

## **STATO DI CONSISTENZA IMMOBILE POSTO IN FIRENZE VIALE DEGLI OLMI n°1 (Edificio già denominato discoteca “Meccanò”).**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene nel suo complesso è rappresentato all’Agenzia del Territorio di Firenze nel foglio di mappa n° 72.

Recentemente al fine di posizionare correttamente la recinzione esistente nella mappa è stato predisposto un tipo mappale e dalla sovrapposizione della recinzione con i mappali risulta che il bene al **catasto terreni** è composto dalle seguenti particelle.

Part. 21	superficie catastale	3245
Part. 164	superficie catastale	17
Part. 165	superficie catastale	2
Part. 166	superficie catastale	5

**Al Catasto Fabbricati** il bene è censito con i seguenti dati:

- foglio 72, particella 21, sub.500, z.c. 3, cat. D/3, rendita €. 40.644,00, intestato a Comune di Firenze;

- foglio 72, particella 21, sub.501, z.c. 3, cat. D/1, rendita €. 208,00, intestato a Comune di Firenze;

La planimetria catastale urbana non corrisponde perfettamente allo stato attuale.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

In premessa con lo stato di consistenza si vuole fare una semplice descrizione dello stato attuale del bene indipendentemente dagli eventuali atti autorizzativi ed al loro relativo iter. Il bene nel suo complesso è costituito da un’area delimitata da solida ringhiera metallica e cancelli in metallo, sulla quale insistono un fabbricato principale che fu oggetto di restauro o ristrutturazione agli inizi degli anni ’90 comprese alcune sistemazioni esterne a cui nel tempo si sono aggiunte modifiche ed altri manufatti o ex costruzioni temporanee posizionate in forma diffusa e già utilizzate in svariati modi nella precedente gestione della ex discoteca.

L’accesso principale è da viale degli Olmi 1 ma vi sono altri accessi secondari su viale Lincoln e varie uscite.

In tempi recenti, una parte del fabbricato è stato gravemente danneggiato da un incendio ed a seguito di chiusura conseguente a procedura fallimentare ha subito nel suo complesso anche atti di vandalismo ed oggi si presenta in pessimo stato di manutenzione, con impianti divelti, infissi e finiture danneggiate, masserizie abbandonate anche sulle aree esterne ed è da considerarsi da restaurare.

Stante lo stato di abbandono e degrado dei luoghi ed in considerazione del rispetto delle condizioni di sicurezza, è stato eseguito un sopralluogo e sono state eseguite misurazioni parziali a verifica delle planimetrie agli atti di questo ufficio ( precedente stato di consistenza del dicembre 2005) e nel riepilogo delle superfici si riportano quelle indicate correttamente in tale atto.

In sintesi:

## ***EDIFICIO PRINCIPALE***

E' composto da due piani fuori terra ( terreno e primo) ed un piano interrato; presenta struttura mista.

### *Piano Terreno*

Di forma rettangolare con adiacente una piccola porzione a forma di "L" è costituito prevalentemente da un ampio locale (ex sala da ballo) oggi danneggiato dall'incendio che ha distrutto la copertura e alcune pareti perimetrali; è visibile l'orditura metallica della ex-copertura che poggia su travatura di gronda e pilastri.

Resta da verificare la stabilità strutturale.

All'interno della porzione di forma rettangolare, nella parte a più piani, vi sono un ascensore e una rampa di scale che conducono al piano primo e due rampe di scale che conducono al piano interrato ed un locale uso w.c. Alcune divisioni interne delimitavano lo spazio ex guardaroba e piccoli locali. La porzione a forma di "L" ha varie aperture sull'esterno e delimita una corte che è stata chiusa sul quarto lato con un pannello.

### *Piano Primo*

Questo piano è caratterizzato da un ampio salone ove sul lato interno vi erano tamponature in vetro che permettevano di vedere la sottostante sala da ballo.

In tale piano sono inoltre presenti n° 1 vano già ad uso cucina , n° 2 w.c., e locali già adibiti a ufficio con disimpegno, magazzini, deposito e ripostigli.

Oltre che dal vano scala principale tale piano è raggiungibile anche con ascensore; sono presenti inoltre n°2 scale esterne che collegano il piano primo con il resede esterno.

### *Piano Interrato*

Il piano interrato è raggiungibile tramite n°2 rampe di scale poste ai 2 lati opposti. Per circa la metà, questo piano è stato utilizzato per i bagni, maschili e femminili separati da struttura centrale leggermente curva e realizzata in legno e/o metallo mentre per la rimanente parte da personale di servizio e vani tecnici.

Nei bagni maschili troviamo n° 5 w.c. separati e n°10 orinatoi; nei bagni femminili n°5 w.c. indipendenti e n°2 gruppi lavabo. La parte adibita al personale presenta n°3 bagni, i locali tecnici per l'ascensore e nella parte rimanente troviamo gli spogliatoi.

La descrizione delle finiture è estremamente sommaria in quanto il bene essendo stato oggetto di incendio ed atti di vandalismo appare da restaurare completamente; in generale la copertura della ex sala da ballo alcune pareti di tamponatura ed alcuni infissi sono bruciati; altre finiture sono danneggiate per altre cause.

In linea generale

Pavimenti: al piano interrato gomma antiscivolo e ceramica; ai piani fuori terra di tipo misto

Pareti: al piano interrato intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in piastrelle; ai piani superiori , ove esistenti, intonacate ed in alcuni vani rivestite con piastrelle in ceramica

Infissi: esterni, ove non danneggiati dall'incendio, in metallo.

## ***AREA ESTERNA***

Nell'area esterna troviamo vari tipi di pavimentazioni e sistemazioni esterne e per la maggior parte ex costruzioni temporanee costituite da costruzioni, manufatti, allestimenti, ex piste da ballo coperte, tettoie e sistemazioni con pedane, oltre a vani tecnici, impianti tecnici e scale esterne già indicate precedentemente. Per tali strutture non vengono nel dettaglio riportate le dimensioni e le superfici ma vengono di seguito sommariamente descritte:

- la struttura metallica della copertura e la parziale tamponatura di una ampia porzione (già di circa 175 mq) già coperta con teloni ed interessata dall'incendio che è addossata all'edificio principale per tutta la sua larghezza e costituiva un ampliamento della ex sala da ballo; su un lato di tale struttura dalla parte di viale Lincoln vi è una piccola costruzione in muratura.

- tamponatura con pannello sul quarto lato della corte naturale racchiusa nella "L" dell'edificio principale

- una ex pista da ballo piastrellata in pietra e in parte coperta da una travatura metallica poggiata su 2 pilastri che appare nel tempo modificata nella forma e costituisce parziale copertura della pista. Ad essa è stata saldata una struttura reticolare a forma planimetrica rettangolare. Si nota tuttora una parziale orditura che serviva a sorreggere pannelli di copertura.

- un'altra ex pista da ballo coperta da una tettoia in metallo e legno che si trova sul lato viale Lincoln;

- manufatto già utilizzato a bar stagionale sul lato attiguo a Viale Lincoln e provvisto di tettoia;

- ampia pedana in prossimità di viale degli Olmi

Tutta questa zona esterna è pavimentata in pietra grigia, in legno e in ghiaia. Molte delle pedane in legno presenti sono rialzate da terra.

Nella zona lato viale Lincoln – piazzale Vittorio Veneto vi sono:

n° 2 piani rialzati in legno, e nel resto del piazzale troviamo una lunga tettoia a botte, strutturalmente realizzata in metallo e dotata di copertura in telo impermeabile, con sottostante un bancone. La tettoia copre n° 1 percorso pedonale che parte da n°1 cancello in metallo di un accesso all'area da viale Lincoln.

La pavimentazione della zona è mista, legno, pietra e graniglia.

In prossimità dell'ingresso principale di viale degli Olmi 1 ci si immette in un corridoio coperto da teloni sostenuti da struttura metallica che si protrae fino all'ingresso principale del fabbricato e sottostante camminamento in gradoni. Sul lato destro troviamo casottini modulari che sono coperti da tettoie in metallo oltre ad una rampa di accesso per disabili. Sull'area a sinistra rispetto al corridoio coperto, troviamo n°1 struttura metallica a suo tempo dotata di copertura ed una pedana rialzata;

Una parte marginale dell'area che prospetta su viale Lincoln, lato parco delle Cascine, completamente recintata ed accessibile dall'esterno e dall'interno del complesso, ospita una cabina Enel e locali tecnici con impianti elettrici in parte divelti.

