

COMUNE DI FIRENZE
DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
Via Anguillara n. 21 - FIRENZE

Oggetto: Alienazione di immobili di proprietà del Comune di Firenze come disposto dalla Deliberazione Consiglio Comunale n. 279/2017 del 20.06.2017 ai sensi dell'art 58 del D.L. 112/2008 convertito in Legge 6 agosto 2008 n. 133 e ss.mm.ii..

RELAZIONE DESCRITTIVA
RELATIVA ALL' IMMOBILE DENOMINATO " VILLA DI RUSCIANO"
POSTA IN FIRENZE VIA BENEDETTO FORTINI N. CIV. 37

Cenni storici

La Villa di Rusciano, posta in una posizione che gode di una magnifica vista sulla città, prende il suo nome dalla tenuta di Rusciano, la quale ha origini addirittura romaniche: dal nome del soldato Roscius che ebbe in possesso da Giulio Cesare nel I Sec. A.C. i terreni della collina a sud dell'Arno. Rusciano, intorno al 1200 non era che una modesta dimora rurale anche se di vaste dimensioni, questa ha cambiato nel tempo molti proprietari, di questi ricorderemo quelli che maggiormente hanno lasciato una testimonianza nel possedimento.

Da ricordare la proprietà di Luca Pitti che acquistò il possedimento intorno alla prima metà del 1400 ed occupò la parte medioevale occidentale, pensando ad una completa ristrutturazione della parte quattrocentesca, posta ad oriente, probabilmente affidando l'incarico al Brunelleschi. Il progetto originario non fu del tutto attuato, né rimane lo scalone ed alcune parti decorative.

La Villa presenta ora i caratteri tipici delle dimore signorili quattrocentesche.

Nel [1472](#) il podere e la villa furono acquistati dalla [Repubblica Fiorentina](#), che li concesse in uso a [Federico III da Montefeltro](#) Duca di [Urbino](#), all'epoca Capitano Generale delle Forze Armate Fiorentine, al suo periodo si attribuisce l'apertura di una finestra che si affaccia nel cortile interno ora coperto.

Nel cinquecento fu dei Frescobaldi, nel seicento sembra abbia ospitato donne e bambini guariti dalla peste e nel settecento va in proprietà ai Capponi.

Nell'800 viene venduta all' inglese Barring che poi la cede alla figlia maritata al banchiere inglese Kerrik, ma il possedimento si è molto assottigliato perché nei vari passaggi sono state vendute parti di terreni più vicini alle nuove edificazioni. Nel 1863 viene poi venduta alla famiglia di [Emanuele Fenzi](#), la quale la rivende nel 1892 al Barone Ferdinand Von Stumm; sotto di lui alla villa furono fatti dei lavori di abbellimento anche per ospitare la sede del Consolato Austriaco.

E' così che nel periodo della guerra 1915-18 questa viene requisita dal Demanio dello Stato, come da nota di trascrizione del 22/06/1918, perché in possesso a suddito di stato nemico e viene utilizzata come Ospedale Militare.

Non sappiamo, finita la guerra, la sua destinazione precisa quale fu, per certo il 22/11/1926 ai rogiti del Not. Panebianco con atto n. 372 rogato a Roma fu venduto il possesso di Rusciano all'Asilo Vittorio Veneto, poi diventato Istituto Vittorio Veneto per Orfani di Guerra con sede appunto a Villa di Rusciano. Questa fu adeguata alla nuova funzione eseguendo vari lavori molto probabilmente dagli stessi ragazzi e da quanti lavoravano nell'Istituto; la sede fu inaugurata il 02/05/1928.

Di questa epoca sono la realizzazione dei piazzali antistanti l'ingresso a nord della villa.

Nel 1968 l'Istituto Vittorio Veneto passò sotto la tutela del Ministero dell'Interno ed alcuni locali all'epoca ospitarono la Scuola Media Botticelli.

Successivamente con Delibera della Regione Toscana n. 3267 del 16/04/1975 viene proposta l'estinzione dell'Istituto Vittorio Veneto con la devoluzione dell'intero patrimonio al Comune di Firenze.

