



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

ARTICOLO 143 DEL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42  
CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO  
ARTICOLO 33 DELLA LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005, N. 1  
(NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO)

**VINCOLO PAESAGGISTICO (EX LEGGE 1497/39)**

### **LOCALITÀ GRASSINA E LAPPEGGI E ZONE LIMITROFE NEL TERRITORIO COMUNALE DI BAGNO A RIPOLI**

**CODICE REGIONALE:** 9048357  
**CODICE MINISTERIALE:** NON PRESENTE NEL SITAP  
**GAZZETTA UFFICIALE:** N. 240 DEL 15 OTTOBRE 2007

**PROVINCIA:** FIRENZE  
**COMUNE:** BAGNO A RIPOLI

**AGOSTO 2012**



## Motivazione

(... ...) esempio irripetibile di eccezionale interesse paesistico ambientale, dove la profonda fusione tra natura, architettura e territorio va preservata rispettandone anche le prospettive e le vedute di insieme.

Infatti è straordinaria la stretta relazione tra paesaggio agrario, che è ancora quello tipico della conduzione a mezzadria, diffusa nel medioevo, fino a tempi recenti ( segni inconfondibili sono i terrazzamenti in pietrame, le complesse e ingegnose sistemazioni idrauliche a difesa dei suoli, i mulini da grano ) e le numerosissime testimonianze storiche, sia civili che religiose, diffuse nel territorio ( quali la villa di Lappeggi, la villa di Lilliano, l'antica chiesa di S. Martino a strada o ai Cipressi)

## Identificazione dell'area vincolata

Da Nord verso Sud partendo dall'intersezione del vincolo "Autostradale" di cui al D.M. 23.6.1967 con la S.S. 222 Chiantigiana il vincolo segue nell'ordine la via Chiantigiana fino all'intersezione con il fiume Ema, il fiume Ema fino al punto di fronte allo spigolo Nord/Ovest della Casa del Popolo di Grassina, da lì si diparte verso Nord/Est ad incontrare la recinzione del campo sportivo della su menzionata Casa del Popolo; lo segue fino al confine della sua proprietà con il condominio di via A. Bikila identificato nel foglio di mappa 54 part. 201, segue questo confine verso Nord /Est fino alla via IV Agosto, la oltrepassa e continua sul confine Nord/Ovest delle particelle 313 e 329 del foglio 41, segue ancora la part. 329 verso Sud fino al Borro del Balatro, prosegue fino alla via Lilliano e Meoli, la attraversa e in direzione Sud, nel Foglio 42, va ad attestarsi alla via della Fornacella e la segue fino alla Via di Tizzano nel punto tangente il fiume Ema; attraversa il fiume e segue il confine Nord/Est delle particelle 10, 9; Nord della particella 12; Est delle particelle 326, 7, 299 e Ovest delle particelle 17, 292, 274, 18, 285 del Foglio di Mappa 57; segue poi la via Costa al Rosso verso Nord fino all'altezza di via Lippi; prosegue perpendicolarmente verso Ovest fino alla via Chiantigiana; la via Chiantigiana direzione Nord fino al confine Ovest della particella 113 del Foglio di Mappa 55; il confine Ovest della particella 113 del Foglio di Mappa 55; tutto il confine a Nord e a Ovest della particella 17 del Foglio di Mappa 55; i confini Nord/Ovest della particella 25 del Foglio di Mappa 55; Nord delle particelle 33, 395, 396, 283, 32, 390, 282 del Foglio di Mappa 55 fino alla strada comunale di S.Martino, la si attraversa e si prosegue con i confini Nord delle particelle 316, 307 del Foglio di Mappa 55 per poi andare perpendicolari verso il torrente Grassina, lo si segue verso Ovest fino al confine con il comune di Impruneta, lo si percorre verso Nord fino ad arrivare di fronte allo spigolo Nord/Ovest della particella 174 del Foglio di Mappa 53 e Sud/Ovest della particella 175 si va ad incontrarlo attraversando la via di Montauto, si segue il confine Sud della particella 175 del Foglio di Mappa 53, lo si segue verso Est e trovando ancora i confini Sud delle particelle 176, 190, Nord e Ovest della particella 535, Est della particella 186, del Foglio di Mappa 53; il confine entra nel Foglio di Mappa 40 segue la via delle Fonti verso Ovest fino alla part. 598 del Foglio 40, segue il confine ad Ovest verso Nord fino all'lo spigolo Nord/Ovest della part. 415 del Foglio 40; prosegue verso Est fino al confine Ovest della part. 398 del Foglio 40 e lo segue continuando anche sul confine Ovest della part. 236 fino ad arrivare al confine Sud della Particella 237 e lo segue fino all'intersezione con la via Gobetti, segue la detta via verso Nord e prosegue seguendo la nuova viabilità privata a monte dei complessi denominati Coop. S Michele Nuova e Coop.



San Michele Vecchia, attestandosi sulla via di Spedaletto la percorre per un piccolo tratto verso Nord, lasciandola per proseguire sempre verso Nord sulla via vicinale di Fattucchia; l'innesto con la via di Campigliano avviene seguendo il confine Sud della particella 290 del Foglio di Mappa 40; segue verso Nord la via di Campigliano, incontrando di nuovo il confine del vincolo "Autostradale" istituito con D.M. 23.6.1967 e lo segue tutto verso Ovest costituendo confine di vincolo per la parte Nord Ovest fino ad incontrare il confine comunale, a sua volta detto confine costituisce perimetro del vincolo ad Ovest verso Sud fino alla punta estrema di detto confine in località Ugolino, a questo punto sempre seguendo il confine comunale ritorna verso nord fino all'intersezione con il fiume Ema, lo segue per un tratto in direzione Nord Ovest fino alla Strada vicinale in località la Brencola; la stessa fa da confine fino all'incontro con la via di Tizzano la segue verso Sud Est fino all'incrocio con la via di Pulicciano che costituisce confine di vincolo ad Est fino all'incrocio (nell'abitato di Antella) con la via della Torricella, la stessa viene seguita verso Nord Ovest fino ad incontrare il perimetro del vincolo Autostradale D.M. 23.6.1967 sopracitato, lo segue verso Ovest fino a ritrovare di nuovo la strada statale 222 Chiantigiana chiudendo così l'area proposta al vincolo.

