



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

DELIBERA n. 48 del 24/07/2025

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SESSIONE STRAORDINARIA – ADUNANZA DI PRIMA CONVOCAZIONE - SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART.111 DELLA L.R 65/2014 - SCHEDA NORMA DENOMINATA AT15 AREA DI TRASFORMAZIONE IN FRAZIONE CASCIA - E CONTESTUALE APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE E DEL PROGETTO ESECUTIVO DELLE RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventiquattro del mese di luglio si è riunito alle ore 08:58 convocato nei modi di legge, presso il palazzo comunale, il Consiglio Comunale presieduto da BANCHETTI GIACOMO nella sua qualità di PRESIDENTE e con l'assistenza del SEGRETARIO GENERALE CASSANO DOTT. ROCCO.

Presenti, alla votazione:

GIUNTI PIERO	Presente
BANCHETTI GIACOMO	Presente
BARTOLINI OLEG	Presente
BIGAZZI ELISABETTA	Presente
CALCINAI VIRGINIA	Presente
CIARAMELLA DAVIDE	Presente
CICOgni GABRIELE	Presente
ERMINI ANDREA	Presente
FANTINI FABIANO	Presente
FRANCALANCI SABRINA	Presente
MATERASSI DIANA	Presente
MORI GUIDO	Presente
NENCI VERONICA	Presente
PANDOLFI CINZIA	Presente
PARIVIR ELENA	Presente
SORI LORENZO	Presente
ELISI O LISI SONIA	Presente

PRESENTI N.17

ASSENTI N.0

Risultano inoltre presenti n. 4 Assessori Comunali come segue:

BARTOLINI ADELE	Presente
BARTOLOZZI JO	Assente
BATIGNANI TOMMASO	Presente
COSI ANDREA	Presente
DEL SALA PRISCILLA	Presente



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Reggello è dotato dei seguenti strumenti di governo del territorio redatti ai sensi della L.R.T. n. 65 del 2014 e conformi al Piano paesaggistico regionale:

- Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n. 25 del 28/03/2018;
- Variante n.1 al Piano Strutturale Comunale approvata con delibera di C.C. n. 40 del 18/05/2023 (adottata con D.C.C. n. 55 del 20/07/2020);
- Piano Operativo Comunale approvato con delibera di C.C. n. 41 del 18/05/2023 (adottato con D.C.C. n. 56 del 20/07/2020), pubblicato sul BURT in data 28/06/2023. Con la stessa delibera n. 41 del 18/05/2023 sono state ri-adottate alcune previsioni puntuali del Piano Operativo, definitivamente approvate con D.C.C. n. 12 del 30/12/2023 e pubblicate sul BURT in data 03/04/2024;

CONSIDERATO che:

- le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo contemplano, tra gli strumenti di attuazione i Progetti Norma di cui all'art. 42 delle NTA disciplinando le varie tipologie di intervento, attraverso specifiche schede norma, obiettivi, parametri dimensionali, destinazioni ammesse, nonché dotazioni minime di standard da soddisfare in base alla vigente normativa urbanistica;
- le zone definite Aree di Trasformazione (nel proseguo AT) disciplinate dall'art.42.1.3 delle N.T.A. individuano porzioni di territorio, alle quali risultano assegnati processi di trasformazione, disciplinate con apposite schede norma, con destinazioni d'uso esclusivamente residenziali/produttive /turistiche e attrezzature di servizio;
- il comma 7 del predetto articolo, prevede che le Aree di Trasformazione si attuano mediante piano attuativo;

PRESO ATTO che il piano attuativo è strumento di dettaglio adottato ed approvato dal Consiglio Comunale secondo le procedure della L.R. 65/2014 e la sua approvazione costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate, consentendo un adeguato coordinamento della progettazione degli interventi edilizi previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a specificare gli obblighi assunti del privato soggetto proponente in funzione del soddisfacimento di un interesse pubblico, preordinando l'accesso ai titoli edilizi alla sua stipula;

RILEVATO che in base a quanto previsto dall'art 42.1.3 di cui sopra, per le aree perimetrate come AT dal P.O., deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale;

VISTA la scheda norma AT15 *Loc. Reggello – Via Pietro Nenni* di cui all'allegato B del P.O., che individua il perimetro dell'AT, contiene i parametri prescrittivi dell'area destinata a nuova edificazione con destinazione commerciale (inclusa media distribuzione) e definisce l'intervento subordinato alla realizzazione di un minimo di 1.500 mq di parcheggio pubblico e di 1.000 mq di verde pubblico;



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

CONSIDERATO che le particelle interessate dall'AT in oggetto corrispondono ad una superficie totale di mq 15253 individuate e identificate catastalmente come segue:

PROPRIETARIO	FOGLIO	PARTICELLA	SUP CATASTALE
Immobiliare Mearino di Guido Alberto Gonnelli & C.Sas	71	1900	12487 mq
Immobiliare Mearino di Guido Alberto Gonnelli & C.Sas	71	2173	1715 mq
Locchi Gabriella, Fiani Matteo e Fiani Flavio e Fiani Tommaso	71	626	880mq
Gonnelli 1585 srl	71	2015	6 mq
Gonnelli 1585 srl	71	2162	132 mq
Gonnelli 1585 srl	71	2164	23 mq
Gonnelli 1585 srl	71	2166	10 mq

