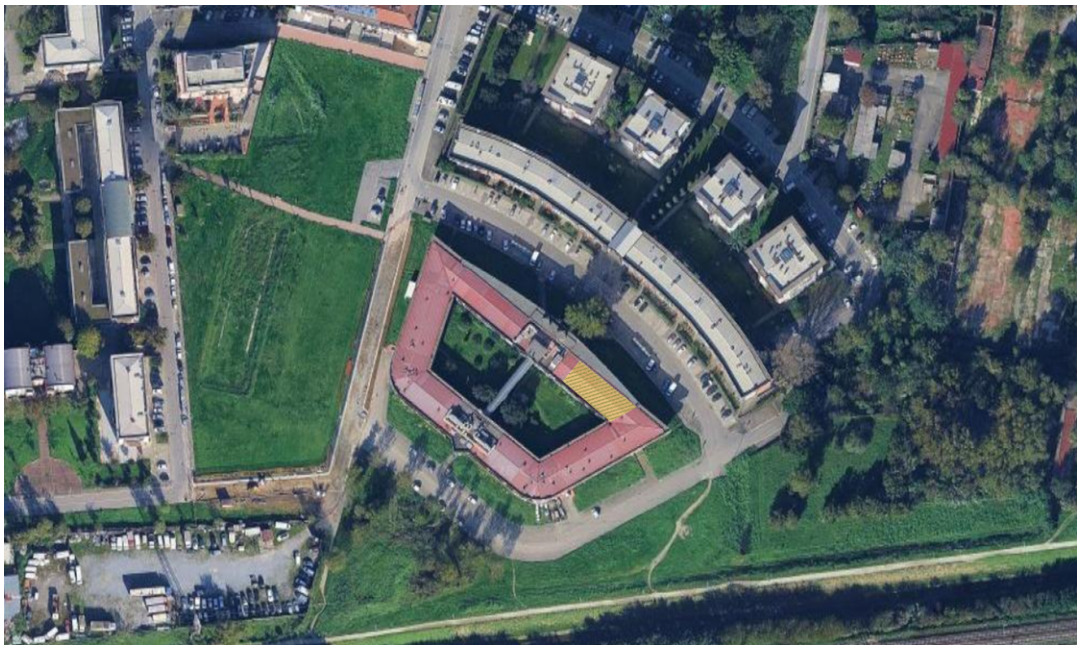
Relazione tecnica

per alienazione di porzione del complesso immobiliare di proprietà dell'Azienda Usl Toscana Centro, ubicata in via dell'Osteria n. 8 a Firenze – zona Le Piagge

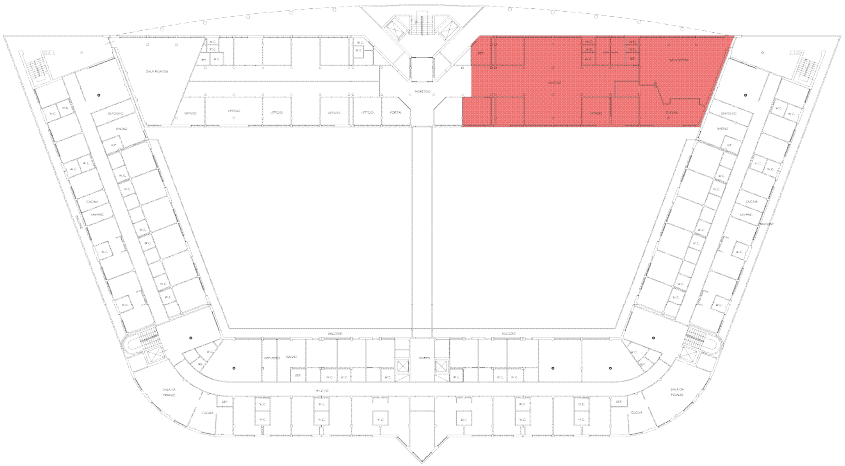


ripresa dall'alto del complesso immobiliare con evidenziato la porzione interessata alla vendita

