



Firenze, 15 dicembre 2025

OGGETTO: Comune di Greve in Chianti.

Intervento: PAPMAA con valenza di Piano attuativo - Comuni di Greve in Chianti

Procedimento: D. Lgs.152/2006 e L.R.10/2010 - Verifica di assoggettabilità a V.A.S. (art.22)

Autorità Procedente: Consiglio Comunale di Greve in Chianti

Autorità Proponente: Servizio di Gestione del Territorio del Comune di Greve in Chianti

Azienda richiedente: Villa Vignamaggio Società agricola s.r.l.

RAPPORTO TECNICO

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

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

con nota Ns. prot.n.53440 del 04/11/2025 il Comune di Greve in Chianti 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, trasmettendo in allegato in particolare il documento preliminare contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente ad opera del piano in oggetto.

Il documento preliminare in oggetto prevede la realizzazione di nuovi volumi per lo sviluppo e consolidamento della attività agricola, la deruralizzazione di volumi e pertinenze e la realizzazione di un nuovo invaso irriguo.

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. 54862 del 11/11/2025 ai seguenti soggetti che in collaborazione con l'Autorità Procedente si è ritenuto di consultare: Regione Toscana Settore VAS e VINCA, Settore Tutela e Riqualificazione 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 la Provincia di Prato, Publìacqua 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, Enel Sole srl, TERNA Rete Italia S.p.A., SNAM Rete gas S.p.A. , Comune di San Casciano in Val di Pesa, Comune di Castellina in Chianti, Comune di Impruneta, Comune di Radda in Chianti, Comune di Cavriglia, Comune di Figline e Incisa Valdarno, Comune di Rignano sull'Arno, Comune di Bagno a Ripoli, Comune di Greve in Chianti, Comune di Barberino Tavarnelle, Città Metropolitana di Firenze: Dipartimento Territoriale Direzione Viabilità Area 2 e Direzione Patrimonio e TPL; Toscana Energia S.p.A, Telecom Italia S.p.A, Wind telecomunicazioni S.p.A, Vodafone Italia S.p.A, Iliad Italia S.p.A.

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

Palazzo Medici Riccardi
1, via Cavour 50129 Firenze
tel. 055. 2760076
davide.cardi@cittametropolitana.fi.it
www.cittametropolitana.fi.it



- Publiacqua S.p.A. (Ns. prot.n.55540 del 14/11/2025);
- Snam Rete Gas S.p.A. (Ns. prot.n.55943 del 18/11/2025);
- Regione Toscana – Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile– Settore Genio civile Valdarno superiore (Ns. prot.n.59653 del 04/12/2025);
- Città Metropolitana di Firenze - Direzione Viabilità Area 2 (Registro RIPFI n.ro 3602 del 11/12/2025);
- Autorità Idrica Toscana – Servizio Pianificazione Strategica e Accordi di Programma (Ns. prot.61215 del 12/12/2025);

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

[...] In riferimento alla richiesta oggetto [...] siamo a esprimere parere favorevole, per quanto di competenza, al procedimento in oggetto a condizione che al concretizzarsi degli interventi urbanistici o infrastrutturali e prima del rilascio delle relative autorizzazioni e/o concessioni edilizie, questo Gestore possa preventivamente esprimere il proprio parere di competenza per le opere che comportano un maggior carico urbanistico. A questo proposito per tutti i singoli interventi, il soggetto attuatore dovrà presentare tutto il progetto e trasmettere domanda per "Richiesta di attestazione di sottoservizi" come da elenco allegato. Qualora dovessero essere necessari interventi sulle infrastrutture del S.I.I. (potenziamenti di rete, estensioni di rete, realizzazione di impianti, allacciamenti, etc.) gli stessi saranno da realizzarsi a onere economico a carico dell'attuatore degli interventi. Si informa sin da ora che lo smaltimento delle acque meteoriche non rientra nella gestione del S.I.I., le stesse dovranno essere recapitate nella fognatura meteorica (qualora presente) o in corpi recettori superficiali esistenti in loco con rete di smaltimento dedicata, separata e del tutto indipendente dalla rete di smaltimento delle acque nere, richiedendo e ottenendo le necessarie autorizzazioni nulla osta alle competenti autorità. Tuttavia, per nostra opportuna conoscenza, dovrà sempre essere trasmessa alla scrivente, la documentazione tecnica relativa alla soluzione adottata per l'allontanamento delle acque meteoriche. Premesso quanto sopra, alle prescrizioni comunicate si esprime parere favorevole, per quanto di competenza, al procedimento in oggetto. [...]

Considerazioni

Si rileva il parere favorevole di Publiacqua S.p.A. e si condivide anche quanto indicato.

Conclusioni

Si prende favorevolmente atto del parere favorevole di Publiacqua 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.

2) Snam Rete Gas S.p.A. che evidenzia quanto segue:

[...] l'intervento previsto non interferisce con impianti SNAM.

Considerazioni e Conclusioni:

Si prende favorevolmente atto che il piano presentato non interferisce con gli impianti di SNAM rete gas S.p.A.

3) Regione Toscana – Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile– Settore Genio Civile Valdarno Superiore che evidenzia quanto segue:

[...]

– Ove previsti interventi edificatori in aree a Pericolosità Geologica 3 (elevata) saranno in ogni caso da eseguire verifiche di stabilità del versante, adottando le eventuali conseguenti opere di messa in sicurezza;

– Sulla base del comma 3.7 del D.P.G.R. 5/R/2020 all'intorno dei "nuovi edifici e relativi ampliamenti" dovrà essere effettuato uno studio di Microzonazione Sismica.

Considerazioni

Si prende atto quanto espresso dal Settore Genio Civile Valdarno Superiore.

Conclusioni

Si raccomanda il rispetto di quanto segnalato nel sopra riportato parere.



4) Città Metropolitana di Firenze - Direzione Viabilità Area 2 che evidenzia quanto segue:

[...] si precisa che il Piano in oggetto NON influenza su alcun asse viario di competenza di questa Direzione e in particolare lungo la SR 222 "Chiantigiana" che taglia in due il territorio di 405 ha della Azienda Agricola Villa Vignamaggio S.r.l.

Il piano infatti prevede interventi limitati alle aree private di pertinenza degli edifici o circostanti, che in alcun modo vanno a intercettare e dunque modificare la viabilità esistente pubblica gestita dalla Città Metropolitana di Firenze, con nuovi accessi o modifiche agli esistenti. [...]

Considerazioni e Conclusioni:

Si prende favorevolmente atto che il piano presentato non interferisce con la viabilità esistente gestita da Città Metropolitana di Firenze.

5) Autorità Idrica Toscana – Servizio Pianificazione Strategica e Accordi di Programma che evidenzia quanto segue:

[...] Presa visione dei contenuti dello "Studio tecnico agronomico", il Proponente dovrà verificare con il Gestore del Servizio Idrico Integrato (di seguito S.I.I.), che legge la presente per conoscenza, l'effettiva attuale "disponibilità" dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento dei suddetti interventi e conseguentemente, richiamati i contenuti dell'art.157 del D.lgs. 152/2006 relativi alle opere di adeguamento del servizio idrico a carico dei Comuni, valutare la necessità di realizzare nuove opere di urbanizzazione e/o di adeguare le esistenti, ove necessario.

Preso atto di quanto indicato nello "Studio tecnico agronomico" in relazione all'assenza del servizio pubblico di fognatura in gestione al S.I.I. nell'area sede delle strutture aziendali soggetto al PAPMAA in questione, per quel che riguarda le condizioni di allacciamento alla fognatura si richiede di verificarne comunque l'eventuale attuabilità con il Gestore del S.I.I. Si rappresenta infatti che solo nei casi previsti nel "Regolamento di Fornitura del S.I.I." e dove sia appurato con il Gestore del S.I.I. l'imattuabilità di poter procedere con l'adeguamento dei servizi di fognatura e depurazione, il soggetto attuatore potrà provvedere alla gestione autonoma delle acque reflue ai sensi della L.R. 20/2006, del D.P.G.R. 46/R/2008 e del D.P.R. 59/2013.

A titolo informativo si richiamano inoltre i contenuti della nuova Direttiva Acque (Dir.2024/3019) che ha esteso l'obbligo di depurazione, da conseguire entro l'anno 2035, agli agglomerati con un numero di A.E. di 1.000 o più ma inferiore a 2.000 (art. 3 della Dir.); la progettazione, la gestione e la manutenzione dei sistemi individuali di cui al paragrafo 1, dell'art. 4, della Direttiva citata dovranno inoltre realizzare un livello di protezione e dell'ambiente e della salute umana pari al trattamento secondario e terziario di cui agli articoli 6 e 7 della medesima.

Per quel che concerne la tutela qualitativa della risorsa idrica, richiamate le disposizioni dei commi 3 e 4 dell'art.94 del D.lgs. 152/2006, il secondo relativo al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento di specifiche attività all'interno delle "zone di rispetto" delle captazioni di acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano ed erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, si evidenzia come le previsioni in questione non ricadano e non siano prossimi alle medesime; si informa inoltre che tali perimetrazioni sono in fase di revisione in base ai nuovi criteri dettati dalla DGRT 872/2020 e pertanto potrebbero subire variazioni nel loro perimetro.

Per quel che concerne infine la tutela quantitativa della risorsa idrica, si ricordano le limitazioni all'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto disposte dagli artt.3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008. [...]

Considerazioni

Si prende atto quanto espresso dalla Autorità Idrica Toscana. Si fa altresì presente che il Gestore del Servizio Idrico integrato (Publiacqua S.p.A.) in questa fase del procedimento si è espresso con Ns. prot.n.55540 del 14/11/2025.

Conclusioni

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.



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:

| | |
|---|---|
| 1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi | |
| - 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); | ☺ |
| 2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: | |
| - 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); | ☺ |
| Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: | |
| - 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.