



COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze
Settore Urbanistica ed Edilizia
Ufficio Urbanistica

Certaldo, 10/06/2026
Protocollo assegnato automaticamente dal sistema

Spett. Geom. **POZZESI RENATO**
renato.pozzesi@geopec.it

OGGETTO: Richiesta di proroga delle previsioni quinquennali del POC - Ctu esecuzione immobiliare r.g. 265/2024 tribunale ordinario di Firenze (proprietà Comunicazioni

In riferimento alla richiesta presentata in data 12/03/2026, registrata al protocollo del Comune di Certaldo con il n° 6456, siamo con la presente a comunicarLe che con deliberazione consiliare n°27 del 28/05/2026 è stata approvata la "Proroga dell'efficacia delle previsioni con valenza quinquennale del Piano Operativo ai sensi dell'art. 95, comma 12, della L.R. 65/2014".

Detta deliberazione, che Le alleghiamo in copia alla presente, verrà pubblicata sul B.U.R.T. .

Distinti saluti

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA ED EDILIZIA
Dott. Yuri Lippi
(firmato digitalmente)





COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

Deliberazione del Consiglio Comunale

N. **27**

del
28/05/2026

Oggetto: URBANISTICA - PROROGA DELL'EFFICACIA DELLE PREVISIONI CON VALENZA QUINQUENNALE DEL PIANO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 95, COMMA 12, DELLA L.R. 65/2014

L'anno duemilaventisei addì ventotto del mese di maggio alle ore 19:00 nella Sala Consiliare, convocato in sessione straordinaria ed in seduta pubblica, si è riunito il Consiglio Comunale con l'intervento dei signori:

	<u>Nominativo</u>	<u>Carica</u>	<u>Presenti</u>	<u>Assenti</u>
1	CAMPATELLI GIOVANNI	Sindaco	X	
2	CINCI ELIA	Presidente del consiglio	X	
3	TUMMINARO PIETRO	Consigliere	X	
4	BRACALI ELIA	Consigliere	X	
5	GIANNINI MARGHERITA	Consigliere	X	
6	MAZZOCCHI JONNY	Consigliere	X	
7	PARIGI DEBORA	Consigliere	X	
8	GIANCHECCHI GIOVANNI	Consigliere	X	
9	SANTINI FRANCESCA	Consigliere	X	
10	PIEGGI ADELE	Consigliere	X	
11	LATINI DANIELE	Consigliere	X	
12	RIDI ANDREA	Consigliere	X	
13	MANETTI BENEDETTA	Consigliere		X
14	NOGARA ILARIA	Consigliere	X	
15	STELLA CARLO	Consigliere	X	
16	MASINI LUCIA	Consigliere	X	
17	BORGHINI RICCARDO	Consigliere	X	
			16	1

Sono presenti inoltre: RENZI ROMINA, SCARDIGLI SIMONE, CENTI CLAUDIA

Scrutatori: Gianhecchi Giovanni, Pieggi Adele, Borghini Riccardo

Partecipa alla seduta il Dott.ssa Tania Frediani, Segretario Generale del Comune.

Il Sig. Elia Cinci nella sua qualità di Presidente, assume la presidenza e riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta invitando i presenti a deliberare sull'oggetto



sopra indicato.
Illustra il Sindaco

Esce il Presidente
Presiede Nogara ore 23:04

Interviene il consigliere:

- Ridi
- Bracali
- Masini
- Tumminaro
- Masini

Esce l'assessore Centi

Entra il Presidente

Entra l'assessore Centi



**OGGETTO: URBANISTICA - PROROGA DELL'EFFICACIA DELLE PREVISIONI CON
VALENZA QUINQUENNALE DEL PIANO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 95,
COMMA 12, DELLA L.R. 65/2014**

IL CONSIGLIO COMUNALE



RILEVATO che il Comune di Certaldo è dotato dei seguenti atti di governo del territorio:

- Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 29 giugno 2005, efficace dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 10 agosto 2005;
- Piano Strutturale Intercomunale, relativo ai Comuni di Certaldo, Castelfiorentino, Gambassi Terme e Montaione, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 10 aprile 2024 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 20 del 15 maggio 2024;
- Piano Operativo Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 28 dicembre 2020, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 27 del 7 luglio 2021;

