



DIREZIONE GENERALE

*Firenze, 17 giugno 2025*

**OGGETTO:** Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ex art. 22 L.R. 10/2010 relativa al P.M.A.A. con valenza di Piano Attuativo.

Comune di Impruneta, Scandicci, San Casciano in Val di Pesa

Proponente: Fattoria I Collazzi Società Agricola ss.

**RAPPORTO**

In riferimento al procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. relativa all'oggetto si evidenzia quanto segue.

Il Comune di Impruneta in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso all'Ufficio P.O. Pianificazione Strategica della Direzione Progetti Strategici della Città Metropolitana di Firenze, che svolge la funzione di Autorità Competente:

- con nota Ns. Prot. n.8758 del 20/02/2025 il documento preliminare contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente ad opera del piano in oggetto,
- con nota Ns. Prot. n.9901 del 27/02/2025 delle precisazioni relative al procedimento in oggetto;
- a seguito di Ns. richiesta di definizione della giusta procedura da seguire con prot.11311 del 06/03/2025, con nota Ns. Prot.19656 del 23/04/2025 il Comune ha chiesto l'avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S., in conformità ai disposti di cui all'art. 7 comma 1bis, lett. a) della L.R. 10/2010;

La proposta in oggetto può rientrare fra quelle per le quali risulta possibile effettuare la preliminare verifica di assoggettabilità a V.A.S., ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 10/2010, atteso che ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b) del comma 3;

Il documento preliminare è stato comunicato dallo scrivente Ufficio con nota Ns. prot. n. 20052 del 24/04/2025 ai seguenti soggetti che in collaborazione con l'Autorità Procedente si è ritenuto di consultare: Regione Toscana Settore VAS e VINCA, Settore Tutela e Riquilificazione del Paesaggio; Regione Toscana Ufficio del Genio Civile Valdarno superiore; Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo per la Toscana; Sovrintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato, Publiacqua S.p.A., Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana; AUSL Toscana Centro Dipartimento della prevenzione; Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale; Autorità Idrica Toscana, ATO Toscana Centro, Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno, ESTRA S.p.A., Alia Servizi Ambientali S.p.A., ENEL Energia S.p.A.; ENEL Sviluppo rete; TERNA Rete Italia, SNAM rete gas S.p.A. , Comune di San Casciano Val di Pesa, Comune di Scandicci, Comune di Impruneta; Direzione Viabilità Area 2 della CMF; Toscana Energia; Telecom Italia Spa e FiberCop S.p.A.; Wind telecomunicazioni Spa; Vodafone Italia S.p.A.; Iliad Italia S.p.A.

Dal ricevimento del documento preliminare risultano pervenuti i contributi trasmessi da:

- TIM S.p.A. (prot.n.20298 del 28/04/2025);
- SNAM rete gas S.p.A. (Ns. prot.n.20619 del 30/04/2025);
- Vodafone Italia S.p.A. (prot.n.20632 del 30/04/2025);
- TERNA Rete Italia S.p.A. – Dipartimento Trasmissione Centro Nord (Ns. prot.n.21457 del 06/05/2025);



- Publiacqua (Ns. prot.n.21767 del 07/05/2025);
- Comune di San Casciano in Val di Pesa (Ns. prot.n.22650 del 12/05/2025);
- Comune di Scandicci (Ns. prot.n.22943 del 14/05/2025).

E, fuori termine i pareri di:

- ARPAT – Area Vasta Centro - Dipartimento di Firenze (Ns. prot.n.26408 del 03/06/2025);
- Azienda USL Toscana Centro – Dipartimento della prevenzione (Ns. prot.n.27052 del 05/06/2025).
- Toscana Energia S.p.A. (Ns. prot.n.27391 del 06/06/2025 trasmessa dal Comune di Impruneta).

