



Pratica: Accertamento di conformità in sanatoria art. 209 L.R. 65/2014, 2025/001/ACC-2025

REGIONE TOSCANA
SETTORE SISMICA
PRESIDIO ZONALE DI AREZZO
PEC: regionetoscana@postacert.toscana.it

**SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE
PROVINCIE DI SIENA GROSSETO ED AREZZO**
PRESIDIO DI AREZZO
PEC: sabap-si@pec.cultura.gov.it

UNIONE DEI COMUNI DEL PRATOMAGNO
GESTIONE ASSOCIATA VINCOLO PAESAGGISTICO
VIA PERUGIA 2/A LORO CIUFFENNA (AR)
PEC: segreteria@pec.unionepratomagno.ar.it

UNIONE DEI COMUNI DEL PRATOMAGNO
SERVIZI TECNICI E PROTEZIONE CIVILE
VIA PERUGIA 2/A LORO CIUFFENNA (AR)
E
SERVIZIO FORESTAZIONE
VIA PERUGIA 2/A LORO CIUFFENNA (AR)
PEC: segreteria@pec.unionepratomagno.ar.it

COMUNE DI CASTELFRANCO PIANDISCO'
SETTORE PATRIMONIO
MANUTENZIONE E PROTEZIONE CIVILE
SEDE

e.p.c.

Geom. ARDINGHI FILIPPO
VIA DI CASPRI 14
52026 CASTELFRANCO PIANDISCO' (AR)
PEC: filippo.ardinghi@geopec.it

Ing. CIMARRI ANDREA
VIA DEL CASENTINO 22
50066 REGGELLO (FI)
PEC: andrea.cimarri@ingpec.eu

Dott. For. TRABUCCO LUCA
VIA F.LLI CERVI 50
52024 LORO CIUFFENNA (AR)
PEC: luca.trabucco@pec.it

NUZZI DANIELE
VIA GIOVANNI AMENDOLA 29
52025 TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
PEC: nuzzi.daniele@aruba.it

**OGGETTO: CONVOCAZIONE DI CONFERENZA DEI SERVIZI SEMPLIFICATA IN MODALITA' ASINCRONA
AI SENSI DELL'ART. 14-Bis DELLA L. 241/90 E S.M.I. PER L'ACQUISIZIONE DEGLI ATTI DI ASSENSO**



NECESSARI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA RICHIESTO IN DATA 27/02/2025
PROT. 3081.

Il Responsabile del Settore Pianificazione, Urbanistica Edilizia e Ambiente

Premesso che:

- in data 11/01/2024, 18/01/2024, 23/01/2024, 21/02/2024, sono stati eseguiti una serie di sopralluoghi presso aree ubicate in Loc. Case Fabbroni, finalizzati all'accertamento dell'esecuzione di una pluralità di opere effettuata in assenza dei necessari titoli abilitativi.
- Al termine degli accertamenti sono state adottate, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 e art. 196 della L.R. 65/2014, le ordinanze n. 47-48-49 del 28/06/2024 di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi antecedente gli abusi;
- Agli atti di cui in precedenza hanno fatto seguito le Ordinanze di proroga n. 85 del 08/10/2024 e 3 del 24/01/2025, che recavano come ultimo termine per adempiere il 01/03/2025;
- Tali ordinanze sono state ritualmente notificate ai rispettivi destinatari;
- Le aree sulle quali risultano realizzate le opere abusive sono gravate dai vincoli di cui all'art. 136, comma 1 lett. "c" e "d" del D.lgs 42/2004, denominato "Zona del culmine del Pratomagno aretino" di cui al D.M. 8/10/1952, nonché da Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

Considerato che:

- Successivamente alla notifica delle Ordinanze, il Sig. Nuzzi ha provveduto alla demolizione di parte delle opere contestate (volumetrie e piscina), mantenendo in sito i soli muri di contenimento, per i quali ha richiesto la sanatoria edilizia, paesaggistica, strutturale e idrogeologica;
- Tale richiesta di sanatoria proposta ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, è stata acquisita al protocollo di questo Ente al n. 3081 del 27/02/2025.
- Nelle more della verifica di ottemperanza alle ordinanze emesse e della valutazione circa l'ammissibilità della sanatoria parziale, il procedimento amministrativo relativo alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria di cui in precedenza è stato temporaneamente sospeso con nota prot. 4663 del 27/03/2025;

Preso atto:

- Che la giurisprudenza amministrativa, con riferimento al **principio di unitarietà della sanatoria**, ha sostenuto che un intervento edilizio abusivo deve essere considerato nella sua globalità non potendo essere oggetto di regolarizzazione parziale, salvo che le porzioni sanate non risultino **autonome e scindibili**;
- Che il richiedente ha **demolito le opere principali** (piscina e volumetrie) e ha mantenuto e richiesto la sanatoria solo per **muri di contenimento del terreno**, destinati a evitare movimenti franosi in un contesto a dislivello;

Ritenuto:

- Che i muri oggetto dell'istanza possano essere qualificati come **opere edilizie autonome e scindibili**, il cui impatto urbanistico e paesaggistico possa essere valutato indipendentemente dal complesso originario;
- Che prima di procedere al rilascio del provvedimento di sanatoria, occorra verificare, tramite istruttoria tecnica e Conferenza dei servizi, l'effettiva doppia conformità urbanistica, strutturale e paesaggistica dei muri in oggetto, con particolare riguardo alla presenza di vincoli paesaggistici e idrogeologici nella zona di intervento;

Visti:

- Il rapporto di servizio della Polizia Municipale n. 7/2025, assunto al prot. 13732 del 04/06/2025;
- La nota del Responsabile del Settore Pianificazione, Urbanistica, Edilizia ed ambiente, assunta al prot. 14815 del 23/06/2025, con la quale si dispone l'assunzione della Responsabilità procedimentale relativa alla presente istanza nonché la revoca della sospensione del procedimento disposta in data 27/03/2025;
- Visti gli artt. 14 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. che dettano disposizioni in materia di Conferenze di Servizi;
- la L.R. 65/2014 e in particolare l'art. 209 e il DPGR 1/R/2022
- Il D.lgs 42/2004
- La L.R. 39/2000 e il DPGR 48/R/2003
- Il D.P.R. 380/2001;



CONVOCA

Conferenza di Servizi volta all'acquisizione degli atti di assenso sotto il profilo paesaggistico, idrogeologico, statico e urbanistico, necessari per l'eventuale rilascio del provvedimento di sanatoria richiesto.

