

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DA DESTINARE A NUOVO DISTACCAMENTO LOCALE DEL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO IN LOC. CASE NUOVE CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.S. E R.U. (ART. 34 DELLA L.R. 65/2014).

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- da alcuni anni è emersa la necessità di dover provvedere allo spostamento della sede del Distaccamento di zona dei VV.FF., presente a Castelfiorentino in loc. Petrazzi, in quanto l'immobile risulta inadeguato per poter far fronte alle attuali esigenze del personale insediato;
 - a tale scopo, nell'anno 2018, l'Agenzia del Demanio ha provveduto all'acquisto di un immobile in loc. Malacoda - Via M. Curie da destinare all'insediamento del nuovo Distaccamento dei VV.FF. mediante demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente;
 - successivamente alla data di tale acquisto, l'Autorità di Bacino del fiume Arno ha provveduto all'aggiornamento della cartografia della pericolosità idraulica attribuendo alla zona di Malacoda un rischio idraulico elevato, con presenza di eventi aventi tempi di accadimento inferiore ai 30 anni;
 - al riguardo è stato riscontrato che la normativa di riferimento dispone l'incompatibilità di tale vincolo con la possibilità di insediamento di una struttura strategica come la nuova sede dei VV.FF.;
 - nell'ambito della formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale (P.S.I.) è stata inserita una ipotesi di trasformazione di un'area in loc. Casenuove, posta in adiacenza alla S.P. delle Colline, per insediamenti produttivi contenente la previsione di un'area da destinare a servizi pubblici;
 - le previsioni di trasformazioni esterne al perimetro dei centri abitati, ipotizzate nella formazione del P.S.I., sono state portate all'attenzione della Conferenza di Copianificazione, tenutasi in data 13.12.2023, con esito favorevole, come da verbale redatto dal Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana;
 - oltretutto anche nel R.U. vigente, nell'ambito della UTOE 5P Case Nuove, era contemplata la formazione di una zona di espansione produttiva individuata come IUEP2 nell'ambito della quale era prevista anche la formazione di una zona da destinare a servizi di interesse comune, per una estensione di almeno 3.000 mq, con relativo parcheggio pubblico di almeno 2.000 mq;
 - in virtù di quanto sopra, con nota in data 15.02.2024 prot. 2853, il Comune ha avanzato una proposta di trasferimento del nuovo Distaccamento dei VV.FF. nella predetta zona in loc. Casenuove, da destinare a servizi pubblici, con possibilità di permutare tale area con l'immobile acquistato in precedenza dal Demanio, posto in località Malacoda;
 - con note pervenute in data 08.04.2024 prot. 6256 ed in data 09.04.2024 prot. 6336 sia l'Agenzia del Demanio che il Comando Provinciale dei VV.FF. hanno accolto favorevolmente la proposta avanzata dal Comune in considerazione del fatto che l'area proposta in permuta non presenta problematiche particolari per quanto riguarda la pericolosità idraulica;
 - sulla base di tali riscontri, con nota in data 12.04.2024 prot. 6766/2024, è stata avanzata richiesta alla Barsottini Tecno Costruzioni s.r.l., in qualità di proprietaria dell'area ubicata in loc. Casenuove da destinare a servizi pubblici, circa la disponibilità della stessa a poter procedere alla cessione dell'area a favore dell'Amministrazione Comunale per consentire la ridetta permuta con l'Agenzia del Demanio;
 - in risposta alla richiesta del Comune, la Barsottini Tecno Costruzione s.r.l., con nota pervenuta in data 15.04.2024 (prot. 6811) ha confermato la disponibilità a procedere alla cessione, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico in oggetto;
 - con Delib. C.C. 16 del 23.04.2024 è stato provveduto alla adozione del PSI e quindi anche alla adozione della previsione di trasformazione della ridetta area in loc. Casenuove;
- in virtù di tutto quanto sopra indicato con la Delib. C.C. 18/2024 del 23.04.2024 è stato previsto di :

