

Proposta di deliberazione n. 32

Ratifica ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 65/2014 dell'accordo di pianificazione tra Regione Toscana, Comune di Arezzo e Provincia di Arezzo relativo alla riqualificazione dell'area di trasformazione AT 2.01 Asse ferroviario - IL TERZO LUOGO della stazione di Arezzo

IL CONSIGLIO REGIONALE

Vista la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) ed in particolare il Titolo III "Gli istituti della collaborazione interistituzionale", Capo I "Gli accordi di pianificazione";

Visto il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT/PPR) approvato con deliberazione del Consiglio regionale 22 marzo 2015, n. 37;

Visto l'articolo 27 "La mobilità intra e interregionale" della Disciplina di Piano del PIT/PPR che al comma 10 dispone: "Le aree ferroviarie esistenti o previste dagli strumenti della pianificazione territoriale che risultino in tutto o in parte non più funzionali all'esercizio ferroviario, sono suscettibili di altra destinazione purché prioritariamente funzionale alla mobilità pubblica e comunque mediante accordo di pianificazione ex Capo I del Titolo III della L.R. 65/2014.";

Richiamati il Piano regionale integrato infrastrutture e mobilità (PRIIM) ed i relativi allegati, approvati dal Consiglio regionale con deliberazione 12 febbraio 2014, n. 18, ed il documento di monitoraggio PRIIM 2025, approvato con decisione di Giunta regionale n.31 del 16 giugno 2025;

Premesso che:

- il Comune di Arezzo, con deliberazione di Consiglio comunale n. 134 del 30 settembre 2021 ha approvato, ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 65/2014, il nuovo piano strutturale e il primo piano operativo;
- il piano strutturale suddetto di cui alla deliberazione di Consiglio comunale 134/2021, individua nell'allegato D4 «Strategia dello sviluppo – UTOE» l'ambito denominato UTOE 02 Corridoio ferroviario e dei servizi urbani e AT 2.01 Asse ferroviario, per il quale, gli articoli 59 e 76 della disciplina strutturale stabiliscono la ridefinizione e la riorganizzazione delle funzioni e del ruolo urbano delle aree coinvolte, mediante la previsione di uno spazio nuovo e contemporaneo (progetto del Terzo Luogo);

Considerato che:

- il Comune di Arezzo intende promuovere la riqualificazione edilizia e urbanistica del comparto, costituito in gran parte da aree e immobili di pertinenza del servizio ferroviario, mediante la previsione di strutture e attività destinate a funzioni diverse;
- il Comune di Arezzo con deliberazione di Consiglio comunale n. 128 del 18 dicembre 2023, ha approvato il Documento unico di programmazione che, nell'ambito della sezione strategica 2024/2025 individua l'obiettivo 4.2 "Realizzazione opera simbolo del secondo mandato nell'area ex scalo merci" e l'obiettivo 4.8 "Progetto il Terzo Luogo";
- gli interventi di sistemazione urbanistico-edilizia ammessi nel comparto interessano edifici, aree e attrezzature di proprietà della Società Ferrovie dello Stato Italiane S.p.a., Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. e FS Sistemi urbani S.r.l., che in parte non sono più funzionali al servizio ferroviario;

Ricordato che:

- in data 13 settembre 2022 è stato siglato un protocollo di intesa tra il Comune di Arezzo e le Società Ferrovie dello Stato S.p.a., Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. e FS Sistemi Urbani S.r.l., per la

riqualificazione dell'ambito di trasformazione urbanistica della stazione di Arezzo (AT 2.01 Asse Ferroviario), per l'aggiornamento del progetto e l'avvio dell'accordo di pianificazione per i compendi ferroviari di proprietà del gruppo FS;

- il protocollo sopra citato ha affidato la pianificazione e la finalizzazione del progetto ad un tavolo tecnico composto da Comune, RFI e FSSU, con l'obiettivo di contemperare da un lato l'interesse del Comune alla riqualificazione e riconversione del comparto e dall'altro, la salvaguardia delle esigenze funzionali e degli indirizzi strategici delle Società del Gruppo FS proprietarie dell'area, assicurando nel contempo la remuneratività e redditività economica dell'operazione;
- il tavolo tecnico previsto dal protocollo d'intesa si è tenuto in più sedute durante le quali è stata presa visione degli elaborati di Piano, apportando in particolare alcune modifiche all'individuazione degli ambiti d'intervento;
- gli interventi di sistemazione urbanistico-edilizia previsti nel comparto interessano edifici, aree e attrezzature di proprietà delle società Ferrovie dello Stato Italiane S.p.a., Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. e FS Sistemi Urbani S.r.l., che in parte non risultano più funzionali al servizio ferroviario;

Considerato che:

- ai sensi dell'**articolo 27**, comma 10 della Disciplina del PIT/PPR, la presente procedura di accordo è esclusivamente riferibile alla variazione degli strumenti della pianificazione territoriale;
- ai sensi dell'**articolo 27**, comma 10 della Disciplina del PIT/PPR, esperite le necessarie verifiche, le aree ferroviarie esistenti o previste dagli strumenti di pianificazione territoriale sopra indicate che non risultano più funzionali all'esercizio ferroviario, sono suscettibili di diversa destinazione;
- il Comune di Arezzo, con deliberazione di Giunta municipale n. 582 del 17 **dicembre** 2024, ha avviato il procedimento ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 65/2014 relativo al piano attuativo in variante al piano operativo e al piano strutturale dell'area di trasformazione AT 2.01 Asse ferroviario - IL TERZO LUOGO;

Dato atto che il Comune di Arezzo ha avviato il procedimento previsto dall'**articolo 17** della l.r. 65/2014 sopra indicato, finalizzato alla variante al piano strutturale per apportare le seguenti modifiche:

