

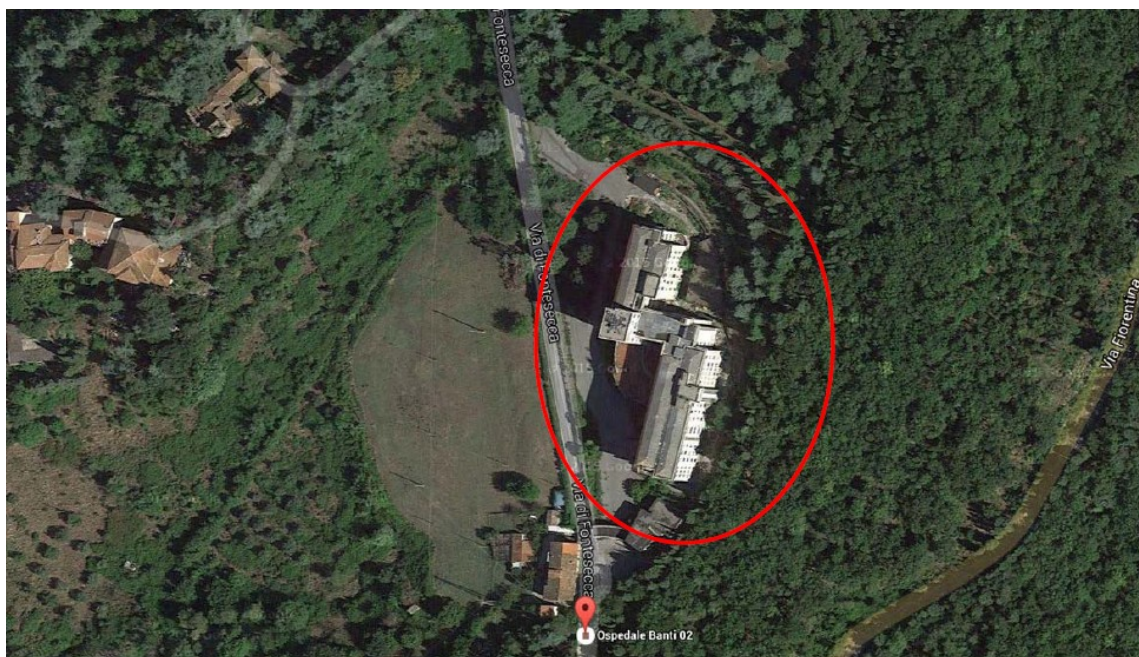
## Ex Presidio Ospedaliero Banti

posto in comune di Vaglia, via di Fontesecca, 232

Relazione tecnica allegata al bando di alienazione 2023



vista da via Fontesecca



vista aerea del complesso immobiliare

## **Notizie di carattere generale**

Trattasi dell'ex Presidio Ospedaliero Banti, un tempo utilizzato per la cura della tubercolosi anche attraverso la pratica dell'elioterapia.

Il Presidio Ospedaliero fu collocato nella porzione sud occidentale del comune di Vaglia, a confine con il comune di Sesto Fiorentino, in posizione dominante, ad una quota altimetrica di circa 460 metri sul livello del mare.

Il complesso, costituito da sei edifici principali oltre manufatti ed accessori, è distribuito su appezzamento di terreno con superficie catastale complessiva di 64.140 mq, un tempo tenuto in gran parte a parco, con importanti opere di ingegneria naturalistica (gradonate vive e giardino all'italiana), arricchito da ulteriori sistemazioni quali un teatro all'aperto ed un laghetto a forma ellissoidale oltre i caratteristici e tipici camminamenti interni corredati da scale in pietra.

Il compendio dista circa otto chilometri dalla città di Firenze e circa sette dal capoluogo di Vaglia ed è ben raggiungibile dalla viabilità pubblica per mezzo della Strada Statale n°65 della Futa e, successivamente, da un breve tratto di strada asfaltata denominata via di Fontesecca. Inoltre, l'ex Presidio è normalmente collegato con il servizio di trasporto pubblico "A.T.A.F." e/o "L.I.N.E.A.", con fermata posta in prossimità dell'accesso principale del compendio.

L'Ex Presidio sorge in posizione dominante, collinare pedemontana, con prospetto rivolto verso la vallata sulla città di Firenze.

L'ubicazione fu scelta tenendo in considerazione la relativa vicinanza alla città, le caratteristiche dello spettro solare, il clima locale, il contesto paesaggistico e la possibilità di fruire di ampi spazi verdi da adibirsi a parco.

Il compendio, con i suoi soprastanti edifici, si estende per la quasi totalità nel territorio del comune di Vaglia (62.280 mq) e per piccole porzioni marginali (1.860 mq) nel comune di Sesto Fiorentino.

## **Cenni storici**

Sul terreno, ceduto gratuitamente dalla famiglia Demidoff (proprietaria del limitrofo parco e della villa di Pratolino), venne realizzato dall'ufficio tecnico dell' I.N.F.P.S. (Istituto Nazionale Fascista Previdenza Sociale) il progetto di costruzione, curato dagli ingegneri Giocoli e Romoli i quali erano legati alla corrente architettonica del razionalismo italiano in Toscana.

I lavori vennero ufficialmente iniziati, alla presenza dell'onorevole Bottai, il 24 giugno 1934 e furono eseguiti nella prima fase dalla ditta Callisto Pontello.

Si trattava di un edificio con caratteristiche innovative per l'epoca la cui particolarità costruttiva consisteva nella struttura portante interamente realizzata in cemento armato (complessi similari edificati nell'area fiorentina nello stesso periodo sono la Stazione di S. Maria Novella e la Caserma dell'aviazione delle Cascine).

A seguito di alcune difficoltà, legate alla scarsa consistenza del terreno, i lavori si prolungarono oltre il tempo dovuto e nel 1937 venne scisso il contratto con la ditta Pontello ed affidato alla ditta Argagnini di Roma.

Il 28 ottobre 1939 venne inaugurato il “Sanatorio di Pratolino” intitolato al medico Bindo dei Vecchi.

Il complesso è stato abbandonato da tempo ed è rimasto in disuso fino dall’anno 1989 e, dopo aver ospitato una comunità di Curdi ed Albanesi ed aver svolto altre funzioni di accoglienza temporanea, è rimasto del tutto inutilizzato.

All’attualità, infatti, ad esclusione di un edificio secondario (utilizzato dal servizio veterinario) tutti gli immobili ed il parco si presentano in un totale stato di degrado edilizio e di abbandono.

### **Caratteristiche del complesso edilizio**

Il complesso immobiliare occupa un’area avente forma vagamente quadrilatera irregolare compresa ad ovest da via Fontesecca (strada comunale che collega la via Bolognese con la strada dei colli alti a mezza costa del Monte Morello), a nord dal Poggio Garega costituito da ampi prati e boschi ed infine ad est da un ulteriore bosco di alto fusto di proprietà dell’amministrazione comunale di Vaglia.

Il complesso architettonico è distribuito su sei edifici di tipo “terratetto” oltre due tettoie, un piccolo locale ad uso deposito per l’acqua ed un manufatto accessorio. Gli immobili sono disposti su vari corpi di fabbrica e non hanno diretta comunicazione fra di loro; sono tutti circondati da un ampio resede asfaltato destinato a parcheggio, verde e viabilità interna per i loro quattro lati liberi.

Gli ingressi all’area sono tre e tutti dislocati lungo la pubblica via, più esattamente:

- quello principale, carrabile e pedonale, posto in prossimità della palazzina di ingresso, è contraddistinto dal civico 232 di via Fontesecca;
- quello secondario, solo pedonale, è contraddistinto dal civico 230 di via Fontesecca ed è posto sulla destra guardando l’ingresso principale;
- l’ultimo accesso, carrabile e pedonale, è ubicato più a monte ed è posto in distacco dagli altri due ed è contraddistinto dal civico 502 di via Fontesecca.

Tutti gli accessi sono protetti da cancelli in ferro e raccordati fra di loro da una cinta muraria a moduli seriali in muratura intervallati da grate metalliche, per tutta la lunghezza del tratto stradale.

