Oggetto: **Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Capolona e Subbiano (AR) - Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina di Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, relativa alla conformazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 94 della l.r. 65/2014 – Formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capolona e Subbiano.**

Seduta n° 5 del 08/08/2025

Verbale

Il giorno **08/08/2025**, sono convenuti e presenti in modalità videoconferenza, collegati con la sede della Regione Toscana, i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti, convocati con nota prot. Reg. n. 0528693 del 04/07/2025 e posticipata al giorno successivo con nota prot. Reg. n. 0623721 del 01/08/2025.

per la **Regione Toscana,** Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, dirigente arch. Marco Carletti (ore 10:00) ed i seguenti funzionari**:** arch. Lucia Meucci, titolare di incarico di e.q. per la Toscana Nord e Centro Est, con funzione di Presidente, delegata con decreto 22686 del 24/10/2023, arch. Pierpaolo Pirisi Funzionario; Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio dirigente arch. Domenico Bartolo Scrascia ed i seguenti funzionari arch. Cecilia Berengo titolare di incarico di e.q. Gestione e attuazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, arch.Manuela Casarano;

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo**, Arch. Massimo Bucci delegato con nota prot. Reg. n. 0635081del 06/08/2025.

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

per il **Comune di Capolona**: arch. Cristina Frosini ore (9:45), Sindaco Mario Francesconi (ore 10:00)

per il **Comune di Subbiano:** arch. Samuela Ristori Responsabile del Procedimento

per il Gruppo di progettazione: arch. Michela Chiti, Agr. Ilaria Scatarzi

La **Conferenza** avvia i propri lavori alle ore 09:30

In via preliminare la Conferenza ripercorre l'esito delle precedenti sedute, tenutesi in data 23/05/2024 verbale prot. RT 0324700 del 07/06/2024, in data 04/07/2024 verbale prot. RT 395838 del 12/07/2024, in data

Via di Novoli, 26
50127 Firenze
Tel. 055 4383024 Fax 055 4383382
regionetoscana@postacert.toscana.it

19/09/2024, verbale prot. RT 509239 del 25/09/2024, in data 22/04/2025 verbale prot. RT 0289362 del 30/04/2025.

Ai fini del presente verbale, si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e l'esito riportati nei quattro verbali precedenti e gli approfondimenti dei tavoli tecnici, conclusi con la richiesta di integrazioni e modifiche.

Con nota prot. RT 0522494 del 03/07/2025 il Comune di Subbiano ha richiesto la convocazione della conferenza paesaggistica richiedendo che fossero affrontate le questioni relative alla ricognizione dei beni paesaggistici e revisioni dei vincoli al fine di poter addivenire alla conformazione e approvazione del piano.
Alla richiesta di convocazione venivano trasmessi gli elaborati distinti dalle relative impronte Hash.

Con nota prot. R.T. 0631376 del 05/08/2025, il Comune di Subbiano ha trasmesso agli Enti competenti la documentazione coordinata e completa inerente gli aspetti paesaggistici per la conferenza paesaggistica del 08/08/2025, ai fini della conformazione al PIT del Piano Strutturale Intercomunale comuni di Capolona e Subbiano.

Con nota prot. R.T. 635257 del 06/08/2025, la Provincia di Arezzo ha comunicato l'impossibilità di partecipare alla seduta odierna poiché giorno di chiusura degli uffici Provinciali ed ha espresso il proprio contributo tecnico, che si allega al presente verbale.

Quinta seduta

Premessa

La **Regione**, stante la presenza anche della **Soprintendenza**, evidenzia la completa composizione della Conferenza e che le valutazioni di conformità di seguito espresse, sono frutto di valutazioni congiunte e condivise da entrambe gli Enti, Regione Toscana e Ministero della Cultura, per le parti di propria competenza.

La Regione, nell'illustrare le valutazioni di conformità del PSI al PIT-PPR, esprime quindi la posizione della Conferenza.

3c. Verifica delle coerenze rispetto ai contenuti statutari del PTC

Con nota prot. R.T. 635257 del 06/08/2025, la Provincia di Arezzo ha espresso il proprio contributo tecnico che si riporta: *"(...) Ai fini dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica per l'esame della Conformazione ai contenuti del PIT-PPR del Piano Strutturale Intercomunale, si precisa tuttavia che a seguito della quarta seduta del 22 aprile 2025, durante la quale erano stati chiesti approfondimenti, modifiche ed integrazioni alla documentazione per la verifica delle coerenze rispetto ai contenuti statutari del PTC, sono pervenuti con prot.18249 del 26.06.2025 gli elaborati aggiornati comprensivi della Disciplina del territorio e contenenti le modifiche così come concordate in sede di Conferenza. Si ritiene pertanto la coerenza del Piano Strutturale Intercomunale ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento in quanto superate le criticità evidenziate."*

Comune di Subbiano

QUARTA SEDUTA

S1 – Subbiano *(a sud del cimitero comunale)*

La Conferenza verifica le richieste presentate in relazione alla porzione a sud del cimitero al fine di perseguire la strategia di edilizia sociale e riqualificazione funzionale del tessuto urbano.

