



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Medaglia d'Argento al Merito Civile

Provincia di Pistoia

SETTORE GESTIONE RISORSE, PERSONE, AZIENDE E TERRITORIO

U.O.C. Territorio e Sviluppo-Suap

Oggetto: Approvazione ai sensi dell'art.112 della L.R 65/2014 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 - “Tenuta Quercia Matta”, Comune di Monsummano Terme - Provincia di Pistoia - Via dei Brogi n. 1216.

Relazione Istruttoria del Responsabile del Procedimento

Richiedente: Società AGRIJOSU Sarl,

omissis

omissis

Progettista:

omissis

iscritto all'ordine

Responsabile del procedimento: Architetto Jenny Innocenti responsabile del Settore Tecnico del Comune di Monsummano Terme;

Garante dell'informazione: ai sensi dell'art. 37,38 della L.R 65/2014 con Decreto del Sindaco n°4 del 26/03/2025 è stato individuato l' Arch. Nicola Pieri quale garante dell'informazione e della partecipazione.

PREMESSA

Il Comune di Monsummano Terme è dotato dei seguenti strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica:

- **Piano Strutturale** (Variante generale), approvato con Del. C.C. n.10 del **05/03/2015**;
- **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n.44 del **18/05/2016**, finalizzata all'adeguamento delle NTA al DPGR 64R/2013, e successiva Variante Semplificata al R.U., approvata con Del. C.C. n.18 del **10/04/2019**, finalizzata al potenziamento delle attività economiche e alla qualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse comune;
- 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 **30/11/2024**, il Consiglio 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.

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area interessata dalla variante è situata a ovest del territorio comunale di Monsummano Terme lungo la via dei Brogi a confine con l'area interessata da attrezzature di carattere sportivo per il gioco del golf.

L'area per l'intero è rappresentata al NCT al Foglio 20 mapp. 150 – 151 – 178 – 258 – 298 e al Foglio 25 mapp. 29 – 30 – 31 – 138 – 139 – 140 – 141 – 142 – 1473 – 397 – 399 – 404 – 412 – 413 – 451 – 454 – 465.

L'area oggetto dell'intervento non è assoggettata a vincoli paesaggistico o culturale di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, .

L'intervento proposto a variante ricade nell'area di pertinenza del complesso immobiliare, in particolare individuata al Foglio 25 p.la 399,404,412.

Il lotto di intervento non interferisce con corsi d'acqua di cui al reticolo idrografico della LR 79/2012 aggiornata con DCR 25/2024, risulta parzialmente inserita all'interno della fascia di rispetto pozzi idro-potabili;

l'area è soggetta a vincolo idrogeologico;

l'area è soggetto ad atto di assenso;

Inquadramento Urbanistico:

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE: zona EA2-Aree della collina arborata e colle del segalare- UTOE n°3;

PIANO OPERATIVO ADOTTATO: zona E2-Sistema della collina arborata-UTOE n°3;

DESCRIZIONE SINTETICA DEL P.A.P.M.A.A. E P.I.U. E successiva 1^variante

La Variante in oggetto interessa 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**, aventi 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 per un totale di **820 mc. e 353,75 mq. di SUL**;
- ricollocazione della volumetria demolita per la costruzione di Centro Aziendale Polifunzionale nei terreni a monte del complesso edilizio;

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.

In data **17/06/2010** viene stipulata la Convenzione presso il Notaio Alessandro Beretta Anguissola

Le aree per la viabilità vengono cedute al comune di Monsummano Terme con Atto del Notaio Roberto Martinelli stipulato in data 21/04/2015;

In data **29/11/2018, protocollo n. 23422**, la società AGRIJOSU srl, per mezzo del suo legale rappresentante 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.

Variante che il Consiglio Comunale ha approvato con propria **Deliberazione n. 23 del 10/04/2019**, a cui ha fatto seguito in data **23/06/2020** la sottoscrizione della Convenzione tra il Comune di Monsummano Terme e la società AGRIJOSU, con sede in **omissis**

Legale rappresentante **omissis**, in cui si ribadisce l'inalterabilità del PAPMAA approvato, 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.

Con la suddetta Variante il progetto prevedeva:

il mantenimento di tutti gli adempimenti ed obblighi previsti dal PAPMAA approvato nel 2010 e alcune modifiche all'interno dell'area di pertinenza del complesso immobiliare ovvero:

- La proposta di declassamento dell'Edificio B e richiesta di demolizione di porzione dello stesso;
- il trasferimento delle suddette volumetrie su diversa porzione del fondo per la realizzazione di un nuovo fabbricato rurale quale centro aziendale polifunzionale effettivamente commisurato e

funzionale al fondo;

- 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;
- la costruzione di un nuovo edificio E, a destinazione residenziale all'interno dell'area di pertinenza del complesso immobiliare;
- mutamento del numero delle unità immobiliari destinate a residenza e utilizzo del fabbricato C a garage, riducendo l'utilizzo del suolo da destinare a parcheggi.