Per quanto riguarda gli immobili facenti parte del complesso, questi sono così formati:

- edificio principale in c.a. che costituiva il vero e proprio Presidio Ospedaliero, distribuito su cinque piani fuori terra oltre minime porzioni al piano seminterrato, corredato da una torre quadrangolare in posizione centrale che si eleva fino al settimo piano;
- palazzina di ingresso in c.a. distribuita su due piani fuori terra posta a sud del Presidio Ospedaliero, caratterizzata da un portale curvilineo che permette l’accesso principale dalla pubblica via;
- centrale termica costituita da un edificio su un piano fuori terra, posto nelle immediate vicinanze, a nord-est dall’edificio principale;
- un edificio in muratura (ex officina) ad un solo piano fuori terra ubicato nelle vicinanze, a nord dell’edificio principale;

- edificio in muratura denominato “serra per i giardinieri”, posto in distacco dal Presidio Ospedaliero ed in posizione più centrale nel lotto ai margini dell’area del parco;
- edificio in muratura precedentemente utilizzato dal Servizio Veterinario, distribuito su un piano fuori terra e posto in distacco dal complesso principale in prossimità della via Fontesecca;
- tettoia in legno, ad un solo piano fuori terra, posta nelle immediate vicinanze dell’edificio già utilizzato dal Servizio Veterinario;
- tettoia in metallo, ad un solo piano fuori terra;
- piccolo deposito in muratura, ad un piano fuori terra, utilizzato per la raccolta dell’acqua, posto a nord – est dell’area del parco;
- un manufatto residuale, che probabilmente costituiva un tempo il palco di un teatro all’aperto, prospettante verso l’anfiteatro ed ubicato a est dell’area del parco.

Le sistemazioni esterne sono costituite da:

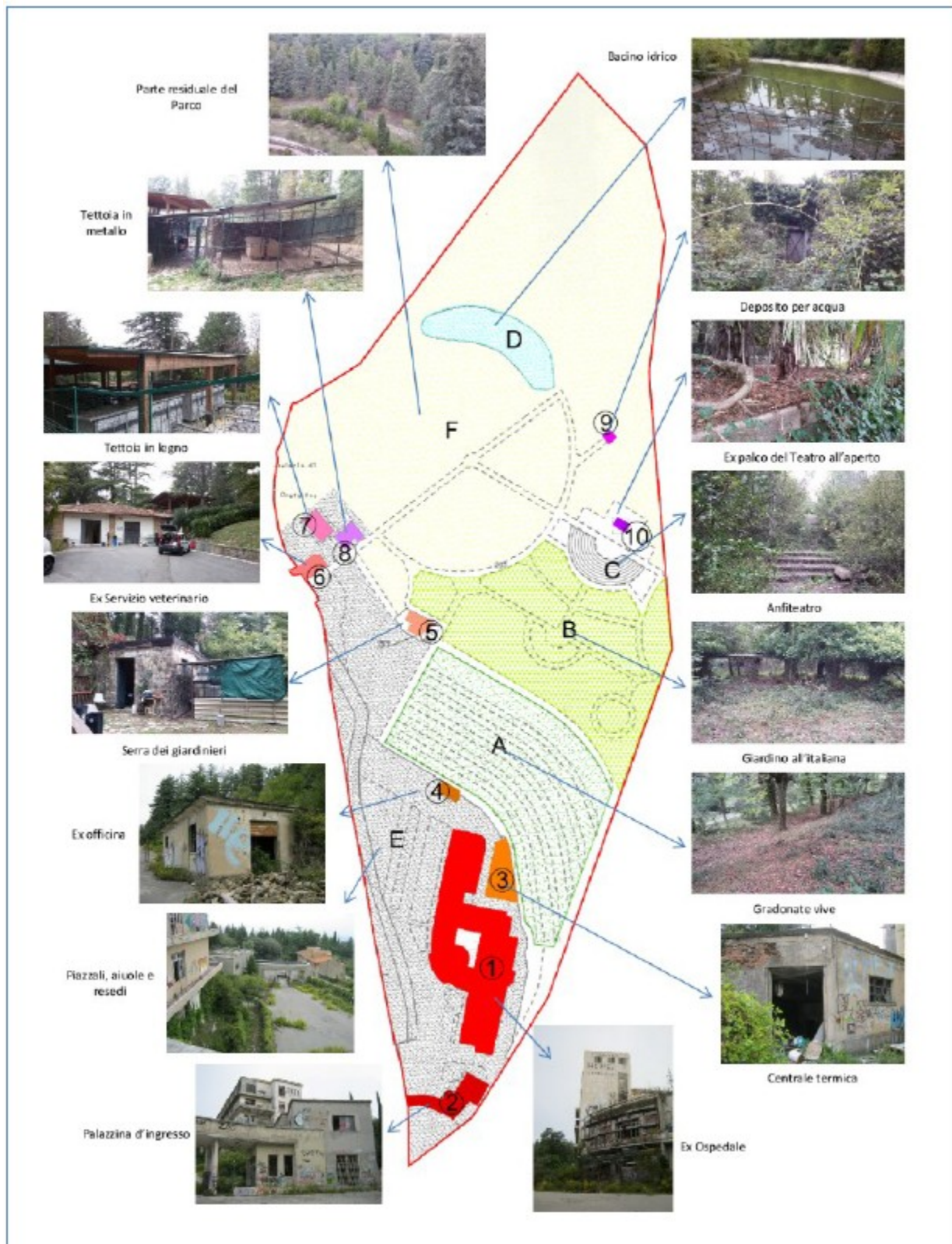
- caratteristiche “gradonate vive” poste nelle immediate vicinanze ed a nord dell’edificio principale, realizzate appositamente per il riparo della struttura dai venti tramontani e per la costituzione del microclima ideale per la salute dei pazienti, corredate da piantumazioni con specifiche essenze, differenziate per ogni gradone;
- giardino all’italiana un tempo costituito da siepi, vialetti e camminamenti posto a nord dei gradoni;
- anfiteatro realizzato a nord del giardino all’italiana;
- caratteristico bacino idrico a forma arcuata posto in distacco dalle sistemazioni esterne prima dette;
- ampio piazzale asfaltato con aiuole e resede che circonda la quasi totalità degli immobili precedentemente detti.



vista aerea del complesso, comprensivo delle aree a parco



Per miglior chiarezza in merito alla conformazione dell'area interessata e alla posizione di tutti i fabbricati e dei manufatti che formano il compendio, si rimanda al grafico che segue e nel quale le varie componenti sono individuate da numeri (gli edifici) e da lettere (sistemazioni esterne), come segue:



### Immobili

Edificio n° 1 – Ex Ospedale – edificio principale: mq 13.597,2

Edificio n° 2 – Palazzina d'ingresso: mq 723,0

Edificio n° 3 – Centrale Termica: mq 331,4

### Immobili secondari

Edificio n° 4 – ex Officina: mq 62,2

Edificio n° 5 – Serra dei giardinieri: mq 108,8

Edificio n° 6 – ex Servizio Veterinario: mq 100,2

### Manufatti accessori

Edificio n° 7 – Tettoia in legno: mq 174,8

Edificio n° 8 – Tettoia in metallo: mq 92,0

Edificio n° 9 – Deposito per acqua: mq 23,6

Manufatto n° 10 – ex palco del teatro all'aperto: mq 30,7

**TOTALE EDIFICATO: mq 15.243,9**

### Sistemazioni esterne

Lettera “A” – Gradonate vive

Lettera “B” – Giardino all'Italiana

Lettera “C” – Anfiteatro

Lettera “D” – Bacino Idrico

Lettera “E” – Piazzali, aiuole e resedi

Lettera “F” – Parte residuale del parco con terreni prevalentemente boschivi.

### Confini

Il complesso immobiliare è cintato con elementi murari sul lato di via Fontesecca e con rete metallica a maglia sciolta e pali metallici e/o lignei in altri lati.

A nord confina con la proprietà “Istituto Nazionale della Previdenza Sociale”, ad est con la proprietà Comune di Vaglia ed a sud con la proprietà Consorzio per la Sistemazione e la Manutenzione della Strada Panoramica dei Colli Alti con sede in Firenze.

### Caratteristiche dei beni oggetto di alienazione

#### Immobili

**Edificio n° 1 – Ex Ospedale – edificio principale: sup lorda mq 13.597,2**



Edificio composto da due corpi a forma rettangolare, “paralleli fra loro” e raccordati da un corpo secondario rettangolare e da una piastra centrale: il tutto integrato in armonica composizione dei volumi.