## Segmentazione del perimetro\*

<b>A</b>	DA NORD VERSO SUD PARTENDO DALL'INTERSEZIONE DEL VINCOLO "AUTOSTRADALE" DI CUI AL D.M. 23.6.1967 CON LA S.S. 222 CHIANTIGIANA IL VINCOLO SEGUE NELL'ORDINE LA VIA CHIANTIGIANA FINO ALL'INTERSEZIONE CON IL FIUME EMA
<b>B</b>	IL FIUME EMA FINO AL PUNTO DI FRONTE ALLO SPIGOLO NORD/OVEST DELLA CASA DEL POPOLO DI GRASSINA
<b>C</b>	DA LÌ SI DIPARTE VERSO NORD/EST AD INCONTRARE LA RECINZIONE DEL CAMPO SPORTIVO DELLA SU MENZIONATA CASA DEL POPOLO;
<b>D</b>	LO SEGUE FINO AL CONFINE DELLA SUA PROPRIETÀ CON IL CONDOMINIO DI VIA A. BIKILA IDENTIFICATO NEL FOGLIO DI MAPPA 54 PART. 201
<b>E</b>	SEGUE QUESTO CONFINE VERSO NORD /EST FINO ALLA VIA IV AGOSTO, LA OLTREPASSA
<b>F</b>	E CONTINUA SUL CONFINE NORD/OVEST DELLE PARTICELLE 313 E 329 DEL FOGLIO 41,
<b>G</b>	SEGUE ANCORA LA PART. 329 VERSO SUD FINO AL BORRO DEL BALATRO,
<b>H</b>	PROSEGUE FINO ALLA VIA LILLIANO E MEOLI,
<b>I</b>	LA ATTRAVERSA E IN DIREZIONE SUD, NEL FOGLIO 42, VA AD ATTESTARSI ALLA VIA DELLA FORNACELLA
<b>J</b>	E LA SEGUE FINO ALLA VIA DI TIZZANO NEL PUNTO TANGENTE IL FIUME EMA;
<b>K</b>	ATTRAVERSA IL FIUME E SEGUE IL CONFINE NORD/EST DELLE PARTICELLE 10, 9; NORD DELLA PARTICELLA 12; EST DELLE PARTICELLE 326, 7, 299 E OVEST DELLE PARTICELLE 17, 292, 274, 18, 285 DEL FOGLIO DI MAPPA 57;
<b>L</b>	SEGUE POI LA VIA COSTA AL ROSSO VERSO NORD FINO ALL'ALTEZZA DI VIA LIPPI;
<b>M</b>	PROSEGUE PERPENDICOLARMENTE VERSO OVEST FINO ALLA VIA CHIANTIGIANA;
<b>N</b>	LA VIA CHIANTIGIANA DIREZIONE NORD FINO AL CONFINE OVEST DELLA PARTICELLA 113 DEL FOGLIO DI MAPPA 55;
<b>O</b>	IL CONFINE OVEST DELLA PARTICELLA 113 DEL FOGLIO DI MAPPA 55;
<b>P</b>	TUTTO IL CONFINE A NORD E A OVEST DELLA PARTICELLA 17 DEL FOGLIO DI MAPPA 55; I CONFINI NORD/OVEST DELLA PARTICELLA 25 DEL FOGLIO DI MAPPA 55;
<b>Q</b>	NORD DELLE PARTICELLE 33, 395, 396, 283, 32, 390, 282 DEL FOGLIO DI MAPPA 55 FINO ALLA STRADA COMUNALE DI S.MARTINO, LA SI ATTRAVERSA
<b>Q1</b>	SEGUIRE IN DIREZIONE SUD LA STRADA COMUNALE DI SAN MARTINO
<b>R</b>	E SI PROSEGUE CON I CONFINI NORD DELLE PARTICELLE 316, 307 DEL FOGLIO DI MAPPA 55
<b>S</b>	PER POI ANDARE PERPENDICOLARI VERSO IL TORRENTE GRASSINA,
<b>T</b>	LO SI SEGUE VERSO OVEST FINO AL CONFINE CON IL COMUNE DI IMPRUNETA,
<b>U</b>	LO SI PERCORRE VERSO NORD FINO AD ARRIVARE DI FRONTE ALLO SPIGOLO NORD/OVEST DELLA PARTICELLA 174 DEL FOGLIO DI MAPPA 53 E SUD/OVEST DELLA PARTICELLA 175 SI VA AD INCONTRARLO ATTRAVERSANDO LA VIA DI MONTAUTO,

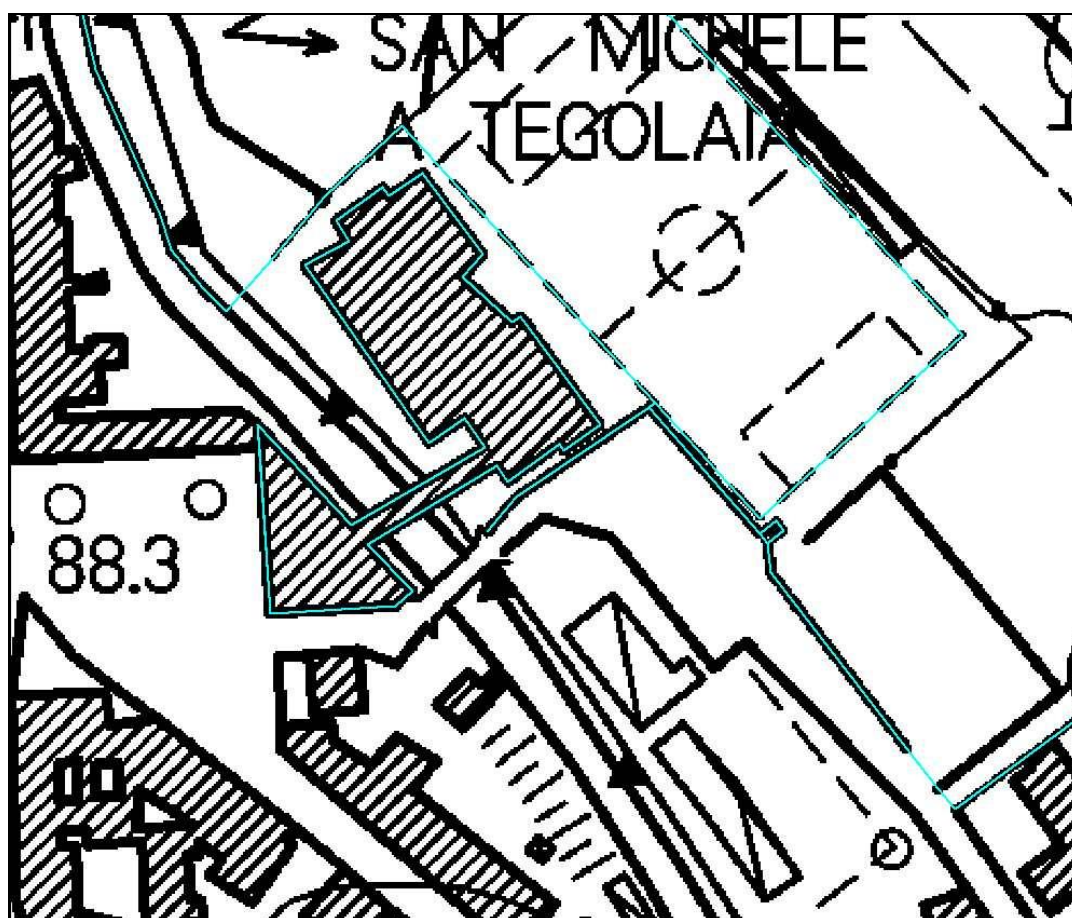
\* Al fine di permettere una più agevole delineazione del perimetro, nella descrizione dei *tratti* possono essere stati aggiunti termini e/o toponimi e/o capisaldi non originariamente presenti nel testo del provvedimento; per la fedele descrizione si rimanda al testo del provvedimento o al paragrafo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



<b>V</b>	SI SEGUE IL CONFINE SUD DELLA PARTICELLA 175 DEL FOGLIO DI MAPPA 53, LO SI SEGUE VERSO EST E TROVANDO ANCORA I CONFINI SUD DELLE PARTICELLE 176, 190, NORD E OVEST DELLA PARTICELLA 535, EST DELLA PARTICELLA 186, DEL FOGLIO DI MAPPA 53;
<b>X</b>	IL CONFINE ENTRA NEL FOGLIO DI MAPPA 40
<b>Y</b>	SEGUE LA VIA DELLE FONTI VERSO OVEST FINO ALLA PART. 598 DEL FOGLIO 40
<b>Z</b>	SEGUE IL CONFINE AD OVEST VERSO NORD FINO ALLO SPIGOLO NORD/OVEST DELLA PART. 415 DEL FOGLIO 40;
<b>AA</b>	PROSEGUE VERSO EST FINO AL CONFINE OVEST DELLA PART. 398 DEL FOGLIO 40
<b>AB</b>	E LO SEGUE CONTINUANDO ANCHE SUL CONFINE OVEST DELLA PART. 236 FINO AD ARRIVARE AL CONFINE SUD DELLA PARTICELLA 237
<b>AC</b>	E LO SEGUE FINO ALL'INTERSEZIONE CON LA VIA GOBETTI,
<b>AD</b>	SEGUE LA DETTA VIA VERSO NORD
<b>AE</b>	E PROSEGUE SEGUENDO LA NUOVA VIABILITÀ PRIVATA A MONTE DEI COMPLESSI DENOMINATI COOP. S MICHELE NUOVA E COOP. S MICHELE VECCHIA, ATTESTANDOSI SULLA VIA DI SPEDALETTO
<b>AF</b>	LA PERCORRE PER UN PICCOLO TRATTO VERSO NORD,
<b>AG</b>	LASCIANDOLA PER PROSEGUIRE SEMPRE VERSO NORD SULLA VIA VICINALE DI FATTUCCHIA;
<b>AH</b>	L'INNESTO CON LA VIA DI CAMPIGLIANO AVVIENE SEGUENDO IL CONFINE SUD DELLA PARTICELLA 290 DEL FOGLIO DI MAPPA 40;
<b>AI</b>	SEGUE VERSO NORD LA VIA DI CAMPIGLIANO, INCONTRANDO DI NUOVO IL CONFINE DEL VINCOLO "AUTOSTRADALE" ISTITUITO CON D.M. 23.6.1967
<b>AL</b>	E LO SEGUE TUTTO VERSO OVEST COSTITUENDO CONFINE DI VINCOLO PER LA PARTE NORD OVEST FINO AD INCONTRARE IL CONFINE COMUNALE,
<b>AM</b>	A SUA VOLTA DETTO CONFINE COSTITUISCE PERIMETRO DEL VINCOLO AD OVEST VERSO SUD FINO ALLA PUNTA ESTREMA DI DETTO CONFINE IN LOCALITÀ UGOLINO,
<b>AN</b>	A QUESTO PUNTO SEMPRE SEGUENDO IL CONFINE COMUNALE RITORNA VERSO NORD FINO ALL'INTERSEZIONE CON IL FIUME EMA,
<b>AO</b>	LO SEGUE PER UN TRATTO IN DIREZIONE NORD OVEST FINO ALLA STRADA VICINALE IN LOCALITÀ LA BRENCOLA;
<b>AP</b>	LA STESSA FA DA CONFINE FINO ALL'INCONTRO CON LA VIA DI TIZZANO
<b>AQ</b>	LA SEGUE VERSO SUD EST FINO ALL'INCROCIO CON LA VIA DI PULICCIANO
<b>AR</b>	CHE COSTITUISCE CONFINE DI VINCOLO AD EST FINO ALL'INCROCIO (NELL'ABITATO DI ANTELLA) CON LA VIA DELLA TORRICELLA,
<b>AS</b>	LA STESSA VIENE SEGUITA VERSO NORD OVEST FINO AD INCONTRARE IL PERIMETRO DEL VINCOLO AUTOSTRADALE D.M. 23.6.1967 SOPRACCITATO,
<b>AT</b>	LO SEGUE VERSO OVEST FINO A RITROVARE DI NUOVO LA STRADA STATALE 222 CHIANTIGIANA CHIUDENDO COSÌ L'AREA PROPOSTA AL VINCOLO