La nuova convenzione si configura come integrativa della precedente e non sostitutiva e l'attuatore assume i seguenti impegni:

L'attuatore per la deruralizzazione si impegna a:

- effettuare interventi di manutenzione ambientale in relazione ai quali è previsto il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione per un valore di 90.685,60€ già previsti nel PAPMAA del 2010 ma con i prezzi aggiornati al 2019;
- Il costo di cui sopra verrà rivalutato in base agli indici ISTAT dalla decorrenza alla scadenza di ciascun anno;
- individua la pertinenza degli edifici oggetto di cambio d'uso nelle aree individuate al catasto fabbricati al F. 25 p.lle 404, 399,412 per complessivi 11.596 mq;
- Tali aree possono essere oggetto di trasferimento, a titolo di compravendita o altro, con divieto di realizzazione di nuovi edifici che comportino aumento di SUL;
- In caso di inadempienza sanzione di 1000,00€;
- Fidejussione di € 126.959,84 rilasciata da Groupama Asicurazioni spa in data 16/06/2020 polizza n°00298/110446604 (€ 90.685,60 + 40%);
- La fidejussione si può svincolare su richiesta previo collaudo degli uffici comunali e fermo restando l'obbligo di presentare nuova stima e nuova garanzia fidejussoria inerente il solo mantenimento ambientale per la durata di 10 anni dal rilascio del PDC;

L'attuatore per la nuova costruzione rurale dell'azienda agricola si impegna a:

- ristrutturazione urbanistica in progetto;
- lavori di sistemazione ambientale dell'intera area agraria rimanente e relativa al fondo agricolo in produzione, destinando quale pertinenza inscindibile del nuovo edificio agricolo le aree individuate al Catasto terreni al Foglio 20 p.lle 258,150,151,298,178. Foglio 25 p.lle 29,30,31,138,140,141,142,143,413,397,451,454,139,465 per un totale di 89.213 mq;
- non modificare la destinazione d'uso agricola dell'edificio per 20 anni dalla data della sua ultimazione;
- a non alienare separatamente dall'edificio rurale i terreni di cui sopra;
- ad assoggettarsi alle penali previste;
- a mettere in produzione le superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal PTC della Provincia;

- non modificare la destinazione d'uso agricola del nuovo edificio e nel caso si applicano le disposizioni dell'art 83 dell.L.R 65/2014;
- inadempienza sanzione di 1000,00€;

L'attuatore per la ristrutturazione del complesso immobiliare deruralizzato si impegna a:

- Ristrutturazione del complesso immobiliare A,B,C,D, già oggetto di deruralizzazione;
- declassificazione edificio B e demolizione di porzione dello stesso per ricostruzione in diversa collocazione (edificio E);
- per la costruzione dell'edificio E sono dovuti € 52.773,35€ per un Volume di 790,02 mc, oltre costo costruzione;
- Gli interventi di nuova costruzione e di trasformazione edilizia previsti dal Piano avverranno previo rilascio da parte del Comune dei titoli abilitativi;

Il Comune si impegna a rilasciare PDC per la deruralizzazione di 5.775 mc (oneri dovuti 67.394,25€) scomputabili dal costo della manutenzione ambientale, fermo restando il contributo di costruzione laddove dovuto

DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA DI VARIANTE ATTUALE (2^variante).

In data **05/08/2024**, Prot. **18868, 18869, 18870**, la Società Josu 1818 s.r.l. presenta una nuova Variante al Piano di Inquadramento Urbanistico (PIU), così come modificato dal PUC 4/2018 (D.C.C. n. 23/2019), che prevede di modificare solamente gli interventi previsti dal Piano di Inquadramento urbanistico (P.I.U) e identificati nella convenzione del 23/06/2020, lasciando inalterato il PAPMAA ancora in vigore; approvato con DCC n. 7 del 29/04/2010.

La richiesta di variante riguarda esclusivamente un edificio all'interno dell'area di pertinenza del complesso immobiliare ovvero l'edificio B, la cui volumetria non sarà più utilizzata per la realizzazione dell'edificio E ma verrà ricostruito nella stessa posizione in cui si trovava prima della demolizione.

