

Relazione tecnica propedeutica al trasferimento di proprietà immobiliare

UBICAZIONE: Piazza Brunelleschi 1, 50121, Firenze

PROPRIETÀ: Azienda USL Toscana Centro, Piazza Santa Maria Nuova

1. DESCRIZIONE

Il presente bando ha per oggetto l'alienazione di una porzione di immobile precedentemente adibita ad ufficio pubblico della USL TC.

Tale porzione, perimetrata in rosso in planimetria, è di proprietà dell'Azienda Unità Sanitaria Locale Toscana Centro e risulta attualmente non utilizzata.



Estratto di Mappa – porzione oggetto di vendita

L'unità immobiliare è inserita in un edificio situato nel Comune di Firenze, in Piazza Brunelleschi n.1 e costituisce parte dell'antico complesso di Santa Maria degli Angeli. L'edificio è realizzato con struttura in muratura portante di pietrame e laterizio, solai sia in laterizio sia voltati. Al piano primo i locali risultano coperti da controsoffitti non portanti in legno e canniccio. Le strutture di copertura sono per lo più realizzate con strutture lignee ed i manti con tradizionali coppi e tegole in cotto.

La porzione oggetto di vendita corrisponde alla parte occidentale del corpo di fabbrica, ristrutturato intorno al 1930, e confina su più lati con la proprietà dell'associazione ANMIG e sul fronte con Piazza Brunelleschi. L'unità si sviluppa su due livelli fuori terra, collegati da una scala rivestita in pietra e da un ascensore che serve il piano terreno e il primo piano, oltre ad un piano seminterrato ed un sottotetto non praticabile. Si articola inoltre su due distinti fronti esterni.

Il prospetto principale è caratterizzato da un impianto ad asse centrale, con portale ad arco sormontato da balcone, ed è ulteriormente valorizzato dalla presenza di una panca di via. Il fronte laterale, anch'esso organizzato secondo un asse centrale, si distingue invece per una loggia tripartita. Entrambi i prospetti sono scanditi da una fascia marcapiano in corrispondenza dei davanzali, mentre la cantonata è caratterizzata da bozze in pietra serena che ne definiscono il profilo.

Al piano terra le finestre sono profilate in pietra e si trovano una serie di medaglioni anch'essi in pietra con rilievo che rimandano alle Forze Armate Italiane e alle armi dell'esercito, realizzati dalla ditta Raggi su probabile disegno di Sabatini (architetto che ha progettato l'edificio).

Lo stato manutentivo dell'immobile può essere classificato come mediocre. Le facciate esterne evidenziano un diffuso degrado, con necessità di interventi rilevanti sugli intonaci e sugli elementi decorativi architettonici.

Per quanto riguarda gli ambienti interni, pur presentando condizioni complessivamente migliori, in particolar modo al piano primo, si rendono comunque necessari interventi di manutenzione finalizzati alla riqualificazione degli spazi. Come per l'esterno, anche all'interno sono presenti manufatti architettonici di pregio che contribuiscono alla qualità dell'immobile. In particolare, al piano terreno si rilevano elementi in pietra serena utilizzati come cornici delle aperture e come peducci a sostegno dei piedritti delle volte a crociera del solaio. Al piano primo sono invece ancora conservate le originarie portefinestre in legno e vetro, a due battenti, caratterizzate da profilo centinato.

Gli impianti principali di servizio sono presenti e in esercizio ancorché, il generatore che alimentava l'impianto di riscaldamento è dismesso. La climatizzazione è garantita da pompe di calore elettriche, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrici.

La consistenza immobiliare è completata da una cantina al piano seminterrato, che si presenta in condizioni di semi-abbandono e un sottotetto per la maggior parte non praticabile.



Azienda USL Toscana centro



Vista fronte principale e fronte laterale



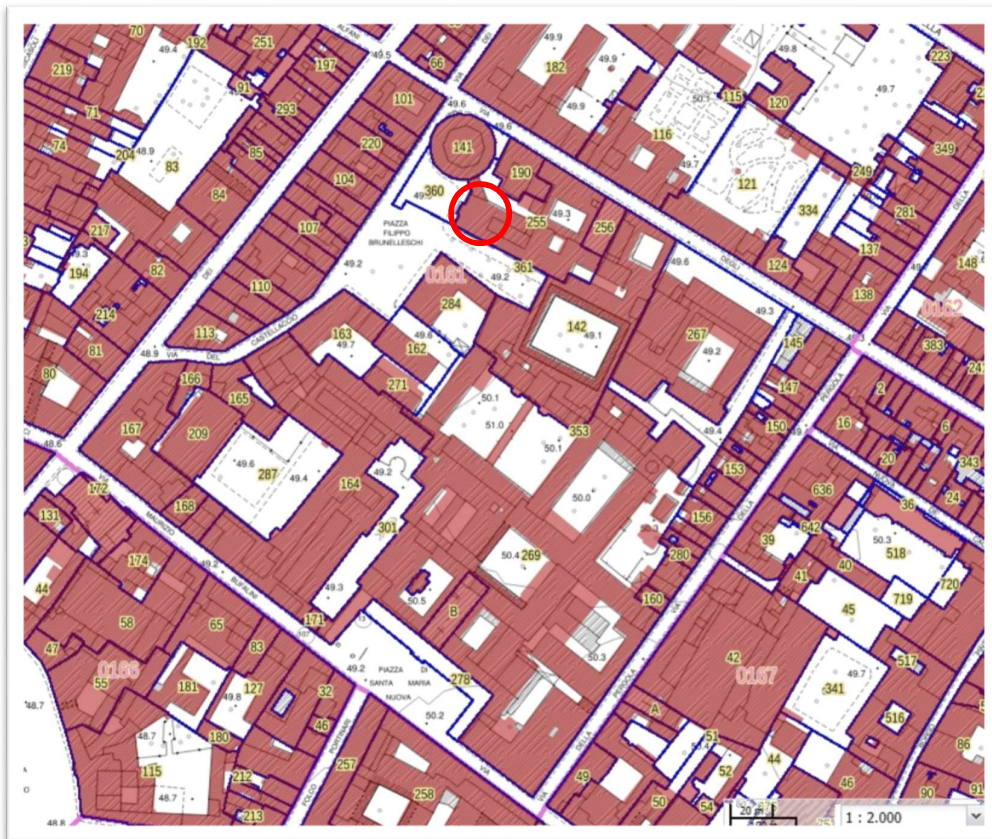
Immagini interne: sopra Pt e sotto 1P

2. DESCRIZIONE CATASTALE

Il presente bene è identificabile al NCEU del Comune di Firenze come segue: foglio 161, particella 255, subalterno 503, categoria B/4 (uffici pubblici e sedi istituzionali), con consistenza 2.625 mc e rendita catastale di euro 8134,19.

L'immobile si sviluppa su una superficie complessiva di circa 540 mq ed è caratterizzato da un disimpegno centrale che consente l'accesso ai vari uffici. Dal medesimo ambiente di accede anche alla cantina.

Un vano scala porta al primo piano, che ripropone la medesima distribuzione degli spazi al piano terra.



Catasto e Urbanizzazione

Agli atti dell'Agenzia delle Entrate - territorio sono presenti due planimetrie catastali: la prima relativa al primo accatastamento dell'11/10/1969 n.17957 ed una seconda derivata dalla denuncia di "frazionamento e fusione" del 18/06/2008 n.15388, che rappresenta conformemente l'attuale unità immobiliare.

3. DESCRIZIONE URBANISTICA

Gli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Firenze sono i seguenti:

PIANO STRUTTURALE

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. DC/2023/00006 del 13/03/2023 ed efficace dal 06/06/2025

PIANO OPERATIVO

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. DC/2023/00006 del 13/03/2023 ed efficace dal 06/06/2025

REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Dal punto urbanistico, l'immobile ricade nelle previsioni del Piano Operativo comunale ed è disciplinato dalle seguenti prescrizioni.

Per quanto riguarda la disciplina del suolo e degli insediamenti, la porzione immobiliare è classificata tra i “Beni culturali (D.lgs. 42/2004) - spazio edificato” ed è ricompresa nel sub-sistema del nucleo storico (Zona A – sottozona A1). Risultano inoltre applicabili le disposizioni relative alle dotazioni territoriali pubbliche e private di uso pubblico (art. 26 NTA) e ai servizi collettivi (art. 35 NTA).

L'area è inoltre soggetta a:

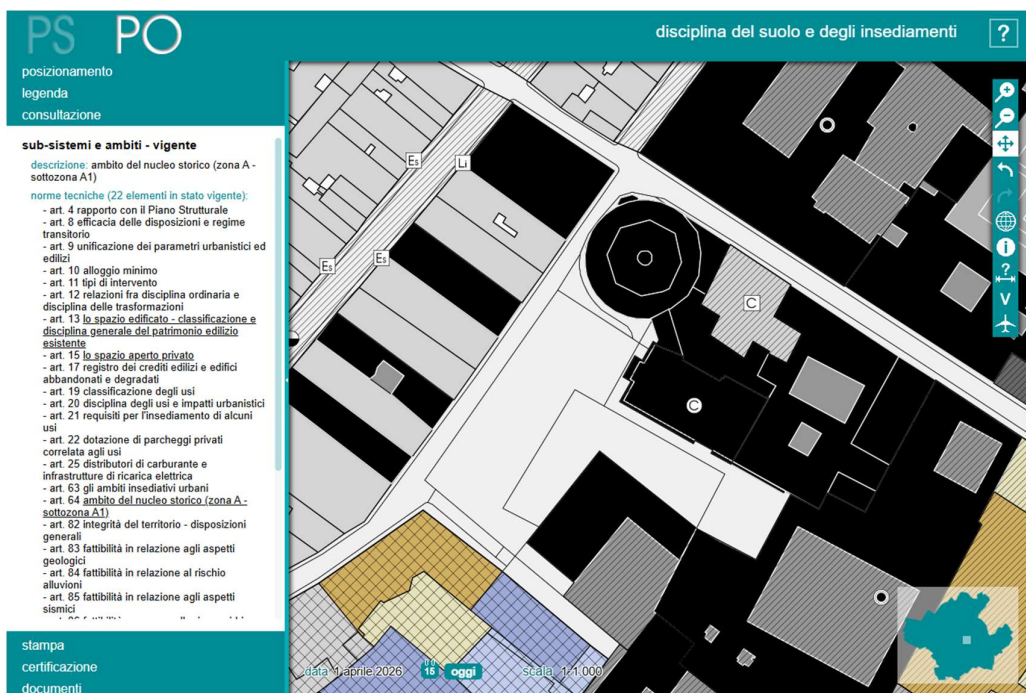
- pericolosità geologica media (G2);
- pericolosità sismica elevata (S3);
- pericolosità idraulica per alluvioni poco frequenti (P2);

Con riferimento al piano strutturale insistono vincoli archeologici e di tutela storico-architettonica, disciplinati dagli artt. 9 e 10 della NTA. L'area è inoltre compresa nel nucleo storico ed è soggetta alle disposizioni concernenti le invarianti strutturali, ai sensi degli artt. 7, 9 e 11 delle NTA.

In relazione al sistema delle tutele, l'immobile ricade all'interno del centro storico riconosciuto sito UNESCO ed è classificato con classe di sensibilità pari a 14 (Piazzale Michelangelo), ai sensi degli artt. 9 e 12 delle NTA.

Dal punto di vista della pericolosità idraulica, il reticolo principale classifica l'area in magnitudo molto severa, ai sensi degli artt. 13 e 15 delle NTA.

Sotto il profilo urbanistico, la zona è classificata come “Zona omogenea A – ambito nucleo storico” (art. 24 NTA) ed è inclusa nel perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 23 NTA.



Estratto: tavola della disciplina dei suoli

4. VINCOLI

Il bene risulta sottoposto a tutela ai sensi della parte II del D.lgs. 42/04 per effetto del Decreto dell'allora Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana n.163 del 19 maggio 2007. Tale decreto è stato successivamente integrato, per quanto concerne l'elenco dei beni mobili pertinenziali, con provvedimento n.604/2010. Il bene rimane, pertanto, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

5. EPOCA DI COSTRUZIONE E ATTI ABILITATIVI EDILIZI

L'edificio in cui è ricompresa l'unità immobiliare è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967, e anche prima del 17/08/1942, epoca della prima legge urbanistica (n.1150/42). Presso l'ufficio urbanistica del Comune di Firenze non risultano presenti pratiche edilizie o amministrative che riguardano l'immobile in oggetto.

6. PROVENIENZA

Il bene immobile in argomento proviene dall'ex Azienda Usl n.10, Codice Fiscale 04612810483, come risulta nella Delibera n.990 del 11/10/2016 della Giunta della Regione Toscana, con oggetto "Approvazione ricognizione patrimoniali ex Aziende USL", dove l'immobile viene citato a pagina 16, e come riporta la nota di trascrizione, Registro generale n. 40967, registro particolare n. 27721, Presentazione n.38 del 04/11/2016, pagina 38.

7. CONFORMITÀ

Per quanto sopra esposto, ai fini della verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale, risultano presenti due planimetrie catastali, quella del 1969 e quella del 2008, anche se non sono stati reperiti titoli edilizi riferibili alle modeste variazioni rappresentate nella planimetria catastale del 2008.

Ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001 lo stato legittimo di un immobile può essere desunto dalla documentazione catastale storica, in assenza di titoli edilizi reperibili.

Nel caso in esame, la planimetria catastale del 1969 costituisce la prima rappresentazione disponibile dell'unità immobiliare e, in assenza di titoli edilizi successivi, essa viene assunta quale riferimento per la ricostituzione dello stato legittimo.

Dal confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1969 emergono delle difformità, quali riaperture/chiusura di vani porta preesistenti, demolizione di un tramezzo, chiusura di un vano interno.

Tali modifiche riguardano esclusivamente la distribuzione interna e non incidono sulla struttura portante, la sagoma e volume, sui prospetti e sulla consistenza e superficie catastale. In particolare le lievi difformità rientrano nelle casistiche di cui alla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010, relativa alle variazioni non rilevanti ai fini catastali.

Le difformità riscontrate possono dunque ritenersi non rilevanti sotto il profilo urbanistico-edilizio, ai fini della presente procedura di alienazione, che avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Il Direttore
SOC Patrimonio Immobiliare
Ing. Sabrina Mutolo