All'inizio l'edificio ospitò una scuola materna ma il 03/09/1976 venne steso un contratto di locazione alla Provincia di Firenze di alcuni locali da destinare ad uso scolastico, e precisamente vi fu trasferito il V Liceo Scientifico Piero Gobetti, con la palestra collocata nella ex-limonaia.

Nel 1986 i locali adibiti alla ormai ex-scuola materna vengono inglobati dal Liceo Gobetti stesso con atto di concessione della durata di 6 anni rinnovabili.

Cessato l'uso scolastico e rientrando in possesso al Comune di Firenze, dal 1999 si iniziano i lavori di restauro per adibire la villa quale uffici comunali che oggi ospitano la Direzione Ambiente.

Premesso che il Parco di Rusciano che circonda la villa rimarrà di proprietà del Comune di Firenze e manterrà il suo uso pubblico, il giardino della villa invece è oggetto di vendita.

Questo era un giardino all'italiana con grandi aiuole che contornavano la vasca, oggi in stato di semi abbandono, ma presenta ancora due grandi Cedrus Libani e la Jubaea Chilensis.

Descrizione

Attualmente l'accesso alla villa avviene dalla parte posta ad occidente tramite una stradella interna che immette in via Benedetto Fortini dal n. civ. 37 e che permette l'accesso a tutto il Parco di Rusciano.

Quindi per garantire l'accessibilità del bene oggetto di alienazione dalla pubblica via sarà costituita dal Comune di Firenze una servitù di passo pedonale e carrabile in ogni tempo a favore del futuro acquirente gravante esclusivamente sulla residua proprietà comunale costituita dal percorso principale, cioè quella accessibile dal civ. n. 37 di Via B. Fortini.

I due ingressi alla villa sono posti nella facciata a nord, uno nella parte medioevale ed uno nella parte quattrocentesca, questi sono prospicienti ad un ampio piazzale che si fregia della presenza di un pozzo al suo centro.

Il complesso immobiliare della "Villa di Rusciano" è costituito da un fabbricato principale di complessivi tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed ampie terrazze, un grande giardino con piccolo annesso, un piazzale antistante ed un edificio un tempo autonomo, ad un solo piano fuori terra, originariamente ad uso di limonaia.

Il piano seminterrato è composto da vari locali di sgombrò, la centrale termica ed un bagno nonché una vasca per la raccolta delle acque; annesso al medesimo, tramite un disimpegno, è collegata l'ex-limonaia poi palestra ed ora magazzino.

La parte medioevale, posta ad occidente, presenta due piani fuori terra : al piano terreno si entra da un ampio cortile con ingresso posto frontalmente e poi si articolano vari vani sui tre lati del medesimo, stessa situazione si propone al piano primo.

E' il cortile che presenta i caratteri medioevali con una loggia ad archi a sesto ribassato e con pilastri ottagonali dotati di capitelli a semplici foglie di palma, ora completamente murata.

La parte orientale, risalente al '400, si sviluppa su tre piani fuori terra: al piano terreno si entra da un ampio ingresso con porticato che sfocia in un atrio coperto con vetrata realizzata circa nella seconda metà del '900, un tempo un cortile aperto, intorno al quale si sviluppano i vari vani, stessa situazione si propone al piano primo, mentre al piano secondo i vani abitabili sono prospicienti la facciata a nord, sugli altri lati insistono delle soffitte.

Le finestre crociate a regoli smussati, l'intonaco della facciata con parti più scure entro le quali si svolgono motivi a graffio, nonché il vestibolo con volte a botte che anticipa il cortile interno sono tutti elementi tipici dei palazzi del '400.

Il corpo scala di accesso dal piano terra al primo è comune alle due diverse porzioni di edificato ed è posto nella mezzeria delle stesse, inoltre la porzione quattrocentesca ha anche una ulteriore scala adiacente all'ingresso attribuita al Brunelleschi.

Annesso vi è il giardino posto a livello del seminterrato con accesso dal piano primo tramite ampio terrazzo e grande scalinata centrale.

Nella vendita viene escluso chiaramente il parco pubblico che circonda da tutte le parti la villa di Rusciano con il suo resede come sopra accennato.