Dalla connessione dei due corpi longitudinali e simmetrici (che si sviluppano su cinque piani fuori terra) ed i volumi centrali di raccordo, svetta e predomina una torre a forma quadrangolare che si eleva fino al settimo piano.

L’edificio ha un’architettura semplice, simmetrica e lineare, non banale, in quanto movimentata dal gioco delle altezze di ciascun volume. La porzione di accesso è formata da un blocco a forma convessa con un ampio portico semicircolare con soprastante terrazza.

L'edificio è dotato di caratteristiche costruttive diversificate sui vari fronti: più semplice quello orientale e più ricercato nelle finiture quello principale verso valle.

La torre, fornita di aperture a feritoia su tutti i lati, dispone di due nastri verticali in vetrocemento che la "tagliano" per tutta la sua altezza in corrispondenza dei vari livelli ai lati ovest e sud, costituendo un richiamo all'architettura medievale in chiave moderna.

Il fabbricato dispone di cinque scale e quattro ascensori oltre alcuni cavedi per i montacarichi, con un lungo corridoio centrale che disimpegna tutti i vani e/o locali per ogni singolo livello.

I vani principali sono ben aerati ed illuminati in quanto provvisti di ampie finestre.

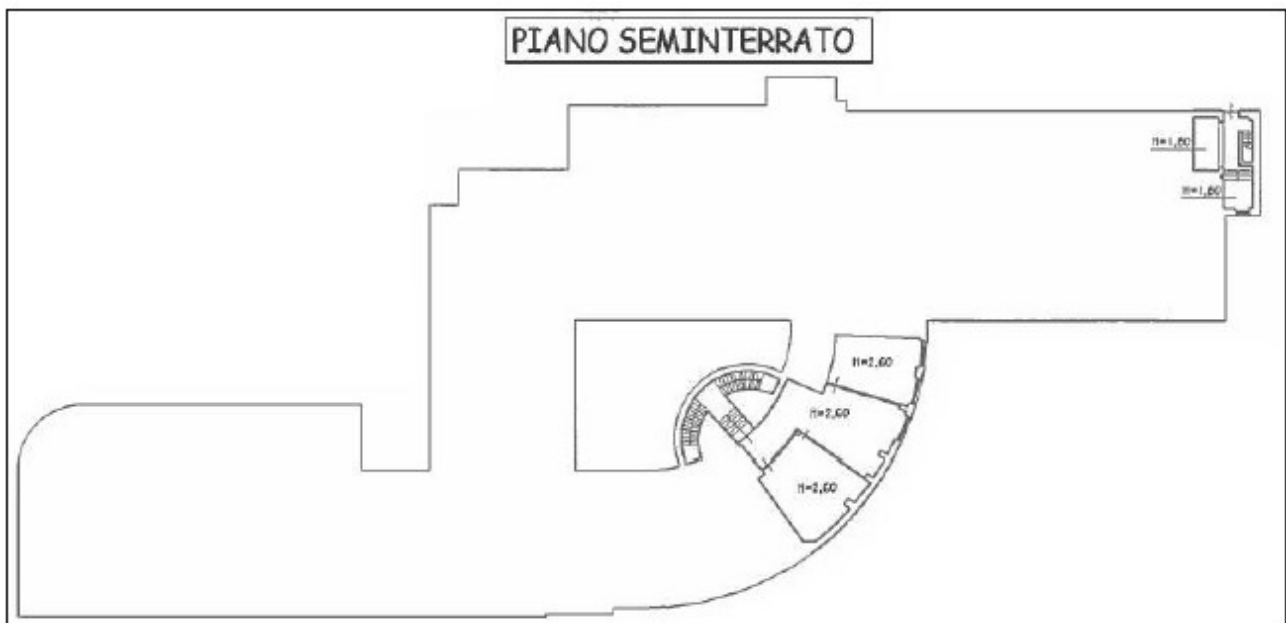
Le facciate, provviste di aperture finestrate simmetriche e lineari, sono intonacate ad esclusione di alcune porzioni rivestite con travertino a grande formato sulla facciata principale.

I tetti sono realizzati in parte a capanna a due falde ed in parte con copertura piana mentre l'orditura degli stessi è in cemento armato. Il manto di copertura delle falde è in eternit mentre le coperture piane sono realizzate con elementi autobloccanti con guaina a membrana elastomero bituminosa fortemente deteriorata.

L'edificio è così composto:

#### piano seminterrato

Si trovano due porzioni distinte e staccate fra di loro di cui una che si trova sotto il volume dell'ingresso principale, accessibile da doppia scala semicircolare interna, formata da tre magazzini con altezza interna 2,60 m, e l'altra ubicata all'estremità meridionale e composta da due piccoli ripostigli/magazzini aventi altezza utile interna 1,80 m.





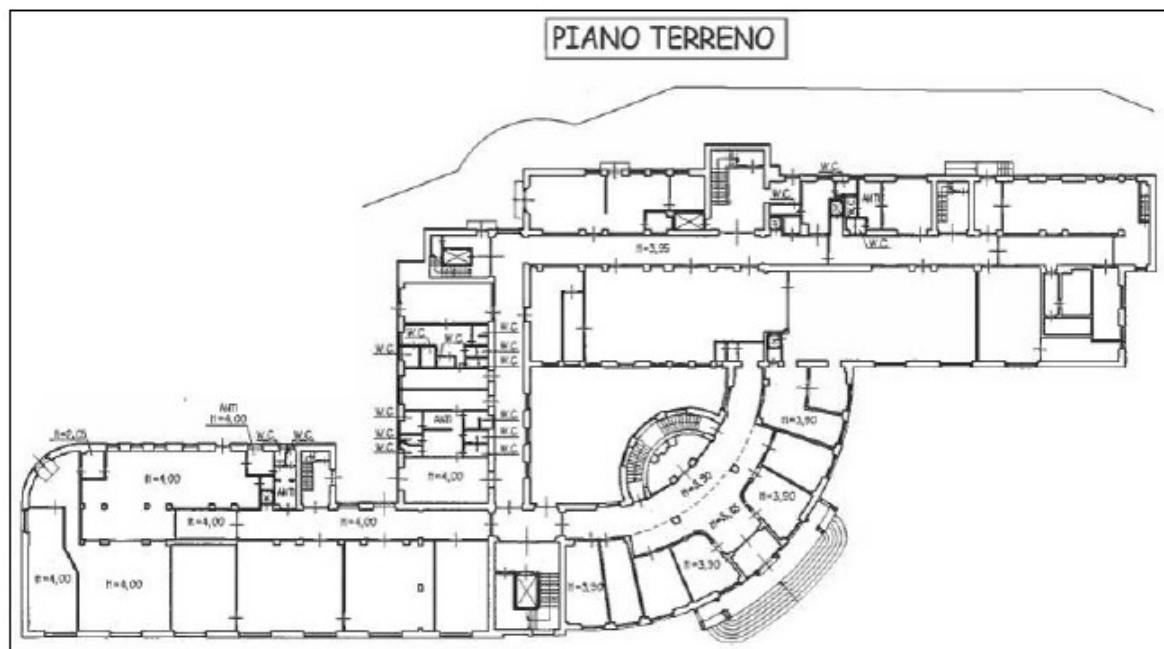
piano terreno (altezza variabile da 3,95 m a 4,00 m)

E' formato da circa ventotto locali (di cui quattro costituenti sale o saloni di notevole consistenza) oltre, corridoi, bagni, servizi ed accessori.

L'osservatore che entra dall'ingresso principale, superata una scala esterna a gradini curvilinei, si trova in un portico sul quale un tempo prospettavano i due uffici della segreteria e dell'accettazione. Successivamente si incontra un corridoio curvilineo su cui è posizionata una caratteristica saletta di ingresso ad "esedra" racchiusa dal vano scala che conduce al piano seminterrato; dal corridoio si accede ad ulteriori quattro vani e/o locali. Il suddetto corridoio circolare collega le due ali del fabbricato e racchiude all'interno dell'edificio una corte a forma vagamente trapezoidale.

Sommariamente, l'ala nord dell'immobile conteneva i vani dei servizi e della lavanderia mentre quella a sud ospitava le cucine, il refettorio, i magazzini e gli spogliatoi per il personale.

Il piano terreno ospita, inoltre, cinque gruppi di servizi igienici con diciassette w.c. ben disimpegnati e distribuiti sull'intera superficie occupata.