- modifica dell'articolo 57 "Dimensionamento" della disciplina strutturale per ridurre la SE residenziale nell'UTOE 02 "Corridoio ferroviario e dei servizi urbani" a favore delle destinazioni direzionali/di servizio e commerciale (di supporto alla prima);
- modifica dell'articolo 76 "Progetti strategici del Piano Strutturale" della disciplina strutturale per adeguarlo al piano attuativo ed alla strategia derivante dall'accordo con Ferrovie ed inserimento della scheda AT 2.01 nel piano operativo, adeguamento degli obiettivi in funzione dell'approfondimento progettuale e mantenimento degli indirizzi generali dell'area di trasformazione;

Ricordato che:

- il Comune di Arezzo con nota protocollo regionale n. 0412398 del 23 **luglio** 2024, ha richiesto l'attivazione della procedura finalizzata all'accordo di pianificazione per la riqualificazione dell'ambito di trasformazione urbanistica della stazione di Arezzo (AT 2.01 Asse Ferroviario), ai sensi degli **articoli 41** e seguenti della l.r. 65/2014 e ai sensi dell'**articolo 27, comma 10** della Disciplina di Piano del PIT/PPR, trasmettendo la documentazione inerente il piano strutturale;
- ai sensi dell'articolo 42 della l.r. 65/2014, il Comune di Arezzo ente promotore dell'accordo in oggetto, con nota datata 14 **maggio** 2025 prot. reg. n. 0341919, ha convocato per il giorno 19 maggio 2025 alle ore 10:00 le strutture tecniche della Regione Toscana e della Provincia di Arezzo, al fine di esaminare gli elaborati che illustrano la proposta per la riqualificazione dell'ambito di trasformazione urbanistica della stazione di Arezzo AT 2.01 Asse ferroviario - IL TERZO LUOGO;

Considerato che, la conferenza dei servizi suddetta si è svolta in modalità telematica nella data sopra indicata e prendendo atto delle considerazioni emerse nel corso della conferenza e degli elaborati trasmessi, si è conclusa confermando la necessità di addivenire alla stipula di un'intesa preliminare ai sensi dell'**articolo** 41 della l.r. 65/2014;

Rilevato che, lo schema dell'intesa preliminare suddetta, è stata approvato:

- dalla Regione Toscana con deliberazione di Giunta regionale n. 1329 del 8 settembre 2025;
- dal Comune di Arezzo con deliberazione di Giunta comunale n. 394 del 22 luglio 2025;
- dalla Provincia di Arezzo con decreto del Presidente n. 77 del 11 settembre 2025;

Considerato che, l'intesa preliminare per l'accordo di pianificazione di cui all'articolo 27, **comma 10** del PIT/PPR ai sensi del Capo I, Titolo III della l.r. 65/2014 relativo alla riqualificazione dell'ambito di trasformazione urbanistica della stazione di Arezzo (AT 2.01 Asse Ferroviario), è stata sottoscritta dai legali rappresentanti della Regione Toscana, del Comune di Arezzo e della Provincia di Arezzo in data 19 **settembre** 2025 (con apposizione dell'ultima firma digitale in data 19 **settembre** 2025, della relativa marcatura temporale ed invio al Comune di Arezzo e alla Provincia di Arezzo in data 22 **settembre** 2025);

Dato atto che, la Regione Toscana e la Provincia di Arezzo partecipano all'Accordo di pianificazione suddetto:

- in osservanza della previsione di cui all'articolo 27, comma 10 del PIT/PPR anche se i contenuti dello stesso non comportano modifiche dirette al Piano di Indirizzo territoriale e al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- per affermare il valore strategico del contenuto della variante medesima;

Rilevato che, il comune di Arezzo:

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 113 del 25 **settembre** 2025, ha adottato ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 65/2014 la variante al piano strutturale e al piano operativo connessa alla formazione del piano attuativo del comparto AT 2.01 Asse ferroviario;
- il Comune di Arezzo, ha trasmesso alla Regione Toscana con nota protocollo regionale n. 0825700 del 22 **ottobre** 2025, e alla Provincia di Arezzo, copia della deliberazione di Consiglio comunale n. 113/2025 sopra indicata, unitamente agli elaborati ed al rapporto del garante della comunicazione e della partecipazione;

Considerato che:

- ai sensi dell'**articolo** 42, comma 4 della l.r. 65/2014 la variante al piano strutturale e al piano operativo connessa alla formazione del piano attuativo del comparto AT 2.01 Asse ferroviario del Comune di Arezzo, unitamente all'intesa preliminare siglata, è stata depositata presso la sede comunale;
- il relativo avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n. 44 del 29 ottobre 2025 e pertanto gli interessati hanno potuto prendere visione degli strumenti e presentare osservazioni entro il termine di **sessanta** giorni da tale data;

Rilevato che:

- entro il termine di **sessanta** giorni sopra indicato sono pervenuti i seguenti contributi/osservazioni: Regione Toscana, Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale, Settore Porti, Logistica e cave; Gruppo di Residenti di Viale Piero della Francesca;
- al fine di concludere l'iter amministrativo dell'accordo di pianificazione, il Comune di Arezzo ha convocato con nota prot. reg. n. 0026176 del 15 gennaio 2026 ai sensi dell'**articolo** 43 **della** l.r. 65/2014, la conferenza di servizi tra le strutture tecniche del Comune di Arezzo, della Regione Toscana e della Provincia di Arezzo per il giorno 20 **gennaio** 2026;

Considerato che:

- la conferenza di servizi sopra indicata ai fini della conferma dell'intesa preliminare sottoscritta in data 19 settembre 2025, si è tenuta nella data stabilita del 20 **gennaio** 2026 in videoconferenza;
- sulla base di quanto risulta dal verbale del 20 gennaio 2026 (Allegato **A**), ai fini della conferma dell'intesa preliminare sottoscritta in data 19 settembre 2025, la conferenza fra le strutture tecniche degli enti interessati ha preso atto che i contributi pervenuti non comportano modifiche all'intesa già sottoscritta e ha verificato la possibilità di concludere l'accordo di pianificazione;

Dato atto che, la Regione Toscana, la Provincia di Arezzo e il Comune di Arezzo hanno approvato lo schema dell'accordo di pianificazione suddetto rispettivamente, con deliberazione di Giunta regionale n. 90 del 9 **febbraio** 2026, con decreto del Presidente n. 13 del 13 **febbraio** 2026 e con deliberazione di Giunta comunale n. 53 del 10 **febbraio** 2026;

Richiamato il verbale della conferenza di servizi (Allegato **A**) svoltasi in data 20 **gennaio** 2026, ai fini della conferma dell'intesa preliminare sottoscritta in data 19 settembre 2025;

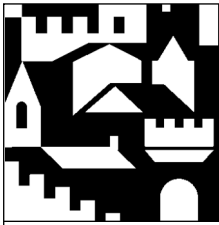
Visto l'accordo di pianificazione (Allegato **B**) di cui all'articolo 27, **comma 10 della Disciplina di Piano** del PIT/PPR ai sensi del Capo I, Titolo III della **l.r.** 65/2014 per la riqualificazione dell'ambito di trasformazione urbanistica della stazione di Arezzo (AT 2.01 Asse Ferroviario), concluso e perfezionato con l'apposizione dell'ultima firma digitale, della relativa marcatura temporale e invio al Comune di Arezzo e alla Provincia di Arezzo con protocollo regionale n. 0157750, in data 19 febbraio 2026;

Considerato che con il suddetto accordo è stata confermata l'intesa preliminare sottoscritta in data 19 **settembre** 2025 (con apposizione dell'ultima firma digitale in data 19 **settembre** 2025, della relativa marcatura temporale in data 22 **settembre** 2025 ed invio nella medesima data al Comune di Arezzo e alla Provincia di Arezzo) ed è stato espresso consenso unanime per consentire, ai sensi dell'articolo 43, comma 2 della **l.r.** 65/2014, al comune di Arezzo di perfezionare l'iter di formazione della variante al piano strutturale relativa all'area di trasformazione AT 2.01 Asse ferroviario - IL TERZO LUOGO;

DELIBERA

1. **di** ratificare, ai sensi dell'articolo 43, comma 2, della **l.r.** 65/2014, l'Accordo di pianificazione sottoscritto in data 19 **febbraio** 2026, tra Regione Toscana, Provincia di Arezzo e Comune di Arezzo allegato al presente provvedimento quale parte integrante (**Allegato B**), per consentire, al Comune di Arezzo di perfezionare l'iter di formazione della variante al piano strutturale relativa all'area di trasformazione AT 2.01 Asse ferroviario - IL TERZO LUOGO.

*Il presente atto è pubblicato integralmente, compreso l'allegato B, sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana, ai sensi dell'articolo 5 della **l.r.** 23/2007 e nella banca dati degli atti del Consiglio regionale, ai sensi dell'articolo 18, comma 1, della medesima **l.r.** 23/2007.*



Arezzo, 20/01/2026

OGGETTO: Procedura per l'accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 41 e seguenti della L.R. 65/2014, e ai sensi dell'art. 27 comma 10 della Disciplina del Piano del PIT/PPR Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico. Piano Attuativo in variante al Piano Operativo e al Piano Strutturale dell'Area di Trasformazione. AT_2.01 Asse Ferroviario - IL TERZO LUOGO. Conferenza dei servizi preliminare in forma simultanea e in modalità sincrona convocata ai sensi dell'art. 43 comma 1 della L.R. 65/2014.

**VERBALE DELLA SEDUTA
DEL 20 GENNAIO 2026**

Premesso che:

- il Piano Strutturale approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 134 del 30 settembre 2021 individua nell'allegato D4 «Strategia dello sviluppo – UTOE» l'ambito denominato UTOE 02 Corridoio ferroviario e dei servizi urbani e AT 2.01 Asse ferroviario, per il quale gli articoli 59 e 76 della disciplina strutturale stabiliscono la ridefinizione e la riorganizzazione delle funzioni e del ruolo urbano delle aree coinvolte.

Considerato che:

- l'Amministrazione comunale intende promuovere la riqualificazione edilizia e urbanistica del comparto, costituito in gran parte da aree e immobili di pertinenza del servizio ferroviario, mediante la previsione di strutture e attività destinate a funzioni diverse (uffici, commercio, servizi ed attività per il tempo libero e benessere) riconducibili al soddisfacimento di esigenze di accoglienza, divertimento, svago e benessere psico-fisico;

- con la deliberazione del Consiglio comunale n. 128 del 18 dicembre 2023 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione che nell'ambito della sezione strategica 2024/2025 individua l'obiettivo 4.2 «Realizzazione opera simbolo del secondo mandato nell'area ex scalo merci» e l'obiettivo 4.8 «Progetto il Terzo Luogo».