Oggetto del Bando di Alienazione

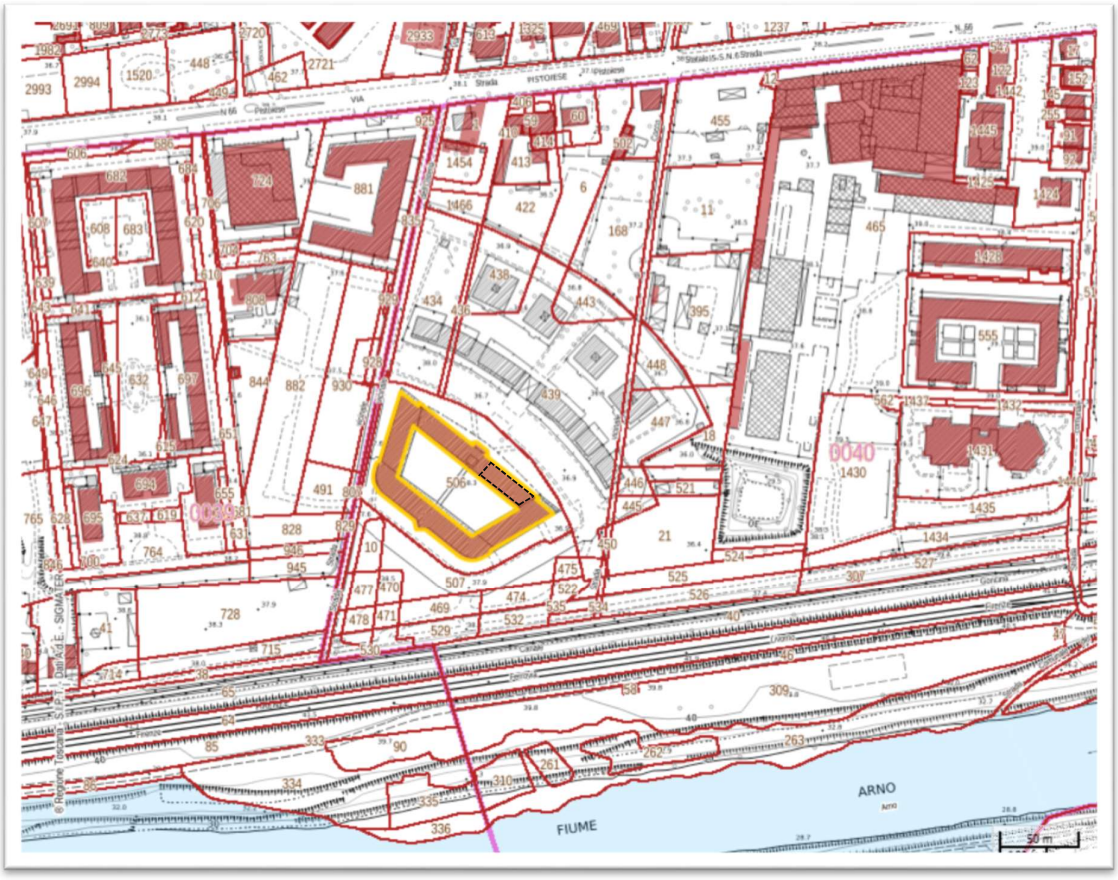
Oggetto del presente bando è una porzione di immobile destinata ad uso sanitario, sviluppata su un unico livello fuori terra e situata al piano primo di un più ampio complesso immobiliare denominato "RSA" La Chiocciola". L'immobile è ubicato in via dell'Osteria n.8, nella zona periferica del Comune di Firenze, in località Le Piagge.

La porzione oggetto di vendita, indicata con campitura rossa in planimetria, è di proprietà dell'Azienda Unità Sanitaria Locale Toscana Centro ed attualmente adibita a Centro Diurno per anziani



Piano Primo – Centro Diurno

La porzione in esame è costituita da alcuni locali destinati al Centro Diurno, identificabili quali uffici, sala mensa, cucina, infermeria e servizi, e pertinente loggia.
Tutto questo è identificabile al NCEU del Comune di Firenze con il foglio 40, particella 506, subalterno 694, Z.C. 3, Cat. B/1, Rendita Euro 2.122,64.
La superficie del Centro Diurno è pari a 501,61 mq e la loggia a 5,66 mq.



