



**COMUNE DI MONSUMMANO TERME**  
PROVINCIA DI PISTOIA

**Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale**

**N. 58 del 27/11/2025**

**Oggetto:** Approvazione ai sensi dell'art.112 della L.R 65/2014 di Variante al Piano Attuativo P.I.U. con relativo P.A.P.M.A.A. (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale) approvati con Deliberazione della Giunta Comunale n.84/2010 e successiva Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.23 del 10/04/2019.

L'anno duemilaventicinque il giorno ventisette del mese di Novembre alle ore 19:10 nella sala delle adunanze, convocato nelle forme di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Visto che il numero degli intervenuti è legale, il Signor Maurizio Venier, nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Signori: CIPOLLINI ANTONELLA, GIOVANNELLI CRISTIAN, ROMANI CATIA.

Successivamente il Presidente del Consiglio Comunale pone in trattazione l'argomento di cui all'oggetto sopra indicato, con l'intervento, al momento della sua votazione, di:

	Nominativo	Carica	Presenti	Assenti
1	DE CARO SIMONA	Sindaco	X	
2	VENIER MAURIZIO	Presidente	X	
3	GOTI ALESSANDRA	Consigliere anziano	X	
4	BRUZZANI ALBERTO	Consigliere	X	
5	GURGONE MICHELE	Consigliere	X	
6	CIPOLLINI ANTONELLA	Consigliere	X	
7	GUIDARA GIULIA	Consigliere		X
8	PAPINI PAOLO	Consigliere		X
9	GIOVANNELLI CRISTIAN	Consigliere	X	
10	PERONE GIOVANNA	Consigliere	X	
11	PETILLO CLARISSA	Consigliere		X
12	VENTURINI PAOLO	Consigliere	X	
13	BINI LUISA	Consigliere		X
14	ROMANI CATIA	Consigliere	X	
15	MAGRINI MATTEO	Consigliere	X	
16	CIERVO SIMONE	Consigliere	X	
17	MIGNANO GIUSEPPE	Consigliere	X	
			13	4

Partecipa alla seduta Marco Fattorini, Segretario Generale del Comune.

Sono presenti inoltre, gli Assessori: D'OTO ROBERTA, MARIOTTI ANDREA, MARRACCINI MONICA, ROVIEZZO LIBERO, CRISCI ARCANGELO.

**Oggetto:** Approvazione ai sensi dell'art.112 della L.R 65/2014 di Variante al Piano Attuativo P.I.U. con relativo P.A.P.M.A.A. (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale) approvati con Deliberazione della Giunta Comunale n.84/2010 e successiva Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.23 del 10/04/2019.

La verbalizzazione integrale del presente punto è costituita dalla rappresentazione informatica/digitale audio della videoregistrazione sonora, così come previsto dall'art. 78, comma 8 del Regolamento di Funzionamento degli Organi Comunali.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA l'illustrazione dell'argomento da parte dell'Assessore Mariotti;

PRESO ATTO degli interventi dei Consiglieri Mignano e Perone;

### PREMESSO CHE

- il Comune di Monsummano Terme è dotato di Piano Strutturale, approvato con delibera C.C. n. 56 del 27/06/2000, divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 40 del 04/10/2000, e di Regolamento Urbanistico, approvato con delibera di C.C. n. 46 del 14/07/2003, divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 33 del 13/08/2003;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 15/03/2015 sono state approvate contestualmente sia la variante generale al Piano strutturale che al Regolamento Urbanistico;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.43 del 18/05/2016 è stata approvata una variante al Regolamento Urbanistico di adeguamento al D.P.G.R. n.64/R/2013;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 10/04/2019 è stata approvata una variante , ai sensi dell'art. 30 della legge 65/2014, al Regolamento Urbanistico , finalizzata al potenziamento delle attività economiche, qualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse comune – Ricognizione cartografica e normativa ai sensi dell'art. 30 della legge 65/2014;

RILEVATO che la Regione Toscana con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.07.2007 e successiva modifica ed integrazione approvata con Deliberazione di Consiglio Regionale 27.03.2015 n.37, ha approvato il P.I.T. (Piano di Indirizzo territoriale) con valenza di Piano paesaggistico, efficace dalla pubblicazione sul B.U.R.T. n.28 del 20/05/2015;

