



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

## DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 45 DEL 12/05/2021

**OGGETTO: VARIANTE AL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 252 TER L.R. N. 65/2014 "AREA EX LONGINOTTI" FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA PIATTAFORMA INDUSTRIALE INNOVATIVA DI RILEVANZA NAZIONALE NELL'AMBITO FARMACEUTICO – ADOZIONE.**

L'anno duemilaventuno, il giorno dodici del mese di Maggio alle ore 15:15, previa convocazione con avviso scritto tempestivamente notificato, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria.

Preso atto dell'art. 11 comma 1 del D. L. n. 52 del 22.04.2021, a norma del Provvedimento del Presidente del C.C. n. 1/2020 (avente ad oggetto "Disposizioni urgenti per il contenimento del COVID-19. Funzionamento delle sedute del Consiglio comunale in modalità a distanza"), la seduta del Consiglio comunale si è svolta in "modalità telematica" con l'ausilio di un software che ha consentito la registrazione degli eventi, degli interventi e delle votazioni.

Il Consiglio comunale si considera tenuto nella sede istituzionale dell'Amministrazione comunale sotto la Presidenza del Presidente Ivan Moscardi, così come indicato nell'avviso di convocazione.

All'appello uninominale risultano presenti in "modalità telematica":

	Pres.	Ass.
FALCHI LORENZO	X	
MADAU JACOPO	X	
FALCHINI IRENE	X	
PACCHIAROTTI MARA	X	
MARZOCCHINI MARCO	X	
MOSCARDI IVAN	X	
GAMBACORTA GIULIANO	X	
BARDUCCI ANDREA	X	
CONTI CRISTINA	X	
LONGO CATERINA	X	
STERA AURELIO	X	
GUARDUCCI ANDREA	X	
SALVADORI MARCO	X	
SOLDI MAURIZIO ULIVO	X	
SASSOLINI SERENA	X	
ZAMBINI LORENZO	X	
MARTINI SARA	X	
CALZOLARI MARCO	X	
ADAMO MICHELE	X	
BASSI ALESSIO		X
QUERCIOLI MAURIZIO	X	
TERZANI SERENA		X
RUSSO MARIA FLORA	X	
TAURIELLO MARIA		X
SACCONI ANTONIO	X	
TOTALE	22	3



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

Con la partecipazione, in modalità a distanza, del SEGRETARIO COMUNALE Dr.ssa Paola Anzilotta che dà conto che i lavori del Consiglio comunale si sono svolti in conformità con le “Linee Guida per lo svolgimento delle sedute del Consiglio comunale in modalità telematica” approvate dal Presidente del C.C. con il Provvedimento n. 1/2020, che qui s’intende integralmente richiamato.

Assume la Presidenza Ivan Moscardi nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO e riconosciuta legale l’adunanza dichiara aperta la seduta e chiama all’ufficio di scrutatori i consiglieri: LONGO CATERINA, SASSOLINI SERENA, ADAMO MICHELE.

Risultano altresì presenti gli Assessori comunali: BRUSCHI GABRIELLA, SANQUERIN CAMILLA, GOLINI DONATELLA, BICCHI SILVIA, SFORZI DAMIANO.

Il Presidente chiede al Consiglio di deliberare sull’oggetto sopra indicato.



## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Sesto Fiorentino e di Calenzano (PS-i), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 dell'11.04.2019, pubblicata sul B.U.R.T. n.25 del 19.06.2019;
- il Comune di Sesto Fiorentino è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 12 del 26.03.2014, e sue successive varianti;
- in data 26 marzo 2019 sono decorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e, pertanto, i vincoli preordinati all'espropriazione e gli interventi di trasformazione subordinati alla previa approvazione di un piano urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata, contenuti nel Regolamento Urbanistico e per i quali non si siano formati i presupposti per la loro attuazione, hanno perso efficacia per decorrenza del termine quinquennale previsto dall'art. 55, commi 4, 5 e 6 della l.r. n. 1/2005 che, per quanto abrogato dalla l.r. n. 65/2014, ritrova applicazione ultrattiva in forza della disciplina transitoria di cui agli artt. 222 e seguenti della l.r. n.65/2014;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 30 luglio 2020 è stato dato avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.17 della l.r. n.65/2014;
- l'art. 252 ter della l.r. n.65/2014, "Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo", consente ai comuni che abbiano già avviato il piano operativo di approvare varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti, ovvero varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso, fra le altre, industriale ed artigianale in contesti produttivi esistenti;
- il Regolamento Urbanistico si attua anche mediante strumenti attuativi, disciplinati da schede norma che definiscono gli obiettivi, i parametri dimensionali e le destinazioni ammesse, nonché le dotazioni pubbliche minime da soddisfare;

