

L'anno 2011 addì 26 del mese di maggio, presso la sala consiliare, alle ore 19,30, si è riunito il Consiglio Comunale, in 1<sup>a</sup> convocazione, adunanza ordinaria pubblica, per trattare gli affari iscritti all'ordine del giorno.

Al momento dell'adozione della deliberazione in oggetto, risultano presenti il Sindaco ed i Consiglieri: Enrico Minelli, Rosauro Solazzi, Pier Luigi Zanella, Guido Signorini, Paolo Santurro, Paolo Frezzi, Antonio Angeli, Mirko Briziarelli, Giulia Ulivi, Angelo Antonio Falmi, Lorenzo Cappelletti, Beatrice Bensi.

Assenti giustificati: Cecilia Beconcini, Sabrina Nencioni, Alberto Briccolani, Andrea Poli, Massimo Mari, Marco Manzoli, Alberto Acanfora, Alessandra Passigli.

Assenti ingiustificati: //.

Presiede il Consigliere Sig. Rosauro Solazzi.

Partecipa il Segretario Generale Dr. Stefano Mori.

Assessori presenti alla seduta Sigg.ri: Alessandro Calvelli, Claudio Tonarelli, Francesco Casini, Rita Guidetti.

Scrutatori nominati all'inizio della seduta i Sigg.ri: Massimo Mari, Paolo Frezzi, Antonio Angeli.

Deliberazione n. 67

Oggetto: Beni di proprietà della Provincia di Forlì Cesena (Deliberazione consiliare n. 72 del 27/06/2005) - Approvazione bozza Protocollo d'intesa fra Comune e Provincia di Forlì Cesena ed avvio del procedimento di variante urbanistica.

L'Assessore Tonarelli illustra la proposta deliberativa di cui in oggetto ed in particolare il protocollo di intesa da stipulare con l'Amministrazione Provinciale di Forlì Cesena.

Il Consigliere Bensi chiede che nella ristrutturazione di Villa La Cipressa siano previsti anche posti letto per ostello, in modo da favorire anche fasce economiche più deboli ed in particolare i residenti fuori Firenze che devono assistere familiari ricoverati nel vicino Ospedale di Santa Maria Annunziata.

Il Consigliere Frezzi ritiene anch'esso importante trovare altre funzioni di tipo turistico-ricettivo.

L'Assessore Tonarelli risponde alle osservazioni dei Consiglieri intervenuti facendo presente che l'obiettivo principale è quello di dare una definitiva classificazione urbanistica all'area adiacente all'Ospedale, in modo da prevedere altri interventi di natura sanitaria e comunque legati

al polo ospedaliero.

Dopo di che,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO:

- che la Provincia di Forlì-Cesena con testamento olografo in data 30.04.1930, venne istituita erede dall'Ingegnere Giuseppe Pedriali, di beni tra i quali alcuni insistenti sul territorio del Comune di Bagno a Ripoli;
- che, nel corso del secolo scorso, l'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena ha provveduto ad alienare porzioni considerevoli di patrimonio ereditato dall'Ing. Pedriali tanto a soggetti privati quanto all'Amministrazione Comunale di Bagno a Ripoli, la quale nel corso degli anni ha provveduto a realizzarvi edifici di pubblica utilità come la Scuola Elementare, la Biblioteca Civica, la Caserma dei Carabinieri, il campo sportivo, il depuratore comunale con annessi uffici, oltre a cedere gratuitamente alla medesima l'Oratorio di Santa Caterina trasformato in sala convegni;
- che tra i beni siti nel territorio comunale di Bagno a Ripoli e tuttora in proprietà della Provincia di Forlì-Cesena si annoverano anche il complesso immobiliare costituito da un fabbricato denominato "Villa La Cipressa" e terreni adiacenti, nonché il complesso immobiliare denominato "Villa Pedriali";
- che il complesso immobiliare denominato "Villa La Cipressa", posto in vendita dalla Provincia di Forlì-Cesena mediante asta pubblica, è stato aggiudicato con determinazione del Dirigente del Servizio Contratti, Appalti e Patrimonio n. 69 del 15.06.2005 con l'onere aggiuntivo, a carico dell'acquirente, del restauro e della ristrutturazione dell'immobile denominato Villa Pedriali;

