvazione.

Il Sindaco passa la parola alla Responsabile Marzia Stefani la quale precisa che la variante è del 2022 e che è in linea con gli indirizzi dell'Amministrazione in materia di fabbisogni energetici. La variante era stata adottata proprio per concedere dei bonus volumetrici ma anche economici in ordine alla riduzione degli oneri di urbanizzazione rispetto a tutti quegli interventi che possono in qualche modo andare a migliorare il comfort abitativo soprattutto dal punto di vista del risparmio energetico, per cui elemento principale di questa variante era l'applicazione dell'art. 220 della legge regionale 65/2014 che ci dà la possibilità di avere bonus volumetrici. Le forme con cui si possono raggiungere questi obiettivi riguardano soprattutto gli impianti di riscaldamento e di produzione dell'energia che vengono realizzati negli edifici sia di nuova costruzione ma anche in caso di ristrutturazioni importanti. Il calcolo di questi benefici è svolto sulla scorta di linee guida a livello regionale e permette di fare cappotti esterni, murature o solai di copertura fino ad una altezza di 50 cm che non vengono computati nel calcolo dei volumi, ma ciò che risponde maggiormente alle esigenze dei cittadini che ci sono pervenute è la possibilità di realizzare serre solari, pensiline fotovoltaiche, parcheggi, andando così incontro alle esigenze che arrivano agli uffici e che ci auguriamo vengano sfruttate in quanto è anche un modo per incentivare e ridare spazio all'edilizia. Altro elemento della variante è l'adeguamento alla legge regionale perché il nostro Strumento era stato approvato nel 2015 e non era prevista la possibilità di fare trasferimenti di volumetria oltre i limiti del 20% sempre attraverso il programma di miglioramento agricolo ambientale anche per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli. L'approvazione della variante dopo così tanto tempo è dovuta al fatto che contestualmente all'adozione della variante si adotta anche il procedimento di valutazione impatto ambientale e strategica sul quale si deve esprimere il nucleo di valutazione istituito presso l'Ufficio Paesaggistico presso l'Unione dei Comuni. Il procedimento è stato iniziato in linea con l'adozione della variante ma poi ci sono state problematiche legate al cambio della figura di responsabile dell'Ufficio e alla sua composizione della quale non poteva far parte la Responsabile dell'Ufficio Tecnico in quanto soggetto proponente che non si può autovalutare. La questione è poi stata risolta, il Nucleo si è espresso già a fine marzo e si è poi attesa l'approvazione in quanto è stato necessario fare un quesito alla Regione in riferimento alla possibilità di fruire dell'incentivo di un ulteriore 5% previsto dal D.Lgs. 28/2011 sui volumi esistenti, oltre a quello previsto dalla legge regionale, potendo così appurare la applicabilità di entrambi.

Interviene la Vicesindaco la quale ringrazia la Responsabile evidenziando che si tratta di una grande opportunità.

Il consigliere Emilio Celata evidenzia che si tratta di una cosa molto interessante per il territorio e ringrazia l'Ufficio Tecnico per il lavoro fatto e soprattutto per la puntualità nelle risposte che vengono date e preannuncia il voto favorevole del Gruppo.

Il consigliere Gorini concorda con quanto detto dall'assessore Falsetti ma ritiene che per valutare l'impatto sia delle cose negative che di quelle positive sulla popolazione, sarebbe necessario vedere, nel tempo, quanti effettivamente hanno fruito di questa possibilità, anche per avere il polso della situazione su quella che è la potenzialità della popolazione. Sarebbe interessante verificarlo e monitorarlo nel tempo.

Il Sindaco concorda con quanto detto dal consigliere Gorini, lo ringrazia per l'osservazione e invita tutti a collaborare per sponsorizzare questa nuova opportunità.

Segue la votazione come sopra riportata.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto digitalmente

Il Presidente
Giovanni Gentili

*Firma sostituita da indicazione a mezzo stampa ai sensi
dell'articolo 3, comma 2 del D.Lgs n.39/1993*

Il Segretario comunale
Dott.ssa Rosella Pacchiarotti

*Firma sostituita da indicazione a mezzo stampa ai
sensi dell'articolo 3, comma 2 del D.Lgs n.39/1993*