

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione tecnica riguarda la vendita di un immobile di proprietà dell'Azienda USL Toscana Centro posto nel Comune di Fiesole (FI), in Via Vecchia Fiesolana nr. 8-10. L'Azienda, manifesta la volontà di alienare l'immobile, in quanto non lo ritiene più utile alle proprie attività istituzionali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole (FI) al Foglio di Mappa 23, Particella 1175, Sub. 501 - Categoria catastale B/2, Classe 1 - Consistenza 11.391 mc - Sup. Cat. 3.752 mq - Rendita catastale € 28.826,52;
- al Catasto Terreni del Comune di Fiesole (FI) al Foglio di Mappa 23, Particella 1175 - Qualità Ente Urbano - Superficie 3.590 mq;
- al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole (FI) al Foglio di Mappa 23, Particella 1269 - Categoria catastale D/1 - Rendita catastale € 100,00;
- al Catasto Terreni del Comune di Fiesole (FI) al Foglio di Mappa 23, Particella 1015 - Qualità Uliveto Vigneto, Classe 3 - Consistenza catastale 02 are 59 ca - Reddito Dominicale € 0,54 - Reddito Agrario € 0,47;
- al Catasto Terreni del Comune di Fiesole (FI) al Foglio di Mappa 23, Particella 1268 - Qualità Uliveto Vigneto, Classe 3 - Consistenza Catastale 07 are 13 ca - Reddito Dominicale € 1,47 - Reddito Agrario € 1,29.

DESCRIZIONE URBANISTICA

Strumenti Urbanistici

- **Piano Strutturale:** il Comune di Fiesole con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 19/12/2019 ha approvato la variante generale al Piano Strutturale, che sostituisce il precedente strumento (approvato con delibera del Consiglio Comunale n.41 del 12.04.1999 e successive varianti). L'avviso di approvazione della variante generale al Piano Strutturale è stato pubblicato sul BURT n. 9 del 26/02/2020. Pertanto, ai sensi dell'art. 19 co. 7 della L.R. 65/2014 lo strumento ha acquistato efficacia decorsi trenta giorni da tale data, ossia dal 27/03/2020.
- **Regolamento Urbanistico:** la più recente variante del Regolamento Urbanistico è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 23/11/2017.

Azienda USL Toscana centro



Ing. Guido Bilello
Direttore f.f.
SOC Patrimonio
Dipartimento Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 - 50135 Firenze
Telefono 0556933035
Cell. 3296507565
E-mail:
patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it

Destinazione Urbanistica

Secondo il Regolamento Urbanistico di Fiesole il complesso immobiliare è incluso nel tessuto storico del centro abitato di Fiesole, la cui disciplina è definita dall'art.28. Il patrimonio edilizio esistente all'interno del centro abitato è schedato e ad ogni edificio nell'appendice B delle norme è attribuita una classe che definisce gli interventi urbanistico-edilizi ammissibili per l'edificio. Il complesso ricade in classe V.1, edifici di interesse architettonico nullo, ad esclusione della palazzina a uffici, individuata precedentemente con la lettera D, che ricade in classe II, edifici di interesse storico architettonico. Tutti i beni, con esclusione della palazzina, sono classificati (art. 33) come attrezzatura collettiva, socio-sanitaria, individuata con l'identificativo C2. Il complesso ricade inoltre nelle aree archeologiche ad alta densità di ritrovamenti (art.57).

Servitù

Il terreno contraddistinto nel Foglio di Mappa 23 Particella 1268 è gravato da servitù perpetua di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo, anche nel sottosuolo, a servizio del terreno contraddistinto nel Foglio di Mappa 23 Particella 1014.

Vincoli

Il complesso immobiliare non è sottoposto al vincolo monumentale ex lege n. 364 del 1909. In data 12.12.2003 la Soprintendenza ha dichiarato tale esclusione e, nell'ambito della verifica dell'interesse culturale ex art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", in data 23.04.2012 ha confermato la disposizione con lettera prot. n.6952. L'intero complesso immobiliare ricade nel vincolo D.M. 5/11/1951, codice 274-1951, "Territorio delle colline fiesolane a nord di Firenze, nell'ambito dei comuni di Firenze e Fiesole", riconosciuto come bene paesaggistico poiché *"la località predetta nell'insieme costituisce un elemento fondamentale e caratteristico del paesaggio locale"*. L'area ricade nel perimetro del vincolo idrogeologico ed al vincolo sismico presente sull'intero territorio comunale.