**Note**

Tratti C e D: in CTR non è riportata la recinzione del campo sportivo per cui è stato preso il limite dello stesso.

*nota tratti C e D*

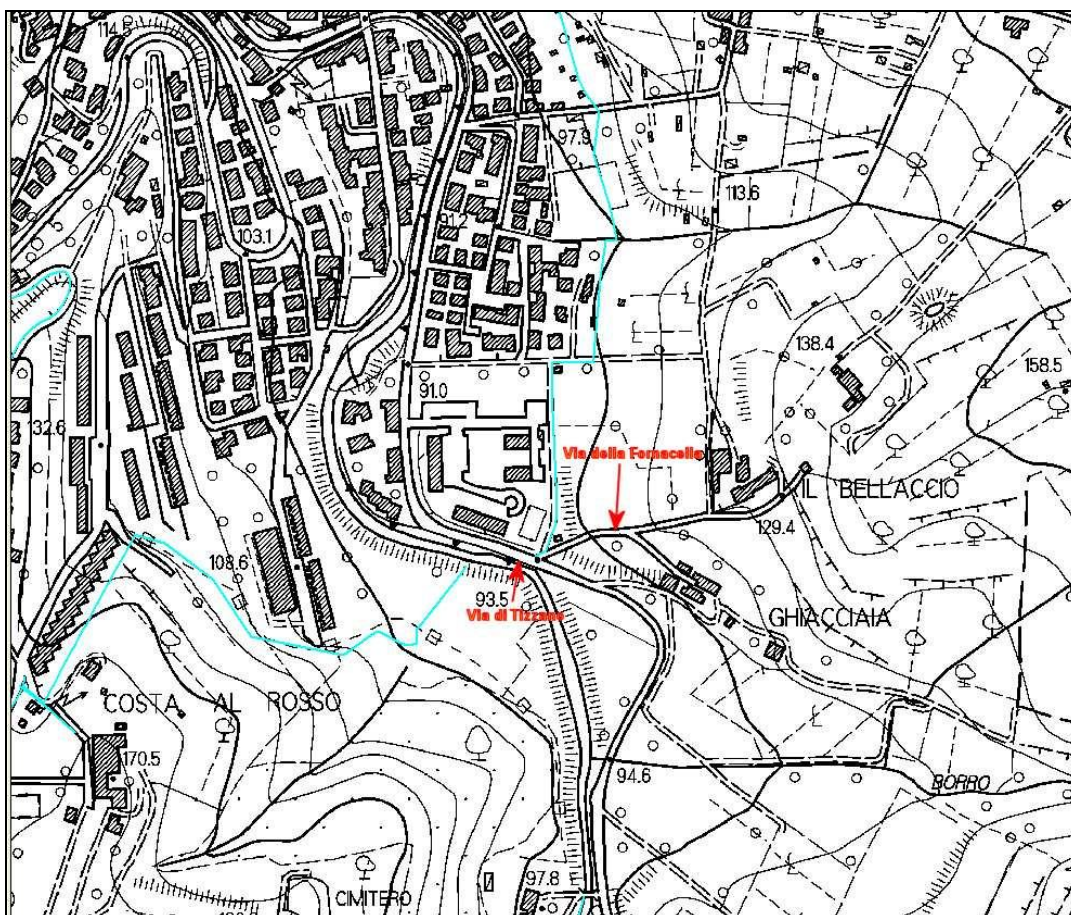
Tratto E: in CTR via IV Agosto risulta Strada Vicinale del Guanto.

Tratto F: la particella 313 risulta 819.

Tratto G: oltre seguire la particella 329, per arrivare al Fosso del Baratro è necessario seguire anche il limite della particella 813.

Tratto I: la planimetria allegata al decreto nell'ultima parte del tratto "I" segue una via nord-sud che non è Via della Fornacella e che arriva all'inizio di Via di Tizzano impedendo quindi di seguire Via della Fornacella; in CTR "Via di Tizzano" risulta come "S.P. del Broglio Poggio alla Croce".



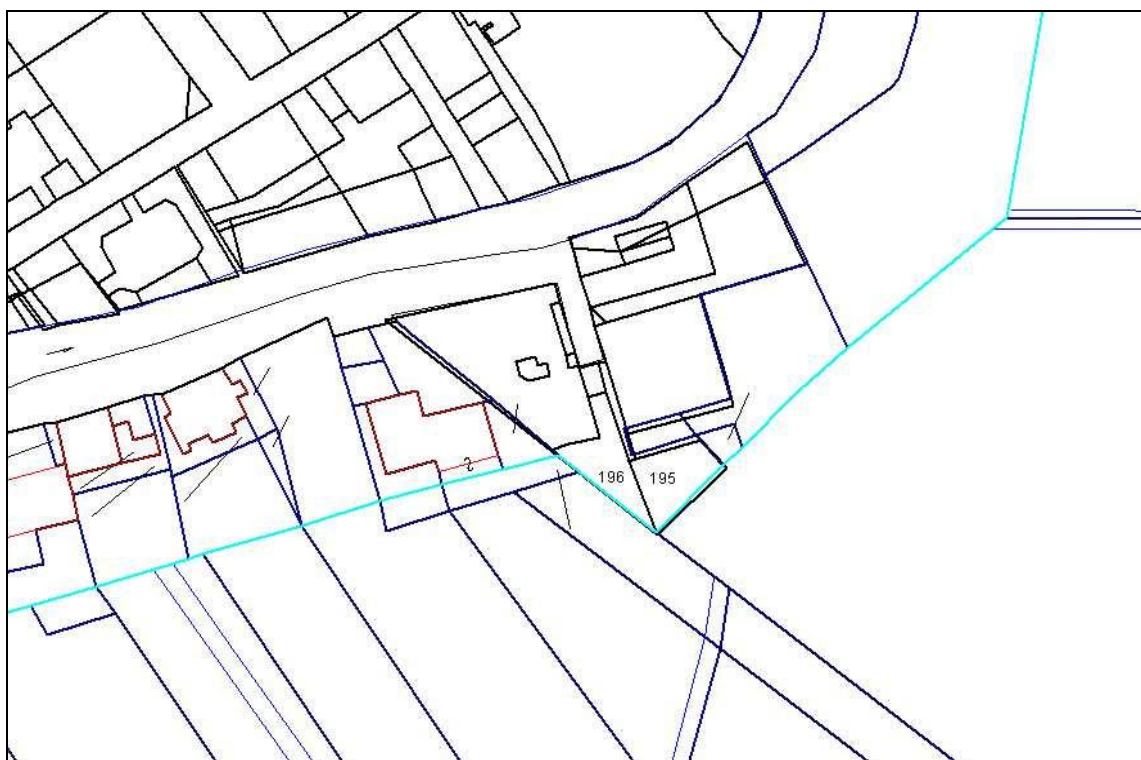
*nota tratto I*

Tratto K: La prima parte di questo tratto è stata tracciata su base catastale, in quanto non ci sono elementi corrispondenti in CTR.

