



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
DEL COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN FIRENZE
VIA LORENZINI N. CIV. 21-23

Descrizione dell'immobile

Il Comune di Firenze è proprietario di un complesso immobiliare, che aveva una destinazione prevalentemente artigianale, posto in Firenze nel territorio del Quartiere n° 5 - Rifredi, situato in Via Carlo Lorenzini n.c. 21 e 23, strada comunale (codice viario n°8935) che collega la Via Perfetti Ricasoli alla Via Fanfani.

Il complesso immobiliare è costituito da vari fabbricati, in parte posti lungo il fronte strada ed in parte posti all'interno dell'area, che affacciano su piazzali e resedi interni. Fa parte del complesso una porzione di terreno che un tempo era adibita ad orti sulla quale insiste attualmente una roulotte in condizioni di fatiscenza.

Buona parte dei fabbricati in muratura, come di seguito illustrato, sono in precario stato di manutenzione od addirittura fatiscenti, con ampie porzioni inagibili per lesioni alle strutture portanti (coperture, solai e pareti). Alcuni box o tettoie sono stati demoliti nel tempo vuoi per le precarie condizioni vuoi per la messa in sicurezza del luogo. I piazzali interni non sono pavimentati e presentano superfici sterrate sconnesse e irregolari.

Il lotto, di forma trapezoidale, è a prevalente giacitura piana ma nella parte opposta all'ingresso presenta un forte dislivello discendente rispetto al resto, tale dislivello nella parte più a nord degrada in modo costante.

La superficie delle aree esterne che verranno trasferite è di circa mq. 3549 ed è stata ricavata deducendo dalla superficie catastale delle particelle interessate, la superficie lorda coperta (misurata graficamente).

Descrizione e consistenza del complesso immobiliare

Il complesso immobiliare può essere suddiviso ai fini descrittivi nei seguenti edifici:

Fabbricato denominato "A"

Edificio posto sulla destra dell'ingresso principale, su due piani fuori terra, composto da cinque unità immobiliari (part. 116 dal sub. 500 al sub. 504) di cui tre hanno accesso diretto da via Lorenzini, mentre le altre due hanno accesso dal piazzale interno. Due delle suddette unità si sviluppano su due piani fuori terra, ed entrambe versano in condizioni molto precarie sia dal punto di vista manutentivo che statico, con particolare riferimento alla struttura del tetto che in parte è collassata. La porzione del fabbricato rappresentata dal sub. 504 della part. 116 è inagibile, così come quella al p.1 del sub. 503, mentre parte del sub. 500 e 502 sono dirute completamente. La superficie lorda del piano terra è di circa mq. 315, la superficie lorda del primo piano è di circa mq. 274 e nell'elaborato planimetrico non è rappresentato per intero il piano primo dell'edificio che peraltro è stato realizzato prima del 1940.

L'attuale consistenza deriva da frazionamenti e fusioni dei locali originari antecedenti al 1940. Sono inoltre state realizzate varie modifiche ai prospetti mediante realizzazione di nuove aperture, trasformazione di finestre in porte e viceversa.

Inoltre nella planimetria denominata allegato A, sono rappresentate anche una serie di tettoie e superfetazioni di circa 135 mq. recentemente demolite in quanto pericolose e senza legittimità edilizia che risultano colorate in giallo.

Fabbricato denominato "B"

E' l'edificio posto sulla sinistra dell'ingresso principale ed è composto da otto unità immobiliari (part. 26, dal sub 501 al sub 508) di cui una (il sub. 506) dotata di un accessorio esterno all'edifici (w.c). Le suddette unità hanno tutte accesso dal piazzale interno e pur sviluppandosi su un solo piano fuori terra, hanno altezze interne diverse. Le condizioni generali di manutenzione dell'edificio sono pessime. La superficie lorda complessiva è di circa mq. 527, più mq. 4 relativi al w.c. sopra indicato.

