

MP/

Firenze, 21 Maggio

2009

R.U. /

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
DEL COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN FIRENZE VIA BEATA UMILIANA
nn.civ. 23-27-31**

Oggetto della presente nota tecnica è la descrizione di un complesso immobiliare a destinazione prevalentemente residenziale posto in Firenze, nel territorio del Quartiere n° 3, in posizione collinare nella zona di S. Gaggio, del quale il Comune di Firenze è in parte proprietario ed in parte promittente l'acquisto, come meglio di seguito precisato.

Il complesso immobiliare situato in Via Beata Umiliana de' Cerchi, nei pressi di Via Senese a poca distanza da Porta Romana, è costituito da cinque fabbricati per complessivi ventitre alloggi, con accesso da Via Beata Umiliana de' Cerchi nn.civ. 23-25-27-29 e 31. Tale insediamento, a causa di dissesto idrogeologico, è in grave stato di degrado ad esclusione della palazzina contraddistinta dal numero civico 25, interamente di proprietà privata, ristrutturata ed abitata. Gli altri alloggi furono sgomberati nel 1982 con ordinanza sindacale che ne dichiarava la situazione di inagibilità e di pericolo per gli occupanti.

Dal punto di vista proprietario, l'insediamento fu realizzato dall'ex Istituto Nazionale Case Popolari per Ciechi (I.N.C.P.C.) nel 1958 e trasferito con D.P.R. 1036/'72 all'ex I.A.C.P., poi A.T.E.R. dal quale è passato direttamente al Comune di Firenze, tranne una parte che venne ceduta in proprietà agli assegnatari.

Relativamente alla tipologia costruttiva degli alloggi, su un totale di ventitre alloggi che costituiscono l'intero complesso immobiliare, tre edifici sono di tipo "A" ciascuno costituito da 5 alloggi, di cui 3 di mq. 78 e 2 di mq. 63) e due edifici sono di tipo "B", ciascuno costituito da 4 alloggi, di cui 2 di mq. 75 e 2 di mq. 90).

Il lotto, su cui insiste l'insediamento di forma trapezoidale, è contraddistinto al Catasto Terreni nel Foglio di Mappa n°115 dalla particella n°83 della superficie catastale complessiva di mq. 4.700.

Di tali alloggi 11 sono di proprietà privata, dei quali 3 oggetto della proposta di permuta di seguito descritta e 12 attualmente di proprietà comunale, dei quali 9 costituiscono porzione del lotto posto in vendita mediante asta pubblica.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL LOTTO POSTO IN ASTA PUBBLICA

A) Porzione del lotto di proprietà comunale :

Edificio di Via Beata Umiliana n.c. 23 (F°115 part.lla n°84)

L'Edificio di Via Beata Umiliana n.c. 23 è il primo che si incontra sulla sinistra, entrando all'interno del complesso residenziale. Trattasi di fabbricato (edificio di tipo "A") di tre piani fuori terra, compreso il piano terreno, oltre ad un piano seminterrato ed è composto da cinque unità immobiliari, delle quali tre di proprietà del Comune di Firenze: un appartamento al piano terreno (part. 84 sub. 500 ex sub. 2), un appartamento posto al piano primo (part. 84 sub. 501 ex sub. 3) ed un appartamento al piano secondo (part. 84 sub. 502 ex sub. 5). Al piano seminterrato sono situati gli spazi comuni e le cantine di pertinenza degli appartamenti.

Con ordinanza del Sindaco n°1342 del 17/08/1982 venne disposto l'immediato sgombero degli appartamenti posti in Via Beata Umiliana 23-27-29-31, a causa della precaria situazione statica degli edifici che determinava una situazione di potenziale pericolo per gli occupanti degli alloggi. Dopo lo sgombero furono sigillate le aperture e posta una recinzione dell'area di pertinenza. Da allora il fabbricato è in stato di abbandono e inagibile.

Edificio di Via Beata Umiliana n.c. 27 (F°115 part.lla n°334)

L'Edificio di Via Beata Umiliana n.c. 27 è l'ultimo, dove termina la viabilità interna del complesso residenziale. Trattasi di fabbricato (edificio di tipo "B") di due piani fuori terra, compreso il piano terreno, oltre ad un piano seminterrato ed è composto da quattro unità immobiliari, delle quali due appartamenti posti al piano primo (part. 334 sub. 501 ex sub. 3 e sub. 502 ex sub. 4) di proprietà del Comune di Firenze. Al piano seminterrato sono situati gli spazi comuni e le cantine di pertinenza degli appartamenti.

Con ordinanza del Sindaco n°1342 del 17/08/1982 venne disposto l'immediato sgombero degli appartamenti posti in Via Beata Umiliana 23-27-29-31, a causa della precaria situazione statica

degli edifici che determinava una situazione di potenziale pericolo per gli occupanti degli alloggi. Dopo lo sgombero furono sigillate le aperture e posta una recinzione dell'area di pertinenza. Da allora il fabbricato è in stato di abbandono e inagibile.

Edificio di Via Beata Umiliana n.c. 31 (F°115 part.lla n°333)

L'Edificio di Via Beata Umiliana n.c. 31 è il primo che si incontra sulla destra, entrando all'interno del complesso residenziale. Trattasi di fabbricato (edificio di tipo "A") di tre piani fuori terra, compreso il piano terreno, oltre ad un piano seminterrato ed è composto da cinque unità immobiliari, delle quali quattro di proprietà del Comune di Firenze: due appartamenti posti al piano terreno (part. 333 sub. 500 ex sub. 1 e sub. 501 ex sub. 2), un appartamento posto al piano primo (part. 333 sub. 502 ex sub. 4) ed un appartamento al piano secondo (part. 333 sub. 503 ex sub. 5). Al piano seminterrato sono situati gli spazi comuni e le cantine di pertinenza degli appartamenti.

Con ordinanza del Sindaco n°1342 del 17/08/1982 venne disposto l'immediato sgombero degli appartamenti posti in Via Beata Umiliana 23-27-29-31, a causa della precaria situazione statica degli edifici che determinava una situazione di potenziale pericolo per gli occupanti degli alloggi. Dopo lo sgombero furono sigillate le aperture e posta una recinzione dell'area di pertinenza. Da allora il fabbricato è in stato di abbandono e inagibile.

Aree esterne

Fa parte del complesso residenziale un'area esterna, catastalmente individuata nel Foglio di Mappa n°115 dalla particella n°83, della superficie catastale complessiva di mq. 4.700, appartenente all'Amministrazione Comunale per quota parte.

I confini del lotto

Il lotto oggetto di vendita confina:

- a nord con la viabilità di accesso al lotto di Via Beata Umiliana de' Cerchi, a nord ovest con un'area destinata a verde pubblico di quartiere a servizio del Villaggio San Francesco ad est con le aree di pertinenza del Convento di San Leone Magno intestato al "Terz'Ordine Secolare francescano della Provincia Toscana dei Frati Minori con sede in Poggibonsi", a sud con un'area incolta destinata dal P.R.G. a zona agricola intestata alla Sig.ra De Waal Sabina Laetitia, salvo se altri.

B) Porzione del lotto costituita da beni promessi in permuta, autorizzata con Deliberazione n. 2008/C/00082 approvata dal Consiglio Comunale di Firenze in data 22.09.2008

Atteso come le proprietà dei singoli fabbricati condominiali facenti parte del complesso immobiliare risultino frammentate, elemento che costituisce intralcio alla esecuzione degli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione ritenuti necessari per motivi connessi ai problemi strutturali degli edifici, con conseguenti riflessi sulla commerciabilità della proprietà comunale e verificato che alcuni dei proprietari privati delle rimanenti unità immobiliari del complesso hanno proposto all'Amministrazione comunale di definire delle permuta tra U.I. di loro proprietà ed ulteriori U.I. comunali non incluse tra quelle già descritte finalizzate a semplificare l'assetto proprietario, il Consiglio Comunale di Firenze ha deliberato di procedere ed autorizzare le permuta per la acquisizione dei seguenti beni :

i Beni di proprietà privata promessi in permuta al Comune di Firenze sono i seguenti:

- **Appartamento posto in Via Beata Umiliana 23, piano Terreno**
Identificato al C.E.U. nel F° 115 dalla part. 84 sub 1
Proprietà : Merlino Carlo
- **Appartamento posto in Via Beata Umiliana 23, piano Primo**
Identificato al C.E.U. nel F° 115 dalla part. 84 sub 4
Proprietà : Merlino Luigi, Merlino Marcello e Merlino Francesco
- **Appartamento posto in Via Beata Umiliana 27 piano Terreno**
Identificato al C.E.U. nel F° 115 dalla part. 334 sub 500
Proprietà : Merlino Luigi, Cammilli Franco e Viviani Carlotta
- **Beni comuni ed aree pertinenziali afferenti pro quota ai suddetti beni**

Al momento della redazione della presente nota tecnica è stato stipulato tra il Comune di Firenze e i proprietari delle tre unità immobiliari private il contratto preliminare di permuta, con scrittura autenticata in data 26/02/2009 dal Notaio A. Teti di Firenze, rep. n°15411 raccolta n°5176 registrato a Firenze il 13/03/2009 al n°3141 e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Firenze il 16/03/2009 R.P. 8376 e R.G. 13040.

Identificazione Catastale delle U.I. di proprietà comunale

In data 20/06/2008 sono state presentate all'Agenzia del Territorio di Firenze le denunce di variazione DOCFA con le quali sono state mutate le destinazioni dei fabbricati in oggetto per "variazione della destinazione da abitazione di tipo economico ad unità collabente" con le quali le unità immobiliari sopraindicate sono state soppresse e censite come segue:

- **Foglio di Mappa n° 115 particella n. 84**

- *sub. 500 (ex 2) , via Beata Umiliana dei Cerchi n. SNC, piano T-S1, Categoria F/2*
- *sub. 501 (ex 3) , via Beata Umiliana dei Cerchi n. SNC, piano 1-S1, Categoria F/2*
- *sub. 502(ex 5), via Beata Umiliana dei Cerchi n. SNC, piano 2-S1, Categoria F/2*

I dati sopra indicati derivano dalla denuncia di variazione DOCFA del 20/06/2008 n°15673.1/2008 (prot. n°FI0304313).

- **Foglio di Mappa n° 115 particella n. 334**

- *sub. 501(ex 3) , via Beata Umiliana dei Cerchi n. SNC, piano T-S1, Categoria F/2*
- *sub. 502 (ex 4) , via Beata Umiliana dei Cerchi n. SNC, piano 1-S1, Categoria F/2*

I dati sopra indicati derivano dalla denuncia di variazione DOCFA del 20/06/2008 n°15675.1/2008 (prot. n°FI0304328).

- **Foglio di Mappa n° 115 particella n. 333**

- *sub. 500 (ex 1), via Beata Umiliana dei Cerchi n. SNC, piano T-S1, Categoria F/2*
- *sub. 501 (ex 2) , via Beata Umiliana dei Cerchi n. SNC, piano T-S1, Categoria F/2*
- *sub. 502 (ex 4) , via Beata Umiliana dei Cerchi n. SNC, piano 1-S1, Categoria F/2*
- *sub. 503 (ex 5) , via Beata Umiliana dei Cerchi n. SNC, piano 2-S1, Categoria F/2*

I dati sopra indicati derivano dalla denuncia di variazione DOCFA del 20/06/2008 n°15671.1/2008 (prot. n°FI0304291).

Gli immobili sono correttamente intestati al Comune di Firenze con sede in Firenze.