Sono infine da segnalare sul lato viale Lincoln nei pressi dell'ingresso di servizio, alcuni manufatti, impianti e volumi tecnici.

Essendo il bene nel Parco delle Cascine, è da menzionare che su tutta l'area esterna sono presenti numerose piante ad alto fusto, siepi, ecc.

Schema riepilogo superfici edificio principale ed aree esterne.

*Note: Le superfici non comprendono le scale esterne. La superficie lorda comprende vani scala, cavedi e tutto quanto all'interno del perimetro esterno del fabbricato.*

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUP. UTILE</b>	<b>SUP. LORDA</b>
<b>EDIFICIO PRINCIPALE</b> <i>Piano Terra</i>	<b>Mq. 703</b>	<b>Mq. 748</b>
<b>EDIFICIO PRINCIPALE</b> <i>Piano Primo</i>	<b>Mq. 247</b>	<b>Mq. 281</b>
<b>EDIFICIO PRINCIPALE</b> <i>Piano Interrato</i>	<b>Mq. 166</b>	<b>Mq. 202</b>
<b>SUPERFICIE CATASTALE INTERO LOTTO</b>	<b>Mq. 3269 di cui:</b>	
<b>AREA E CABINE ENEL</b>	Mq. 45	
<b>EDIFICIO PRINCIPALE</b> <i>Piano Terra</i>	Mq. 748	

Il bene era dotato di vari impianti che sono stati danneggiati da incendio ed atti di vandalismo e la eventuale funzionalità di porzione di essi è tutta da verificare.

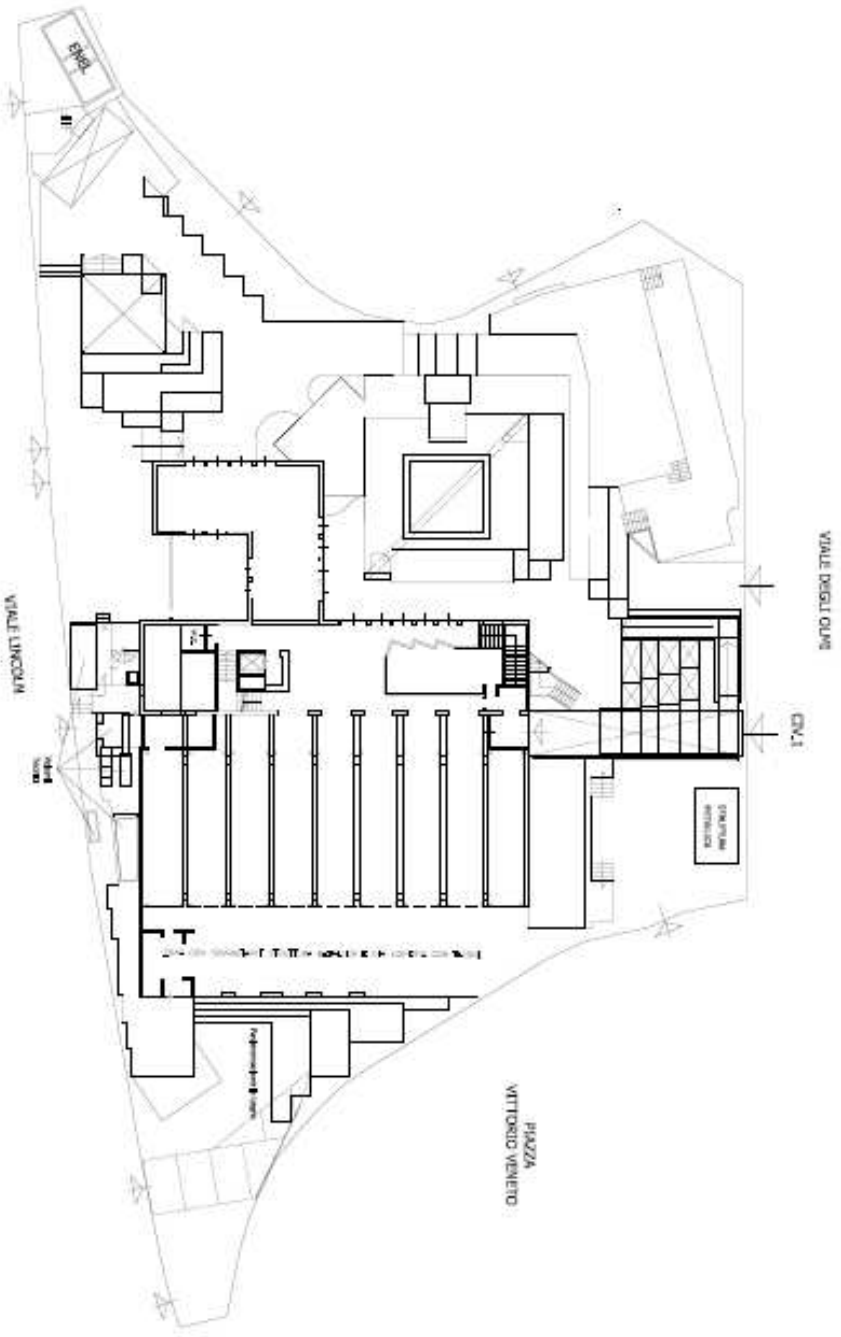
allegati: Schema planimetrico.