VISTO il PTCP della Provincia di Pistoia approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 40 del 28/07/2020 e integrato con D.C.P. n. 50 del 30/09/2020;

VISTA la L.R.T. n. 65 del 10.11.2014 e successive modificazioni;

VISTI i regolamenti di attuazione ad oggi vigenti della L.R. 1/2005 ai sensi dell'art. 245 della L.R. 65/2014 :

- 63/R/2016 Regolamento di attuazione dell'art.84 della L.R. 65/2014 - disposizioni per la qualità del territorio rurale;
- 39/R/2018 Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio;
- 5/R/2020 Regolamento di attuazione dell'art. 104 della L.R. 65/2014 in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche;



**RICORDATO CHE:**

- con Del. G.C. n. 156 del 27/11/2019 è stato approvato l'Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Strutturale (PS) e del nuovo Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi della L.R. 65/2014;
- in data 30/11/2023 il Copnsiglio Comunale ha adottato con DCC n. 58 il nuovo Piano Strutturale e il primo Piano Operativo, ai sensi dell'art 19 della L.R.T. N°65/2014, e relativa Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art.23 della L.R.T. N°10/2010. L'avviso di Adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. N°52 del 27/12/2023;
- in data 09/04/2024, con Delibera Consiliare n. 7, è stato parzialmente riadottato il Piano Operativo per correzione errori cartografici, nonché per la presa d'atto di varianti produttive e commerciali, approvate nelle more dell'adozione del PO, con conseguenti modifiche dell'art. 76 delle NTA e degli allegati B ed E;
- in data 17/04/2025, con Delibera n. 18, il Consiglio Comunale ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni e i contributi pervenuti con contestuale provvedimento di ri-adozione di alcune previsioni puntuali;

PRESO ATTO che la Società Josu 1818 s.r.l. con sede in via dei Brogi, 16, in data 05/08/2024, prot. 18868, 18869, 18870 ha presentato una proposta di Variante al Piano di Inquadramento Urbanistico (PIU) e relativo PAPMAA approvato dalla Provincia di Pistoia con D.D. n. 1855 del 12/11/2008, e successivamente approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 84 del 29.04.2010 del Comune di Monsummano Terme;

**RICORDATO CHE:**

- il Piano di Inquadramento Urbanistico (PIU) e il relativo PAPMAA, approvato dalla Provincia di Pistoia con D.D. n. 1855 del 12/11/2008 e successivamente approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 84 del 29.04.2010, avevano per oggetto i seguenti interventi da realizzare nel Comune di Monsummano Terme in via dei Brogi, 16:
- deruralizzazione parziale del complesso immobiliare costituito da 4 edifici indicati dalle lettere (A,B,C,D);
- ristrutturazione degli edifici con cambio di destinazione d'uso verso abitativo da ricavarsi all'interno dei fabbricati A, B, C, D e realizzazione di 26 unità immobiliari;
- demolizione di alcuni volumi secondari;
- ricollocazione della volumetria demolita per la costruzione di Centro Aziendale Polifunzionale nei terreni a monte del complesso edilizio;
- opere di miglioramento agricolo ambientale come da perizia allegata al progetto;

**PRESO ATTO CHE:**

- per l'attuazione della ristrutturazione del complesso immobiliare, l'intervento era stato inserito in un Piano di Inquadramento Urbanistico, che prevedeva quali opere a compensazione la cessione di aree adiacenti la viabilità Via dei Brogi, per ampliare la viabilità pubblica;
- in data 17/06/2010, è stata stipulata la relativa Convenzione presso il Notaio Alessandro Beretta Anguissola;
- le aree per la viabilità pubblica sono state cedute al comune di Monsummano Terme con Atto del Notaio Roberto Martinelli stipulato in data 21/04/2015;