Catasto e Urbanizzaizone

Il complesso immobiliare del quale fa parte la porzione oggetto di alienazione è ubicato nella periferia occidentale del Comune di Firenze, in prossimità della direttrice di via Pistoiese, nel quartiere denominato "Le Piagge".

Il fabbricato si trova tra il fiume Arno e via Pistoiese, in un quartiere nato negli anni '60 da un'importante intervento di edilizia residenziale realizzato per far fronte all'emergenza abitativa. L'area è caratterizzata da edifici ad alta densità (le cosiddette "navi" di Brozzi) immersi in spazi verdi, ma sviluppata senza una visione urbanistica unitaria e poco integrata con i borghi storici circostanti. Prevalentemente residenziale e con scarsa vocazione commerciale, la zona è collegata al centro di Firenze tramite trasporto pubblico, e tale connessione sarà ulteriormente potenziata dal futuro passaggio della Linea 4 della Tramvia.

Il complesso è attualmente utilizzato, oltre il Centro Diurno per Anziani, come Casa della Salute dell'Azienda Usl ed ospita l'RSA "La Chiocciola.



Vista del complesso mmobiliare lato RSA "La Chiocciola"



Vista del complesso immobile lato "Centro Diurno"



Vista dell complesso immobliare con individuazione della porzione del "Centro Diurno"

L'edificio, a cui l'immobile oggetto di alienazione appartiene, realizzato alla fine degli anni '90, presenta una pianta trapezoidale ed è articolato su due piani fuori terra oltre a un piano seminterrato. Il collegamento verticale è garantito da cinque gruppi scala interni, sei ascensori e due scale di sicurezza esterne.

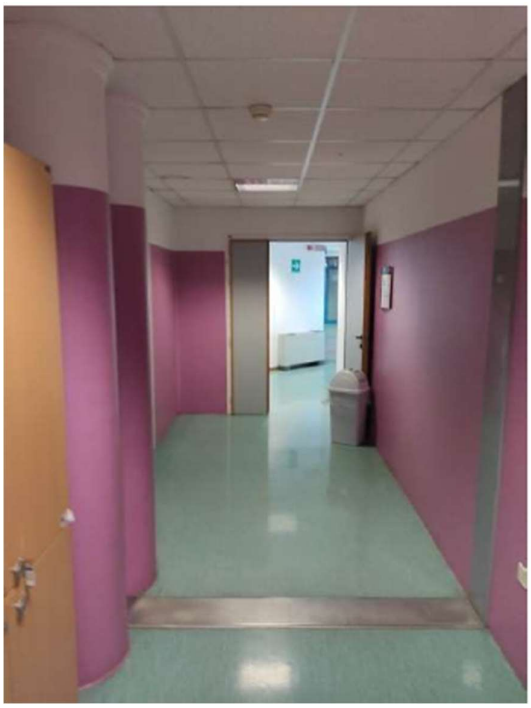
Sul fronte principale si sviluppa un portico semicircolare a tutt'altezza. La corte interna, sistemata a verde, è attraversata da un corridoio coperto di collegamento tra i due corpi principali dell'edificio.

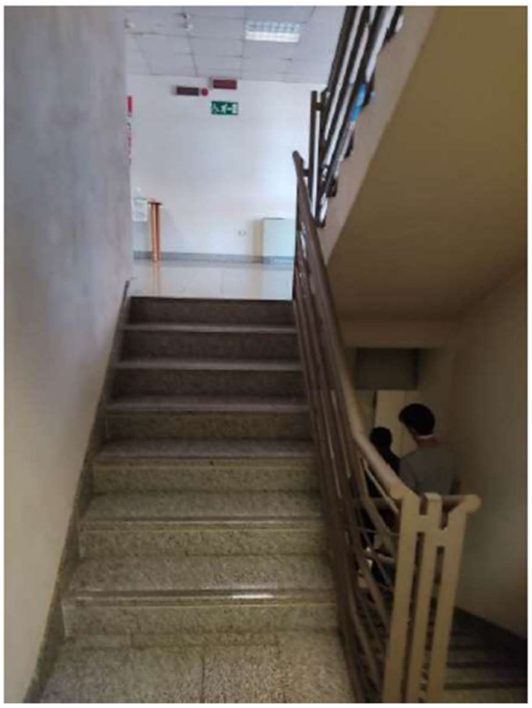
Dal punto di vista architettonico, l'immobile si caratterizza per facciate in mattoni a vista, balconi e finestre a nastro con telai di colore azzurro, oltre al portico curvilineo in cemento armato faccia vista.