Da un'analisi dei contributi pervenuti e sopra citati, si evidenzia e si riporta di seguito quanto in essi contenuto limitatamente agli aspetti ambientali ritenuti degni di nota:

1) SNAM rete gas S.p.A. che evidenzia quanto segue:

*[...] sulla base della documentazione progettuale da Voi inoltrata, è emerso che le opere ed i lavori di che trattasi non interferiscono con impianti della scrivente Società. Ad ogni buon fine, in considerazione della peculiare attività svolte dalla scrivente Società, inerenti il trasporto del gas naturale ad alta pressione, è necessario, qualora venissero apportate modifiche o varianti al progetto analizzato, che la scrivente Società venga nuovamente interessata affinché possa valutare eventuali interferenze del nuovo progetto con i propri impianti in esercizio. Di evidenzia, infine, che in prossimità degli esistenti gasdotti nessun lavoro potrà essere intrapreso senza preventiva autorizzazione della scrivente Società e che, in difetto, Vi riterremo responsabili di ogni e qualsiasi danno possa derivare al metanodotto, a persone o/ a cose.*

#### **Considerazioni e Conclusioni**

Si prende favorevolmente atto che il piano presentato non interferisce con gli impianti di SNAM rete gas S.p.A. Il parere di SNAM rete gas S.p.A. può essere apprezzato come “vademecum” sul rispetto della disciplina di carattere ambientale, da tenere in considerazione nel complesso processo di “governo del territorio”, da applicarsi non necessariamente e/o non esclusivamente nella fase di formazione del piano ma anche nelle successive fasi. Si invita pertanto l’Autorità Procedente a considerare come utile riferimento quanto in esso contenuto.

2) Vodafone Italia S.p.A. che evidenzia quanto segue:

*[...] nell'area indicata non sono presenti infrastrutture di Vodafone Italia.*

#### **Considerazioni e Conclusioni**

Si prende atto quanto espresso da Vodafone Italia S.p.A.

3) Terna Rete Italia S.p.A. – Dipartimento di Trasmissione Centro - Nord che evidenzia quanto segue:

*[...] Vi comuniciamo che non sono presenti linee elettriche di proprietà TERNA in corrispondenza della zona in oggetto di intervento da voi evidenziata. Tale segnalazione è riferita esclusivamente alle linee con tensione uguale o maggiore a 132.000Volt. Per quanto sopra, nulla osta alla realizzazione delle opere.*

#### **Considerazioni e Conclusioni**

Si prende atto e si condivide quanto espresso da Terna Rete Italia S.p.A. parere che conclude esprimendosi in senso positivo.

4) Comune di San Casciano in Val di Pesa che evidenzia quanto segue:

*[...] Verificati gli elaborati e la valutazione ambientale strategica e preso atto che l'intervento interessa unicamente le aree gli immobili esistenti in via Colleramole, nel Comune di Impruneta, utilizzando la viabilità esistente senza ulteriori aggravii, si esprime parere favorevole. Nel caso in cui i terreni dell'azienda, ricadenti nel Comune di San Casciano in Val di Pesa, fossero oggetto di convenzione o vincoli si chiede al Comune di Impruneta, di inviarne comunicazione.*

#### **Considerazioni e Conclusioni**

Si prende atto e si condivide quanto espresso dal contributo del Comune di San Casciano in Val di Pesa, si invita l’Autorità Procedente a prenderlo in considerazione per una miglior articolazione del Piano.



5) Publiacqua S.p.A. che evidenzia quanto segue:

*[...] Nella documentazione ricevuta non si riscontra un elaborato tecnico del nuovo spogliatoio e del refettorio, inoltre non è indicata l'idro-esigenza delle strutture. A questo proposito, vista la configurazione delle infrastrutture idriche presenti, si potrà concedere un aumento di fornitura idrica pari a un massimo di 10 mc giorno.*

*Tuttavia, in considerazione delle possibili criticità di approvvigionamento, per la continuità del servizio e per soddisfare le portate istantanee dell'intervento si suggerisce, con onere a carico del soggetto proponente, l'installazione di un impianto di autoclave privato provvisto di idoneo serbatoio di accumulo (art.23 del Regolamento del S.I.I.).*

*La rete fognaria gestita da Publiacqua S.p.A. non raggiunge la località in oggetto.*

*Premesso quanto sopra si esprime parere favorevole, per quanto di competenza, al procedimento in oggetto. [...]*

**Considerazioni**

Si condivide quanto segnalato nel sopra riportato parere espresso da Publiacqua S.p.A.

