



* 0 0 1 2 6 9 6 9 5 7 *



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. 11/2017 del 31.01.2017 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 AL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO
LE GUALCHIERE DI REMOLE POSTO IN
VIA DI ROSANO (VARI N. CIV)- COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

Descrizione dell'immobile

Il complesso edilizio delle Gualchiere di Remole è ubicato in Comune di Bagno a Ripoli, in riva destra d'Arno, all'altezza dell'abitato delle Sieci ed è accessibile dalla via di Rosano, strada Provinciale che collega Firenze a Rosano.

Questo è costituito da due ampi fabbricati che si sviluppano in lunghezza, paralleli al corso del Fiume. Uno, la vera e propria Gualchiera (opificio dismesso, un tempo utilizzato per la cardatura della lana, ed alcuni alloggi); l'altro un edificio promiscuo a prevalente carattere residenziale.

Non essendo i due fabbricati, per la quasi totalità accessibili, le superfici sono state desunte da vecchie planimetrie di un progetto della ex Divisione edilizia, dell'anno 1965, che rappresentavano comunque lo stato dei luoghi, fatti salvi porzioni con solai crollati.

Il fabbricato della Gualchiera è composto da un imponente corpo di fabbrica della tipologia a castello, a forma pressoché rettangolare che si sviluppa su 3 piani (seminterrato, terreno, primo) oltre a soffitta/colombaia. Il fabbricato è delimitato agli estremi da due torri merlate. Dal lato sud la torre merlata è affiancata da un altro corpo di fabbrica sul quale è realizzata in parte, una grande terrazza.

Una gora, tramite cateratte veniva alimentata dalla vicina pescaia e forniva l'acqua occorrente alla cardatura della lana. Subito a monte, si trova una grande area di un'ansa del fiume sulla quale si snoda un bel percorso in parte in terra battuta in parte riva del fiume, che giunge ad un piccolo fabbricato che racchiude l'impianto della presa d'acqua (cateratta) della gora, alla pescaia del fiume in loc. le Sieci.

L'edificio si trova da decenni in stato di abbandono, pericolante, in parte colonizzato da piante infestanti e per la maggior consistenza non è agibile.

Per la impossibilità di accesso, le consistenze sono state misurate graficamente su rilievi eseguiti dall'Amministrazione comunale negli anni '60. Dalle misurazioni grafiche la superficie lorda al piano seminterrato è di mq. 761 circa, al piano terreno di mq 593 circa, al piano primo di mq 367 circa oltre e mq. 81 di terrazze.

Nel conteggio delle stesse non si è tenuto prudenzialmente conto di una piccola porzione a piano seminterrato individuata nella mappa catastale dalla particella 53; i locali sono deruti da oltre 25

anni e nello stesso luogo vi è una tettoia precaria realizzata senza titolo. Le superfici di tali locali erano circa 50 mq. La situazione degli anni '40 rilevabile dall' accostamento delle planimetrie catastali di impianto raffigura anche un fabbricato addossato alla torre a monte lato piazzale anche sovrastante la gora (particelle 14 e 15). Tale fabbricato che si sviluppava per due piani fuori terra non è più esistente da tempo. La superficie complessiva delle porzioni non più esistenti era circa 226 mq.

L'altro fabbricato, distaccato e parallelo alla Gualchiera, è separato da questa da un'area pertinenziale della larghezza di circa 20 metri ed è accessibile dalla via di Rosano, strada Provinciale che collega Firenze a Pontassieve. Il fabbricato, posto a destra per chi arriva, si sviluppa su due piani; al piano terreno si trovano prevalentemente fondi, magazzini ed un locale, ex negozio di alimentari, mentre al piano primo quasi esclusivamente abitazioni; la parte terminale dell'edificio è un fabbricato diruto (ex abitazione colonica) con vari corpi di fabbrica. Le consistenze misurate graficamente su rilievi degli anni '60 indicano una superficie al piano terreno di mq 965 circa, al piano primo di mq 617 circa, oltre e mq. 31 di soffitta.

Sul retro è presente un area scoperta pertinenziale diretta di varie unità immobiliari di una superficie complessiva di circa 355 mq.

Non sono stati conteggiate ampie tettoie e manufatti precari che insistono sul terreno in prossimità del fabbricato rurale in quanto non legittimi e non rappresentati nelle mappe.

Gli edifici sono corredate da terreni a monte dei fabbricati con la gora e la presa sul fiume Arno, in prossimità della pescaia in località le Sieci. Sul lato destro della gora lo stato di fatto dei terreni è diverso (molto più ampio) dalla rappresentazione catastale per fenomeni di deposito o possibile erosione del fiume Arno nell'arco degli anni e secondo i peridi piena di flusso delle acque. Le superfici catastali dei terreni comunali a destra della gora come rappresentati negli elaborati catastali sono di mq 12.890 mentre i terreni a sinistra della gora a vocazione agricola sono di mq. 25.270 per una superficie complessiva di mq. 38.160.

