COMUNE DI
CORTONA

PROPOSTA di DELIBERAZIONE
Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2026/1156	24/07/2026	Tecnico Lavori Pubblici
Relatore: MEONI LUCIANO		

***OGGETTO**:*

Opere di urbanizzazione per la realizzazione di un nuovo tratto di marciapiede costituente collegamento tra la viabilità di cui al PdR approvato con Del.C.C. n. 18 del 12/03/2019 e la viabilità esistente in via dei Mori presentato da soggetto privato: approvazione del PFTE, variante al RU n. 21 e integrazione all'adozione del PO per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità dell'opera. Adozione ai sensi dell'art. 34 della L.R.T. n. 65/2014.

PREMESSO che:

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 22/01/2007 è stato approvato il Piano Strutturale del Comune di Cortona ai sensi della L.R. 5/95 e L.R. 1/2005;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 30/09/2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico entrato in vigore a far data dal 16/11/2011;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 29/11/2013 è stata approvata la Variante Generale n. 3 al Regolamento Urbanistico entrata in vigore a far data dal 19/02/2014;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 28/09/2017 è stata approvata la Variante Generale n. 7 al Regolamento Urbanistico entrata in vigore a far data dal 15/12/2017;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. Del.C.C. n. 37 del 27/05/2020 è stata approvata la Variante Generale n. 7bis al Regolamento Urbanistico entrata in vigore a far data dal 25/07/2020;
- Con Del.C.C. n. 24 del 15/04/2024 è stato approvato il nuovo piano strutturale intercomunale dei Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana ai sensi della L.R. 65/2014 pubblicato sul BURT n. 27 del 03/07/2024;
- Con. Del.C.C. n. 92 del 27/11/2025 e n. 106 del 22/12/2025 è stato adottato il Piano

operativo Comunale;

CONSIDERATO che tra le funzioni del Comune è presente la gestione della viabilità comunale e vicinale secondo la normativa vigente e tra gli obiettivi dell'Amministrazione è prioritario il mantenimento e il potenziamento della sicurezza stradale;

VISTO il Progetto relativo alla *"Realizzazione di un nuovo tratto di marciapiede costituente collegamento tra la viabilità di cui al PdR approvato con Del.C.C. n. 18 del 12/03/2019 e la viabilità esistente in via dei Mori presentato da soggetto privato (Stralcio n. M-2)"*, elaborato dall'Arch. Serafini Marco e Arch. Seneserini Giulio e presentato a questa Amministrazione dalla Soc. Bruca srl con prot. n. 12828 del 21/04/2026;

CONSIDERATO che l'area di intervento ricade all'interno del territorio urbanizzato della frazione di Camucia e che la ditta Bruca srl (subentrata alle ditte Agrilux Immobiliare srl e Agriduemila srl nella convenzione del 01/08/2019) si è resa disponibile alla realizzazione di un marciapiede pedonale per incrementare la sicurezza della viabilità locale;

VALUTATO che il progetto di detto marciapiede è stato suddiviso in due stralci funzionali (che di seguito denomineremo lotto n. M-1 e lotto M-2), di cui il Lotto n. M-2 (della lunghezza di circa 30 mt) è riferito a un tratto ricadente su proprietà privata;

ATTESO che i progetti di cui al marciapiede suddetto sono pervenuti a questa Amministrazione con i seguenti protocolli:

- Lotto n. M-1: Prot. n. 12827 del 21/04/2026 progetto relativo al marciapiede pedonale lungo la viabilità di collegamento tra via dei Mori e la nuova viabilità di cui al lotto n.4, presentato dalla Ditta Bruca srl ed insistente sulle part. n. 612-616-620-953-977 del foglio n. 143 di viabilità già esistente;
- Lotto n. M-2: Prot. n. 12828 del 21/04/2026 progetto relativo al marciapiede pedonale lungo la viabilità di collegamento tra via dei Mori e la nuova viabilità di cui al lotto n.4, presentato dalla Ditta Bruca srl ed insistente sulle part. n. 1127 del foglio n. 143 di proprietà privata e le part. 1128-620 del foglio n. 143 di proprietà pubblica;

VALUTATO pertanto che, per la realizzazione del marciapiede di cui al lotto M-2, poiché ricadente in parte in proprietà privata, si rende necessario apporre il vincolo preordinato all'esproprio e dichiarare la pubblica utilità dell'opera.