**ATTESO** che l'Amministrazione Comunale, nelle more dell'elaborazione e della successiva approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale, ha ritenuto opportuno:

- garantire la continuità del governo del territorio, consentendo comunque l'attuazione di alcune previsioni decadute, nel perseguimento dell'interesse pubblico, secondo criteri di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa;
- consentire lo sviluppo della competitività del proprio territorio ed il consolidamento del sistema produttivo e di innovazione tecnologica, in linea con i Programmi Regionali di Sviluppo, secondo logiche di sostenibilità economiche e ambientali, favorendo le iniziative che portano ad uno sviluppo occupazionale e degli investimenti sul territorio;



**DATO ATTO** che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 11.06.2011, pubblicata sul B.U.R.T. n.28 del 13.07.2011, è stato approvato il Piano attuativo denominato “Piano di Recupero area ex Longinotti e contestuale variante al R.U., ex art. 65, comma 4, della l.r. n.1/2005”, e che in data 27.12.2011 veniva sottoscritta la relativa Convenzione urbanistica tra il Comune di Sesto Fiorentino e la Soc. Donatello Real Estate S.r.l, con rogito del Notaio Vincenzo Gunnella, rep. n.41708, fasc. n.19807, registrata a Firenze il 29.12.2011 al n.27209, serie 1T;
- la Convenzione urbanistica sopra richiamata, con scadenza al 24.05.2021, conteneva la disciplina degli interventi per l’attuazione del Piano di Recupero, con la realizzazione di opere pubbliche interne ed esterne strettamente funzionali al comparto e delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, anche se ricadenti fuori dal Piano stesso;
- la stipula della Convenzione è avvenuta prima del 31.12.2012, termine previsto dall'articolo 30, comma 3-bis, della legge 9 agosto 2013, n. 98, di conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, e pertanto è ammessa alla proroga automatica ed incondizionata di tre anni dalla scadenza convenzionativa originaria;
- in data 24.12.2012 con prot.n. 58489, la Società Donatello Real Estate Srl, quale proprietaria dell’area, ha presentato istanza al Comune di Sesto Fiorentino, registrata al numero di busta 9010/2012, al fine di ottenere l’approvazione di una variante al Piano di Recupero ai sensi dell’art. 69 della l.r. n.1/2005 e s.m.i.; la stessa aveva ad oggetto la parziale modifica delle NTA e introduceva una maggiore flessibilità della quantità di SUL prevista per “attività produttive a carattere diffuso”, con tutte le utilizzazioni ammesse dal R.U.;
- con Deliberazione Consiliare n.43 dell’11.06.2013, è stata approvata la “Variante al Piano di Recupero Area ex Longinotti”, pubblicata sul B.U.R.T. n.35 del 28.08.2013;
- in data 24.09.2013 è stata stipulata la Convenzione integrativa della Convenzione stipulata in data 27.12.2011 tra il Comune di Sesto Fiorentino e la Soc. Donatello Real Estate S.r.l, a rogito del Notaio Vincenzo Gunnella, rep. n. 43372, fasc. n.20884, registrata a Firenze il 03.10.2013 al n.16277, serie 1T, rimanendo inalterata la scadenza dei termini convenzionativi previsti dalla Convenzione originaria;

**DATO ATTO**, inoltre, che:

- le opere di urbanizzazione e gli edifici previsti dal Piano di Recupero e dalla Convenzione, nonostante siano stati rilasciati i relativi permessi di costruire, non sono stati realizzati;
- la “A. Menarini Manufacturing Logistics and Services s.r.l.”, ha acquistato la proprietà dell’area, subentrando negli obblighi convenzionali assunti dalla precedente proprietaria;
- la medesima società ha manifestato a questa Amministrazione il proprio interesse ad avviare un percorso pubblico-privato per la verifica delle condizioni realizzative di un polo industriale greenfield innovativo e digitale sull’area, proponendo la sottoscrizione di un Protocollo di Intesa con la Regione Toscana, la Città Metropolitana di Firenze ed il Comune di Sesto Fiorentino, finalizzato al coordinamento continuativo presso un unico tavolo tecnico di valenza regionale, a supporto nei processi autorizzativi amministrativi, urbanistici ed ambientali, nonché un sostegno nella ricerca di incentivi pubblici regionali, nazionali ed europei;
- la Regione Toscana ha valutato che la proposta di sottoscrizione di un Protocollo di Intesa, fosse