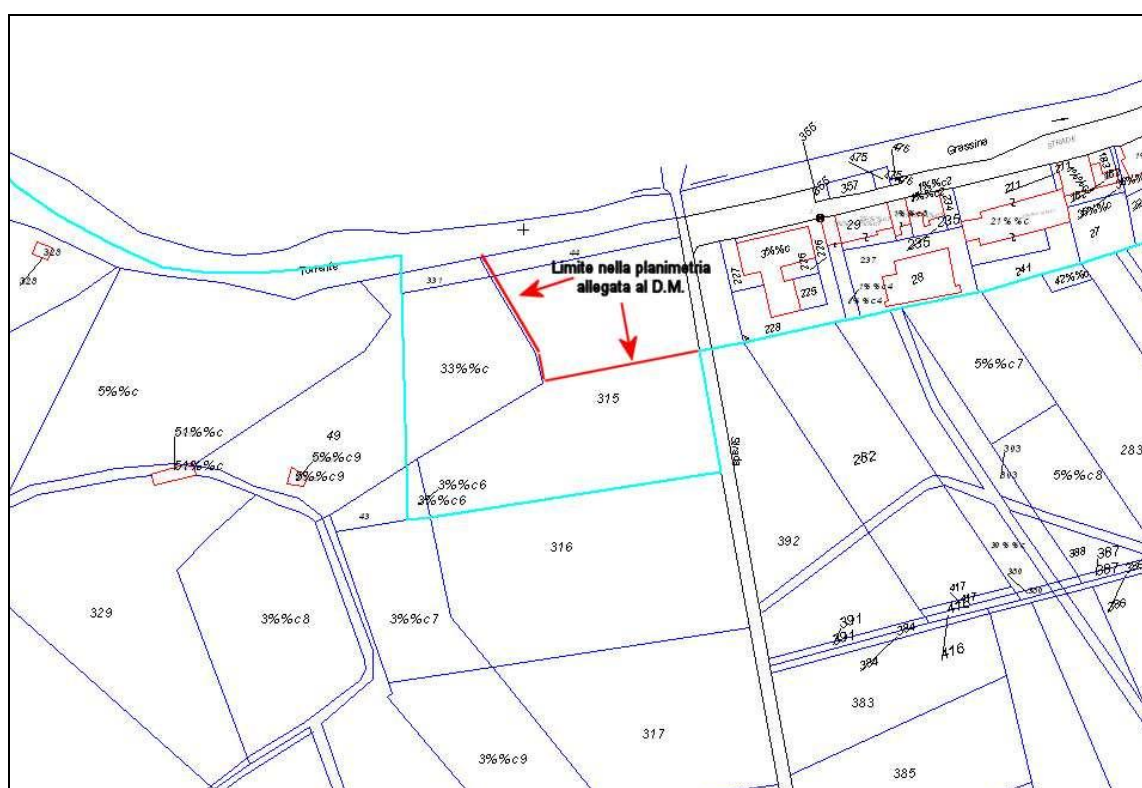
Tratto Q: nella planimetria allegata sembrano incluse anche le particelle 195 e 196 (immediatamente successive alla particella 25 – tratto "P"). Inoltre, alcune delle particelle menzionate risultano frazionate e quindi con diversa numerazione.

Tratto Q1: per seguire i confini nord delle particelle 316 e 307 (tratto R) è necessario "seguire in direzione sud la strada comunale di San Martino", indicazione non riportata nel testo del provvedimento.

Tratto R: nella planimetria allegata al D.M. invece di seguire i confini nord delle particelle 316 e 307, il limite interseca erroneamente la particella 315 per poi risalire obliquamente lungo il confine ovest della stessa p.315.



*nota tratto Q*



*nota tratto R*

Tratto S: il punto lungo il confine nord della particella 307 da cui "andare perpendicolare verso il torrente Grassina" è stato scelto sulla base della planimetria redatta dal Comune di Bagno a Ripoli.



Tratto Y: in realtà la direzione è nord-ovest, anziché ovest. La particella 598 risulta frazionata.

Tratto AA: la zona "a" che nella planimetria è esclusa dal vincolo, secondo le indicazioni testuali dovrebbe essere inclusa in quanto della particella 398 si deve seguire il confine ovest per poi proseguire sul confine ovest della particella 236; secondo la planimetria allegata non si segue alcuna porzione di limite della particella 398



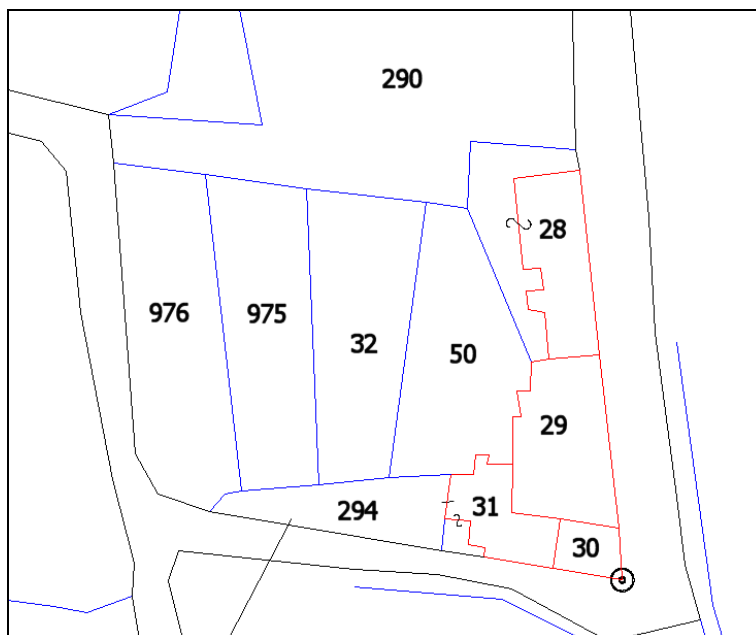
*nota tratto AA*

Tratto AE: ove gli elementi stradali menzionati nel testo del provvedimento non risultano cartografati in CTR, la perimetrazione si è basata sui confini riportati nella planimetria allegata al provvedimento stesso.

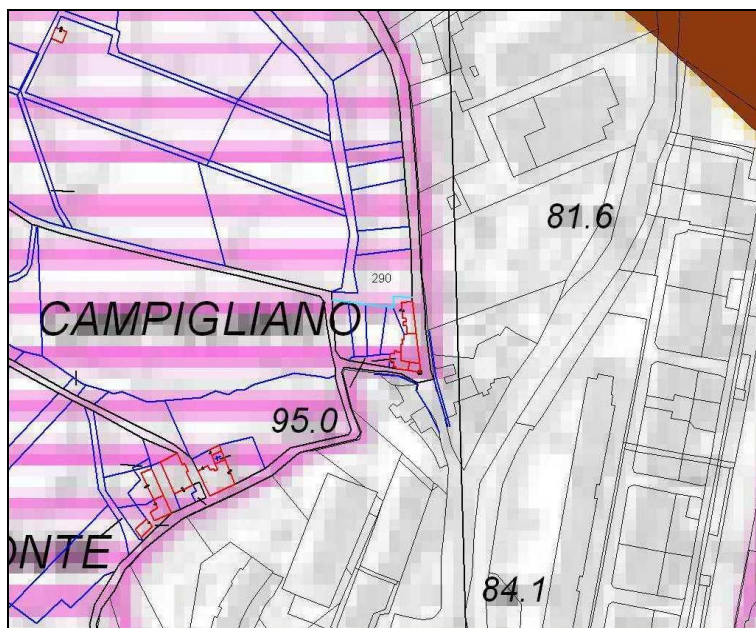
Tratto AH: l'originaria particella 290 è stata frazionata dando luogo anche le particelle 975 e 976.

