

## **STATO DI CONSISTENZA DI UNA PORZIONE DEL FABBRICATO FACENTE PARTE DEL COMPLESSO “EX TRIBUNALE” UBICATO PIAZZA SAN FIRENZE N.C. 5 ED IN PARTICOLARE LOCALI E SPAZI POSTI AI PIANI SECONDO E TERZO.**

Il presente stato di consistenza si limita alla sola descrizione del bene in oggetto, nello stato di fatto attuale; si allegano le planimetrie per la corretta rappresentazione grafica dello stesso. In questa fase non si entra in merito al futuro utilizzo degli spazi e si rimanda al piano unitario di valorizzazione in atti e gli atti del futuro bando di gara.

### **CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Il complesso di San Firenze occupa l'intero isolato delimitato dalla Piazza di San Firenze, Via dell'Anguillara, Via Filippina e Borgo de' Greci. Allo stato attuale esso si presenta come un blocco organizzato attorno ad un chiostro settecentesco e orientato verso Piazza San Firenze, punto in cui si concentra il grado più alto di espressione architettonica. Sono presenti due differenti tipologie edilizie: quella chiesastica – corrispondente alla chiesa di San Firenze nuovo e all'oratorio dei filippini – e quella conventuale, che nella facciata principale esibisce un prospetto dal carattere quasi palazziale. Il complesso si eleva per quattro piani fuori terra, oltre il seminterrato; lungo il lato prospettante la piazza, il fronte è posto al di sopra di un podio. Tale fronte è composto dai due organismi chiesastici (di cui uno soltanto ancora officiante) disposti simmetricamente ai lati della facciata della ex Casa dei Filippini, che arretra leggermente. I tre livelli della Casa sono scanditi da cinque assi di aperture privi di ordini architettonici. Essi sono ordinati gerarchicamente dal basso in alto: al livello inferiore le finestre inginocchiate, tardo richiamo alla tradizione michelangiolesca, sono timpanate e fiancheggiano il portale centrale con semicolonne doriche cui si sovrappone un balcone; il livello intermedio presenta finestre con timpani curvilinei; nell'ultimo le aperture sono architravate. La facciata termina con una balaustra interrotta al centro dal grande stemma in marmi policromi della famiglia Serragli, mentre la chiesa e l'oratorio si concludono leggermente più in alto con un grande timpano semicircolare sovrastato da un attico. Oltre alle parti citate si segnala anche il grande scalone interno, edificato intorno alla metà del settecento, e le numerose opere di dettaglio e decorative, tra cui le pitture e i gruppi scultorei. Il materiale predominante è la pietraforte, mentre le decorazioni plastico-scultoree sono in marmo. L'immobile nel complesso costituisce uno dei maggiori esempi di architettura sei e settecentesca della città di Firenze. Dal punto di vista formale esso presenta metodi compositivi e stilemi caratteristici del barocco e del tardo barocco, accompagnati da elementi che alludono alla maniera michelangiolesca. Lo stato di conservazione del compendio è nel complesso buono.

Il complesso sopra descritto è costituito da:

- la chiesa di San Firenze, aperta al pubblico culto, e locali attigui ad uso dei padri filippini della Congregazione di San Filippo Neri;
- la porzione residua già utilizzata dal Tribunale di Firenze a seguito del trasferimento degli uffici giudiziari nel Nuovo Palazzo di Giustizia è attualmente in parte non utilizzata ed in parte utilizzata dalla Fondazione Franco Zeffirelli Onlus;
- l'ex Oratorio di San Filippo Neri (porzione di destra guardando la facciata) utilizzata temporaneamente ad uso culturale dal Comune di Firenze.

Il complesso sopradescritto è per la quasi totalità di proprietà del Comune di Firenze a seguito di vari atti riconducibili principalmente alle vicende post-unitarie della soppressione delle congregazioni religiose e del trasferimento da Firenze a Roma della capitale del Regno d'Italia.

## DESCRIZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate ( ex Territorio ) del Comune di Firenze i locali sono porzione dell'unità immobiliare censita con i seguenti dati: **foglio 173, particelle 33, 34 subalterno 20, 36, 70, 71 categoria B/4, classe 2, consistenza 34.968 mc, rendita 65.013,8 €**, intestato alla ditta "Comune di Firenze".

## DESCRIZIONE DEL BENE

I locali oggetto di descrizione occupano la maggior consistenza del piano secondo e l'intero piano terzo del fabbricato di cui sopra. L'accesso principale dell'intero complesso è dal n.c. 5 di Piazza San Firenze, attraversando vani di disimpegno comuni interni all'edificio.

Il piano secondo e terzo sono collegati in senso verticale con il piano terreno tramite vani scala che collegano i vari piani dell'edificio, oltre ad un ascensore ubicato nei corridoi di disimpegno dei vari piani e che collega il piano terreno con i vari piani fino al terzo. Si precisa che il vano scala principale con accesso dal nc. 5 di Piazza San Firenze arriva fino al piano secondo.

Gli accessi a tali piani sono di uso comune con gli altri utilizzatori dell'U.I., in particolare l'accesso da Piazza San Firenze 5 e compresi il vano scale che conduce ai vari piani, il disimpegno al piano terra che conduce ad un altro gruppo scale centrale e all'ascensore, oltre al vano scala in angolo tra Via Filippina e Borgo dei Greci.

I beni oggetto dell'attuale stato di consistenza sono parte di un più ampio complesso immobiliare e sono meglio rappresentati nelle planimetrie allegate.

In particolare:

- il piano secondo è costituito da numerosi vani di varie dimensioni, disimpegnati da corridoi, alcuni dei quali ampi, oltre ad alcuni ripostigli e locali accessori oltre un gruppo di servizi igienici di modeste dimensioni. Sono esclusi dalla concessione alcuni vani principali che prospettano sulla piazza San Firenze e sulla corte interna come meglio rappresentati nella planimetria allegata.

Allo stesso piano, con gli altri utilizzatori del piano medesimo, restano comuni i disimpegni accessibili dallo scalone principale oltre il vano ascensore.

- il piano terzo è costituito da numerosi vani di varie dimensioni (alcuni costituiti da pareti mobili), disimpegnati da corridoi, alcuni dei quali ampi, oltre a ripostigli e tre gruppi di servizi igienici di modeste dimensioni.

Le finiture sono tipiche di un edificio storico, con pavimenti di varie tipologie (prevalentemente cotto e marmo), pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; una parte del terzo piano è con travi in legno e pianelle a vista; nella zona dei servizi igienici le pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica; gli infissi interni ed esterni sono in legno; le scale comuni che conducono ai vari piani sono in pietra.

Il tutto in normale stato di conservazione. Nei due piani sono presenti in forma diffusa mobili e arredi con maggior concentrazione al piano secondo.

Per quanto riguarda la parte impiantistica era originariamente a comune con la restante parte dell'edificio, per le utenze degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento. Sono stati effettuati lavori di adeguamento da parte della Fondazione Zeffirelli nei piani terreno e primo con alcuni impianti presenti sulla copertura accessibile dal terzo piano lato piazza san Firenze e canalizzazioni poste nel sottotetto del 2° piano sempre accessibile dal 3° piano.

In particolare le superfici utili degli spazi misurati sulle planimetrie in atti sono le seguenti.

DESCRIZIONE	SUP. UTILI MQ
<b>PIANO SECONDO</b>	
Locali principali	494,40
Corridoi e disimpegni	284,75
Corridoi e disimpegni comuni	111,40
Servizi igienici	7,90
Ripostigli, archivi, loc. accessori	77,74
<b>PIANO TERZO</b>	
Locali principali	643,90
Corridoi e disimpegni	284,00
Servizi igienici	27,60
Ripostigli, archivi, loc. accessori	30,70

Allegato:  
planimetrie piani secondo e terzo

Firenze, Febbraio 2019

Il Responsabile P.O.  
Stime e Valutazioni  
Geom. Fabio Capirossi