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

meritevole di interesse e, a tal fine, ha assunto la bozza di tale protocollo con Deliberazione della Giunta Regionale di cui alla proposta n. 2020DG00000000840 del 03.06.2020;

- la Deliberazione della Giunta Regionale di cui sopra contiene l'impegno della medesima a costituire un tavolo tecnico permanente con la partecipazione dei principali Enti interessati (Regione, ARPAT, Comune di Sesto Fiorentino, Città Metropolitana di Firenze ed altri), con lo scopo di un più efficiente sviluppo dell'iter procedurale, nonché di verificare la possibilità di stipulare un Contratto di Sviluppo e/o Accordo di Programma e/o Accordo di Innovazione pubblico-privato per accompagnare lo sviluppo e l'implementazione dell'iniziativa in collaborazione con le autorità di gestione competenti (Ministero per lo sviluppo economico e/o Invitalia e/o Commissariato per l'Emergenza da Covid-19);
- i soggetti pubblici coinvolti (Regione Toscana, Città Metropolitana di Firenze e Comune di Sesto Fiorentino) hanno, a loro volta, ritenuto di procedere alla sottoscrizione del Protocollo di Intesa;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 05.06.2020, il Comune di Sesto Fiorentino ha approvato lo schema di "Protocollo di Intesa tra la Regione Toscana, la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Sesto Fiorentino per la creazione in Toscana di una piattaforma industriale innovativa di rilevanza nazionale nell'ambito delle Scienze della Vita, realizzata dal "Gruppo Farmaceutico Menarini";

#### **PRESO ATTO** che:

- il Protocollo d'intesa, sottoscritto tra giugno e luglio 2020 prevede, tra gli impegni assunti dal Comune di Sesto Fiorentino, quello di *"promuovere l'esame, nei tempi minimi e nel rispetto della l.r. 65/2014, di un'istanza di variante promossa dalle Parti Private, finalizzata alla modifica delle previsioni urbanistiche vigenti, ferma restando comunque la possibilità di dare seguito ai Permessi a Costruire ottenuti in conformità al Piano di Recupero vigente. (...) In particolare, interesserebbe a Menarini la riduzione della viabilità, all'interno del perimetro del terreno dell'Area ex Longinotti, al fine di creare un'unica area privata e la possibilità di prevedere un terzo piano fuori terra in tutti gli edifici che si andranno a realizzare e/o un'altezza massima superiore rispetto a quella vigente con possibile incremento della SUL (Superficie Utile Lorda) necessaria allo sviluppo industriale previsto"*;
- l'Amministrazione Comunale si è impegnata ad *"Attivarsi proattivamente nella convocazione delle Conferenze dei Servizi e nella riduzione dei termini del procedimento al minimo necessario, durante l'iter approvativo, e comunque nel coinvolgimento di tutti gli Enti che dovranno esprimere e rilasciare pareri, nulla osta, ecc. in merito al progetto che verrà presentato"*;

#### **DATO ATTO** che:

- in data 20.10.2020 con prot. n. 65106, la "A. Menarini Manufacturing Logistics and Services s.r.l.", ha presentato al Comune di Sesto Fiorentino istanza, registrata alla busta n. 10008/2020, per l'approvazione di una variante alle previsioni urbanistiche vigenti, avente per oggetto la possibilità di costruire una piattaforma formata da tessuto produttivo, logistico e direzionale, discontinuo ad alta densità, finalizzato alla costruzione di un polo industriale che possa nel tempo prevedere interventi variabili in funzione degli obiettivi strategici del Gruppo stesso;
- è interesse del proponente, rispetto alla previsione vigente cristallizzata dal Piano di Recupero, procedere ad una riduzione della viabilità all'interno del perimetro dell'Area "Ex-Longinotti", al fine di creare un'unica area privata, con la possibilità di prevedere un terzo piano fuori terra in tutti gli edifici da realizzare e/o un'altezza massima superiore rispetto a quella vigente, con incremento della SUL (Superficie Utile Lorda) necessaria allo sviluppo industriale previsto;