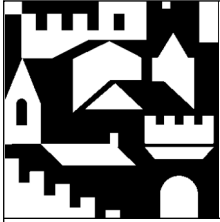
Rilevato che:

- gli interventi di sistemazione urbanistico-edilizia ammessi nel comparto interessano edifici, aree e attrezzature di proprietà delle società Ferrovie dello Stato Italiane spa, Rete Ferroviaria Italiana spa e FS Sistemi Urbani srl, che in parte non sono più funzionali al servizio ferroviario;

- in data 13 settembre 2022 è stato siglato un protocollo di intesa tra il Comune di Arezzo e le società Ferrovie dello Stato spa, Rete Ferroviaria Italiana spa e FS Sistemi Urbani srl, per la riqualificazione dell'ambito di trasformazione urbanistica della stazione di Arezzo (AT_2.01 Asse Ferroviario), per l'aggiornamento del progetto e l'avvio dell'accordo di pianificazione per i compendi ferroviari di proprietà del gruppo FS;

- il protocollo ha affidato la pianificazione e la finalizzazione del progetto ad un tavolo tecnico composto da Comune, RFI e FSSU, con l'obiettivo di contemperare da un lato l'interesse del Comune alla riqualificazione e riconversione del comparto e dall'altro la salvaguardia delle esigenze funzionali e degli





COMUNE DI AREZZO

Servizio
Governo del Territorio

indirizzi strategici delle Società del Gruppo FS proprietarie dell'area, assicurando nel contempo la remuneratività e redditività economica dell'operazione;

- in data 17/12/2024 è stato avviato il procedimento ai sensi dell'art.17 della Legge Regionale 2014, con Delibera di Giunta Comunale n.582;
- in data 23/09/2025 con Provvedimento n. 2385 del Direttore dell'Ufficio Tutela Ambientale, si è concluso l'endo-procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 22 della Legge 10/2010, con esito di esclusione;
- in data 25/09/2025 con delibera di Consiglio Comunale n. 113 è adottato ai sensi dell'articolo 19 della Legge Regionale n. 65/2014, la variante al Piano Strutturale e al Piano Operativo connessa alla formazione del piano attuativo del comparto AT 2.01 asse ferroviario;
- in data 29/10/2025 è stato pubblicato l'avviso relativo all'atto sul BURT n. 44.

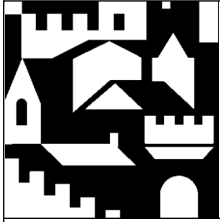
Accertato che:

- per cambiare l'uso di aree ferroviarie esistenti, che risultino in tutto o in parte non più funzionali all'esercizio ferroviario, è necessario attivare un accordo di pianificazione sottoscritto ai sensi degli articoli 41-43 della legge regionale n. 65/2014 tra il Comune di Arezzo, la Provincia di Arezzo e la Regione Toscana, in esecuzione di quanto espressamente previsto dall'articolo 27 comma 10 della disciplina del PIT approvato con deliberazione del Consiglio regionale della Toscana n. 37 del 27 marzo 2015;
- nell'ambito della procedura prevista per l'accordo di pianificazione, è stata indetta la conferenza di servizi fra la Regione Toscana, la Provincia di Arezzo e il Comune di Arezzo, tenutasi il 19 maggio 2025; in occasione della citata conferenza di servizi è stato concordato fra gli enti partecipanti uno schema di intesa preliminare che, come previsto dall'articolo 42 della legge regionale n. 65/2014, deve essere siglato dai legali rappresentanti della Regione Toscana, della Provincia di Arezzo e del Comune di Arezzo, per consentire l'ulteriore proseguimento della procedura che si concluderà con il perfezionamento dell'accordo di pianificazione;
- lo schema di intesa preliminare è stato approvato da parte del Comune di Arezzo con la deliberazione della Giunta comunale n. 394 del 22 luglio 2025, da parte della Regione Toscana con la deliberazione della Giunta regionale n. 1.329 dell'8 settembre 2025 e da parte della Provincia di Arezzo con il decreto del Presidente n. 77 dell'11 settembre 2025.

Considerato che:

- la conferenza riguarda la "Procedura per l'accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 43 comma 1 della L.R. 65/2014, e ai sensi dell'art. 27 comma 10 della Disciplina del Piano del PIT/PPR Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico. Piano Attuativo in variante al Piano Operativo e al Piano Strutturale dell'Area di Trasformazione. AT_2.01 Asse Ferroviario - IL TERZO LUOGO."
- con nota prot. GE/2026/005695 del 14/01/2026, sono stati convocati in data odierna 20/01/2026 alle ore 10,00 presso i locali del Servizio Governo del Territorio, Piazza Fanfani, 2 - piano secondo, e contemporaneamente in videoconferenza, le seguenti Amministrazioni/Gestori:
 - REGIONE TOSCANA - DIREZIONE URBANISTICA - Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio
 - PROVINCIA DI AREZZO - SETTORE EDILIZIA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - Ufficio Pianificazione Territoriale
 - FS SISTEMI URBANI S.P.A.
 - RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.





- decorso il termine delle osservazioni di 60 giorni successivi all'atto di adozione, sono pervenuti al protocollo generale del Comune di Arezzo i seguenti contributi:

- GE/2026/159657 del 07/11/2025 Gruppo di Residenti di Viale Piero della Francesca;
- GE/2026/185485 del 23/12/2025 Regione Toscana, Direzione mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale, Settore Porti, Logistica e cave.

Tutto ciò premesso

l'Ing. Paolo Frescucci, Dirigente del Servizio Governo del Territorio, del Comune di Arezzo, porta i saluti dell'Amministrazione e registra i presenti mediante appello:

- PER REGIONE TOSCANA - DIREZIONE URBANISTICA - Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio :
Arch. Marco Carletti - Arch. Luca Signorini - Arch. Ottavia Cardillo - Dott.ssa Silvia Mannini
- PER PROVINCIA DI AREZZO - SETTORE EDILIZIA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - Ufficio Pianificazione Territoriale :
Arch. Elisabetta Dreassi Dirigente - Arch. Stefania Vanni
- FS SISTEMI URBANI S.P.A.:
Dott. Simone Panfilo
- RFI S.P.A.:
Dott. Gaetano Tavoletta

Partecipano per il Comune di Arezzo il Responsabile Unico del Procedimento Ing. Paolo Frescucci e come tecnico istruttore l'Arch. Nicola Tanganelli.