L'attuale consistenza deriva da frazionamenti di due locali originari antecedenti al 1940 e sono state realizzate varie modifiche ai prospetti mediante realizzazione di nuove aperture, trasformazione di finestre in porte e viceversa.

Inoltre, è stata coperta con tettoia la corte a comune tra i fabbricati denominati "B" e "C", opera non legittima e quindi non conteggiata e non presente nell'elaborato planimetrico.

Fabbricato denominato "C"

L'edificio è posto lungo il lato Nord-Est del lotto ed è costituito da due piani fuori terra con accesso dal piazzale interno. Il primo piano è raggiungibile tramite una scala esterna in ferro di epoca successiva, mentre l'intero complesso è antecedente al 1940. Le condizioni di manutenzione sono pessime. La superficie lorda del piano terra è di circa mq. 122 (part. 119 sub. 500), mentre la superficie lorda del primo piano è di circa mq. 104 (part. 119 sub. 501).

La part. 26 sub. 509 al piano terra adiacente è costituita da un manufatto precario che è stato realizzato in epoca successiva su porzione di area ove nell'impianto catastale era indicata una tettoia. La superficie di tale manufatto realizzato in epoca successiva senza legittimità edilizia è di circa mq 38 e risulta colorato in rosa nella planimetria allegato A.

Fabbricato denominato “D”

E' un capannone in lamiera situato sullo stesso lato dell'edificio precedente ed è costituito da un solo piano fuori terra (part. 26 sub. 510). Le condizioni di manutenzione sono pessime.

Lo stesso edificio è stato realizzato in epoca successiva su porzione di area ove nell'impianto catastale era indicata una tettoia.

La superficie di tale manufatto realizzato in epoca successiva senza legittimità edilizia è di circa mq 66 e risulta colorato in rosa nella planimetria allegato A.

Nella zona centrale del lotto si distinguono tre diversi corpi di fabbrica, che un tempo erano stati unificati ma che adesso, a seguito di demolizione di parti fatiscenti e abusive, risultano in parte separati.

Inoltre nell'area insistevano altri due manufatti di prefabbricato in lamiera ben distinto dai precedenti.

Ai fini descrittivi si possono identificare come segue :

Fabbricato denominato “E”

Trattasi di un edificio di forma rettangolare di un solo piano fuori terra (part. 170 sub. 500). La superficie lorda complessiva è di circa mq. 126. Le condizioni generali di manutenzione del fabbricato sono pessime ed era rappresentato anche nelle originarie planimetrie catastali come magazzino, pertanto è evidenziato con colore verde nella planimetria allegato A, così come sono stati colorate tutte le porzioni legittime del complesso.

L'edificio era affiancato da un corridoio coperto di altezza ridotta rispetto all'edificio originario e non comunicante con questo che prosegue oltre la sagoma dell'edificio stesso (part. 170 sub. 503), in un piccolo resede scoperto da cui si accede al primo piano del successivo immobile e ancora in un ripostiglio (part. 170 sub. 501); sopra al ripostiglio insiste una terrazza (part. 170 sub. 502).

Quanto sopra descritto ad oggi è tutto completamente demolito, pertanto risulta colorato in giallo nella planimetria allegato A.

Fabbricato denominato “F”

Edificio rettangolare di due piani fuori terra, antecedente al 1940 ed originariamente adibito a stalla-rimessa. Il piano terra (part. 121 sub. 500) ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 61. Al primo piano (part. 121, sub. 501) si accede tramite una scala esterna dal resede scoperto, citato al punto precedente (part. 170 sub. 502); la scala termina in una piccola terrazza. La superficie lorda complessiva è di circa mq. 52 esclusa la terrazza. Le condizioni di manutenzione sono mediocri.

Esiste inoltre un piccolo fabbricato addossato alla porzione originaria del corpo G e lungo il lato maggiore del fabbricato fra gli edifici E ed F era addossata una tettoia recentemente demolita in quanto pericolosa e senza legittimità edilizia. La superficie lorda era di circa mq 61 ed è colorato in giallo nella planimetria allegato A.