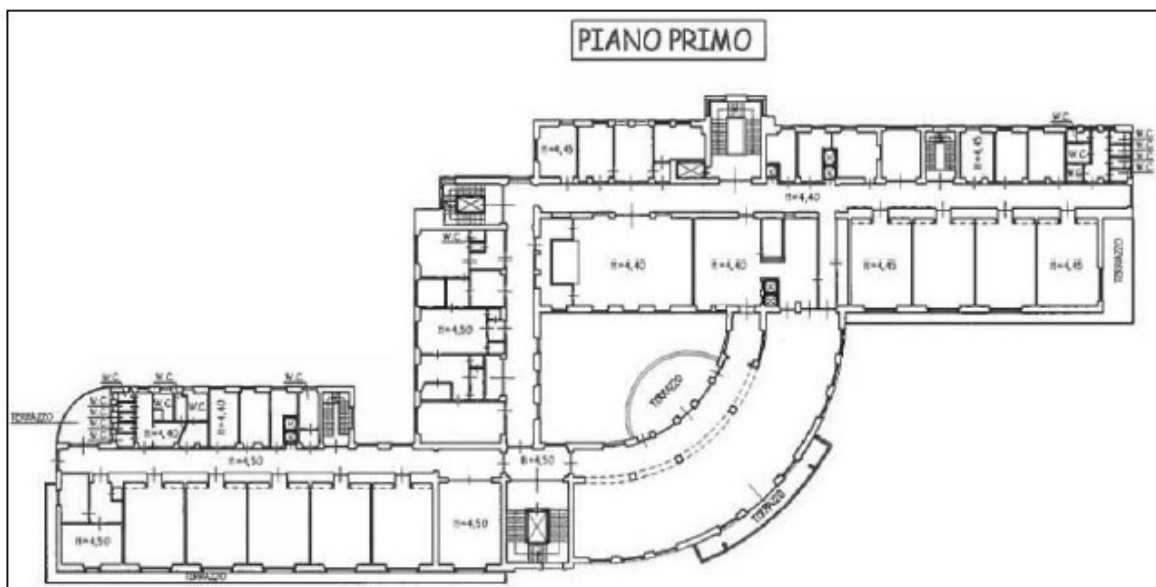
piano primo (altezza variabile da 4,40 m a 4,50 m)

E' formato da circa trentaquattro locali oltre ampio salone (un tempo adibito a magazzino) oltre, corridoi, bagni, servizi, accessori fra i quali cinque terrazze: tre angolari ai lati sud/ovest, nord/est e nord/ovest dell'immobile, una a semicerchio che si affaccia sulla corte interna e l'ultima sul fronte principale che segue il raggio di curvatura della facciata in corrispondenza dell'ingresso.

I vani che prospettano sul lato ovest hanno maggior consistenza rispetto a quelli sui lati nord ed est.

Un tempo l'ala nord ospitava il reparto ortopedici, il soggiorno e le camerate nonché il blocco dei servizi di reparto mentre nell'ala sud erano situate le stanze per le visite specialistiche, la cappella (vano triplo con abside rettangolare ed altare in marmo) nonché le camere di reparto e le camere per gli isolati. Nel braccio trasversale di collegamento erano situati i laboratori ed il reparto radiologico.

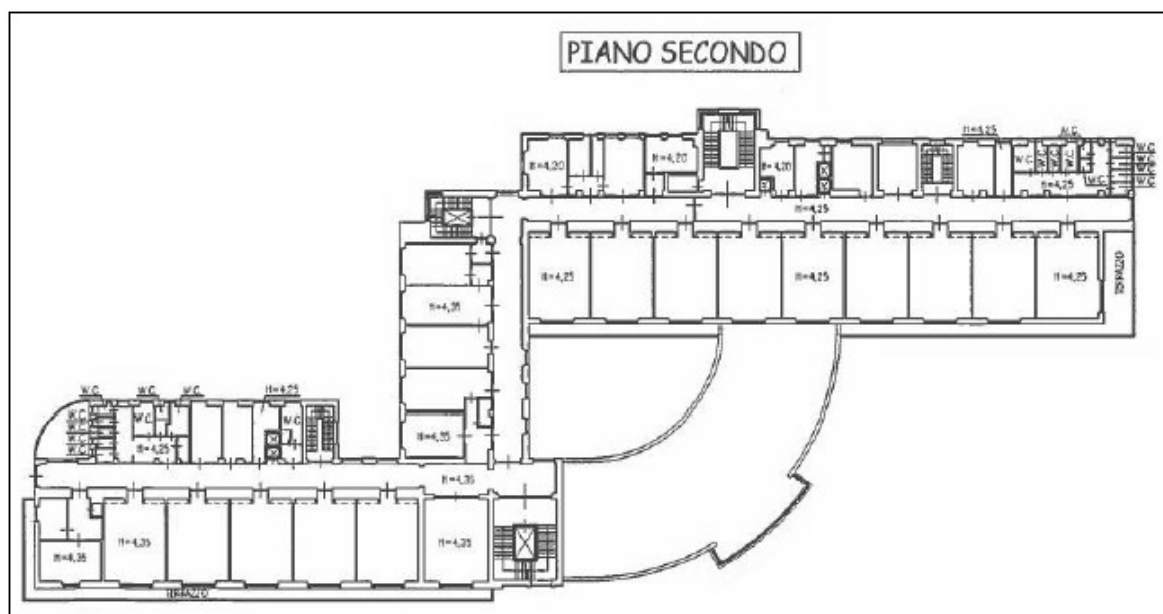
Il piano primo ospita, inoltre, due gruppi servizi igienici con sedici w.c. posti rispettivamente ai lati estremi a nord ed a sud dell'edificio oltre un ulteriore servizio igienico posto nel braccio di collegamento.



piano secondo (altezza variabile da 4,20 m a 4,35 m)

E' formato da circa trentatré locali, di caratteristiche analoghe al piano primo oltre, corridoi, bagni, servizi ed accessori, fra i quali tre terrazze angolari ai lati sud/ovest, nord/est e nord/ovest dell'immobile e una lineare sulla corte interna. Il suddetto piano ospitava le camerate con finestrate sul prospetto principale ed i servizi di reparto sul retro oltre a camerette, magazzino e locale farmacia.

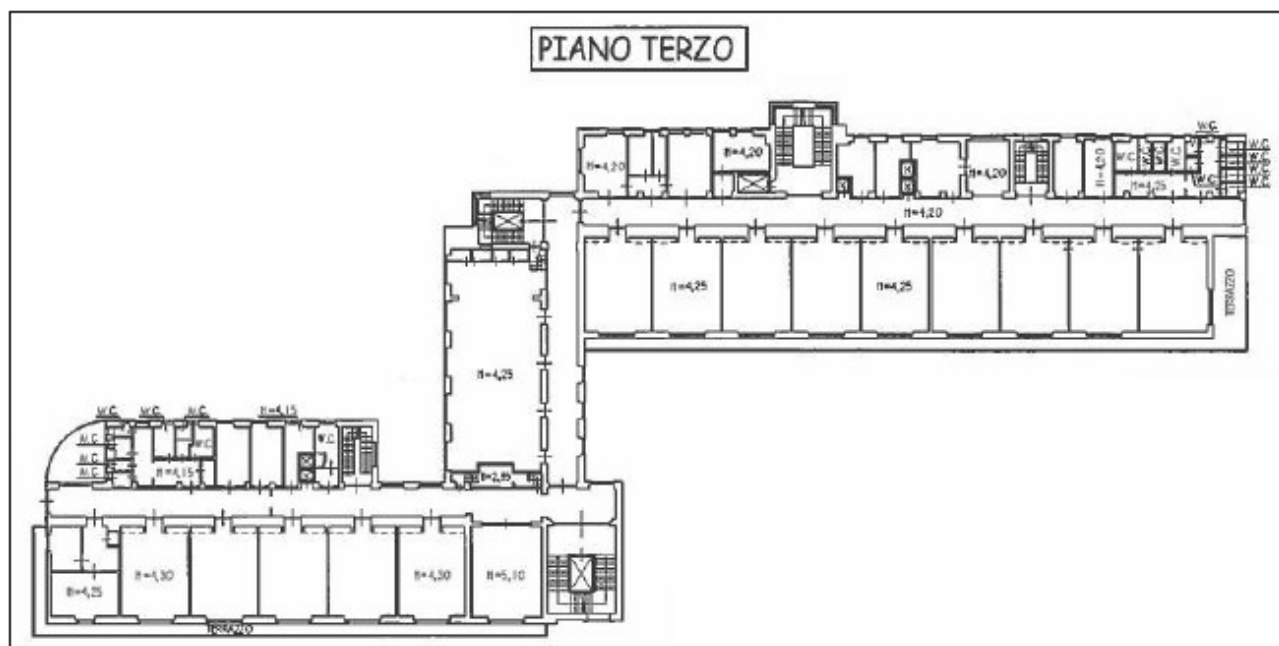
Il piano secondo ospita, inoltre, due gruppi servizi igienici con quindici w.c. posti rispettivamente ai lati estremi a nord ed a sud dell'edificio.