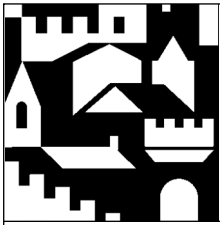
Constatata la presenza dei rappresentanti degli Enti invitati, l'anno 2026 il giorno 20 del mese di gennaio, alle ore 10:00, presso i locali del Servizio Governo del Territorio l'Ing. Paolo Frescucci apre i lavori della conferenza, da atto dei contributi pervenuti e li ammette a far parte integrale del presente verbale.

Ing. Paolo Frescucci; premette che in data 25 settembre 2025 con delibera di consiglio comunale 113 è stato adottato, ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 65/2014 la variante al Piano Strutturale e al Piano Operativo connessa alla formazione del piano attuativo del comparto AT2.01 asse ferroviario. La delibera è stata pubblicata sul Burt in data 29 ottobre 2025. A seguito della pubblicazione la norma prevede il tempo di 60 giorni per permettere di presentare eventuali osservazioni/contributi.

Il presidente ricorda che per cambiare l'uso di aree ferroviarie esistenti che risultino in tutto in parte non più funzionali dell'esercizio ferroviario, è necessario attivare un accordo di pianificazione sottoscritto ai sensi articoli 41 e seguenti della L.R. 65/2014 tra il Comune, la Provincia e la Regione in esecuzione a quanto espressamente previsto dall'articolo 27 comma 10 della disciplina di PIT.

Nell'ambito della procedura prevista è stata indetta la conferenza dei servizi in data 19 maggio 2025. In occasione della citata conferenza è stato concordato fra gli enti partecipanti uno schema di intesa preliminare che, come previsto dall'articolo 42 della legge regionale deve essere siglato dai legali





COMUNE DI AREZZO

Servizio
Governato del Territorio

rappresentanti delle amministrazioni coinvolte. Ricorda quindi che lo schema di intesa preliminare è stato approvato da parte del Comune di Arezzo con la deliberazione della Giunta comunale, da parte della

Regione Toscana con deliberazione della Giunta regionale e da parte della Provincia di Arezzo con decreto del Presidente.

Agli atti dell'ufficio sono pervenuti, durante il periodo per le osservazioni, due contributi, in seguito all'adozione dello strumento.

Il primo contributo è pervenuto dalla Regione Toscana, Direzione mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale, Settore Porti, Logistica e Cave.

Viene illustrato il contributo richiamato: "considerato che nell'ambito territoriale oggetto di variante urbanistica il piano cave regionale non individua previsioni estrattive, conferma quanto anticipato in occasione dell'avvio del procedimento in oggetto, ovvero che non si rilevano interferenze con gli interventi prospettati e la pianificazione inerente all'attività di cava di competenza di questo settore".

L'ing. Paolo Frescucci passa alla lettura del secondo contributo, pervenuto da parte di un gruppo di residenti in una strada limitrofa all'area oggetto del procedimento di variante e sottoscritto da due referenti. Nel contributo, fanno riferimento all'asse viario che sostanzialmente dovrà collegare due punti della città, uno in destra e uno in sinistra dell'area ferroviaria oggetto del procedimento. Questo asse viario è già previsto all'interno delle linee direttrici del progetto e all'interno degli obiettivi del progetto.

Arch. Luca Signorini: ha concordato che i contributi non modificano l'intesa già stabilita. In merito al secondo contributo ritiene comunque che nelle successive fasi progettuali attuative dell'intervento si tenga conto e si valutino i suggerimenti indicati.

Arch. Elisabetta Dreassi: ha aggiunto che il contributo pervenuto dal gruppo di cittadini non altera il parere espresso nella precedente CDS, e potrà essere considerato nella fase di progettazione attuativa, in ogni caso esula dalla scala del PTCP e della variante stessa.

Ing. Paolo Frescucci: a seguito dei contributi esaminati e degli interventi dei partecipanti alla Conferenza, afferma che non c'è necessità di apportare modifiche al progetto urbanistico adottato.

Dott.ssa Silvia Mannini: comunica di aver già inoltrato in via informale lo schema di accordo definitivo, ma ha specificato che saranno apportate piccole modifiche, come l'aggiunta di riferimenti ai contributi e a quanto discusso nella conferenza dei servizi odierna in merito alle osservazioni e contributi pervenuti. Ha inoltre sottolineato che l'accordo confermerà l'intesa preliminare, ribadendo che le parti concordano di confermare quanto già stabilito.

Per FS SISTEMI URBANI S.P.A il Dott. Simone Panfilo ed il Dott. Gaetano Tavoletta per conto di RFI S.P.A, confermano il contributo espresso nel corso dei tavoli tecnici tra Comune e Ferrovie, riguardo all'interferenza tra la parte interrata della nuova biblioteca (Public Library) e la fascia di rispetto (30 metri) del nuovo binario in progetto denominato Asta Maurilli, come normato dal DPR 753/80.

Ing. Paolo Frescucci: conferma che gli aspetti relativi alla progettazione della New Public Library saranno affrontati in una fase successiva di maggior dettaglio.

Arch. Luca Signorini: chiede che venga verbalizzato che nelle successive fasi progettuali sia verificato quanto espresso da Ferrovie in merito all'interferenza evidenziata.



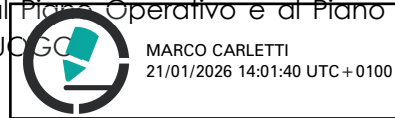


COMUNE DI AREZZO

Servizio
Governo del Territorio

I partecipanti hanno discusso i passaggi amministrativi e le scadenze: prima l'approvazione dello schema di accordo definitivo in giunta da parte di tutti gli enti (Regione, Provincia, Comune), poi la firma da parte dei legali rappresentanti, e infine, entro 60 giorni dalla sigla, la ratifica, la controdeduzione alle osservazioni e l'approvazione dello strumento urbanistico, secondo i disposti della L.R. 65/2014 art. 43.