VALUTATO inoltre che attualmente è vigente il R.U. del Comune di Cortona come da ultimo modificato con la Variante generale al RU n. 7bis approvata con Del.C.C. n. 39 del 27/02/2020 e pubblicata sul BURT n. 26 del 25/06/2020 fatte salve successive varianti puntuali, su iniziativa dei privati, appositamente approvate;

CHE con Del.C.C. n. 92 del 27/11/2025 e n. 106 del 22/12/2025 è stato adottato il Piano operativo Comunale;

VERIFICATO che benchè la variante non preveda modifiche né alle NTA, né alle cartografie (se non per modestissimi aggiustamenti), la realizzazione del marciapiede di cui al lotto M-2 prevede l'esproprio di una piccola porzione di proprietà privata per la quale è opportuno procedere con all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;

CHE ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 08/06/2001 n. 327 (Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità) nel procedimento per la realizzazione di un'opera pubblica l'atto espropriativo per l'acquisizione dei relativi suoli può essere emanato se l'opera da realizzare è

prevista dallo strumento urbanistico e se il bene da espropriare è assoggettato al vincolo preordinato all'esproprio;

CHE si rende, quindi, necessaria una variante al Regolamento urbanistico che individui, ai sensi dell'art.95, 3^ comma, lettera “g”, della legge Regionale 65/2014, i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi degli artt. 9 e 10 del DPR 327/01;

VISTO il progetto relativo alla Variante in oggetto redatto dall’Area Tecnica del Comune di Cortona ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborati grafici di individuazione dell’area
- Relazione tecnica e NTA
- Tav08_Piano_Parcellare_Esproprio
- Tav11_Relazione_Piano_Parcellare_Esproprio

VISTO il progetto relativo alla realizzazione del marciapiede di cui al lotto M-2 è stato elaborato dall’Arch. Serafini Marco e Arch. Seneserini Giulio e presentato a questa Ammnistrazione dalla Soc. Bruca srl con prot. n. 12828 del 21/04/2026, costituito dai seguenti elaborati agli atti dell’ufficio:

- Allegato C: Richiesta di Permesso di Costruire
- Allegato E: Relazione tecnica di Asseverazione
- 20260609182157_Tav01_Inquadramento.pdf
- 20260609182239_Tav02_Documentazione_Fotografica.pdf
- 20260609182148_Tav03_Planimetria_Generale.pdf
- 20260609182219_Tav04_Stralci_Funzionali.pdf
- 20260609182144_Tav05_StatoAttuale_Planimetria_Sezioni.pdf
- 20260609182226_Tav06_StatoProgetto_Planimetria_Sezioni.pdf
- 20260609182209_Tav07_StatoSovrapposto_Planimetria_Sezioni.pdf
- 20260609182203_Tav09_Relazione_Descrittiva_generale.pdf
- 20260609182213_Tav10_Computo_Metrico_Estimativo.pdf

VERIFICATO che l'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale costituisce adozione di variante urbanistica ai sensi dell'art. 34 della L.R.T. n. 65/2014 (Varianti mediante approvazione del progetto);

ATTESO che la variante in oggetto rientra tra le varianti semplificate di cui all’art. 34 della L.R. 65/2014 e pertanto l’ adozione e approvazione seguiranno l’iter di cui al suddetto articolo;

VISTO che la variante al RU e l’integrazione all’adozione del Piano Operativo (d’ora in avanti identificati come Variante al RU n. 21) per l’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio e dichiarazione di pubblica utilità dell'opera saranno adottati ai sensi dell’art. 34 della L.R.T. n. 65/2014 (Varianti mediante approvazione del progetto);

PRECISATO che, trattandosi di variante finalizzata all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per un'opera pubblica, l'attivazione della variante è pienamente ammessa dalla L.R. 65/2014 ai sensi dell'art. 238, superando le casistiche ordinarie dell'art. 222;

VALUTATO che la Variante in oggetto non modifica le previsioni urbanistico-edilizie se non per modestissimi aggiustamenti cartografici ed essendo stata, quindi, necessaria per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, non si sono ravvisati pareri tecnici previsti dalla legge da acquisire;

VERIFICATO che al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e

condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati;

RICHIAMATO Il decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), all'articolo 11 disciplina la partecipazione degli interessati al procedimento espropriativo e, ai sensi del comma 1, lettera a) di tale norma, nel caso di adozione di una variante al PRG per la realizzazione di una singola opera pubblica, al proprietario del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio, va inviato l'avviso dell'avvio del procedimento almeno venti giorni prima della delibera di Consiglio comunale;

PRECISATO che in seguito alla presentazione del Piano Particellare d'esproprio pervenuto con prot. n. 2020/36839 del 17/11/2020, l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad avviare il procedimento di espropriazione ed asservimento ai sensi degli art. li 11 e 16 del DPR 327/2001 con comunicazione ai proprietari come di seguito riportato:

Foglio	**Part.**	**sub**	**Proprietà**	**Prot.**	**del**
143	1127		Ditta XXX	20756	20/06/2026

VERIFICATO CHE Al momento non sono pervenute osservazioni da parte del proprietario interessato dalla procedura di esproprio;

DATO ATTO che l'avvio del procedimento del 20/06/2026 è stato effettuato anche ai sensi dell'Art. 16 del DPR 327/01, pertanto con la presente variante sarà altresì approvato il PFTE e dichiarata la pubblica utilità del marciapiede in questione;

RAPPRESENTATO inoltre che l'area oggetto di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio non ricade all'interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/04 ed è esterna a zone tutelate ai sensi dell'Art. 142 del D.Lgs. 142/04;

CHE la Variante al RU in oggetto non prevede nuovo consumo di suolo né modifiche alla cartografia di piano. Come già detto la presente variante si rende necessaria per apporre il vincolo preordinato all'esproprio su aree destinate a viabilità pubblica;

VISTO che il recente PSI in vigore ha definito il perimetro del territorio urbanizzato e detta variante al RU ne risulta interna;

STABILITO che la variante presentata NON contiene quindi previsioni di impiego di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'Art. 4 della L.R. 65/14 e pertanto non è risultato necessario attivare la conferenza di copianificazione;

DATO ATTO che la variante in oggetto non riguarda aree interessanti il territorio rurale;

EVIDENZIATO come la stessa L.R. 65/14 all'Art. 1 stabilisce che Comuni, Provincie e Regioni perseguano *"l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca l'accessibilità dall'interno del sistema insediativo e all'intermodalità" e che* pertanto la realizzazione di una nuova viabilità pubblica persegue gli obiettivi della L.R. 65/2014;

VALUTATO che in applicazione dell'art. 34 della L.R. n. 65/2014 e nel rispetto del Testo Unico sugli Espropri (D.P.R. n. 327/2001), è necessario deliberare l'approvazione del PFTE dell'opera, disponendo contestualmente la variante al Regolamento Urbanistico finalizzata all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree individuate negli elaborati di progetto e dichiarando l'opera di pubblica utilità.

TENUTO CONTO CHE come stabilito dall'art. 30 della L.R. 65/2014 la presente Variante al RU, poiché interna al perimetro del territorio urbanizzato, è definita quale variante semplificata e il procedimento per l'adozione e l'approvazione potrebbe segue l'iter di cui all'art. 32 della L.R. suddetta, analogo all'iter dell'Art. 34;

VERIFICATO che il procedimento è escluso dall'avvio formale del procedimento ai sensi dell'art. 28bis della L.R. 65/2014, e che ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 non occorrono nuove indagini geologiche in quanto l'atto riguarda l'esclusiva apposizione del vincolo espropriativo senza incremento di volumi o di superficie coperta degli edifici; le indagini geologiche storiche risultano depositate e validate dal Genio Civile con esito positivo (deposito n. 3696 del 18/12/2018 per il RU vigente e deposito n. 4073/2025 per il PO adottato);

CHE ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5 co. 3 ter della L.R. 10/2010 "Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS";

EVIDENZIATO che in data 23/07/2026 l'autorità competente ha espresso il proprio parere favorevole all'intervento stabilendo di escluderlo dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

CHE ai sensi dell'Art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014, tenuto conto dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti dalla Presente Variante, il garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla presentazione della Variante al RU e dei suoi contenuti e che lo stesso è stato pubblicato sul sito del comune;

RICORDATO che questa Amministrazione provvederà a pubblicare il relativo avviso di adozione sul BURT rendendo accessibili gli atti in via telematica e dandone comunicazione alla Regione e Provincia;

DATO ATTO che gli interessati potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione. Sulle osservazioni si pronuncerà l'amministrazione competente adeguando gli atti, ove necessario. Qualora non siano pervenute osservazioni, la presente variante diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

VISTA la Relazione del Responsabile del Procedimento con la quale, è stato **ACCERTATO** e **CERTIFICATO** che il procedimento relativo all'adozione della variante in oggetto è stato svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;

ACCERTATO che la presente variante al è coerente con il PSI in quanto riguardante previsioni interne al territorio urbanizzato ed è quindi coerente con il PTCP e il PIT come emerge dalla relazione sopra riportata;

VISTI gli elaborati da adottare e costituenti il progetto relativo alla Variante al Regolamento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate dall'opera pubblica *Realizzazione di un nuovo tratto di marciapiede costituente collegamento tra la viabilità di cui al PdR approvato con Del.C.C. n. 18 del 12/03/2019 e la viabilità esistente in via dei Mori presentato da soggetto privato (Stralcio n. M-2);*

VISTO il progetto di *Realizzazione dell'opera pubblica del marciapiede di cui al lotto M-2 elaborato dall'Arch. Serafini Marco e Arch. Seneserini Giulio e presentato a questa Ammnistrazione dalla Soc. Bruca srl con prot. n. 12828 del 21/04/2026*

STABILITO CHE nel rispetto dal comma 3) punto f) dell'art.17 del L.R.T. 65/2014 con la presente delibera sarà confermato il Dott. Pietro Zucchini, quale Garante dell'informazione e della partecipazione del Comune di Cortona per la variante in oggetto;
VISTO il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico degli Enti Locali;

Con voti…..

DELIBERA

1. **DI PRENDERE ATTO** della Relazione Motivata redatta, ai sensi dell'Art. 5 co.3ter della L.R. 10/2010, dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e di farla propria allegandola agli atti in adozione;

2. **DI PRENDERE ATTO** dell'avvenuta trasmissione della Relazione motivata suddetta all'Autorità competente e del parere espresso dall'Autorità competente in materia di VAS 23/07/2026 di seguito riportato in estratto:"*La commissione esprime parere favorevole all'esclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'Art. 5 co.3ter della L.R. 10/2010"*
3. **DI APPROVARE**, il Progetto riguardante i lavori di *Realizzazione di un nuovo tratto di marciapiede costituente collegamento tra la viabilità di cui al PdR approvato con Del.C.C. n. 18 del 12/03/2019 e la viabilità esistente in via dei Mori presentato da soggetto privato (Stralcio n. M-2)* elaborato dall'Arch. Serafini Marco e Arch. Seneserini Giulio e presentato a questa Ammnistrazione dalla Soc. Bruca srl con prot. n. 12828 del 21/04/2026 risultante costituito dai seguenti elaborati (agli atti dell'ufficio):
   Allegato C: Richiesta di Permesso di Costruire
   Allegato E: Relazione tecnica di Asseverazione
   20260609182157_Tav01_Inquadramento.pdf
   20260609182239_Tav02_Documentazione_Fotografica.pdf
   20260609182148_Tav03_Planimetria_Generale.pdf
   20260609182219_Tav04_Stralci_Funzionali.pdf
   20260609182144_Tav05_StatoAttuale_Planimetria_Sezioni.pdf
   20260609182226_Tav06_StatoProgetto_Planimetria_Sezioni.pdf
   20260609182209_Tav07_StatoSovrapposto_Planimetria_Sezioni.pdf
   20260609182203_Tav09_Relazione_Descrittiva_generale.pdf
   dando atto che gli elaborati progettuali potranno essere integrati e definiti nel dettaglio del progetto esecutivo, con particolare riferimento al CME.

4. **DI ADOTTARE**, contestualmente, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi dell'art. 34 della L.R.T. n. 65/2014, la variante al Regolamento Urbanistico vigente (denominata **Variante al RU n. 21**) per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate dall'opera pubblica *di Realizzazione di un nuovo tratto di marciapiede costituente collegamento tra la viabilità di cui al PdR approvato con Del.C.C. n. 18 del 12/03/2019 e la viabilità esistente in via dei Mori presentato da soggetto privato (Stralcio n. M-2)* descritta e rappresentata nei seguenti elaborati presenti agli atti di questo ufficio:
   <u>Variante agli strumenti urbanistici (RU e PO):</u>

Elaborati grafici di individuazione dell'area:

Tav. 01 Estratto Tav. Discipline del Territorio Urbanizzato 2. Camucia
P.O. Adottato e P.O. proposto (nessuna modifica)

Tav. 02 Estratto Tav. Discipline del Territorio Urbanizzato 2. Camucia
P.O adottato vigente con individuazione area oggetto di esproprio

Tav. 03 Estratto Estratto Tav. 04 Camucia – Scala 1.2000 del R.U. vigente
R.U. vigente e R.U. proposto (nessuna modifica)

Tav. 04 Estratto Tav. 04 Camucia – Scala 1.2000
R.U. vigente con individuazione area oggetto di esproprio

Tav. 05 Estratto Disciplina della perequazione del RU vigente scheda Bc CAM01B
R.U. vigente e R.U. proposto (nessuna modifica)

Tav. 06 Estratto Disciplina della perequazione del scheda Bc CAM01B
RU vigente con individuazione area oggetto di esproprio

Relazione tecnica e NTA

Tav08_Piano_Parcellare_Esproprio

Tav11_Relazione_Piano_Parcellare_Esproprio

Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 18 della L.R. 65/14

Rapporto del Garante della Comunicazione

Relazione motivata di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS

5. **DI INTEGRARE**, per le motivazioni di cui in premessa, **l'adozione del piano operativo** per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate dall'opera pubblica di *Realizzazione di un nuovo tratto di marciapiede costituente collegamento tra la viabilità di cui al PdR approvato con Del.C.C. n. 18 del 12/03/2019 e la viabilità esistente in via dei Mori presentato da soggetto privato (Stralcio n. M-2)* descritta e rappresentata nei medesimi elaborati di cui ai punti soprastanti;

6. **DI DARE ATTO** che in conseguenza e per effetto dell'adozione della variante al Regolamento Urbanistico di cui al precedente punto 1), ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, si appone il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree citate evidenziate negli elaborati in adozione e destinate alla realizzazione dell'opera pubblica di cui trattasi;

7. **DI DICHIARARE** la pubblica utilità delle opere di *Realizzazione di un nuovo tratto di marciapiede costituente collegamento tra la viabilità di cui al PdR approvato con Del.C.C. n. 18 del 12/03/2019 e la viabilità esistente in via dei Mori presentato da soggetto privato (Stralcio n. M-2)* di cui al progetto approvato con la presente delibera*;*

8. **DI STABILIRE CHE**, ai fini della realizzazione delle opere in oggetto, si procederà al rilascio del relativo PdC o, in alternativa, all'approvazione del progetto esecutivo da parte della Giunta Comunale ai sensi dell'Art. 134 comma 3 della L.R. 65/2014, fermo restando lo svolgimento della procedura espropriativa;

9. **DI DARE MANDATO** al Dirigente dell'Area Urbanistica nonché Responsabile del Procedimento per l'approvazione della presente variante al Regolamento Urbanistico di compiere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa, da espletare in seguito all'adozione degli strumenti della pianificazione urbanistica;

10. **VISTA** l'urgenza, con separata votazione, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 200, n.267;