DATO ATTO che Arco Soc. Coop Consorzio Arezzo Costruzioni, c.f. 00125710517, proponente avente diritto e di seguito Soggetto Attuatore, ha presentato per l'intera Area di Trasformazione in data 04/07/2025 prot. 16616 - integrata con prot. n. 16917 in data 08/07/2025 - una proposta di piano attuativo che prevede la realizzazione di una nuova edificazione a destinazione commerciale di 2.500 mq di Superficie Edificata, posto in posizione rialzata rispetto ai piani stradali;

VISTO che il settore servizi tecnici ha avviato l'iter di valutazione della proposta progettuale e che, esaminata, ha espresso parere favorevole sul progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, depositato in atti con nota prot. n. 17623/2025;

VERIFICATO che la proposta presentata, redatta e firmata dal progettista, Architetto Giulio Senserini ed Architetto Marco Serafini, è costituita dai seguenti elaborati:

1. Norme Tecniche di Attuazione
2. Relazione di fattibilità
3. Relazione tecnica illustrativa
4. Tavola 01 Inquadramento
5. Tavola 02 Planimetria Stato attuale
6. Tavola 03 Planimetria Stato progetto
7. Tavola 04 Sezioni ambientali
8. Tavola 05 Pianta fabbricato
9. Tavola 06 Prospetti Sezione fabbricato
10. Tavola 07 Verifiche 01 dotazioni parcheggi – aree pubbliche
11. Tavola 08 Verifiche 02 superfici permeabili – barriere architettoniche L.13/89
12. Tavola 09 Fognatura_Rete di smaltimento acque meteoriche
13. Tavola 10 Illuminazione Pubblica



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

14. Tavola 11 Viabilità Pubblica
15. Elenco Prezzi
16. Computo metrico estimativo
17. Relazione geologica- tecnica di fattibilità
18. Scheda di Fattibilità
19. Schema di Convenzione
20. Opzione di acquisto terreni

CONSIDERATO che la proposta presentata, oltre alla realizzazione di un edificio commerciale di 2.500 mq di Superficie Edificata posto in posizione rialzata rispetto ai piani stradali, prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- parcheggio pubblico compresi marciapiedi e spazi di manovra alla quota principale del lotto;
- verde pubblico caratterizzato da piazzole con pavimentazione drenante, sul lato nord-est del lotto;
- l'allargamento della sede stradale esistente lungo via Pietro Nenni, mediante demolizione e ricostruzione del relativo marciapiede;

CONSIDERATO che le opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare corrispondono ad una superficie totale di mq 2.596,00 di aree da cedere all'Amministrazione Comunale che si suddividono in 1.588,00 di parcheggio pubblico e 1.008,00 mq di area a verde pubblico, così come illustrato nella relazione tecnica e negli elaborati grafici allegati;

VISTA l'allegata relazione informativa del Dirigente dei Servizi Tecnici, con la quale si propone di adottare la proposta progettuale del Soggetto Attuatore in oggetto;

VISTO il parere espresso dalla Seconda Commissione Consiliare permanente "Ambiente e Territorio" nella seduta del 21.07.2025;

VISTO che dalla proposta progettuale risulta la conformità urbanistica edilizia dell'intervento, nonché la coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti in aderenza a quanto previsto dalla scheda norma del Piano Operativo, di cui non costituiscono varianti le modifiche alle previsioni progettuali riportate negli elaborati del Piano Attuativo, compresa la modifica nella distribuzione delle opere in cessione;

VISTO l'avvenuto deposito della documentazione al competente ufficio Tecnico del Genio Civile Valdarno Superiore in materia di indagini geologiche, secondo le modalità indicate dal DPGR n. 5/R/2020, in data 07/07/2025 con iscrizione nel registro dei depositi al numero 3862 del 07/07/2025;

VISTO il parere favorevole dell'U.O.A. Polizia Municipale, prot. n. 17071 del 10.07.2025;

VISTO il parere favorevole del Settore Servizi Tecnici, prot. n. 17623 del 11.07.2025;

RILEVATO che il Soggetto Attuatore del PUC si obbligherà mediante la sottoscrizione della convenzione a realizzare direttamente a proprio totale carico le opere di urbanizzazione primaria previste per le quali viene chiesto lo scomputo dei costi sostenuti dagli oneri di urbanizzazione dovuti di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 in sede di presentazione degli atti abilitativi relativi al fabbricato;



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

CONSIDERATO inoltre che i rapporti da instaurarsi, relativamente alla sola realizzazione delle opere a scomputo, tra il Comune e i soggetti attuatori del piano attuativo sono interamente regolati dallo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione che stabilisce nel dettaglio le modalità e le garanzie di attuazione, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, l'impegno alla cessione delle opere;

DATO ATTO che il Pianto Attuativo dell'A.T. e lo schema di convenzione devono essere approvati dal Comune con un unico atto;

VISTO lo schema di convenzione, allegato al presente atto, come parte integrante e sostanziale (*elaborato Schema di convenzione*);

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione, di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente dal Dirigente dei Servizi Tecnici e dal Responsabile del Servizio Finanziario;

Il Presidente pone in discussione il punto iscritto al n. 15 dell'odg e passa la parola all'Assessore Così Andrea per l'illustrazione dell'argomento.