### DATO ATTO:

- che in data 27 giugno 2005, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72, il Comune di Bagno a Ripoli ha approvato - in merito alla citata asta pubblica - il seguente ordine del giorno:

*"(...) Visto l'impegno dell'Amm.ne Comunale a predisporre una variante generale al Piano Strutturale e la necessità di approntare una nuova delibera di avvio del procedimento con la quale fissare gli obiettivi politici che si intendono conseguire con i nuovi strumenti di governo del territorio, come previsto dall'OdG del Consiglio Comunale approvato in data 24.05.05.*

*Considerato che l'area compresa fra Ponte a Niccheri e l'Ospedale in cui è inserita Villa "La Cipressa" è una delle aree da ridefinire in termini urbanistici*

*per le necessità che potrebbero discendere dalla riflessione in corso circa la collocazione, in quest'area, di importanti funzioni pubbliche: ampliamento della Biblioteca comunale, realizzazione di un auditorium per la Scuola Media Redi, realizzazione del collegamento pedonale tra parcheggio e Ospedale, eventuale realizzazione di un'area di servizio per la soc. LINEA che gestisce parte del trasporto pubblico locale ed altri interventi di carattere pubblico.*

*Considerato che, anche per tali motivi, si renderà necessario rivedere le attuali previsioni urbanistiche che prevedono l'ampliamento della Villa La Cipressa con la realizzazione di 1600 mq da destinarsi ad attività ricettiva.*

*Considerato inoltre che è stato approvato il nuovo tracciato della variante alla Chiantigiana che, partendo da Ponte a Niccheri, segue un percorso che passa a poche decine di metri dalla Villa La Cipressa,*

#### ESPRIME L'ORIENTAMENTO

*che, nella predisposizione degli indirizzi del nuovo Piano, siano ridotte le dimensioni e le caratteristiche dell'intervento di ampliamento della Villa La Cipressa e nello stesso tempo*

#### SI IMPEGNA

*a valutare soluzioni alternative che prevedano la collocazione del nuovo edificio in altra area, all'interno di un quadro urbanistico che tenga conto anche delle necessità derivanti dalle intenzioni e dagli interessi pubblici dell'Amministrazione Comunale";*

#### CONSIDERATO:

*che la Variante Generale al Piano Strutturale del Comune di Bagno a Ripoli all'art. 65 - UTOE di Grassina ai commi 4.2 e 4.3 recita:*

*4.2 Nelle aree limitrofe all'Ospedale Santa Maria Annunziata e destinate ad ospitare nuove strutture socio sanitarie, nell'ambito di un progetto urbanistico unitario coordinato con il vicino polo dei servizi di Ponte a Niccheri e accompagnato da uno specifico studio di assetto paesaggistico, potranno essere realizzate nuove costruzioni atte a garantire la funzionalità territoriale del complesso ospedaliero. Il progetto, che sarà specificamente definito dal Regolamento Urbanistico, dovrà essere finalizzato a:*

- a. valorizzare il complesso ospedaliero, quale principale presidio sanitario del Chianti e del levante fiorentino, consentendone la crescita fisica all'interno di aree qualificate sotto il profilo igienico, ecologico e formale;*
- b. migliorare l'accessibilità e la sosta, anche attraverso lo spostamento di Via dell'Antella a ridosso del tracciato autostradale e la creazione di relazioni funzionali dirette tra complesso ospedaliero e aree pertinenti;*
- c. mitigare le interferenze prodotte dall'Autostrada A1, anche attraverso la creazione di idonee barriere verdi ad alta densità di impianto;*

