



**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".



