



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N° 86 del 28/07/2026
SEDUTA PUBBLICA

Oggetto: RETTIFICA, AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.R.T. 65/2014, DI ERRORI MATERIALI CONTENUTI NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE RELATIVAMENTE ALL'AREA INTERESSATA DAL PMU 3.2 .

L'anno duemilaventisei addì ventotto del mese di luglio alle ore 16:00, in Campi Bisenzio nella sala delle adunanze, previa convocazione nei modi e forme previsti dalla legge e dallo statuto, il Consiglio Comunale si è riunito in seduta ordinaria, sotto la presidenza di Antonio Montelatici, in qualità di Presidente del Consiglio.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale dott.ssa Grazia Razzino.

Constato il numero legale degli intervenuti, il Presidente ha dichiarato aperta la seduta.

Sono stati designati scrutatori i Consiglieri: Alessi Elisa, Morreale Andrea, Gandola Paolo

Il presidente, di seguito, invita il Consiglio a discutere e deliberare l'argomento sopraindicato.

Sono presenti a questo punto n. 21 Consiglieri:

Nome		Nome	
TAGLIAFERRI ANDREA	Presente	CAVACIOCCHI ANDREA	Presente
FIORITA TERESA	Presente	FABBRI LEONARDO	Presente
DI PRINZIO MIRANDO	Presente	LOIERO LORENZO	Assente
ALESSI ELISA	Presente	CILIBERTO GIUSI	Presente
UBALDINI ALESSANDRO	Assente	GRECO ANTONELLA	Assente
CECCHERINI BRIAN	Presente	GANDOLA PAOLO	Presente
MORREALE ANDREA	Presente	DOUGLAS DE FENZI NICOLA	Presente
BRAZZINI GABRIELE	Presente	MONTELATICI ANTONIO	Presente
TOFANI TOMMASO	Presente	VALERIO ROBERTO	Presente
MONTICELLI MARCO	Presente	NUCCIOTTI RICCARDO	Assente
TRAPASSI PIETRO	Presente	D'AGATI ERNESTO	Presente
PIGNATELLI ANNA MARIA	Presente	CASSATARO FABIO	Presente
FIESOLI ELENA	Presente		

e all'atto della votazione sono presenti n. 21 Consiglieri, essendo rientrato il Consigliere NUCCIOTTI RICCARDO ed essendo uscita la Consigliera CILIBERTO GIUSI.

Sono altresì presenti, ai sensi dell'art. 38 co 5 del vigente Statuto Comunale, gli Assessori: PETTI FEDERICA, PIZZIRUSSO CONCETTA, MATTEINI DANIELE, LANDI TOMMASO. Sono assenti gli Assessori: BONORA CARLA e BALLERINI LORENZO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione del SETTORE 5 - “Governo del Territorio” di seguito riportata:

VISTO il decreto del Sindaco n. 46 del 09/12/2024 con il quale è stata nominata Dirigente del Settore 5 “Governo del Territorio”, l’Arch. Michela Brachi;

RICHIAMATI:

- Il D.Lgs. n. 67/2000, in particolare gli articoli 107 e 109;
- Lo Statuto Comunale;
- Il Regolamento sull’ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- Il Codice di comportamento del Comune di Campi Bisenzio, in particolare gli art.li 5,7 e 8;
- Il Regolamento di Contabilità dell’Ente;
- Il Regolamento Europeo 679/2016, GDPR, sulla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati;

VISTI:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale 140 del 30/09/2025 di approvazione del Documento Unico di Programmazione 2026/2028, aggiornato con successiva deliberazione consiliare n. 188 del 23/12/2025;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 189 del 23/12/2025, di approvazione del Bilancio di Previsione 2026/2028 e s.m.i.;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 321 del 30/12/2025, di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026/2028 e s.m.i.;

PREMESSO CHE il Comune di Campi Bisenzio è dotato di Piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 27/01/2026, integrato con delibera C.C. n. 42 del 31/03/2026, pubblicato sul BURT Parte II n. 17 del 29/04/2026 e divenuto efficace in data 30/05/2026;

CONSIDERATO CHE:

- con comunicazione prot. 24501 del 30/03/2009 la società Slow Life Real Estate srl presentava proposta di Piano di Massima Unitario (PMU) relativo al comparto a destinazione terziaria individuato nella cartografia del vigente Regolamento Urbanistico con il numero 3.2, al fine di realizzare una SPA e una struttura alberghiera con relative opere di urbanizzazione primaria;
- il comparto in questione ricadeva nell’UTOE n. 3, ricompreso fra viale Allende e via Limite, in prossimità del Parco di villa Montalvo e dell’asse autostradale della Firenze-mare, e comprendeva l’area da bonificare dell’ex tintoria Firenze, di estensione territoriale pari a circa mq 36.527 destinato ad “Addizioni del tessuto insediativo” (art. 130 delle N.T.A.) con le destinazioni urbanistiche nel previgente RUC: (per porzioni ricadenti in fascia di rispetto stradale di cui all’art. 102): D5- Aree a prevalente destinazione terziaria di cui all’art. 134; Verde privato di cui all’art.115 - Parcheggi pubblici di cui all’art. 138; Viabilità urbana e territoriale secondaria di cui all’art. 89; Percorsi pedonali e ciclabili di cui all’art.93;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 28.06.2010 veniva adottato il suddetto PMU 3.2 con contestuale variante al Regolamento Urbanistico per una modifica alla perimetrazione del comparto per ricomprendere un’ulteriore area di proprietà dei proponenti (circa mq 1.700) ricadenti all’interno dell’adiacente comparto 3.1 senza modifiche alle destinazioni attualmente previste dal Regolamento Urbanistico e adeguamento del confine comunale;
- con deliberazione del Consiglio Comunale 121 del 26/10/2010 il medesimo PMU veniva approvato e la convenzione per l’attuazione veniva stipulata in data 28/04/2011 e successivamente modificata in data 6/05/2013;
- sulle aree del suddetto Piano la società Slow Life Real Estate Srl realizzava il complesso immobiliare sito nel Comune di Campi Bisenzio, via Allende e censito catastalmente nel foglio 14

- particella 803, interessato dall'attività di Day Spa denominata "*Asmana Wellness World*";
- la società, nel dare attuazione all'intervento di cui al PMU 3.2, realizzava solo una parte degli spazi ad uso servizio (Day Spa) per mc. 15.515,83, mentre restavano da realizzare, in forza del piano approvato e convenzionato nell'anno 2011, mc. 19.500 (integranti il cosiddetto ampliamento est e nord) per un equivalente SE di mq. 6.500 a destinazione direzionale e di servizio, nonché il fabbricato ad uso turistico-ricettivo (albergo) per mc. 13.800;
- nel nuovo Piano Strutturale del Comune di Campi Bisenzio l'area è inserita nella tavola TavQC16 ("Stato di Attuazione degli Strumenti Urbanistici"), nella quale con la sigla "3.2" e contorno in campitura verde è individuata come area soggetta a precedenti strumenti urbanistici, dando atto della pendenza del PMU 3.2;

PRESO ATTO CHE con nota prot. n. 26259 del 24/04/2026, la stessa società Slow Life Real Estate Srl segnalava che:

- il Piano Strutturale nel Doc 2A recante il dimensionamento, rileva che l'area in questione è interessata dal PMU 3.2, avente facoltà edificatorie ancora da esercitare (anche se la superficie da realizzare per gli ampliamenti est e nord del complesso Asmana viene erroneamente indicata con destinazione d'uso "industriale-artigianale");
- nel Piano Operativo approvato con la citata deliberazione di C.C. n. 7/2026, benché il Comune di Campi Bisenzio abbia creato una apposita disciplina di recepimento degli strumenti urbanistici previgenti e ancora validi (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) recante "Interventi di trasformazione in corso di attuazione", nonché l'art. 7, comma 2 NTA che consente il completamento dei piani attuativi in corso), l'area è stata classificata come segue:
 - la porzione riferita al complesso della Day Spa già esistente, nonché l'area interessata dall'"ampliamento est" e dall'albergo, sono state classificate nelle "Zone D5 - Insediamenti direzionali e di servizio" di cui all'art. 57 delle NTA;
 - la porzione nella quale dovrebbe allocarsi l'estensione nord è stata classificata, per la sua maggior consistenza, nelle "Zone B3 - Tessuti da consolidare e riqualificare" di cui all'art. 48 delle NTA e, per una piccola porzione, all'interno del comparto ATT.2 da attuarsi mediante autonomo piano attuativo;

DATO ATTO CHE:

- l'art. 30, comma 3-bis D.L. 69/2013 (Decreto del Fare), stabilisce che "*il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi simili comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni*". Ne deriva che la Convenzione e la disciplina del PMU 3.2, originariamente in scadenza al **01/12/2020** era da ritenersi prorogata sino al **01/12/2023** (rientrando pacificamente nell'applicabilità di questa previsione, essendo la convenzione stipulata in data 28/04/2011);
- l'art. 10, comma 4-bis, D.L. 76/2020 (Decreto Semplificazioni), ha stabilito un'ulteriore proroga triennale automatica dei piani attuativi e delle convenzioni, affermando che "il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione, dagli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020 precisando l'applicabilità della proroga medesima agli strumenti interessati anche dalla proroga di cui al DL 69/2013. Con il D.L. Semplificazioni il termine di validità ed efficacia del PMU 3.2 era pertanto differito al **01/12/2026**;
- infine, l'art. 10-septies D.L. 21/2022 e s.m.i., (cosiddetto "Decreto Ucraina" da ultimo modificato dal Decreto Milleproroghe, D.L. 200/2025) ha prorogato di 48 mesi il termine di validità dei suddetti strumenti, stabilendo parimenti la cumulabilità della proroga sia con il DL 69/2013 che con il DL 76/2020;
- la validità del PMU 3.2 è dunque prorogata fino al **01/12/2030**;

VISTA la Relazione redatta dal Responsabile del procedimento Arch. Daniele Crescioli, allegata

parte integrante e sostanziale al presente atto (**All. A**), dalla quale emerge che per mero errore materiale l'area interessata dal PMU 3.2 nel nuovo Piano Operativo è stata erroneamente inserita nelle previsioni "D5", B3" e ATT.2", quando avrebbe dovuto essere perimetrata tra gli "interventi di trasformazione in corso di attuazione CONV" di cui all'art.103 delle NTA;

VISTO l'art. 21 L.R. Toscana n. 65/2014, il quale dispone, ai commi 1 e 2, che: *"I soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, provvedono all'aggiornamento del quadro conoscitivo degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica purché non comportante conseguenze sulle discipline, oppure alla correzione di errori materiali in essi contenuti mediante un'unica deliberazione. 2. Ciascun soggetto di cui all'articolo 8, comma 1, trasmette agli altri soggetti istituzionali di cui al medesimo comma, la deliberazione di aggiornamento o di correzione(35) il cui avviso è pubblicato sul BURT.*

VISTI gli elaborati del Piano Operativo e le necessarie correzioni da effettuare, le quali riguardano nello specifico i seguenti elaborati:

- Tavola 1 - Carta sintesi del piano operativo - 1:10.000 ;
- Tavola 2.4 - La disciplina di uso del territorio comunale - 1:2.000;
- Tavola 2.8 - La disciplina di uso del territorio comunale - 1:2.000;
- Doc 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana - Scheda ATT.2 Via Allende-Via di Limite;
- Doc A_Geo - Schede di fattibilità geologica, sismica ed idraulica - Scheda ATT.2 Via Allende-Via di Limite;
- Doc QV.1c - Schede e matrici prescrittive di valutazione delle previsioni di trasformazione - Scheda ATT.2 Via Allende - Via di Limite.

RAVVISATA pertanto la necessità, per quanto sopra esposto, di provvedere alla correzione dei suddetti errori e al conseguente aggiornamento degli elaborati sopra elencati del Piano Operativo;

PRECISATO CHE:

- ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera c) D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, non sono richieste le indagini di verifica della pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico per gli atti di rettifica di errori materiali contenuti negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica; a tal proposito si precisa comunque che con prot. 0077852/2025 del 27/11/2025 è pervenuto l'esito positivo del controllo e delle indagini eseguite nel procedimento di approvazione del Piano Operativo;
- non è richiesta la procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della L.R. n. 10/2010 in quanto si tratta di mera correzione di errori materiali che non costituiscono variante urbanistica;

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi, rispettivamente, dal Dirigente del Settore 5 "Governo del Territorio" e dal Dirigente del Settore 3 "Risorse economiche, umane e digitali" sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

DATO ATTO CHE, ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e dell'art. 1 co. 9 lett. e) della L. n. 190/2012, non sussistono cause di conflitto di interesse, anche potenziale;

PROPONE

- 1) di prendere atto della Relazione redatta dal Responsabile del procedimento Arch. Daniele Crescioli, allegata parte integrante e sostanziale al presente atto (**All. A**)
- 2) di correggere gli errori materiali contenuti in alcuni elaborati del Piano Operativo approvando,

per i motivi sopra indicati, la versione aggiornata dei seguenti elaborati, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale:

- Tavola 1 - Carta sintesi del piano operativo - 1:10.000 ;
- Tavola 2.4 - La disciplina di uso del territorio comunale - 1:2.000;
- Tavola 2.8 - La disciplina di uso del territorio comunale - 1:2.000;
- Doc 2A Schede degli interventi di trasformazione urbana - Scheda ATT.2 Via Allende - Via di Limite;
- Doc A_Geo - Schede di fattibilità geologica, sismica ed idraulica - Scheda ATT.2 Via Allende - Via di Limite;
- Doc QV.1c - Schede e matrici prescrittive di valutazione delle previsioni di trasformazione - Scheda ATT.2 Via Allende - Via di Limite.

- 3) di dare atto che la correzione degli errori individuati non costituisce variante al Piano Operativo approvato;
- 4) di dichiarare, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, l'immediata eseguibilità del presente atto, stante la necessità di procedere celermente alla correzione dell'errore materiale consistente nel non aver dato contezza nel Piano Operativo della vigenza del Piano attuativo denominato PMU 3.2;
- 5) di dare mandato ai competenti Uffici Comunali ed ai relativi funzionari di adottare gli atti gestionali necessari a dare attuazione al presente provvedimento;
- 6) di individuare il responsabile del procedimento nella persona dell'Arch. Daniele Crescioli, funzionario EQ dell'UO 5.1 Urbanistica e Edilizia - Attività Tecniche;
- 7) di dare atto che alla presente proposta di deliberazione sono allegati **n. 7** documenti;
- 8) di disporre che il presente provvedimento venga pubblicato all'Albo pretorio, ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. n. 267/2000 e sul sito istituzionale dell'Ente, nella pertinente Sezione di Amministrazione Trasparente;
- 9) di informare che, ai sensi dell'art. 3, comma 4, L. 241/1990, avverso il presente provvedimento è ammesso:
 - ricorso giurisdizionale al T.A.R. ai sensi degli articoli 29 e 41 D.Lgs. n. 104/2010 e ss. mm. entro il termine di 60 giorni dalla data di scadenza del termine di pubblicazione ovvero da quello in cui l'interessato ne abbia ricevuta la notifica o ne abbia comunque avuto piena conoscenza;
 - ricorso straordinario entro 120 giorni decorrenti dal medesimo termine di cui sopra ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24.1.1971, n. 1199.

IL PRESENTE VERBALE E' REDATTO IN FORMA SOMMARIA SECONDO LE DISPOSIZIONI DELL'ART. 77 COMMI 2 E 3 DEL VIGENTE "REGOLAMENTO DEL CONSIGLIO COMUNALE"

Visti i pareri resi in ordine alla regolarità della proposta sopra riportata ed inseriti nella presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e degli articoli 7 e 9 del regolamento comunale sui controlli interni, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 20.02.2013 e aggiornato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 23.03.2017, allegati;

Richiamato il parere favorevole espresso in data 23.07.2026 dalla Seconda Commissione Consiliare "*Governo del Territorio*" in merito al presente provvedimento, depositato in atti;

Udito:

- l'illustrazione della proposta deliberativa effettuata dal Sindaco Tagliaferri,
- il dibattito in cui prendono la parola: il Consigliere Gandola capogruppo di "FI/UDC/Lista Bresci-Lega-Centro Destra Campigiano- Cambiare Si Può" ed il Consigliere Cassataro capogruppo del "Movimento 5 Stelle 2050",
- le puntualizzazioni formulate dal Sindaco Tagliaferri ai sensi dell' art. 74 co 1 del vigente "*Regolamento del Consiglio Comunale*",
- le dichiarazione di voto favorevole resa, a discussione conclusa come disposto dall'art. 65 comma 3 del vigente "Regolamento del Consiglio Comunale", dal Consigliere Gandola capogruppo di "FI/UDC/Lista Bresci-Lega-Centro Destra Campigiano- Cambiare Si Può";

Preso atto che torna in aula il Consigliere Nucciotti capogruppo di "Nucciotti Sindaco" ed esce la Consiglieria Ciliberto (Partito Democratico). Sono presenti n. 21 Consiglieri;

Proceduto, quindi, a votazione della proposta deliberativa in esame, in forma elettronica palese con l'assistenza degli scrutatori designati, con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio:

Consiglieri presenti n. 21

Consiglieri votanti n. 20

Consiglieri favorevoli n. 20

Sindaco Tagliaferri

"Si Parco No Aeroporto Inceneritore" (Fiorita, Di Prinzio, Alessi)

"Campi a Sinistra" (Ceccherini, Morreale, Brazzini, Tofani)

"FareCittà" (Monticelli, Fiesoli, Trapassi, Pignatelli, Cavaciocchi)

"Partito Democratico" (Fabbri)

"FI/UDC/Lista Bresci-Lega-Centro Destra Campigiano- Cambiare Si Può" (Gandola)

“Impegno Vero per Campi” (Douglas De Fenzi)

“Fratelli D’Italia-Campi Domani-Centro destra per Montelatici” (Montelatici, Valerio)

“Movimento 5 Stelle 2050” (D’Agati, Cassataro)

Consiglieri contrari n. 0

Consiglieri astenuti n. 1

“Nucciotti Sindaco” (Nucciotti)

DELIBERA

di approvare, nel suo complesso ed in ogni sua parte, la proposta di deliberazione sopra riportata.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ritenuto di dover procedere con urgenza stante la natura del provvedimento;

Proceduto a votazione circa la dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione in oggetto, in forma elettronica palese con l’assistenza degli scrutatori designati, con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio:

Maggioranza richiesta n. 13 (ex art. 134 comma 4 del TUEL)

Consiglieri presenti n. 21

Consiglieri votanti n. 20

Consiglieri favorevoli n. 20

Sindaco Tagliaferri

“Si Parco No Aeroporto Inceneritore” (Fiorita, Di Prinzio, Alessi)

“Campi a Sinistra” (Ceccherini, Morreale, Brazzini, Tofani)

“FareCittà” (Monticelli, Fiesoli, Trapassi, Pignatelli, Cavaciocchi)

“Partito Democratico” (Fabbri)

“FI/UDC/Lista Bresci–Lega-Centro Destra Campigiano- Cambiare Si Può” (Gandola)

“Impegno Vero per Campi” (Douglas De Fenzi)

“Fratelli D’Italia-Campi Domani-Centro destra per Montelatici” (Montelatici, Valerio)

“Movimento 5 Stelle 2050” (D'Agati, Cassataro)

Consiglieri contrari n. 0

Consiglieri astenuti n. 1

“Nucciotti Sindaco” (Nucciotti)

DELIBERA altresì

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

PER GLI INTERVENTI INTEGRALI SI RINVIA ALLA REGISTRAZIONE AUDIO-VIDEO EFFETTUATA SU SUPPORTO MAGNETO- OTTICO CONSERVATA NEL SISTEMA INFORMATICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, EX ART. 77 COMMA 1 DEL VIGENTE “REGOLAMENTO DEL CONSIGLIO COMUNALE”.

Letto, approvato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Antonio Montelatici

IL SEGRETARIO GENERALE
dott.ssa Grazia Razzino

DOCUMENTO INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI DEL T.U. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E RISPETTIVE NORME COLLEGATE, IL QUALE SOSTITUISCE IL DOCUMENTO CARTACEO E LA FIRMA AUTOGRAFA