Il complesso immobiliare è per la maggiore consistenza inagibile, con porte e finestre tamponate. Alcune porzioni sono vuote, mentre risultano alcune occupazioni; in particolare una abitazione gestita da Casa Spa ed un conduttore il cui contratto è gestito dal Servizio Gestione Patrimonio, ma al momento della vendita questo verrà liberato completamente.

Cenni storici

Nel 1333 Firenze fu colpita da una grande alluvione la quale, oltre ad arrecare danni alla città, distrusse tutti i mulini e le gualchiere che all'epoca erano collocate su grandi zattere di legno ancorate alle sponde dell'Arno. Una delle cause della calamità furono proprio queste zattere che, insieme alle pescaie che le alimentavano, impedirono il libero corso del fiume; questo spiega perché fu decisa la costruzione delle Gualchiere di Remole.

Posto sulla riva sinistra dell'Arno a pochi chilometri a monte di Firenze, l'edificio era strutturato in modo da sfruttare al massimo la forza motrice generata dalle acque del fiume, usata per trattare i panni di lana. La sua costruzione risale appunto intorno alla metà del 1300 , anche se la prima notizia certa è datata 1425.

Le Gualchiere di Remole erano un importante opificio medievale appartenuto alla potente famiglia fiorentina degli Albizi ed Alessandri, poi Rucellai, Sassetti e creditori dei Valori fin a quando nel 1541 furono acquistate dall'Arte della Lana che gestì l'attività delle gualchiere fino al 1782, quando, in seguito alla sua soppressione, gli impianti delle Gualchiere in parte entrarono a far parte dei beni di Santa Maria del Fiore ed in parte venduti a Bartolomeo Casini.

In età napoleonica le Gualchiere di Remole vennero prese in consegna dalla Camera di Commercio di Firenze, esattamente nel 1853 prima e 1875 poi, successivamente nel 1880 fu spostata la viabilità che lega Vallina a Rosano.

Nel 1915 il Regno d'Italia entra in guerra e il Comune di Firenze pone allo studio un piano di industrializzazione che prevede l'acquisizione degli impianti a forza idraulica (molini) per trasformarli in centrali idroelettriche.

Infatti nel 1918 il Comune di Firenze acquista le Gualchiere di Remole che sorgevano nel territorio di Bagno a Ripoli.

Il complesso era costituito, oltre che dal corpo di fabbrica principale dotato di due torri merlate, da una pescaia posta a monte, cateratte per indirizzare l'acqua verso la gora e un porticciolo (distrutto dall'alluvione del 1966) per l'approdo del traghetto che portava i panni dall'antistante Nave. Il tutto era circondato da mura e vi si accedeva attraverso due porte (distrutte dai Tedeschi nel 1944 insieme ad una porzione del fabbricato). Dopo aver cambiato varie destinazioni d'uso (mulino, colorificio) dal 1980 l'edificio ora è in disuso.

Pur essendo considerato uno dei maggiori esempi di archeologia pre-industriale d'Europa, lo stato attuale delle Gualchiere è di enorme degrado, sebbene da anni si parli di un progetto di recupero. Le Gualchiere di Remole sono l'unico esempio ancora visibile dell'antica arte del gualcare il tessuto di lana. La gualcatura della lana era la fase più complicata e onerosa nel processo di produzione della lana, richiedeva, infatti, l'utilizzo dell'energia idraulica che era convogliata ai macchinari attraverso una serie di opere di ingegneria idraulica. Una sequenza di canali e meccanismi articolati e coordinati con lo scopo di convogliare l'acqua per trattare il tessuto. La tipicità delle Gualchiere di Remole sta nel fatto che questi elementi si sono conservati nel tempo e sono tutt'oggi visibili.

La proprietà è completata da una vasta area a monte dei fabbricati, con la gora e la presa sul fiume Arno in prossimità della pescaia delle Sieci.

La superficie lorda del complesso immobiliare è di circa 3.452,00 mq.

Il complesso è infine corredato da mq 38.160 di terreno come superficie catastale, ivi inclusa la superficie della Gora.

E' necessario premettere che, ad oggi, dato il suo stato di abbandono, non è possibile constatare l'effettiva consistenza dell'intero complesso, in quanto gran parte degli ambienti risulta inagibile e non accessibile.

L'obiettivo che si intende perseguire con la alienazione delle Gualchiere di Remole è strettamente connesso alla conservazione, valorizzazione e fruizione pubblica di porzione del complesso, favorendo un importante intervento di recupero edilizio finalizzato al suo riutilizzo a fini culturali, sociali e turistico - ricettivi.

Confini

Le Gualchiere di Remole confinano con il fiume Arno, la deviazione della pubblica via di Rosano, con la proprietà Manzuoli Roberto, Del Soldato Angela, Grana Daniele, Battaglini Giuseppina, s.s.a.

