



**Deliberazione del Consiglio Comunale  
n. 12 del 31/01/2017**

Oggetto: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO VILLA LA MASSA CON CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO. ESAME DELLE OSSERVAZIONI E LORO CONTRODEDUZIONE.

L'anno duemiladiciassette addì trentuno del mese di gGennaio, presso la Sala Consiliare, alle ore 18:459,00, si è riunito il Consiglio Comunale, in 1<sup>a</sup> convocazione, adunanza ordinaria, seduta pubblica, per trattare gli affari iscritti all'ordine del giorno.

All'appello risultano presenti:

1	CASINI FRANCESCO	Sindaco	P	10	FALORNI CLAUDIO	Consigliere	P
2	CONTI FRANCESCO	Presidente	P	11	CIPRIANETTI EDOARDO	Consigliere	P
3	ULIVI GIULIA	Consigliere	A	12	BONGI LEONARDO	Consigliere	P
4	FRANCHINI LAURA	Consigliere	A	13	GASTALDO BRAC PIERANTONIO	Consigliere	P
5	VILLA VIOLA	Consigliere	A	14	LO IACONO ELISA	Consigliere	A
6	BENCINI ANDREA	Consigliere	P	15	MARI MASSIMO	Vice Presidente	P
7	BARAGLI SANDRA	Consigliere	P	16	SARTONI PAOLO	Consigliere	P
8	ZANELLA PIER LUIGI	Consigliere	A	17	REDINI SONIA	Consigliere	P
9	BRIZIARELLI MIRKO	Consigliere	A				

Presiede la seduta il Il Presidente del Consiglio Comunale Dott. Francesco Conti.

Sono assenti giustificati i Consiglieri: Giulia Ulivi, Laura Franchini, Viola Villa, Pier Luigi Zanella, Mirko Briziarelli, Elisa Lo Iacono.

E' presente altresì, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000, il il Segretario Generale Dott.ssa Maria Benedetta Dupuis.

Scrutatori designati: CIPRIANETTI EDOARDO, BONGI LEONARDO, SARTONI PAOLOdoardo Ciprianetti, Leonardo Bonghi, Paolo Sartoni.

Sono presenti gli Assessori: Ilaria Belli, Paolo Frezzi, Enrico Minelli, Annalisa Massari, Francesca Cellini.

Verificato il numero legale, il Presidente che presiede la seduta odierna procede alla trattazione dell'oggetto sopra indicato.



*Sono presenti in aula i Consiglieri Lo Iacono, Villa, Ulivi e Zanella.*

L'Assessore Frezzi espone la proposta deliberativa in trattazione. Dopo di che,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Bagno a Ripoli è dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico approvati ai sensi della L.R. 1/05, efficaci a far data dal 4 giugno 2015;
- con propria precedente deliberazione n. 35 del 22 marzo 2016 è stata adottata la variante al piano attuativo di Villa La Massa comportante variante al vigente Regolamento Urbanistico;
- copia degli atti relativi a tale variante sono stati trasmessi in data 11 aprile 2016 alla Regione Toscana – Direzione Governo del Territorio e alla Città Metropolitana ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 1 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65;
- i suddetti atti, ai sensi della citata L.R.65/2014 sono stati depositati in libera visione al pubblico per 60 giorni consecutivi come da avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 13 aprile 2016 fino al 13 giugno 2016 ed inserito nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 15 del 13 aprile 2016;
- nei termini di ostensione sulla predetta variante risulta pervenuta via mail la sola osservazione proposta dal gruppo consiliare Cittadinanza Attiva, anche se la stessa risulta essere stata acquisita al protocollo dell'Ente al n. 20508 del 21 giugno 2016;

RICORDATO COME risultando le aree oggetto di intervento ricomprese in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs 42/04, di cui al D.M. 30 ottobre 1956, la variante soggiaccia alla verifica di coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T) con valenza di Piano Paesaggistico approvato dalla Regione con delibera C.R. 37 del 27 marzo 2015, efficace dal 4 giugno 2015;

CHE in conformità alle vigenti disposizioni normative è stata richiesta alla Regione Toscana l'indizione di specifica conferenza di servizi in ordine alla quale è stato comunicato di procedere preliminarmente alla adozione della variante allo strumento della pianificazione al fine di esplicitare la conformità urbanistica delle previsioni contenute nel piano attuativo, dando poi seguito alla procedura di adeguamento al PIT con valenza di piano paesaggistico della variante al RU;

CHE in data 16 luglio 2016 ha avuto luogo la prima seduta della conferenza di servizi conclusasi con il seguente parere:

- la soluzione progettuale dovrà essere oggetto di “riconfigurazione planivolumetrica con particolare riferimento al manufatto denominato “La Limonaia” al fine di salvaguardare il rapporto figurativo e percettivo tra la villa e il territorio aperto, senza produrre occlusioni da e verso i fronti della medesima”
- dovrà essere revisionato e/o modificato le aree verdi nel rispetto di quanto riportato nelle prescrizioni 8.3.a 1 e 8.3.a.4 contenute nell'elaborato 8B”;
- la soluzione progettuale dovrà essere implementata di elaborati integrativi utili a “evidenziare la tipologia e l'impaginazione dei fronti esterni collocati nel contesto paesaggistico di riferimento al fine di poter valutare quanto prescritto al punto 3.c.3 della scheda relativa al DM”;