- l'assetto urbanistico del Piano di Recupero approvato non corrisponde, pertanto, alle esigenze funzionali della nuova proprietà e la dimensione delle variazioni richieste non permette di attivare un procedimento limitato alla variante al Piano attuativo, per cui risulta necessario approvare una Variante urbanistica per l'intera area, che garantisca il mantenimento della destinazione urbanistica prevalentemente produttiva ed il limite del comparto come definito nella pianificazione attuativa, senza ulteriori impegni di suolo;
- le opere di urbanizzazione previste per il comparto di Piano di Recupero approvato non risultano ad oggi realizzate e che per tali aree l'Amministrazione comunale intende riassumere pienamente i propri poteri pianificatori, tenendo conto delle disposizioni convenzionali e delle obbligazioni già assunte dal privato;
- il sito coincidente con il perimetro del Piano di Recupero è classificato nell'anagrafe regionale dei siti inquinati, contenuto nell'applicativo SISBON al codice regionale condiviso FI-1279 e risultano già state attivate le procedure relative al Piano della Caratterizzazione e all'Analisi di Rischio, con conseguente necessità di attuare un Progetto operativo di bonifica e di messa in sicurezza permanente ai sensi del D. Lgs. n.152/2006 e s.m.i.;
- sono in atto interventi modificativi del territorio, come demolizioni, sbancamenti, movimenti terra e posa propedeutici alla messa in sicurezza del sito;

**RILEVATO** che:

- con riferimento all'assetto restituito dal Piano di Recupero approvato, la riproposizione con modifica delle previsioni di Piano attuativo si configura come una variante al Regolamento urbanistico, attraverso l'introduzione di una nuova scheda norma, che riconferma i contenuti localizzativi del Piano approvato e ridisegna l'assetto distributivo interno al comparto, introducendo nuove quantità edificabili, oltre a quelle già assentite dal precedente Piano;
- l'attuazione dell'intervento consoliderà la localizzazione di un insediamento produttivo in aree ad alta accessibilità dalla rete viaria principale;

**OSSERVATO** che:

- ai sensi dell'articolo 252 ter della l.r. n.65/2014 e s.m.i., il Comune di Sesto Fiorentino può adottare varianti urbanistiche in quanto ha provveduto all'avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo con la Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 30.07.2020;
- nelle more dell'elaborazione del Piano Operativo Comunale, è ammesso attivare il procedimento di variante urbanistica previsto dall'art. 252 ter della l.r. n.65/2014, che consente varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente, avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;
- il procedimento per l'approvazione della variante, non definito nell'art. 252 ter, può essere inquadrato negli artt. 30 e 32 della l.r. 65/2014, in quanto la relativa proposta ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (art. 30, comma 2), come definito con l'approvazione del Piano strutturale intercomunale, ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014, e non introduce nel territorio urbanizzato previsioni di grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture (art. 30, comma 3);



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

- tale procedimento di variante, pertanto, è da configurarsi come variante semplificata ai sensi degli articoli 30 e 32 della l.r. n. 65/2014 e s.m.i. e, in virtù dell'art. 28-bis della medesima legge, non è soggetto all'avvio del procedimento;
- nel procedimento di approvazione della variante, è compreso quello di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), subordinato alla preventiva valutazione (verifica di assoggettabilità) effettuata dall'Autorità competente, della significatività degli effetti ambientali, secondo le disposizioni degli articoli 22 e 23 della l.r. n.10/2010 e s.m.i.;
- la Città Metropolitana di Firenze, a seguito di convenzione sottoscritta in data 19.09.2017, è l'Autorità Competente per la VAS;

**DATO ATTO** che:

- in data 01.12.2020 con protocollo n. 75780/2020, è stata richiesta alla Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze, quale Autorità Competente ai sensi della l.r. n.10/2010, l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- con Atto Dirigenziale della Città Metropolitana di Firenze n.701 del 02.03.2021, si è espresso parere di esclusione della variante in oggetto da Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 e della l.r. n.10/2010, sulla base delle valutazioni e nel rispetto di una serie di prescrizioni e raccomandazioni esplicitate nel rapporto istruttorio;
- gli interventi ammissibili nel comparto oggetto di variante non rappresenteranno quadro di riferimento per interventi/opere rientranti nel campo di applicazione della Valutazione di Impatto Ambientale, VIA, di cui al D. Lgs n. 152/2006, in attuazione alla direttiva 2001/42/CE, alla direttiva 2014/52/UE che modifica la direttiva 2011/92/EU e alla direttiva 2008/1/CE;
- l'attuazione degli interventi ammessi dalla variante saranno in ogni caso oggetto di specifica valutazione di incidenza ai sensi della l.r. n.30/2015;