Durante l'illustrazione entra in aula la Consiglieria Materassi, conseguentemente il numero dei presenti sale a 17.

Il Consigliere Sori riferisce circa l'esito delle votazioni sul presente punto in Seconda Commissione Consiliare Permanente. Intervengono i consiglieri Bartolini, Nenci, Materassi, Elisi o Lisi.

L'Assessore Così per replica. Proseguono gli interventi dei consiglieri Nenci ed Ermini. Conclude il Sindaco.

A questo punto il Consigliere Oleg Bartolini presenta una "Questione pregiudiziale" avente ad oggetto "Ritiro adozione piano attuativo comparto AT15".

Il Presidente Banchetti, non essendoci altri interventi né dichiarazioni di voto, pone in votazione la "questione pregiudiziale" presentata dal consigliere Bartolini.

Con n. 2 voti favorevoli (Bartolini, Cicogni), n.13 voti contrari, nessun voto di astensione (Calcinai e Nenci non partecipano al voto) espressi in forma palese ed accertati nei modi di legge, la questione pregiudiziale risulta RESPINTA.

Seguono gli interventi dei consiglieri Bartolini, Cicogni e Sori.

Il Presidente Banchetti, conclusi gli interventi e non essendoci dichiarazioni di voto, pone in votazione il presente atto, iscritto al punto n. 15 dell'Odg.

Con n. 13 voti favorevoli, n.2 voti contrari (Bartolini, Cicogni) e n.2 voti di astensione (Calcinai, Nenci), espressi in forma palese ed accertati nei modi di legge,

DELIBERA

1. di adottare ai sensi dell'art.111 della L.R.T n.65/2014 il Piano Attuativo relativo alla scheda norma dell'Allegato B del P.O. "AT15 Loc. Reggello – Via Pietro Nenni" composto dei



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale del medesimo atto:

1. Norme Tecniche di Attuazione
 2. Relazione di fattibilità
 3. Relazione tecnica illustrativa
 4. Tavola 01 Inquadramento
 5. Tavola 02 Planimetria Stato attuale
 6. Tavola 03 Planimetria Stato progetto
 7. Tavola 04 Sezioni ambientali
 8. Tavola 05 Pianta fabbricato
 9. Tavola 06 Prospetti Sezione fabbricato
 10. Tavola 07 Verifiche 01 dotazioni parcheggi – aree pubbliche
 11. Tavola 08 Verifiche 02 superfici permeabili – barriere architettoniche L.13/89
 12. Tavola 09 Fognatura_Rete di smaltimento acque meteoriche
 13. Tavola 10 Illuminazione Pubblica
 14. Tavola 11 Viabilità Pubblica
 15. Elenco Prezzi
 16. Computo metrico estimativo
 17. Relazione geologica- tecnica di fattibilità
 18. Scheda di Fattibilità
 19. Schema di Convenzione
 20. Opzione di acquisto terreni
2. di approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione afferenti l'AT15, come da elaborati allegati al Piano Attuativo, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
 3. di approvare l'allegato schema di convenzione urbanistica relativo al piano attuativo AT15 contenente le specifiche relative all'assunzione degli obblighi, impegni, condizioni prescrizioni e loro eventuale trasferimento che il soggetto attuatore assumerà con la sottoscrizione;
 4. di dare atto che l'iter di adozione del Piano Attuativo seguirà il procedimento di cui all'art. 111 della L.R. n. 65/2014 con la trasmissione alla Città Metropolitana, la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune, e il deposito per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT, termine entro e non oltre il quale chiunque potrà prenderne visione e presentare osservazioni;
 5. di determinare in anni 10 il termine di validità del piano attuativo a decorrere dalla data di efficacia dell'atto di approvazione del piano attuativo;
 6. di dare atto che, ai sensi e per gli effetti della L. 241/90, responsabile della presente procedura e della sua esecuzione è il Dirigente dei Servizi Tecnici Ing. Agostino Mastrangelo.

Successivamente, stante l'urgenza



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

IL CONSIGLIO COMUNALE

con n. 13 voti favorevoli, n.2 voti contrari (Bartolini e Cicogni) e n.2 voti di astensione (Calcinai e Nenci), espressi in forma palese ed accertati nei modi di legge,

DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti art.134, comma 4, del D.L.vo 18.8.2000 n.267.

--- O ---

La trascrizione della registrazione audio della discussione sul presente punto è riportata nel testo dattiloscritto allegato alla delibera di approvazione del verbale della presente seduta.

--- O ---



COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
BANCHETTI GIACOMO

IL SEGRETARIO GENERALE
CASSANO DOTT.ROCCO