In data **24/10/2024** prot.**25419** viene presentata nuova documentazione a completa sostituzione della presentazione di Agosto 2024.

In data **24/11/2024** Prot. **27562** la società Josu 1818 ha presentato una integrazione volontaria della documentazione già acquisita dal comune di Monsummano Terme, con la richiesta di sostituzione di alcuni documenti;

In data **17/12/2024** Prot. **29340** il Comune di Monsummano terme sulla base dell'istruttoria condotta dall'Ufficio Urbanistica richiede integrazioni al progetto;

In data **17/04/2025** con **Prot.lli 9284, 9285, 9286, 9288, 9289** la società Josu 1818 srl presenta documentazione in risposta alle integrazioni richieste dall'ufficio urbanistica ;

In data **19/05/2025** con **Prot. 12123**, l'Ufficio Urbanistica esaminata la nuova documentazione presentata , valuta insufficiente la documentazione ricevuta e formula una nuova richiesta di integrazioni per meglio precisare alcuni aspetti

Inoltre a seguito di controllo della visura camerale la società Josu 1818 non è risultata essere impresa agricola, pertanto nella medesima richiesta di cui sopra si chiedono chiarimenti in merito e la specifica di chi sia

l'imprenditore agricolo professionale (IAP), ai sensi della normativa vigente (LR 65/2014; dpgr 63/R/2016; LR 45/2007), avente titolo a presentare la domanda.

In data **22/09/2025 – Prot.lli 22218, 22219, 22221,22222** viene presentata nuova domanda di variante e nuovi elaborati a sostituzione integrale di quelli già presentati nei precedenti invii, a nome di **in qualità di legale rappresentante della società AGRI JOSU Srl. omissis**

Con la presentazione dell'attuale richiesta di variante vengono mantenuti gli adempimenti e obblighi previsti dal PAPMAA del 2010 che non viene modificato e viene proposto semplicemente di ricostruire l' EDIFICIO B, demolito per somma urgenza, 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)

EDIFICIO B

Per quanto riguarda l'edificio B, tramite PIU approvato nel 2019, fu ottenuto il declassamento con passaggio da Edificio di Classe 4 – S.V.A.A. (Art. 42 R.U.) a edificio non classificato ed esistente al 1954 (Art. 44 R.U.).

Nel Gennaio 2019 l'edificio è stato oggetto di un evento doloso per l'esplosione di una bomba al suo interno e d è stato demolito per somma urgenza.

La tavola 16 riporta lo schema di calcolo delle superfici e Volumetrie, dove sono state evidenziate con il simbolo asteriscato “**”, alcune incongruenze relative al calcolo delle superfici e volumi nella precedente variante, per mero errore di calcolo.

La variante non comporta aumento della superficie edificabile, né dei Volumi degli edifici, non modifica il perimetro del Piano, non comporta riduzione complessiva degli standard previsti, non modifica le altezze massime previste dal piano attuativo e l'area oggetto di intervento non ha oggetto beni assoggettati alla tutela paesaggistica ai sensi del Codice.

Pertanto l'intervento è inquadrabile nell'art.112 della L.R 65/2014-Particolari varianti ai piani attuativi ed il procedimento prevede che il Comune procede con un unico atto all'approvazione della variante

ITER PROCEDURALE PER IL DEPOSITO AL GENIO CIVILE VALDARNO CENTRALE

In data **13/11/2024** con **Prot. 27562** é 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 é stata sorteggiata;

Le integrazioni ricevute in data successiva non modificano la sostanza dell'intervento.

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Le attività relative al processo di partecipazione sono illustrate nel Rapporto del Garante dell'informazione e partecipazione , redatto ai sensi dell'art.38 L.R. 65/2014.

COMMISSIONE PAESAGGISTICA

In data 06/11/2025 il progetto di variante è stato sottoposto all'esame della commissione paesaggistica che con verbale n.07 ha espresso parere favorevole.

SUCCESSIVI PASSAGGI PROCEDURALI

La variante non comporta aumento della superficie edificabile, né dei Volumi degli edifici, non modifica il perimetro del Piano, non comporta riduzione complessiva degli standard previsti, non modifica le altezze massime previste dal piano attuativo e l'area oggetto di intervento non ha oggetto beni assoggettati alla tutela paesaggistica ai sensi del Codice.

Pertanto l'intervento è inquadrabile nell'art.112 della L.R 65/2014-Particolari varianti ai piani attuativi ed il procedimento prevede che il Comune procede con un unico atto all'approvazione della variante.

Monsummano Terme 17/11/2025

*Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.lgs n.82/05*

**La Responsabile del Procedimento
Arch. Jenny Innocenti**