piano terzo (altezza variabile prevalente da 4,20 m a 4,30 m)

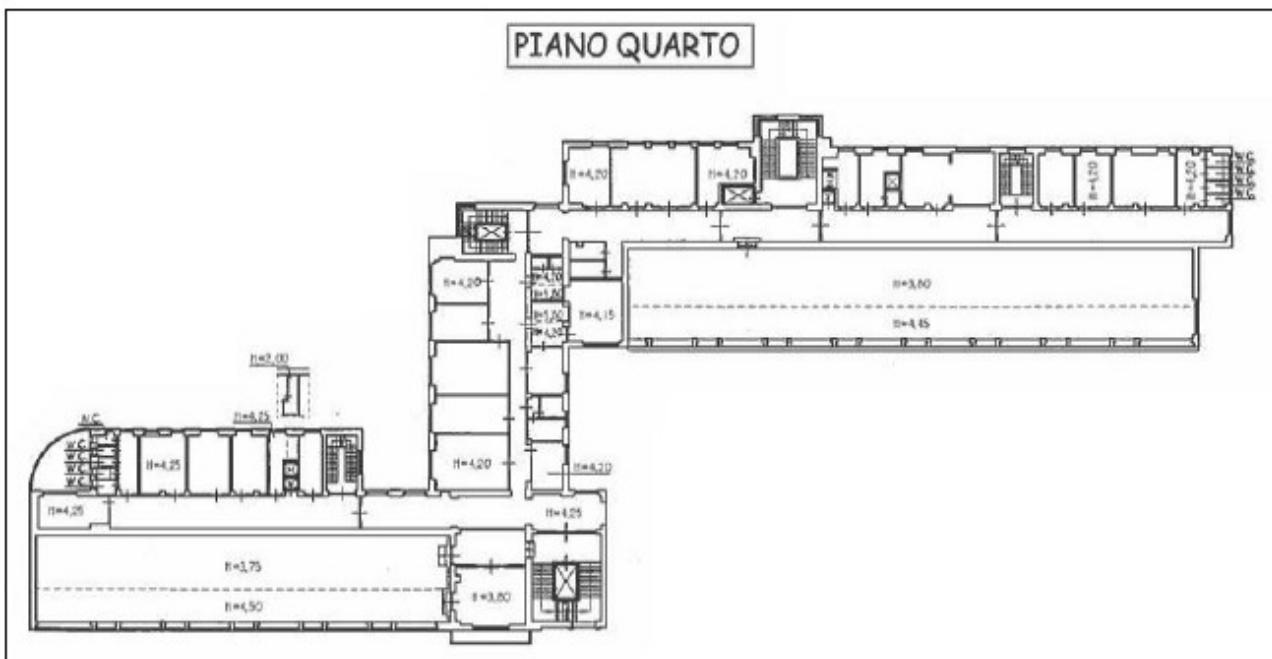
E' formato da circa trentatré locali, di caratteristiche sostanzialmente analoghe al piano secondo se si eccettua la conformazione delle tre terrazze angolari. Il suddetto piano ospitava le camerate con finestrate sul prospetto ed i servizi di reparto sul retro oltre ad un cinema teatro, un tempo dotato di locale proiezione, palcoscenico e cabine che comprendeva tutto lo spazio del braccio di raccordo fra le due ali dell'edificio.

Il piano terzo ospita, inoltre, due gruppi servizi igienici con diciotto w.c. posti rispettivamente ai lati estremi a nord ed a sud dell'edificio.



piano quarto (altezza variabile prevalente da 4,15 m a 4,25 m)

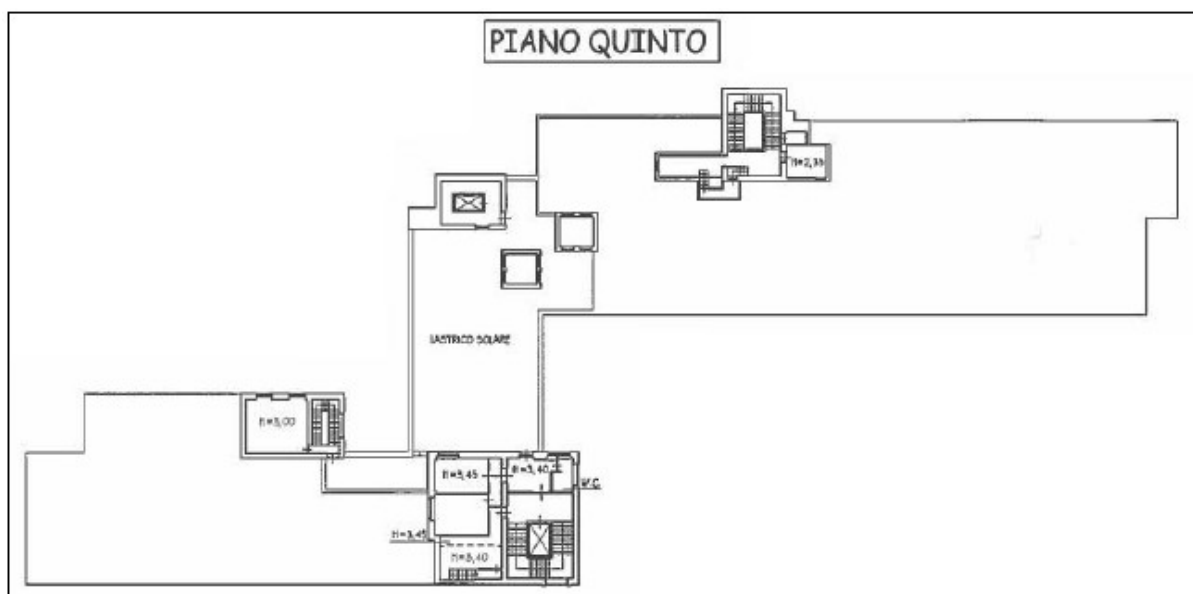
E' formato da circa ventotto locali tutti distribuiti lungo tutta la facciata posteriore oltre due ampi saloni (caratterizzati da grandi verande un tempo utilizzati per le cure elioterapiche) che si estendono lungo la facciata principale per l'intero sviluppo dell'immobile. I suddetti saloni, a forma rettangolare e costituiti da travi ricalate emergenti dal lato finestrato, hanno altezza interna variabile da 3,75 m a 4,50 m e sono coperti a tetto. Il piano ospitava inoltre gli alloggi delle suore, dei medici e l'appartamento della madre superiora, oltre i gruppi di servizi igienici posti in corrispondenza di quelli dei piani sottostanti.



piano quinto (altezza variabile prevalente da 3,30 m a 3,45 m)

E' costituito essenzialmente da un alloggio, utilizzato un tempo dal cappellano, che assieme al volume del vano scala principale costituisce la già citata torre dell'immobile e dalla quale si accede ad un lastrico solare a copertura di tutto il blocco centrale dell'edificio.