DELIBERA DI CONSIGLIO N. 12 del 31/01/2017 pag. n. 2



CHE all'esito delle determinazioni assunte dalla Conferenza dei Servizi, la proprietà – Soc. Villa D'Este spa, ha provveduto alla consegna di specifici elaborati che sono stati trasmessi alla Regione Toscana con nota prot. 42399 del 22 dicembre 2016;

ACCERTATO come all'esito dell'invio dei nuovi elaborati la Regione Toscana con nota acquisita al prot. 1746 del 18 gennaio 2017 abbia provveduto ad aggiornare la conferenza dei servizi ex art 21 del PIT al prossimo 13 febbraio 2016;

ACCERTATO altresì come con la medesima nota abbia richiesto di provvedere, oltre che all'invio degli elaborati, all'invio delle controdeduzioni;

RITENUTO opportuno controdedurre all'osservazione proposta dal gruppo consiliare Cittadinanza Attiva;

DATO ATTO che la proposta di controdeduzione, unita in allegato A alla presente deliberazione, è stata sottoposta alla partecipazione della commissione consiliare in data 25/01/2017;

DATO ATTO come della proposta di deliberazione del presente provvedimento sia stata data opportuna comunicazione sul sito istituzionale dell'Ente ai sensi e per gli effetti del disposto all'art. 39 del D.Lgs 33/2013;

VISTA la L.R. 65/2014;

VISTA la Legge 241/90 smi;

VISTO il D.Lgs. 18.8.2000 n.267 “Testo Unico delle Leggi degli Enti Locali”;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile U.O.A Urbanistica- Edilizia per gli aspetti tecnici ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 I° comma D.Lgs. 267/2000;

Con 14 voti favorevoli e 1 astenuto (Consigliere Mari del Gruppo F.I.), su 15 presenti, espressi per alzata di mano,

#### DELIBERA

- 1) di prendere atto di quanto espresso in narrativa;
- 2) di approvare la proposta di controdeduzione all'osservazione inoltrata dal gruppo Cittadinanza Attiva in data 13 giugno 2016, unita in allegato A alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- 3) di prendere atto che la definitiva approvazione della variante al piano attuativo Villa La Massa, avverrà con atto successivo, subordinatamente agli esiti della conferenza di servizi ex art.21 del PIT;
- 4) di dare mandato al responsabile della U.O.A. Urbanistica Edilizia, di procedere con gli atti necessari

DELIBERA DI CONSIGLIO N. 12 del 31/01/2017 pag. n. 3



e conseguenti al completamento dell'iter di approvazione del piano attuativo.

Successivamente, con 14 voti favorevoli e 1 astenuto (Consigliere Mari del Gruppo F.I.), su 15 presenti, espressi per alzata di mano,

**DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

-----  
La seduta consiliare si chiude alle ore 21,45.



Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
Dott. Francesco Conti

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Maria Benedetta Dupuis

---

### **PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'**

La presente delibera è pubblicata all'Albo Pretorio Online del Comune di Bagno a Ripoli e diviene esecutiva nei modi e nei tempi di cui all'art. 134 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (T.U.E.L.).

---

---

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale costituisce originale dell'Atto.*

DELIBERA DI CONSIGLIO N. 12 del 31/01/2017 pag. n. 5



**ALLEGATO A**

Bagno a Ripoli, lì 25 gennaio 2017

**Al Presidente del Consiglio Comunale**  
Sede

e p.c. All'Assessore Urbanistica  
Sede

**Oggetto:** Variante al Piano Attuativo Villa La Massa con contestuale variante al Regolamento Urbanistico. Esame dell'osservazione pervenuta e proposta di controdeduzione.

Richiamato il piano attuativo in oggetto, adottato dal consiglio comunale con deliberazione n. 35 del 22 marzo 2016;

Sentito il responsabile del procedimento arch. Fiorella Mangiacavalli;

Preso atto che nei termini concessi per la presentazione delle osservazioni è pervenuta per email una osservazione del gruppo consiliare "Cittadinanza Attiva", assunta al protocollo col n. 20508 del 21/06/2016, che si allega quale parte integrante della presente nota;

Considerato che l'osservazione allegata, alla quale si rimanda per ogni dettaglio, chiede in estrema sintesi di modificare lo schema di convenzione approvato, con l'inserimento di un impegno per la proprietà a non chiedere, per un periodo di almeno trenta anni dalla sottoscrizione della convenzione stessa, il cambio di destinazione d'uso turistico-ricettivo delle ulteriori volumetrie realizzabili nel complesso di Villa La Massa;

