



COMUNE DI PONTASSIEVE  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

*Nr. 41      Data 12/05/2026      Seduta Nr. 4*

SETTORE 7 - EDILIZIA PRIVATA E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA - SETTORE 7 -  
EDILIZIA PRIVATA E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA  
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AMBITO DI POI  
DENOMINATO "PO\_08: SIECI" NELLA FRAZIONE DI SIECI – P.E. 2025/562.  
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 121 L.R. 65/2014

L'anno duemilaventisei questo giorno martedì 12 del mese di Maggio alle ore 15:00 convocato con le prescritte modalità nella solita sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Pres	Cognome e Nome	Pres	Cognome e Nome	Pres
CECCARELLI LEONARDO	S	MASINI GABRIELE	S	ROSSI FRANCESCO	S
BONI CARLO	S	CAPANNI SIMONA	S	CAPPELLETTI CECILIA esce alle ore 18.27	N
HERVATIN LUCIA	S	PALCHETTI ELEONORA	S	BALDI DEBORAH	S
ZANOBINI GIULIO	S	SELVI GIULIA	S	LAURI ROBERTO	S
SANTONI RICCARDO	S	VERATTI PAOLA	S	CRESCI ALESSANDRO	S
BELARDINELLI PAOLO	S	PASQUINI SIMONE	S		

*TOTALE Presenti            16            TOTALE Assenti            1*

Sono presenti gli assessori esterni: BARTOLINI CHIARA, PRATESI FILIPPO, GAMBERI STEFANO, BETULANTI MARTINA, CANESTRI MATTIA

Il Segretario Generale del Comune, Dott. Ferdinando Ferrini, assiste alla seduta incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente del Consiglio, Leonardo Ceccarelli, pone in discussione l'argomento relativo all'oggetto.

**OGGETTO:**



# COMUNE DI PONTASSIEVE

## CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

### SETTORE 7 - EDILIZIA PRIVATA E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SETTORE 7 - EDILIZIA PRIVATA E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

#### PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AMBITO DI POI DENOMINATO "PO\_08: SIECI" NELLA FRAZIONE DI SIECI – P.E. 2025/562. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 121 L.R. 65/2014

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

##### **PREMESSO** che:

- dal 28/08/2024 è in vigore il Nuovo Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni di Pontassieve, Londa, Pelago, Rufina e San Godenzo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 24/04/2024 (con Deliberazione di Giunta dell'UCVV n.32 in data 17/04/2024 è stata ratificata l'avvenuta approvazione del PSI nei Consigli Comunali);
- dal 03/09/2025 è in vigore il Piano Operativo Intercomunale (POI) dei Comuni di Pontassieve e Pelago, approvato con Deliberazioni di Consiglio n. 74 del 31/07/2025 del Comune di Pontassieve e n. 23 del 24/07/2025 del Comune di Pelago;
- nel POI vigente, l'ambito disciplinato dalla scheda norma "PO\_08: Sieci" rientra nelle previsioni di impegni di suolo non urbanizzato comportanti consumo di suolo nel territorio rurale, che sono state licenziate con parere favorevole dalla Conferenza di copianificazione del 31.08.2023 (art. 4.3.17 delle NTA del POI);
- il suddetto ambito è disciplinato dalla scheda norma "PO\_08: Sieci" per la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo a Sieci, che subordina l'attuazione degli interventi ad approvazione di apposito Progetto unitario convenzionato (PUC) ai sensi della LR 65/2014, art. 121 o piano attuativo ai sensi della L.R. 65/2014 art. 107, nel caso ricorrano i parametri di cui all'art. 41 quinquies della L. 17.08.1942 n. 1150;

**VISTA** la proposta di progetto unitario convenzionato (PUC) relativa all'ambito "PO\_08: Sieci", presentata in data 5.11.2025 protocollo 27172 e seguenti (Pratica Edilizia n. 2025/00562) e successive modifiche e integrazioni, dalla Marchesi Frescobaldi società agricola srl, in qualità di proprietaria di beni ricompresi nell'ambito POI;

**VISTA** la relazione rimessa in data 06.05.2026 dal Responsabile del Settore 7 - Pianificazione Attuativa ed Edilizia Privata Associato Geom. Alessandro Pratesi, che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto sotto **lettera "A"**, cui si rimanda per maggiori dettagli sui contenuti del progetto unitario convenzionato;

##### **TENUTO CONTO** che:

- l'indice di fabbricabilità rilevato negli elaborati progettuali di cui al suddetto PUC è inferiore al valore di tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile indicato nell'art. 41 quinquies della L. 17.08.1942 n. 1150 e pertanto l'intervento non è soggetto ad approvazione di Piano Attuativo ma di Progetto Unitario Convenzionato così come proposto dagli interessati;
- trattasi di un progetto unitario convenzionato ai sensi dell'art. 121 L.R. 65/2014 in attuazione delle previsioni del POI vigente, e precisamente della scheda norma "PO\_08: Sieci", e che la presente proposta di PUC è conforme alle quantità ed utilizzazioni stabilite dallo strumento urbanistico vigente;

**CONSIDERATO** che il PUC prevede la realizzazione di un nuovo complesso manifatturiero operante nell'alta moda destinato all'attività di pelletteria con servizi e funzioni complementari, e che



# COMUNE DI PONTASSIEVE

## CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

lo stesso prevede i seguenti principali parametri urbanistici:

Superficie territoriale = mq. 40.180,50

Superficie fondiaria = mq. 39.710,50

Superficie edificabile max = mq. 12.000,00

Indice di copertura max = 40%

Altezza max alla gronda = mt.14 rispetto al piano di campagna esistente e mt. 10 sulle quote di progetto

Superficie a Standard = da monetizzare

Parcheggi privati di pertinenza min.= mq. 4.200

Indice di fabbricabilità fondiaria max = 3 mc/mq

Volume edificabile max = mc. 119.000,00

Superficie permeabile min = 25% SF

Quota pavimentazione PT = 86,47 slm +/- 0,50 m

Il progetto prevede inoltre la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e opere collaterali di interesse pubblico:

- realizzazione di nuova viabilità (svincolo/rotonda) al fine di consentire l'accesso al lotto in sicurezza rispetto alla pubblica viabilità con la possibilità di inversione di senso di marcia su via dello Stracchino;
- realizzazione di parcheggio pubblico lungo la via dei Mandorli comprendente il rifacimento del manto stradale dell'intera carreggiata nel tratto prospiciente i nuovi parcheggi;
- estensione, integrazione ed adeguamento delle reti impiantistiche in ambito pubblico;
- lavori di adeguamento del sistema di telecontrollo e allarme della stazione di sollevamento del sottopasso ferroviario di via dello Stracchino;
- opere collaterali di interesse pubblico poste all'esterno dell'ambito POI;

**TENUTO CONTO** che i rapporti da instaurarsi tra il Comune, il soggetto attuatore del PUC e il proprietario delle aree ricadenti all'esterno dell'ambito POI, sono interamente regolati dallo schema di convenzione allegato alla deliberazione, il quale stabilisce le modalità e le garanzie di attuazione, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e opere collaterali di interesse pubblico, il criterio di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la monetizzazione delle aree a standard, la cessione delle aree, la costituzione di servitù e la manutenzione futura delle opere;

**DATO ATTO** che il progetto unitario convenzionato, ai sensi dell'art. 121 L.R. 65/2014, è configurato come una sorta di piano attuativo semplificato, nei contenuti e nel procedimento, ed è approvato dal Comune mediante un unico atto;

**VISTA** la relazione a firma del Responsabile del procedimento rimessa in data 06.05.2026, a cui si rimanda per dettagli sulle fasi procedurali e sul rispetto di leggi, normative e ottenimento di pareri sovraordinati;

**VISTA** la deliberazione della Giunta Municipale n. 78 del 06.05.2026 con la quale è stato espresso parere favorevole all'approvazione del progetto unitario convenzionato in oggetto;

**VISTO** il parere favorevole sulla regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs. 267/2000 espresso dal Responsabile del Settore 7 - Pianificazione Attuativa ed Edilizia Privata Associato;

**VISTO** il parere favorevole sulla regolarità contabile ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs. 267/2000



# COMUNE DI PONTASSIEVE

## CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

espresso dal Responsabile del Settore 2 – Finanziario;

### VISTI

il Piano Operativo Intercomunale vigente;  
la L. 241/1990  
il D.P.R. 380/2001;  
la L.R. 65/2014;  
il D.Lgs. 267/2000;

**VISTO** il parere favorevole espresso dalla 2<sup>a</sup> commissione consiliare nella seduta del 12/5/2026

### DELIBERA

- di approvare, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, il Progetto Unitario Convenzionato relativo all'ambito "PO\_08: Sieci" posto lungo via dello Stracchino nella frazione di Sieci, il tutto composto dai seguenti elaborati allegati quale parte integrante e sostanziale del presente atto sotto **lettera "B"**,

**B1** – Relazione del Responsabile del Procedimento

**B2** – n. 67 elaborati tecnici di seguito elencati:

- 1) O.A.a\_R00\_Parcheggio pubblico - Planimetria di inquadramento idraulico-signed.pdf
- 2) O.A.b\_R00\_Parcheggio pubblico - Planimetria di progetto-signed.pdf
- 3) O.A.c\_R00\_Parcheggio pubblico - sezioni tipo e pacchetti tipologici-signed.pdf
- 4) O.A.d\_R00\_Parcheggio pubblico - Planimetria idraulica e dettagli tipologici-signed.pdf
- 5) O.A.e\_R01\_Parcheggio pubblico - Relazione tecnica illustrativa-signed.pdf
- 6) O.A.f\_R02\_Parcheggio pubblico - Computo metrico estimativo-signed.pdf
- 7) O.B.a\_R01\_Area a scomputo ingresso lotto - Planimetria-signed.pdf
- 8) O.B.b\_R02\_Area a scomputo ingresso lotto - Computo metrico estimativo-signed.pdf
- 9) O.B.c\_R00\_Impianti elettrici esterni - Illuminazione area d'ingresso al lotto-signed.pdf
- 10) O.C.a\_R01\_Estensione fognatura pubblica - Planimetria idraulica-signed.pdf
- 11) O.C.b\_R00\_Estensione fognatura pubblica - Corografia-signed.pdf
- 12) O.C.c\_R01\_Estensione fognatura pubblica - Profili longitudinali e particolari costruttivi-signed.pdf
- 13) O.C.d\_R01\_Estensione fognatura pubblica - Relazione tecnica generale-signed.pdf
- 14) O.C.e\_R01\_Estensione fognatura pubblica - Capitolato Speciale d'Appalto-signed.pdf
- 15) O.C.f\_R01\_Estensione fognatura pubblica - Computo metrico estimativo-signed.pdf
- 16) O.D\_R00\_Capitolato tecnico-economico sistema pompaggio sottopasso-signed.pdf
- 17) P.01.a\_R02\_Articolazione territorio\_planimetria-signed.pdf
- 18) P.01.b\_R02\_Articolazione territorio\_planimetria-signed.pdf
- 19) P.01.c\_R01\_Articolazione territorio\_planimetria-signed.pdf
- 20) P.01.d\_R02\_Articolazione territorio\_planimetria-signed.pdf
- 21) P.01.e\_R02\_Articolazione territorio\_sezioni-signed.pdf
- 22) P.01.f\_R00\_Sezioni ambientali-signed.pdf
- 23) P.02-1\_R01\_Studio\_Analitico\_Diagnostico\_del\_Paesaggio\_parte\_1\_signed.pdf
- 24) P.02-2\_R01\_Studio\_Analitico\_Diagnostico\_del\_Paesaggio\_parte\_2\_signed.pdf
- 25) P.03\_R02\_RIE e misure di qualificazione ambientale-signed.pdf
- 26) P.04\_R00\_Unita' Minime d'Intervento-signed.pdf
- 27) P.05\_R04\_Norme Tecniche d'Attuazione-signed.pdf
- 28) Q.01\_R00\_Inquadramento PIT-signed.pdf
- 29) Q.02\_R00\_Inquadramento PTCP\_BACINO-signed.pdf
- 30) Q.03\_R00\_Inquadramento PSI\_POI-signed.pdf
- 31) Q.04\_R00\_Inquadramento 1000-signed.pdf
- 32) Q.05\_R00\_Inquadramento 500-signed.pdf
- 33) Q.06.a\_R00\_Rilievo topografico-signed.pdf
- 34) Q.06.b\_R01\_Rilievo topografico-signed.pdf
- 35) Q.06.c\_R01\_Rilievo topografico-signed.pdf
- 36) Q.06.d\_R00\_Monografie capisaldi-signed.pdf
- 37) Q.07\_R00\_Sezioni ambientali-signed.pdf



# COMUNE DI PONTASSIEVE

## CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

- 38) Q.08.a\_R02\_Catasto-signed.pdf
- 39) Q.08.b\_R00\_Visure catastali-signed.pdf
- 40) Q.09\_R00\_Relazione storica-signed.pdf
- 41) Q.10.a\_R00\_Punti di presa fotografici-signed.pdf
- 42) Q.10.b\_R00\_Documentazione fotografica-signed.pdf
- 43) Q.12\_R00\_Sottoservizi e reti 1000-signed.pdf
- 44) Q.13\_R00\_Sottoservizi e reti 500-signed.pdf
- 45) R.a.01\_R01\_Relazione geologica-signed.pdf
- 46) R.a.02\_R00\_Relazione geotecnica-signed.pdf
- 47) R.b\_R00\_Relazione di compatibilità idraulica-signed.pdf
- 48) R.c.01\_R00\_Relazione tecnica di analisi trasportistica-signed.pdf
- 49) R.c.02\_R00\_Relazione Fattibilità trasporti aree esterne-signed.pdf
- 50) R.d\_R00\_Insedimento produttivo LV\_Sieci\_Val prev imp acu-signed-signed.pdf
- 51) R.e\_R00\_Asseverazione campi magnetici cabina elettrica-signed.pdf
- 52) R.f\_R01\_Relazione Paesaggistica-signed.pdf
- 53) R.g\_R04\_Relazione illustrativa di coerenza-signed.pdf
- 54) V.01.a\_R03\_Schema direttore\_planimetria-signed.pdf
- 55) V.01.b\_R03\_Schema direttore\_planimetria-signed.pdf
- 56) V.01.c\_R03\_Schema direttore\_planimetria-signed.pdf
- 57) V.01.d\_R03\_Schema direttore\_planimetria-signed.pdf
- 58) V.01.e\_R03\_Schema direttore\_sezioni-signed.pdf
- 59) V.02\_R00\_Schema viabilità interna al lotto-signed.pdf
- 60) V.04.a\_R00\_Pianta e particolari intervento di sistemazione morfologica-signed.pdf
- 61) V.04.b\_R00\_Schema sistema di drenaggio della copertura-signed.pdf
- 62) V.04.c\_R00\_Schema reti acque meteoriche e acque reflue interne al lotto-signed.pdf
- 63) V.05\_R00\_Planimetria degli scavi e dei riporti-signed.pdf
- 64) V.06\_R01\_Planivolumetrico-signed.pdf
- 65) V.07\_R01\_Schema zonizzazioni pavimentazioni spazi scoperti-signed.pdf
- 66) V.08\_R01\_Linee\_Guida\_Sistemazioni\_a\_Verde\_Interne\_signed.pdf
- 67) V.10\_R00\_Fotoinserimenti-signed.pdf

alle seguenti condizioni:

- A) il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione e delle opere collaterali di interesse pubblico dovrà essere redatto secondo le indicazioni/condizioni contenute nei pareri degli enti coinvolti allegati alla Determinazione del Responsabile del Settore 7 n. 237 del 03/02/2026 di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi ex artt. 14ss L.241/1990;
  - B) in fase di progettazione esecutiva degli interventi dovrà essere predisposto uno specifico approfondimento sull'impatto acustico e sulla qualità dell'aria indotto dalle opere di progetto nella zona, sia in fase di cantiere che post operam;
  - C) prima dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione si dovrà prestare attenzione all'occultamento delle visuale dall'esterno verso l'area di cantiere con idonee schermature da posizionare sul lato ferrovia e sulla viabilità pubblica;
  - D) dovrà essere verificato per ogni permesso di costruire richiesto il rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nella scheda norma ambito "PO\_08: Sieci", con particolare riferimento alle opere a verde di inserimento paesaggistico del lotto di intervento nei confronti del contesto interessato dal nuovo complesso manifatturiero (Elaborato V.08\_Linee Guida per la progettazione delle opere a verde all'interno del lotto)
  - E) l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula della relativa convenzione;
- di approvare lo schema di convenzione allegato sotto **lettera "C"** quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di vincolare quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e proventi da monetizzazione aree per un importo di € 80.000,00 per la realizzazione delle opere di adeguamento del sistema



# COMUNE DI PONTASSIEVE

## CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

di telecontrollo e allarme della stazione di sollevamento del sottopasso ferroviario di via dello Stracchino e relative spese tecniche;

- di determinare in anni 10 (dieci) la validità del progetto unitario convenzionato a decorrere dalla data di intervenuta efficacia dello stesso che interverrà a seguito di pubblicazione sul Burt dell'avviso di approvazione;
- di dare atto che, ai sensi e per gli effetti della L. 241/90, responsabile della presente procedura e della sua esecuzione è il Responsabile del Settore 7 Pianificazione Attuativa ed Edilizia Privata associato Geom. Alessandro Pratesi.

---

Illustra il provvedimento il **Sindaco Carlo Boni**

facendo presente che in commissione l'atto è stato illustrato tecnicamente ed è stato deciso di rendere questa illustrazione tecnica fruibile a tutti i consiglieri, perché è un atto importante

Il funzionario **Responsabile del SETTORE 7 Alessandro Pratesi**, illustra nel dettaglio l'insediamento produttivo che sorgerà in località Sieci, di cui alla presente deliberazione.

Terminata l'illustrazione seguono gli interventi dei consiglieri:

Riccardo Santoni - PD Presidente 2<sup>a</sup> commissione

Simone Paquini – Pontassieve al Centro

Paolo Belardinelli – PD

Alessandro Cresci – Alternativa Comune

Giulia Selvi – Lista Civica

Roberto Lauri – F.lli d'Italia

Francesco Rossi – Pontassieve al Centro

Replica il Sindaco **Carlo Boni**

Seguono le dichiarazioni di voto dei consiglieri:

Alessandro Cresci – Capogruppo Alternativa Comune che annuncia voto NEGATIVO

Simone Paquini – Capogruppo Pontassieve al Centro che annuncia voto FAVOREVOLE

Paolo Belardinelli – Capogruppo PD che annuncia voto FAVOREVOLE

Terminati gli interventi, il Presidente Leonardo Ceccarelli, pone in approvazione in forma palese il provvedimento ed accerta il seguente risultato:

- Consiglieri presenti: 16
- Consiglieri favorevoli: 15
- Consiglieri astenuti: 0
- Consiglieri contrari: 1 (Alessandro Cresci - Alternativa Comune)

Il Presidente, constatato l'esito della votazione di cui sopra, proclama il provvedimento approvato a maggioranza;

Di seguito

### IL CONSIGLIO COMUNALE

In vista dell'urgenza, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL D.Lgs 267/2000, con separata votazione, con i medesimi esiti della precedente



# COMUNE DI PONTASSIEVE

## CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

### **DELIBERA**

dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

---

Si dà atto che gli interventi integrali dei consiglieri sono registrati in formato elettronico ed archiviati presso la Segreteria Generale e sul portale <https://pontassieve.consiglicloud.it>

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 41 DEL 12/05/2026**

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio

Leonardo Ceccarelli  
(firmato digitalmente)

Il Segretario Generale

Dott. Ferdinando Ferrini  
(firmato digitalmente)