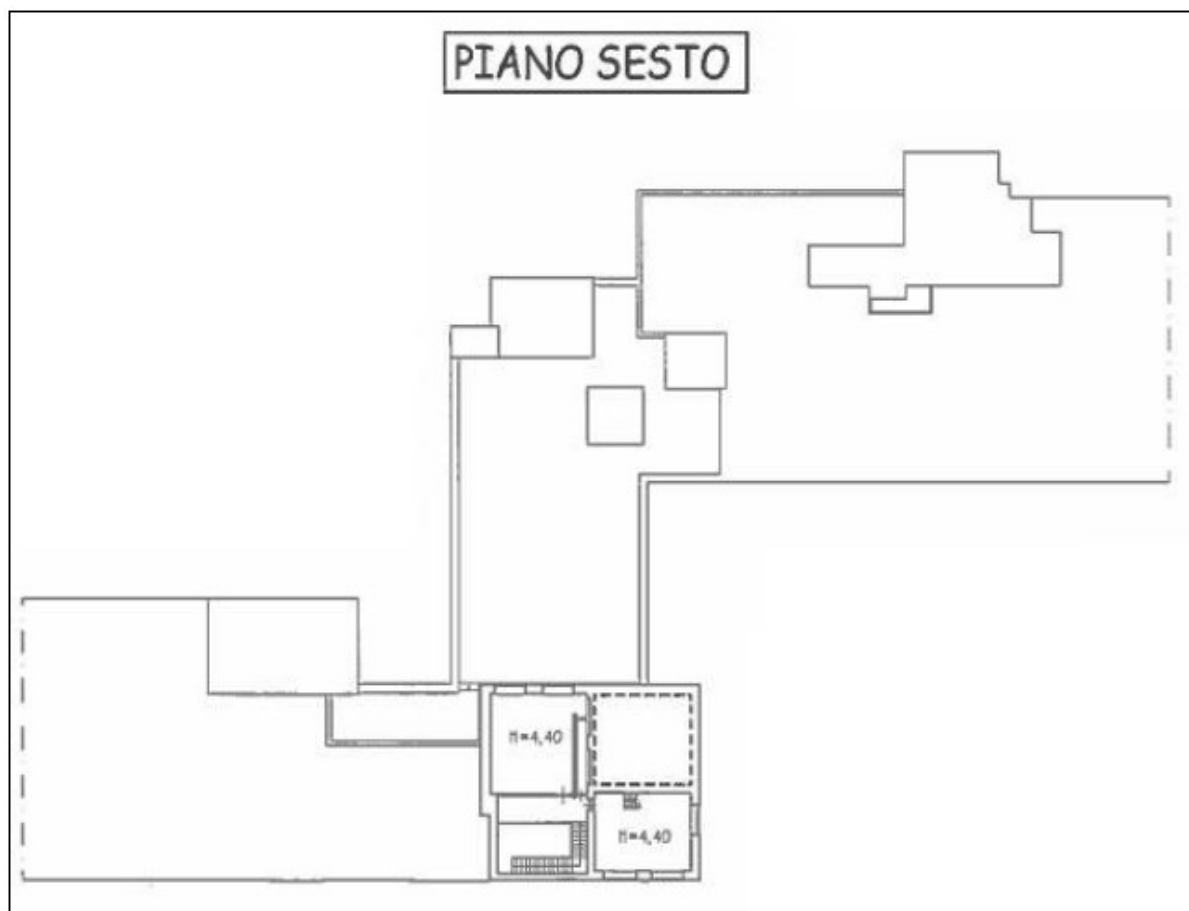
Al piano quinto si trovano inoltre tre vani scala con alcuni locali adiacenti ed accessori.





piano sesto (altezza 3,40 m)

E' formato esclusivamente da alcuni locali che occupano il volume della torre.



piano settimo

lastrico solare di copertura della torre (accessibile con difficoltà da una scala in ferro a pioli) dal quale si può beneficiare di una spettacolare vista sulla vallata e sulla città di Firenze.

Edificio n° 2 – Palazzina d'ingresso: sup lorda mq 723,0



Edificio avente struttura e caratteristiche analoghe a quello precedentemente descritto anche se con volumetria molto più contenuta. Trattasi infatti della palazzina di ingresso, costituita da un piccolo fabbricato disposto su due piani fuori terra, caratterizzato da un adiacente portale per l'accesso a forma semicircolare, composto da tre aperture ed identificate da una serie simmetrica di pilastri. La palazzina è così composta:

piano terreno (altezza variabile da 3,00 m a 4,60 m) composto da locali ad uso rimessa e locali tecnici oltre accessori, due w.c. corridoio ed adiacente portico;

piano primo (altezza variabile da 3,10 m. a 3,45 m) costituito dai locali della portineria, uffici e servizi per complessivi otto vani, oltre gruppo di servizi igienici.

I due livelli sono collegati da una scala interna con struttura in ferro e gradini di legno.

**Edificio n° 3 – Centrale Termica: sup lorda mq 331,4**



Fabbricato di tipo terra tetto, avente forma triangolare, realizzato in struttura mista in muratura e c.a., ad un solo piano fuori terra. L'edificio è ubicato a nord-est, in adiacenza all'Ex Ospedale, ed è composto da un ampio locale tecnico in posizione centrale ove erano collocate le caldaie a servizio dell'intero complesso. Sono presenti inoltre alcuni vani accessori disposti a destra ed a sinistra del vano principale ed un tempo utilizzati per deposito bombole ossigeno, servizi per il personale, desalinizzazione acqua e inceneritore.

Il fabbricato dispone di una copertura piana su solaio in struttura incrociata a travi di cemento portanti e soletta piena.

La produzione del calore era garantita da due caldaie alimentate ad olio combustibile contenuto in due serbatoi esterni metallici a forma cilindrica.

## Immobili secondari

**Edificio n° 4 – ex Officina: sup lorda mq 62,2**



Fabbricato di tipo terra tetto, avente forma rettangolare, realizzato in muratura portante e copertura piana, disposto su un solo piano fuori terra. L'edificio è ubicato a nord dell'Ex Ospedale ed in leggero distacco dallo stesso. L'ex officina è composta da due locali aventi autonomo accesso dal cortile esterno e collegati fra di loro da una apertura interna. E' privo di impianti.

**Edificio n° 5 – Serra dei giardinieri: sup lorda mq 108,8**





Fabbricato di tipo terra tetto, privo di impianti, ad un solo piano fuori terra, costituito da una porzione in muratura ordinaria a forma rettangolare e da un corpo aggiunto in aderenza, quest'ultimo eseguito in materiale metallico leggero e vetri per uso serra.

L'edificio è composto da tre locali di deposito, di cui quello centrale di maggior dimensioni provvisto di un camino interno a legna, oltre w.c. ed anti – w.c..

Il fabbricato ha copertura piana protetta da guaina bituminosa, i muri perimetrali sono rivestiti con pietra stuccata a “faccia vista”, le porte e le finestre sono in legno (le finestre sono protette da inferriate metalliche).

I locali interni sono privi di pavimentazione e sono parzialmente definiti da muri divisorii privi di intonaco civile.

Il suddetto edificio era in uso al Servizio Veterinario.

### **Edificio n° 6 – ex Servizio Veterinario: sup lorda mq 100,2**



Trattasi di un fabbricato ad un piano fuori terra, avente forma rettangolare, con uno spigolo stonato sul lato nord – est.

L'immobile è composto da tre vani oltre ingresso, corridoio, spogliatoio e due w.c.

Il fabbricato è realizzato in muratura ordinaria con l'orditura del tetto formata da travi in legno a padiglione e manto di copertura con tegole marsigliesi.

I pavimenti sono eseguiti in grès, cotto e linoleum. L'impianto elettrico, di relativa recente esecuzione, è funzionante ed è realizzato con canalette esterne in p.v.c..

Le pareti interne sono normalmente intonacate e tinteggiate.

**Edificio n° 7 – Tettoia in legno: sup lorda mq 174,8**



Adiacente all'edificio precedentemente descritto si trova una tettoia realizzata con travi e travicelli in legno, avente forma rettangolare e copertura a due falde distinte. La tettoia, sorretta da dodici pilastri lignei, è dotata di copertura con lamiera grecata metallica ed ospita le cuccie dei cani riparando gli stessi dagli agenti atmosferici.

Sottostante la tettoia si trova uno strato di ghiaia privo di pavimentazione.

Lo stato conservativo è buono in quanto la struttura è di relativamente recente costruzione.

**Edificio n° 8 – Tettoia in metallo: sup lorda mq 92,0**



Un'ulteriore tettoia sorge in prossimità di quella precedente descritta. Questa è realizzata completamente in metallo sia per le strutture portanti (travi e pilastri) che per la copertura (in pannelli metallici).

La struttura è formata da tre corpi di fabbrica assemblati fra loro aventi forma rettangolare, privi di pavimentazione, con sottofondo realizzato in parte in terra battuta ed in parte con getto di cemento.

Lo stato conservativo esterno ed interno è da ritenersi normale per il tipo di immobile di cui trattasi.