Confini

La villa di Rusciano confina con la residua proprietà del Comunale di Firenze su tutti i lati.

Identificazione catastale

Catastalmente il complesso, esattamente intestato al Comune di Firenze, risulta rappresentato all'Ufficio del Territorio del Comune di Firenze al N.C.E.U. dai seguenti identificativi:

- **Fog.138 part. 156 sub. 500 Via Benedetto Fortini n. 37 P. S1-T-1-2, Zona Censuaria 002, Classe 3, Consistenza 24777 mc., Superficie Catastale 3955 mq., Rendita Catastale 76.777,48 euro; come da variazione del 22/12/2010 n. 43214.1/2010 in atti dal 22/12/2010 (protocollo n. FI0383664) per esatta rappresentazione grafica.**

Mentre all'Ufficio del Territorio del Comune di Firenze al N.C.T. sono esattamente intestato al Comune di Firenze i seguenti identificativi:

- **Fog.138 part. 1257, Qualità Uliveto vigneto, classe 2, Superficie 125 mq., Rendita Dominicale 0,52 euro e Rendita Agraria 0,36 euro; come da frazionamento del 22/22/2011 n. 70353.1/2011 in atti dal 22/02/2011 (protocollo n. FI0070353) presentato il 22/02/2011;**
- **Fog.138 part. 1258, Qualità Uliveto vigneto, classe 2, Superficie 55 mq., Rendita Dominicale 0,23 euro e Rendita Agraria 0,16 euro; come da frazionamento del 22/22/2011 n. 70353.1/2011 in atti dal 22/02/2011 (protocollo n. FI0070353) presentato il 22/02/2011.**

Al fine di eliminare delle imprecisioni catastali dovranno essere presentati i nuovi docfa prima della stipula del contratto.

Titolo di Provenienza

L'immobile è pervenuto al Comune di Firenze con atto deliberativo n. 196 del 03/05/1977 del Consiglio Regionale della Toscana a seguito dello scioglimento dell'Istituto Vittorio Veneto di Firenze I.P.A.B..

Verifica urbanistica – edilizia

Si precisa che il complesso edilizio è stato inserito nell'elenco dei beni suscettibili di valorizzazione e dismissione di cui all'art. 58 del D.L 112/2008 convertito con Legge 6 agosto 2008 n. 133 e ss.mm.ii..

Pertanto per la cessione di tale complesso si applicano le disposizioni di cui al comma 9 della norma citata, che prevedono che agli atti di trasferimento dei beni inseriti nei Piani ex art. 58 siano applicabili le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

Tali disposizioni consentono la formalizzazione degli atti di trasferimento con esonero dalle dichiarazioni a carico dell'alienante circa la regolarità urbanistica ed edilizia e la conformità catastale degli immobili trasferiti e pertanto la presente relazione tecnica è da intendersi descrittiva dello stato dei luoghi e non dichiarativa della conformità degli stessi.

Situazione edilizia

L'immobile è stato realizzato prima del 01/09/1967 come viene specificato nei cenni storici e nel tempo ha subito molte variazioni.

Per il medesimo non è stato possibile reperire né la licenza edilizia originaria e neppure l'agibilità a seguito di ricerche effettuate presso gli archivi comunali.

Sono stati trovati invece i seguenti atti :

- Concessione edilizia n. 610/1980 busta 1504/'79 rilasciata alla Provincia di Firenze per le modifiche da apportare ai locali adibiti a palestra per la quale fu rilasciato il nulla -osta n. 2249/96 del 15/11/1979 da parte dei Vigili del Fuoco.
- Delibera Giunta del Comune di Firenze n.00527/2001 per interventi di adeguamento alle norme di sicurezza di cui al D. Lgs. 626/94 preso la sede delle Direzione Ambiente Villa di Rusciano Via B. Fortini infissi ed opere complementari approvazione progetto esecutivo;
- Delibera Giunta del Comune di Firenze n.00484/2002 Villa di Rusciano - Approvazione progetto esecutivo relativo ad opere di falegnameria riguardante l'ingresso principale;
- Delibera Giunta del Comune di Firenze n. 00417/2003 Villa di Rusciano – Via B. Fortini 37 - Approvazione progetto esecutivo relativo per lavori di restauro alla copertura del corpo di fabbrica principale.