**DATO ATTO**, inoltre, che:

- l'area interessata dalla variante ricade in parte su siti compresi nei limiti di applicazione del vincolo paesaggistico, di cui agli artt. 134 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, identificati con Decreto Ministeriale del 23 giugno 1967 relativo alla "fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole sita nel territorio dei Comuni di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Incisa Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Valdarno, Scandicci, Firenze";
- per quanto stabilito nell'Accordo del 17.05.2018, intervenuto tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana ai sensi dell'art. 31, comma 1, della l.r. n.65/2014 e s.m.i., le varianti diverse da quelle generali che interessano l'intero strumento urbanistico, relative a strumenti non conformati ed adeguati, non necessitano della valutazione da parte della conferenza paesaggistica per il procedimento di conformazione al PIT-PPR, di cui all'articolo 21 della disciplina di piano;
- l'art. 5 dell'Accordo sopra citato, sancisce che queste tipologie di varianti che interessano Beni Paesaggistici, sono oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nell'ambito del procedimento ordinario, ai sensi degli artt. 17, 19, 20, 25, 49, 53 della l.r. n. 65/2014; le proprie eventuali osservazioni e i propri contributi ai provvedimenti adottati, ai sensi dell'art. 19 e 53 della l.r. n.



65/2014, prima della scadenza dei termini di legge, al fine di armonizzare le attività istruttorie dei due Enti;

- in data 08.04.2021, con comunicazione PEC prot. n. 22099/2021, è stato effettuato il deposito presso la Regione Toscana, Settore Genio Civile Valdarno Superiore, della documentazione prevista dall' art. 104 della l.r. n. 65/2014 e dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020, n. 5/R, 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. n. 31 del 20.01.2020;
- in data 16.04.2021, con nota pervenuta con prot. 24138/2021, il Genio Civile Valdarno Superiore ha comunicato che le indagini di cui sopra sono state iscritte nel registro dei depositi con il numero 3673 del 12.04.2021;
- le indagini depositate saranno sottoposte a controllo obbligatorio, trattandosi di una variante al vigente Regolamento urbanistico che prevede la realizzazione di nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 2 della l.r. n.41/2018 (ampliamento delle volumetrie esistenti tramite sostituzione edilizia) in aree a pericolosità da alluvione frequenti o poco frequenti;
- l'approvazione della variante potrà avvenire solo dopo l'acquisizione del parere favorevole sull'esito delle indagini sopra dette;

**DATO ATTO** che la variante allo strumento urbanistico è costituita dai seguenti elaborati, che si allegano alla presente deliberazione, a costituirne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "A":

- Tavola 1- Regolamento urbanistico "Articolazione del territorio" Stato vigente – Estratto;
- Tavola 1- Regolamento urbanistico "Articolazione del territorio" Stato variato – Estratto;
- AT81- Appendice 1 del Regolamento urbanistico vigente "Aree di riorganizzazione del tessuto urbanistico e addizioni agli insediamenti esistenti" - Scheda norma;
- 001 QR 01 r1 RILIEVO PLANIVOLUMETRICO;
- 002 QR 02 r1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE;
- 003 QR 03 r1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E INTERFERENZE;
- 004 QR 04 r1 SUPERFICIE TERRITORIALE;
- 005 QR 05 r1 STATO ATTUALE: PIANTE E PROFILI ALTIMETRICI;
- 006 P 00 r1 RELAZIONE DI VARIANTE GENERALE;
- 007 P 01 r0 RELAZIONE SUGLI ASPETTI IDRAULICI;
- 008 P 02 r0 RELAZIONE SUGLI ASPETTI GEOLOGICI;
- 008\_P\_02\_r1\_All Allegato cartografico Relazione Geologica;
- 008\_P\_02\_r1\_APP1 Allegato Indagini penetrometriche Cpte;
- 008\_P\_02\_r1\_APP2 Allegato Indagini Geofisiche (tomografia sismica);
- 008\_P\_02\_r1\_APP3 Allegato Carotaggi ambientali;
- 008\_P\_02\_r1\_APP4 Allegato Prove penetrometriche DPSH;
- 008\_P\_02\_r1\_APP5 Allegato Indagini Geofisiche (Masw e Hvsr);
- 008\_P\_02\_r1\_APP6 Allegato Carotaggi prove geotecniche in foro (SPT);
- 009 P 03 r1 SCHEMA DELLE TRASFORMAZIONI PLANIMETRIA;
- 010 P 04 r1 SCHEMA DELLE TRASFORMAZIONI PLANIVOLUMETRICO;
- 011 P 05 r1 FOTOINSERIMENTI AMBIENTALI;