Nella planimetria realizzata dal Comune il limite è spostato verso sud e verso est, erroneamente includendo nell'area vincolata anche le particelle 28, 29, 30, 31, 32, 50 e 294.

Anche la planimetria della Soprintendenza appare non coerente con la descrizione riportata nel testo del Decreto poiché sembra includere anche la particella 32.

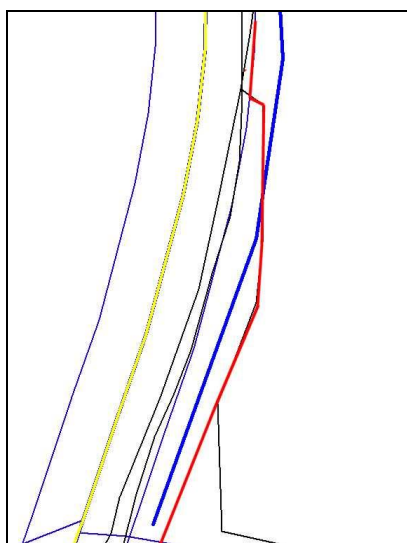


*nota tratto AH*



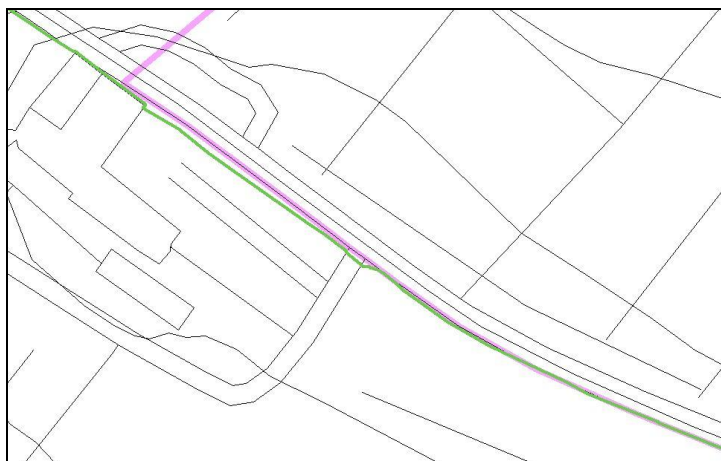
*nota tratto AH - campitura rosa la perimetrazione del Comune*

Tratto AM: non sempre il confine comunale utilizzato nella planimetria allegata al D.M. coincide con il confine comunale ufficiale della Regione Toscana; in giallo è rappresentato il confine comunale ufficiale della Regione Toscana mentre in rosso il confine utilizzato nella planimetria allegata al D.M.

*nota tratto AM*

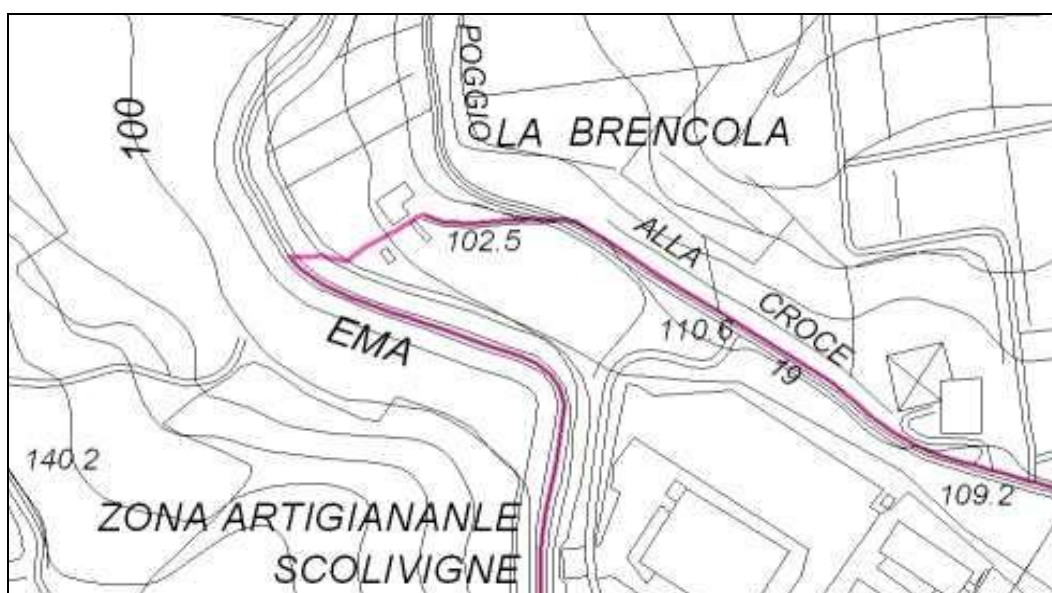
Quando i “nuovi confini comunali” realizzati sulla base della CTR in scala 1:2.000 fanno riferimento a elementi antropici (strade, muri, argini, etc...) presenti anche nella CTR in scala 1:10.000, per la perimetrazione dell’area vincolata si è preferito utilizzare come base l’elemento omologo estratto dalla CTR in scala 1:10.000K, al fine di rendere la cartografia del vincolo coerente con quest’ultima base cartografica.

Nella seguente figura è visibile in verde il limite comunale parzialmente tratto dalla CTR in scala 1:2.000, mentre in rosa il perimetro del vincolo basato sulla CTR in scala 1:10.000.



Tratto AP: La prima parte di questo tratto è stata tracciata su base catastale, in quanto non ci sono elementi corrispondenti in CTR (*figura 1*)



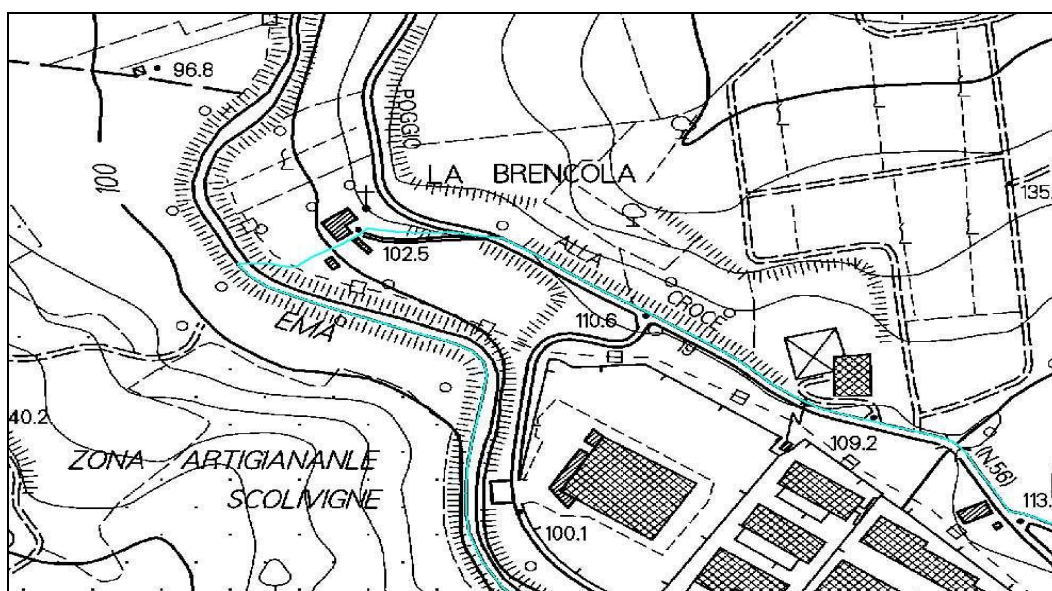


nota tratto AP (Figura 1)

Dalla planimetria allegata non sembra sia stata seguita la via vicinale in località La Brencola (fino alla Via di Tizzano): nella *Figura 2* in celeste il tratto come riportato nella planimetria allegata al D.M.

