



# Comune di Castelfiorentino

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Deliberazione n. 57 del 30/07/2025**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U. RELATIVO ALL'INSEDIAMENTO IURP2 UTOE7 - SAN MARTINO ALLE FONTI - INTEGRAZIONE CON RETTIFICA DELLA DELIB. C.C. 37/2025.**

L'anno 2025 addì trenta del mese di luglio alle ore 18:30 nella Sala Consiliare si è riunito, in seduta ordinaria, il Consiglio comunale, convocato nei modi e con le formalità stabiliti dallo Statuto Comunale e dal Regolamento del Consiglio Comunale.

Alla trattazione del punto risultano PRESENTI N. 16 Consiglieri:

|                   |          |                  |          |
|-------------------|----------|------------------|----------|
| BRUCHI SIMONE     | Presente | ANGIOLINI ILARIA | Presente |
| GIANNI' FRANCESCA | Presente | SIRECI GIULIA    | Presente |
| CORSI FABRIZIO    | Presente | ROSI SIMONE      | Presente |
| FIORAVANTI        | Presente | GIGLIOLI SUSI    | Presente |
| FEDERICO          |          | FIORE ANGELO     | Presente |
| MORREALE          | Presente | URSO SERENA      | Presente |
| ELEONORA          |          | FABBROCINI FABIO | Presente |
| COMANDUCCI        | Presente | MACCHI FABRIZIO  | Presente |
| SILVANO           |          | BURGASSI STEFANO | Presente |
| CALLAIOLI SILVIA  | Assente  | ROMEI GABRIELE   | Presente |

PRESENTI N. 16

ASSENTI N. 1

Risultano presenti gli Assessori: Tinti Fabio, Parisi Federica, Longaresi Marta, Spina Franco.

Assiste la SEGRETARIA COMUNALE, Dott.ssa CAPACCIOLI ALESSANDRA, che provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, Sig. BRUCHI SIMONE, riconosciuta legale l'adunanza nomina quali scrutatori Corsi Fabrizio, Fioravanti Federico, Macchi Fabrizio e invita il Consiglio comunale a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

Illustra l'argomento il Consigliere Fioravanti Federico.

Visto il testo proposto, inerente il punto 5 del dispositivo, di seguito riportato:

"5) di prendere atto che in conseguenza del recepimento delle predette prescrizioni non risulta necessario procedere anche alla modifica dello schema di convenzione necessario a dare attuazione al suddetto intervento individuato come IURP2";

Viene presentato il seguente emendamento al testo proposto:

"5) di ~~prendere atto~~ confermare pertanto i contenuti della Delib. C.C. 37/2025 con i relativi documenti allegati, fatta eccezione per la scheda norma di cui al precedente punto 3, e di specificare altresì che in conseguenza del recepimento delle predette prescrizioni non risulta necessario procedere anche alla modifica dello schema di convenzione necessario a dare attuazione al suddetto intervento individuato come IURP2";

Pertanto, il testo emendato è il seguente:

"5) di confermare pertanto i contenuti della Delib. C.C. 37/2025 con i relativi documenti allegati, fatta eccezione per la scheda norma di cui al precedente punto 3, e di specificare altresì che in conseguenza del recepimento delle predette prescrizioni non risulta necessario procedere anche alla modifica dello schema di convenzione necessario a dare attuazione al suddetto intervento individuato come IURP2";

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U. RELATIVO ALL'INSEDIAMENTO IURP2 UTOE7 - SAN MARTINO ALLE FONTI - INTEGRAZIONE CON RETTIFICA DELLA DELIB. C.C. 37/2025.**

PREMESSO che :