La struttura portante è realizzata in cemento armato, con solai in laterocemento e tamponature in laterizio e cemento armato. Le facciate sono rivestite in mattoni e, in parte, lasciate in cemento armato a vista; gli infissi sono in alluminio con vetrocamera.

Riguardo le finiture interne, la pavimentazione è prevalentemente in linoleum negli ambienti di lavoro, in granito nei collegamenti verticali e in monocottura o gres nei servizi igienici. Tutti gli ambienti sono dotati di controsoffitti, con impianti completi e realizzati sottotraccia e con un buono stato manutentivo, ad esclusione del piano seminterrato, rimasto allo stato grezzo.

La copertura inclinata è a doppia falda, con manto di rivestimento in metallo.





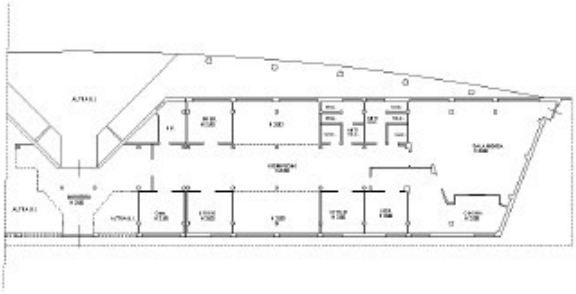
Particolare della finiture interne

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Firenze	
Via Dell'osteria	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pinna Andrea
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 40	
Particella: 506	Prov. Firenze N. 4773
Subalterno: 694	

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 500

PIANO PRIMO



NORD

Planimetria catastale

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa interamente al piano primo, sul lato sinistro della facciata principale. Essa è composta da locali destinati alle attività del centro, nonché da locali accessori, per una superficie complessiva netta pari a 437,93 mq.

Completa la consistenza immobiliare un locale tecnico ubicato al piano terreno, con accesso diretto dall'esterno.

Analogamente al resto dell'edificio, anche questa porzione è caratterizzata dalla presenza di un controsoffitto esteso all'intera superficie e da una pavimentazione in linoleum negli spazi comuni e negli ambienti di lavoro.





Immagini web: finiture interne centro diurno

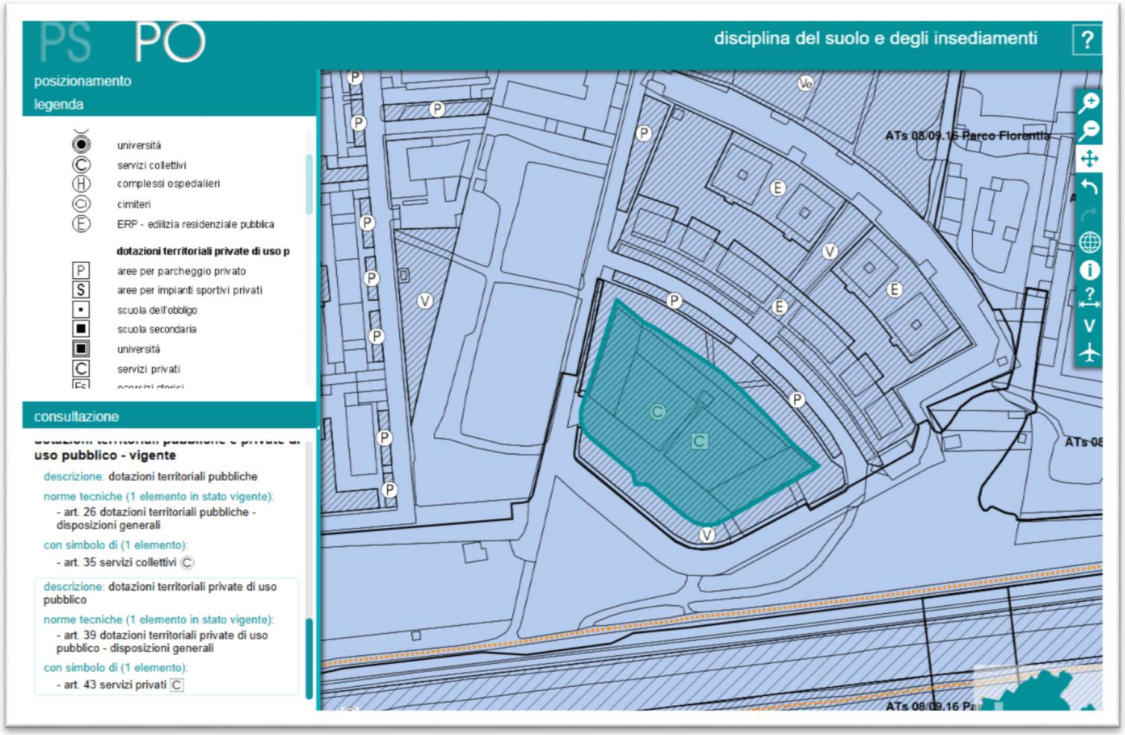
Inquadramento Urbanistico

L'area su cui ricade l'immobile è compresa nel sub-sistema "*ambito dell'insediamento recente (zona B)*" ed è classificato con il simbolo C dei "*servizi collettivi*", disciplinato dall'art. 35 delle NTA e dei "*servizi privati*", disciplinato dall'art. 43 delle NTA.

I *servizi collettivi* sono definiti dalla norma come aree per le molteplici attività erogate da soggetti pubblici nel territorio comunale. Tali aree, esistenti e di progetto, concorrono alla dotazione territoriale specifica (standard DM 1444/1968). Nel caso di ampliamento e riqualificazioni delle attrezzature esistenti va garantita l'accessibilità, la vicinanza al trasporto pubblico, inclusività e integrazione dei servizi, soprattutto tra ambito sanitario e sociale. Gli interventi consentiti sono tutti quelli di passaggio tra un tipo di servizio ad un altro, come anche quelli verso i servizi per l'istruzione (art.34). Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi esistenti, compresi ampliamenti anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici dell'edificio. All'interno di queste aree, destinate a servizi collettivi, è possibile insediare attività complementari che siano con essi compatibili. La loro realizzazione prescinde dall'acquisizione di destinazione specifica. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dei servizi quali somministrazione di alimenti e bevande (art.21).

La norma delle aree per i *servizi privati* individua le molteplici attività erogate da soggetti privati nel territorio comunale. Tali aree, esistenti e di progetto, non concorrono alla dotazione territoriale specifica (standard DM 1444/1968). Gli immobili che ricadono in tali aree sono individuati come servizi privati in ragione dell'uso prevalente, ma non è esclusa la presenza di usi differenti in porzione

degli stessi. Al fine di garantire la permanenza dei servizi privati che svolgono attività complementari al servizio pubblico, oltre agli interventi ammessi ai sensi dell'art.13 e della Parte 4 delle norme, è ammesso, in relazione alle esigenze di adeguamento, una percentuale di ampliamento una tantum anche fuori sagoma, fermo restando il rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici dell'edificio. È in ogni caso ammesso, nei limito della disciplina degli usi definita per sub-sistemi ed ambiti, il mutamento della destinazione d'uso vero destinazioni compatibili entro un limite massimo pari al 10% della SE destinata a servizi privati.



Estratto del PO del Comune di Firenze

L'area di sedime dell'immobile è ricompresa nell'ambito disciplinato da specifica Scheda Norma, afferente alle ATs 08/09/12.18 Tramvia Linea 4.1/Viabilità Rosselli Pistoiese e Interventi Connessi UTOE 8/9/12, pertanto ogni intervento edilizio o trasformazione urbanistica dovrà conformarsi alle prescrizioni, agli indici e alle modalità attuative previste dalla suddetta Scheda Norma.



Scheda Norma

Il Direttore
SOC Patrimonio Immobiliare
Ing. Sabrina Mutolo

MUTOLO SABRINA
REGIONE TOSCANA
11.09.2026 14:33:14
GMT+02:00