CONSIDERATO che, ai sensi del combinato disposto degli articoli 19, comma 7, e 95, comma 9, della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, l'efficacia delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi ha durata quinquennale decorrente dalla data di acquisto di efficacia dello strumento urbanistico;

DATO ATTO che il predetto Piano Operativo ha acquistato efficacia in data 7 agosto 2021, ovvero decorsi trenta giorni dalla pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, e che pertanto la naturale scadenza delle previsioni quinquennali è fissata per il giorno 7 agosto 2026;

PRESO ATTO che l'articolo 95, comma 12, della medesima legge regionale attribuisce all'Amministrazione Comunale la facoltà di prorogare tale termine, per una sola volta e per un periodo massimo di ulteriori cinque anni, mediante un'unica deliberazione da adottarsi necessariamente prima della scadenza del termine quinquennale di vigenza;

VALUTATE dettagliatamente le ragioni di pubblico interesse e le contingenze tecniche che rendono necessaria la proroga dell'efficacia delle suddette previsioni di trasformazione, con particolare riferimento ai seguenti profili istruttori:

- Analisi del contesto emergenziale e socio-economico: la fase iniziale di vigenza del Piano Operativo è stata interessata dall'eccezionale emergenza epidemiologica da COVID-19, la quale ha comportato una prolungata contrazione delle dinamiche del mercato edilizio e un rallentamento generalizzato dei processi decisionali dei soggetti privati. Tale contingenza ha impedito il fisiologico avvio delle fasi negoziali e progettuali necessarie per l'attuazione degli interventi, determinando uno scostamento temporale tra la programmazione urbanistica e l'effettiva cantierabilità delle opere;
- Complessità procedurale della perequazione urbanistica: il modello di attuazione delle trasformazioni delineato dal Piano Operativo si fonda su evoluti meccanismi di perequazione, finalizzati a garantire la sostenibilità degli interventi e la contestuale dotazione di aree pubbliche. Tali procedure presuppongono il coordinamento negoziale tra molteplici soggetti titolari di diritti edificatori frammentati, richiedendo l'allineamento dei diritti tra aree di decollo e aree di atterraggio. La natura bilaterale o plurilaterale di tali accordi comporta tempistiche istruttorie e fasi di convenzionamento particolarmente estese, non comprimibili nei termini ordinari senza il rischio di compromettere l'equilibrio tecnico ed economico-finanziario degli interventi stessi;
- Necessità di completamento delle opere pubbliche e dotazioni territoriali: gran parte delle trasformazioni programmate è subordinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria di rilievo strategico per l'Ente. La proroga risulta pertanto indispensabile per non vanificare l'interesse pubblico al completamento di infrastrutture e servizi pubblici che, in caso di decadenza della previsione, resterebbero privi del necessario supporto normativo ed economico derivante dal contributo dei soggetti attuatori privati;



- Coerenza e continuità con la pianificazione sovraordinata di area vasta: l'Amministrazione ha avviato e sta portando a compimento l'iter di approvazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, atto a definire le strategie di sviluppo per l'intera Valdelsa. Nelle more dell'efficacia del nuovo strumento territoriale, la proroga del Piano Operativo assicura la necessaria continuità amministrativa, garantendo che le previsioni già giudicate coerenti con gli obiettivi strategici di rigenerazione urbana e riduzione del consumo di suolo restino attivabili, evitando situazioni di incertezza normativa che potrebbero pregiudicare il corretto assetto del territorio;

RILEVATO che la proroga in oggetto opera sulle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi soggette a termine di decadenza quinquennale, con particolare riferimento a:

- le previsioni di cui all'art. 95, comma 9 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, ovvero quelle che si realizzano mediante piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica o privata comunque denominati, nonché di quelle relative agli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125;
- le previsioni di cui all'art. 95, comma 11 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, inerenti gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato diversi da quelli di cui al comma 9;

RITENUTO pertanto di procedere alla proroga dei termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11 dell'articolo 95 della citata Legge Regionale n. 65/2014 per un ulteriore periodo di cinque anni, fissando la nuova scadenza al giorno 7 agosto 2031;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali;

VISTO l'esito della votazione avvenuta nelle forme di legge con il seguente esito:

PRESENTI 16

VOTANTI 14

Cognome e nome		Gruppo consiliare	Favorevoli	Contrari	Astenuti
CAMPATELLI GIOVANNI	Sindaco		X		
CINCI ELIA	Presidente del consiglio	Partito Democratico	X		
TUMMINARO PIETRO	Consigliere	Partito Democratico	X		
GIANNINI MARGHERITA	Consigliere	Partito Democratico	X		
BRACALI ELIA	Consigliere	Partito Democratico	X		
MAZZOCCHI JONNY	Consigliere	Partito Democratico	X		
PARIGI DEBORA	Consigliere	Partito Democratico	X		
GIANCHECCHI GIOVANNI	Consigliere	Partito Democratico	X		
SANTINI FRANCESCA	Consigliere	Partito Democratico	X		
PIEGGI ADELE	Consigliere	Sarà Certaldo	X		
LATINI DANIELE	Consigliere	Alleanza Verdi Sinistra	X		
MANETTI BENEDETTA	Consigliere	Più Certaldo	X		
NOGARA ILARIA	Consigliere	Più Certaldo	X		
STELLA CARLO	Consigliere	Più Certaldo	X		
RIDI ANDREA	Consigliere	Più Certaldo	X		
MASINI LUCIA	Consigliere	Fratelli d'Italia			X
BORGHINI RICCARDO	Consigliere	Fratelli d'Italia			X



DELIBERA

- **DI PROROGARE**, ai sensi dell'art. 95 comma 12 della L.R. 65/2014, per un ulteriore quinquennio e quindi fino al 07/08/2031, i termini di efficacia delle previsioni di trasformazione di cui ai commi 9 e 11 del medesimo articolo, contenute nel Piano Operativo approvato con Del. C.C. n. 93/2020;
- **DI PRECISARE** che la presente proroga non limita la potestà pianificatoria dell'Amministrazione, che resta esercitabile in ogni momento mediante varianti agli strumenti vigenti;
- **DI DISPORRE** la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul B.U.R.T. ai fini della necessaria pubblicità notizia, nonché la pubblicazione integrale dell'atto nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale ai sensi del D.Lgs. 33/2013.

Quindi il Consiglio comunale con separata ed espressa votazione avvenuta nelle forme di legge con il seguente esito:

PRESENTI 16

VOTANTI 14

Cognome e nome		Gruppo consiliare	Favorevoli	Contrari	Astenuti
CAMPATELLI GIOVANNI	Sindaco		X		
CINCI ELIA	Presidente del consiglio	Partito Democratico	X		
TUMMINARO PIETRO	Consigliere	Partito Democratico	X		
GIANNINI MARGHERITA	Consigliere	Partito Democratico	X		
BRACALI ELIA	Consigliere	Partito Democratico	X		
MAZZOCCHI JONNY	Consigliere	Partito Democratico	X		
PARIGI DEBORA	Consigliere	Partito Democratico	X		
GIANCHECCHI GIOVANNI	Consigliere	Partito Democratico	X		
SANTINI FRANCESCA	Consigliere	Partito Democratico	X		
PIEGGI ADELE	Consigliere	Sarà Certaldo	X		
LATINI DANIELE	Consigliere	Alleanza Verdi Sinistra	X		
MANETTI BENEDETTA	Consigliere	Più Certaldo	X		
NOGARA ILARIA	Consigliere	Più Certaldo	X		
STELLA CARLO	Consigliere	Più Certaldo	X		
RIDI ANDREA	Consigliere	Più Certaldo	X		
MASINI LUCIA	Consigliere	Fratelli d'Italia			X
BORGHINI RICCARDO	Consigliere	Fratelli d'Italia			X

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante la necessità di garantire certezza dei termini procedurali agli operatori e agli uffici competenti.

Letto, confermato e sottoscritto.



Il Presidente del Consiglio
Elia Cinci

Il Vice Segretario comunale
Dott.ssa Tania Frediani