Conclusioni

La Conferenza accoglie la strategia dell'AC e prescrive che siano opportunamente integrate le disposizioni normative del PSI in relazione al comma 4 art. 4 della lr 65/2014.

QUINTA SEDUTA

La Conferenza chiede al RUP di indicare dove è stata integrata la norma

RUP Dichiara che le disposizioni normative del PSI in relazione al comma 4 art. 4 della lr 65/2014, saranno integrate in sede di approvazione del PSI.

Conclusioni

La Conferenza rimane in attesa della trasmissione dell'atto di approvazione dello strumento comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificatati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse dalla Conferenza.

S2 - Subbiano, La Smondata

QUARTA SEDUTA

La Conferenza verifica le richieste presentate in relazione alla località La Smondata che definiscono una strategia legata a residenze di tipo sociale, co-housing e senior-housing.

La Provincia richiama il rispetto del PTC per la parte statutaria da declinare nel PO. La Provincia richiama l'allegato QP2A del PTC - CAPITOLO 3 – III.a di cui tenere espressamente conto. La motivazione deve essere puntuale e specifica.

Conclusioni

La Conferenza accoglie la strategia dell'AC e prescrive che siano opportunamente integrate le disposizioni normative del PSI in relazione al comma 4 art. 4 della lr 65/2014 e con riferimento alle disposizioni statutarie del PTC.

QUINTA SEDUTA

La Conferenza chiede al RUP di indicare dove è stata integrata la norma

RUP Dichiara che le disposizioni normative del PSI in relazione al comma 4 art. 4 della lr 65/2014, saranno integrate in sede di approvazione del PSI.

Conclusioni

La Conferenza rimane in attesa della trasmissione dell'atto di approvazione dello strumento comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificatati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse dalla Conferenza.

Comune di Capolona

QUARTA SEDUTA

C1 - Loc. Stazione *(la porzione a nord ovest)*

La Conferenza prende atto delle integrazioni indicate dall'AC in relazione alla strategia di edilizia residenziale sociale, co-housing e social-housing per l'ambito C1.

Conclusioni

Via di Novoli, 26
50127 Firenze
Tel. 055 4383024 Fax 055 4383382
regionetoscana@postacert.toscana.it

La Conferenza accoglie la strategia e chiede che siano opportunamente integrate le disposizioni normative del PSI.

QUINTA SEDUTA

La Conferenza chiede al RUP di indicare dove è stata integrata la norma

RUP Dichiara che le disposizioni normative del PSI in relazione al comma 4 art. 4 della lr 65/2014, saranno integrate in sede di approvazione del PSI.

Conclusioni

La Conferenza rimane in attesa della trasmissione dell'atto di approvazione dello strumento comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificatati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse dalla Conferenza.

C3 – Loc. Caliano

QUARTA SEDUTA

La Conferenza prende atto delle integrazioni indicate dall'AC in relazione alla strategia di edilizia residenziale sociale, co-housing e social-housing per l'ambito C3.

Inserire integrazioni relative alla Disciplina del PTC – come caso sopra Allegato QP2A – Capitolo 3 – III.a

Conclusioni

La Conferenza accoglie la strategia dell'AC e prescrive che siano opportunamente integrate le disposizioni normative del PSI in relazione al comma 4 art. 4 della lr 65/2014 e con riferimento alle disposizioni statutarie del PTC.

QUINTA SEDUTA

La Conferenza chiede al RUP di indicare dove è stata integrata la norma

RUP Dichiara che le disposizioni normative del PSI in relazione al comma 4 art. 4 della lr 65/2014, saranno integrate in sede di approvazione del PSI.

Conclusioni

La Conferenza rimane in attesa della trasmissione dell'atto di approvazione dello strumento comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificatati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse dalla Conferenza.

