

Egr. Sig.

SINDACO

Egr. Sig.

RESPONSABILE UFFICIO EDILIZIA

Egr. Sig.

RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA

E p.c.

Egr. Sig.

SEGRETARIO COMUNALE

Comune di MASSA MARITTIMA

via pec: comune.massamarittima@postacert.toscana.it

OGGETTO: ISTANZA ex art. 23 quater, Testo Unico Edilizia e art. 97 comma 2 bis della l.r. 65/2014

Il sottoscritto Fabio Wibmer, nato a Lienz (Austria) il 30/06/1995, residente in Via Anello Nord n. 25 a Brunico (BZ), CF WBM FBA 95H30Z102T, in proprio e in qualità di Legale Rappresentante della soc. Cetinelle Società Agricola s.r.l. con sede in Via Anello Nord n. 25 a Brunico (BZ)

Premesso che

- il sottoscritto, proprietario dell'azienda agricola Cetinelle, oltre che dedito all'agricoltura, è altresì uno dei biker da trial più creativi al mondo, ed è riuscito ad affermarsi e conseguire risultati e successi notevoli con le sue acrobazie da biker. Risulta sponsorizzato anche da grandi marche di bibite energetiche, grazie alle sue incredibili abilità nel ciclismo. I suoi video "Fabiolous Escape" contano più di 50 milioni di visualizzazioni su YouTube, ed il canale YouTube di Wibmer, creato nel 2008, conta oltre 7,7 milioni di iscritti e 1,5 miliardi di visualizzazioni. Oltre alla sua vasta collezione di premi acrobatici, inclusa la vittoria del GoPro of the World – Best Line Contest nel 2015, Wibmer ha riscosso molto

successo come downhiller e freerider ed ha vinto l'Austrian Whip-Off Contest 2015 ed è stato campione austriaco di DH nel 2016, vincendo anche la Innsbruck Downhill Cup nel 2016 e nel 2017.

Più recentemente, sempre sui suoi canali social, sono stati pubblicati video come “the Streif”, realizzato sulla famosissima pista da sci e “trip to chile”, confermandolo l'atleta più seguito a livello globale, nel mondo bici.

Nel 2024 è stato inserito nella classifica Forbes under30, come personalità di spicco.

- È in corso di realizzazione un nuovo video internazionale denominato “Wibmerland” il cui progetto è attualmente in fase di svolgimento e la conclusione delle riprese è prevista nei prossimi mesi.

- Al fine di realizzare il suddetto video, consentire la produzione di ulteriori contenuti multimediali nonché ospitare e coinvolgere personalità di rilievo internazionale provenienti dal mondo sportivo e da altri ambiti professionali è necessario che una parte delle aree dell'azienda agricola (meglio evidenziate nella planimetria allegata) venga destinata temporaneamente ad un uso diverso rispetto a quello previste dalla vigente strumentazione urbanistica;

- In particolare, tali aree dovrebbero ospitare in via transitoria e temporanea strutture aventi caratteristiche cd. “leggere” ovvero da realizzarsi in legno senza particolari ancoraggi al terreno in modo da essere facilmente rimovibili

Rilevato che

- il c.d. Decreto Semplificazioni (D.L. 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120) all'art. 10 c.1, lett. m bis, ha disposto l'introduzione dell'art. 23 quater, Testo Unico Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). Tale norma, rubricata “Usi temporanei” dispone testualmente che:

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.

2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.

3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:

a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;

b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;

c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;

d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

4. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità,

di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

5. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

6. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.

7. Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.

8. Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale.”

- Dall'esame testuale della norma si evince che il legislatore nazionale abbia sentito l'esigenza di consentire alle Amministrazioni Comunali di favorire lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, attraverso l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico. La suddetta disposizione normativa, fermo restando la preminenza dello strumento urbanistico generale, apre la strada ad una nuova modalità, flessibile e contestuale, delle previsioni urbanistiche, purché in ragione di un evidente interesse di carattere pubblico e generale e si configura, quindi, come sperimentazione di nuove funzioni. L'opportunità di innestare nuovi usi, diversi da quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente - proprio perché temporanei - promuove un grado maggiore di flessibilità negli usi degli spazi, costituendo uno strumento utile per testare la ricaduta in termini qualitativi di una specifica funzione in un determinato luogo e valutarne l'efficacia rispetto alle esigenze della popolazione, prima di essere restituiti a destinazioni d'uso più stabili.