DESCRIZIONI GENERALI DEL BENE

Caratteristiche del complesso edilizio

Il complesso immobiliare occupa un'area irregolare, compresa ad est da via Vecchia Fiesolana (strada comunale che collega il viuzzo Dagli Angeli con la strada provinciale San Domenico), a nord da un piccolo vicolo che delimita il confine fra il complesso in esame ed il Seminario Vescovile di Fiesole ed infine a sud ed ovest da proprietà di terzi tenute a resedi privati e terreni agricoli. Lo stesso ha cessato le sue funzioni sanitarie nella metà degli anni novanta, ed è composto da vari edifici realizzati in epoche diverse con diverse funzioni d'uso. Per miglior chiarezza in merito alla conformazione dell'area di pertinenza, dei

Azienda USL Toscana centro



Ing. Guido Bilello
Direttore f.f.
SOC Patrimonio
Dipartimento Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 - 50135 Firenze
Telefono 0556933035
Cell. 3296507565
E-mail:
patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it

fabbricati e dei manufatti che formano il compendio, si rimanda alla descrizione che segue, nella quale le varie componenti sono rappresentate, per convenzione, dalle lettere identificative, come segue:

A-B-C = Complesso Ospedaliero;

D = Palazzina ad uso Uffici (ex Villino Santa Maria);

E-F = Residui di manufatti collabenti;

G = Manufatto accessorio utilizzato per volume tecnico;

H = Resede asfaltato;

Hi1 = Terreno di pertinenza con olivi tenuto a terrazzamenti;

Il complesso è costituito da quattro fabbricati distinti, di tipo terra-tetto, indicati per convenzione nei corpi "A", "B", "C" e "D". I primi tre fabbricati (A, B, C) sono collegati fra di loro e formano l'edificio principale (un tempo adibito a Casa di Cura ed Ospedale) mentre il quarto (D) costituisce l'edificio secondario ed è formato da una palazzina ad uso uffici posta in distacco dai precedenti. Fra l'edificio principale e l'edificio secondario si interpone un fabbricato abitativo, di proprietà di terzi che prospetta, con alcune finestre sul resede di proprietà dell'Azienda Sanitaria. In accessorio si trovano, inoltre, alcuni manufatti pertinenziali (E, F, G). I manufatti identificati dalle lettere "E" ed "F" sono praticamente inesistenti in quanto trattasi di residui di edifici collabenti mentre il manufatto "G" era utilizzato come volume tecnico. Il fabbricato dispone inoltre di due terreni pertinenziali: uno tenuto a resede asfaltato (H), pressoché pianeggiante ed uno realizzato con muri in pietra a secco, disposto su vari terrazzamenti e tenuto ad oliveto (Hi1).

Edificio Principale – Ex Ospedale distribuito nei corpi "A" - "B" - "C"

CORPO "A" - Porzione di immobile ad un solo piano fuori terra, realizzato in ampliamento ad un preesistente edificio degli anni '50. La suddetta porzione ha struttura in c.a. e muratura ordinaria ed è dotata di copertura piana con parapetto costituito in parte in c.a. ed in parte da ringhiera metallica.

CORPO "B"- Porzione realizzata negli anni '50 - '60 distribuita su quattro piani fuori terra oltre lastrico solare all'ultimo piano. La suddetta porzione è in muratura ordinaria portante di mattoni sodi e partizioni in laterizio ed è dotata di copertura a falde con travetti in c.l.s. e manto di copertura in cotto. La facciata è realizzata con intonaco civile e presenta un disegno semplice, lineare e simmetrico. Le finestre sono in legno e vetri, dotate di avvolgibili in p.v.c..

CORPO "C" - Fabbricato degli anni '30 con ampliamenti eseguiti negli anni '70. La suddetta porzione è eseguita parte in c.a. e parte con muratura

Azienda USL Toscana centro



Ing. Guido Bilello
Direttore f.f.
SOC Patrimonio
Dipartimento Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 - 50135 Firenze
Telefono 0556933035
Cell. 3296507565
E-mail:
patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it

portante con tamponature e partizioni in laterizio. Il tetto è realizzato a falde con manto di copertura in cotto. La porzione immobiliare si estende su quattro piani fuori terra oltre ad un piccolo locale al piano seminterrato.