La suddetta Conferenza decisoria di cui all'art. 14 comma 2 della L. 241/90 è convocata in forma SEMPLIFICATA e in modalità ASINCRONA ai sensi dell'art. 14 bis della medesima legge.

Gli Enti e/o le Amministrazioni in indirizzo sono invitati a trasmettere le proprie determinazioni in merito all'istanza in oggetto, formulate in termini di assenso o dissenso congruamente motivate esplicitando in maniera chiara ed analitica eventuali modifiche necessarie ai fini dell'assenso.

Il termine perentorio entro il quale le Amministrazioni/Enti coinvolti possono richiedere, ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L. 241/90, integrazioni documentali o chiarimenti e/o richiesta motivata di convocazione della conferenza in forma simultanea e in modalità sincrona viene fissato in **15 (quindici) giorni dalla presente convocazione ovvero entro il 08/07/2025.**

*Allo scopo di illustrare i contenuti dell'istanza oggetto di decisione, nonché per l'analisi congiunta delle eventuali integrazioni pervenute, sono programmati per il **giorno 03/07/2025, ore 9:30** e per il **giorno 02/09/2025 ore 9:30** due incontri in videoconferenza da effettuarsi tramite piattaforma Microsoft TEAMS in uso all'Ente, i cui link di collegamento saranno trasmessi con successiva e separata comunicazione.*

Si precisa che i suddetti incontri, la cui partecipazione è del tutto facoltativa, hanno esclusiva finalità di cooperazione con i soggetti coinvolti e di illustrazione dei temi da trattare e pertanto non rilevano ai fini della decisione finale della conferenza, che si svolgerà con le modalità stabilite in precedenza rimanendo ferma la disciplina in tema di invio delle determinazioni finali di cui all'art. 14-bis commi 3 e seguenti della L. 241/90.

Salvo l'eventuale periodo di sospensione, a seguito di richiesta di integrazioni così come previsto dal comma 7 dell'articolo 2 della legge 241/1990, le Amministrazioni/Enti coinvolti sono chiamate a rendere le proprie determinazioni entro il termine perentorio di 90 (novanta) giorni dalla presente convocazione ovvero entro il **21/09/2025.**

La mancata comunicazione della determinazione entro il termine sopra fissato, ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti all'art. 14 bis comma 3 della L. 241/90, equivalgono ad assenso senza condizioni.

Ciò fatta eccezione per la determinazione della Soprintendenza chiamata ad esprimere il proprio parere vincolante sulla compatibilità paesaggistica ex art. 167 del D.lgs. 42/2004, quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Per cui, in conformità agli orientamenti giurisprudenziali vigenti e alla circolare MIBACT n. 34 del 30 agosto 2023 che hanno escluso la possibilità di riconoscere efficacia di silenzio assenso al mancato parere reso dalla Soprintendenza nel termine perentorio previsto dall'art. 167 del D.lgs. 42/2004, la mancata comunicazione della determinazione della Soprintendenza in seno alla Conferenza e nel termine perentorio sopra indicato comporterà la determinazione motivata conclusiva negativa della Conferenza.

Al di fuori di tale ipotesi, allo scadere del termine di cui sopra, questa Amministrazione procedente provvederà ad adottare la determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza, qualora abbia acquisito esclusivamente atti di assenso non condizionato anche implicito, ovvero qualora ritenga che le condizioni e prescrizioni eventualmente indicate dalle Amministrazioni/Enti ai fini dell'assenso o del superamento del dissenso possano essere accolte senza necessità di apportare modifiche sostanziali al progetto.

Ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 14 bis L. 241/1990, qualora la conferenza di servizi in modalità asincrona non dovesse risultare risolutiva, con atti di assenso o dissenso che comportino modifiche sostanziali, l'eventuale riunione in modalità sincrona si terrà il 23/09/2025 alle ore 9:30, presso la sede del Comune, o anche in videoconferenza.

Contestualmente alla presente si trasmettono i seguenti elaborati in formato digitale costituiti da:

1. **Ordinanze 47-48-49 del 28/06/2024**
2. **Ordinanze 83 del 08/10/2024 e 3 del 24/01/2025**
3. **Documenti allegati alla domanda di sanatoria assunta al prot. 3081 del 27/02/2025**
4. **Comunicazione di sospensione del procedimento prot. 4663 del 27/03/2025**



5. Comunicazione di revoca della sospensione del procedimento, assunta al prot. 14815 del 23/06/2025

Copia della presente comunicazione sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Castelfranco Piandiscò e sul sito web comunale all'indirizzo www.castelfrancopiandisco.it

Si comunica infine il nominativo del responsabile del procedimento: **Arch. Massimo Balsimelli**

Castelfranco Piandiscò, 23/06/2025

Il Responsabile del Settore

Pianificazione, Urbanistica, Edilizia e Ambiente

Arch. Massimo Balsimelli

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.