- La norma stabilisce che l'uso temporaneo in deroga alle previsioni di piano debba essere disciplinato da una apposita convenzione, la quale deve contenere, la durata dell'uso temporaneo e l'eventuale possibilità di proroga, le modalità di utilizzo, nonché gli oneri e le scadenze per il ripristino delle condizioni originarie, le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

- La medesima norma (comma 7) precisa, poi, che sia il consiglio comunale ad individuare i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle citate disposizioni da parte della giunta comunale e che, in assenza di tale atto consiliare, lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo debba essere approvato con deliberazione dello stesso consiglio comunale.

Rilevato altresì che

- La Regione Toscana, cui il legislatore nazionale ha rimesso (comma 8 art. 23 quater) la potestà di dettare disposizioni di maggior dettaglio, con legge regionale 1 dicembre 2021, n. 47 ha introdotto all'articolo 97 della l.r. 65/2014 il comma 2 bis, il quale prevede che “il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree, o parti di essi, in deroga alle destinazioni d'uso ammesse dal piano operativo nel rispetto delle finalità e delle

condizioni previste dall'articolo 23 quater del d.p.r. 380/2001, purché tale utilizzazione non risulti in contrasto con il piano strutturale”.

- Il Piano Strutturale Intercomunale è stato approvato in via definitiva il 9 marzo 2023 non pone alcuna limitazione all'utilizzo temporaneo che vuole fare il sottoscritto dell'area di sua proprietà. Anzi, così come si legge nella Sezione IV disciplinante “il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali”, il Piano strutturale intercomunale, all'art. 18 (rubricato “le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale”) ammette “l'installazione di strutture semplicemente appoggiate al terreno senza opere edilizie a servizio delle ippovie, del cicloturismo o del trekking”;

- L'assenza di divieti ad una utilizzazione sportiva del territorio rurale si ricava anche dal Piano Operativo vigente il quale all'art. 54, comma 13, ammette nel territorio rurale le “attività ricreative e sportive per il tempo libero ed il benessere”;

Considerato che

- l'utilizzazione temporanea per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico per l'area de quo appare di rilevante interesse pubblico in quanto avrà dei riflessi socio economici per la promozione turistica di Massa Marittima, e conseguentemente di tutto il territorio circostante;

- in effetti da tempo il territorio di Massa Marittima è stato interessato da un turismo sportivo, sostenibile e di qualità soprattutto cicloturistico che costituisce una risorsa straordinaria per la valorizzazione del paesaggio, le strutture e l'accoglienza diffusa del territorio. Massa Marittima ha ospitato lo scorso anno la finale mondiale della Coppa del Mondo di E-MTB ed è stata individuata dalla Fiab quale bandiera gialla fra i Comuni ciclabili, evidenziando come il cicloturismo costituisca un punto di forza del territorio;

- Vista la recente nascita del nuovo Consorzio MTB di Massa Marittima, il sottoscritto si rende disponibile a partecipare ad attività promosse da quest'ultimo, come eventuali gare o eventi in genere, compatibilmente con gli impegni già a calendario.

- il sottoscritto, al fine di promuovere la destinazione turistica Massa Marittima attraverso la bike si rende disponibile alla pubblicazione periodica di contenuti dedicati al territorio attraverso i canali social: stories sul profilo di Instagram, che oggi raggiunge 2,6 milioni di follower, e video sul canale YouTube, seguito da oltre 8 milioni di iscritti. Questi contenuti potrebbero mettere in luce la straordinaria sentieristica di Massa Marittima e le peculiarità del territorio, valorizzate anche dalla forte connessione tra Massa Marittima ed il mondo della bicicletta, l'utilizzo mirato di geotag, hashtag e caption dedicate che sarebbero in grado di amplificare ulteriormente la visibilità della destinazione.

- Un'altra opportunità di grande valore potrebbe essere la partecipazione, laddove richiesto, ad alcuni tra i più importanti eventi di Massa Marittima, come il Balestro del Girifalco o la Lirica in Piazza, contribuendo così a rafforzarne il richiamo mediatico.

- Infine, potrebbero essere organizzati uno o due appuntamenti annuali esclusivi all'interno della proprietà, offrendo a un numero selezionato di partecipanti l'occasione unica di scoprire da vicino alcune delle strutture protagoniste del progetto video in sviluppo.
- In sintesi, l'iniziativa potrà essere in grado di generare benefici a vantaggio della cittadinanza favorendo attraverso un processo di sperimentazione l'innovazione ricreativa del territorio

Reputato che

Il sottoscritto si impegna, attraverso la stipula della convenzione, ad utilizzare temporaneamente **per un massimo di anni due** con strutture precarie e facilmente amovibili realizzate in legno e senza particolari ancoraggi al terreno, l'area di sua proprietà, come meglio individuata nel progetto allegato, esclusivamente per la finalità concordata ed è ben consapevole di come ciò non comporti il mutamento della destinazione d'uso del suolo.

