

VERBALE COMMISSIONE Autorità competente in materia di VAS e VIA
Seduta del giorno 3/3/2026

Il giorno **tre** del mese di **marzo** dell'anno **2026** si è riunita l'“Autorità Competente” di cui alla Legge 10/2010 e s.m. e i., istituita con deliberazione della Giunta Comunale n. 172 del 02/12/2019, relativamente alle procedure di V.A.S. e V.I.A. per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza di questo Comune;

Sono presenti alla seduta: **Arch. Carolina Capitanio** e **Arch. Fabio Turcheschi**.

Le funzioni di segretario verbalizzante sono svolte dal Responsabile del Settore 3 Programmazione del Territorio **Arch. Filippo Falaschi**.

Partecipa altresì alla riunione l'**Arch. Vittorio Donti** in qualità di Responsabile del procedimento delle pratiche 289/205 di cui al punto 1) e 131/2024 di cui al punto 2) dell'odg,

L' Autorità Competente procede alla discussione:

1. Variante urbanistica per la realizzazione di cabina di trasformazione MT/BT antistante ingresso complesso Immobiliare ex Cappellificio Corti, via di Castello, SIGNA (FI)– pratica edilizia n. 289/2025

Proponente: Il Castello di Signa s.r.l. poi Green Wave s.r.l., ora Leonessa s.r.l.

Facendo seguito alla seduta del 28.10.2025 punto 1 nella quale si sono individuati gli Enti ai quali inviare il documento preliminare per l'acquisizione dei contributi necessari ai fini della valutazione di assoggettabilità a VAS

Visti i contributi pervenuti da:

- *Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale del 23/12/2025 prot. 998808, pervenuto al protocollo comunale in data 23/12/2025 prot. n. 33564;*
- *Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Province di Firenze e Prato del 9/12/2025 prot. 35518, pervenuto al protocollo comunale in data 9/12/2025 prot. n. 32158;*

Preso atto che:

- **Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale:** *esaminata la condizione di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica, esprime le seguenti valutazioni:*
 - a) **Pericolosità geomorfologica:** *classe attribuita G3: “Si ritiene che l'intervento qualora sia realizzato con fondazioni superficiali debba prevedere analisi di stabilità del versante, nello stato attuale e di progetto. Tale verifica potrà essere omessa qualora si ritenga eseguire l'intervento con fondazioni profonde. Ulteriore condizionamento per l'intervento è il mantenimento di una efficace regimazione idraulica dell'area. Si ricorda inoltre il rispetto delle norme di settore, NTC 2018 e DPGR 1/2022*
 - b) **Pericolosità idraulica:** *classe attribuita P1: “non sono stati individuati condizionamenti idraulici”*
 - c) **Pericolosità sismica:** *classe attribuita S3 “L'intervento è condizionato all'utilizzo nei calcoli di un suolo di fondazione di categoria E e di un parametro topografico T2 vista la pendenza dell'area”*
 - d) **Idrogeologia:** *“Non vi sono condizionamenti idrogeologici*
- **Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Province di Firenze e Prato:** *richiamata la disciplina paesaggistica inserita nel PIT e descritta nell'apposita*

scheda del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Codice Beni Culturali, apposto DM 21.7.1971, nella quale si prevede che:

- a) *Siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi). (Prescrizioni 3.c.1 - punto 5)*
- b) *Sia conservato lo skyline dell'insediamento storico (Prescrizioni 3.c.1 - punto 7)*
- c) *L'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici; (Prescrizioni 3.c.1 - punto 9)*
- d) *Gli interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo, limitandoli o occludendoli e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; (Prescrizioni 4.c.1)*
- e) *L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche (Prescrizioni 4.c.2)*

Viene richiesta la seguente documentazione:

- 1) *Relazione paesaggistica secondo il modello stabilito dal DPCM del 12.12.2005, comprensiva di tutti i contenuti indicati al punto 3 dell'allegato al suddetto DPCM. La relazione dovrà fare opportuno riferimento ai contenuti del piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico per l'analisi del contesto di intervento*
- 2) *Elaborati di dettaglio relativi alla cabina di trasformazione, adeguatamente rappresentata in pianta, prospetto e sezione, con relativa sistemazione esterna*
- 3) *Elaborati di inserimento ambientale della volumetria di progetto nel contesto circostante*
- 4) *Eventuali misure di mitigazione paesaggistica che potranno essere adottate in maniera significativa gli impatti negativi sul contesto paesaggistico circostante e per migliorare l'inserimento nel paesaggio urbano*