Il Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio evidenzia quanto segue:

Il Comune di Subbiano ha trasmesso con nota prot. reg. n. 0631376 del 05/08/2025 la seguente documentazione aggiornata completa di codici hash, relativa alla ricognizione delle aree vincolate ex art. 142 c. 1 lett. c) e g) e art. 142 c. 2 del D.Lgs. 42/2004:

- REL.BCP - Relazione sulla ricognizione – identificazione dei beni paesaggistici e culturali ai fini della conformazione al PIT/PPR;
- All.BPC.2 - Ricognizione dei beni di cui all'art 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 (3 tavole in scala 1:10.000);
- All.BPC.3 - Ricognizione dei beni di cui all'art 142, comma 1, lett. g) del D.Lgs. 42/2004 (3 tavole in scala 1:10.000)
- All.BPC.4 - Atlante tipologico delle aree per la ricognizione dei beni paesaggistici di cui all'art 142, c. 1, lett. g) del D.Lgs. 42/2004;
- shapefile *aree_pdf_rev1*;
- shapefile *boschi_psi_capolonasubbiano*;
- shapefile *buffer_fiumi*;

Via di Novoli, 26
50127 Firenze
Tel. 055 4383024 Fax 055 4383382
regionetoscana@postacert.toscana.it

- shapefile *Reticolo LR79_clip_Capolona+Subbiano.*

Dall'analisi della documentazione trasmessa, si rappresenta quanto segue:

Ricognizione aree vincolate ex art. 142 c.1 lett. c) e g)

Gli elaborati sono stati modificati secondo quanto richiesto dalla Conferenza nella seduta del 04/07/2024.
La Conferenza chiede che, ai fini della validazione, siano aggiornati gli elaborati "QC.V.01 – Beni culturali e beni paesaggistici".

Verifica esclusioni ai sensi dell'art. 142 c.2 del D.Lgs. 42/2004

La Conferenza ricorda di apportare agli elaborati le seguenti modifiche segnalate nella seduta del 04/07/2024, che qui si richiamano:

Capolona

Riguardo all'area "Viale Dante" zona nord (oggi via Tortelli) e all'area "La Nussa", si chiede di escludere dall'applicazione del vincolo esclusivamente le parti realizzate comprese nel perimetro del PPA del 1979, così come disposto dall'art. 142 c. 2 lett. b).

Subbiano

Lungo via Togliatti si rileva un'incongruenza tra le aree oggetto di perizia giurata e quelle indicate come comprese nel PPA negli elaborati All.BPC.1.a-b-c.

In relazione alle seguenti proposte di esclusione dal vincolo:
- aree del Comune di Capolona che nel PdF del 1975 sono classificate come zone B1, ma nella variante n. 6 al PdF, approvata con DGR n.4604 del 29/04/1985, risultano individuate come "*verde vincolato*":
- zone del Comune di Subbiano classificate dalle varianti al PdF vigenti al 06/09/1985 con la sigla A3 ai sensi del D.M. 1444/68;

il Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio comunica che, date le criticità emerse nell'applicazione dell'art. 142 c. 2 del Codice, ha sottoposto la questione alla Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Ministero della Cultura – Servizio V, mediante nota pec, anche in considerazione delle riflessioni sviluppate dai Comuni nella nota tramessa con prot. reg. n. 0178932 del 18/03/2025.
Nelle more di un riscontro da parte del Servizio V del MiC, la Conferenza conferma quanto già espresso nella seduta del 04/07/2024 e chiede alle A.C. di aggionare gli elaborati.
Il Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio si impegna ad aggiornare le A.C. in merito.

Conclusioni

La Conferenza chiede alle amministrazioni comunali di modificare e/o aggiornare gli elaborati in base alle valutazioni espresse e, a seguito dell'approvazione in Consiglio Comunale, di trasmetterli ufficialmente tramite pec sia alla Regione che alla Soprintendenza, al fine di poter procedere con la validazione del quadro conoscitivo di maggior dettaglio, ai sensi dell'art. 5 c. 4 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

Conclusioni

La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune e riportata in narrativa, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti e all'esito delle valutazioni odierne, dispone che siano apportate le integrazioni e/o le modifiche riportate nelle conclusioni dei singoli punti del presente verbale.

Via di Novoli, 26
50127 Firenze
Tel. 055 4383024 Fax 055 4383382
regionetoscana@postacert.toscana.it

La Conferenza, dà atto che, ai fini della conclusione del procedimento di conformazione cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, la Regione procederà a convocare la Conferenza paesaggistica a seguito della ricezione da parte del Comune dell'atto di approvazione dello strumento comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificatati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse dalla Conferenza.

La Conferenza aggiorna i propri lavori in attesa dell'atto di approvazione o di un'eventuale richiesta di convocazione di conferenza paesaggistica istruttoria da parte del Comune.

Alle ore 10:18 la Conferenza chiude i lavori della quinta seduta

per la **Regione Toscana**, Arch. Lucia Meucci

LUCIA MEUCCI

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo,** delegato in base alla nota registrata al prot. Reg. n.063508[redacted] 06/08/2025, allegata al presente verbale,
Arch. Massimo Bucci

Via di Novoli, 26
50127 Firenze
Tel. 055 4383024 Fax 055 4383382
regionetoscana@postacert.toscana.it