



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E
PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI
FIRENZE E LA PROVINCIA DI PRATO

Firenze

**Al Comune di Scandicci
e ai proprietari, possessori e detentori dei terreni e fabbricati
di cui all'allegato 2
mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune
PEC**

**Alla Città metropolitana di Firenze
per diffusione e pubblicazione nel sito web
PEC**

**Alla Regione Toscana
per diffusione e pubblicazione nel sito web
PEC**

**E p.c.
Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale
SEDE**

Allegati: 2

Oggetto: Scandicci (FI) - "Abbazia di San Salvatore e San Lorenzo a Settimo" e "Chiesa di San Salvatore e San Lorenzo a Settimo con locali annessi", via San Lorenzo a Settimo n. 15.

Prescrizioni di tutela indiretta ai sensi degli art. 45 e 46 del D.Lgs. 42/2004 e smi "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (Codice).

Comunicazione di avvio di procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 241 del 07/08/1990 ss.mm.ii. ed art. 46 del D. Lgs. 42/2004 ss.mm.ii

Visto il provvedimento ministeriale del 25/05/1913 emesso ex art. 5 della L. 364/1909, relativo al complesso abbaziale di San Salvatore e San Lorenzo a Settimo;

Visto il rinnovo ai sensi dell'art. 128 c.1 del Codice, del provvedimento del 1913 sopra citato, di Dichiarazione d'interesse culturale, con D.M. 21/08/1995 ex L. 1089/1939, relativo alla porzione dell'"Abbazia di San Salvatore e San Lorenzo a Settimo", allora identificato catastalmente al foglio 2, p.lle 75, 76, 77,78, 79, 80, 81, 82,83,84, 273, 433, 434;

Visto il rinnovo ai sensi dell'art. 128 c.1 del Codice, del provvedimento del 1913 sopra citato, di Dichiarazione d'interesse culturale, sulla "Chiesa dei Santi Salvatore e Lorenzo a Settimo con locali annessi", individuata al foglio 2, p.lle A e 74, avviato d'Ufficio, con nota prot. 17542 del 11.06.2026;

Visto pertanto che l'intero complesso dell'abbazia di San Salvatore e San Lorenzo a Settimo, inclusa la Chiesa dei Santi Salvatore e Lorenzo a Settimo, così come contraddistinto nella mappa allegata (**AII. 1**) con colore rosso, è tutelato ai sensi dell'art. 10 del Codice e pertanto sottoposto alla disciplina di tutela del Codice, in quanto bene culturale;

Ritenuto che risulta necessario dettare particolari prescrizioni nei confronti degli immobili e terreni di seguito individuati negli allegati 1 e 2, al fine di mantenere e salvaguardare l'integrità, la prospettiva e le condizioni di



ambiente e decoro del complesso monumentale sopra identificato, quale straordinaria emergenza culturale del territorio;

Considerato che il bene culturale in oggetto, insieme a parte del territorio che lo circonda, conserva ancora oggi un disegno che reca l'impronta dell'opera di risanamento svolta dai monaci cistercensi che la costruirono e testimonia il forte legame che l'abbazia ha avuto con le aree agricole intorno e con il fiume;

Considerato che le ultime planimetrie intestate con lo stemma abbaziale, raccolte in cabrei risalenti al XVIII secolo, illustrano, alla vigilia delle trasformazioni che interessarono sia il complesso architettonico sia il suo ambito territoriale, il persistere di tale disegno e le ingenti proprietà terriere monastiche;

Considerato inoltre che l'abbazia è collocata a poche centinaia di metri dal fiume Arno, in un ambito di paesaggio segnato da peculiari caratteri idro-morfo-genetici che connotano una pianura ridisegnata dall'uomo nel corso dei secoli, come confermato nelle divisioni fondiari moderne di tutta la piana di Scandicci, che conservano ancora le tracce della centuriazione di epoca romana;

Considerato che i caratteri ecosistemici del luogo configurano un paesaggio agricolo tipico della piana alluvionale, di elevato interesse, seppure segnato da marginali processi di artificializzazione;

Considerato che il paesaggio rurale superstite conserva i caratteri di un territorio storicamente sfruttato dall'uomo, con monoculture erbacee e cerealicole e piantumazioni varie, dove la porzione prospiciente l'abbazia si connota per la straordinaria relazione storica, morfologica e funzionale che ha legato la medesima, sin dalla sua origine, al fiume Arno e alla maglia agricola interposta.