**CONSIDERATO CHE:**

- in data 29/11/2018, protocollo n. 23422, la società AGRIJOSU sarl, per mezzo del suo legale rappresentante Acciai Gianni, ha presentato richiesta di variante al Piano di Inquadramento Urbanistico (P.I.U.) con relativo PAPMAA approvati con DGC n.84 del 29/04/2010;
- la suddetta variante è stata approvata dal Consiglio Comunale con propria Deliberazione n. 23 del 10/04/2019, a cui ha fatto seguito in data 23/06/2020 la



sottoscrizione della Convenzione, integrativa e non sostitutiva della precedente, tra il Comune di Monsummano Terme e la società AGRIJOSU, con sede [redacted], Legale rappresentante [redacted], in cui si ribadisce l'inalterabilità del PAPMAA approvato nel 2008/2010, rinnovando l'impegno della Società e per i propri aventi causa a realizzare le opere previste dal Piano ed in conformità al relativo progetto approvato;

RISCONTRATO che la suddetta Variante prevedeva:

- il mantenimento di tutti gli adempimenti ed obblighi previsti dal PAPMAA approvato nel 2008/2010 e alcune modifiche, che riguardavano esclusivamente gli edifici del complesso immobiliare all'interno dell'area di pertinenza ovvero:
- la proposta di declassamento dell'Edificio B e richiesta di demolizione di porzione dello stesso;
- la Volumetria dell' EDIFICIO B demolito veniva recuperata all'interno dell'area di pertinenza del complesso immobiliare con la costruzione di un nuovo EDIFICIO E;
- la demolizione di parziali volumetrie degli edifici del complesso immobiliare per la realizzazione, su diversa porzione del fondo, del fabbricato rurale quale centro aziendale polifunzionale;
- la correlata deruralizzazione degli edifici esistenti, ritenuti non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati all'attività programmata;
- la ristrutturazione di tutti i fabbricati del complesso immobiliare A,B,C,D;
- riduzione del numero delle unità immobiliari destinate a residenza e utilizzo del fabbricato C a garage, riducendo l'utilizzo del suolo da destinare a parcheggi.

CONSIDERATO CHE:

- con la presentazione dell'attuale richiesta di variante vengono mantenuti gli adempimenti e obblighi previsti dal PAPMAA approvato nel 2008/2010, il quale non viene modificato e viene proposto semplicemente di ricostruire l'EDIFICIO B, che nel frattempo è stato demolito a causa di un evento doloso, esattamente nella sua posizione originaria, quindi senza più lo spostamento della Volumetria per la costruzione dell' EDIFICIO E, che non viene più realizzato.
- l'intervento si colloca all'interno dell'area di pertinenza del complesso immobiliare, la cui ristrutturazione era stata autorizzata con un Piano di Inquadramento Urbanistico (P.I.U), la cui prima variante è stata approvata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 23 del 10/04/2019, come sopra descritta;
- la documentazione relativa al progetto attuale di variante, a seguito di confronti e di richieste di integrazioni, come meglio specificato nella relazione tecnica allegata, è stata definitivamente integrata in data 22/10/2025– Prot.lii 22218, 22219, 22221, 22222, con cui sono stati presentati nuovi elaborati a sostituzione integrale di quelli già presentati nei precedenti invii ed il progetto è pertanto costituito dai seguenti documenti:

1. RZ01 Elenco Elaborati;
2. RZ02 Relazione tecnica;
3. RZ03 Perizia opere di sistemazione ambientali eseguite;
4. Norme tecniche di Attuazione;
5. Schema Convenzione;
6. Relazione Geologica di fattibilità;
7. Dichiarazione in merito alle problematiche di rischio idraulico;
8. TAV 01 \_inquadramento cartografico;
9. TAV 02 \_documentazione fotografica;
10. TAV 03 \_planimetria generale stato di fatto;
11. TAV 04 \_planimetria generale stato autorizzato con PIU approvato;