- a) acquisire al patrimonio del Comune l'area ubicata in loc. Casenuove di proprietà della Barsottini Tecno Costruzioni s.r.l., da destinare all'insediamento di servizi di pubblica utilità, con antistante area da destinare a parcheggio di collegamento con la viabilità esistente, come contemplato nell'ambito del PSI in fase di adozione;
- b) procedere, successivamente, alla cessione della predetta area ubicata in loc. Casenuove, da destinare all'insediamento di servizi di pubblica utilità, a favore dell'Agenzia del Demanio per l'insediamento del nuovo distaccamento dei VV.FF. della zona;
- c) accettare, in luogo del pagamento, in permuta per la predetta cessione l'immobile di proprietà del Demanio ubicato in loc. Malacoda costituito da un'area con soprastante ex edificio produttivo;
- d) prendere atto che per tale permuta non si addiviene ad alcuna compensazione economica in quanto sulla base delle stime effettuate si rileva un sostanziale equilibrio economico tra i due beni immobili come da perizia dell'Agenzia del Demanio e dai riscontri dell'Ufficio scrivente;

- successivamente il Demanio, con nota pervenuta in data 17.06.2024 prot. 12106, preso atto dei contenuti del suddetto provvedimento deliberativo, ha ribadito la disponibilità ad accettare la proposta del Comune restando in attesa di conoscere il nominativo del notaio di riferimento con addebito delle spese contrattuali a carico del Comune;

- con atto a rogito notaio Capodarca in data 19.03.2025 in fase di registrazione il Comune ha acquisito dalla Barsottini Tecno Costruzioni s.r.l. il suddetto appezzamento di terreno da destinare a sede del Distaccamento dei VV.FF. Ed a parcheggio antistante.

Visto il progetto redatto dagli Uffici Comunali con la collaborazione dell'Arch. Alderotti Fabio, costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Tav. 01 Inquadramento e planimetria;
- Tav. 02 Piante PT e P1;
- Tav. 03 Prospetti e Sezioni;
- Tav. 04 Prospetti e Sezioni;
- Tav. 05 Verifiche progettuali;
- Tav. 06 Planimetria generale progetto;
- Tav. 07 Planimetria generale sovrapposto;
- Schema smaltimento acque;
- Schema accessibilità;

Vista la Relazione Urbanistica riguardante la Variante agli strumenti urbanistici comunali a firma del Geom. Roberto Marconi Responsabile del Settore 4 - Servizio Gestione del Territorio e dell'Ing. Manrico Padovani Responsabile del Settore 5 – Servizi Tecnico Manutentivi, nella quale sono contemplate le modifiche normative del P.S. e del R.U. che consistono nella parziale conferma delle previsioni di cui alla UTOE 5P di Case Nuove con l'introduzione di alcune modifiche normative relative a precisazione per consentire l'attuazione degli interventi previsti;

Rilevato dalla predetta Relazione Urbanistica che nell'ambito della UTOE 5P Case Nuove risulta decaduta la previsione di intervento di espansione produttiva IUEP2, nell'ambito della quale era prevista anche la formazione di una zona da destinare a servizi di interesse comune, individuata nella Variante Generale al Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfiorentino approvata definitivamente nell'anno 2012 (Delib. C.C. n. 40/2012 pubblicata sul B.U.R.T. Il 15.12.2012) per l'avvenuta decorrenza dei cinque anni dall'approvazione della variante medesima;

Preso atto che con la presente proposta, contestualmente all'approvazione del progetto definitivo, viene prevista l'introduzione di alcune modifiche normative e cartografiche alla disciplina del P.S. e del R.U. relativamente alla UTOE 5P Case Nuove per la diversa ubicazione della zona a servizi con

antistante parcheggio pubblico, per l'insediamento del fabbricato in oggetto sull'area di proprietà comunale;

Evidenziato che la presente Variante agli strumenti urbanistici comunali risulta finalizzata alla realizzazione di un fabbricato da destinare a Distaccamento dei VV.FF. con antistante parcheggio pubblico da eseguire in adiacenza alla viabilità presente ed in prosecuzione di un insediamento produttivo esistente;

Considerato che, per le caratteristiche del tipo di attività prevista, la stessa variante potrà essere attivata con la procedura di cui all'art. 34 della L.R. 65/2014 connessa all'approvazione del progetto di opera pubblica con contestuale variante allo strumento urbanistico;

Valutato che l'area in oggetto risulta esterna al perimetro del territorio urbanizzato e che quindi risulta necessaria l'acquisizione di parere preventivo da parte della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della predetta L.R. 65/2014 come richiamato dall'art. 34 comma 1 bis della L.R. 65/2014;

Preso atto che, nell'ambito della formazione del P.S.I., le previsioni di trasformazioni esterne al perimetro dei centri abitati, tra le quali anche quella di cui in oggetto che costituisce anticipazione alle previsioni P.S.I., sono state portate all'attenzione della Conferenza di Copianificazione, tenutasi in data 13.12.2023, con esito favorevole, come da verbale redatto dal Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana;

Tenuto conto che la variante medesima risulta ricompresa tra le ipotesi di cui all'art. 3 comma 2 del DPGR 5r/2020 il quale precisa che *“il soggetto istituzionalmente competente non effettua le indagini nei casi di: b) varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici ...”*. e che pertanto non risulta necessario effettuare il deposito dei relativi atti al competente Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile di Firenze;

Atteso che in virtù di quanto disposto dal precedente comma si attesta che in occasione della introduzione della presente trasformazione, intervenuta con Delib. C.C.40/2012 di approvazione della 4 Variante al R.U., era stato effettuato il deposito delle relative indagini geologiche presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 28.11.2011 (n. deposito 2949) e successiva risposta con esito finale favorevole pervenuta in data 18.02.2013 prot. 4076 in merito alla valutazione sulla adeguatezza delle indagini effettuate;

Considerato che le precedenti indagini sul sito in questione sono state condotte da oltre un decennio e che nel contempo la normativa di riferimento in materia sismica, idraulica, ecc. ha subito radicali cambiamenti e quindi si è ritenuto opportuno procedere all'effettuazione di nuove indagini sul sito al fine di avere un quadro conoscitivo più coerente ed aggiornato con la normativa di riferimento attualmente in vigore e che tali indagini sono state trasmesse presso il competente Ufficio del Genio Civile di Firenze in data prot.;

Rilevato che trattandosi di un'area di proprietà comunale non risulta necessario attivare le specifiche procedure connesse alla acquisizione dei terreni con imposizione del vincolo preordinato all'esproprio;

Preso atto che le procedure di cui all'art. 34 della L.R. 65/2014 non prevedono il ricorso all'istituto della partecipazione con la nomina del Garante della Comunicazione ma che comunque tale previsione risulta contemplata nel P.S.I. In fase di adozione e che verrà provveduto comunque a dare informazione al pubblico circa il provvedimento in oggetto mediante pubblicazione del materiale rela-

tivo alla presente Variante agli strumenti urbanistici comunali sul sito web istituzionale del Comune di Castelfiorentino;

Precisato altresì che il comma 1bis dell'art. 6 della L.R. 10/2010 "Norme in materia di VAS, VIA, AIA e AUA" dispone che per le modifiche a piani di pianificazione territoriale, conseguenti a provvedimenti di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani, non risulta necessario procedere alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per la localizzazione delle singole opere e che comunque anche tale previsione è stata soggetta a valutazione nell'ambito della redazione del P.S.I.;

Vista la relazione redatta dai tecnici comunali, facente parte della documentazione allegata al presente provvedimento, con la quale viene espresso un parere favorevole all'approvazione del progetto per la realizzazione del fabbricato da destinare a sede del locale Distaccamento dei VV.FF. con relative pertinenze ed accessori ed alla contestuale variante degli strumenti urbanistici comunali (P.S. e R.U.);

Ritenuto pertanto di approvare il progetto per la realizzazione del fabbricato da destinare a sede del locale Distaccamento dei VV.FF. con relative pertinenze ed accessori costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Tav. 01 Inquadramento e planimetria;
- Tav. 02 Piante PT e P1;
- Tav. 03 Prospetti e Sezioni;
- Tav. 04 Prospetti e Sezioni;
- Tav. 05 Verifiche progettuali;
- Tav. 06 Planimetria generale progetto;
- Tav. 07 Planimetria generale sovrapposto;
- Schema smaltimento acque;
- Schema accessibilità;

Ritenuto peraltro di stabilire che l'approvazione del presente progetto costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014;

Preso atto che successivamente alla approvazione del progetto di pubblica utilità da parte dell'Amministrazione Comunale con contestuale Variante agli strumenti urbanistici comunali sarà provveduto alla pubblicazione del relativo avviso sul BURT, a rendere accessibili gli atti in via telematica dandone contestuale comunicazione alla Regione ed alla Città Metropolitana, ai sensi di quanto disposto dal predetto art. 34 della L.R. 65/2014;

Considerato che gli interessati avranno la possibilità di presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'Avviso sul BURT e che l'Amministrazione Comunale dovrà pronunciarsi su eventuali osservazioni pervenute mentre, nel caso in cui non pervengano osservazioni, la variante urbanistica diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

Ritenuto che per quanto suddetto la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento;

Dato atto che la presente proposta è stata esaminata dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta in data 26.03.2025 e dalla Commissione Comunale Edilizia nella seduta del 19.02.2025;

Vista la L.R. 65/2014 – Norme per il governo del territorio;

Verificato che la bozza del presente provvedimento è stata pubblicata in forma digitale sul sito Web dell'ente dal giorno

Vista la Relazione Urbanistica riportante gli estratti normativi e cartografici di cui viene proposta la modifica, allegata alla presente atto sotto la lettera B);

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, è stato acquisito ed allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante e sostanziale, il parere in ordine alla regolarità tecnica e contabile espresso favorevolmente da parte dei Responsabile dei relativi Servizi;

Visto il D.Lgs 267/2000, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso collegate e compatibili;

Rilevato che il presente atto rispetta gli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il Decreto Sindacale n. 79/2024 del 31.12.2024 con il quale sono stati nominati i Responsabili dei vari Settori del Comune di Castelfiorentino;

Ravvisata la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del già richiamato D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, nonché ai sensi della L.R. 68/14;

Con i seguenti voti resi in forma palese:

.....

DELIBERA

di prendere atto delle premesse che qui si intendono integralmente riportate;

di approvare il progetto per la realizzazione del fabbricato da destinare a sede del locale Distaccamento dei VV.FF. con relative pertinenze ed accessori, costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Tav. 01 Inquadramento e planimetria;
- Tav. 02 Piante PT e P1;
- Tav. 03 Prospetti e Sezioni;
- Tav. 04 Prospetti e Sezioni;
- Tav. 05 Verifiche progettuali;
- Tav. 06 Planimetria generale progetto;
- Tav. 07 Planimetria generale sovrapposto;
- Schema smaltimento acque;
- Schema accessibilità;

di dare atto che i suddetti documenti progettuali seppur non materialmente allegati risultano parte integrante e sostanziale del presente atto e sono depositati agli atti del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino;

di dare atto che l'approvazione del presente progetto costituisce adozione di variante agli strumenti urbanistici del Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 della L.R. 65/2014;

di dare atto che trattandosi di area di proprietà comunale non risulta necessario attivare le specifiche procedure connesse alla acquisizione del terreno con imposizione del vincolo preordinato all'esproprio;

di specificare che successivamente alla approvazione del progetto di pubblica utilità da parte dell'Amministrazione Comunale con contestuale variante agli strumenti urbanistici comunali sarà provveduto alla pubblicazione del relativo avviso sul BURT, a rendere accessibili gli atti in via telematica dandone contestuale comunicazione alla Regione ed alla Città Metropolitana, ai sensi di quanto disposto dal predetto art. 34 della L.R. 65/2014;

di precisare che gli interessati avranno la possibilità di presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'Avviso sul BURT e che l'Amministrazione Comunale dovrà pronunciarsi su eventuali osservazioni pervenute mentre, nel caso in cui non pervengano osservazioni, la variante urbanistica diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

di dare atto che svolge il ruolo di Responsabile Unico del Procedimento il Geom. Roberto Marconi;

di dare mandato agli Uffici competenti per l'espletamento delle procedure finalizzate a dare attuazione al presente provvedimento specificando che, nella fase attuativa dell'intervento, potranno essere introdotte tutte le modifiche necessarie alla realizzazione delle opere, senza che ciò determini un radicale stravolgimento radicale della presente previsione con necessità di riadozione di un ulteriore provvedimento da parte del Consiglio Comunale quali, a livello indicativo: modifiche distributive, modifiche di prospetto, diversa localizzazione sul lotto del fabbricato, modifiche della sagoma, incremento del volume previsto entro un margine del 20%, ecc.

Indi il Consiglio Comunale

al fine di consentire la pronta attuazione del provvedimento in oggetto al fine di consentire la prosecuzione degli adempimenti connessi alla realizzazione dell'opera in progetto, con successiva votazione resa in forma palese :

.....

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/00.