CORPO "D" - Edificio Secondario - Trattasi di un edificio "a torre" denominato villino Santa Maria, realizzato nell'Ottocento, edificato a confine con la via Vecchia Fiesolana in muratura portante di pietra e laterizio. Il suddetto immobile è disposto su tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed è caratterizzato, al piano secondo da un vano ad uso ufficio con doppia apertura finestrata composta da quattro archi a tutto sesto.

CORPI "E" ed "F" - Manufatti accessory - Trattasi di due manufatti demoliti ed inutilizzabili, un tempo presumibilmente utilizzati come depositi, disposti ad un unico piano fuori terra ed ubicati in adiacenza ad un muro di contenimento di un terrazzamento esterno del resede "Hi", oggi non più rappresentati sulla mappa catastale.

CORPO "G" - Manufatto accessorio (Volume Tecnico) - Il manufatto è ubicato in prossimità della via Vecchia Fiesolana nei pressi dell'ingresso carrabile, immediatamente sulla sinistra per chi entra dalla strada. Trattasi di un manufatto, disposto ad un piano fuori terra, con estensione prevalente al piano seminterrato, che ospitava le attrezzature tecniche della struttura ospedaliera. Il manufatto è in pessimo stato conservativo e, la porzione fuori terra, risulta essere ammantata da vegetazione spontanea.

RESEDE FRONTALE "H" - Trattasi dell'area esterna, tenuta a resede asfaltato, compresa fra la via Vecchia Fiesolana e gli edifici del complesso ospedaliero un tempo utilizzata come piazzale per la sosta e manovra degli autoveicoli ospedalieri. Lo stato di conservazione e manutenzione è pessimo, considerato il completo stato di abbandono e la presenza di arbusti e vegetazione spontanea.

RESEDE RETROSTANTE "Hi" - Trattasi di un ulteriore resede, esattamente quello retrostante a nord - ovest dell'immobile. Tale resede è disposto su vari terrazzamenti realizzati con muri di sostegno in pietra a secco. Il terrazzamento più a valle è caratterizzato da essenze lignee di alto fusto (due abeti, due cipressi e tre piante di olivo) mentre i terrazzamenti ubicati a monte, collegati fra loro da scale esterne in pietra, sono tenuti ad oliveto di discreto merito. Il suddetto resede non è direttamente accessibile ai mezzi meccanici se non attraversando proprietà private limitrofe.

Si riporta una descrizione dettagliata dell'edificio principale e di quello secondario.

EDIFICIO PRINCIPALE - Ex Presidio Ospedaliero (corpi "A" - B" - "C")

Azienda USL Toscana centro



Ing. Guido Bilello
Direttore f.f.
SOC Patrimonio
Dipartimento Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 - 50135 Firenze
Telefono 0556933035
Cell. 3296507565
E-mail:
patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it

Edificio composto da più corpi di fabbrica, collegati all'interno fra di loro su tutti i livelli fuori terra ad esclusione del piano interrato, e che costituiscono un unico complesso a forma irregolare.

L'edificio non è dotato di caratteristiche architettoniche di particolare rilievo con la porzione centrale del fabbricato, realizzata in c.a. ed in epoca successiva all'impianto all'originario del complesso, che appare esteticamente non compatibile con il contesto generale. Il fabbricato dispone di un ampio vano scala con ascensore e montacarichi posto in posizione centrale ed una ulteriore scala interna sul lato est. Il fabbricato è caratterizzato al piano terreno da ampio ingresso, accessoriato da un percorso per disabili con antistante loggia e pensilina, dal quale si snodano due corridoi centrali che disimpegnano tutti i vani ed i locali primari. I piani primo e secondo presentano analoga distribuzione con corridoio centrale e disimpegni accessori. Il piano terzo, occupa solo la porzione est del complesso in quanto la porzione ovest è formata dal tetto di copertura e da un terrazzo/lastrico solare disposto in posizione centrale. Infine il piano quarto è composto esclusivamente da un unico locale tecnico accessibile da una scala a botola. I vani principali sono ben aerati ed illuminati in quanto provvisti di ampie finestre. Le facciate, dotate di aperture finestrate simmetriche e lineari, sono intonacate e verniciate con tempera da esterni.