**DATO ATTO**, inoltre, che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Andrea Bonatti, Responsabile del Servizio Pianificazione territoriale;



**VISTA** la Relazione del Responsabile del Procedimento, che si allega alla presente deliberazione, a costituirne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera “B” nella quale si dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all’articolo 252 ter della l.r. n.65/2014, da approvarsi con le modalità di cui all’art. 32 della medesima legge regionale.

**CONSIDERATO** che:

- la proposta di variante introduce nel Regolamento Urbanistico vigente una nuova Scheda norma per disciplinare gli interventi attuativi;
- il contesto in cui si andrà ad operare è quello urbanizzato, già dotato di tutte le infrastrutture viarie e a rete, e che la modalità attuativa degli interventi da parte del soggetto privato, sarà quella del Progetto unitario convenzionato, di cui all’art. 121 della l.r. 65/2014, in quanto:
- l’area, corrispondente ad un unico comparto che verrà attuato da un singolo soggetto attuatore, risulta già dotata di opere di urbanizzazione primaria e non presenta caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un Piano attuativo;
- non risulta, inoltre, necessario incrementare contestualmente le dotazioni di standard pubblici, fermo restando che verranno considerati i benefici pubblici correlati all’intervento e che gli interventi ammessi saranno regolati da una Convenzione da stipularsi con il soggetto attuatore;

**VALUTATO** che:

- alcuni quadri di riferimento della pianificazione sono sensibilmente mutati dall’epoca di approvazione del Piano di Recupero e, pertanto, risulta necessario un generale aggiornamento dell’assetto del comparto ed un adeguato coordinamento per la successiva progettazione di dettaglio e per la sua gestione;
- la specifica localizzazione dell’area rispetto al territorio comunale ed, in particolare, dell’ambito produttivo dell’Osmannoro, consente di verificare l’effettiva necessità di acquisire dotazioni di verde pubblico, parcheggi pubblici e di quote viabilità interna al comparto;
- il nuovo assetto distributivo interno al comparto, diversamente da quanto previsto dal Piano di Recupero approvato, non necessita della suddivisione in lotti con le relative viabilità interne di accesso, scelta attuativa che rimane comunque possibile per il soggetto attuatore;
- nell’ambito territoriale di riferimento non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard di parcheggio pubblico e alle dotazioni di standard a verde pubblico, in quanto sono presenti aree con funzione di parchi estensivi periurbani a carattere prevalentemente naturalistico;
- l’acquisizione di ulteriori dotazioni pubbliche risulta di scarsa utilità per l’amministrazione comunale, in considerazione della localizzazione marginale del comparto e della caratteristica di mono funzionalità specialistica della attività che si andrà ad insediare e, pertanto, la Scheda norma consentirà la monetizzazione delle dotazioni minime richieste per legge, ai sensi dell’Articolo 63 bis del vigente Regolamento urbanistico;
- tale scelta è finalizzata a garantire una maggiore flessibilità di organizzazione interna, lasciando al soggetto attuatore la possibilità di concentrare le volumetrie a seconda delle diverse tipologie funzionali da insediare e, nello stesso tempo, permette di ridisegnare i margini mediante l’adozione di presidi per la mitigazione del rischio idraulico, schermature e barriere verdi;