Al fine di verificare la conformità urbanistica edilizia dell'immobile si procede confrontando le originarie planimetrie catastali del 1940 con lo stato attuale dei luoghi in quanto, gli atti sopra citati, non sono dotati di rilevamenti planimetrici o sono solo parziali.

Da detto confronto emergono delle differenze più che altro legate a modifiche interne ed esterne, in specifico:

- al piano seminterrato la rappresentazione catastale del 1940 non è completa, per quanto riguarda la parte rappresentata in questa nel tempo sono state realizzate due tettoie ed un porticato esterni con chiusura di quattro finestre ed apertura di una finestra, mentre all'interno si sono aperte delle porte, una apertura ampia a parete, costruiti dei tramezzi,

ricavato un piccolo ripostiglio, eliminato un bagnetto e realizzata una scala di accesso al piano terra sempre interna.

- al piano terra si è realizzato esternamente una piccola apertura in facciata ed una piccola tettoia su terrazzo; internamente apertura di varie porte e chiusura di altre, realizzazione e chiusura di tramezzi, chiusura del cortile rinascimentale con struttura in ferro e vetro che, dalle risultanze catastali, appare essere stata eseguita con molta probabilità fra il 1967 ed il 1971. Per il portico di accesso all'ingresso della parte rinascimentale, pur non comparso nelle piante del 1940, si può sostenere che è una mera dimenticanza in quanto già presente nella riproduzione del 1901 di J. Ross.
- al piano primo si è realizzata esternamente la divisione di una finestra con tramezzo ed un piccolo terrazzino, internamente si sono creati vari tramezzi ed un bagno per disabili, demolito delle porte e dei tramezzi, nonché la redistribuzione completa dei gruppi bagno lasciandone due anziché tre, attraverso spostamenti di porte e tramezzi.
- al piano terzo apertura di una finestra esterna ed internamente sono realizzate nuove aperture e chiuse alcune esistenti nonché demolito un tramezzo.

Pertanto riassumendo abbiamo delle modifiche esterne ed interne all'intero fabbricato, la realizzazione della copertura di una corte ed ulteriori minimi incrementi volumetrici, realizzate in linea di massima, tutte prima dell'utilizzo della villa ad uffici Comunali.

Si precisa che per dette difformità rilevate può essere richiesto il condono edilizio ai sensi della Legge 662/96 art. 2 comma 59.

Verifica degli impianti ai sensi del D.M. n°37 del 22/01/2008 ed in base alla L. 90/2013 e successiva L. 9/2014

Si precisa che sono presenti nell'immobile l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

Per l'impianto elettrico sono stati eseguiti i seguenti adeguamenti.

-delibera n. 2012/G/00186 del 24/05/2012 per manutenzione straordinaria e certificazione degli impianti elettrici, telefonici e speciali relativi ad immobili strategici(Villa di Rusciano);

-delibera n. 2014/G/00256 del 11/08/2014 per manutenzione straordinaria e certificazione degli impianti elettrici, telefonici e speciali relativi ad immobili strategici(Villa di Rusciano).

Per l'impianto di riscaldamento si precisa che la caldaia è dotata del C.P.I. pratica n. 2643 e prot.n. 519 del 13/01/2014.

In base alla L. 9/2014 è stata depositata la certificazione APE redatta dall'Ing. Alberto Brusco del 31.08.2012 che classifica l'edificio in classe E.

Destinazione urbanistica

Nell'attuale **P.S.** il complesso immobiliare in oggetto ricade in :

- U.T.O.E. 3- Parco di Rusciano;
- Sub sistema della Collina Coltivata ;
- P.S.-S3 (elevata), P.I.-II (Bassa), P.G.-G2 (Media);
- Zona con esclusiva e prevalente funzione agricola;
- Invarianti Strutturali: il paesaggio aperto;
- Beni Paesaggistici - D.M. 31/08/1953;
- Vincoli: immobile di interesse Storico Architettonico (D. Lgs. 42/2004).