Alle ore 10,50 l'Ing. Paolo Frescucci propone la chiusura dei lavori della conferenza convocata per Procedura per l'accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 41 e seguenti della L.R. 65/2014, e ai sensi dell'art. 27 comma 10 della Disciplina del Piano del PIT-PPR Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico. Piano Attuativo in variante al Piano Operativo e al Piano Strutturale dell'Area di Trasformazione. AT_2.01 Asse Ferroviario - IL TERZO LUOGO



| | | |
|---------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| REGIONE TOSCANA | Arch. Marco Carletti | |
| PROVINCIA DI AREZZO | Arch. Elisabetta Dreassi |  Firmato digitalmente da Elisabetta Dreassi Data: 22/01/2026 10:41:55 CET |
| COMUNE DI AREZZO | Ing. Paolo Frescucci | PAOLO FRESCUCCI 21.01.2026 13:06:02 GMT+01:00  |



ACCORDO DI PIANIFICAZIONE
ai sensi dell'articolo 27 c. 10 del PIT/PPR e del Capo I Titolo III
della l.r. 65/2014 per la riqualificazione dell'ambito di trasformazione urbanistica della
stazione di Arezzo (AT_2.01 Asse Ferroviario)

fra

COMUNE DI AREZZO

PROVINCIA DI AREZZO

e

REGIONE TOSCANA

I sottoscritti:

-Alessandro Ghinelli - Sindaco del Comune di Arezzo

-Eugenio Giani - Presidente della Regione Toscana

-Alessandro Polcri - Presidente della Provincia di Arezzo

in qualità di legali rappresentanti delle rispettive Amministrazioni,

VISTI

La legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 le "Norme per il governo del territorio";

Il Titolo III "Gli istituti della collaborazione interistituzionale" Capo I "Gli accordi di pianificazione" della legge regionale n.65/2014;

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) approvato con deliberazione di Consiglio regionale 22/03/2015 n. 37 pubblicato sul B.U.R.T. 20/05/2015 n. 28;

L'articolo 27 "La mobilità intra e interregionale" della Disciplina di Piano del PIT/PPR che al comma 10 dispone: "Le aree ferroviarie esistenti o previste dagli strumenti della pianificazione territoriale che risultino in tutto o in parte non più funzionali all'esercizio ferroviario, sono suscettibili di altra destinazione purché prioritariamente funzionale alla mobilità pubblica e comunque mediante accordo di pianificazione ex Capo I del Titolo III della l.r. 65/2014.";

Il Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM) ed i relativi allegati, approvati dal Consiglio regionale con deliberazione n.18 del 12 febbraio 2014;

Il documento di monitoraggio PRIIM 2025, approvato con decisione di Giunta regionale n.31 del 16/06/2025;

PREMESSO CHE

Il Comune di Arezzo, con deliberazione di Consiglio comunale n. 134 del 30 settembre 2021 ha approvato, ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale n. 65/2014, il nuovo piano strutturale e il primo piano operativo;

Il piano strutturale suddetto approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 134/2021, individua nell'allegato D4 «Strategia dello sviluppo – UTOE» l'ambito denominato UTOE 02 Corridoio ferroviario e dei servizi urbani e AT 2.01 Asse ferroviario, per il quale, gli articoli 59 e 76 della disciplina strutturale stabiliscono la ridefinizione e la riorganizzazione delle funzioni e del ruolo urbano delle aree coinvolte, mediante la previsione di uno spazio nuovo e contemporaneo (progetto del Terzo Luogo) ed in particolare:

- collegamento stradale diretto tra viale Michelangelo - viale Piero Della Francesca e via Baldaccio D'Anghiari - via dei Carabinieri e conseguente configurazione di un viale urbano che collega direttamente la stazione ferroviaria ed il centro storico con la zona Ex Lebole/Fiera oltre la circonvallazione;
- integrazione delle diverse attrezzature pubbliche (Ospedale, Università, Parcheggi, ecc.)superando la cesura rappresentata dalla linea ferroviaria e ricucendo il settore urbano nord con quello sud;
- riorganizzazione degli spazi favorendone la continuità con le connessioni verdi;
- rimozione dell'attuale cesura rappresentata dall'edificio del dopo lavoro ferroviario per la valorizzazione dell'intero ambito;- spostamento e riorganizzazione della stazione degli autobus;
- realizzazione di una connessione ciclopedonale di superamento della barriera ferroviaria e collegamento a sud con le aree dell'Università/Ospedale;
- riqualificazione del sottopasso ferroviario esistente e relativa connessione con Campo di Marte;

Il Comune di Arezzo:

- intende promuovere la riqualificazione edilizia e urbanistica del comparto, costituito in gran parte da aree e immobili di pertinenza del servizio ferroviario, mediante la previsione di strutture e attività destinate a funzioni diverse;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 128 del 18 dicembre 2023, ha approvato il Documento unico di Programmazione che, nell'ambito della sezione strategica 2024/2025 individua l'obiettivo 4.2 «Realizzazione opera simbolo del secondo mandato nell'area ex scalo merci» e l'obiettivo 4.8 «Progetto il Terzo Luogo»;

Gli interventi di sistemazione urbanistico-edilizia ammessi nel comparto interessano edifici, aree e attrezzature di proprietà della Società Ferrovie dello Stato Italiane S.p.a., Rete ferroviaria Italiana S.p.a. e FS Sistemi urbani S.r.l., che in parte non sono più funzionali al servizio ferroviario;