**DATO ATTO** che:



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

- per il presente procedimento di variante è escluso il Rapporto del Garante dell'informazione e della Partecipazione, ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) dell'Allegato "A" alla D.C.C. n.34 del 22.03.2018, come da informativa del Garante che si allega alla presente deliberazione, a costituirne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "C" e, in ogni caso saranno garantite idonee modalità di pubblicità e di partecipazione;
- successivamente all'adozione della presente variante, saranno espletati gli adempimenti previsti dell'art. 32 della l.r. n. 65/2014, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana dell'avviso di adozione e contestuale comunicazione alla Regione e alla Città Metropolitana di Firenze, nonché alla pubblicazione sul sito istituzionale del Comune;
- gli interessati potranno consultare la documentazione e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data di pubblicazione dell'avviso di adozione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana nelle forme e modalità ivi specificate;
- la proposta della presente deliberazione è stata illustrata alla Commissione Consiliare Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Sesto Fiorentino, nella seduta del 29.04.2021;

**RITENUTO**, per quanto sopra, di procedere all'adozione della variante semplificata ai sensi dell'art. 32, della l.r. n. 65/2014 e s.m.i., costituita dagli elaborati predisposti dal Servizio Pianificazione Territoriale e compiutamente sopraelencati;

**VISTI:**

- la direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241, "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa" riguardo alle specifiche determinazioni in merito ai documenti informatici delle pubbliche amministrazioni, alla loro forma ed efficacia, nonché alla firma digitale;
- il D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, "Norme in materia ambientale";
- il D.Lgs. n. 82 del 7.03.2005 "Codice dell'Amministrazione digitale" e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i.;
- il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità";
- la l.r. 10 novembre 2014, n. 65, "Norme per il governo del territorio" e i regolamenti di attuazione;
- la l.r. 12 febbraio 2010, n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza";
- il Regolamento comunale per la disciplina dell'informazione e della partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio, approvato con D.C.C. n. 34 del 22.03.18;



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

**VISTI** gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 s.m.i.;

**PRESO ATTO** dell'illustrazione dell'argomento da parte del Vice Sindaco D. Sforzi, così come risulta dal resoconto verbale della seduta;

**DATO ATTO** del dibattito in cui sono intervenuti i Sigg.ri L. Zambini, M. Quercioli, C. Longo, A. Stera e D. Sforzi, così come risulta dal resoconto verbale della seduta;

**UDITE** le dichiarazioni di voto dei Consiglieri M. F. Russo, A. Sacconi, A. Guarducci e M. Quercioli, così come risulta dal resoconto verbale della seduta;

**DATO ATTO** che, nel corso della dichiarazione del Consigliere M. Quercioli, è uscita l'Assessore S. Bicchi ed è entrata la Consigliera M. Tauriello per cui sono presenti n. 23 Consiglieri comunali, così come risulta dal resoconto verbale della seduta consiliare;

**UDITE** altresì le dichiarazioni di voto dei Sigg.ri L. Falchi, L. Zambini, M. Tauriello e J. Madau, così come risulta dal resoconto verbale della seduta;

**CON** la seguente **VOTAZIONE** espressa singolarmente ed in modo palese, per appello nominale, risulta:

- Consiglieri presenti n. 23
- Consiglieri votanti n. 20
- Consiglieri astenuti n. 3 (M. Quercioli - Insieme Cambiamo Sesto-Per Sesto Bene Comune, M. F. Russo - Movimento 5 Stelle, M. Tauriello - Forza Italia)
- Voti favorevoli n. 20 (Sindaco, Sinistra Italiana, Per Sesto, Partito Democratico, Gruppo Misto)

## **DELIBERA**

1. di prendere atto, per le motivazioni di cui in premessa, della proposta avanzata dalla "A. Menarini Manufacturing Logistics and Services s.r.l." per l'insediamento di un complesso produttivo farmaceutico, presentata in data 20.10.2020 con prot. n. 65106;
2. di prendere atto che, al fine di accogliere quanto proposto al punto 1), è necessario procedere con variante al Regolamento Urbanistico vigente, ricorrendo le fattispecie applicative di cui all'art. 252 ter della l.r. n.65/2014 e s.m.i., da approvarsi con le procedure di cui all'art. 32 della medesima legge regionale;
3. di adottare, a tal fine, ai sensi dell'art. 32 della l.r. n. 65/2014, la "Variante al vigente Regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 252 ter l.r. n. 65/2014 "Area Ex Longinotti" finalizzata alla realizzazione di una piattaforma industriale innovativa di rilevanza nazionale



nell'ambito farmaceutico", costituita dai seguenti elaborati, che si allegano alla presente deliberazione, a costituirne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "A":