**Conclusioni**

Si prende atto e si condivide quanto espresso nel sopra riportato parere, e che conclude esprimendosi in senso positivo. Il parere può essere apprezzato come “vademecum” sul rispetto della disciplina di carattere ambientale, da tenere in considerazione nel complesso processo di “governo del territorio”, da applicarsi non necessariamente e/o non esclusivamente nella fase di formazione del piano ma anche nelle successive fasi. Si invita pertanto l'Autorità Procedente a considerare come utile riferimento quanto in esso contenuto.

6) Comune di Scandicci che evidenzia quanto segue:

*[...] considerato che l'area d'intervento ricadente nel Comune di Scandicci è interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.M. 15/10/1955 (zona adiacente la Certosa del Galluzzo) e al D.M. 20/01/1965 (zona collinare e parte della pianura) e che pertanto gli interventi di trasformazione sono soggetti al rispetto delle prescrizioni di cui ai medesimi vincoli; considerato inoltre che:*

*-l'area presenta elementi di importante valore estetico – percettivo, come evidenziati nella Tavola di Piano Strutturale Pae 6;*  
*-le sistemazioni ambientali di cui alla tavola 09.a | deruralizzazione fabbricato Airone o Bastioni ricadono in area inedificata che il vigente Piano Operativo, all'art.57 delle NTA, che riconosce come identitaria del rapporto storizzato edificio-suolo-paesaggio;*

*[...] si ritiene che il Programma in questione, non comportante interventi di realizzazione di nuovi edifici rurali nel territorio comunale (di Scandicci), bensì il mero cambio di destinazione d'uso di un complesso preesistente, non necessita di essere assoggettato a VAS.*

*Al contempo, in ragione del valore estetico percettivo dell'area, tutelato dalle disposizioni richiamate in premessa, si evidenzia la necessità che vengano rispettate le prescrizioni di cui alle schede di vincolo sopra menzionate soprattutto per quanto attinente i seguenti aspetti:*

*-mantenimento dell'unità percettiva degli spazi aperti e dei percorsi esistenti, senza l'introduzione di elementi e materiali con il contesto paesaggistico;*

*-minimizzazione degli impatti e dell'estensione di eventuali nuove aree di parcheggio, senza occupare, in ogni caso, le aree di pertinenza agricola poste fra il complesso rurale e la villa principale;*

*-illuminazione degli edifici e degli spazi aperti diffusa e soffusa evitando l'esaltazione scenografica dei medesimi.*

**Considerazioni**

Si prende atto del contributo del Comune di Scandicci, ma si rileva che il documento preliminare di assoggettabilità alla procedura di V.A.S. ed anche i relativi allegati trasmessi dall'Autorità Procedente (e poi trasmessi ai rispettivi Enti competenti per il parere) non danno indicazioni dell'area evidenziata nel Comune di Scandicci.

**Conclusioni**

Si ritiene che il contributo del Comune di Scandicci non sia pertinente per il presente procedimento. Si chiede all'Autorità Procedente ed al Comune di Scandicci di valutare tali indicazioni in eventuali successivi procedimenti.

4) ARPAT – Area Vasta Centro – Dipartimento di Firenze che evidenzia quanto segue:

*[...] considerato che dall'analisi riportata relativamente agli impatti previsti dalla realizzazione dell'opera non emergono particolari criticità a carico delle principali matrici ambientali (aria, acqua, suolo) anche grazie alle misure di mitigazione che*



*verranno adottate così descritte nel documento preliminare inviato e infine considerata la natura e l'entità dell'opera da realizzare, questo Dipartimento ritiene che il Piano in esame non debba essere sottoposto a VAS.*

#### **Considerazioni**

Si condivide quanto segnalato nel parere espresso da ARPAT.

#### **Conclusioni**

Si prende atto e si condivide quanto espresso nel sopra riportato parere che conclude esprimendosi in senso positivo, non ritenendo necessario assoggettare la Variante in oggetto al VAS.

5) Azienda USL Toscana Centro – Dipartimento della prevenzione che evidenzia quanto segue:

[...]

*Sulla base delle valutazioni svolte si esprime parere favorevole all'esclusione del Piano proposto dalla procedura di VAS alle seguenti condizioni:*

- 1. I nuovi locali ed ambienti di lavoro siano progettati nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dal regolamento edilizio comunale e dalle linee di indirizzo regionali (rif. Allegato alla DGRT n.211 del 28/02/2022).*
- 2. Siano adottate tutte le opportune cautele al fine di limitare il potenziale impatto delle emissioni odorigene legate alla fase di vinificazione.*
- 3. Siano adottati tutti gli idonei accorgimenti tecnico-procedurali al fine di limitare le emissioni diffuse di polveri durante le fasi di cantiere.*
- 4. Preliminarmente all'avvio dei lavori sia valutato l'impatto acustico nella fase di cantiere, anche al fine di verificare la necessità di richiedere specifica autorizzazione in deroga ai limiti acustici di zona.*
- 5. Le acque meteoriche recuperate siano utilizzate per scopi NON potabili.*

*Si ricorda l'obbligo da parte del proponente di aggiornamento della valutazione previsionale di impatto acustico nei confronti dei limitrofi ricettori in conseguenza dell'ampliamento dell'attività produttiva.*

*Si prega di trasmettere alla scrivente USL ogni seguito al presente contributo ed in particolare il provvedimento conclusivo del procedimento.*

#### **Considerazioni**

Si rileva il parere favorevole dell'Azienda USL Toscana Centro e si condivide quanto segnalato.

#### **Conclusioni**

Si prende favorevolmente atto del parere favorevole dell'Azienda USL Toscana Centro.

Il parere sopradetto può essere apprezzato come “vademecum” sul rispetto della disciplina di carattere ambientale, da tenere in considerazione nel complesso processo di “governo del territorio”, da applicarsi non necessariamente e/o non esclusivamente nella fase di formazione del piano ma anche nelle successive fasi. Si invita pertanto l'Autorità Procedente a considerare come utile riferimento quanto in esso contenuto.

7) Toscana Energia S.p.A. che evidenzia quanto segue:

*[..] non rileviamo, in questa fase, criticità collegate alla distribuzione del gas metano. Rimandiamo a successive valutazioni la possibilità di allacciamento di eventuali nuove utenze sulla base di precise necessità, valutandone l'effettiva fattibilità. Desideriamo porre l'attenzione sul fatto che in Via Colleramole è presente una nostra tubazione in Media Pressione di tipo A.*

#### **Considerazioni**

Si rileva il parere assente di criticità di Toscana Energia S.p.A., e si condivide quanto segnalato.

#### **Conclusioni**

Si prende favorevolmente atto del parere di Toscana Energia S.p.A.

Il parere sopradetto può essere apprezzato come “vademecum” sul rispetto della disciplina di carattere ambientale, da tenere in considerazione nel complesso processo di “governo del territorio”, da applicarsi non necessariamente e/o non esclusivamente nella fase di formazione del piano ma anche nelle successive fasi. Si invita pertanto l'Autorità Procedente a considerare come utile riferimento quanto in esso contenuto.



Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Gianni Nesi

## CONSIDERAZIONI

Considerata, ai fini istruttori, nonché a seguito di quanto emerso dai soggetti e autorità ambientali coinvolti nel procedimento, la seguente checklist che prende in considerazione gli impatti (nullo 😊; non significativo 😐; da approfondire ☹) relativi ai criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi individuati nell'allegato 1 della L.R. 10/2010 e che sembra non determinare per la proposta in oggetto, caratterizzata da scala di dettaglio urbanistico/strategico, l'insorgenza di impatti ambientali significativi:

<b>1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi</b>	
- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;	😊
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;	😐
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle condizioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;	😊
- problemi ambientali relativi al piano o programma;	😊
- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o della protezione delle acque);	😊
<b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>	
- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;	😊
- carattere cumulativo degli impatti;	😊
- natura transfrontaliera degli impatti;	😊
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);	😊
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);	😊
<b>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</b>	
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;	😊
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;	😊
- dell'utilizzo intensivo del suolo;	😊
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;	😊



## **CONCLUSIONI**

Per quanto sopra si ritiene che la proposta in oggetto non comporti impatti significativi sull'ambiente, raccomandando di attenersi a quanto sopra evidenziato nelle singole conclusioni punto per punto. Si suggerisce, pertanto, che la proposta in oggetto possa essere esclusa dal procedimento di VAS di cui all'art.23 e seguenti della LR 10/2010.

Il Responsabile della  
E.Q. Pianificazione Strategica  
(Autorità Competente V.A.S.)  
Arch. Davide Cardi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.