Verbale della Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 23, c.3 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n. 37 del 27/03/2015 - tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato, la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Impruneta (FI), per la verifica dell'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del "Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale presentato in data 12/12/2025 prot.32568 – SUE 1/2025 – SUAP 303/2025, con valore di Piano Attuativo (art. 48 RU vigente Comune di Impruneta)".

Il giorno 28 Settembre 2026 sono convenuti e presenti in modalità di video-conferenza, collegati al https://grt.webex.com/meet/cecilia.berengo, i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

per la Regione Toscana Arch. Domenico Bartolo Scrascia Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio in qualità di Presidente e del medesimo Settore Arch. Sabina Parenti funzionario;

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato Arch. Emanuele Masiello, con apposita delega acquisita dal settore Scrivente con nota Prot. 0682294 del 02/09/2026, in allegato al presente Verbale

per il Comune di Impruneta Arch. Paola Trefoloni, Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia-SUE nonchè Responsabile del Procedimento e Arch. Claudia Zaccagnini tecnico istruttore;

per la Città Metropolitana di Firenze Arch. Gianni Nesi, della Direzione Progetti Strategici Ufficio Pianificazione Strategica, la cui delega, trasmessa dalla Città Metropolitana di Firenze con Prot. n.48506 del 28/09/2026, si allega al presente Verbale.

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 10:00.

Il Comune di Impruneta, con nota acquisita dal settore scrivente al Prot. 0578089 del 16/07/2026, ha inoltrato richiesta di indizione della Conferenza art 23 del PIT-PPR alla Regione Toscana relativamente al PAPMAA con valore di PA in oggetto, allegando la Relazione del Responsabile del procedimento e indicando il link al sito Comunale per la consultazione degli elaborati:
https://mail.comune.impruneta.fi.it/home/c.zaccagnini@comune.impruneta.fi.it/Briefcase/PAMPAA%20Collazzi_richiesta%20ai%20sensi%20art%2023%20PIT.
Successivamente il Comune, con nota acquisita per conoscenza dal Settore scrivente al Prot. 0671346 del 27/08/2026 , ha inoltrato la medesima richiesta con relativa documentazione anche alla Soprintendenza e alla Città Metropolitana, come previsto dall'art. 23 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, pertanto la Regione ha convocato la Conferenza, indicendola per la data odierna. La convocazione è stata trasmessa a tutti i soggetti interessati con nota Prot. Reg. 0676426 del 31/08/2026 (che ha integrato la precedente convocazione trasmessa con nota Prot Reg. 0673798 del 28/08/2026, con la correzione degli intestatari in indirizzo).

Dalla richiesta del Comune di indizione della Conferenza art 23 si evince che:

- il Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale si estende territorialmente sui Comuni di Impruneta e di Scandicci; gli interventi edilizi, ubicati nel Comune di Impruneta (ad eccezione della deruralizzazione di un edificio esistente non utilizzabile a fini agricoli posto nel Comune di Scandicci), hanno per questo Comune valenza di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 48 del RU vigente e dell'art. 56 del PO adottato con DCC 2/2026.
- nel Comune di Impruneta l'area aziendale è interessata dai seguenti vincoli paesaggistici, sebbene gli interventi edilizi previsti non ricadano in area soggetta a vincolo:
  - ex art. 136 del D.Lgs 42/2004, D.M.15/10/1955 G.U.254 -1955 denominato "*Zona adiacente la Certosa del Galluzzo, sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta*" e avente come motivazione "*La zona predetta, oltre a costituire, con le ville di Giogoli, dei Collazzi, degli Antinori, con la Pieve di Pozzolatico circondate di vegetazione, un complesso avente caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale, offre altresì dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo dei colli della cerchia meridionale di Firenze*";
  - ex art. 142 co. 1 lett. g) del D.Lgs 42/2004 "*i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. n. 227 del 18 maggio 2001".*

La Regione ricorda che la Conferenza si svolge ai sensi del comma 3 dell'art. 23 "Disposizioni transitorie", della Disciplina del Piano del PIT-PPR, il quale stabilisce che "a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del presente Piano e fino alla verifica dell'avvenuta conformazione o dell'avvenuto adeguamento dello strumento urbanistico, i Comuni trasmettono alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non ancora approvati e relative varianti che interessano beni paesaggistici. La Regione provvede, entro sessanta giorni dal loro ricevimento, a svolgere apposite conferenze di servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici".