Identificazione Catastale delle U.I. promesse in permuta al Comune di Firenze

• **Foglio di Mappa n° 115 particella n. 84**

- *sub. 1, via delle Campora n.21-51, piano T-S1, Categoria A/3, Cl.2°, 4,5 vani, R.C. Euro 418,33*
- *sub. 4, via delle Campora n.21-51, piano 1-S1, Categoria A/3, Cl.2°, 5,5 vani, R.C. Euro 511,29*

• **Foglio di Mappa n° 115 particella n. 334**

- *sub. 500, via via Beata Umiliana dei Cerchi n. 27, piano T, Categoria F/2*

I dati sopra indicati derivano dalla denuncia di variazione DOCFA del 27/06/2001 n°8944.1/2001 (prot. n°216454).

• **Beni comuni ed aree pertinenziali afferenti pro quota ai suddetti beni**

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

Foglio di Mappa n°115 part.lla n°83 “Ente Urbano”, Sup. mq. 4.700

Al catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'area scoperta sopraindicata è iscritta alla Partita “A – Beni Comuni non censibili”.

Titolo di Provenienza dei beni di proprietà comunale

Il complesso immobiliare è pervenuto al Comune di Firenze dal patrimonio dell'ex A.T.E.R. di Firenze con atto pubblico rogato dal Vice Segretario Generale in data 03/06/2003 rep. N°59449 “Verbale di consegna di immobili attribuiti ai sensi della L.R.T. n°77/1998”, registrato a Firenze il 19/06/2003 al n°1701 Serie 1(A) e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 13/11/2003.

Verifica urbanistica - edilizia

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 il complesso residenziale venne edificato in epoca antecedente al 1 Settembre 1967.

In particolare gli edifici in esame vennero realizzati dall'ex Istituto Nazionale Case Popolari per Ciechi (I.N.C.P.C.) in forza di Licenza Edilizia n°3980 del 19/12/1955.

Nell'anno 2002 l'Azienda A.T.E.R. di Firenze ha presentato “Richiesta di concessione per la demolizione dei quattro fabbricati e successiva ricostruzione di edificio per complessivi n. 30 alloggi in Via Beata Umiliana dei Cerchi” pratica edilizia n°5469/2002 del 21/10/2002, protocollo n°39176/2002. Tale progetto non è stato realizzato.

Allo stato attuale non è possibile effettuare alcuna verifica di conformità, in quanto gli edifici dichiarati inagibili con ordinanza del Sindaco n°1342 del 17/08/1982, non sono accessibili.

Destinazione urbanistica e regime vincolistico

Nell'attuale P.R.G. il complesso immobiliare in oggetto ricade :

- nel “Piano Casa ‘87” (Deliberazione CC n. 1/425 del 30.05.1988) come zona residenziale di ristrutturazione urbanistica RU2, individuata come Zona di recupero n° 72;
- l'intera area come sopra individuata è destinata dal vigente PRG a zona C, sottozona C3 (di espansione o di recupero in corso di attuazione) e ad essa fa specifico riferimento l'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G.;
- Con Del. C.C. n°39 del 20/04/2004 è stato adottato il Piano Strutturale. Il complesso edilizio in argomento è situato nell' **Utoe n°16 – S.Gaggio**.

Il Comune di Firenze, quale soggetto proprietario di quota superiore al 50% dell'intero complesso e previa adesione di alcuni comproprietari privati di porzioni del complesso edilizio, ha assunto l'iniziativa di presentare un Piano di Recupero del complesso ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78. Tale Piano di Recupero, in conformità a quanto stabilito dal Piano Casa '87 consente un aumento volumetrico massimo di 11.000 metri cubi relativo all'intero complesso.

Con Deliberazione n. 2009/G/00300 del 19/05/2009, che si allega, la Giunta Comunale, preso atto della proposta di Piano di Recupero suddetta ha deliberato l'avvio del procedimento ex art. 8 della L.R. 30/2005 disponendo le relative comunicazione alle proprietà interessate.

Gli immobili in oggetto non risultano di particolare interesse storico-artistico pertanto non sono sottoposti alle disposizioni relative all'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 in quanto non possiedono i requisiti per rientrare nei beni di cui all'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 come da nota prot. n°6264 datata 9/05/2008 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana.

Allegato: Deliberazione n. 2009/G/00300 del 19.05.2009

Il Tecnico Incaricato
Geom. Mario Perrone