- d. *migliorare i caratteri ambientali, paesaggistici e architettonici del complesso, anche attraverso la riqualificazione del Borro di San Donato, la creazione di aree verdi dotate di idonei equipaggiamenti vegetali, la definizione di criteri progettuali capaci di favorire il dialogo tra le architetture tradizionali emergenti sulla collina;*
- e. *promuovere l'utilizzo di energie rinnovabili;*
- f. *evitare la saldatura insediativa tra i centri abitati di Grassina e Antella.*

4.3. *Il polo dei servizi di Ponte a Niccheri, dove trovano collocazione numerose attrezzature di interesse pubblico, dovrà essere riqualificato attraverso un progetto unitario, accompagnato da uno specifico studio di assetto paesaggistico, e collegato funzionalmente al vicino complesso ospedaliero e al parco urbano previsto dal Piano Strutturale in destra idrografica dell'Ema. Il progetto, che sarà specificatamente definito dal Regolamento urbanistico, dovrà essere finalizzato a:*

- a. *individuare gli elementi strutturanti e ordinatori dell'area, attraverso un sistema di percorsi carrabili, ciclabili e pedonali raccordati alle aree limitrofe;*
- b. *definire un tessuto connettivo di spazi aperti e di aree verdi raccordate al Borro di San Donato e alla collina meridionale;*
- c. *individuare un luogo centrale attrezzato, quale fulcro e riferimento principale del sistema;*
- d. *organizzare le aree sud-orientali per accogliere ulteriori attrezzature di interesse pubblico, a supporto o integrazione dei servizi esistenti e del vicino complesso ospedaliero;*
- e. *mitigare le interferenze prodotte dalla prevista variante alla SRT 222 "Chiantigiana";*
- f. *realizzare un polo energetico in grado di assicurare la produzione centralizzata di energia elettrica, termica e frigorifera per tutti gli edifici pubblici e privati presenti nell'area e capace di relazionarsi all'analogo impianto esistente nell'Ospedale di Santa Maria Annunziata. L'intervento, oltre che ai sistemi tradizionali di rigenerazione, farà ricorso alla utilizzazione integrata di fonti energetiche rinnovabili.*

RILEVATO pertanto che è attualmente possibile inscrivere la soluzione alternativa prospettata nel citato atto di indirizzo nell'ambito delle coerenze derivanti dalla sopra menzionata vocazione dell'area in oggetto;

DATO ATTO:

- che l'adozione dell'indirizzo consiliare sopra citato ha nel frattempo comportato *pro bono pacis* l'instaurarsi di un confronto tra le due Ammi-

nistrazioni pubbliche interessate - quella comunale nella sua veste di soggetto pubblico regolatore e quella provinciale, nel ruolo di soggetto pubblico titolare del diritto di proprietà su di un bene patrimoniale - volto a comporre i rispettivi interessi pubblici in un coerente quadro unitario;

- che tale confronto è sfociato nella predisposizione della bozza di Protocollo d'intesa allegata alla presente deliberazione, che unitamente a successive fasi di studio e pianificazione urbanistica determinerà un reciproco soddisfacente assetto finale delle aree in oggetto;

RITENUTO opportuno iniziare, contestualmente, la predisposizione degli atti necessari all'avvio del procedimento per una variante al Regolamento Urbanistico relativa alle aree di Ponte a Niccheri, limitrofe all'Ospedale di Santa Maria Annunziata;

DATO ATTO che il suddetto avvio del procedimento potrà essere formalizzato solo a seguito della definitiva approvazione della Variante generale al Piano Strutturale, adottata con deliberazione consiliare n. 85 del 9 giugno 2010 e attualmente in fase conclusiva di esame delle osservazioni;

RITENUTO opportuno impegnarsi, nelle more della definitiva approvazione della Variante generale al Piano Strutturale, a definire gli assetti territoriali delle aree comprese tra l'Ospedale di Santa Maria Annunziata e l'attuale sedime della SRT 222 Chiantigiana, perseguendo, in coerenza con il nuovo strumento di pianificazione comunale adottato, i seguenti obiettivi:

- a. riorganizzazione del polo dei servizi di Ponte a Niccheri, dove trovano collocazione numerose attrezzature di interesse pubblico, con uno schema direttore unitario finalizzato a:
  - individuare gli elementi strutturanti e ordinatori dell'area, attraverso un sistema di percorsi carrabili, ciclabili e pedonali raccordati alle aree limitrofe;
  - definire un tessuto connettivo di spazi aperti e di aree verdi raccordate al Borro di San Donato e alla collina meridionale;
  - individuare un luogo centrale attrezzato e baricentrico, quale fulcro e riferimento principale del sistema, tra la scuola media Redi, il campo sportivo, il centro operativo comunale e l'attuale parcheggio;
  - organizzare le aree sud-orientali per accogliere ulteriori attrezzature di interesse pubblico, a supporto o integrazione dei servizi esistenti e del vicino complesso ospedaliero;

- mitigare le interferenze prodotte dalla prevista variante alla SRT 222 "Chiantigiana";
  - realizzare un polo energetico per la produzione centralizzata di energia elettrica, termica e frigorifera a favore di tutti gli edifici pubblici e privati presenti nell'area, con ricorso alla utilizzazione integrata di fonti energetiche rinnovabili.  
Il suddetto piano direttore unitario avrà carattere programmatico e sarà utilizzato dalla Amministrazione Comunale per garantire coerenza ai singoli interventi che riguarderanno l'area;
- b. suddivisione del suddetto schema direttore unitario in unità minime di intervento, capaci di garantirne l'attuazione coerente, se pure dilazionata nel tempo. Le suddette unità minime di intervento, se e in quanto incluse nelle previsioni quinquennali del Regolamento Urbanistico, saranno sottoposte a piano attuativo con valore di comparto edificatorio, ai sensi della L. 1150/1942;
- c. specifica definizione dei requisiti progettuali dell'unità minima di intervento comprendente le aree del settore sud - orientale e, tra queste, le aree pertinentziali di Villa La Cipressa. In particolare:
- prosecuzione della strada esistente (di servizio a scuola, biblioteca e caserma CC) fino allo sbocco su Via dell'Antella, in prossimità dell'ingresso all'Ospedale di Santa Maria Annunziata;
  - riorganizzazione delle aree comprese tra la suddetta strada e Villa La Cipressa, con previsione di strutture di servizio (socio-sanitarie, ricreativo-culturali, commerciali e/o di ristoro), parcheggi, percorsi ciclo-pedonali, verde di arredo e di rigenerazione ambientale, a integrazione della nuova centralità urbana individuata dallo schema direttore unitario;
  - definizione della capacità edificatoria del comparto relativo alla suddetta unità minima di intervento e dei relativi criteri perequativi,

VISTO lo schema di Protocollo d'Intesa predisposto dall'Ufficio;

SENTITA la seconda commissione consiliare in data 19.5. 2011;

VISTO il parere favorevole del Dirigente dell'Area Pianificazione Urbanistica e Gestione del territorio reso per gli aspetti tecnici ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267;

VISTA altresì l'attestazione di conformità del Segretario Generale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 97 comma 2 e 4 lett. d) del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267;