La Regione richiama altresì che l'Accordo, sottoscritto il 17 maggio 2018, tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione all'art 9, dal titolo"Piani Attuativi che interessino Beni paesaggistici", recita: "Con l'occasione della stipula del presente Accordo sul funzionamento della Conferenza paesaggistica, le parti si danno reciprocamente atto che non si rende necessaria l'attivazione della Conferenza paesaggistica, prevista dall'art 23 della Disciplina del Pit-PPR, limitatamente alla ipotesi di Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale, con valenza di Piano attuativo, (art74, comma 13, della L.R. 65/2014). che non includa, all'interno del suo perimetro, aree e immobili dichiarati di notevole interesse pubblico né preveda interventi localizzati in aree tutelate per legge. Il responsabile del procedimento urbanistico comunale dovrà dare conto, in forma esplicita, della ricorrenza di entrambe le condizioni sopra citate".

Per quanto sopra la Conferenza è tenuta ad esaminare il PAPMAA/PA alla luce delle prescrizioni riportate nella Sez. 4 della Scheda relativa al DM 15/10/1955 G.U.254 -1955; e viste le finalità della Conferenza che ha lo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici, la Regione puntualizza che le determinazioni della Conferenza non sono esaustive di ulteriori verifiche normative che si rendessero necessarie per completare l'iter del Piano Attuativo.

La Conferenza procede con la valutazione del PAPMAA/PA, ritenendo che della documentazione messa a disposizione dal Comune con il link sopra riportato sia d'interesse per le proprie valutazioni la seguente:
1_Estratto_CTR_signed.pdf.p7m
2.a_Planimetria_Colture_Attuale_signed.pdf.p7m
2.b_Planimetria_Colture_Programmata_signed.pdf.p7m
3i_Schemi_Planivolumetrici_signed.pdf.p7m
4.ai_Nuovo_Edificio_Inquadramento_signed.pdf.p7m
4.bi_Nuovo_Edificio_Piante_signed.pdf.p7m
4.c_Nuovo_Edificio_Alzati_signed.pdf.p7m
4.d_Nuovo_Edificio_Lay-Out_Attuale_signed.pdf.p7m
4.e_Nuovo_Edificio_Lay-Out_Programmato_signed.pdf.p7m
4.fi_Nuovo_Edificio_Documentazione_Fotografica_signed.pdf.p7m
7_Intervento_Miglioramento_Ambientale_signed.pdf.p7m
Dichiarazione_Conformita_Urbanistica_sostitutiva.pdf.p7m
Norme_Tecniche_Attuazione_sostitutive_signed.pdf.p7m
Relazione_Effetti_Paesaggistici_signed.pdf.p7m
Relazione_Illustrativa_Interventi_sostitutiva_signed.pdf.p7m.

Si fa presente che l'elenco dei codici hash trasmesso dal Comune riporta alcuni elaborati in più rispetto a quelli consultabili al link richiamato; vedendo i titoli riportati nell'elenco dei codici hash si ritiene che gli elaborati d'interesse della Conferenza siano comunque stati messi a disposizione dal Comune.
L'elenco dei codici hash si allega al presente verbale, con la precisazione che di esso dovranno essere considerati ai fini dei lavori di questa Conferenza solo i codici relativi agli elaborati d'interesse sopra riportati.