Preso atto che non sono pervenuti contributi da:

- *Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Pianificazione*
- *Regione Toscana – Direzione: Ambiente e Energia – Settore: VIA – VAS*
- *Città Metropolitana di Firenze – Direzione Pianificazione Strategica;*
- *ARPAT Dipartimento provinciale;*
- *Azienda USL Toscana Centro*
- *E-distribuzione;*

Visto il verbale della riunione interna con gli uffici comunali (Settore 3 – 4 – 6 e 7) del 30.12.2025 e della successiva comunicazione del Responsabile del Procedimento del 2.3.2026 prot. 5439 con la quale si richiede di:

- 1) *Riunificare i due procedimenti del Piano di Recupero a Variante e completamento al Piano di Recupero ex Cappellificio Corti di cui alla P.E. 131/2024 e della Variante urbanistica per la realizzazione della cabina ENEL su via di Castello di cui alla P.E. 289/2025 in un unico procedimento, riferito all'istanza P.E. 131/2024, che diventerà quindi Piano di Recupero a Variante e completamento al Piano di Recupero ex Cappellificio Corti con contestuale Variante urbanistica al RUC vigente e Modifica al Piano Operativo adottato*
- 2) *Presentare una nuova versione del progetto di tale Piano di Recupero secondo le indicazioni del verbale del 30.12.2025, prevedendo la nuova cabina ENEL e aree per raccolta rifiuti e fermata bus scolastici al posto del sedime ex fabbricato 1C*

Considerato che in data 2.3.2026 prot. 5484 e 5485 e in data 3.3.2026 prot. 5593 il tecnico incaricato da Leonessa s.r.l., ex Green Wave ed ex Il Castello di Signa, ha presentato nuovo progetto per il Piano di Recupero per completamento e variante ex Cappellificio Corti, con contestuale Variante urbanistica al RUC vigente e Modifica al Piano Operativo adottato, riferito alla P.E. 131/2024, nel quale la nuova Cabina Enel viene proposta localizzata in parte dell'area ex edificio 1C,

La Commissione, quale Autorità Competente, decide l'**archiviazione** della istanza di verifica ad assoggettabilità a VAS della "**Variante urbanistica per la realizzazione di cabina di trasformazione MT/BT antistante ingresso complesso Immobiliare ex Cappellificio Corti, via di Castello, SIGNA (FI)– pratica edilizia n. 289/2025**".

2. Piano di Recupero per completamento e variante del PR ex Cappellificio Corti con contestuale variante al RUC vigente, ai sensi art. 32 della LR 65/2014, e modifica POC adottato in SIGNA (FI), via di Castello – pratica edilizia n. 2024/131

Il Castello di Signa s.r.l. poi Green Wave s.r.l., ora Leonessa s.r.l.

Premesso che in data 15.10.2024, punto 1, si è tenuta la seduta della Commissione con funzione di Autorità competente in materia di VAS e VIA per **Piano di Recupero per completamento e variante del PR ex Cappellificio Corti relativamente all'edificio 1C in SIGNA (FI), via di Castello– pratica edilizia n. 2024/131, del quale edificio si prevedeva la demolizione**. In tale seduta, facendo seguito alla precedente del 23.7.2024 punto 1, nella quale si erano individuati gli Enti ai quali inviare il documento preliminare relativo al Piano di Recupero in oggetto, per l'acquisizione dei contributi necessari ai fini della valutazione di assoggettabilità a VAS,

Visti i contributi allora pervenuti da:

- Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale del 26/8/2024 prot. 461956, pervenuto al protocollo comunale in data 26/08/2024 prot. n. 23630;
- Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Province di Firenze, Pistoia e Prato del 30/8/2024 prot. 22449, pervenuto al protocollo comunale in data 30/8/2024 prot. n. 24142;
- ARPAT del 2/09/2024 prot. 68853, pervenuto al protocollo comunale in data 3/09/2024 prot. n. 24403;
- Città Metropolitana di Firenze – ufficio Pianificazione Strategica del 2/9/2024 prot. 44153, pervenuto al protocollo comunale in data 03/09/2024 prot. n. 24470;