- con Delib. 78 del 20.12.2024 il Consiglio Comunale ha provveduto all'adozione del Piano di Recupero di iniziativa privata con contestuale Variante al R.U. relativamente all'insediamento IURP2 - UTOE 7 San Martino alle Fonti presentato da Castello 23 s.r.l. e Pertici Industries s.p.a. a firma dell'Ing. Massimo Toni;
- tale intervento risulta finalizzato al recupero di un ex insediamento produttivo caratterizzato da un ampio complesso immobiliare posto a ridosso dell'abitato del capoluogo in un'area ricompresa tra Viale Zanini e Via Giotto da Bondone;
- la predetta previsione, di cui all'intervento IURP2, risulta decaduta per decorrenza del quinquennio dalla introduzione della medesima, avvenuta con la approvazione della Variante Generale al R.U. di cui alla Delib. C.C. 40/2012;
- l'adozione del Piano di Recupero ha comportato la necessità di una contestuale variante agli strumenti di pianificazione comunali, con l'esigenza di rivedere la normativa di riferimento con particolare riguardo alla specifica scheda di intervento contenuta nell'Allegato C al R.U. inerente l'intervento IURP2;
- a seguito dell'adozione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale con la contestuale Variante agli strumenti di pianificazione comunali, è stato pubblicato il relativo avviso sul BURT e gli atti relativi sono stati trasmessi alla Regione ed alla Città Metropolitana per gli adempimenti di competenza;
- dopo l'avvenuta pubblicazione dello specifico avviso, sono pervenute presso agli Uffici Comunali due osservazioni al provvedimento adottato oltre ad un contributo ed una richiesta di integrazione, come di seguito specificato:

**A)** Osservazione pervenuta in data 31.01.2025 prot. 1871 presentata da parte del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino articolata in quattro punti;

**B)** Osservazione pervenuta in data 31.01.2025 (acquisita dal sistema 03.02.2025) prot. 1896 presentata da parte di UniCoop Firenze articolata in sette punti;

**C)** Comunicazione pervenuta in data 03.02.2025 prot. 1957 presentata da parte del Settore Pianificazione del Territorio e del Settore Viabilità della Regione Toscana che riveste un ca rattere di contributo articolato in quattro punti;

**D)** Richiesta di integrazione pervenuta in data 06.02.2025 prot. 2263 da parte del Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana articolata in due punti;

- il Servizio Gestione del Territorio, con relazione redatta in data 22.05.2025, ha argomentato le motivazioni che risultavano finalizzate all'accoglimento della Osservazione A, al parziale accoglimento della Osservazione B, al recepimento dei contributi della Comunicazione C ed al recepimento delle richieste di integrazioni della Comunicazione D;

- la relazione sulle controdeduzioni alle osservazioni ed ai contributi pervenuti con i relativi elaborati modificati sono stati posti all'attenzione del consiglio comunale che con la Delib. C.C. 37/2025 ha provveduto a far proprie le controdeduzioni sulle osservazioni ed ha approvato il piano di recupero con la contestuale variante al R.U.;
- tale provvedimento con i relativi elaborati sono stati trasmessi agli enti competenti, in particolare alla Regione Toscana ed alla Città Metropolitana di Firenze, per gli adempimenti di competenza;
- in seguito all'inoltro della documentazione il Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana, con nota pervenuta in data 04.07.2025 prot. 13195, ha comunicato l'esito favorevole del controllo effettuato sulla pratica in oggetto con talune prescrizioni finalizzate all'incremento del livello di messa in sicurezza del parcheggio antistante l'insediamento.

**RICORDATO che:**

- il progetto relativo alla attuazione del Piano di Recupero, con contestuale Variante al R.U., è stato adottato con la Delib. C.C. 78/2024;
- sul progetto approvato sono pervenute talune osservazioni, contributi ed integrazioni e sulle stesse sono state elaborate specifiche controdeduzioni con conseguente adeguamento degli elaborati;
- il progetto relativo alla attuazione del Piano di Recupero, con contestuale Variante al R.U., è stato approvato con la Delib. C.C. 37/2025 con decisioni sulle osservazioni e contributi pervenuti;
- successivamente alla approvazione è stato provveduto alla trasmissione degli atti agli enti competenti ed alla pubblicazione di specifico avviso sul BURT.

**PRESO ATTO che:**

- nella nota pervenuta da parte dell'Ufficio del Genio Civile viene specificata la necessità di procedere con l'adozione di interventi per la messa in atto di attività di informazione con inibizione all'utilizzo del parcheggio pubblico antistante l'insediamento in condizioni di allerta meteo che potrebbero determinare criticità per gli utilizzatori e per i veicoli in sosta;
- nella predetta nota viene inoltre disposto, in conseguenza delle suddette prescrizioni, l'aggiornamento del Piano di Protezione Civile Comunale oltre al recepimento dello studio idrologico-idraulico all'interno del PSI in fase di adozione e di verificare con l'Autorità di Bacino Distrettuale la necessità di proporre una modifica al PAI in relazione alle variazioni apportate agli studi geomorfologici con le integrazioni prodotte;
- per quanto sopra si rileva che il recepimento delle suddette prescrizioni risulta finalizzato ad incrementare la sicurezza dei futuri utilizzatori del parcheggio e dell'insediamento in generale e che quindi sussista un concreto interesse pubblico al recepimento delle medesime nell'ambito della disciplina di riferimento.

**RILEVATO** che il Servizio Gestione del Territorio con relazione redatta in data 24.07.2025, che si allega a formare parte integrante del presente provvedimento, ha argomentato le motivazioni per la necessità di recepimento delle prescrizioni formulate dal Settore del Genio Civile;

CONSIDERATO pertanto che a tal fine si rende necessario procedere alla assunzione di un provvedimento di integrazione con rettifica della Delib. C.C. 37/2025 relativa all'approvazione del Piano di Recupero con contestuale Variante agli strumenti della pianificazione comunali per il recepimento delle prescrizioni formulate dal Settore del Genio Civile;

RILEVATO che in virtù dell'accoglimento di quanto sopra è stato provveduto alla integrazione con rettifica degli elaborati necessari quali :

- Scheda Norma IURP2 di cui all'Allegato C al RU;

RITENUTO necessario, per la conclusione del procedimento amministrativo, procedere alla assunzione di specifiche determinazioni sulla comunicazione del Settore del Genio Civile pervenuta in considerazione del fatto che le medesime risultano finalizzate ad implementare la salvaguardia delle attività future e quindi con risvolti nella tutela dell'interesse collettivo;

RITENUTO inoltre opportuno, in conseguenza di quanto disposto dal Settore del Genio Civile, di procedere al successivo aggiornamento del Piano di Protezione Civile Comunale oltre al recepimento dello studio idrologico-idraulico all'interno del PSI in fase di adozione mentre si dà atto che sono già stati avviati i riscontri con l'Autorità di Bacino Distrettuale relativamente agli aspetti da carattere geomorfologico del PAI;

PRESO ATTO che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione Urbanistica nella seduta del 24.07.2025;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. da parte del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio;

CONSIDERATO che in virtù delle modifiche da apportare al progetto originario, che sono finalizzate al solo recepimento di talune prescrizioni impartite dal Settore del Genio Civile, non si è ritenuto necessario procedere all'espletamento di ulteriori attività di informazione e comunicazione rispetto a quanto già attuato in precedenza;

VISTI e RICHIAMATI :

- il D.P.R. 380 del 06.06.2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R. 65 del 10.11.2014 e s.m.i. "Norme per il governo del territorio";
- la L.R. 41 del 24.07.2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del D.Lgs. 49 del 23.02.2010";
- il D.P.G.R. 5/R del 30.01.2020 "Regolamento di attuazione dell'art. 104 della L.R. 65/2014 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche, redatte secondo Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche di cui alla D.G.R. 31 del 20.01.2020";

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

RICHIAMATA la Delib. G.C. 95/2024 con la quale è stato dato mandato agli Uffici di procedere alla redazione degli atti per la formazione della variante agli strumenti della pianificazione comunali necessaria per l'approvazione del Piano di Recupero in oggetto;

RICHIAMATA la Delib. C.C. 78/2024 relativa all'adozione del presente Piano di Recupero con contestuale Variante agli strumenti della pianificazione comunali;

RICHIAMATA la Delib. C.C. 37/2025 relativa all'approvazione del presente Piano di Recupero con contestuale Variante agli strumenti della pianificazione comunali con decisione sulle osservazioni e contributi pervenuti;

RAVVISATA la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del già richiamato D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, nonché ai sensi della LR 65/14;

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 l'emendamento presentato, votato all'unanimità con votazione resa nei modi e forme di legge,

All'unanimità dei voti espressi sul testo emendato, con votazione resa in forma palese

## **D E L I B E R A**

1) di prendere atto del parere espresso da parte del Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana, con nota pervenuta in data 04.07.2025 prot. 13195, sul provvedimento di approvazione del Piano di Recupero con contestuale Variante al R.U. relativamente all'insediamento IURP2 - UTOE 7 presentato da Castello 23 s.r.l. e Pertici Industries s.p.a., come meglio specificato in premessa (allegato A);

2) di esprimersi in maniera favorevole in merito alla necessità di recepimento delle prescrizioni impartite con il suddetto parere pervenuto in data 04.07.2025 prot. 13195 che risultano finalizzate ad incrementare le salvaguardie per la sicurezza dei futuri utilizzatori del parcheggio e per l'insediamento in generale e che quindi sussista un concreto interesse pubblico al recepimento delle medesime, il tutto come meglio specificato nell'ambito della relazione tecnica allegata (allegato B);

3) di dare atto che con le modifiche introdotte a seguito del recepimento delle prescrizioni impartite dal Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana, con nota pervenuta in data 04.07.2025 prot. 13195, sono stati modificati i seguenti elaborati come di seguito indicato:

- Scheda Norma IURP2 di cui all'Allegato C al RU (allegato C);

4) di approvare, conseguentemente, le integrazioni con rettifica al Piano di Recupero presentato dalla Castello 23 s.r.l. e la Pertici Industries S.p.A. con la contestuale Variante al Regolamento Urbanistico per il recupero di un ex insediamento produttivo ubicato in Via Don Minzoni – Via Giotto da Bondone, individuato nel R.U. alla UTOE7 come insediamento IURP2, a firma dell'Ing. Massimo Toni, rappresentato e descritto dagli elaborati illustrati in premessa che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

5) di confermare pertanto i contenuti della Delib. C.C. 37/2025 con i relativi documenti allegati, fatta eccezione per la scheda norma di cui al precedente punto 3, e di specificare altresì che in conseguenza del recepimento delle predette prescrizioni non risulta necessario procedere anche alla modifica dello schema di convenzione necessario a dare attuazione al suddetto intervento individuato come IURP2;

6) di specificare che successivamente alla avvenuta approvazione del presente provvedimento, sarà provveduto alla pubblicazione del relativo avviso sul BURT, ed a rendere accessibili gli atti in via telematica dandone contestuale comunicazione alla Regione ed alla Città Metropolitana, nell'ambito delle rispettive competenze;

7) di specificare altresì che in conseguenza di quanto disposto dal Settore del Genio Civile si renderà necessario procedere al successivo aggiornamento del Piano di Protezione Civile Comunale oltre al recepimento dello studio idrologico-idraulico all'interno del PSI in fase di adozione mentre sono già stati avviati i riscontri con l'Autorità di Bacino Distrettuale in relazione agli aspetti da carattere geomorfologico del PAI;

8) di dare atto che svolge il ruolo di Responsabile del Procedimento il Geom. Roberto Marconi in qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Territorio;

9) di demandare agli uffici competenti, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, dello Statuto del Comune, del Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, del P.E.G., di adottare tutti gli atti gestionali necessari per dare attuazione al presente atto, affinché il presente provvedimento acquisisca la sua piena efficacia.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

In ragione della necessità di dare attuazione al Piano di Recupero con contestuale Variante al R.U. relativamente all'insediamento IURP2 - UTOE 7 presentato da Castello 23 s.r.l. e Pertici Industries s.p.a.

con successiva votazione resa parimenti all'unanimità in forma palese,

## **D E L I B E R A**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L approvato con D.Lgs 18/08/2000 e successive modifiche ed integrazioni.



# Comune di Castelfiorentino

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
BRUCHI SIMONE

LA SEGRETARIA COMUNALE  
CAPACCIOLI ALESSANDRA

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
BRUCHI SIMONE

LA SEGRETARIA COMUNALE  
CAPACCIOLI ALESSANDRA

Deliberazione n. 57 del 30/07/2025