



## **SCHEDA ANALITICO - DESCRITTIVA BENI PAESAGGISTICI**

DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42  
CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO ART. 143

LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65  
NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

**IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO**  
AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS. 42/2004

**ZONE LUNGO LA SUPERSTRADA FIRENZE-SIENA  
NEI COMUNI DI SAN CASCIAANO VAL DI PESA,  
IMPRUNETA, TAVARNELLE VAL DI PESA,  
BARBERINO VAL D'ELSA**

**CODICE REGIONALE:** 9048008  
**CODICE MINISTERIALE:** 90099  
**GAZZETTA UFFICIALE:** N. 101 DEL 22 APRILE 1970  
**BURT:**

**PROVINCIA:** FIRENZE  
**COMUNE:** BARBERINO VAL D'ELSA, IMPRUNETA, SAN CASCIAANO  
VAL DI PESA, TAVARNELLE VAL DI PESA

**MARZO 2019**



## MOTIVAZIONE

[...] le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché la superstrada Firenze-Siena rappresenta un belvedere che ha aperto al godimento dei viaggiatori su di essa transitanti zone un tempo pressoché sconosciute. L'autostrada nel suo tracciato percorre la celeberrima zona del chianti, di cui mette in valore la bellezza paesaggistica, costituita dall'alternarsi di intensa e varia coltura di olivi e vigneti, intramezzati da vaste aree boschive che cingono gli antichi centri abitati, le pievi secolari, le ville rinascimentali di cui il territorio è ricco.

## IDENTIFICAZIONE DELL'AREA VINCOLATA

Le zone lungo la superstrada Firenze-Siena comprese nei territori dei comuni di S. Casciano V. Pesa, Barberino V. Elsa, Tavarnelle V. di Pesa e di Impruneta per una larghezza di m. 150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata, ad esclusione delle zone evidenziate in rosso nelle planimetrie allegate ai provvedimenti già affissi agli Albi Pretori dei comuni interessati dal vincolo.

**SEGMENTAZIONE DEL PERIMETRO\***

<b>A</b>	le zone lungo la superstrada Firenze - Siena comprese nei territori dei comuni di San Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta per una larghezza di m. 150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata, ad esclusione delle zone evidenziate in rosso nelle planimetrie allegate ai provvedimenti già affissi agli Albi Pretori dei Comuni interessati dal vincolo.
----------	---

**NOTE**

Benché nel verbale della Commissione Provinciale si faccia esplicito riferimento all'esclusione dal vincolo di alcune aree a destinazione industriale, individuate graficamente nella planimetria allegata al verbale stesso (ed affissa agli albi pretori dei Comuni interessati dal vincolo), di tale esclusione non vi è menzione nel testo del provvedimento pubblicato in Gazzetta Ufficiale, né nell'estratto del verbale della Commissione pubblicato anch'esso in Gazzetta Ufficiale, in calce al decreto.

Poiché, invece, sia il verbale completo della Commissione Provinciale, sia la planimetria a questa allegata sono stati correttamente pubblicati agli albi pretori dei Comuni interessati dal vincolo, la perimetrazione è stata eseguita tenendo conto dell'esclusione di tali aree e non limitandosi a quanto riportato in Gazzetta Ufficiale.

La frase **“ad esclusione delle zone evidenziate in rosso nelle planimetrie allegate ai provvedimenti già affissi agli Albi Pretori dei Comuni interessati dal vincolo”** è quindi aggiunta su deliberazione della Commissione Paesaggistica Regionale tenutasi in data 6/10/2017.

---

\* Al fine di permettere una più agevole delineazione del perimetro, nella descrizione dei *tratti* possono essere stati aggiunti termini e/o toponimi e/o capisaldi non originariamente presenti nel testo del provvedimento; per la fedele descrizione si rimanda al testo del provvedimento o al paragrafo *Identificazione dell'area vincolata*.



## TESTO DEL PROVVEDIMENTO

DECRETO MINISTERIALE 23 MARZO 1970

***Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle zone lungo la superstrada Firenze-Siena comprese nei territori dei comuni di S. Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta.***

Il ministro per la pubblica istruzione vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;

visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta;

esaminati gli atti;

considerato che la commissione provinciale di Firenze per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 22 novembre 1968, ha incluso nell'elenco delle località da sottoporre alla tutela paesistica, compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, le zone ai lati della superstrada Firenze-Siena;

considerato che il verbale della suddetta commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata legge, all'albo dei comuni di S. Casciano Val Pesa, Barberino V. Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta;

vista l'opposizione presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo, dai signori Lodovico Boninsegni e Gaddo Boninsegni, che si dichiarano respinte;

considerato che il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa;

riconosciuto che le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché la superstrada Firenze-Siena rappresenta un belvedere che ha aperto al godimento dei viaggiatori su di essa transitanti zone un tempo pressoché sconosciute. L'autostrada nel suo tracciato percorre la celeberrima zona del chianti, di cui mette in valore la bellezza paesaggistica, costituita dall'alternarsi di intensa e varia coltura di olivi e vigneti, intramezzati da vaste aree boschive che cingono gli antichi centri abitati, le pievi secolari, le ville rinascimentali di cui il territorio è ricco;

## DECRETA:

le zone lungo la superstrada Firenze-Siena comprese nei territori dei comuni di S. Casciano V. Pesa, Barberino V. Elsa, Tavarnelle V. di Pesa e di Impruneta per una larghezza di m. 150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata, hanno notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e sono, quindi, sottoposte a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.



Il presente decreto sarà pubblicato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella gazzetta ufficiale insieme con il verbale della commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Firenze.

La soprintendenza ai monumenti di Firenze curerà che i comuni di S. Casciano V. Pesa, Barberino V. Elsa, Tavarnelle V. di Pesa e di Impruneta provvedano all'affissione della gazzetta ufficiale contenente il presente decreto all'albo comunale entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che i comuni stessi tengano a disposizione degli interessati, altra copia della gazzetta ufficiale, con la planimetria della zona vincolata, giusta l'art. 4 della legge precitata.

La soprintendenza comunicherà al ministero la data dell'affissione della gazzetta ufficiale stessa.

Roma, addì 23 marzo 1970

Il Ministro: Limoni



---

**TESTO DELL'ESTRATTO DEL VERBALE DELLA COMMISSIONE PROVINCIALE PUBBLICATO SU G.U.**

COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI DELLA PROVINCIA DI FIRENZE

Il giorno 22 novembre 1968 nei locali della soprintendenza ai monumenti in palazzo Pitti, la commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali ha tenuto una riunione per discutere le seguenti O.O.P.:

1) Discussione sulla proposta di tutela ai lati della superstrada Firenze-Siena.

(*Omissis*).

La commissione decide di costituire ai lati della autostrada medesima una fascia di tutela paesaggistica di mt. 150 di larghezza da ogni lato, misurati dal centro della carreggiata e da intendersi in proiezione orizzontale.

Votano a favore i componenti la commissione presente e il sindaco di Tavarnelle e Barberino mentre il sindaco di S. Casciano dà voto contrario.

(*Omissis*).

(3115)



## ESTRATTO DEL TESTO DEL VERBALE DELLA COMMISSIONE PROVINCIALE PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO COMUNALE IN OCCASIONE DELL'AVVIO DI PROCEDIMENTO

Il giorno 22 Novembre, nei locali della Soprintendenza ai monumenti in Palazzo Pitti, la Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali ha tenuto una riunione per discutere le seguenti O.O.P.

- 1) Discussione sulla proposta di tutela ai lati della super strada Firenze-Siena.
- 2) (*Omissis*)...
- 3) (*Omissis*)...
- 4) *Omissis*
- 5) (*Omissis*)
- 6) (*Omissis*)
- 7) Varie ed eventuali.

Erano presenti:

Il presidente prof. Giovanni Colacicchi; il vice presidente arch. Guido Morozzi, Soprintendente ai Monumenti di Firenze e Pistoia; il rappresentante dei professionisti ed artisti arch. Prof. Ugo Saccardi; il rappresentante degli agricoltori avv. Fabrizio Barbolan di Montauto; la dottoressa Barbi delegata dall'E.P.T. ed i sindaci di:

- Barberino Val d'Elsa
- Certaldo (Sig. Masini)
- S. Casciano Val di Pesa (Sig. Ciapetti)
- Dicomano (Sig. Vecci)
- Montelupo - il Sindaco è rappresentato dall'Assessore delegato e dai Sigg.ri Franco Anticaglia e Pier Federico Federici
- Tavarnelle Val di Pesa (Sig. Brogi Luigi)
- Signa (Sig. Danilo Benelli).

Presente il segretario della Commissione Dott. Ferdinando Chiostrì. Assente benché invitato il Sindaco dell'Impruneta.

Essendo presente il numero legale dei Commissari, il presidente prof. Giovanni Colacicchi dichiara aperta la seduta e per snellire la discussione lasciando in libertà i sindaci che hanno da discutere argomenti singoli, dà la precedenza alla proposta di tutela interessante il comune di Montelupo Fiorentino [...]

(*Omissis*)

Terminata così la discussione su questo argomento i rappresentanti del Comune di Montelupo lasciano la sala e si passa a discutere della proposta di tutela ai lati della superstrada Firenze-Siena.

La discussione si apre sulle proposte di esclusione dal vincolo di alcune aree da destinarsi ad insediamenti industriali fatti dal Comune di S. Casciano Val di Pesa.



Il sindaco Sig. Ciapetti chiede insistentemente e fermamente che tali zone siano depennate dall'area sottoposta a tutela per il loro peculiare carattere di possibile e unico territorio ove ubicare le poche industrie, del resto a carattere artigiano, che il Comune può attrarre, industrie che permetterebbero il fissarsi nel territorio comunale di una massa di lavoratori che oggi costituiscono una massa fluttuante di mano d'opera che gravita su Firenze.

La discussione si fa serrata con gli interventi del Prof. arch. Saccardi, del Soprintendente e del rappresentante degli agricoltori avv. Barbolani di Montauto, del presidente della commissione che difende soprattutto gli aspetti di bellezza della vallata della Pesa. Il Sindaco di San Casciano difende però le sue tesi ed afferma inoltre che il Comune si è preoccupato di stabilire norme che pur consentendo l'insediamento industriale nelle zone prescelte tendono a costituire intorno ai laboratori, agli stabilimenti, e simili edifici, zone verdi, o comunque libere da costruzioni che evitino il costituirsi intasamenti edilizi di aspetto deprimente o dannoso al paesaggio circostante. L'architetto Saccardi fa notare al sindaco sig. Ciapetti, che più che le remore dall'azione della Soprintendenza, tanto temuta dalle Amministrazioni Comunali, attualmente ogni licenza edilizia per insediamento di industrie in zone a ciò destinate deve essere rilasciata in base allo studio di piani particolareggiati di tali insediamenti, ai sensi della legge urbanistica n.765, propone quindi al Sindaco che egli accetti il vincolo continuo al bordo dell'autostrada e che presenti o studi assieme alla Soprintendenza i piani predetti.

Infine viene stabilito che nel Comune di S. Casciano Val di Pesa il vincolo escluderà dal suo tracciato le zone coperte dalla coloritura rossa [nota del compilatore: il dattiloscritto riporta una correzione a penna dell'originario testo che, annerito con sovrascrittura e quindi di difficile interpretazione, sembrerebbe essere stato "il vincolo escluderà dal suo tracciato le zone non coperte dalla marcatura (?) verde (?)] come da planimetria allegata al presente verbale, e includerà invece quella a destinazione industriale posta nelle vicinanze dello svincolo per S. Casciano verso Firenze, ove la Soprintendenza accetta che possano sorgere stabilimenti industriali i cui progetti siano sottoposti al suo esame. Il vincolo avrà quindi l'andamento e l'estensione precisata dalla carta allegata al presente verbale.

Si discute poi di ciò che interessa il Comune di Tavarnelle Val di Pesa, che chiede l'esclusione dalla tutela paesistica di un solo tratto di territorio, anch'esso a destinazione industriale, compreso nel tratto Ponte Nuovo - Sambuca e segnato nella carta allegata a questo verbale.

Dopo breve discussione, la Commissione accetta le proposte di escludere tale area dal vincolo.

Si arriva quindi al voto e viene approvata la seguente motivazione di tutela: la Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Firenze, riconosciuto che la superstrada Firenze-Siena rappresenta un belvedere di interesse pubblico che ha aperto al godimento dei viaggiatori su di essa transitanti, zone un tempo pressoché sconosciute, che essa nel suo tracciato percorre la celeberrima zona del Chianti, di cui mette in valore la bellezza paesaggistica, costituita dall'alternarsi di zone di intensa e varia coltura di olivi e vigneti, che intramezzati da vaste aree boschive che cingono gli antichi centri abitati, le pievi secolari, le ville rinascimentali di cui il territorio è ricco, decide di costituire ai lati della autostrada medesima una fascia di tutela paesaggistica di mt. 150 di larghezza da ogni lato, misurati dal centro della carreggiata e da intendersi in proiezione orizzontale, con le limitazioni e le interruzioni che risultano dall'allegata planimetria.

Riconosce che nella località così indicata con il n.1 nella planimetria riguardante il vincolo ai lati della superstrada Firenze-Siena possano sorgere impianti a carattere industriale o artigiano che





dovranno essere studiati nel rispetto standard urbanistici previsti dalle leggi vigenti, e in accordo fra la Soprintendenza ai Monumenti di Firenze e i Comuni interessati.

Votano a favore i componenti la Commissione presente e il Sindaco di Tavarnelle e Barberino, mentre il sindaco di S. Casciano dà voto contrario.

(*Omissis*)

La seduta termina alle ore 19.45.

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

Nota del compilatore: gli *omissis* fanno riferimento a parti del verbale che riguardano vincoli differenti da quello oggetto di questa scheda, ma discussi nella medesima seduta.



---

COMMISSIONE REGIONALE DEL PAESAGGIO

ART. 137 D. LGS 42/2004 E ART. 1 L.R. 26/2012

*Estratto del verbale relativo all'adunanza del giorno 3 aprile 2014*

*Omissis*

Con riferimento al punto 2 (D.M. 101-1970a codice 9048008) dopo ampia e approfondita discussione la commissione decide che potrebbe costituire un utile supporto ad un'univoca interpretazione di elementi cartografici e testuali tra loro non perfettamente collimanti, l'esibizione o della planimetria o dei documenti di pianificazione dell'epoca recanti la perimetrazione di tale area a destinazione industriale, dando mandato al Settore competente di fare espressa richiesta in tal senso.

In mancanza di tale documentazione la Commissione si esprimerà comunque sulla base della documentazione disponibile.

La commissione conclude i propri lavori alle 14.40



COMMISSIONE REGIONALE DEL PAESAGGIO

ART. 137 D. LGS 42/2004 E ART. 1 L.R. 26/2012

*Estratto del verbale relativo all'adunanza del giorno 8 giugno 2016*

*Omissis*

Riguardo al terzo punto dell'odg:

Vincolo denominato "Zone lungo la superstrada Firenze-Siena nei comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa" (cod. vincolo 101-1970a)

Già trattato nella seduta del 3 aprile 2014.

Si dà lettura allo stralcio di verbale del 3 aprile 2014 riguardante il punto in questione.

Prende la parola il comune che, nella persona del tecnico Ing. Simone Dallai, illustra il tema in questione, chiedendo che sia confermata l'esclusione dal vincolo dell'intero tratto campito in rosso nella cartografia del 1969, a partire dal ponte Nuovo, in coerenza con quanto risultante dagli atti di pianificazione del Comune dal 1973 in poi.

Il Soprintendente Marino illustra la documentazione reperita presso i propri uffici.