12. TAV 05 \_planimetria generale stato di progetto;
13. TAV 06 \_calcoli edilizi urbanistici-superfici a parcheggio;
14. TAV 07 \_ EDIFICIO A- stato di rilievo - stato autorizzato- stato di progetto;
15. TAV 08 \_ EDIFICIO B- stato di rilievo - stato autorizzato;
16. TAV 09 \_ EDIFICIO B- stato di progetto;
17. TAV 10 \_ EDIFICI C-D stato di rilievo - stato autorizzato- stato di progetto;
18. TAV 11 \_ EDIFICIO E- stato autorizzato;
19. TAV 12 \_ EDIFICIO B - stato sovrapposto – VARIANTE/RILIEVO;
20. TAV 13 \_ EDIFICIO B - stato sovrapposto - PROGETTO/PIU AUTORIZZATO;
21. TAV 14 \_ PLANIMETRIA GENERALE - stato sovrapposto – VARIANTE/RILIEVO;
22. TAV 15 \_ PLANIMETRIA GENERALE - stato sovrapposto - VARIANTE/ PIU AUTORIZZATO ;
23. TAV 16 \_ DATI EDILIZI URBANISTICI – riepilogo;
24. TAV 17 \_ calcolo VOLUME per oneri deruralizzazione;
25. TAV 18 \_inquadramento catastale con pertinenze;

PRESO ATTO che con quest'ultima integrazione la società che propone la variante non è più Josu 1818 srl, ma AGRI JOSU Srl. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, rispondendo a quanto evidenziato nelle richieste di chiarimenti da parte del Comune sulla titolarità del richiedente;

DATO ATTO CHE:

- in data 13/11/2024 con Prot. 27562 è stata trasmessa all'Ufficio del Genio Civile la documentazione relativa al deposito della variante.
- in data 03/12/2024, Protocollo 28146, l'Ufficio del Genio Civile competente ha comunicato il verbale del sorteggio avvenuto il 02/12/2024, ai sensi dell'articolo 11 DPGR5/R/2020 relativo alle indagini geologiche soggette a controllo a campione depositate, nel quale si attesta che la pratica in oggetto non è stata sorteggiata;

EVIDENZIATO che la Variante è stata esaminata dalla Commissione del Paesaggio in data 06/11/2025, verbale n. 07 con parere favorevole, conservato agli atti;

VISTA la relazione redatta dal Responsabile del Procedimento, allegata alla presente proposta di deliberazione quale parte integrante;

VISTA la Relazione del Garante dell'informazione e partecipazione, redatta ai sensi e per gli effetti dell'art.38 della LRT 65/2014, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

PRESO ATTO CHE:

- la variante non comporta l'aumento della superficie edificabile, né dei volumi degli edifici, né modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti, né il superamento delle altezze previste dallo strumento urbanistico vigente;
- ai sensi dell'art. 112 della L.R. n. 65/2014 si procede con un unico atto dell'amministrazione Comunale all'approvazione della variante in oggetto;

CONSIDERATO che al fine di consentire la massima conoscibilità, gli elaborati relativi alla Variante in oggetto saranno pubblicati in formato digitale sul sito del Comune - Amministrazione trasparente e Ufficio Urbanistica, ai sensi dell'articolo 39 D.Lgs. 33/2013 così come modificato dal D.Lgs. 97/2016;

RICHIAMATA la LRT 65/2014 e la LRT 10/2010;

RICHIAMATO il DPGR n.5/R/20 e la LRT 41/2018;

RICHIAMATO il DPR 327/2001 e la LRT 30/2005;

VISTO l'art. 42 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

DATO ATTO CHE al procedimento amministrativo correlato al presente provvedimento non hanno preso parte soggetti in conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62, nonché di quanto stabilito dalla sezione "Rischi corruttivi e trasparenza" del PIAO;

VISTO il parere favorevole formulato dal Dirigente del Settore Gestione Risorse, Persone, Aziende e Territorio, in ordine alla regolarità tecnica della proposta, oggetto del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49, primo comma e dell'art. 147 bis, primo comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il parere favorevole formulato dal Dirigente del Settore Gestione Risorse, Persone, Aziende e Territorio, in ordine alla regolarità contabile della proposta, oggetto del presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 49, primo comma e dell'art. 147 bis, primo comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

RISULTATO il seguente esito della votazione palese, accertata e ritualmente proclamata dal Presidente:

presenti	n. 13
assenti	n. 4
votanti	n. 13
favorevoli	n. 13
contrari	n. --
astenuti	n. --