Composizione del complesso edilizio

L'edificio è così composto:

1. *Piano Seminterrato* (altezza di 1,80 ml) - Piccola porzione, ubicata nel corpo di fabbrica "C", formata da due locali collegati fra loro, che un tempo ospitavano la centrale di distribuzione gas medicali. La suddetta porzione è dotata di autonomo accesso dall'esterno e non è collegata internamente con il piano terreno;
2. *Piano Terreno* (altezza variabile prevalente da 2,75 ml a 4,40 ml) - Formato da cinque vani e/o locali oltre w.c., ripostiglio, disimpegno e due locali di deposito con autonomo accesso dall'esterno distribuiti nel corpo del fabbricato "A". Quattro camere (di cui due accessoriate da bagni esclusivi) oltre ampio ingresso, vano scale e corridoio, locale per i medici, ulteriore vano con disimpegno, gruppo di servizi igienici, loggia e ripostiglio distribuiti nel corpo di fabbricato "B". Due locali ad uso ufficio con adiacente vano, due ripostigli, vano con autonomo accesso dall'esterno, corridoio, centrale termica e locale accessorio (con volta del soffitto a "botte") oltre ampia terrazza, il tutto distribuito nel corpo di fabbricato "C";

Ing. Guido Bilello
Direttore f.f.
SOC Patrimonio
Dipartimento Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 - 50135 Firenze
Telefono 0556933035
Cell. 3296507565
E-mail:
patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it

3. *Piano Primo* (altezza variabile prevalente da 2,95 ml a 3,20 ml) - Il piano primo era costituito un tempo essenzialmente da tre distinti porzioni: reparto Emodialisi, reparto Radiologia ed Uffici Amministrativi. Esso è composto da ampio vano adibito a camera, porzione di corridoio e gruppo di servizi igienici distribuiti nel corpo del fabbricato "A" (facente parte del reparto di Emodialisi). Tre camere con bagno, vano pluriuso, magazzino, studio medico, cucina, due spogliatoi, disimpegno un gruppo di servizi igienici, bagno, corridoio e ulteriore servizio igienico oltre sei vani (di cui uno per uso archivio), due w.c., due ripostigli ed ampio disimpegno distribuiti nel corpo del fabbricato "B" (facente parte del reparto di Radiologia). Nove vani (di cui uno di notevole consistenza), corridoio, disimpegno, gruppo servizi igienici ed ulteriori tre w.c., loggia, corte esclusiva e terrazza distribuiti nel corpo del fabbricato "C" (facente parte del reparto Uffici Amministrativi);
4. *Piano Secondo* (altezza variabile prevalente da 2,85 ml a 3,25 ml) - Il piano secondo era costituito essenzialmente dai reparti di Psichiatria, Psicologia e Neuropsicologia. Esso è costituito da ampio vano, porzione di corridoio e gruppo di servizi igienici distribuiti nel corpo del fabbricato "A" (facente parte del reparto di Psicologia). Tre vani (di cui uno doppio), cucinetta, locali per medicina sportiva, psichiatria, neuropsichiatria e medicheria, ampia mensa, corridoio, ripostiglio, gruppo di servizi igienici, caratteristica cappella con locali accessori, fra i quali terrazza sul fronte e disimpegno distribuiti nel corpo del fabbricato "B" (facente parte del reparto di Psichiatria e Neurologia). Nove vani adibiti a camere (di cui una doppia e due destinate per degenza), corridoio, disimpegni, due bagni, tre servizi igienici oltre cucinetta ed accessori, fra i quali ampio terrazzo frontale e loggia sul retro, distribuiti nel corpo del fabbricato "C" (facente parte del reparto di Psichiatria - Neurologia);
5. *Piano Terzo* (altezza variabile prevalente da 2,85 ml a 4,50 ml) - Il piano terzo era costituito dal reparto di Maternità e dalle Sale Operatorie. Esso è costituito da terrazzo a lastrico solare a forma di "L" che copre l'intero fabbricato "A" e porzione centrale del fabbricato "B". Quattro sale operatorie, tre locali pluriuso, corridoio, disimpegni, ripostiglio e due w.c. (facente parte del reparto di Maternità - Sale Operatorie). Otto camere (di cui quattro di notevole consistenza e due dotate di anti-camera), corridoi, disimpegni, cucinetta, spogliatoio, gruppo di servizi igienici (cinque bagni e/o w.c.) ed accessori, distribuiti nel corpo del fabbricato "C" (facente parte del reparto di Maternità-Camere);

