



# Comune di Castelfiorentino

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 68 del 21/10/2026

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA UTOE 6 - IUA1 DI VIA PROFETI PRESENTATA DALLA BAR.TE.CO S.R.L. - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 107 E SEGUENTI DELLA L.R. 65/2014 - DECISIONE SULLA OSSERVAZIONE D'UFFICIO DEL 25.09.2026 PROT. 18352.**

L'anno 2026 addì ventuno del mese di ottobre 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. 15 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          |          | IORE ANGELO      | Assente  |
| MORREALE          | Presente | URSO SERENA      | Presente |
| ELEONORA          |          | FABBROCINI FABIO | Presente |
| COMANDUCCI        | Presente | MACCHI FABRIZIO  | Assente  |
| SILVANO           |          | BURGASSI STEFANO | Presente |
| CALLAIOLI SILVIA  | Presente | ROMEI GABRIELE   | Presente |

PRESENTI N. 15

ASSENTI N. 2

Risultano presenti gli Assessori: Nunziata Federico, Parisi Federica, Longaresi Marta, Spina Franco, D'Alessio Gianluca.

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, Burgassi Stefano e invita il Consiglio comunale a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

## **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: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA UTOE 6 - IUA1 DI VIA PROFETI PRESENTATA DALLA BAR.TE.CO S.R.L. - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 107 E SEGUENTI DELLA L.R. 65/2014 - DECISIONE SULLA OSSERVAZIONE D'UFFICIO DEL 25.09.2026 PROT. 18352.**

PREMESSO che:

- con la Delib. C.C. 54 del 28/7/2016 è stato adottato lo specifico Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica per la zona UTOE6-IUA1 di Via Profeti e lo stesso è stato definitivamente approvato con Delib. C.C. 77 del 13/12/2016;
- per la attuazione del Comparto 1 della predetta lottizzazione, venne sottoscritta specifica convenzione in data 6/3/2017 a rogito del Notaio Paola Capodarca (rep. 8558 racc. 7455);
- si è resa necessaria la redazione di una variante al suddetto Piano Attuativo approvata con Delib. C.C. 29 del 22/4/2021, mediante procedura semplificata con atto unico stante la scarsa rilevanza delle modifiche apportate al progetto originario relativamente al ridetto Comparto 1;
- con la Delib. C.C. 59 del 29/9/2021, venne adottato il progetto per la realizzazione di un'opera di pubblica utilità (RSA) con contestuale variante agli strumenti di pianificazione comunali tra i quali il predetto Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica e tale variante venne approvata definitivamente con Delib. C.C. 80 del 22/12/2021;
- per la attuazione delle previsioni del Comparto 2-3 modificati della predetta lottizzazione, venne sottoscritta specifica convenzione in data 21/6/2022 a rogito del Notaio Paola Capodarca (rep. 14239 racc. 12284);
- con Delib. C.C. 50 del 27.07.2026 è stata adottata una variante al predetto Piano che origina dalla necessità di rivedere la distribuzione dei lotti in funzione delle mutate esigenze dei promotori e dei potenziali fruitori finali degli alloggi da realizzare senza tuttavia apportare modifiche alle tipologie edilizie previste;
- in tali casistiche viene data la possibilità agli interessati di poter presentare le osservazioni nei 30 giorni successivi all'avvenuta pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione del Piano Attuativo;
- dopo l'avvenuta pubblicazione dello specifico avviso, è pervenuta presso agli Uffici Comunali una sola osservazione al provvedimento adottato presentata dal Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino sostanzialmente finalizzata ad una rettifica di taluni errori ed imprecisioni degli elaborati e con richiesta di implementazioni per parcheggi e dotazioni per superamento delle barriere architettoniche.

RICORDATO che:

- la Variante all'insediamento IUA1 è stata adottata con le procedure di cui agli art. 107 e seguenti della L.R. 65/2014 con Delib. C.C. 50/2026;

- ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/14 nell'ipotesi in cui siano pervenute osservazioni sulla proposta adottata risulta necessaria l'assunzione di specifiche determinazioni in merito alle stesse, con eventuale adeguamento degli atti.

PRESO ATTO che la osservazione pervenuta evidenzia la necessità di effettuare alcune integrazioni e rettifiche agli elaborati per eliminare alcune incongruenze ed inserire talune precisazioni connesse con lo svolgimento delle attività di sviluppo del sito in oggetto;

RILEVATO che il Servizio Gestione del Territorio con relazione redatta in data 17.10.2026, che si allega a formare parte integrante del presente provvedimento, ha argomentato le motivazioni che risultano finalizzate all'accoglimento della osservazione;

CONSIDERATO che al fine di procedere all'approvazione definitiva del Piano Attuativo i contenuti della osservazione presentata sono stati sottoposti all'esame della Commissione Urbanistica nella seduta del 15.10.2026;

RILEVATO che in virtù dell'accoglimento della osservazione risulta necessaria la modifica ed integrativi di taluni elaborati quali :

- Relazione Tecnica- modificata;
- Bozza convenzione - modificata;
- Tav. 3 – Verifiche urbanistiche - modificata;
- Tav. 4 - Stato approvato – nuovo elaborato;
- Tav. 5 – Verde e parcheggi – modificata;
- Tav. 11 – Barriere Architettoniche - modificata.

RITENUTO opportuno, per la conclusione del procedimento amministrativo, procedere alla assunzione di specifiche determinazione sulla osservazione pervenuta;

ESAMINATA l'Osservazione presentata dal Servizio Gestione del Territorio;

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;

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";

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

RICHIAMATA la Delib. C.C. 50/2025 relativa all'adozione della presente Variante al Piano attuativo per la zona IUA1 del R.U.;

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;

Con voti resi all'unanimità nei modi e forme di legge, relativamente all'accoglimento della Osservazione presentata dal Servizio Gestione del Territorio

pertanto,

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

1) di prendere atto che, ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014, nel periodo di 30 giorni successivi alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione della Variante al Piano Attuativo relativo all'insediamento IUA1 - UTOE 6 è pervenuta una osservazione, come meglio specificato in premessa;

2) di esprimersi in maniera favorevole in merito all'accoglimento della Osservazione pervenuta in data 25.09.2026 prot. 18352 presentata da parte del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino, finalizzata ad ad una rettifica di taluni errori ed imprecisioni degli elaborati e con richiesta di implementazioni per parcheggi e dotazioni per superamento delle barriere architettoniche;

3) di dare atto che con le modifiche introdotte, a seguito dell'accoglimento della Osservazione presentata dal Servizio Gestione del Territorio, sono stati modificati o introdotti nuovi elaborati come di seguito indicato:

- Relazione Tecnica- modificata;
- Bozza convenzione - modificata;
- Tav. 3 – Verifiche urbanistiche - modificata;
- Tav. 4 - Stato approvato – nuovo elaborato;
- Tav. 5 – Verde e parcheggi – modificata;
- Tav. 11 – Barriere Architettoniche - modificata.

4) di approvare, conseguentemente, la variante al piano attuativo di cui in oggetto relativo alla zona IUA1 – UTOE 6, a firma dell'Ing. Maurizio Fontanelli, rappresentato e descritto dagli elaborati illustrati in premessa che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

5) di approvare, conseguentemente, anche le modifiche apportate allo schema di convenzione necessario a dare attuazione al suddetto intervento individuato come IUA1-UTOE6;

6) di specificare che successivamente alla avvenuta approvazione della Variante al R.U., sarà provveduto alla pubblicazione del relativo avviso sul BURT, ed a rendere accessibili

gli atti in via telematica dandone contestuale comunicazione alla Città Metropolitana, ai sensi di quanto disposto dal predetto art. 111 della L.R. 65/2014;

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

8) 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 e all'espletamento della procedura definita dall'art. 111 della L.R.65/2014, affinché il presente provvedimento acquisisca la sua piena efficacia.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

In ragione della necessità di dare attuazione alla variante al piano attuativo di cui alla zona IUA1 – UTOE6 di cui all'oggetto

con successiva votazione resa parimenti all'unanimità, nei modi e forme di legge,

### **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

Deliberazione n. 68 del 21/10/2026



Servizio Gestione del Territorio

Al Consiglio Comunale  
s e d e

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA UTOE 6 - IUA1 DI VIA PROFETI PRESENTATA DALLA BAR.TE.CO S.R.L. - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 107 E SEGUENTI DELLA L.R. 65/2014 – Osservazione d'Ufficio.**

La presente istanza risulta relativa ad una richiesta di variante al Piano di Lottizzazione individuato dal R.U. come Intervento Unitario di Ampliamento IUA1 ubicato nell'ambito della UTOE 6 del centro abitato del capoluogo, Settore sud in riva sinistra, tale area risulta ricompresa tra Via Profeti, Via Pertini e Via Alicata.

Quindi si precisa che con la Delib. C.C. 54 del 28/7/2016 è stato adottato lo specifico Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica e lo stesso è stato definitivamente approvato con Delib. C.C. 77 del 13/12/2016.

In virtù di quanto sopra, per la attuazione del Comparto 1 della predetta lottizzazione, venne sottoscritta specifica convenzione in data 6/3/2017 a rogito del Notaio Paola Capodarca (rep. 8558 racc. 7455).

Durante il corso dei lavori si è resa necessaria la redazione di una variante al suddetto Piano Attuativo approvata con Delib. C.C. 29 del 22/4/2021, mediante procedura semplificata con atto unico stante la scarsa rilevanza delle modifiche apportate al progetto originario relativamente al ridetto Comparto 1.

Si precisa altresì che in seguito, con la Delib. C.C. 59 del 29/9/2021, venne adottato il progetto per la realizzazione di un'opera di pubblica utilità (RSA) con contestuale variante agli strumenti di pianificazione comunali tra i quali il predetto Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica e tale variante venne approvata definitivamente con Delib. C.C. 80 del 22/12/2021.

In virtù di quanto sopra, per la attuazione delle previsioni del Comparto 2-3 modificati della predetta lottizzazione, venne sottoscritta specifica convenzione in data 21/6/2022 a rogito del Notaio Paola Capodarca (rep. 14239 racc. 12284).

Infine con Delib. C.C. 50 del 27.07.2026 è stato provveduto alla adozione della presente variante che prende origine dalla necessità di rivedere la distribuzione dei lotti in funzione delle mutate esigenze dei promotori e dei potenziali fruitori finali degli alloggi da realizzare senza tuttavia apportare modifiche alle tipologie edilizie previste.

In particolare tale richiesta risulta finalizzata a dare attuazione al Comparti 4a-4b-4c con traslazione di uno dei lotti in una diversa collocazione in modo da riempire un vuoto presente a confine con il nuovo parcheggio realizzato in prossimità dell'accesso alla RSA mentre per gli altri lotti viene sostanzialmente confermata la ubicazione sul fronte posteriore della ridetta RSA a confine con il fronte prospiciente la zona agricola di margine.



Al riguardo si specifica altresì che, rispetto alla previsione originaria, è stato ritenuto maggiormente funzionale lo spostamento della viabilità sul fronte esterno dell'insediamento invece che sul confine tra i lotti residenziali ed il resede della RSA per disimpegnare meglio le nuove abitazioni in progetto rispetto alla suddetta struttura di pubblica utilità.

In seguito a taluni riscontri effettuati dall'Ufficio si è ritenuto necessario che venisse provveduto alla redazione di talune rettifiche ed integrazioni agli elaborati progettuali in relazione agli aspetti di seguito indicati:

- Rettifica di taluni valori contenuti negli elaborati progettuali che non risultano coerenti o comunque rispondenti ai precedenti elaborati progettuali per errata indicazione;
- Inserimento di una ulteriore zona a parcheggio sul limite esterno dell'insediamento in luogo di talune fasce a verde che risultano di scarsa utilizzazione ed a diretto contatto con la zona agricola circostante e quindi di scarsa funzionalità;
- Interruzione della continuità dei parcheggi mediante inserimento di aiuole con alberature in modo da mitigare gli effetti connessi al surriscaldamento solare;
- Necessità di inserimento di un nuovo elaborato ricognitivo dello stato approvato con i precedenti provvedimenti;
- Adeguamento della tavola inerente il superamento delle barriere architettoniche con inserimento di adeguate rampe di raccordo e posti auto riservati a disabili.

Tali considerazioni sono state formalizzate con specifica osservazione in data 25.09.2026 prot. 18352 e nell'ambito della seduta della Commissione Urbanistica del 15.10.2026 le stesse sono state ritenute condivisibili.

In funzione di quanto sopra il tecnico incaricato ha provveduto alla produzione degli elaborati integrativi e/o sostitutivi e pertanto in virtù di quanto sopra gli elaborati progettuali allegati alla predetta Delib. C.C. 50/2026 saranno adeguati come segue:

- Relazione Tecnica (elaborato sostituito);
- Bozza convenzione (elaborato sostituito);
- Tav. 1 - Riporta un riscontro delle proprietà originarie e dei successivi avvicendamenti nell'ambito del quale si rileva che sul Comparto 1 non si sono verificate variazioni successive mentre per gli altri comparti vi sono state numerosi avvicendamenti e comunque la situazione finale risulta rispondente ai valori generali complessivi riportati nel R.U. e nei precedenti provvedimenti approvati (elaborato confermato);
- Tav. 2 - Individua le particelle catastali interessate dall'intervento (elaborato confermato);
- Tav. 3 - Verifiche urbanistiche - Riporta i valori di progetto finali che necessitano di rettifica per la presenza di alcuni errori di calcolo e valori non coerenti con precedenti provvedimenti di variante all'insediamento IUA1 oltre all'inserimento del nuovo assetto proposto per aree a verde e parcheggi (elaborato sostituito);
- Tav. 4 - Stato approvato (elaborato nuovo);
- Tav. 5 - Viabilità e parcheggi (elaborato confermato);
- Tav. 6 - Fognature (elaborato confermato);
- Tav. 7 - Acquedotto (elaborato confermato);
- Tav. 8 - Gasdotto (elaborato confermato);
- Tav. 9 - Illuminazione (elaborato confermato);
- Tav. 10 - Telefonia (elaborato confermato);



- Tav. 11 – Barriere Architettoniche (elaborato sostituito).

Si pone pertanto all'attenzione del consiglio comunale la proposta di accoglimento dell'osservazione pervenuta con necessità di adeguamento/sostituzione degli elaborati progettuali in funzione di tale adempimento costituiti da:

- Relazione Tecnica;
- Bozza convenzione;
- Tav. 3 – Verifiche urbanistiche;
- Tav. 4 - Stato approvato;
- Tav. 5 – Verde e parcheggi;
- Tav. 11 – Barriere Architettoniche.

Castelfiorentino, lì 17.10.2026

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio  
*Geom. Roberto Marconi*



# Comune di Castelfiorentino

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Proposta N. 2026 / 2128

SETTORE N. 4 - SERVIZI DI GESTIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA UTOE 6 - IUA1 DI VIA PROFETI PRESENTATA DALLA BAR.TE.CO S.R.L. - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 107 E SEGUENTI DELLA L.R. 65/2014 - DECISIONE SULLA OSSERVAZIONE D'UFFICIO DEL 25.09.2026 PROT. 18352.

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 17/10/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

MARCONI ROBERTO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



# Comune di Castelfiorentino

## **PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Proposta N. 2026 / 2128

SETTORE N. 4 - SERVIZI DI GESTIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA UTOE 6 - IUA1 DI VIA PROFETI PRESENTATA DALLA BAR.TE.CO S.R.L. - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 107 E SEGUENTI DELLA L.R. 65/2014 - DECISIONE SULLA OSSERVAZIONE D'UFFICIO DEL 25.09.2026 PROT. 18352.

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità contabile.

Lì, 17/10/2026

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI

**MATTII SANDRA**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)