In particolare, la planimetria restituita dopo essere stata affissa all'Albo in sede di avvio del procedimento e quella restituita dopo l'affissione all'Albo dopo l'emanazione del provvedimento in Gazzetta.

Dall'esame delle planimetrie disponibili dei 4 comuni interessati, in cui in rosso sono individuate le zone escluse, si evince una difformità: la zona esclusa è un po' più ampia nella planimetria inviata in occasione dell'avvio del procedimento dal Comune di Tavarnelle. Quella pubblicata in occasione dell'emanazione del provvedimento è diversa e coerente con quella dei comuni limitrofi.

Pertanto, basandosi sulla cartografia e sul fatto che nel decreto si fa riferimento alla cartografia medesima, non pare esservi dubbio sull'individuazione del vincolo, laddove esiste invece un contrasto con quanto riportato nel verbale.

Infatti la documentazione esaminata – verbale del 1969, cartografia allegata, decreto ministeriale, cartografia pubblicata dopo l'emissione del provvedimento – si presta a dubbi interpretativi ("incertezza originaria del vincolo"), in particolare derivanti dal confronto tra le diverse cartografie, nonché tra la parte descrittiva (verbale e decreto) e le stesse cartografie.

Quanto alla soluzione alla quale si può arrivare, anche sulla scorta di quanto in passato fatto anche col supporto dell'Ufficio Legislativo del Ministero; una circolare del segretariato Generale n. 14/2013 (che si **allega**) per un caso analogo ha dato le seguenti indicazioni:

in presenza di situazioni come il rilascio di permessi di costruire, verificatesi eventualmente per errore interpretando difformemente un vincolo, in assenza di contestazione delle Soprintendenze, in presenza di un comportamento coerente nel tempo, il Comune può attivare nei confronti della Soprintendenza un procedimento teso alla verifica che questi elementi ricorrano, ai fini del riconoscimento del vincolo nella correttezza del perimetro del medesimo con validità *ex-nunc* (conferma parziale a sanatoria *ex-nunc* del vincolo medesimo).



Il Presidente suggerisce di valutare se una interpretazione testuale del Decreto, che fa esplicito rimando al verbale del 1969 della Commissione, non consenta già oggi alla Commissione di sciogliere la questione nella direzione della interpretazione del vincolo come proposta dal Comune di Tavarnelle.

Dopo ampia discussione la Commissione:

- dà effettivamente atto che la documentazione esaminata - verbale del 1969, cartografia allegata, decreto ministeriale, cartografia pubblicata dopo l'emissione del provvedimento – si presta a dubbi interpretativi (“incertezza originaria del vincolo”), in particolare derivanti dal confronto tra le diverse cartografie nonché tra la parte descrittiva (verbale e decreto) e le stesse cartografie;
- decide di aderire alla proposta del Soprintendente di Firenze.

La Commissione raccomanda al Comune, a far data dalla odierna Commissione, in via cautelativa, di assumere l'estensione del vincolo in coerenza con la cartografia pubblicata in occasione dell'emissione del decreto ministeriale del 23/3/1970, senza pregiudizio rispetto al procedimento da attivarsi a sua cura come sopra descritto.

Il Sindaco del Comune di Tavarnelle, precisa che l'Amministrazione ha tenuto un atteggiamento coerente e continuativo nel tempo secondo l'interpretazione del vincolo che per le ragioni espresse ha da sempre assunto.

*Omissis*

La commissione conclude i propri lavori alle 13.50



ALLEGATO AL VERBALE DELLA COMMISSIONE REGIONALE DEL PAESAGGIO DEL GIORNO 8/06/2016



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

Segretariato Generale  
Servizio I - Coordinamento e studi

Circolare n. 14

Prot. n. 2836 del 27 MAR. 2013

Class. n. 34.02.01/23

Alla Direzione generale P.A.B.A.A.C.  
SEDE

Alla Direzione generale per le Antichità  
SEDE

A tutte le Direzioni regionali  
LORO SEDI

A tutti gli Istituti  
LORO SEDI

e, per conoscenza Al Capo di Gabinetto  
SEDE

Al Capo dell'Ufficio legislativo  
SEDE

Oggetto: Titoli abilitativi adottati in carenza di presupposta autorizzazione paesaggistica - errata interpretazione di un vincolo paesaggistico di natura provvedimentale.

Con nota prot. n. 4157 del 13 marzo 2013, che si allega, l'Ufficio legislativo ha espresso parere in merito ad un quesito proposto dalla Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto, relativamente alla diversa natura dei vincoli di legge di cui all'art.142 del D.Lgs. 42/2004 e dei vincoli di tipo provvedimentale di cui all'art.136 del D.Lgs. 42/2004.

4



ALLEGATO AL VERBALE DELLA COMMISSIONE REGIONALE DEL PAESAGGIO DEL GIORNO 8/06/2016



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

Segretariato Generale  
Servizio I - Coordinamento e studi

In particolare, il citato parere prende in esame sia il caso di incertezza originaria o sopravvenuta per vizio e/o incompletezza del vincolo *ex lege* cd. di tipo ubicazionale, sia il caso di incertezza originaria o sopravvenuta per vizio e/o incompletezza del vincolo di tipo provvedimentale, analizzando differenti soluzioni da prendere in considerazione nell'eventualità in cui, *medio tempore*, siano stati realizzati interventi edificatori senza titolo paesaggistico.

Si invitano, pertanto, gli Uffici in indirizzo a tenere nel debito conto il suddetto parere nell'esercizio delle rispettive funzioni in materia di tutela del paesaggio.

Il Segretario generale  
Arch. Antonio P. Recchia

h


2



## ALLEGATO AL VERBALE DELLA COMMISSIONE REGIONALE DEL PAESAGGIO DEL GIORNO 8/06/2016

15/3/2013

MODELLO  
R.A.C. - 04



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

UFFICIO LEGISLATIVO

MBAC-UDCM  
LEGISLATIVO  
0004157-13/03/2013  
Cl. 08.01.00/20.5

Alfa Direzione regionale  
per i beni culturali e paesaggistici  
del Veneto  
VENEZIA

SEGRETERIA  
15 MAR 2013

e.p.c. Alla Direzione generale  
per il paesaggio, le belle arti,  
l'architettura e l'arte contemporanea  
SEDE

Al Segretariato Generale  
SEDE

OGGETTO: San Martino Buon Albergo (Verona) – Titoli abilitativi adottati in carenza di presupposta autorizzazione paesaggistica – errata interpretazione di un vincolo paesaggistico di natura provvedimentale – quesito.

1. Con nota prot. 0003660 del 28 febbraio u.s. codesta Direzione regionale ha rappresentato il caso del Comune indicato in oggetto, nel cui territorio risultano essentiti, da un cinquantennio, numerosi interventi edificatori sulla base del solo titolo edilizio in carenza della presupposta autorizzazione paesaggistica, e ciò sull'errata convinzione che, sulla porzione territoriale posta a sud della strada regionale n. 11, fossero venuti meno gli effetti di un precedente provvedimento di tutela paesaggistica (dichiarazione di notevole interesse pubblico adottata con d.m. 25 ottobre 1961). In particolare, codesta Direzione domanda se il principio enunciato da questo Ufficio legislativo nei precedenti pareri prot. n. 9907 del 29 maggio 2012 (relativo al Comune di Greve sul Chianti) e prot. n. 19922 del 14 novembre 2012 (relativo al Comune di Jesolo) "sia estensibile a casi in cui la tutela paesaggistica è non già ex lege (come



## ALLEGATO AL VERBALE DELLA COMMISSIONE REGIONALE DEL PAESAGGIO DEL GIORNO 8/06/2016



MOD. 5

*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

UFFICIO LEGISLATIVO

*appunto nel caso di Greve in Chianti e Jesolo), bensì di natura provvedimentale, come nella fattispecie sopra tratteggiata".*

2. Sul piano strutturale i vincoli di legge – già legge "Galasso" del 1985, oggi art. 142 del codice di settore – presentano una natura affatto diversa rispetto ai vincoli "tradizionali", di tipo provvedimentale (oggi art. 136 stesso codice). Nell'un caso la dichiarazione di notevole interesse paesaggistico è presunta per legge ed è predicata riguardo a intere aree territoriali individuate in base a criteri geografici o ubicazionali. Nell'altro caso la dichiarazione è operata direttamente e specificamente con riferimento a una porzione territoriale circoscritta e perimetrata nello stesso provvedimento di vincolo. Ne consegue la oggettiva difficoltà di estendere a un caso di vincolo provvedimentale i principi enunciati dallo scrivente Ufficio, nei citati pareri, con riguardo alla diversa ipotesi di vincoli di tipo ubicazionale caratterizzati dall'incertezza oggettiva nella definizione del relativo ambito spaziale derivante da un errore/vizio contenuto *ab origine* nello stesso atto amministrativo presupposto come elemento normativo definitorio della fattispecie legale per la determinazione della porzione territoriale interessata dal vincolo medesimo (in positivo o, come nei casi esaminati di Greve nel Chianti e Jesolo, in negativo, in relazione all'esclusione del vincolo di legge "Galasso" per le zone "A" e "B" della strumentazione urbanistica comunale vigente alla data di entrata in vigore di quella legge vincolistica).

Ne consegue che deve escludersi una automatica applicabilità dei principi enunciati nei precedenti pareri di questo Ufficio alla fattispecie in oggetto.

3. Occorre, tuttavia, interrogarsi su quale debba essere il trattamento giuridico appropriato e legittimo di un caso, quale quello rappresentato nella richiesta di parere in esame, in cui per cinquant'anni le amministrazioni tutte abbiano concordemente ritenuto, mediante atti e comportamenti certi, inequivoci, reiterati e costanti, l'inesistenza del vincolo o ne abbiano concordemente determinato l'ambito applicativo in modo rivelatosi successivamente errato per difetto. In effetti, nel caso rappresentato nella richiesta di parere in oggetto sembrano ricorrere





## ALLEGATO AL VERBALE DELLA COMMISSIONE REGIONALE DEL PAESAGGIO DEL GIORNO 8/06/2016



MOD. 6

*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

UFFICIO LEGISLATIVO

due dei tre presupposti individuati dallo scrivente Ufficio nei precedenti pareri "Greve in Chianti" e "Jesolo" per addivenire a una soluzione positiva del caso: l'uniforme e univoca negazione del vincolo in una determinata porzione territoriale in realtà successivamente rivelatasi coperta dal dispositivo di tutela; la buona fede oggettiva e soggettiva e l'affidamento meritevole di tutela dei cittadini e delle imprese che, per decenni, hanno del tutto ragionevolmente e incolpevolmente confidato, in base ad atti e comportamenti delle amministrazioni competenti, sulla non necessità di munirsi, oltre che del titolo edilizio, anche dell'autorizzazione paesaggistica.

La necessità di affinare lo sforzo interpretativo, al fine di sondare la possibile trasponibilità dei principi già elaborati dall'Ufficio per il caso di incertezza originaria per vizio e/o incompletezza del vincolo *ex lege* ai casi (analoghi) di incertezza originaria per vizio e/o incompletezza del vincolo provvedimentale, si impone d'altra parte per il rilievo della insostenibilità delle ricadute effettuali, oggettivamente ingiuste, che identicamente deriverebbero, così come nel caso di incertezza del vincolo di legge, anche nel caso (in esame) di incertezza sui vincoli provvedimentali, ove si negasse qualsiasi rilevanza di tale incertezza (e delle sue cause) e si escludesse qualsiasi soluzione interpretativa ragionevole, capace di coniugare le ragioni della tutela con quelle della difesa dell'affidamento incolpevole e della buona fede oggettiva dei cittadini. Nell'un caso come nell'altro, infatti, il combinato disposto del divieto di autorizzazione a sanatoria (art. 146, comma 4, codice di settore) e i ristrettissimi margini di revisione dei vincoli, anche nella sede (naturale) della nuova copianificazione paesaggistica (su cui si vedano i recenti pareri di questo Ufficio n. prot. 12974 del 5 luglio 2011 e n. prot. 2993 del 21 febbraio 2013) condurrebbe all'esito aberrante di dover disporre la demolizione dei manufatti "abusivamente" realizzati senza autorizzazione paesaggistica (salvi i limitati casi sanabili ai sensi dell'art. 167, comma 4, del codice), con le conseguenze anche penali stabilite dall'art. 181.

4. Orbene, un primo caso di sicura estendibilità al vincolo da provvedimento dei principi, sopra ricordati, riferiti ai vincoli di legge di tipo ubicazionale è sicuramente costituito



## ALLEGATO AL VERBALE DELLA COMMISSIONE REGIONALE DEL PAESAGGIO DEL GIORNO 8/06/2016

MOD. 100  
B.A.C. 2008

MOD. 5

*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

UFFICIO LEGISLATIVO

dall'ipotesi in cui il provvedimento di vincolo presenti una perimetrazione palesemente carente, lacunosa, assolutamente incerta, incompleta o contraddittoria, riferita, ad esempio, a rilievi cartografici non pertinenti o a parametri geografici non esistenti o non identificabili sul territorio preso in considerazione (si ricorda che l'art. 11, secondo comma, del r.d. 3 giugno 1940, n. 1357 prevedeva che il provvedimento "deve contenere tutti quei dati che valgono a bene individuare la cosa che si vuole proteggere"). Una seconda ipotesi assimilabile può essere quella della sovrapposizione, sulla medesima porzione territoriale, di provvedimenti di vincolo successivi, non adeguatamente coordinati tra loro, in modo da ingenerare un'oggettiva incertezza sulla sorte di (parte del) provvedimento anteriore (che potrebbe ragionevolmente sembrare essere stato sussunto dal provvedimento successivo, soprattutto allorché si tratti di atti intervenuti nel periodo di sicura vigenza dell'art. 14 del r.d. n. 1357 del 1940).

In tale ipotesi potrebbe rientrare il caso di San Martino Buon Albergo nel quale tutte le Amministrazioni competenti, e conseguentemente i cittadini, hanno ritenuto, per molti decenni, implicitamente ridotto il perimetro del vincolo del 1961 ad opera del successivo vincolo del 1971, in ragione del fatto che il secondo aveva iscritto nel suo perimetro solo una parte dell'area compresa nel vincolo originario, con la conseguenza che la non coordinata sovrapposizione dei successivi provvedimenti di vincolo ha determinato una obbiettiva incertezza sull'estensione dell'area vincolata o, se si vuole, una certezza, putativa nelle Amministrazioni interessate, in ordine alla avvenuta riduzione dell'area stessa.

In casi del genere sarebbe invero agevole, secondo i principi, affermare l'originaria illegittimità parziale dell'atto e procedere, anche a distanza di numerosi anni, al suo annullamento parziale in autotutela (ad opera degli stessi organi e con lo stesso procedimento oggi vigente per il provvedimento positivo di vincolo, secondo il principio del *contrarius actus*), apparendo sicuramente sussistenti i presupposti indicati dall'art. 21-bis della legge n. 241 del 1990, in particolare, nel bilanciamento degli opposti interessi in gioco, il presupposto dell'interesse pubblico concreto e attuale prevalente nel senso del ridimensionamento del perimetro del vincolo entro il suo ambito di sicura delimitazione, così da adeguare il diritto al fatto e rimuovere in radice ragioni di ingiustizia sostanziale e di conflitto ingestibile sul



## ALLEGATO AL VERBALE DELLA COMMISSIONE REGIONALE DEL PAESAGGIO DEL GIORNO 8/06/2016

MODULIST  
B.A.C. - 69

MOD. 6

*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

UFFICIO LEGISLATIVO

territorio. In alternativa, peraltro, il procedimento di riesame (di legittimità, non certo di merito) ben potrebbe avere come esito (non già l'annullamento parziale, bensì) la conferma parziale a sanatoria, con adeguata integrazione postuma delle carenze della perimetrazione, che ne avevano (parzialmente) viziato il contenuto dispositivo. In tale ipotesi, naturalmente, secondo i principi, la conferma, in quanto nuovo atto provvedimentale con effetti costitutivi (e non atto meramente confermativo con effetti solo dichiarativi), avrebbe efficacia *ex nunc* e impedirebbe di sanzionare il pregresso, che sarebbe sotto questo profilo "sanato" (per l'intervenuto accertamento successivo della originaria non operatività del vincolo per quelle porzioni territoriali non correttamente o non affatto perimetrare e dunque mai ricomprese nell'ambito spaziale di efficacia del vincolo stesso). Alla stessa stregua, nel caso di sovrapposizione contraddittoria di successivi provvedimenti di vincolo incidenti sulla stessa area territoriale e non coordinati tra loro, il procedimento di riesame ben potrebbe sortire, quale suo esito naturale, la soluzione del conflitto, con effetti ora per allora, nel senso di accertare l'eventuale effetto novativo o parzialmente abrogativo del successivo provvedimento, rispetto alla precedente misura di tutela.

5. Meno agevole appare invece la soluzione del problema allorquando non si ravvisino siffatti vizi originari o successivi di legittimità nel provvedimento di vincolo. E' difatti parimenti evidente che il principio dell'irrevocabilità del vincolo (su cui si veda il già citato parere di questo Ufficio n. prot. 2993 del 2013) impedisce di dare qualsivoglia rilievo alle considerazioni di merito circa la carenza in concreto (originaria o sopravvenuta) dei presupposti di pregio paesistico richiesti dalla disciplina di settore (del tutto irrilevante restando altresì il fatto che quella porzione territoriale fosse già stata - o sia stata successivamente - destinata ad area di sviluppo industriale dalla strumentazione urbanistica comunale). Neppure pare ipotizzabile, in un caso del genere, un effetto abrogativo per fatti concludenti o una sorta di "desuetudine" del dispositivo di vincolo, istituti come è noto di difficile applicazione con riferimento ai provvedimenti amministrativi e del tutto improponibili con specifico riguardo a quelli di vincolo paesaggistico.



## ALLEGATO AL VERBALE DELLA COMMISSIONE REGIONALE DEL PAESAGGIO DEL GIORNO 8/06/2016

MODULATO  
S. S. S. / 98

MOD. 6

*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

UFFICIO LEGISLATIVO

6. Volendo trarre una sintesi riepilogativa del criterio interpretativo fornito, può osservarsi che, alla stregua dei richiamati pareri n. 9907/2012 (Greve sul Chianti) e n. 19922/2012 (Jesolo), occorre la ricorrenza cumulativa di tre distinti presupposti:

- 1) una prassi costante e convergente delle amministrazioni a vario titolo competenti in materia paesaggistica che hanno ritenuto per un lungo lasso di tempo, mediante atti e comportamenti certi, univoci, reiterati e costanti, l'inesistenza del vincolo;
- 2) il conseguente affidamento tutelabile dei cittadini;
- 3) un vizio o un'incompletezza originarie o sopravvenute del vincolo (in quei casi derivante da un "errore" nel p.r.g., costituente l'elemento normativo della fattispecie del vincolo *ex lege* ubicazionale, tramite il quale si aveva la delimitazione – in negativo – dell'area vincolata, ma configurabile anche in caso di vincolo da provvedimento, come ipotizzato *supra sub 4.*).

Ne consegue la conclusione per cui, al di fuori del caso, tratteggiato *sub 4.*, di rinvenibilità di un vizio originario o successivo nella perimetrazione del vincolo provvedimentale o nella esatta individuazione del suo oggetto, i soli presupposti della diuturna disapplicazione del vincolo da parte delle amministrazioni preposte e della correlativa buona fede oggettiva e soggettiva nella realizzazione di interventi edificatori senza autorizzazione paesaggistica non bastano da soli a consentire la sanatoria di tali interventi, che restano oggettivamente abusivi.

7. Ove, pertanto, codesta Direzione regionale appuri che effettivamente nel caso prospettato si sia verificata una situazione riconducibile al quadro sopra prospettato *sub 4.* e che, quindi, debba ritenersi che per alcune porzioni del territorio del Comune di San Martino Buon Albergo il vincolo paesaggistico di provvedimento rechi in sé un vizio originario o sopravvenuto consistente nella errata o incompleta perimetrazione, oppure nella contraddittoria o non coordinata sovrapposizione di atti fonte di vincolo, allora sarà possibile valutare la possibilità di procedere in autotutela per l'annullamento o la conferma (*ex nunc*) parziali del



ALLEGATO AL VERBALE DELLA COMMISSIONE REGIONALE DEL PAESAGGIO DEL GIORNO 8/06/2016

MODULAND  
S.A.O. - 88



MOD. 6

*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

UFFICIO LEGISLATIVO

vincolo medesimo, con conseguente non sottoposizione a sanzione degli interventi edificatori *medio tempore* realizzati senza titolo paesaggistico.

A tal fine, tenuto anche conto del fatto che risulta positivamente in atto nel Veneto un intenso lavoro comune per la elaborazione ottimale della pianificazione paesaggistica congiunta, in particolare dell'area di "Verona e Garda Baldo", nella quale è compreso il comune *de quo*, potrebbero opportunamente essere attivate, al fine di dirimere la questione, specifiche forme di collaborazione, quali intese o accordi, tra la Direzione regionale, la Soprintendenza e l'Amministrazione locale.

IL CAPO DELL'UFFICIO

~~Cons. Paolo~~ Carpentieri





COMMISSIONE REGIONALE DEL PAESAGGIO

ART. 137 D. LGS 42/2004 E ART. 1 L.R. 26/2012

*Estratto del verbale relativo all'adunanza del giorno 6 ottobre 2017*

*Omissis*

Alle ore 11:50 intervengono i rappresentanti del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, nelle persone del Sig. Sindaco, David Baroncelli, e dell'Ingegnere Simone Dallai, Responsabile dell'Ufficio associato Governo del Territorio. Si inizia la trattazione del punto riguardante la Superstrada Firenze-Siena.

La Commissione esamina, sulla base dell'esposizione fatta dal Dottor Roberto Costantini, la proposta di nuova Scheda Analitico Descrittiva elaborata dal LaMMA del Vincolo denominato "Zone lungo la Superstrada Firenze-Siena nei Comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa" (Codice regionale 9048008).

In primo luogo, la Commissione, esaminata la documentazione in atti ( D.M. 23 marzo 1970, Verbale della Commissione provinciale di Firenze per la Protezione delle Bellezze Naturali in data 22 novembre 1968), ritiene, con parere unanime, che nella fattispecie in esame, l'incertezza da dover definire a cura della Commissione, derivi dalla circostanza che il Verbale della Commissione Provinciale del 22 novembre 1968 faccia esplicito riferimento all'esclusione dal vincolo di alcune aree a destinazione industriale, peraltro precisamente individuate graficamente in una planimetria allegata al Verbale stesso; di tale esclusione, tuttavia, non vi è menzione nel testo del provvedimento pubblicato in Gazzetta Ufficiale, al quale viene allegato solo un estratto del Verbale della Commissione Provinciale che non contiene i riferimenti alla esclusione di aree.

La Commissione, inoltre, prende atto che sia il testo integrale del Verbale della Commissione Provinciale che la planimetria riportante le aree escluse, allegata allo stesso, sono stati pubblicati regolarmente all'Albo pretorio dei rispettivi Comuni interessati dal Vincolo.

Seguono vari interventi dei componenti la Commissione, inerenti la risoluzione delle difformità appena circostanziate di questo Vincolo codice regionale 9048008 e, in particolar modo, viene esaminata congiuntamente dal Segretariato Regionale e dal LaMMA l'ipotesi di una nuova Ortofotocarta che possa dare risoluzione a queste incertezze.

La Commissione dopo approfondita discussione e con parere unanime, vista la documentazione in atti, a seguito dell'istruttoria condotta, ritiene che l'identificazione dell'area vincolata sia la seguente: *"Le zone lungo la superstrada Firenze- Siena comprese nei territori dei Comuni di San Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e Impruneta per una larghezza di m.150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata, ad esclusione delle zone evidenziate in rosso nelle planimetrie allegate ai provvedimenti già affissi agli Albi Pretori dei Comuni interessati dal vincolo"*.

La Commissione Regionale, in fine seduta, dà mandato al LaMMA di produrre la nuova Ortofotocarta, che verrà condivisa e firmata da tutti i membri, e la nuova versione della Scheda Analitico-Descrittiva.

Il Segretariato Regionale ricorda che, in base alla circolare n. 14/2013 (prot. n. 2896 del 27/03/2013) a firma del Segretario Generale ed al connesso parere espresso dall'Ufficio



Legislativo del MiBACT, in presenza di eventuali situazioni, come il rilascio di permessi a costruire in carenza di presupposta autorizzazione paesaggistica, verificatesi per errata interpretazione del vincolo paesaggistico, se non ci sono contestazioni da parte delle Soprintendenze e se c'è un comportamento coerente nel tempo da parte del Comune, quest'ultimo può attivare nei confronti della Soprintendenza, competente per territorio, un procedimento teso alla verifica della ricorrenza dei necessari presupposti, ai fini del riconoscimento del vincolo, nella correttezza del perimetro del medesimo, con validità ex-nunc.

*Omissis*

La Commissione conclude i propri lavori alle 14.00



COMMISSIONE REGIONALE DEL PAESAGGIO

ART. 137 D. LGS 42/2004 E ART. 1 L.R. 26/2012

*Estratto del verbale relativo all'adunanza del giorno 6 marzo 2018*

*Omissis*

Viene trattato il terzo punto all'ordine del giorno : Vincolo denominato "Zone lungo la Superstrada Firenze-Siena nei Comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa" (Codice regionale 9048008).

Viene presentata la documentazione conclusiva (poiché tale argomento era già stato trattato in precedenti sedute) elaborata dal LaMMA, consistente nella Scheda Analitico-Descrittiva (Sezione 2) e nella Cartografia.

I comuni interessati dal vincolo e presenti alla riunione, Tavarnelle Val di Pesa e San Casciano Val di Pesa, visionano e concordano riguardo alle cartografie presentate.

Quindi, dopo attenta analisi, i membri della Commissione firmano, per approvazione, la Scheda Analitico-Descrittiva (Sezione 2) e la Cartografia.

Il Presidente della Commissione comunica che si procederà con una proposta di Deliberazione al Consiglio Regionale, ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014, per riconoscere l'avvenuta modifica-integrazione al PIT-PPR.

*Omissis*

La Commissione conclude i propri lavori alle 14.00