Documentazione fotografica

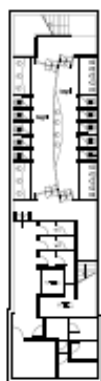
Firenze, 2 Settembre 2011

II FUNZIONARIO TECNICO  
(geom. Fabio Capirossi)

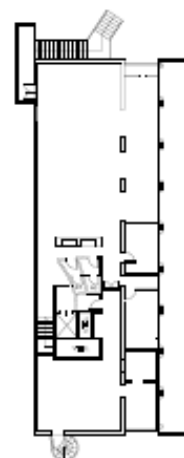
# PIANO TERRENO GENERALE



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



**Documentazione Fotografica**  
**Via degli Olmi , 1**  
**Ex discoteca**



Ex sala da ballo



Ex sala da ballo - ampliamento

**Documentazione Fotografica**  
**Via degli Olmi , 1**  
**Ex discoteca**



Ex sala da ballo – prospetto



Struttura metallica

**Documentazione Fotografica**  
**Via degli Olmi , 1**  
**Ex discoteca**



Sistemazione esterna

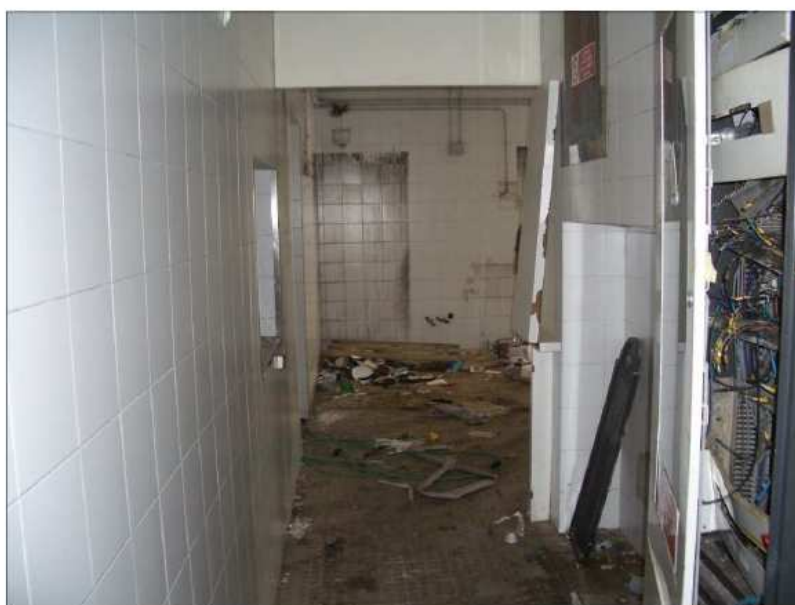


Bagni al piano interrato

**Documentazione Fotografica**  
**Via degli Olmi , 1**  
**Ex discoteca**



Piano primo - sala



Piano primo - cucina

**Documentazione Fotografica**  
**Via degli Olmi , 1**  
**Ex discoteca**



Pista e bar esterni



Impianti tecnici