**Edificio n° 9 – Deposito per acqua: sup lorda mq 23,6**



Piccolo manufatto in muratura ordinaria, distribuito su di un piano fuori terra, tenuto per uso deposito acqua. Il manufatto, ubicato in distacco dagli altri edifici, è posto a nord est del terreno, ha forma quadrata ed è completamente avvolto dalla vegetazione spontanea.

Lo stato conservativo, per quanto è stato possibile verificare in fase di sopralluogo, è scadente e pertanto occorrono complete opere di restauro generale.

**Manufatto n° 10 – ex palco del teatro all'aperto: sup lorda mq 30,7**

Trattasi di un manufatto adibito a palco del teatro all'aperto costituito, al piano terreno, da un rilevato murario atto alla rappresentazione delle opere teatrali. Il suddetto manufatto, oggi sprovvisto di copertura, è completamente avvolto dalla vegetazione spontanea e necessita pertanto di un completo rifacimento.

## **Sistemazioni esterne**

### **Lettera “A” – Gradonate vive**

Trattasi dell'area posta a nord - nord est dell'Ex Ospedale, formata da sei gradoni posti a protezione dai venti tramontani. I gradoni, che hanno una lunghezza media di circa 120 m, con scarpate erbose di 5,00 ml e pedate variabili da 3,50 m a 4,50 m, erano stati realizzati per creare il microclima ottimale ai fini della respirazione per le cure polmonari. A tal fine, ogni gradone fu piantumato con una serie di essenze specifiche: ligustri, cupressus arizonica, sempervirens, sempervirens pyramidalis, calocedri e calocedrus decurrens e cedri in parte atlantica ed in parte deodara, tilia ecc.

Ad oggi si è perduta la simmetria originaria dei sestri d'impianto delle originarie gradonate vive a seguito della caduta di alcune essenze lignee delle varie specie. I rimanenti alberi ad alto fusto necessitano di adeguate potature delle chiome e sistemazione radicali.

### **Lettera “B” – Giardino all'Italiana**

A monte della sesta gradonata si trova una settima scarpata che divide l'area dei gradoni dal retrostante parco occupato dal giardino all'italiana. Il giardino, oggi riconoscibile esclusivamente da alcuni percorsi nella fitta vegetazione a causa del completo stato di abbandono, era costituito da una vasta area costituita da vialetti e camminamenti, corredato da strutture murarie accessorie a forme circolari (panchine meditative, aree di sosta ecc).

### **Lettera “C” – Anfiteatro**

A nord del giardino all'italiana si trovava l'anfiteatro all'aperto, oggi non più riconoscibile a causa della crescita della vegetazione spontanea.

### **Lettera “D” – Bacino Idrico**

Trattasi di un laghetto realizzato con fondo cementato avente forma arcuata posto nell'estremità nord del parco che veniva, un tempo, alimentato da una sorgente d'acqua che risulta essere chiusa all'attualità. La suddetta sorgente fu ceduta gratuitamente dalla contessa Demidoff ma non è stata mai utilizzata per lo scopo originario. Si tratta attualmente di un bacino idrico di raccolta delle sole acque meteoriche. Il bacino è recintato da pali in ferro e rete a maglia sciolta.

Lo stato manutentivo del bacino idrico è in apparenza “discreto”. Si presume da un esame sommario, visto anche il prolungato stato d'abbandono, che siano necessari interventi di manutenzione straordinaria e di messa in sicurezza.



## Lettera “E” – Piazzali, aiuole e resedi



Trattasi di una vasta area limitrofa all'ex presidio ospedaliero, alla palazzina d'ingresso, alla serra ed agli edifici occupati dal servizio veterinario, posta con il lato occidentale a confine con via Fontesecca. La suddetta area, avente forma irregolare e giacitura in leggero declivio, è tenuta in prevalenza a resede asfaltato completamente deteriorato e per minor porzione a quelle che, un tempo erano le aiuole di corredo, ed oggi spazi infestati dalla crescita della vegetazione spontanea. Tutte le aiuole necessitano pertanto di una completa ridefinizione dello spazio di arredo con il totale rifacimento del manto erboso. Anche il piazzale asfaltato necessita di un completo ripristino.

## Lettera “F” – Parte residuale del parco

Trattasi della porzione a nord dell'intero parco, costituita per la maggior parte da bosco selvatICO con essenze lignee ad alto fusto e prati circostanti. La suddetta area confina con il bosco ad alto fusto e misto denominato della “Garena” esteso, quest'ultimo, per circa 30 ettari e di proprietà del Comune di Vaglia.

Anche la suddetta area è rimasta per lungo tempo in completo stato di abbandono e pertanto al sopralluogo sono state rilevate piante di pino sradicate ed adagate sul suolo sottostante.

Tutta l'area dovrà essere pertanto ripulita con adeguate opere forestali al fine di liberarla dai tronchi e dalla ramaglia del sottobosco al fine di ripristinarla e riportarla nella sua normale condizione.

## Utilizzo attuale

Dalle risultanze catastali si rileva che tutto il complesso immobiliare è libero ed è nella disponibilità dell'Azienda USL, proprietaria dei terreni e degli immobili.

### **Identificazione catastale**

Come precedentemente esposto il complesso ricade per la maggioranza della sua estensione nel comune di Vaglia e per piccole porzioni in comune di Sesto Fiorentino.

L'unità immobiliare è rappresentata come segue al Catasto Fabbricati del comune di Vaglia:

Foglio 52, particella 33 sub 502

Foglio 52 particella 34 sub 504

Foglio 52 particella 35 sub 502

Foglio 52 particella 36 sub 502

Foglio 52 particella 160 sub 502

Foglio 52 particella 290

Foglio 52 particella 291

Categoria catastale: D/1 - Rendita catastale: € 38.366,00

L'unità immobiliare risulta intestata come di seguito: AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO con sede in FIRENZE, C.F. 06593810481.

Il terreno (ex parco) è rappresentato come segue al catasto terreni del comune di Vaglia:

Foglio 52 particella 289 seminativo classe 3 superficie 51.291 mq – rendita dominicale: € 158,94 rendita agraria: € 145,69

e risulta intestato ad: AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO con sede in FIRENZE", C.F. 06593810481.

I rimanenti terreni del comune di Vaglia trovano corrispondenza al catasto terreni come segue:

Foglio 52 particella 160 ente urbano superficie 100 mq

Foglio 52 particella 290 ente urbano superficie 117 mq

Foglio 52 particella 291 ente urbano superficie 92 mq

Foglio 52 particella 33 ente urbano superficie 180 mq

Foglio 52 particella 35 ente urbano superficie 330 mq

Foglio 52 particella 34 ente urbano superficie 9.805 mq

Foglio 52 particella 36 ente urbano superficie 365 mq

I terreni ricadenti nel comune di Sesto Fiorentino sono rappresentati al catasto terreni come segue:

Foglio 12 particella 137 seminativo arborato classe 4 superficie 320 mq – rend. Dom.: € 0,74 rend. Agr.: € 0,41  
Foglio 12 particella 138 seminativo arborato classe 4superficie 540 mq – rend. Dom.: € 1,25 rend. Agr.: € 0,70  
Foglio 12 particella 142 relitto stradale superficie 1000 mq

e risultano intestati a: AZIENDA UNITA` SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO con sede in FIRENZE, C.F. 06593810481.

Nel corso del sopralluogo effettuato per la precedente valutazione è stata rilevata una difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione planimetrica catastale. Per questa sarà necessario provvedere alla presentazione di denuncia di variazione catastale.

## **DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE**

### **Descrizione urbanistica**

COMUNE DI VAGLIA

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Operativo, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 25/09/2018 ed approvato con D.C.C. n. 3 e 5 del 11/02/2020 e n. 26 del 29/05/2020.