Considerato che:

- **Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale:** esaminata la condizione di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica, preso atto che l'intervento non risulta soggetto ad effettuare le indagini geologiche, idrauliche e sismiche, comunicava che non si rilevano particolari criticità per gli aspetti di competenza.
- **Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Province di Firenze, Pistoia e Prato:** in considerazione che il piano di recupero non determinava problemi ambientali e impatti potenzialmente negativi sul patrimonio paesaggistico e culturale, ritiene che l'intervento non debba essere assoggettata a procedura di VAS.
- **ARPAT** riteneva che l'opera in esame non debba essere assoggettata a procedura di VAS;
- **Città Metropolitana di Firenze** non rilevava elementi di contrasto con il PTCP;

Preso atto che non erano pervenuti contributi da:

- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Pianificazione
- Regione Toscana – Direzione: Ambiente e Energia – Settore: VIA – VAS
- Azienda USL Toscana Centro
- E-distribuzione;

La Commissione, quale Autorità Competente, decideva la **non assoggettabilità a VAS** del "**Piano di Recupero per completamento e variante del PR ex Cappellificio Corti relativamente all'edificio 1C in SIGNA (FI), via di Castello**", in quanto non incisivo circa gli impatti ambientali potenzialmente rilevabili nella zona, e approvava il documento allegato al verbale redatto dalla Responsabile del Settore III Arch.

Filippo Falaschi e si prendeva quindi atto che la Variante urbanistica in questione poteva essere esclusa dalla procedura di VAS.

Vista la determinazione del Responsabile del Settore 3 n. 714 del 23.10.2024 con la quale è stata approvata la non assoggettabilità a VAS del “Piano di Recupero per completamento e variante del PR ex Cappellificio Corti relativamente all’edificio 1C in SIGNA (FI), via di Castello, con la previsione della demolizione dell’edificio 1C.

Preso atto della parallela istanza di Variante urbanistica per la realizzazione di cabina di trasformazione MT/BT antistante ingresso complesso Immobiliare ex Cappellificio Corti, via di Castello, SIGNA (FI)–pratica edilizia n. 289/2025, e dei contributi pervenuti a seguito della seduta del 28.10.2025 punto 1 nella quale si sono individuati gli Enti ai quali inviare il documento preliminare ai fini della valutazione di assoggettabilità a VAS;

Visti i contributi pervenuti da:

- *Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale del 23/12/2025 prot. 998808, pervenuto al protocollo comunale in data 23/12/2025 prot. n. 33564;*
- *Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Province di Firenze e Prato del 9/12/2025 prot. 35518, pervenuto al protocollo comunale in data 9/12/2025 prot. n. 32158;*

Preso atto che:

- *Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale: esaminata la condizione di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica, esprime le seguenti valutazioni:*
 - a) *Pericolosità geomorfologica: classe attribuita G3: “Si ritiene che l’intervento qualora sia realizzato con fondazioni superficiali debba prevedere analisi di stabilità del versante, nello stato attuale e di progetto. Tale verifica potrà essere omessa qualora si ritenga eseguire l’intervento con fondazioni profonde. Ulteriore condizionamento per l’intervento è il mantenimento di una efficace regimazione idraulica dell’area. Si ricorda inoltre il rispetto delle norme di settore, NTC 2018 e DPGR 1/2022*
 - b) *Pericolosità idraulica: classe attribuita P1: “non sono stati individuati condizionamenti idraulici”*
 - c) *Pericolosità sismica: classe attribuita S3 “L’intervento è condizionato all’utilizzo nei calcoli di un suolo di fondazione di categoria E e di un parametro topografico T2 vista la pendenza dell’area”*
 - d) *Idrogeologia: “Non vi sono condizionamenti idrogeologici*
- *Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Province di Firenze e Prato: richiamata la disciplina paesaggistica inserita nel PIT e descritta nell’apposita scheda del vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 136 del Codice Beni Culturali, apposto DM 21.7.1971, nella quale si prevede che:*
 - a) *Siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi). (Prescrizioni 3.c.1 - punto 5)*
 - b) *Sia conservato lo skyline dell’insediamento storico (Prescrizioni 3.c.1 - punto 7)*
 - c) *L’installazione di nuovi impianti, l’adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l’adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici; (Prescrizioni 3.c.1 - punto 9)*
 - d) *Gli interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo, limitandoli o occludendoli e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; (Prescrizioni 4.c.1)*
 - e) *L’inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche (Prescrizioni 4.c.2)*

Viene richiesta la seguente documentazione: Relazione paesaggistica, Elaborati di dettaglio relativi alla cabina con relativa sistemazione esterna, Elaborati di inserimento ambientale della volumetria

di progetto nel contesto circostante, Eventuali misure di mitigazione paesaggistica che potranno essere adottate in maniera significativa gli impatti negativi sul contesto paesaggistico circostante e per migliorare l'inserimento nel paesaggio urbano

Preso atto che non sono pervenuti contributi da:

- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Pianificazione
- Regione Toscana – Direzione: Ambiente e Energia – Settore: VIA – VAS
- Città Metropolitana di Firenze – Direzione Pianificazione Strategica;
- ARPAT Dipartimento provinciale;
- Azienda USL Toscana Centro
- E-distribuzione;

Visto il verbale della riunione interna con gli uffici comunali (Settore 3 – 4 – 6 e 7) del 30.12.2025 e della successiva comunicazione del Responsabile del Procedimento del 2.3.2026 prot. 5439 con la quale si richiede di:

- *Riunificare i due procedimenti del Piano di Recupero a Variante e completamento al Piano di Recupero ex Cappellificio Corti di cui alla P.E. 131/2024 e della Variante urbanistica per la realizzazione della cabina ENEL su via di Castello di cui alla P.E. 289/2025 in un unico procedimento, riferito all'istanza P.E. 131/2024, che diventerà quindi Piano di Recupero a Variante e completamento al Piano di Recupero ex Cappellificio Corti con contestuale Variante urbanistica al RUC vigente e Modifica al Piano Operativo adottato*
- *Presentare una nuova versione del progetto di tale Piano di Recupero secondo le indicazioni del verbale del 30.12.2025, prevedendo la nuova cabina ENEL e aree per raccolta rifiuti e fermata bus scolastici al posto del sedime ex fabbricato IC*

Premesso dunque tutto quanto sopra esposto,

*Considerato che in data 2.3.2026 prot. 5484 e 5485 e in data 3.3.2026 prot. 5593 il tecnico incaricato da Leonessa s.r.l., ex Green Wave ed ex Il Castello di Signa, ha presentato nuovo progetto per il **Piano di Recupero per completamento e variante ex Cappellificio Corti, con contestuale Variante urbanistica al RUC vigente e Modifica al Piano Operativo adottato, riferito alla P.E. 131/2024**, nel quale la nuova Cabina Enel viene proposta localizzata in parte dell'area ex edificio IC,*

*Vista la precedente decisione n. 1 della Commissione, quale Autorità Competente, relativa all'archiviazione della istanza di verifica ad assoggettabilità a VAS della “**Variante urbanistica per la realizzazione di cabina di trasformazione MT/BT antistante ingresso complesso Immobiliare ex Cappellificio Corti, via di Castello, SIGNA (FI)– pratica edilizia n. 289/2025**”.*

*La Commissione, visto il Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, per il **Piano di Recupero per completamento e variante ex Cappellificio Corti, con contestuale Variante urbanistica al RUC vigente e Modifica al Piano Operativo adottato, riferito alla P.E. 131/2024**, redatto ai sensi art. 5 comma 3 della L.R. 10/2010, presentato in data 2.3.2026 prot. 5484:*

- 1) *Accertato che il PdR ex Cappellificio Corti, nonché il RUC in qualità di strumento urbanistico comunale sovraordinato, non sono stati nella loro fase di approvazione sottoposti a VAS ai sensi LR 10/2010 (in quanto antecedenti alla normativa regionale) e considerato che l'intervento proposto comporta una modifica alla disciplina del PdR originario, recepito ed inserito nel RUC vigente come piano attuativo già approvato, la Commissione ritiene che l'idonea procedura sia quella di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 5 comma 3 e all'art. 22 della LR 10/2010;*
- 2) *Preso atto che relativamente all'intervento di demolizione del fabbricato IC, già previsto nel progetto di Piano di Recupero **per completamento e variante del PR ex Cappellificio Corti relativamente all'edificio IC in SIGNA (FI), via di Castello – versione 2024 – pratica edilizia n. 2024/131**, esaminato dalla Commissione in data 15.10.2024, punto 1, sono stati richiesti i contributi necessari e che sulla base di quelli pervenuti, già descritti in premessa, è stata decisa la **non assoggettabilità a VAS**, ufficializzata con la Determinazione n. 714 del 23.10.2024;*

- 3) *Preso atto che relativamente all'intervento previsione di nuova cabina ENEL, originariamente previsto nel progetto di Variante urbanistica per la realizzazione di cabina di trasformazione MT/BT antistante ingresso complesso Immobiliare ex Cappellificio Corti, via di Castello, SIGNA (FI)– pratica edilizia n. 289/2025, e localizzato nell'area di fronte, esaminato dalla Commissione in data 3.3.2026, punto 1, che ne ha disposto l'archiviazione, sono stati richiesti i contributi necessari e che sono pervenuti due contributi, Soprintendenza e Genio Civile;*
- 4) *Preso atto che la nuova versione del progetto di Piano di Recupero per completamento e variante ex Cappellificio Corti, con contestuale Variante urbanistica al RUC vigente e Modifica al Piano Operativo adottato, riferito alla P.E. 131/2024 è stata presentata in data 2.3.2026 prot. 5484 e 5485 a seguito della comunicazione dell'ufficio urbanistica 2.3.2026 prot. 5439, sulla base del verbale degli uffici comunali del 30.12.2025, e prevede la nuova cabina ENEL e altre aree pubbliche al posto del sedime ex fabbricato 1C;*
- 5) *Visto il contributo della Soprintendenza del 9/12/2025 prot. 35518, pervenuto al protocollo comunale in data 9/12/2025 prot. n. 32158, acquisito nell'ambito della istanza P.E. 289/2025, e descritto in dettaglio in premessa;*
- 6) *Dato atto che la nuova soluzione di Piano di Recupero presentata cerca di superare le criticità espresse dai contributi della Soprintendenza e del Genio Civile espressi nell'ambito della soluzione di cui alla P.E. 289/2025, archiviata con la precedente seduta del 3.3.2026 punto 1;*
- 7) *Vista anche la Relazione Paesaggistica presentato in data 2.3.2026 prot. 5484, insieme al citato documento preliminare;*
- 8) *Preso atto che la Soprintendenza si esprimerà comunque sul progetto di Piano di recupero, prima dell'approvazione definitiva del piano, nell'ambito della procedura di adeguamento e conformazione al piano paesaggistico attraverso conferenza paesaggistica di cui all'art. 31 della LR 65/2014,*

La Commissione, quale Autorità Competente, decide:

- 1) *di non richiedere ulteriori contributi rispetto a quelli già richiesti a seguito delle sedute del 23.7.2024 punto 1, riferita alla P.E. 131/2024 e del 28.10.2025 punto 1, riferita alla P.E. 289/2025;*
- 2) *di confermare la non assoggettabilità a VAS del "Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 33 L.R.T. 65/2014, per completamento e variante del PR ex Cappellificio Corti relativamente all'edificio 1C in SIGNA (FI), via di Castello", in quanto non incisivo circa gli impatti ambientali potenzialmente rilevabili nella zona.*
- 3) *di raccomandare un migliore inserimento ambientale della cabina nei successivi step procedurali.*

Infine la commissione approva il documento allegato al presente verbale redatto dalla Responsabile del Settore III Arch. Filippo Falaschi in qualità di segretario verbalizzante e si prende quindi atto che la Variante urbanistica in questione può essere esclusa dalla procedura di VAS.

Esauriti i punti in discussione, la riunione si chiude.

Signa, 3/3/2026

Il segretario verbalizzante

Arch. F. Falaschi

Autorità competente in materia di VAS

Arch. C. Capitanio

Arch. F. Turcheschi