In data 13 settembre 2022 è stato siglato un protocollo di intesa tra il Comune di Arezzo e le Società Ferrovie dello Stato S.p.a., Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. e FS Sistemi Urbani S.r.l., per la riqualificazione dell'ambito di trasformazione urbanistica della stazione di Arezzo (AT_2.01 Asse Ferroviario), per l'aggiornamento del progetto e l'avvio dell'Accordo di pianificazione per i compendi ferroviari di proprietà del gruppo FS;

Il protocollo sopra citato ha affidato la pianificazione e la finalizzazione del progetto ad un tavolo tecnico composto da comune, RFI e FSSU, con l'obiettivo di contemperare da un lato l'interesse del comune alla riqualificazione e riconversione del comparto e dall'altro, la salvaguardia delle esigenze funzionali e degli indirizzi strategici delle Società del Gruppo FS proprietarie dell'area, assicurando nel contempo la remuneratività e redditività economica dell'operazione;

Il tavolo tecnico previsto dal protocollo d'intesa si è tenuto in più sedute durante le quali è stata presa visione degli elaborati di Piano, apportando in particolare alcune modifiche all'individuazione degli ambiti d'intervento;

Gli interventi di sistemazione urbanistico-edilizia previsti nel comparto interessano edifici, aree e attrezzature di proprietà delle società Ferrovie dello Stato Italiane S.p.a., Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. e FS Sistemi Urbani S.r.l., che in parte non risultano più funzionali al servizio ferroviario;

CONSIDERATO CHE

Ai sensi dell'art. 27 comma 10 della Disciplina del PIT/PPR:

-la presente procedura di accordo è esclusivamente riferibile alla variazione degli strumenti della pianificazione territoriale;

-esperite le necessarie verifiche, le aree ferroviarie esistenti o previste dagli strumenti di pianificazione territoriale sopra indicate che non risultano più funzionali all'esercizio ferroviario, sono suscettibili di diversa destinazione;

Il Comune di Arezzo, con deliberazione di Giunta comunale n. 582 del 17/12/2024, ha avviato il procedimento ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale n.65/2014 relativo al piano attuativo in variante al piano operativo e al piano strutturale dell'area di trasformazione AT 2.01 Asse ferroviario - IL TERZO LUOGO;

Il Comune di Arezzo ha avviato il procedimento previsto dall'art. 17 della l.r. 65/14 sopra indicato, finalizzato alla variante al piano strutturale per apportare le seguenti modifiche:

-modifica dell'articolo 57 «Dimensionamento» della disciplina strutturale per ridurre la SE residenziale nell'UTOE 02 «Corridoio ferroviario e dei servizi urbani» a favore delle destinazioni direzionali/di servizio e commerciale (di supporto alla prima);

-modifica dell'articolo 76 «Progetti strategici del Piano Strutturale» della disciplina strutturale per adeguarlo al piano attuativo ed alle strategia derivante dall'accordo con Ferrovie ed inserimento della scheda AT 2.01 nel Piano Operativo, adeguamento degli Obiettivi in funzione dell'approfondimento progettuale e mantenimento degli indirizzi generali dell'area di trasformazione;

Il Comune di Arezzo con nota protocollo regionale n. 0412398 del 23/07/2024, ha richiesto l'attivazione della procedura finalizzata all'Accordo di pianificazione per la riqualificazione dell'ambito di trasformazione urbanistica della stazione di Arezzo (AT_2.01 Asse Ferroviario), ai sensi degli artt. 41 e seguenti della l.r. n.65/2014 e ai sensi dell'art. 27 c.10 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, trasmettendo la documentazione inerente il piano strutturale;

Ai sensi dell'articolo 42 della l.r. n. 65/2014, il Comune di Arezzo, ente promotore dell'Accordo in oggetto, con nota datata 14/05/2025 prot. reg. n. 0341919, ha convocato per il giorno 19 maggio 2025 alle ore 10:00 le strutture tecniche della Regione Toscana e della Provincia di Arezzo, al fine di esaminare gli elaborati che illustrano la proposta per la riqualificazione dell'ambito di trasformazione urbanistica della stazione di Arezzo AT 2.01 Asse ferroviario - IL TERZO LUOGO;

La conferenza dei servizi suddetta si è svolta in modalità telematica nella data sopra indicata e prendendo atto delle considerazioni emerse nel corso della conferenza e degli elaborati trasmessi, si è conclusa confermando la necessità di addivenire alla stipula di un'Intesa preliminare ai sensi dell'art. 42 della l.r. n.65/2014;

Lo schema dell'Intesa preliminare suddetta, è stata approvata:

- dalla Regione Toscana con deliberazione di Giunta regionale n. 1329 del 8 settembre 2025;
- dal Comune di Arezzo con deliberazione di Giunta comunale n. 394 del 22 luglio 2025;
- dalla Provincia di Arezzo con decreto del Presidente n. 77 del 11 settembre 2025;

L'Intesa preliminare per l'Accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 27 c. 10 del PIT/PPR e del Capo I Titolo III della l.r. 65/2014 relativa alla riqualificazione dell'ambito di trasformazione urbanistica della stazione di Arezzo (AT_2.01 Asse Ferroviario), è stata siglata digitalmente in data 19/09/2025 ed è stata apposta la relativa marcatura temporale in data 22/09/2025 con invio in tale data al Comune di Arezzo e alla Provincia di Arezzo;

La Regione Toscana e la Provincia di Arezzo partecipano all'Accordo di pianificazione suddetto:
-in osservanza della previsione di cui all'articolo 27 comma 10 del PIT/PPR anche se i contenuti dello stesso non comportano modifiche dirette al Piano di Indirizzo territoriale e al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
-per affermare il valore strategico del contenuto della variante medesima;