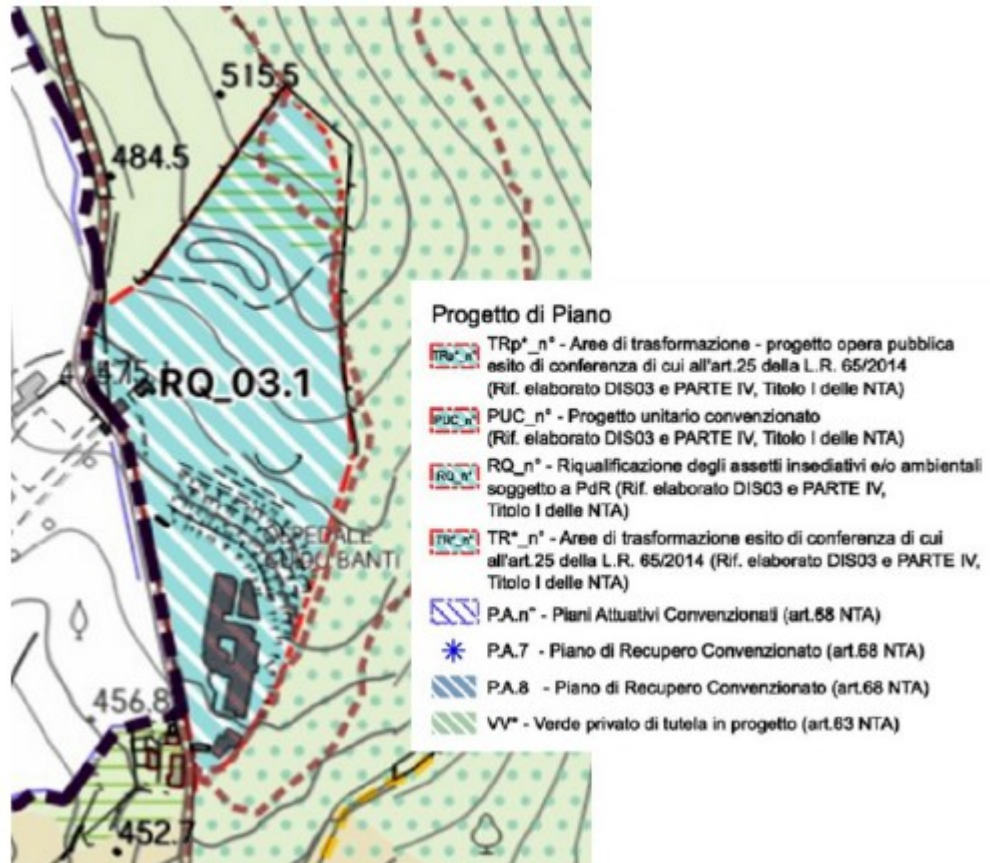
COMUNE DI SESTO FIORENTINO

Lo strumento urbanistico vigente è il Regolamento Urbanistico Comunale, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013 e approvato con D.C.C. n. 6 del 28/01/2014.

Destinazione Urbanistica

COMUNE DI VAGLIA

Sulla base del Piano Operativo Comunale, l'area e gli edifici sono inseriti all'interno dell'UTOE 3 – Pratolino e sono soggetti a Piano di Recupero volto a riqualificare gli assetti insediativi e/o ambientali.



Estratto tavola DIS01 Disciplina dei suoli – Territorio rurale del POC di Vaglia

La specifica disciplina di intervento è riportata nella scheda RQ\_03.01 del documento DIS03 “Disciplina delle aree di trasformazione”.

#### COMUNE DI SESTO FIORENTINO

Sulla base del Regolamento Urbanistico vigente le aree comprese nel perimetro del complesso Banti sono inserite nell’Ambito particolare n. 6, di cui all’art. 9 delle NTA “Aree e insediamenti che necessitano di interventi di recupero e riqualificazione, per i quali vengono stabilite specifiche direttive e prescrizioni”.

#### Prescrizioni urbanistiche

#### COMUNE DI VAGLIA

La scheda di trasformazione RQ\_03.01 è relativa ad una superficie territoriale di 64.300 mq. Si riportano, di seguito, gli aspetti più significativi della stessa ai fini della presente valutazione.

#### *STRUMENTO DI ATTUAZIONE:*

Piano di Recupero convenzionato.

### *FINALITA'*

Recuperare l'ex sanatorio Banti con un mix funzionale, in grado di rigenerare un'area da troppo tempo abbandonata e degradata, ammettendo le funzioni turistico-ricettiva, direzionale e di servizio ed una piccola percentuale a residenza, nel rispetto dell'impianto plano-altimetrico e tipologico dell'immobile.

### *DESTINAZIONI D'USO AMMESSE*

Le destinazioni d'uso ammesse sono Residenziale, turistico-ricettivo, direzionale e di servizio. Per la sola funzione residenziale è stabilito un limite massimo del 30 % della SE esistente (pari a 12.000 mq), di cui il 10% da destinare ad edilizia sociale.

### *VINCOLI SPECIFICI*

Gli interventi ammissibili sono quelli previsti dalla classificazione del patrimonio edilizio esistente (classe 1) di cui all'Allegato 1 alle NTA, ovvero manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa 1.

E' prescritta la demolizione senza ricostruzione degli edifici incongrui presenti nell'area vincolata quali baracche, tettoie e simili.

Previa verifica delle condizioni statiche è prescritto il ripristino delle serre in ferro e vetro esistenti.

E' altresì prescritto il ripristino del giardino secondo il disegno originale comprensivo dello specchio d'acqua e dei percorsi.

La realizzazione di parcheggi e eventuali autorimesse non potrà modificare l'assetto del giardino formale esistente.

### COMUNE DI SESTO FIORENTINO

Per la porzione di territorio posta all'interno dell'ambito "Banti" l'art. 9 delle NTA prevede che: "Nell'area facente parte del complesso ospedaliero dismesso Banti sono ammessi interventi di sistemazione degli spazi scoperti funzionali all'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico del Comune di Vaglia inerenti l'ex complesso ospedaliero".

### **Vincoli Urbanistici**

Con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 27/02/2006 e successivo Decreto di rettifica del 05/08/2008, l'ex ospedale Guido Banti ed il parco pertinenziale è stato vincolato di interesse storico artistico ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

L'area in cui ricade l'edificio ed il parco ricadono in zona assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 con D.M. 23/12/1952 pubblicato sulla G.U. 24-1953.

A causa dei vincoli di cui sopra non è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione dell'immobile ed il parco accessorio dovrà essere ricostituito nella sua originaria conformazione e reso accessibile al pubblico in alcuni giorni dell'anno.

### **Potenzialità edificatorie residue**

La scheda di trasformazione non contempla la possibilità di ampliamenti volumetrici e, pertanto, si considera esaurita la potenzialità edificatoria del lotto.

### **Certificazioni di conformità**

Tutto il complesso è dotato di impianti di cui non è stata fornita la debita certificazione di conformità e che, tuttavia, laddove ancora presenti, risultano essere in uno stato di fortissimo degrado e non più utilizzati da molti anni. Si assume conseguentemente che gli impianti non siano rispondenti alle vigenti normative in materia ad eccezione dell'edificio n° 6 – ex Servizio Veterinario per il quale, pur in assenza di specifiche certificazioni, si può ipotizzare la conformità alle norme.

### **Contratti di locazione**

Non sono pervenute a quest'Ufficio informazioni da parte della proprietà né contratti di locazione o comodati a titolo gratuito che riguardano il compendio oggetto di stima o porzione dello stesso. Come precedentemente detto, pertanto, si valuta il bene libero da vincoli locativi, affittanze ecc.

### **Servitù ed altri diritti reali**

Non si rilevano servitù limitative ai diritti di proprietà per il complesso in valutazione.

### **Provenienza**

Il complesso, per la parte che riguarda il Comune di Vaglia è pervenuto nel patrimonio dell'Azienda USL 10 Firenze in forza del Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Regione Toscana n. 303 del 3 dicembre 2001, registrato a Borgo San Lorenzo il 29/12/2001 al n. 2219 mod. 3/E, trascritto in Firenze il 27/12/2001 reg. Gen 44910 reg. part. 28228, che ne ha disposto il trasferimento dal Comune di Vaglia a quello dell'Azienda USL 10 Firenze giusto il D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 502 in forza della Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 5924 del 25/05/1981.

Con Delibera del Direttore Generale della Giunta Regionale Toscana n. 990 del 11 ottobre 2016 a seguito della nascita dal 1 gennaio 2016 della nuova Azienda Unità Sanitaria Locale Toscana Centro, ex L.R.T. n.84/2015, nella quale sono confluite l'Azienda USL 3 Pistoia, l'Azienda USL 4 Prato, l'Azienda USL 11 Empoli e la stessa Azienda USL 10 Firenze, i beni delle quattro Aziende sono passati nel patrimonio immobiliare della nuova Azienda Sanitaria.