- Il sottoscritto si impegna altresì alla scadenza della convenzione a ripristinare lo stato dei luoghi precedente, con oneri e spese a totale suo carico. A tal uopo è disponibile ad allegare alla convenzione una polizza fideiussoria del valore **di Euro 100.000,00** a garanzia di tale ripristino, **somma questa che rappresenta il doppio degli oneri necessari per lo smontaggio delle strutture come da allegato computo**, con la previsione del pagamento a prima e semplice richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice Civile e senza facoltà di opporre eccezione alcuna.

Stante quanto sopra, con la presente il sottoscritto

FORMULA CORTESE ISTANZA

affinchè il Consiglio Comunale, ai sensi degli art. 23 quater del TUE e art. 97, comma 2 bis, della LRT 65 del 2014, voglia consentire un utilizzo temporaneo e per le finalità sopra espresse dell'area rappresentata dalla planimetria allegata e si dichiara disponibile a sottoscrivere la convenzione accessiva, il cui schema risulta allegato alla presente.

Allegati:

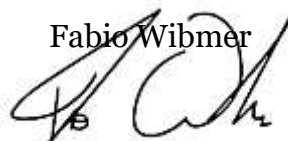
Schema di convenzione;

Planimetria;

Stima dei costi.

Massa Marittima, 3 marzo 2026

Fabio Wibmer





geometra Pietro Dragoni



COMUNE DI MASSA MARITTIMA

STIMA COSTO SMONTAGGIO OPERE TEMPORANEE

Oggetto: Istanza ex art. 23 quater, Testo Unico Edilizia e art. 97 comma 2 bis della l.r. 65/2004

Richiedente: Fabio Wibmer (c.f. WBM FBA 95H30 Z102T)
SOC. Cetinelle Società Agricola s.r.l. (p.i. 01343952538)

La presente stima ha lo scopo di determinare il costo dello smontaggio delle strutture temporanee a fine convenzione.

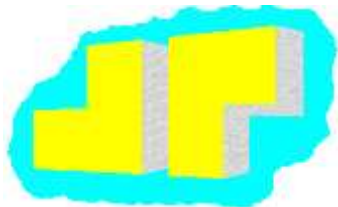
Occorre preliminarmente rappresentare che le strutture temporanee che verranno realizzate contemporaneamente saranno massimo tre di diversa dimensione e tipologia.

Al fine di procedere alla stima di cui sopra si prenderà a alla quantificazione dei costi di smontaggio di una struttura di dimensioni massime e la moltiplicheremo per 3.

Questo è un contesto che non avverrà ma ci consente di determinare la situazione di maggior criticità possibile da garantire.

Le strutture saranno realizzate in materiale ligneo semplicemente ancorati al terreno, facilmente amovibili, e senza alterare lo stato dei luoghi.

Per lo smontaggio di una struttura si considerano 10 giorni di una squadra di 5 operatori ad un costo orario di €/h 37.48 desunto dal prezzario della regione Toscana Anno 2026 Provincia Grosseto.



geometra Pietro Dragoni



TOS26_RU.M10.001.003

RU

RISORSE UMANE

Categoria: RISORSE UMANE

Specifiche: prezzo per prestazioni in orario ordinario

Escluso: percentuali di aumento per il lavoro straordinario, notturno / festivo.

M10

DEL SETTORE EDILE

Settore: EDILE

Specifiche: per dipendenti a tempo indeterminato

Conforme: costo medio delle Tabelle Ministeriali approvate con D.D. n. 12 del 5 aprile 2023

Compreso:

- retribuzione contrattuale;
- oneri di legge e di fatto gravanti sulla manodopera;
- nolo ed uso degli attrezzi di uso comune in dotazione agli operai

001

OPERAIO

Tipo: OPERAIO

003

Livello: 2°

Operaio: qualificato

Prezzo 37,48 €/ora

Il costo stimato per ogni struttura viene così calcolato:

€/h 37.48 x 8 (ore/die) x 5 (operatori) x 10 (giorni) =

€ 14'992,00 per lo smontaggio di ciascuna struttura

€ 14'992,00 x 3 (strutture) = € 44'976,00 importo stimato a

garanzia arrotondato ad **€ 45'000,00**

Massa Marittima 03/03/2026