Il Comune di Arezzo con deliberazione di Consiglio comunale n. 113 del 25/09/2025 ha adottato ai sensi dell'articolo 19 della l.r. n. 65/2014 la variante al piano strutturale e al piano operativo connessa alla formazione del piano attuativo del comparto AT 2.01 Asse ferroviario;

Il Comune di Arezzo, ha trasmesso alla Regione Toscana con nota protocollo regionale n. 0825700 del 22/10/2025, e alla Provincia di Arezzo, copia della deliberazione del Consiglio comunale n.113/2025 sopra indicata, unitamente agli elaborati ed al rapporto del garante della comunicazione e partecipazione;

Ai sensi dell'art. 42 comma 4 della l.r. n. 65/2014 la variante al piano strutturale e al piano operativo connessa alla formazione del piano attuativo del comparto AT 2.01 Asse ferroviario del Comune di Arezzo, unitamente all'Intesa preliminare siglata, è stata depositata presso la sede comunale, il relativo avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n. 44 del 29 ottobre 2025 e pertanto gli interessati hanno potuto prendere visione degli strumenti e presentare osservazioni entro il termine di 60 giorni da tale data;

Entro il termine di 60 giorni sopra indicato, sono pervenute le seguenti osservazioni/contributi: Regione Toscana, Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale, Settore Porti, Logistica e cave; Gruppo di Residenti di Viale Piero della Francesca;

Al fine di concludere l'iter amministrativo dell'Accordo di pianificazione, il Comune di Arezzo ha convocato con nota prot. reg. n. 0026176 del 15/01/2026 ai sensi dell'art. 43 l.r. n.65/2014, la conferenza di servizi tra le strutture tecniche del comune, della Regione Toscana e della Provincia di Arezzo per il giorno 20/01/2026;

RILEVATO CHE

Sulla base di quanto risulta dal verbale del 20 gennaio 2026, ai fini della conferma dell'Intesa preliminare siglata in data 19 settembre 2025, la conferenza fra le strutture tecniche degli enti interessati ha preso atto che sono pervenuti, durante il periodo per le osservazioni, due contributi/osservazioni, in seguito all'adozione dello strumento;

La conferenza fra le strutture tecniche degli enti interessati ha esaminato il primo contributo sopra richiamato con il quale, la Regione Toscana, Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale, Settore Porti, Logistica e Cave, si è espressa come segue: "considerato che nell'ambito territoriale oggetto di variante urbanistica il piano cave regionale non individua previsioni estrattive,

conferma quanto anticipato in occasione dell'avvio del procedimento in oggetto, ovvero che non si rilevano interferenze con gli interventi prospettati e la pianificazione inerente all'attività di cava di competenza di questo settore”;

La conferenza ha esaminato il secondo contributo pervenuto da parte di un gruppo di residenti in una strada limitrofa all'area oggetto del procedimento di variante, con il quale si fa riferimento all'asse viario che dovrà collegare due punti della città dell'area ferroviaria oggetto del procedimento;

La conferenza ritiene che i contributi pervenuti non comportino modifiche all'Intesa già siglata e concorda sulla possibilità di concludere l'Accordo di pianificazione;

La Regione Toscana, la Provincia di Arezzo e il Comune di Arezzo hanno approvato lo schema del presente Accordo di pianificazione rispettivamente con deliberazione di Giunta regionale n. 90 del 9/02/2026, con decreto del Presidente n. 13 del 13/02/2026, con deliberazione di Giunta comunale n. 53 del 10/02/2026;

CONVENGONO

1. Di dare atto che tutto quanto espresso in premessa costituisce parte integrante del presente Accordo di pianificazione;

2. Di confermare l'Intesa preliminare siglata in data in data 19/09/2025 e di esprimere consenso unanime alla conclusione dell'Accordo di pianificazione con le conclusioni espresse nel verbale della conferenza dei servizi (Allegato 1) svoltasi in data 20/01/2026, per consentire, ai sensi dell'art. 43 c. 2 della l.r. 65/2014 al Comune di Arezzo di approvare la variante al piano strutturale relativa all'area di trasformazione AT 2.01 Asse ferroviario - IL TERZO LUOGO;

3. Di fare propri gli esiti della conferenza di servizi del 20/01/2026, il cui verbale viene allegato al presente Accordo di pianificazione (Allegato 1);

4. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 43 della l.r. n.65/2014:

- entro sessanta giorni dalla sigla del presente Accordo di pianificazione, ciascuna amministrazione firmataria procederà contestualmente alla ratifica dello stesso, ed il comune procederà anche all'approvazione della Variante al proprio strumento urbanistico;
- ciascuna amministrazione firmataria provvederà a dare avviso sul BURT della ratifica ed il Comune di Arezzo provvederà anche all'avviso della variante urbanistica al piano strutturale relativa all'area di trasformazione AT 2.01 Asse ferroviario - IL TERZO LUOGO.

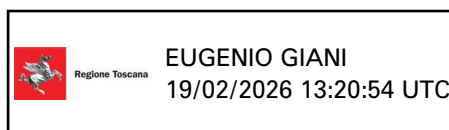
Letto approvato e sottoscritto

Per il Comune di Arezzo:
Alessandro Ghinelli - Sindaco del Comune di Arezzo



ALESSANDRO GHINELLI
COMUNE DI AREZZO
19.02.2026 15:49:17
GMT+01:00

Per la Regione Toscana
Eugenio Giani – Presidente della Regione Toscana



Per la Provincia di Arezzo:
Alessandro Polcri - Presidente della Provincia di Arezzo



Firmato
digitalmente da
Alessandro Polcri
Data: 19/02/2026
15:23:11 CET

Allegato 1: “Verbale della conferenza di servizi del 20/01/2026 ai sensi dell'articolo 43 della l.r. n.65/2014 ”.