- Tavola 1 Regolamento urbanistico "Articolazione del territorio" Stato vigente – Estratto;
- Tavola 1 Regolamento urbanistico "Articolazione del territorio" Stato variato - Estratto;
- AT81, Appendice 1 del Regolamento urbanistico vigente "Aree di riorganizzazione del tessuto urbanistico e addizioni agli insediamenti esistenti" Scheda norma;
- 001 QR 01 r1 RILIEVO PLANIVOLUMETRICO;
- 002 QR 02 r1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE;
- 003 QR 03 r1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E INTERFERENZE;
- 004 QR 04 r1 SUPERFICIE TERRITORIALE;
- 005 QR 05 r1 STATO ATTUALE: PIANTE E PROFILI ALTIMETRICI;
- 006 P 00 r1 RELAZIONE DI VARIANTE GENERALE;
- 007 P 01 r0 RELAZIONE SUGLI ASPETTI IDRAULICI;
- 008 P 02 r0 RELAZIONE SUGLI ASPETTI GEOLOGICI;
- 008\_P\_02\_r1\_All Allegato cartografico Relazione Geologica;
- 008\_P\_02\_r1\_APP1 Allegato Indagini penetrometriche Cpte;
- 008\_P\_02\_r1\_APP2 Allegato Indagini Geofisiche (tomografia sismica);
- 008\_P\_02\_r1\_APP3 Allegato Carotaggi ambientali;
- 008\_P\_02\_r1\_APP4 Allegato Prove penetrometriche DPSH;
- 008\_P\_02\_r1\_APP5 Allegato Indagini Geofisiche (Masw e Hvsr);
- 008\_P\_02\_r1\_APP6 Allegato Carotaggi prove geotecniche in foro (SPT);
- 009 P 03 r1 SCHEMA DELLE TRASFORMAZIONI PLANIMETRIA;
- 010 P 04 r1 SCHEMA DELLE TRASFORMAZIONI PLANIVOLUMETRICO;
- 011 P 05 r1 FOTOINSERIMENTI AMBIENTALI;

4. di prendere atto della relazione redatta dal Responsabile del Procedimento, che si allega alla presente deliberazione, a costituirne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "B";
5. di prendere atto dell'Informativa del Garante dell'Informazione e della Partecipazione, allegata alla presente deliberazione, a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "C";
6. di disporre la comunicazione del presente atto di adozione della variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 252 ter della l.r. n. 65/2014 e s.m.i., e con le modalità di cui all'art. 32 della medesima legge, alla Regione Toscana e alla Città Metropolitana di Firenze;
7. di dare atto che la presente deliberazione, comprensiva dei relativi allegati, sarà depositata, in formato digitale, presso gli uffici del Servizio Pianificazione Territoriale, per la durata di trenta giorni consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso previsto dall'art. 32 della l.r. n. 65/2014 e s.m.i., durante i quali chiunque avrà facoltà di prenderne visione e presentare le osservazioni che ritenga opportune;
8. di specificare che, decorso il termine utile per la presentazione delle osservazioni, il Comune si pronuncerà sulle eventuali osservazioni, motivando le determinazioni assunte, fermo restando che, ai sensi del comma 3 dell'art. 32 della l.r. n.65/2014, *"Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto"*;
9. di dare atto che la presente deliberazione è soggetta a pubblicazione in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013 e s.m.i. e che la stessa, comprensiva dei relativi



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 055 [www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

allegati, sarà resa accessibile, tramite il sito istituzionale del Comune nella sezione “Amministrazione Trasparente”

## ED IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTO** l’art. 134, comma quarto, del D. Lgs. 267/2000 s.m.i.;

**VISTO** l’esito della successiva e separata votazione espressa singolarmente ed in modo palese, per appello nominale, risulta:

- Consiglieri presenti n. 23
- Consiglieri votanti n. 20
- Consiglieri astenuti n. 3 (M. Quercioli - Insieme Cambiamo Sesto-Per Sesto Bene Comune, M. F. Russo - Movimento 5 Stelle, M. Tauriello - Forza Italia)
- Voti favorevoli n. 20 (Sindaco, Sinistra Italiana, Per Sesto, Partito Democratico, Gruppo Misto)

## DICHIARA

la presente Deliberazione immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Paola Anzilotta

*Documento firmato digitalmente  
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
Ivan Moscardi

*Documento firmato digitalmente  
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*