Fabbricato "G"

E' un corpo di fabbrica di forma rettangolare, composto da quattro U.I. (part. 26 da sub. 511 a sub. 514). Il fabbricato è composto da due parti edificate in muratura poste agli estremi e da una parte centrale realizzata con materiale precario (pannelli, onduline, ecc.). Alcune parti sono crollate e le condizioni di manutenzione sono pessime e pertanto si considera inagibile.

La superficie lorda della porzione originaria, realizzata in epoca antecedente al 1940 in muratura è circa mq. 44 ed è rappresentato dal sub. 511 della part. 26.

Mentre la superficie dei manufatti realizzati successivamente nel luogo di una originaria tettoia compreso il manufatto finale è circa mq. 191 e risultano tutte di colore rosa nell'allegato A in quanto non legittimi.

Fabbricato "H"

Era un prefabbricato in lamiera di forma rettangolare, costituito da un'unica U.I. (part. 26, sub. 515) , con superficie lorda di circa mq. 142. Date le pessime condizioni di manutenzione è stato demolito e risulta colorato in giallo nella planimetria allegato A.

Fabbricato "I"

Era un prefabbricato in lamiera formato da due box affiancati tra di loro, (part. 26, sub. 515 e 516) con superficie lorda di circa mq. 26. Date le pessime condizioni di manutenzione è stato demolito e risulta colorato in giallo nella planimetria allegato A.

Confini

Il lotto oggetto di vendita confina:

lungo il lato nord ovest con la strada comunale Via Carlo Lorenzini, lungo i lati nord-est, sud-est e sud con proprietà della Soc. Immobiliare Ferilli s.r.l. con sede in Sesto Fiorentino, lungo il lato su-ovest con proprietà della Soc. Treno Alta Velocità TAV S.p.A. con sede in Roma, salvo se altri.

Identificazione catastale

Si promette che catastalmente non vi è corrispondenza con lo stato di fatto in quanto oggi non sono presenti alcuni edifici che risultano completamente demoliti o comunque parzialmente diruti.

Pertanto le parti esistenti e legittime sono rappresentate al N.C.E.U. del Comune di Firenze il complesso immobiliare oggetto di vendita risulta rappresentato come segue:

- **Foglio di Mappa n° 22 particella n. 26**
- *sub. 500 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, "Bene comune non censibile"*
- *sub. 501 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/3, Classe 6°, Consistenza: mq. 59, Sup. Cat. Mq. 74, Rendita €. 484,49*
- *sub. 502 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/3, Classe 6°, Consistenza: mq. 177, Sup. Cat. mq. 200, Rendita €. 1.453,46*
- *sub. 503 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/2, Classe 4°, Consistenza: mq. 6, Sup. Cat. mq. 7, Rendita €. 21,07*

- sub. 504 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/2, Classe 4°, Consistenza: mq. 18, Sup. Cat. mq. 20, Rendita € 63,21
- sub. 505 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/2, Classe 4°, Consistenza: mq. 31, Sup. Cat. mq. 35, Rendita € 108,87
- sub. 506 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/3, Classe 6°, Consistenza: mq. 103, Sup. Cat. mq. 112, Rendita € 845,80
- sub. 507 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/2, Classe 4°, Consistenza: mq. 34, Sup. Cat. mq. 39, Rendita € 119,40
- sub. 509 (F°22 part.lla 119 sub. 500) Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/3, Classe 6°, Consistenza: mq. 142, Sup. Cat. mq. 159, Rendita € 1.166,06
- sub. 511 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/2, Classe 4°, Consistenza: mq. 45, Sup. Cat. mq. 54, Rendita € 158,04

- **Foglio di Mappa n° 22 particella n. 116**
- sub. 500 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/3, Classe 6°, Consistenza: mq. 192, Sup. Cat. mq. 227, Rendita € 1.576,64(per porzione)
- sub. 501 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/2 Classe 4°, Consistenza: mq. 13, Sup. Cat. mq. 17, Rendita € 45,65
- sub. 502 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/2, Classe 4°, Consistenza: mq. 22, Sup. Cat. mq. 36, Rendita € 77,26 (per porzione)
- sub. 503 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/2, Classe 4°, Consistenza: mq. 132, Sup. Cat. mq.151, Rendita € 463,57
- sub. 504 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, "Unità collabenti"

- **Foglio di Mappa n° 22 particella n. 119**
- sub. 500 (F°22 part.lla 26 sub. 509) Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/3, Classe 6°, Consistenza: mq. 142, Sup. Cat. mq. 159, Rendita € 1.166,06
- sub. 501 Via C. Lorenzini n.21-23, piano 1, Z.C. 3, Categoria C/3, Classe 6°, Consistenza: mq. 92, Sup. Cat. mq. 102, Rendita € 755,47

- **Foglio di Mappa n° 22 particella n. 121**
- sub. 500 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/2, Classe 4°, Consistenza: mq. 57, Sup. Cat. mq. 68, Rendita € 200,18
- sub. 501 (F°22 part.lla 170 sub. 502) Via C. Lorenzini n.21-23, piano 1, Z.C. 3, Categoria C/3, Classe 6°, Consistenza: mq. 42, Sup. Cat. mq. 55, Rendita € 344,89

- **Foglio di Mappa n° 22 particella n. 170**
- sub. 500 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/3, Classe 6°, Consistenza: mq. 111, Sup. Cat. mq. 127, Rendita € 911,49
- sub. 502 (F°22 part.lla 121 sub. 501) Via C. Lorenzini n.21-23, piano 1, Z.C. 3, Categoria C/3, Classe 6°, Consistenza: mq. 42, Sup. Cat. mq. 55, Rendita € 344,89
- sub. 504 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, "Bene comune non censibile".

Gli immobili sono correttamente intestati al Comune di Firenze con sede in Firenze e sono evidenziati con il colore verde, edifici legittimi nell'allegato A.

Mentre la parte che risulta completamente demolita o parzialmente diruta è rappresentata al N.C.E.U. del Comune di Firenze il complesso immobiliare oggetto di vendita risulta rappresentato come segue:

- **Foglio di Mappa n° 22 particella n. 26**

- sub. 508 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/2, Classe 4°, Consistenza: mq. 29, Sup. Cat. mq. 34, Rendita €. 101,85
- sub. 510 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/3, Classe 6°, Consistenza: mq. 60, Sup. Cat. mq. 62, Rendita €. 492,70
- sub. 512 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/2, Classe 4°, Consistenza: mq. 115, Sup. Cat. mq. 124, Rendita €. 403,87
- sub. 513 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/2, Classe 4°, Consistenza: mq. 24, Sup. Cat. mq. 28, Rendita €. 84,29
- sub. 514 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/2, Classe 4°, Consistenza: mq. 11, Sup. Cat. mq. 13, Rendita €. 38,63
- sub. 515 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/2, Classe 4°, Consistenza: mq. 122, Sup. Cat. mq. 125, Rendita €. 428,45
- sub. 516 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/6, Classe 4°, Consistenza: mq. 12, Sup. Cat. mq. 13, Rendita €. 58,88
- sub. 517 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/6, Classe 4°, Consistenza: mq. 13, Sup. Cat. mq. 14, Rendita €. 63,78

- **Foglio di Mappa n° 22 particella n. 116**

- sub. 500 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/3, Classe 6°, Consistenza: mq. 192, Sup. Cat. mq. 227, Rendita €. 1.576,64(per porzione)
- sub. 502 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/2, Classe 4°, Consistenza: mq. 22, Sup. Cat. mq. 36, Rendita €. 77,268 (per porzione)

- **Foglio di Mappa n° 22 particella n. 170**

- sub. 501 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, Z.C. 3, Categoria C/2, Classe 4°, Consistenza: mq. 32, Sup. Cat. mq. 39, Rendita €. 112,38
- sub. 503 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, "Bene comune non censibile"

Gli immobili sono correttamente intestati al Comune di Firenze con sede in Firenze e sono evidenziati con il colore giallo, edifici demoliti o con il colore rosa edifici non legittimi nell'allegato A.

Al **Catasto Terreni del Comune di Firenze** la superficie scoperta è rappresentata come segue:

Foglio di Mappa n°22 part. n°26 "Ente Urbano", Sup. mq. 4.596, esattamente rappresentato a seguito di frazionamento del 24.02.2017 prot. n. FI0028539 in atti dal 24.02.2017 presentato il 24.02.2017 (n. 28539.1/2017).

Titolo di Provenienza

Il complesso immobiliare è stato acquistato dal Comune di Firenze con atto di compravendita del 21 dicembre 1918 rep. n°14743 rogato Notaio Tafani dal Sig. Rindi Alfonso.

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.

Si indica comunque che:

In relazione agli adempimenti previsti dalla Legge 28.02.85 N. 47 e L. 724/1994 e successive modifiche ed integrazioni, si fa presente che la maggior parte dei fabbricati che fanno parte del complesso immobiliare in esame sono stati edificati in epoca antecedente al 1 Settembre 1967.

Non avendo reperito estremi di licenze edilizie relative alla costruzione dei vari edifici, per la verifica di conformità si è fatto riferimento a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali di impianto risalenti agli anni 1940 ed agli estratti storici dei fogli di mappa catastale e della carta tecnica regionale che risalgono al periodo dal 1962 al 1985, conservati presso gli archivi della Direzione Patrimonio del Comune di Firenze.

Dal raffronto tra lo stato di fatto ed estratti grafici sopra indicati siamo in grado di stabilire la legittimità degli edifici indicati con la lettera A (per porzione)-B-C (per porzione)-G (per porzione)-E-F- e colorati in verde nella allegata planimetria, mentre quelli indicati con la lettera C-D-G colorati in rosa non risultano avere alcuna legittimità.

Quelli colorati in giallo A(per porzione) G (per porzione) H-I erano privi di legittimità e diruti pertanto sono stati demoliti.

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

Non sono presenti impianti di alcuna natura all'interno salvo quello idrico ed in base alla L. 90/2013 e successiva L. 9/2014 per il medesimo complesso non è necessaria la certificazioni A.P.E. per la classificazione dell'edificio.

Destinazione urbanistica

Nell'attuale **R.U.C.** il complesso immobiliare in oggetto presenta una specifica **Scheda ATa 10.11** denominata **Lorenzini**, posta in Via Carlo Lorenzini, via Enrico Bemporad, ricadente nella UTOE 10 con sul esistente 1.300 mq. e di progetto 1.800 mq. a

destinazione d'uso di progetto industriale e artigianale comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e deposito 100% con modalità di intervento attraverso il piano attuativo (formazione di un comparto discontinuo con Atf per il trasferimento della sul) ed individuata quale zona di recupero n. 22.

Si precisa che la scheda riporta anche la part. 600 del Fog. 22 che risulta essere una porzione del marciapiede di Via Lorenzini e che catastalmente viene individuata quale ente urbano e non sarà trasferita con il presente atto, nonché la particella 667 sempre del Fog. 22 che non è di proprietà del Comune di Firenze.

Note

Il complesso edilizio non presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, non rientrando tra i beni di cui all'articolo 10 comma 1 del Decreto Legislativo 42/2004, come attestato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza ai BB.AA. della Toscana con nota del 25/07/2005 prot.llo n°6475.

Firenze, lì 8 Marzo 2017



Il Tecnico Incaricato
Arch. Franca Benelli

Il Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio
Arch. Stefano Cerchiarini

Arch. Franco Bawell

Stefano Cerchiarini

Allegati:

- A)- n. 1 – Planimetria con evidenziati i fabbricati;
- B)- n. 1 – Scheda del R.U.C. Ata 10.11;
- C)- n. 1 - Nota Soprintendenza;
- D)- n. 1 – Estratto di mappa.