



Settore: SETTORE LAVORI PUBBLICI E SERVIZI PER IL TERRITORIO
Unità Proponente: EDILIZIA PRIVATA

⑩ L'edificio di cui trattasi risulta oggetto di schedatura del patrimonio edilizio esistente del Comune di San Gimignano. Scheda 19.8 dell'elaborato N1D del POC vigente e alla scheda AG8_UP19 del quadro conoscitivo sotto la lettera C, e che risulta classificato di Rilevante Valore ai sensi dell'art. 90 del POC vigente, ed in forza di cui l'art. 92 dello stesso POC

dispone il restauro e il risanamento conservativo di cui all'art. 36 comma 1 (ancora del POC) quale categoria massima di intervento;

- ⑩ Tutto il complesso immobiliare risulta sottoposto a vincolo di tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004 con provvedimento del 24 gennaio 1986;
- ⑩ L'immobile risulta inoltre censito tra gli elenchi del PTCP della Provincia di Siena quale Bene Storico Architettonico_Edificio e Villa Specialistica scheda n. 0002, recepito nel PS vigente e conseguentemente nel POC Vigente.
- ⑩ per il recupero dell'immobile è stata presentata istanza di permesso di costruire indicizzata agli atti con estremi P.E. 2024/0194 prot. 7955 del 09.04.2024, acquisito da parte della competente Soprintendenza il titolo autorizzativo ai sensi dell'art. 21 del Codice in data 14.03.2024;
- ⑩ durante l'iter procedimentale della pratica di cui trattasi, il Settore competente aveva richiesto al tecnico progettista chiarimenti circa l'effettiva presenza o meno di aperture storicizzate, ancorché tamponate, ai fini del rispetto della categoria di intervento di restauro e risanamento conservativo imposta sull'edificio per norma di POC, e che in una prima nota integrativa prot. 23573 del 2024 il tecnico incaricato Arch. ████████ documentava l'esecuzione di saggi non invasivi sui paramenti murari al fine di dimostrare la leggibilità di elementi connotativi delle preesistenti aperture, nel tempo richiuse da successivi interventi sull'immobile;
- ⑩ A seguito di tale campagna di saggi, il Settore competente riscontrava in sede istruttoria la non esaustività di alcuni di essi identificati con le sigle 1G, 2G, 4G, 5G, eseguiti sul prospetto dei *granai*, a cui il tecnico progettista rispondeva con nota prot. 28611 del 2024 fornendo documentazione fotografica aggiornata circa lo stato dei luoghi a seguito dell'approfondimento dei saggi sopra identificati, asserendo quanto segue ai fini del rispetto della categoria di intervento:
 - ⑩ *Sul saggio 1G "la presenza della finestra è chiaramente visibile in quanto con la rimozione dei resti di intonaco sono stati messi alla luce gli stipiti lapidei"*
 - ⑩ *Sul saggio 2G "la presenza della finestra è chiaramente visibile in quanto con la rimozione dei resti di intonaco sono stati messi alla luce gli stipiti lapidei"*
 - ⑩ *Sul saggio 4G "la presenza della finestra è chiaramente visibile in quanto con la rimozione dei resti di intonaco sono stati messi alla luce gli stipiti lapidei"*
- ⑩ *Sul saggio 5G "la presenza della finestra è chiaramente visibile in quanto con la rimozione dei resti di intonaco sono stati messi alla luce gli stipiti lapidei"*

DATO ATTO che:

- ⑩ durante l'istruttoria delle integrazioni prot. 28611 del 2024, tuttavia, sono emerse discrasie tra lo stato dei luoghi - riferito alle sigle 1G, 2G, 4G, 5G – documentato e asseverato, rispetto allo stato dei luoghi riferito ai medesimi saggi, documentato con la precedente nota prot. 23573 del 2024 dal tecnico progettista;
 - ⑩ tali discrasie consistevano in differenze tra apparecchiature murarie o quadri fessurativi dei paramenti, visibili già nel protocollo 23573, che avrebbero invece dovuto rimanere inalterate nonostante la successiva rimozione dei lacerti di intonaco documentata con nota prot. 28611;
- determinando pertanto l'esigenza di convocare un sopralluogo sul posto alla presenza del Progettista e Direttore dei Lavori, del funzionario architetto SABAP competente per il territorio, della Polizia Municipale, in esito al quale quest'ultima dava seguito con il rapporto informativo di cui all'incipit;

CONSIDERATO che le indagini condotte dalla Polizia Municipale hanno dato evidenza che sono state effettivamente realizzate alterazioni del paramento murario e del prospetto dell'edificio "i Granai" in assenza di titoli necessari alla realizzazione di tali opere, nei punti individuati dal verbale di sopralluogo allegato al rapporto informativo stesso;

PRESO ATTO, alla luce di quanto sopra esposto:

- ⑩ della non corrispondenza di quanto dichiarato dal tecnico in seno al procedimento di cui al PdC 2024/194 come stato legittimo e originario e l'effettivo stato dei luoghi riscontrato in loco;
- ⑩ dell'effettivo mutamento in assenza di titolo dello stato dei luoghi asseverato;
- ⑩ dell'avvenuta alterazione del paramento murario, asseverata invece quale originaria dal tecnico ai fini del rispetto della categoria di intervento e dunque ai fini della conformità del progetto agli strumenti di pianificazione nonché dell'ammissibilità degli inserimenti delle aperture di progetto sul prospetto in esame, oggetto degli approfondimenti istruttori richiesti da quest'Ufficio;
- ⑩ che l'alterazione di cui trattasi si sia sostanziata in opere di rilevanza edilizia, con cui sono stati alterati i paramenti murari e inseriti elementi connotativi dell'archetipo delle aperture preesistenti, qualificabile pertanto quale alterazione dei prospetti;

DATO ATTO dunque della nota prot. 5482 del 07.03.2025 con la quale si comunicava l'avvio del procedimento sanzionatorio ai sensi del Titolo VII, Capo II della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. nei confronti dei Sigg.ri:

⑩

[REDACTED]

in qualità di **PROPRIETARIO** PEC [REDACTED]

⑩

[REDACTED]

in qualità di **RICHIEDENTE del PDC** PEC [REDACTED]

⑩

[REDACTED]

in qualità di **PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI DELLE OPERE ARCHITETTONICHE** indicato nel **PDC** PEC

[REDACTED]

⑩

[REDACTED]

in qualità di **PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI DELLE OPERE STRUTTURALI** indicato nel PDC PEC [REDACTED]

PRESO ATTO che in data 25.03.2025 con nota prot. 8421 - acquisita con ns. prot. 6700 del 25.03.2025 - la Soprintendenza di Siena ha avviato il procedimento ai sensi dell'art. 160 c. 1 e 4 del D.Lgs 42/2004 completa di istruttoria con proposta di irrogazione di sanzione amministrativa pecuniaria in danno al bene culturale senza ordine di rimessa in pristino ai sensi degli art. 160 e 181 del D.Lgs 42/2004 per interventi eseguiti in parziale difformità dell'autorizzazione di cui all'art. 21 del Codice;

RICHIAMATONE integralmente il contenuto, in particolare i seguenti passaggi di rilievo:

- ⑩ *“Con nota acquisita dal Comune di San Gimignano al prot. 28611/2024, attestante lo stato dei luoghi dopo l'esecuzione del saggio richiesto, a conferma della preesistenza delle finestrature ai fini del consolidamento del titolo edilizio, lo stato dei luoghi è apparso visibilmente manomesso”*
- ⑩ la funzionaria responsabile, in data 05.02.2025, in presenza dei tecnici del Comune e del personale della Polizia Municipale, ha riscontrato l'esecuzione di lavori in danno al bene culturale, consistenti in “realizzazione di quattro tamponature, visibilmente di recente fattura, come confermato dalla presenza di malte e materiali posti in opera nonché dalla tecnica esecutiva” (...) che “hanno comportato la perdita irreversibile di materiale originale, compresa anche la completa spicconatura degli intonaci preesistenti”

e successivamente le relative conclusioni:

- ⑩ *“l'intervento eseguito, ancorché finalizzato allo scopo di dimostrare la presenza di finestrature preesistenti, per consolidare il titolo edilizio, ha comportato danno al bene vincolato, perché ha determinato la perdita di materiale originale (parti di muratura e intonaci)*
- ⑩ *l'intervento è stato realizzato in danno per metodo di esecuzione, in quanto è apparso evidenza che non è stato realizzato tramite scuci e cucì, ma tramite demolizione controllata con mezzi meccanici.
Ciò è confermato dalla fattura realizzativa dei riquadri, cornici e piattabande inserite con fine di realizzare un falso storico;*
- ⑩ *l'andamento della lesione passante documentata nella finestra in estrema sinistra, presente negli allegati fotografici (inviati in data antecedente all'esecuzione dei presunti saggi) è stato visibilmente rettificato con parziale chiusura della stessa;*
- ⑩ *l'attuale proprietario è l'esecutore dei lavori sopra descritti;*
- ⑩ *VERIFICATO che le opere realizzate in difformità sono ritenute incompatibili con le esigenze di tutela dell'immobile e che hanno arrecato danno al bene culturale;*
- ⑩ *ACCERTATA la impossibilità dell'esecuzione di opere necessarie alla reintegrazione dell'immagine del bene perduto pertanto, ai sensi dell'art. 160 comma 1*
- ⑩ *Si ritiene, pertanto, ai sensi dell'art. 160 comma 4, che il responsabile sia tenuto a corrispondere allo Stato una somma pari alla diminuzione di valore subita dall'edificio monumentale determinata come da computo allegato.”*

PRESO ATTO della nota prot. 6580 del 24.03.2025 del tecnico incaricato Arch. Alvisè Tassi quale controdeduzione all'avvio di cui al prot. 5482 del 07.03.2025;

VISTA la nota prot. 8759 del 17.04.2025 della Polizia Municipale e ritenuto di avviare il procedimento anche nei confronti dell'ulteriore soggetto interessato, individuato nella ditta [redacted] chiantires
[redacted] torationssrl@pec.it

[redacted], in quanto ditta esecutrice dei lavori di cui trattasi;

DATO ATTO che con nota prot. 9535 del 28.04.2025 sono stati integrati i nominativi del procedimento, e dato atto dei termini ivi disposti per presentare memorie scritte e documenti pertinenti all'oggetto del procedimento;

PRESO ATTO dei contenuti della nota prot. 16415 del 2025 da parte dei soggetti destinatari dei procedimenti;

VISTA la nota ns prot. 26612 del 2025 con la quale la Soprintendenza di Siena decreta che al soggetto

[REDACTED], è inflitta una sanzione pecuniaria, pari ad € 51.430,21 (euro cinquantunomilaquattrocentotrenta/21), per i danni non ripristinabili arrecati al bene;

VISTA altresì la nota ns prot. 1663 del 26.01.2026 con la quale la Soprintendenza di Siena comunica la ricevuta del pagamento della sanzione pecuniaria di cui sopra da parte del soggetto destinatario del Decreto sanzionatorio della SABAP;

RITENUTO che le opere contestate, per tutto quanto sopra considerato, siano riconducibili a opere di rilevanza edilizia, con cui sono stati alterati i paramenti murari e inseriti elementi connotativi dell'archetipo delle aperture preesistenti, qualificabile pertanto quale alterazione dei prospetti;

ACCERTATO altresì, per tutto quanto sopra esposto, ai sensi del combinato disposto degli art. 33 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e art. 199 c.2 della L.R. 65/2014 **che non sia possibile il ripristino dello stato dei luoghi**;

RICHIAMATA integralmente, nelle premesse e nel disposto, la determinazione dirigenziale n. 323 del 14.05.2026 con la quale si determina in **19.756,80 €** (diciannovemilasettecentocinquantasei/80) l'importo dovuto ai sensi dell'art. 199 comma 2 della L.R. Toscana 65/2014 relativamente alle opere di cui all'oggetto;

Visto il vigente Piano Operativo approvato con DCC n.75/2021 e successiva variante approvata con DCC n.87/2022;

Vista la Legge 17 agosto 1942 n.1150;

Visto l'art.107 comma 2 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267;

Vista la Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65;

Vista il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 18/12/2025, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026-2028 e successivi atti di variazione, esecutivi ai sensi di legge;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 263 del 30/12/2025, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026-2028 e successivi atti di variazione, esecutivi ai sensi di legge;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 57 del 30/03/2026, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028 e successivi atti di variazione, esecutivi ai sensi di legge;

VISTI gli artt. 151 comma 4, 183 e 191 D.Lgs. n. 267/2000 relativamente all'ordinamento finanziario e contabile, in particolare in merito all'assunzione e alla gestione di impegni di spesa;

DISPONE

La sanzione pecuniaria prevista per le opere di cui trattasi, ai sensi dell'art. 199 comma 2 della L.R.

65/2014 Toscana, pari a complessivi **19.756,80 €**(diciannovemilasettecentocinquantasei/80)

E, per l'effetto, **si ingunge** ai Sigg.ri:

10

[REDACTED]

in qualità di **PROPRIETARIO** PEC [REDACTED]

10

[REDACTED]

in qualità di **RICHIEDENTE** [REDACTED]

10

[REDACTED]

in qualità di **PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI DELLE OPERE
ARCHITETTONICHE** indicato nel **PDC** PEC

[REDACTED]

10

[REDACTED]

in qualità di **PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI DELLE OPERE
STRUTTURALI** indicato nel **PDC** PEC [REDACTED]

10

[REDACTED]

in quanto ditta esecutrice dei lavori di cui trattasi;

il pagamento entro 90 giorni dalla notifica del presente atto con le seguenti modalità:

- Bonifico bancario codice IBAN IT 75 L 01030 72000 000000170695 intestato a “Comune di San Gimignano”

- c.c. postale n. 11118536 intestato a “Tesoreria comunale San Gimignano”

con espresso avviso che in difetto l'amministrazione procederà al recupero coattivo delle relative somme eventualmente comprensive di interessi.

IL DIRIGENTE
PERRONE VALENTINA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)