Nell'attuale **R.U.C.** il complesso immobiliare in oggetto ricade in :

- Sub sistema delle colline coltivate (art. 69);
- Emergenza di valore Storico – Architettonico (D. Lgs. 42/2004);
- Area di Trasformazione AT. 03.10 – Rusciano: nella scheda relativa si individua una sul stimata e di progetto di 5.400 mq., una destinazione d'uso turistico-ricettiva, direzionale

comprensiva delle attività di servizio, indica i tipi di interventi nel restauro e risanamento conservativo con i limiti del sub-sistema di riferimento e con specifiche prescrizioni, individua il piano attuativo quale modalità di intervento e fa riferimento alla zona di recupero n. 5.

Note

Il bene è stato oggetto di procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42 ed in merito la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana ha emanato il decreto di vincolo n. 253/2010 del 07/05/2010, come da notifica prot. n. 4477 del 12/05/2010.

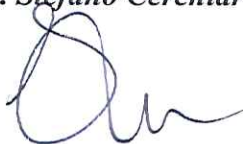
Successivamente è stata fatta la richiesta di autorizzazione all'alienazione della porzione oggetto della presente nota ai sensi dell'art. 57 del D. Lgs. 42/2004 a cui è seguita da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana la delibera n. 487/2013 del 22/10/2013, pervenuta con notifica prot. n. 16878 del 30/10/2013, nella quale si riportano delle indicazioni riguardo alla fruibilità pubblica della villa indicando:

- Si ribadisce che l'esecuzione di opere di qualunque genere sull'immobile necessitano l'acquisizione del parere della Soprintendenza e che l'acquirente dovrà predisporre con estrema urgenza un progetto di restauro di tutto il complesso.
- Con riferimento ad eventuali servitù di passaggio per permettere la comunicazione della villa con la pubblica strada, al fine di garantire la pubblica fruizione del parco, si prescrive che su queste potrà esservi consentito il solo passaggio dei veicoli diretti alla villa, mentre dovrà essere vietata la sosta dei veicoli e non si potranno porre barriere fisiche e/o visive di qualunque tipo; esse dovranno mantenere il carattere di strade cosiddette "bianche".
- che una volta al mese per un lasso di tempo non inferiore a due ore la villa dovrà essere aperta al pubblico, nelle parti indicate in rosso nelle planimetrie allegata alla delibera e precisamente: cortile esterno che si affaccia sul prospetto nord, loggia e vestibolo di ingresso e cortile interno coperto con lucernario novecentesco, salone con soffitto ligneo decorato con accesso dal cortile interno ubicato al piano terra, spigolo nord-est, salone con soffitto ligneo decorato ubicato al piano primo esposto sulla stessa verticale del salone descritto al punto precedente. Giorni ed orari della visita dovranno essere concordati con la Soprintendenza e pubblicati anche sui siti web istituzionali; inoltre la vista della villa non potrà essere occultata ed anche le eventuali nuove piantumazioni non dovranno essere di ostacolo alla godibilità percettiva della villa stessa.
- L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, diversi da quelli indicati dalla scheda del R.U.C. e che siano suscettibili di arrecare pregiudizio alla fruibilità pubblica e conservazione e comunque non compatibili con il carattere storico-artistico del bene.

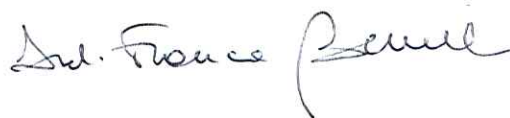
Giorni ed orari della visita dovrà essere concordato con la Soprintendenza e pubblicate anche sui siti web istituzionali; inoltre la vista della villa non potrà essere occultata ed anche le eventuali nuove piantumazioni non dovranno essere di ostacolo alla godibilità percettiva della villa stessa.

Firenze, li 6 Febbraio 2018

Il Dirigente
Arch. Stefano Cerchiarini



Il Tecnico Incaricato
Arch. Franca Benelli



Allegati:

1. Estratto di mappa catastale in scala 1:1000;
2. Docfa comprensivo delle planimetrie;
3. Notifica e delibera del vincolo della Soprintendenza;
4. Autorizzazione all'alienazione della Soprintendenza;
5. Attestato di Certificazione Energetica (APE).