Dagli elaborati sopra elencati, si evince sinteticamente che:
- gli interventi di trasformazione sono relativi all'ampliamento di un annesso agricolo ad uso cantina e ad alcune opere di miglioramento ambientale consistenti nella manutenzione dei muri in pietra presenti sulla vecchia Via Volterrana
- gli interventi previsti sono conformi alla strumentazione urbanistica ed edilizia comunale.

La Conferenza, richiama la specifica disciplina dei Beni paesaggistici, contenuta nella Scheda di cui all'Elaborato 3B – Sezione 4 parte C), OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO, del Vincolo D.M.15/10/1955 G.U.254 -1955 denominato "*Zona adiacente la Certosa del Galluzzo, sita nei comuni di Firenze, Scandicci e Impruneta*", della quale ritiene utile richiamare le prescrizioni che seguono:

<u>*Prescrizioni*</u>
3.c.13. I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati:
- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;

- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

La Conferenza, visti gli elaborati messi a disposizione dal Comune, riscontra che gli interventi connessi all'ampliamento della cantina ed in particolare la realizzazione del nuovo edificio destinato a tale scopo, per ubicazione e caratteristiche tipologiche non sembrano alterare la configurazione dei luoghi; gli elaborati, pur se definiti alla scala del Piano Aattuativo consentono, anche in mancanza delle esplicitazioni grafiche progettuali proprie della fase esecutiva di maggior dettaglio, di poter dare parere favorevole all'intervento di ampliamento della cantina esistente. Si esprime ciò, considerando che le valutazioni relative all'ampliamento della cantina possono essere ricondotte alle prescrizioni della Scheda del vincolo D.M.15/10/1955 G.U.254 -1955 relative ai nuovi annessi agricoli e che gli interventi previsti non interferiscono con le visuali della vicina Villa i Collazzi e neppure con il complesso della Certosa del Galluzzo.

Conclusioni

La Conferenza, esaminati gli elaborati acquisiti tramite link al sito comunale trasmesso dal Comune di Impruneta con la nota acquisita al Prot. Reg. 0578089 del 16/07/2026, alla luce dell'istruttoria condotta e di quanto sopra espresso, ritiene che il **"Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale presentato in data 12/12/2025 prot.32568 – SUE 1/2025 – SUAP 303/2025, con valore di Piano Attuativo (art. 48 RU vigente Comune di Impruneta)",** presentato dal Comune di Impruneta, rispetti le specifiche prescrizioni d'uso ai sensi dell'art. 23, c. 3 della Disciplina del PIT-PPR.

La Conferenza, tuttavia, dà indicazione che nella fase esecutiva di affinamento del progetto il Comune verifichi che gli elementi esecutivi siano scelti e definiti con la cura di garantire che i materiali, le cromie, le finiture, possano garantire il migliore inserimento paesaggistico possibile, sia relativamente ai rivestimenti esterni della nuova cantina che riguardo alla sistemazione delle aree esterne (pavimentazioni, viabilità, sistemazione del verde, illuminazione notturna), conservando la visione complessiva del contesto.

La Regione richiama infine che, poiché le finalità della Conferenza hanno lo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici, esse non risultano esaustive di ulteriori verifiche normative che si rendessero necessarie per completare l'iter del Piano in oggetto.

La Conferenza termina alle ore 11:35

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana
Arch. Domenico Bartolo Scrascia _____

SCRASCIA DOMENICO BARTOLO
REGIONE TOSCANA
30.09.2026 12:35:13
GMT+02:00

Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato
Arch. Emanuele Masiello _____

Firmato digitalmente da
EMANUELE MASIELLO
CN = EMANUELE MASIELLO
O = MINISTERO DELLA CULTURA
C = IT

Per il Comune di Impruneta
Arch. Paola Trefoloni _____

PAOLA TREFOLONI
08.10.2026 18:13:32
GMT+02:00

Per la Città Metropolitana di Firenze
Arch. Gianni Nesi _____

GIANNI NESI
08.10.2026 10:30:51
GMT+02:00