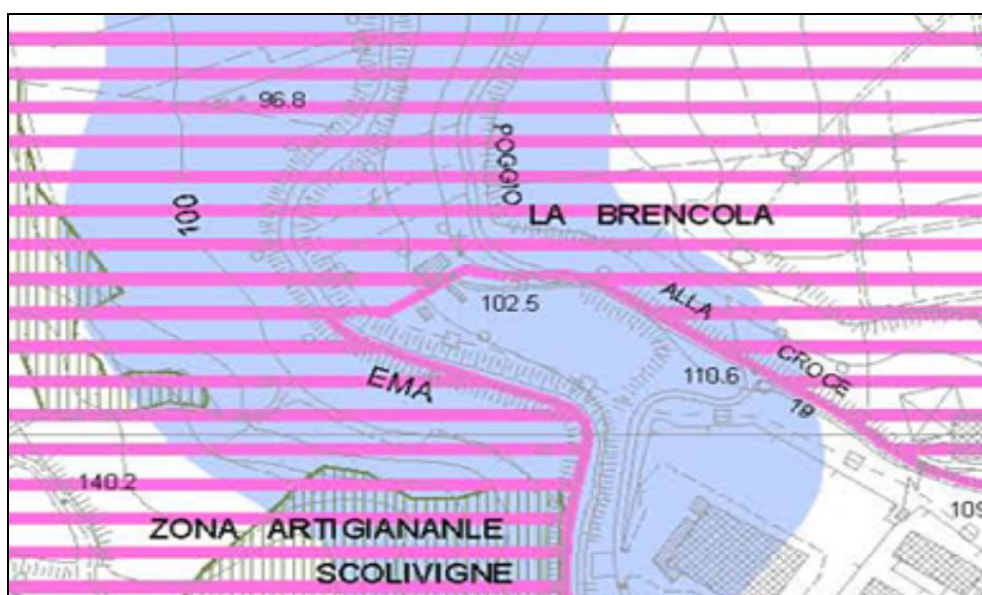
Anche nella planimetria realizzata dal comune, non sembra sia stata seguita la via indicata: nella *Figura 3* in rosa il tratto come riportato nella planimetria prodotta dal Comune di Bagno a Ripoli.

In *Figura 1* il confine come risultato dell'interpretazione effettuata in sede di revisione congiunta da MiBAC e Regione Toscana.



nota tratto AP (Figura 2)



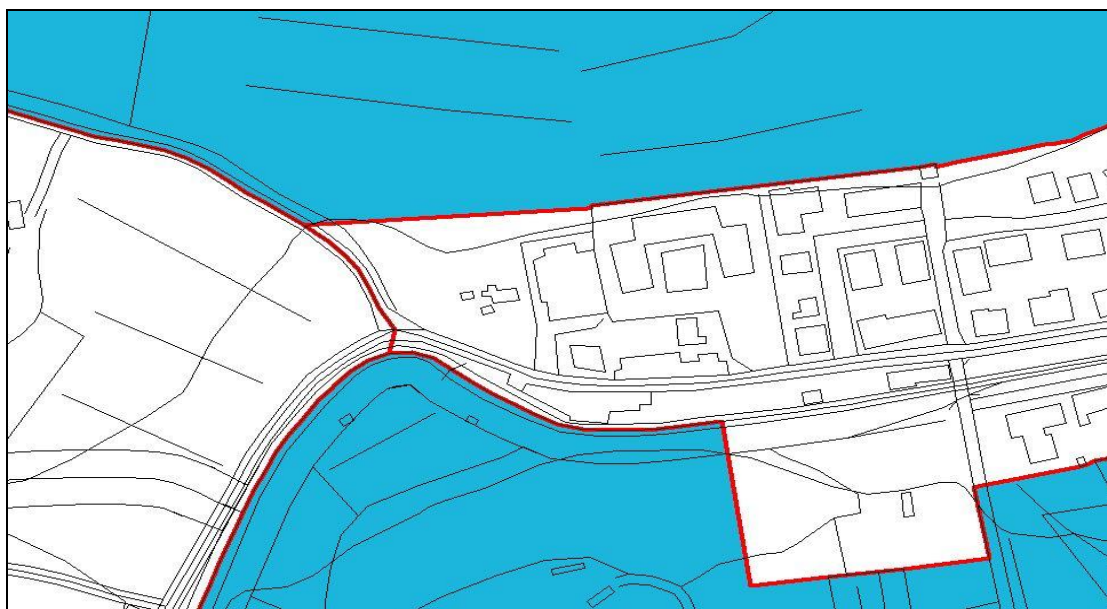


*nota tratto AP (Figura 3)*

Tratti AP e AQ: in CTR "Via di Tizzano" risulta "S.P. del Broglio Poggio alla Croce".

Tratti AQ e AR: in CTR il toponimo "Pulicciano" risulta "Pulizzano".

Tratto U: nel testo del provvedimento è riportato "percorrere verso nord [il confine comunale]" e successivamente tale confine viene fatto ripercorrere "verso sud fino alla punta estrema di detto confine in località Ugolino"; il tratto "U" (che va a sovrapporsi anche a una porzione del tratto "AM") non limita quindi alcuna porzione di territorio. Il vincolo è costituito da due aree distinte, l'una a nord-ovest e l'altra a sud-est di Grassina.



*nota tratto U*



## Testo del provvedimento

DECRETO MINISTERIALE 14 SETTEMBRE 2007

Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle località denominate Grassina e Lappeggi, site nel territorio del Comune di Bagno a Ripoli in provincia di Firenze.

VISTA la legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 recante "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.250 del 26 ottobre 1998;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n.45 del 24 febbraio 2004, come modificato e integrato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157 (disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, in relazione al paesaggio) pubblicato nel supplemento ordinario n. 102 alla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 27 aprile 2006 e in particolare gli articoli 136, 141, 157, comma 2, e 183, comma 1;

VISTO l'art. 8, comma 2, lett. o) del decreto del Presidente della Repubblica 10 giugno 2004, n. 173 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali";

VISTO il decreto del Ministro per i beni e le attività culturali 24 settembre 2004, recante "Articolazione della struttura centrale e periferica dei dipartimenti e delle direzioni generali del Ministero per i beni e le attività culturali" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 271 del 18 novembre 2004 ed in particolare l'Allegato 3;

VISTO il decreto del Ministro per i beni e le attività culturali 17 febbraio 2006 "Modifiche al decreto ministeriale 24 settembre 2004, recante: <Articolazione della struttura centrale e periferica dei dipartimenti e delle direzioni generali del Ministero per i beni e le attività culturali>" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 92 del 20 aprile 2006;

VISTO il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 29 luglio 2005 di nomina del Direttore Generale per i beni architettonici e paesaggistici;

CONSIDERATO che l'allora Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico per le province di Firenze, Pistoia e Prato, con nota n. 7992 del 7 ottobre 2002, indirizzata al Comune di Bagno a Ripoli, all'allora Direzione Generale per i Beni Architettonici ed il Paesaggio, all'allora Soprintendenza Regionale per i beni e le attività culturali della Toscana, alla Provincia di Firenze e al Presidente della Giunta Regionale della Toscana, ha trasmesso la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico per le località Grassina e Lappeggi e zone limitrofe, site nel Comune di Bagno a Ripoli in Provincia di Firenze;

CONSIDERATO che la sopraccitata nota è stata inviata anche alla Regione Toscana - Assessorato all' Ambiente;



CONSIDERATO che la suddetta Soprintendenza, con nota n. 8471 del 25 ottobre 2002, ha comunicato alla Direzione Generale per i Beni Architettonici ed il Paesaggio, l'avvenuta affissione della proposta di vincolo all'Albo Pretorio del Comune di Bagno a Ripoli, in data 14/10/2002, e l'avvenuta pubblicazione dell'avviso al pubblico della proposta di vincolo, rispettivamente sui quotidiani locali "L'Unità - Edizione Regionale" in data 22.10.2002, "Il Corriere di Firenze" in data 19.10.2002, e sul quotidiano nazionale "L'Unità", in data 19.10.2002;

RILEVATO che la medesima Soprintendenza, con nota prot. n. 16 del 14 gennaio 2003 e successiva nota prot. n. 472 del 29/01/2003, ha trasmesso alla Direzione Generale copia delle osservazioni alla proposta di vincolo inviate dall'Associazione Italia Nostra sezione di Firenze, dal Comitato Bubè e dai condomini di Villa Medici, le cui richieste consistevano sostanzialmente nell'opportunità di estendere il vincolo anche ad alcune aree ricadenti all'interno del tessuto urbanizzato, non densamente edificate e situate in posizione di quota altimetrica preminente rispetto ai nuclei dell'attuale abitato consolidato;