A voti unanimi, su 13 presenti, espressi per alzata di mano,

#### DELIBERA

- 1) di approvare la bozza del Protocollo d'intesa allegata al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale;
- 2) di iniziare contestualmente la predisposizione degli atti necessari all'avvio del procedimento per una variante al Regolamento Urbanistico relativa alle aree di Ponte a Niccheri, limitrofe all'Ospedale di Santa Maria Annunziata;
- 3) di dare atto che il suddetto avvio del procedimento potrà essere formalizzato solo a seguito della definitiva approvazione della Variante generale al Piano Strutturale, adottata con Del. CC n. 85 del 9 giugno 2011 e attualmente in fase conclusiva di esame delle osservazioni;
- 4) di impegnarsi, nelle more della definitiva approvazione della Variante generale al Piano Strutturale, a definire gli assetti territoriali delle aree comprese tra l'Ospedale di Santa Maria Annunziata e l'attuale sedime della SRT 222 Chiantigiana, perseguendo, in coerenza con il nuovo strumento di pianificazione comunale adottato, i seguenti obiettivi:
  - a. riorganizzazione del polo dei servizi di Ponte a Niccheri, dove trovano collocazione numerose attrezzature di interesse pubblico, con uno schema direttore unitario finalizzato a:
    - individuare gli elementi strutturanti e ordinatori dell'area, attraverso un sistema di percorsi carrabili, ciclabili e pedonali raccordati alle aree limitrofe;
    - definire un tessuto connettivo di spazi aperti e di aree verdi ricordate al Borro di San Donato e alla collina meridionale;
    - individuare un luogo centrale attrezzato e baricentrico, quale fulcro e riferimento principale del sistema, tra la scuola media Redi, il campo sportivo, il centro operativo comunale e l'attuale parcheggio;

- organizzare le aree sud-orientali per accogliere ulteriori attrezzature di interesse pubblico, a supporto o integrazione dei servizi esistenti e del vicino complesso ospedaliero;
- mitigare le interferenze prodotte dalla prevista variante alla SRT 222 "Chiantigiana";
- realizzare un polo energetico per la produzione centralizzata di energia elettrica, termica e frigorifera a favore di tutti gli edifici pubblici e privati presenti nell'area, con ricorso alla utilizzazione integrata di fonti energetiche rinnovabili.

Il suddetto piano direttore unitario avrà carattere programmatico e sarà utilizzato dall'Amministrazione Comunale per garantire coerenza ai singoli interventi che riguarderanno l'area.

- b. suddivisione del suddetto schema direttore unitario in unità minime di intervento, capaci di garantirne l'attuazione coerente, se pure dilazionata nel tempo. Le suddette unità minime di intervento, se e in quanto incluse nelle previsioni quinquennali del Regolamento Urbanistico, saranno sottoposte a piano attuativo con valore di comparto edificatorio, ai sensi della L. 1150/1942;
- c. specifica definizione dei requisiti progettuali dell'unità minima di intervento comprendente le aree del settore sud - orientale e, tra queste, le aree pertinentziali di Villa La Cipressa. In particolare:
  - prosecuzione della strada esistente (di servizio a scuola, biblioteca e caserma CC) fino allo sbocco su Via dell'Antella, in prossimità dell'ingresso all'Ospedale di Santa Maria Annunziata;
  - riorganizzazione delle aree comprese tra la suddetta strada e Villa La Cipressa, con previsione di strutture di servizio (socio-sanitarie, ricreativo-culturali, commerciali e/o di ristoro), parcheggi, percorsi ciclo-pedonali, verde di arredo e di rigenerazione ambientale, a integrazione della nuova centralità urbana individuata dallo schema direttore unitario;
  - definizione della capacità edificatoria del comparto relativo alla suddetta unità minima di intervento e dei relativi criteri perequativi.

Successivamente, a voti unanimi, su 13 presenti, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

-----  
Si dà atto che, durante la trattazione dell'argomento in oggetto, esce dall'aula il Consigliere Passigli e rientra il Consigliere Bensi.  
-----

Il Presidente legge la lettera trasmessa dal dirigente Dr. Baldi in merito alla proposta deliberativa avente ad oggetto "Agenzia Fiorentina per l'Energia - Modifica statuto - Approvazione"; la stessa viene quindi ritirata dalla trattazione.

Firmati nell'originale:

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Mori

IL PRESIDENTE  
f.to Solazzi

----- Certificato di Pubblicazione -----

Io sottoscritto Segretario Generale, su conforme dichiarazione del Messo, certifico che copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Lì 01 giugno 2011

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Mori

-----  
La presente copia di deliberazione è conforme all'originale.

Lì 01 giugno 2011

L'Istruttore Amministrativo  
(P. Zanaga)

----- Certificato di esecutività -----

Io sottoscritto Segretario Generale certifico che la suesposta deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Lì 01 giugno 2011

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Mori