Tutto ciò premesso, si rileva che la suddetta relazione si conserva in modo particolare nell'area come perimetrata nella documentazione grafica allegata (All. 1).

Ai fini di mantenere e salvaguardare l'integrità, la prospettiva e le condizioni di ambiente e decoro del suddetto complesso dell'Abbazia e chiesa di San Salvatore e San Lorenzo a Settimo quale elemento dominante del territorio, per le motivazioni sopra dette, si dettano le prescrizioni di tutela indiretta di seguito indicate.

Si comunica pertanto, con la presente, l'avvio del procedimento di tutela indiretta, ai sensi dell'art. 45 e 46 del D. Lgs. 42/2004, relativamente ai terreni e ai fabbricati, così come individuati nella mappa perimetrata allegata (All. 1), con le seguenti prescrizioni:

1) Nell'area immediatamente circostante il complesso tutelato fino al fiume, indicata nella mappa allegata (All. 1) con colore rosa e contraddistinta dalla lettera A:

- non sono ammessi nuovi interventi edificatori in elevato, ad eccezione degli interventi legati all'attività agricola, nonché degli incrementi volumetrici di fabbricati esistenti, comunque da valutarsi secondo un progetto di adeguata qualità (per tipologie costruttive, soluzioni morfologiche, definizioni materiche esteriori, studio delle visuali), che persegua soluzioni compatibili con il valore identitario dei luoghi e tali da armonizzarsi con il complesso monumentale vincolato e il relativo contesto ambientale;

- i nuovi impianti di vegetazione dovranno adeguarsi all'andamento del tessuto agrario storicizzato ed alla orografia dei luoghi; dovranno inoltre armonizzarsi con i caratteri consolidati della natura circostante e prevedere l'uso di specie locali. Le sistemazioni a verde e le eventuali modifiche dell'andamento del terreno dovranno armonizzarsi con i caratteri consolidati del contesto agrario circostante; la manutenzione e la gestione dei soprasuoli esistenti dovrà essere condotta in modo tale da non alterare le attuali visuali verso il complesso in oggetto;

- eventuali parcheggi o posti auto non dovranno interferire con il mantenimento delle visuali verso il complesso in oggetto; dovranno avere una estensione contenuta e uniformarsi all'andamento morfologico del piano di campagna; inoltre, dovranno contemplare materiali e tecniche esecutive coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto, con l'indirizzo di soluzioni permeabili, e prevedere sistemazioni a verde anche al fine di mitigare l'impatto visivo;



- negli spazi ad uso pubblico adiacenti al complesso monumentale vincolato dovrà essere mantenuta una coerente ed efficace fruizione pubblica, principalmente riconducibile alla mobilità lenta.

2) Nelle aree indicate nella mappa allegata (All. 1) con colore azzurro e contraddistinte dalle lettere B1 e B2:

- sono ammessi eventuali interventi di nuova edificazione, di riqualificazione e trasformazione edilizia o inserimenti di altri manufatti, sia permanenti che temporanei, alle seguenti condizioni:

- che non siano pregiudizievoli per la conservazione e la valorizzazione del complesso monumentale vincolato e garantiscano le adeguate condizioni di prospettiva, di luce e decoro, non alterandone la sostanziale percezione delle visuali da e verso il fiume e la campagna circostante;
- che siano armonizzati con il complesso monumentale vincolato e il relativo contesto ambientale, attraverso l'elaborazione di progetti di adeguata qualità (tipologie costruttive, soluzioni morfologiche, definizioni materiche esteriori, studio delle visuali) e, compatibili con il valore identitario dei luoghi;
- che mantengano un'altezza, misurabile alla linea di gronda, coerente e in armonia con l'edificato gli edifici preesistente ed entro il limite di massimo di tre piani fuori terra nell'area B1, ed entro il limite massimo di due piani fuori terra nell'area B2.