Identificazione catastale

All'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Bagno a Ripoli, i beni sono esattamente intestati al Comune di Firenze e le varie unità immobiliari o terreni sono elencati nell'allegato contraddistinto dalla lettera "A" qui unito.

La consistenza catastale attuale non risulta corrispondente a quella reale in quanto alcuni fabbricati sono andati deruti ed alcuni terreni agricoli sono stati modificati a causa dell'erosione e/o della sedimentazione vicino alle golene del fiume Arno.

Titolo di Provenienza

Il complesso immobiliare unitamente ai terreni elencati nell'allegata tabella, la gora e la presa sul fiume sono di proprietà del Comune di Firenze.

Le Gualchiere di Remole furono infatti acquistate dal Comune di Firenze dalla Camera di Commercio e Industria di Firenze tramite un'atto di acquisto del 07.11.1918 rep. n. 14705, fascicolo n. 5413 ai rogiti del Not. Emanuele del fu Pasquale Tafani e registrato il 26.11.1918 al n. 1605 vol. 312 nonché trascritto a Firenze il 24.01.1919 vol. 645 art.166.

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.

Non è stato possibile eseguire la verifica edilizia dell'immobile in quanto il medesimo è in pessime condizioni manutentive e quindi non essendoci l'accessibilità non si è potuto eseguire alcun tipo di rilievi, comunque tutte le unità immobiliari citate sono state rappresentate catastalmente nel 1940.

Destinazione urbanistica

Il Piano Strutturale del Comune di Bagno a Ripoli (approvato con Delibera CC n. 40 del 21 aprile 2015) detta gli indirizzi della trasformazione del territorio e all'art. 28 - "Edifici matrice dell'identità storico culturale" individua la punto 3 Le Gualchiere di Remole, inoltre all'art. 69 - "UTOE-Vallina" individua la valorizzazione delle Gualchiere di Remole quale Centro Direzionale del Parco Fluviale rimandando al Regolamento Urbanistico una specifica disciplina d'uso finalizzata a combinare il restauro del Complesso con modalità di utilizzazione sostenibili garantendone l'unitarietà e la fruizione pubblica.

Il Regolamento Urbanistico, del Comune di Bagno a Ripoli approvato con Delibera del C.C. n. 41 del 21 aprile 2015, individua il complesso degli edifici delle Gualchiere di Remole nelle N.T.A. all'art. 43 - "Complessi storico culturali di rilevanza territoriale" quale complesso, in coerenza con il P.S., destinato a costituire una struttura polifunzionale strategica finalizzata alla formazione, alla cultura, alla convegnistica, alla ricreazione, alla ristorazione, alla recettività (art. 43 comma 2 prestazioni qualitative 2.2.).

Tutti gli interventi devono essere attuati quindi attraverso un Piano Attuativo accompagnato da apposito business plan che deve essere approvato dal Comune di Bagno a Ripoli e dalle Soprintendenze Archeologica della Toscana, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Firenze, Pistoia e Prato e dal Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo della Toscana.

Tutta l'area è sottoposta inoltre al vincolo idrogeologico, ed il fabbricato a monte, è lambito dal vincolo di metanodotto (art. 36 – vincoli sovraordinati delle N.T.A.).

Per l'area in oggetto è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bagno a Ripoli in data 20.12.2016 prot interno n. 0402519 del 22.12.2016, che qui si unisce.

Note Soprintendenza

Il complesso immobiliare delle Gualchiere di Remole è soggetto a provvedimento di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 con decreto n. 376/2013 del 12.08.2013 da parte del Ministero per i Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, notificato al Comune di Firenze con nota prot. 13274 del 22/8/2013 e pertanto è stata acquisita l'autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs. 42/2004 con decreto n. 230/2016 da parte del Ministero per i Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, notificato al Comune di Firenze con nota prot. 14977 del 23/12/2016.

Servitù

Sulle particelle 5 e 6 del foglio 1 di proprietà del Comune di Firenze. precisamente lungo il loro perimetro a confine con la part. 8 di altra proprietà, insiste una servitù di fatto relativamente alla tubazione di scarico delle acque derivanti dal depuratore relativo al complesso immobiliare denominato " Il Casone".

Firenze, lì 23 Febbraio 2017



Il Tecnico Incaricato
Arch. Franca Benelli

Il Dirigente del Servizio
Gestione Patrimonio Immobiliare
Arch. Stefano Cerchiarini

Allegati:

1. "A" – Identificazione Catastale delle Gualchiere di Remole;
2. "B" – Estratto di mappa con contornata in rosso l'area in oggetto;
3. "C" – Certificato di destinazione Urbanistica;
4. "D" – Decreto di vincolo n. 376/2013 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo;
5. "E" - Autorizzazione all'alienazione con decreto n. 230/2016 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo.