



Comune di Firenze
Protocollo generale
N. 0054440 del 18/02/2021
Class: 04.08.02



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 posto in Firenze, in Via Carlo Lorenzini n.c. 21 e 23, strada comunale (codice viario n°8935) che collega la Via Perfetti Ricasoli alla Via Fanfani ubicato quindi nel Quartiere 5 –Rifredi.

Il complesso immobiliare, che aveva una destinazione prevalentemente artigianale, era costituito da vari fabbricati, in parte posti lungo il fronte strada ed in parte posti all'interno dell'area, che affacciavano su piazzali e resedi interni.

Fa parte anche del complesso una porzione di terreno, nella parte opposta all'ingresso, che un tempo era adibita ad orti ma ora risulta abbandonata, sulla quale insiste attualmente una roulotte in condizioni di fatiscenza.

Buona parte dei fabbricati in muratura una volta cessata l'attività, hanno iniziato un processo di decadenza e sono diventati facile area per occupazioni abusive; questo ha imposto, specialmente negli ultimi anni, la necessità di demolire i medesimi.

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 era 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

Si fa presente che nel corso degli anni furono demoliti diversi fabbricati ed in ultimo con il verbale di somma urgenza del 30 Ottobre 2017 sono stati demoliti gli interi fabbricati individuati in seguito dalle lettere "A-B-G-H-I".

Per tale demolizione è stata inviata alla Direzione Urbanistica la nota prot. n. 47884 del 12 Febbraio 2018.

Poiché ai fini urbanistici i volumi demoliti fanno parte della Sul esistente stimata il complesso viene suddiviso dai seguenti edifici ai soli fini descrittivi:

Fabbricato denominato "A"

Ex-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 avevano accesso diretto da via Lorenzini, mentre le altre due avevano accesso dal piazzale interno. Due delle suddette unità si sviluppavano su due piani fuori terra. Tutto l'edificio, che era completamente semi deruto, è stato demolito poiché pericolante sulla pubblica via. La superficie lorda del piano terra era di circa mq. 315, la superficie lorda del primo piano era di circa mq. 274 e nell'elaborato planimetrico non è rappresentato per intero il piano primo dell'edificio che peraltro era stato realizzato prima del 1940.

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

Inoltre nell'elaborato planimetrico, sono rappresentate anche una serie di tettoie e superfetazioni di circa 135 mq. recentemente demolite in quanto pericolose e senza legittimità edilizia.

Fabbricato denominato "B"

Ex-edificio posto sulla sinistra dell'ingresso principale, 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) che è ancora esistente. Le suddette unità avevano tutte accesso dal piazzale interno e pur sviluppandosi su un solo piano fuori terra, avevano altezze interne diverse. Le condizioni generali di manutenzione dell'edificio erano pessime e prospiciente la pubblica via pertanto è stato demolito. La superficie lorda complessiva era di circa mq. 527 più mq. 4 relativi al w.c. sopra indicato.

La consistenza derivava 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, era 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.

Attualmente è rimasto solo il w.c part. 26 sub. 506 delal consistenza di mq. 4, dotato di accesso esterno all'edificio ed adiacente al successivo fabbricato "C".

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 ed attualmente non è più presente perché è stata demolita.

Fabbricato denominato "D"

Ex-capannone in lamiera situato sullo stesso lato dell'edificio precedente era costituito da un solo piano fuori terra (part. 26 sub. 510). Le condizioni di manutenzione erano così pessime che è stato demolito

Lo stesso edificio era 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 era di circa mq 66.

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.

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.

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.

Fabbricato “G”

Ex-corpo di fabbrica di forma rettangolare, composto da quattro U.I. (part. 26 da sub. 511 a sub. 514). Il fabbricato era 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 non sono legittimati da alcun titolo edilizio.

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.

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.

Nella allegato elaborato planimetrico contraddistinto quale allegato A sono individuati in giallo i fabbricati demoliti e in verde quelli esistenti.

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

Pertanto la consistenza catastale completa del complesso immobiliare al **N.C.E.U. del Comune di Firenze** è la seguente:

DEMOLITI

- 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. 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. 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. 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. 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. 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
- 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
- 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
- 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. 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. 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"
- sub. 504 Via C. Lorenzini n.21-23, piano T, "Bene comune non censibile"

ESISTENTI

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

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 ai rogiti del Notaio Tafani dal Sig. Rindi Alfonso ed in particolare con tale atto venivano ceduti "... gli immobili, i fabbricati ed annessi costituenti lo stabilimento per l'industria della vuotatura dei pozzi neri posto in Comune di Sesto nonché tutti i cavalli, carri, botti, macchine, materiali, attrezzi d'officina e quant'altro.....". Del complesso faceva parte la casa di abitazione del Direttore proprietario, quartiere per il casiere, stalle ed annessi, corpo di fabbrica ad uso Direzione, officina meccanica, rimessa fienile, capannoni, serbatoi e bottini. Attualmente il complesso immobiliare è utilizzato da alcune attività artigianali (carrozzeria, falegnameria, impresa edile) ed in parte abbandonato.

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, mentre quelli indicati con la lettera C-D-G-H-I non risultano avere alcuna legittimità.

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 1.629 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 Att per il trasferimento della sul) ed individuata quale zona di recupero n. 22.

Le prescrizioni specifiche riguardano il numero massimo dei piani fuori terra che è 2, l'adeguamento della sezione stradale di via C. Lorenzini nel tratto prospiciente il lotto d'intervento un continuità e con le caratteristiche dimensionali del tratto posto a Nord di recente sistemazione. E il divieto di insediamenti industriali insalubri di prima classe.

I parametri intervento sono la demolizione della sul esistente e la nuova costruzione per sul derivante da trasferimento da area ATt, per quest'ultima è stata inoltrata alla Direzione Urbanistica la richiesta di correzione prot. n. 19954 del 21 Gennaio 2021.

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 – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana con nota del 25/07/2005 prot.llo n°6475.

Firenze, lì 19 Febbraio 2021

Il Tecnico Incaricato
Arch. Franca Benelli

Arch. Franca Benelli

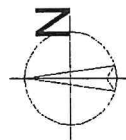


Il Dirigente del Servizio
Gestione Patrimonio Immobiliare
Arch. Stefano Cerchiarini

Arch. Stefano Cerchiarini

Allegati:

- A)- n. 1 – Elaborato planimetrico 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;
- E)- n. 1 - Richiesta Urbanistica con verbale di somma urgenza;
- F)- n. 1 - Richiesta Urbanistica nuovo P.S..



PIANO TERRENO

FABBRICATI LEGITTIMI

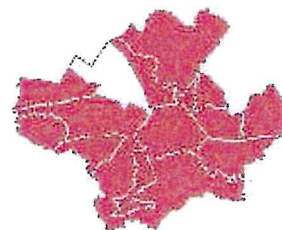
FABBRICATI DEMOLITI



PIANO PRIMO

PIANO PRIMO

PIANO PRIMO



denominazione
Lorenzini

UTOE 10

ubicazione
via Carlo Lorenzini, via Enrico Bemporad

SUL esistente stimata
1.629 mq ✓

SUL di progetto
1.800 mq

destinazioni d'uso di progetto
industriale e artigianale
comprensiva delle attività
commerciali all'ingrosso e depositi
100%

modalità d'intervento
piano attuativo (formazione di un
comparto discontinuo con ATi per il
trasferimento della SUL)

zona di recupero n. 22

normativa urbanistica

DESCRIZIONE

Si tratta di un'area di proprietà pubblica su cui insistono alcuni edifici inutilizzati ed in pessimo stato di conservazione. L'intervento si pone il fine di recuperare l'intero lotto degradato e realizzare ulteriori 500 mq di SUL a completamento della zona produttiva di recente realizzazione.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

- Nuova costruzione previa demolizione della SUL esistente
- Nuova costruzione per la SUL derivante da trasferimento da area ATf

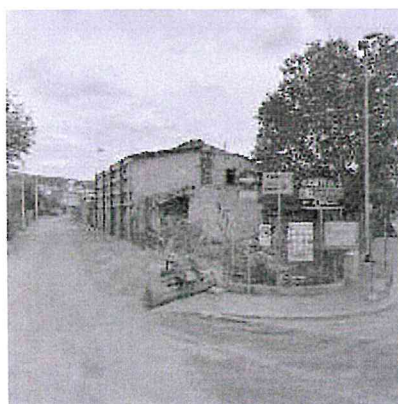
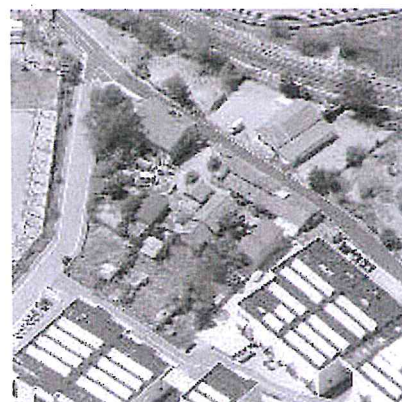
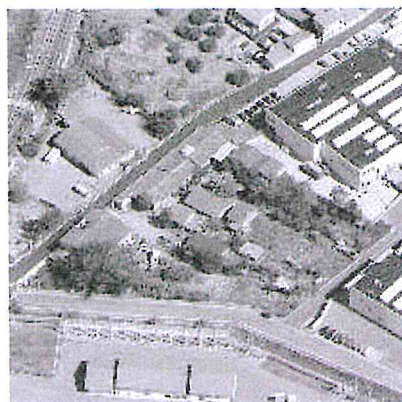
PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- numero massimo di piani fuori terra 2
- adeguamento della sezione stradale di via C. Lorenzini nel tratto prospiciente il lotto d'intervento in continuità e con le caratteristiche dimensionali del tratto posto a Nord di recente sistemazione
- divieto di insediare industrie insalubri di prima classe.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

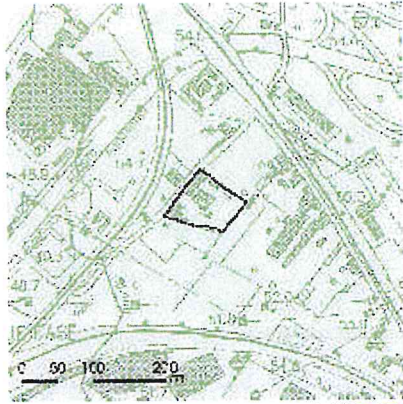
Foglio 22 - Particelle 26, 116, 119, 121, 170, 600



fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ

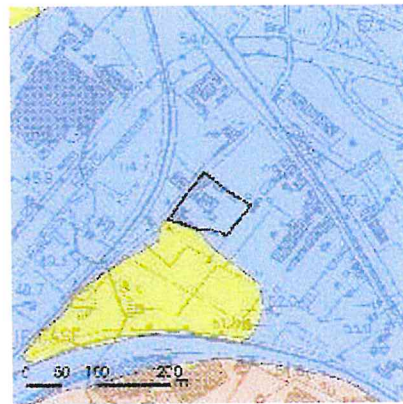
FATTIBILITÀ



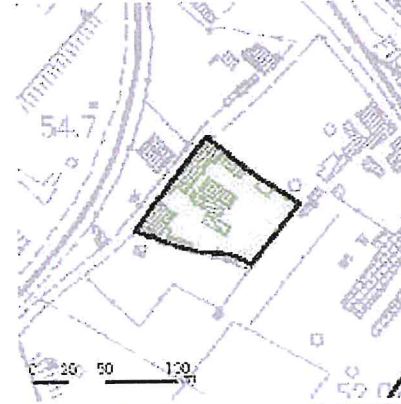
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA 1 2 3 4



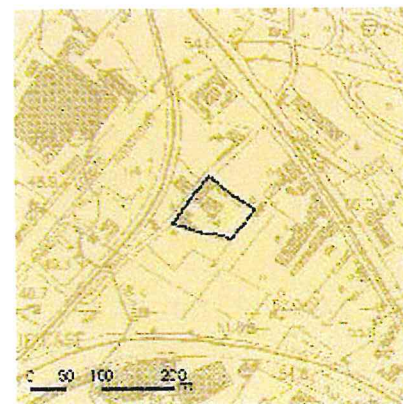
FATTIBILITÀ GEOLOGICA 1 2 3 4



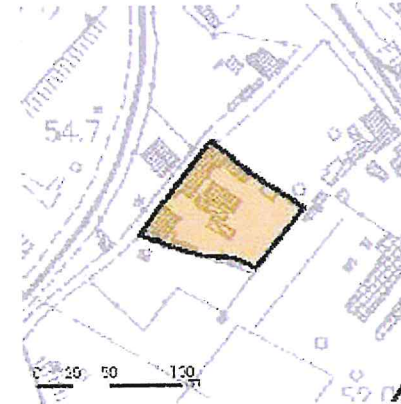
PERICOLOSITÀ IDRAULICA 1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA 1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA 1 2 3 4 3* 3**



FATTIBILITÀ SISMICA 1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi ghiaiosi e limi sabbiosi con componente granulare anche abbondante)

Idrogeologia

Vulnerabilità: bassa, media ed elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 100 - 125

Fattore di Amplificazione: 1,0 - 1,3

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

PI4 molto elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Data la presenza di litologie a comportamento geomeccanico differente, in sede di intervento edilizio dovrà essere elaborato un modello geologico di dettaglio al fine di definire geometrie e parametri geotecnici dei materiali presenti nell'intera area.

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Nell'area a pericolosità idraulica molto elevata non possono essere previste nuove edificazioni (LR 21/2012)

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

L'area rientra in zona suscettibile di instabilità dovuta a cedimenti differenziali per cui dovrà essere redatto un modello geologico-sismico di dettaglio al fine di definire le geometrie sepolte.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2 PI4	SISMICA PS3
Nuova costruzione previa demolizione/ nuova costruzione	PG2	PI2 PI4	PS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

— rete ecologica intraurbana
 ■ nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media c - Alta
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	
			fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

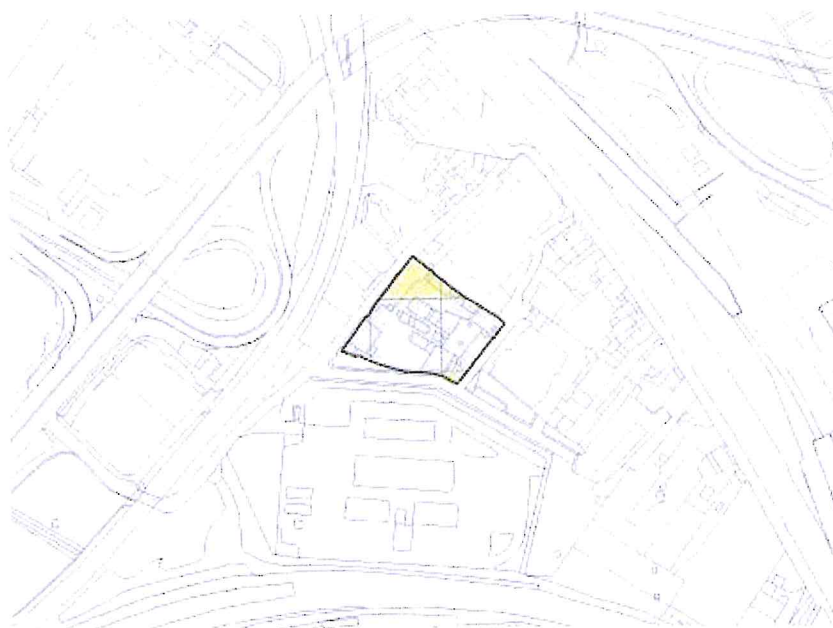
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	B - media
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

note

Attualmente presenta una copertura prevalentemente urbanizzata con aree a verde da arredo pubblico e privato. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroiteri.

Allegato "C"

Mod. 300



Ministero

per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici
della Toscana
Lungarno A.M. Luisa de' Medici n. 4 - 50122 FIRENZE
Cent. 055 27189750 - Fax 055 27189700
e-mail: sopregtoscana@beniculturali.it

COMUNE DI FIRENZE
DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
- 3 AGO 2005
REGISTRO D'UFFICIO
PRATICA N. 3709
ASSEGNATO A LA STRACCI
DIRETTORE

COMUNE DI FIRENZE
02 AGO 2005
Piazza della Signoria
50122 - FIRENZE
IN ARRIVO



Comune di Firenze

Piazza della Signoria
50122 - FIRENZE

Prot. N. 6475

Allegati 25 LUG. 2005

Risposta al Foglio del
Div. _____ Sez. _____ N. _____

COMUNE DI FIRENZE
PROTOCOLLO GENERALE
02 AGO. 2005
N° 9375 DI REGISTRAZIONE

E p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il
Paesaggio delle province di Firenze, Pistoia e Prato
Piazza Pitti, 1 - 50125 FIRENZE

p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della
Toscana
Via della Pergola, 65 - 50121 FIRENZE

p.c. Al Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Generale per i Beni Architettonici e
Paesaggistici - Servizio III
Via di San Michele 22 - 00153 ROMA

OGGETTO: PROPRIETÀ COMUNE DI FIRENZE - Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico. - art. 12 D.Lgs. 42/2004 - COMUNICAZIONE RELATIVA ELENCO BENI (data di avvio del procedimento 03.05.05).

In riferimento alla nota n. 2319 del 02.05.2005, pervenuta in data 03.05.2005, con la quale Codesto Comune ha trasmesso un elenco di n. 10 beni immobili da sottoporre al procedimento di verifica indicato in oggetto, questa Direzione Regionale, acquisito il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato con nota n. 7172 del 31.05.2005 e della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana con nota n. 10141 del 23.05.2005 comunica che i seguenti immobili:

- Comune di Firenze, immobile sito in via Bolognese 445, distinto in catasto al foglio n. 5 part. 437 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9;
- Comune di Firenze, immobile sito in via Bolognese 273, distinto in catasto al foglio n. 14 part. 223;
- Comune di Firenze, complesso immobiliare sito in viale dei Mille 115, distinto in catasto al foglio n. 78 N.C.B.U. part. 308 subb. 1, 2, 3 e al foglio n. 78 N.C.T. part. 308, 643, 838, 645, 845, 644;
- Comune di Firenze, immobile sito in via del Leone 72 e 58r, distinto in catasto al foglio n. 169 part. 331 subb. 2, 3, 500, 501;

Comune di Firenze, complesso immobiliare sito in via C. Lorenzini 21/23, distinto in catasto al foglio n. 22 part. 26 subb. 500, 504, 514, 503, 513, 502, 512, 505, 511, 506, 510, 517, 507, 509, 516, 501, 508, 515, part. 116 subb. 504, 503, 502, 501, 500, part. 170 subb. 502, 501, 500, 504, 503, part. 121 subb. 501, 500, part. 119 subb. 501, 500 e part. 600;

non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, per le motivazioni riportate nel campo "valutazione" visibile nel sistema, non rientrano tra i beni di cui all'articolo 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004.

Sugli immobili in questione vengono meno, pertanto, gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela del D.Lgs. 42/2004, parte seconda, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 56 del decreto legislativo medesimo.

Restano invece salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dall'art. 90 e ss. del citato D.Lgs. 42/2004 nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite nell'immobile in oggetto. In tal caso è fatto obbligo di presentare denuncia entro 24 ore al Soprintendente per i Beni Archeologici della Toscana, o al Sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Nel caso dell'esecuzione, negli immobili in questione, di opere sottoposte all'applicazione delle disposizioni della L. 109/94 e successive modifiche e integrazioni nonché del D.Lgs. 190/2002, resta salva inoltre l'applicazione delle procedure di cui agli artt. 2ter e seguenti della L. 109/2005 di conversione del D.L. 63/2005.

Si ricorda che i seguenti immobili:

- Comune di Firenze, unità immobiliare sita in via Benedetto Fortini 37/39/41/43/47, distinta in catasto al foglio n. 138 part. 164 subb. 1 e 2, part. 163, 931, 932, 933 e 934;
- Comune di Firenze, unità immobiliari site in via delle Conce 14r, via dei Conciatori 2/2r/ 4r/6r/8r, distinta in catasto al foglio n. 175 part. 171 subb. 1 e 500, part. 169 subb. 500, 501, 502, 503, 504 e 505, part. 168 subb. 501, 502, 503, 504 e 505, part. 170 sub 502;
- Comune di Firenze, immobile denominato "Fabbricato facente parte dell'ex Centrale del Latte già Mercato Generale del Bestiame", via Circondaria 34, distinto in catasto al foglio n. 45 part. 365 sub. 502;

sono stati riconosciuti di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 D.Lgs. 42/2004 con Decreto n. 118 del 01.07.2005, Decreto n. 119 del 01.07.2005 e Decreto n. 120 del 01.07.2005 del Direttore Regionale già notificati a codesto Comune con note n. 6071 del 13.07.2005, n. 6070 del 13.07.2005 e n. 6069 del 13.07.2005.

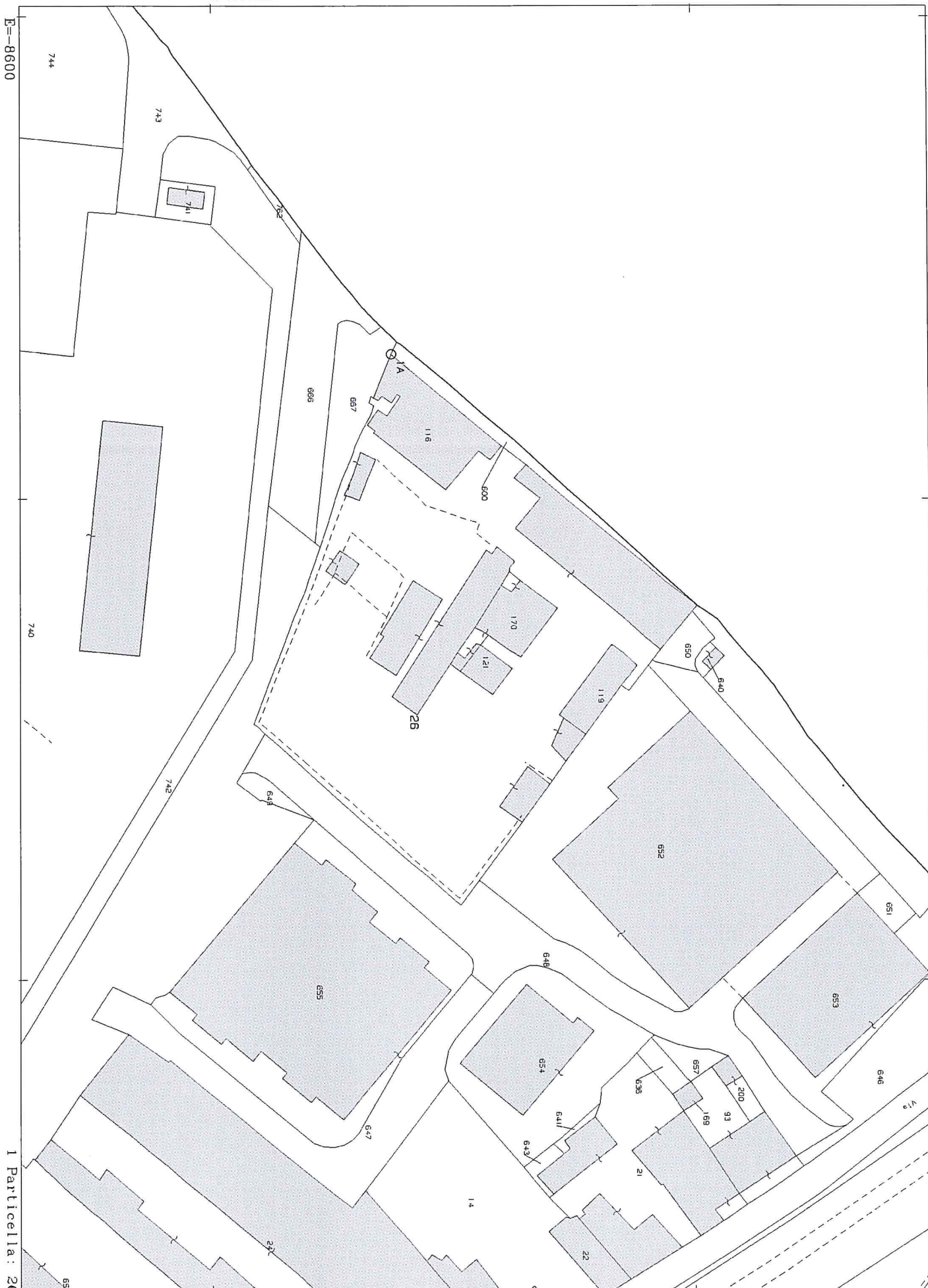
Si comunica altresì che i procedimenti di verifica relativi ai seguenti immobili:

- Comune di Firenze, Via Martelli 35r,41r, Via de' Gori 1r,3r, Piazza San Lorenzo 21r, 22r, 24r, 26r, 27r, 28r, 29r, Borgo S. Lorenzo 40r,42r, distinto in catasto al foglio n. 166 part. 62 subb. 1, 4, 7, 8, 20, 14, 505 e 506 e part. C subb. 5, 2, 3 e 6;
- Comune di Firenze, Lungarno Corsini 30r,32r,34r,36r,38r e 40r, distinto in catasto al foglio n. 165 part. 266 subb. 503, 3 e 4;

sono stati sospesi così come comunicato da questa Direzione Regionale con nota n. 5577 del 28.06.2005.

Per i beni di cui all'art. 11 comma 1 lettera a), anche nel caso di successivi ritrovamenti, restano fermi gli obblighi di cui all'art. 50 comma 1 del D.Lgs. 42/2004.

IL DIRETTORE REGIONALE
(Prof. Antonio PAOLICCI)



E=-8600

1 Particella: 26



COMUNE DI
FIRENZE

DIREZIONE
PATRIMONIO IMMOBILIARE

ALL. "E"

Firenze, 12 Febbraio 2018

Comune di Firenze
Protocollo generale
N. 0047884 del 12/02/2018



* 0 0 1 6 1 3 9 8 7 8 *

Direzione Urbanistica
Alla Direttrice Arch. Stefania Fanfani
SEDE

Prot. n. _____

Oggetto: Complesso posto in Via Lorenzini n. 21/23r – Firenze – Scheda Ata 10.11 Lorenzini.

A seguito del collasso di alcune strutture del complesso in oggetto si è reso necessario l'abbattimento di alcune parti strutturali del medesimo.

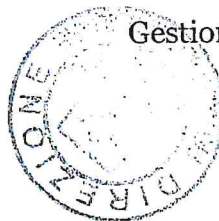
L'intervento eseguito con verbale di somma urgenza redatto ai sensi dell'art. 163 D.P.R. 18 aprile 2016 n. 50 datato 30 ottobre 2017, che qui si unisce, ha eliminato diversi corpi di fabbrica tanto che attualmente sull'area insistono solo gli edifici contraddistinti dalla lettera C -D -E -F come indicato nella planimetria catastale allegata.

Il complesso fa riferimento alla scheda Ata 10.11. Lorenzini del vigente Regolamento Urbanistico Comunale nella quale la SUL esistente stimata risulta di mq. 1300, mentre la SUL di progetto risulta di mq. 1800 comprensiva quindi di 500 mq. di SUL di atterraggio per completare la zona produttiva di recente realizzazione.

Si ricorda che a seguito della valutazione inserita nel verbale del 17/02/2017 prot. n. 0056995 del 20/02/2017 della Commissione Valutazione la SUL esistente stimata risultava di 1629 mq. anziché 1300 mq. e che, ai sensi dell'art. 4 comma 5 del vigente regolamento urbanistico comunale si può considerare un 20% di incremento della SUL esistente stimata indicata nella scheda, si ha che la SUL esistente stimata passa a 1560 mq..

Cordialmente

Il Dirigente del Servizio
Gestione Patrimonio Immobiliare
Arch. Stefano Cerchiarini



Verbale di Somma Urgenza

(redatto ai sensi dell'art. 163 D.P.R. 18 aprile 2016 n.50)

Oggetto: COMPLESSO IMMOBILIARE VIA LORENZINI 21/23r DI PROPRIETA' COMUNALE – AREA DISMESSA

Il complesso immobiliare di via Carlo Lorenzini 21/23r, ormai dismesso da anni è composto da vari edifici in stato di conservazione notevolmente diversificati. Particolarmente compromessi, con coperture e pareti crollate risultano i due edifici, contraddistinti dalle lettere "A" e "B" nella planimetria allegata, prospicienti la pubblica via realizzati con murature composite, incoerenti, non adeguate e particolarmente degradate. Gli edifici interni contraddistinti dalle lettere "C" "D" "E" e "F", anche se in stato di abbandono, risultano invece avere strutture murarie e coperture non particolarmente degradate. Gli edifici indicati con le lettere "G" e "H", realizzati con strutture composite presentano coperture e pareti crollate e/o divelte e pertanto non recuperabili. Infine l'edificio denominato "I" anch'esso in stato di degrado è realizzato con struttura portante in muratura di laterizi forati, particolarmente fragile in relazione all'altezza ed alla volumetria del manufatto.

L'area in cui sorge il complesso di via Lorenzini, una volta completamente recintata, risulta attualmente accessibile e utilizzata da persone senza fissa dimora, a seguito dei numerosi varchi praticati nella rete metallica, come demolite e/o divelte risultano le chiusure a suo tempo apposte a vari corpi di fabbrica.

Trattandosi di situazioni che inficiano le condizioni di pubblica e privata incolumità, non sono assolutamente procrastinabili e quindi si ritiene necessario ed irrimandabile provvedere con urgenza ad una serie d'interventi di demolizione e ripristino chiusure che si articoleranno nel seguente modo:

- demolizione dei fabbricati indicati con le lettere "A B G H e I" nella planimetria allegata;
- verifica delle chiusure accessi degli edifici rimanenti con eventuale ripristino e rinforzo delle stesse;
- ripristino della recinzione in rete metallica dell'area nelle parti in cui risulta divelta, tagliata e comunque non idonea allo scopo con eventuale integrazione dei sostegni attuali.

Per risolvere tali urgenti problemi, occorre intervenire senza indugio, poiché ricorrono i presupposti di cui all'art. 163 D.P.R. 18 aprile 2016 n.50.

A tal fine, la P.O. A.B.A. Bonifica Amianto, Coord. Attività di Cantiere e Obiettivi Speciali ha periziato le lavorazioni precedentemente descritte e interpellato l'impresa VANGI S.r.l. con sede in Calenzano Via di Le Prata 65 che ha già operato nell'area per la demolizione delle opere abusive.

L'impresa VANGI S.r.l. dichiarandosi disponibile ad eseguire ha rimesso specifico preventivo di spesa il tutto riassunto nel seguente quadro economico:

CAPO I	<u>IMPORTO LAVORI</u>		
	Opere di realizzazione terre armate e drenaggi	Euro	41.500,00
	Costi della sicurezza	Euro	3.500,00
	Importo totale lavori	Euro	45.000,00
CAPO II	<u>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</u>		
	a) Oneri Fiscali (I.V.A. 22%)	Euro	9.900,00
	Totale somme a disposizione	Euro	9.900,00
	IMPORTO TOTALE DA STANZIARE	Euro	54.900,00

Le opere dovranno essere ultimate nel più breve tempo possibile e l'impresa sarà liquidata, al netto delle ritenute, in unica rata a fine lavori.

Si dichiara che:

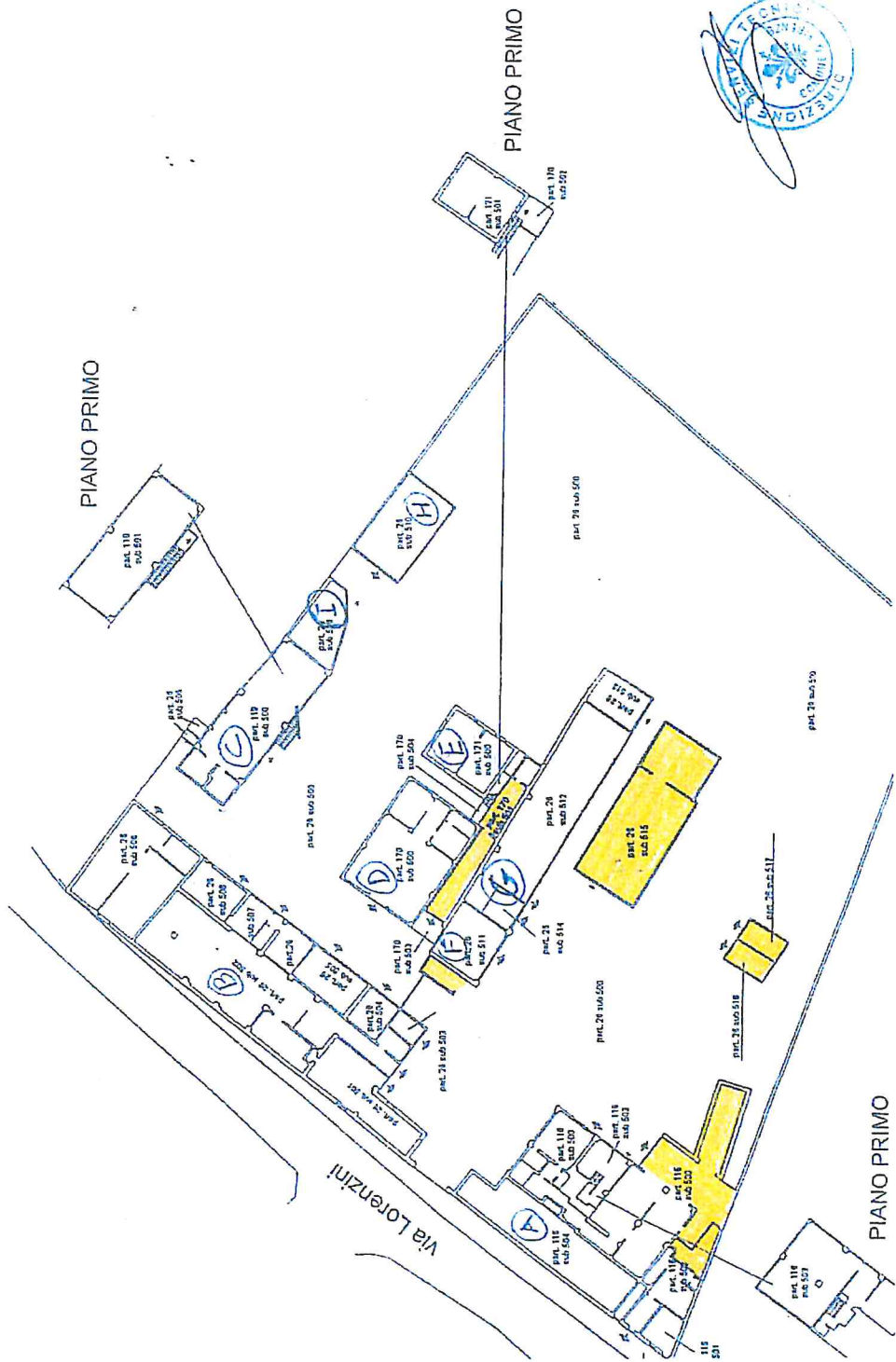
- L'intervento non comporta incrementi della spesa di gestione a carico dell'Ente;
- Il quadro economico precedentemente riportato tiene conto dell'intero costo dell'opera;
- L'intervento è conforme alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e che non necessita dei N.O. di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie;
- La congruità dei prezzi ai sensi della vigente normativa.
- L'intervento non è soggetto a quanto disposto del D. Lgs 81/08 in tema di redazione di piani di sicurezza.
- Il R.U.P. dell'intervento l'Ing. Michele Mazzoni, Direttore dei Lavori e il Geom. Moreno Martini

Firenze, 30 ottobre 2017


P.O. A.B.A. e Bonifica Amianto
Geom. Moreno Martini


Il Direttore Servizi Tecnici
Ing. Michele Mazzoni

PIANO TERRENO

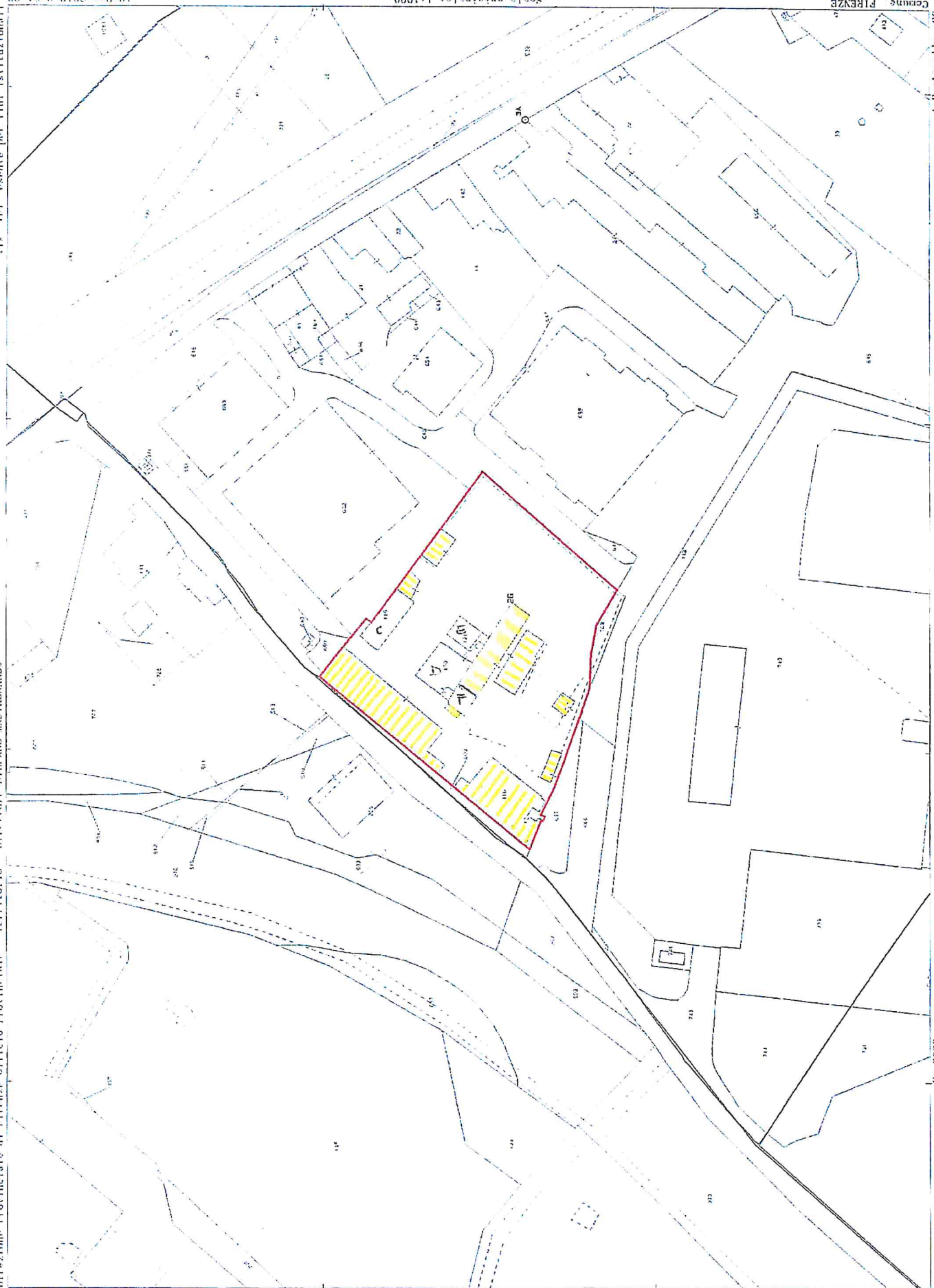


PIANO PRIMO

PIANO PRIMO

PIANO PRIMO





N=51700

Firenze, 21 Gennaio 2021

Alla Direzione Urbanistica
Al Direttore Arch. Stefania FANFANI
SEDE

Prot. n. 2021/19954

OGGETTO: Elaborazione Nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo
Classificazione Sigedo 06.01

In riferimento alla Vostra comunicazione dell' 11/12/2020, in cui invitate ad inviarVi considerazioni circa l'analisi delle schede norma del RU siamo a richiederVi una proposta di modifica della seguente scheda:

● Scheda Ata 10.11 Lorenzini

Come vi è stato comunicato con nostra nota de 12 Febbraio 2018 ns. prot. n. 0047884 la maggior parte dell'edificato relativo alla scheda di cui sopra è stata demolita per incolumità pubblica data la sua condizione di fatiscenza.

Nella stessa nota veniva precisata la superficie SUL esistente ante demolizioni.

Questa nostra segnalazione è stata inserita nella scheda e oggi chiediamo la conferma di poter ricostruire le superfici che erano esistenti sull'area pari a SUL mq. 1629.



Si precisa però che nella scheda sopramenzionata e rettificata la sul di progetto è rimasta mq. 1800 e nella stessa scheda si parla di realizzare altri mq. 500 di sul a completamento della zona produttiva di recente realizzazione. Ma poiché la sul esistente (o meglio pre-esistente) è mq. 1629 e quella totale è mq. 1800, ne rimane solo mq. 171 di sul di atterraggio e non mq. 500 come indicato.

Pertanto:

chiediamo

che la superficie di atterraggio sia FACOLTATIVA, stante anche la limitata rilevanza rispetto all'intervento complessivo;

che la superficie di atterraggio, facoltativa, venga rideterminata in mq 171 per mantenere la capacità edificatoria complessiva di mq 1.800 (mq 1.629 pre-esistenti + 171 mq di atterraggio facoltativo), specificando nella scheda che la consistenza attuale è determinata sulla base delle superfici pre-esistenti alle demolizioni di cui alla nota 12.02.2018 prot.n.0047884.

Certi del Vostro accoglimento, restiamo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti

Il Dirigente del Servizio
Gestione Patrimonio
Arch. Stefano Cerchiarini