3) Nell'intera area di cui alla mappa allegata (All. 1), contraddistinta dalle lettere A (area rosa), B1 e B2 (aree azzurre):

- le sistemazioni esterne, ivi comprese quelle a verde, non dovranno alterare la permeabilità visiva nei confronti del complesso in oggetto e dovranno armonizzarsi nell'uso dei materiali e nelle scelte tipologiche, con le caratteristiche rurali tradizionali del contesto;

- sono ammessi interventi di manutenzione e di miglioria della viabilità esistente, nel rispetto dei tracciati storici e delle caratteristiche morfologiche e tipologiche congruenti con quelle della viabilità storica;

- è vietata l'installazione di impianti fotovoltaici a terra e di mini eolici; eventuali impianti fotovoltaici a tetto e solari termici dovranno essere collocati in modo tale da non interferire negativamente con le visuali da e verso il complesso in oggetto;

- sia perseguito e garantito il costante decoro dello stato dei luoghi, con eliminazione di qualsiasi condizione di degrado ambientale, riconducibile anche ad utilizzi impropri e/o non legittimati dalle autorità competenti;

- non è consentita l'installazione di cartelli pubblicitari, anche temporanei, ad eccezione della segnaletica stradale, informativa e turistica in riferimento all'Abbazia e quella cantieristica obbligatoria;

- eventuali impianti di illuminazione dovranno integrarsi con il contesto per tipologia e materiali e non arrecare danno alla visibilità e godibilità dei beni in oggetto;

4) I progetti relativi a qualsiasi intervento previsto all'interno del perimetro individuato dal presente provvedimento (aree A, B1 e B2), che incida sulla modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi, compresi quelli relative alle coloriture, dovranno essere trasmessi alla competente Soprintendenza, che dovrà verificare ed attestare, prima dell'inizio dei lavori, la rispondenza degli interventi previsti alle suddette prescrizioni.

Si avvisa inoltre che il suddetto procedimento si concluderà entro 120 giorni dalla data di avvio del medesimo. Il relativo provvedimento sarà emesso dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, facendo seguito alla proposta avanzata da questa Soprintendenza, presso la quale è possibile prendere visione degli atti. La presente comunicazione comporta, in via cautelare, ai sensi dell'art. 46 c. 4 del Codice, la temporanea immodificabilità dei terreni e dei fabbricati limitatamente agli aspetti cui si riferiscono le prescrizioni sopra indicate.

Qualora le SS.LL. lo ritenessero opportuno, potranno avvalersi della facoltà di partecipare, entro 80 giorni dalla data di ricezione della presente comunicazione, alla fase istruttoria del procedimento, presentando memorie, documenti, osservazioni direttamente a questa Soprintendenza.



Considerata l'estensione dell'area di rispetto così come definita dal presente avvio, preso atto della gravosità della notifica personale ai singoli proprietari, ai sensi dell'art. 46 del Codice, si chiede al Comune di Scandicci di pubblicare il presente avvio del procedimento di tutela indiretta, completo di allegati, all'Albo Pretorio del Comune per tutta la durata del procedimento.

Si chiede inoltre alla Città metropolitana e alla Regione Toscana di poterne dare diffusione sul proprio sito web.

La Soprintendenza ne darà, inoltre, avviso sul proprio sito istituzionale e tramite i giornali.

Si allega come parte integrante del presente avvio del procedimento:

All. 1 - copia dell'estratto di mappa catastale con individuazione e perimetrazione dell'area e degli edifici oggetto delle prescrizioni di tutela indiretta;

All.2 – elenco delle particelle catastali oggetto del presente procedimento di “tutela indiretta” ex art. 45 del D.lgs. 42/2004 e i rispettivi proprietari, loro eredi o successori.

Istruttoria preliminare: Arch. Gabriele Nannetti

Funzionari di zona: Arch. Ilaria Gigliosi, Dott.ssa Anna Floridia, Dott.ssa Ursula Wierer

Responsabile del procedimento

Ufficio Vincoli

Arch. Serena Agresti

SOPRINTENDENTE
Antonella Ranaldi
(firmato digitalmente)