RILEVATO altresì che, con successiva nota prot. n. 472 del 29/01/2003, la medesima Soprintendenza ha inoltrato alla Direzione Generale copia delle osservazioni trasmesse dall'Immobiliare Stella S.r.L. che ha chiesto di mantenere inalterata la perimetrazione già proposta per il vincolo;

CONSIDERATO che la citata Soprintendenza, viste le osservazioni prodotte, con successiva nota prot. n. 612 del 06/02/2003, inviata alla Direzione Generale per i beni architettonici ed il paesaggio, ha inoltrato le seguenti valutazioni: <( ... ) Le successive osservazioni di Italia Nostra e le risultanze dei sopralluoghi condotti su tutte le aree segnalate, hanno permesso di approfondire la conoscenza delle aree urbane periferiche, accertando condizioni non sufficientemente valutate in sede di prima ricognizione. Ciò ha fatto considerare meritevoli di accoglimento due delle indicazioni avanzate da Italia Nostra e dal Comitato di Bubè: quella relativa all'area circostante la chiesa di San Michele a Tegolaia e quella riferita alla zona in fregio a via delle Fonti. In queste due aree, diversamente da tutte le altre segnalate da Italia Nostra e dal Comitato di Bubè, la continuità con il paesaggio tradizionale delle colline fiorentine è ancora particolarmente evidente.

I pochi e radi interventi edilizi non hanno infatti pregiudicato totalmente la qualità ambientale di queste zone. Per le ragioni suddette questo Ufficio ravvede l'opportunità di riconsiderare la perimetrazione del vincolo ( ... )>;

CONSIDERATO che la suddetta Soprintendenza, con nota prot. n. 1013 del 25 febbraio 2003, ha trasmesso alla Direzione Generale la cartografia con la nuova perimetrazione dell'area interessata dal vincolo, limitata alle zone di confine con il perimetro urbano, comprensiva delle aree circostanti la chiesa di San Michele a Tegolaia e quella in fregio a via delle Fonti, con la relativa relazione tecnico-scientifica;

CONSIDERATO che la nuova perimetrazione individua l'area come segue:

< da Nord verso Sud partendo dall'intersezione del vincolo "Autostradale" di cui al D.M. 23.6.1967 con la S.S. 222 Chiantigiana il vincolo segue nell'ordine la via Chiantigiana fino all'intersezione con il fiume Ema, il fiume Ema fino al punto di fronte allo spigolo Nord/Ovest della Casa del Popolo di Grassina, da lì si diparte verso Nord/Est ad incontrare la recinzione del campo sportivo della su menzionata Casa del Popolo; lo segue fino al confine della sua proprietà con il condominio di via A. Bikila identificato nel foglio di mappa



54 part. 201, segue questo confine verso Nord /Est fino alla via IV Agosto, la oltrepassa e continua sul confine Nord/Ovest delle particelle 313 e 329 del foglio 41, segue ancora la part. 329 verso Sud fino al Borro del Balatro, prosegue fino alla via Lilliano e Meoli, la attraversa e in direzione Sud, nel Foglio 42, va ad attestarsi alla via della Fornacella e la segue fino alla Via di Tizzano nel punto tangente il fiume Ema; attraversa il fiume e segue il confine Nord/Est delle particelle 10, 9; Nord della particella 12; Est delle particelle 326, 7, 299 e Ovest delle particelle 17, 292, 274, 18, 285 del Foglio di Mappa 57; segue poi la via Costa al Rosso verso Nord fino all'altezza di via Lippi; prosegue perpendicolarmente verso Ovest fino alla via Chiantigiana; la via Chiantigiana direzione Nord fino al confine Ovest della particella 113 del Foglio di Mappa 55; il confine Ovest della particella 113 del Foglio di Mappa 55; tutto il confine a Nord e a Ovest della particella 17 del Foglio di Mappa 55; i confini Nord/Ovest della particella 25 del Foglio di Mappa 55; Nord delle particelle 33, 395, 396, 283, 32, 390, 282 del Foglio di Mappa 55 fino alla strada comunale di S.Martino, la si attraversa e si prosegue con i confini Nord delle particelle 316, 307 del Foglio di Mappa 55 per poi andare perpendicolari verso il torrente Grassina, lo si segue verso Ovest fino al confine con il comune di Impruneta, lo si percorre verso Nord fino ad arrivare di fronte allo spigolo Nord/Ovest della particella 174 del Foglio di Mappa 53 e Sud/Ovest della particella 175 si va ad incontrarlo attraversando la via di Montauto, si segue il confine Sud della particella 175 del Foglio di Mappa 53, lo si segue verso Est e trovando ancora i confini Sud delle particelle 176, 190, Nord e Ovest della particella 535, Est della particella 186, del Foglio di Mappa 53; il confine entra nel Foglio di Mappa 40 segue la via delle Fonti verso Ovest fino alla part. 598 del Foglio 40, segue il confine ad Ovest verso Nord fino all'lo spigolo Nord/Ovest della part. 415 del Foglio 40; prosegue verso Est fino al confine Ovest della part. 398 del Foglio 40 e lo segue continuando anche sul confine Ovest della part. 236 fino ad arrivare al confine Sud della Particella 237 e lo segue fino all'intersezione con la via Gobetti, segue la detta via verso Nord e prosegue seguendo la nuova viabilità privata a monte dei complessi denominati Coop. S Michele Nuova e Coop. S Michele Vecchia, attestandosi sulla via di Spedaletto la percorre per un piccolo tratto verso Nord, lasciandola per proseguire sempre verso Nord sulla via vicinale di Fattucchia; l'innesto con la via di Campigliano avviene seguendo il confine Sud della particella 290 del Foglio di Mappa 40; segue verso Nord la via di Campigliano, incontrando di nuovo il confine del vincolo "Autostradale" istituito con D.M. 23.6.1967 e lo segue tutto verso Ovest costituendo confine di vincolo per la parte Nord Ovest fino ad incontrare il confine comunale, a sua volta detto confine costituisce perimetro del vincolo ad Ovest verso Sud fino alla punta estrema di detto confine in località Ugolino, a questo punto sempre seguendo il confine comunale ritorna verso nord fino all'intersezione con il fiume Ema, lo segue per un tratto in direzione Nord Ovest fino alla Strada vicinale in località la Brencola; la stessa fa da confine fino all'incontro con la via di Tizzano la segue verso Sud Est fino all'incrocio con la via di Pulicciano che costituisce confine di vincolo ad Est fino all'incrocio (nell'abitato di Antella) con la via della Torricella, la stessa viene seguita verso Nord Ovest fino ad incontrare il perimetro del vincolo Autostradale D.M. 23.6.1967 sopraccitato, lo segue verso Ovest fino a ritrovare di nuovo la strada statale 222 Chiantigiana chiudendo così l'area proposta al vincolo >;

CONSIDERATO che il territorio individuato nella proposta di vincolo della Soprintendenza < (... ...) è in larga misura compreso nel bacino del torrente Ema, nel settore centro meridionale. (.. ...) La presenza di una rete idrografica particolarmente capillare ha