6. *Piano Quarto* (altezza interna 2,50 ml) - Costituito da un piccolo locale tecnico, accessibile per mezzo di una botola di accesso, dal disimpegno principale del fabbricato "B" del piano terzo.

EDIFICIO SECONDARIO - Palazzina ad Uso Uffici (corpo "D")

L'immobile presenta caratteristiche architettoniche gradevoli: la facciata è intonacata ed interrotta da marcapiani, le finestre sono in legno accessoriate da persiane ad ante. L'orditura principale e secondaria del tetto è in travi e travicelli in legno con sbalzo nell'aggetto di gronda. La copertura è a padiglione con manto in cotto. Le docce sono in rame a sezione circolare, le calate in p.v.c..

L'edificio è così composto:

1. *Piano Seminterrato* (altezza interna variabile da 2,50 ml a 2,75 ml) - Monovano costituito dall'ex obitorio) e retrostante servizio igienico con antibagno;
2. *Piano Terreno* (altezza interna 2,90 ml) - Tre vani ad uso Ufficio oltre disimpegno, w.c. con anti w.c.. Il suddetto piano è caratterizzato da una scala a chiocciola che conduce al piano soprastante;
3. *Piano Primo* (altezza interna variabile da 3,15 ml. a 3,40 ml.) - Tre vani ad uso ufficio oltre disimpegno ed ulteriore scala ad una rampa che conduce SS al piano secondo;
4. *Piano Secondo* (altezza interna variabile da 2,50 ml. a 2,95 ml.) - Quattro vani ad uso ufficio oltre piccolo w.c., disimpegno, corridoio e vano scala.

Stato manutentivo del complesso edilizio

Lo stato manutentivo dell'edificio principale e di quello secondario è pessimo a causa del completo stato di abbandono e di degrado che si protrae ormai da diversi anni. Pur non rilevando in apparenza fessurazioni, spancamenti e/o lesioni alla struttura portante degli immobili, si rileva che le facciate e gli intonaci degli edifici (principale ed accessorio) sono cadenti, i pavimenti (realizzati in monocottura, linoleum, graniglia ecc.) sono da ripristinare. I rivestimenti ceramici dei servizi igienici e quegli realizzati con pittura ad olio (tipica delle strutture ospedaliere degli anni '60 - '70 realizzata fino ad altezza d'uomo), sono completamente da sostituire. Parte dei soffitti sono divelti ed inoltre tutti gli impianti ad oggi esistenti, sono da ripristinare ex nuovo.

Da informazioni assunte dalla stessa Azienda Sanitaria, è stato rilevato che anche la palazzina ad uso uffici (fabbricato individuato alla lettera "D") necessita di completa ristrutturazione interna. Si tratta in sostanza di un

Azienda USL Toscana centro



Ing. Guido Bilello
Direttore f.f.
SOC Patrimonio
Dipartimento Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 - 50135 Firenze
Telefono 0556933035
Cell. 3296507565
E-mail:
patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it

immobile, con una struttura portante in apparente normale stato, che deve essere completamente ristrutturato sia per quanto riguarda gli elementi di copertura, le facciate, gli infissi ed affissi, sia per quanto riguarda le finiture interne e gli impianti. Inoltre anche tutta l'area esterna, relativa al piazzale, cancellate, muretti di confine e camminamenti, dovrà essere ripristinata con opere di straordinaria manutenzione.

Firenze, 23.09.2020

Il Direttore f.f.
S.O.C. Patrimonio
Ing. Guido Bilello

Azienda USL Toscana centro



Ing. Guido Bilello
Direttore f.f.
SOC Patrimonio
Dipartimento Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 – 50135 Firenze
Telefono 0556933035
Cell. 3296507565
E-mail:
patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it