## DELIBERA

1. DI APPROVARE, ai sensi dell'art.112 della L.R 65/2014 e s.m.i, la variante al Piano di Inquadramento Urbanistico (P.I.U.) con relativo PAPMAA approvati con DGC n.84 del 29/04/2010 e successiva 1^ Variante approvata con Deliberazione di consiglio Comunale n. 23 del 10/04/2019, richiesta dalla società AGRI JOSU Srl [REDACTED], come sopra descritta;
2. DI PRENDERE ATTO di tutto quanto richiamato in premessa, nonché del contenuto della Relazione del Responsabile del procedimento e del Rapporto del Garante, entrambe allegate al presente atto quali parti integranti e sostanziali;
3. DI PRENDERE ATTO CHE la documentazione relativa alla variante è costituita dai seguenti elaborati allegati quali parte integrante e sostanziale;
  - RZ01 Elenco Elaborati;
  - RZ02 Relazione tecnica;
  - RZ03 Perizia opere di sistemazione ambientali eseguite;
  - Norme tecniche di Attuazione;



- Schema Convenzione;
- Relazione Geologica di fattibilità;
- Dichiarazione in merito alle problematiche di rischio idraulico;
- TAV 01 \_inquadramento cartografico;
- TAV 02 \_documentazione fotografica;
- TAV 03 \_planimetria generale stato di fatto;
- TAV 04 \_planimetria generale stato autorizzato con PIU approvato;
- TAV 05 \_planimetria generale stato di progetto;
- TAV 06 \_calcoli edilizi urbanistici-superfici a parcheggio;
- TAV 07\_ EDIFICIO A- stato di rilievo - stato autorizzato- stato di progetto;
- TAV 08\_ EDIFICIO B- stato di rilievo - stato autorizzato;
- TAV 09\_ EDIFICIO B- stato di progetto;
- TAV 10\_ EDIFICI C-D stato di rilievo - stato autorizzato- stato di progetto;
- TAV 11\_ EDIFICIO E- stato autorizzato;
- TAV 12\_ EDIFICIO B - stato sovrapposto – VARIANTE/RILIEVO;
- TAV 13\_ EDIFICIO B - stato sovrapposto - PROGETTO/PIU AUTORIZZATO;
- TAV 14\_ PLANIMETRIA GENERALE - stato sovrapposto – VARIANTE/RILIEVO;
- TAV 15\_ PLANIMETRIA GENERALE - stato sovrapposto - VARIANTE/ PIU AUTORIZZATO ;
- TAV 16\_ DATI EDILIZI URBANISTICI – riepilogo;
- TAV 17 \_calcolo VOLUME per oneri deruralizzazione;
- TAV 18 \_inquadramento catastale con pertinenze;

4. DI DARE ATTO CHE che il responsabile del procedimento è l'Architetto Jenny Innocenti;
5. DI DARE MANDATO al Garante dell'informazione e partecipazione, Arch. Nicola Pieri, al proseguo del programma di informazione e partecipazione sino all'approvazione definitiva;
6. DI DARE MANDATO all'ufficio Urbanistica di procedere con i successivi atti procedurali;
7. DI DARE ATTO che al presente provvedimento sarà data la necessaria pubblicità ai sensi e con le modalità previste nel D.Lgs. 14/3/2013, n. 33 recante “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle PP.AA.”;
8. DI DARE ATTO che tutta la documentazione tecnica e i pareri pervenuti dalle amministrazioni ed uffici coinvolti nel procedimento relativo alla Variante, sono conservati agli atti.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

inoltre,

PRESO ATTO dell'urgenza che riveste il presente provvedimento;

VISTO l'art. 134 - comma 4 - del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

RISULTATO il seguente esito della votazione palese, accertata e ritualmente proclamata dal Presidente:

presenti	n. 13
assenti	n. 4
votanti	n. 13
favorevoli	n. 13
contrari	n. --
astenuti	n. --

## DELIBERA

DI DICHIARARE immediatamente eseguibile il presente provvedimento.





**COMUNE DI MONSUMMANO TERME**  
PROVINCIA DI PISTOIA

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

Il Presidente  
Maurizio Venier

Il Segretario Generale  
Marco Fattorini