contribuito, dal basso Medioevo fino all'inizio del XIX secolo, alla nascita di numerose attività legate alle risorse acquatiche (mulini da grano, lavaggio e sbiancamento dei panni, ecc.) (... ..) La parte collinare del territorio, particolarmente variegata ma senza contrasti netti, è sicuramente l'elemento fisico maggiormente rappresentativo del paesaggio agrario. Nonostante le profonde trasformazioni del lavoro agricolo nell'ultimo secolo, il carattere 'territoriale dell'area è ancora quello tipico della conduzione mezzadrile, diffusa dal medioevo fino a tempi recenti. Ecco allora i terrazzamenti in pietrame, i ciglionamenti inerbiti, le complesse e ingegnose sistemazioni idrauliche a difesa dei suoli; tutti segni inconfondibili di un secolare lavoro manuale. Le aree sono prevalentemente coltivate ad oliveti, distesi sotto forma di filari lungo le pendici ciglionate delle colline oppure a vigneti specializzati. A questo proposito la famosa lunetta del sec. XVI dipinta da Giusto Utens, raffigurante filari di olivi nella fattoria granducale di Lappeggi, è una preziosa testimonianza della procace presenza dell'olivo nelle colline di questo territorio. I boschi sono costituiti prevalentemente da cedui assai invecchiati, cerro, roverella, carpino nero, leccio e cipresso. Ma è la stretta relazione tra paesaggio agrario e le numerosissime testimonianze storiche civili e religiose, diffuse sul territorio, a rendere straordinari i caratteri ambientali di quest'area. Relazione già presente in epoca medioevale con l'insediamento di numerosi castelli e case torri; conservata e arricchita con le trasformazioni cinque-seicentesche degli edifici medievali; consolidata nella seconda metà del XVIII secolo allorché si produce compiutamente la trasformazione della villa signorile in moderna azienda agraria. Fra le decine di antiche dimore storiche, merita particolare rilievo la Villa di Lappeggi. Già residenza dei Medici fin dal 1569, ristrutturata da Bernardo Buontalenti, raggiunse il massimo splendore sul finire del XVII secolo allorché fu assegnata al Cardinal Francesco Maria de' Medici, fratello di Gianluca Cosimo III, che la rinnovò completamente sotto la direzione dell'Arch. Antonio Ferri. Alla trasformazione della villa è legata la realizzazione di un imponente acquedotto collegato alle lontane sorgenti di Fonte Santa. L'intero complesso fu arricchito da un vastissimo parco, allargato fino a Croce a Baratro e al Casino dell'Uccellare, destinato a contenere viali, boschetti, rondò, prati e grotte. Non lontano da villa di Lappeggi troviamo villa di Lilliano, acquistata nel 1646 da Ferdinando II e destinata ad uso di foresteria della splendida tenuta di Lappeggi. L'aspetto attuale della villa, severa ed elegante, si deve agli interventi di ristrutturazione eseguiti da Antonio Ferri all'inizio del Settecento. Notevole è pure la casa da signore di proprietà dei Vecchietti, situata a ovest di Grassano, nota per gli affreschi di Santi di Tito, conservati al suo interno, ma anche per aver ospitato Raffaele Borghini, illustre letterato del Cinquecento, che qui compose il suo capolavoro intitolato "Il Riposo". Alla fine del XVI secolo fu completamente ristrutturata dal Giambologna, su commissione di Bernardo Vecchietti. Dei lavori di ammodernamento rimane soltanto, poco lontano dalla villa, un ninfeo, detto Casina delle Fate o Grotta della Fata Morgana, costituito da una grotta con vasca originariamente decorata. Vi sono monumenti religiosi disseminati nel territorio, ... l'antica chiesa di S. Martino a strada o ai Cipressi, risalenti all'XI secolo. Al suo interno è conservato un dipinto con la vergine in trono e santi della fine del XV secolo, opera recentemente attribuita ad Andrea Verrocchio. Il fronte dell'edificio è sostenuto da un piccolo loggiato sostenuto da eleganti colonne in pietra serena. Accanto alla chiesa è ubicata la Compagnia, fondata nel 1535 e dedicata alla Vergine, dove si può ammirare una Madonna del Rosario, datata 1658, opera di Lorenzo Lippi.

L'intero territorio appare dunque, sotto il profilo ambientale, un esempio notevolissimo di paesaggio culturale, risultato dall'opera plurisecolare dell'uomo sulla natura. La rete fitta e minuta degli insediamenti storici e i segni ancora evidenti di un sistema economico agrario fondato sulla mezzadria, hanno determinato, a partire dai tempi Comunali, un mosaico territoriale spazialmente differenziato, reso celebre da letterati e artisti. >;

CONSIDERATO che la citata Soprintendenza, con nota n. 1013 del 25 febbraio 2003, indirizzata al Comune di Bagno a Ripoli, all'allora Direzione Generale per i Beni Architettonici ed il Paesaggio, all'allora Soprintendenza Regionale per i beni e le attività culturali della Toscana, alla Provincia di Firenze e alla Regione Toscana, ha trasmesso la nuova proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico per le località Grassina e Lappeggi e zone limitrofe, con inclusione delle aree circostanti la chiesa di S. Michele a Tegolaia e quella in fregio a via delle Fonti, site nel Comune di Bagno a Ripoli in Provincia di Firenze;

CONSIDERATO che la medesima Soprintendenza, con nota n. 1552 del 14 marzo 2003, ha inoltrato alla Direzione Generale la documentazione riguardante l'avvenuta affissione della nuova proposta di vincolo all'Albo Pretorio del comune di Bagno a Ripoli, in data 05/03/2003 e l'avvenuta pubblicazione dell'avviso al pubblico della proposta di vincolo, sui quotidiani locali "La Repubblica - edizione Regionale" e "La Nazione" in data 12.3.2003 e sul quotidiano nazionale "La Repubblica" in data 13.3.2003;

CONSIDERATO che la medesima Soprintendenza, con nota prot. n.3171 del 15 maggio 2003, ha comunicato che non sono pervenute osservazioni alla nuova proposta di vincolo di cui trattasi;

CONSIDERATO che con nota n. ST/701/2960 del 23 gennaio 2004 la Direzione Generale per i Beni Architettonici ed il Paesaggio, ha inoltrato al Comitato di Settore per i Beni Ambientali e Architettonici la proposta di vincolo formulata dalla competente Soprintendenza e gli atti amministrativi e tecnici ad essa allegati;

CONSIDERA TO che il suddetto Comitato di Settore, valutati gli atti, con parere reso nella seduta del 29 gennaio 2004, di cui al verbale n. 127, ha espresso parere favorevole, in ordine alla proposta di vincolo formulata dalla predetta Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico di Firenze, in quanto: < (... ...) esempio irripetibile di eccezionale interesse paesistico ambientale, dove la profonda fusione tra natura, architettura e territorio va preservata rispettandone anche le prospettive e le vedute di insieme.

Infatti è straordinaria la stretta relazione tra paesaggio agrario, che è ancora quello tipico della conduzione a mezzadria, diffusa nel medioevo, fino a tempi recenti (segni inconfondibili sono i terrazzamenti in pietra, le complesse e ingegnose sistemazioni idrauliche a difesa dei suoli, i mulini da grano) e le numerosissime testimonianze storiche, sia civili che religiose, diffuse nel territorio (quali la villa di Lappeggi, la villa di Lilliano, l'antica chiesa di S. Martino a strada o ai Cipressi)>;

CONSIDERATO che, da quanto sopra esposto, appare indispensabile sottoporre a vincolo ai sensi dell'articolo 136 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42 e successive modificazioni e integrazioni, l'area sopra descritta, al fine di garantirne la conservazione e di preservarla da interventi che potrebbero comprometterne irreparabilmente le pregevoli caratteristiche paesaggistico-ambientali;



RILEVATA pertanto la necessità e l'urgenza di sottoporre l'area sopraindicata ad un idoneo provvedimento di tutela;

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 Regione o all'Ente dalla stessa subdelegato la richiesta di autorizzazione ai sensi degli artt. 146, 147 e 159 del predetto decreto legislativo n.42/2004 e successive modificazioni e integrazioni, per qualsiasi intervento che modifichi lo stato dei luoghi, secondo la procedura prevista rispettivamente dalle citate disposizioni;

## DECRETA

L'area sita nel territorio Comunale di Bagno a Ripoli località Grassina e Lappeggi e zone limitrofe in Provincia di Firenze, così come sopra perimetrata, nei limiti sopradescritti e indicati nell'allegata planimetria, che costituisce parte integrante del presente decreto, è dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed è quindi sottoposta ai vincoli e alle prescrizioni contenute nella Parte Terza del medesimo decreto legislativo.

La Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico di Firenze, Pistoia e Prato provvederà a che copia della Gazzetta Ufficiale contenente il presente decreto venga affissa ai sensi e per gli effetti dell'art. 140, comma 4 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e dell'art.12 del regolamento 3 giugno 1940 n.1357, all'albo del Comune di Bagno a Ripoli e che copia della Gazzetta Ufficiale stessa, con relativa planimetria da allegare, venga depositata presso i competenti uffici del suddetto Comune.

Avverso il presente atto è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al tribunale amministrativo regionale competente per territorio, o, a scelta dell'interessato, avanti al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971 n.1034 così come modificata dalla legge 21 luglio 2000 n. 2005, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971 n.1199, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.



---

**Testo dell'estratto del verbale della Commissione provinciale pubblicato su G.U.**

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