Premesso tutto ciò, si propone al Consiglio Comunale di **non accogliere** l'osservazione con la seguente motivazione:

*"Il complesso di Villa la Massa è ricompreso in un'area specialistica turistico ricettiva nel territorio rurale, disciplinata del RUC vigente. In tale area non è consentito il cambio di destinazione d'uso da turistico ricettivo, verso altra destinazione, per nessun edificio, sia esistente che di nuova costruzione. Per cambiare la destinazione d'uso di un edificio ricompreso all'interno di tale area, sia esistente che di nuova costruzione, occorre una variante urbanistica allo strumento generale che prevede un avallo politico e un doppio passaggio in consiglio comunale (adozione/periodo osservazioni/approvazione).*

*Inoltre, considerato che la legge regionale n. 65/2014 non consente la nuova costruzione di edifici residenziali nel territorio rurale, è da ritenere che non sia possibile prevedere un cambio di destinazione d'uso residenziale, per gli edifici costruiti per altri usi in vigenza di tali disposizioni normative.*

*In più, tenuto conto che gli edifici di cui si discute potranno essere costruiti nell'arco di 10 anni, un siffatto impegno trentennale, sposterebbe il vincolo convenzionale in un lasso di tempo di quarant'anni, al fuori di ogni restrizione normativa. A tal proposito, occorre ricordare che con la nuova legge regionale 86/2016 (TU sul turismo), non è previsto alcun vincolo di destinazione*

Pag. 1

LINEA

COMUNE  
055.055



*urbanistica per la nuova costruzione di strutture destinate allo svolgimento di attività turistiche professionali.*

*Per tutti questi motivi, l'inserimento in convenzione di una clausola tesa ad introdurre un vincolo temporale al cambio di destinazione d'uso per i nuovi edifici, potrebbe ingenerare nel privato, il dubbio (o l'appetito) ad ipotizzare il cambio di destinazione per gli altri edifici preesistenti.*

*In altre parole, poiché la vocazione turistica del Complesso di Villa La Massa e di tutta l'area di pertinenza nella sua globalità, non è in discussione, è da ritenere che l'accoglimento della osservazione servirebbe solo ad indebolire concettualmente, la destinazione d'uso turistico complessiva degli altri edifici preesistenti, in particolare della Villa."*

Con l'occasione si ricorda, che le variazioni agli obblighi convenzionali, laddove non comportino aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante, in tutti questi casi, il comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi, ai sensi dell'art. 112 della legge regionale 65/2014.



Il Responsabile  
Arch. Antonino Gandolfo



**Oggetto: osservazioni alla variante di cui alla delibera n. 35 del 22 marzo 2016 avente per oggetto "Variante Piano Attuativo di Villa La Massa con contestuale variante al Regolamento Urbanistico"**

In-merito alla delibera in oggetto il Gruppo "Per una Cittadinanza Attiva per Bagno a Ripoli"

OSSERVA

- Che la variante in oggetto, seppur riducendo le volumetrie previste nella precedente variante di cui alla delibera n. 15 del 25 gennaio 2007, permette di fatto la realizzazione di una nuova considerevole volumetria;
- Che tale volumetria serve ad ampliare le strutture relative ad un'attività turistico-ricettiva situata nel nostro territorio con il potenziale aumento di posti di lavoro, circostanza questa che trova il favorevole appoggio del Gruppo scrivente;
- Considerato che la possibilità di realizzare nuove volumetrie, qualsiasi destinazione esse abbiano, è una concessione che la nostra comunità offre ad un cittadino o imprenditore che sia; non è una opportunità offerta a chiunque e pertanto deve essere supportata da circostanziate motivazioni, come il caso in questione, la creazione di nuovi posti di lavoro;
- Considerato altresì che tali opportunità non possano trasformarsi in pure speculazioni edilizie come potrebbe verificarsi nel caso in cui questi ampliamenti volumetrici destinati ad ampliare un'attività economica potessero cambiare destinazione **per uso residenziale**;

CHIEDE

Quanto sopra premesso,

- che sia riportata nella convenzione che si andrà a sottoscrivere con la società proprietaria di Villa La Massa, la clausola già richiesta nelle osservazioni relative alla prima variante di cui alla delibera sopracitata, presentate dall'allora "Gruppo Verdi di Bagno a Ripoli" e che fu accettata dalla precedente amministrazione con tale controdeduzione:

"La richiesta di inserire nel Regolamento Urbanistico una clausola che stabilisca un limite di almeno trenta anni entro i quali la ditta proprietaria non possa chiedere il cambio di destinazione d'uso. L'osservazione risulta accoglibile in relazione alle nuove volumetrie realizzate a seguito dell'approvazione della variante in oggetto e può essere recepita nell'ambito della nuova convenzione che sarà sottoscritta a seguito di detta approvazione, introducendo un apposito passo che reciti: " la proprietà si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a non chiedere, per un periodo di almeno trenta anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto, il cambio di destinazione d'uso turistico-ricettivo delle ulteriori volumetrie realizzabili nel complesso di Villa La Massa".