

Relazione tecnico-storica

per l'alienazione

di immobile di proprietà dell'Azienda USL Toscana centro,
ubicata all'interno del complesso dell'ex ospedale San Giovanni di Dio
in Firenze - via Borgo Ognissanti n 36 r - "TABACCHERIA"

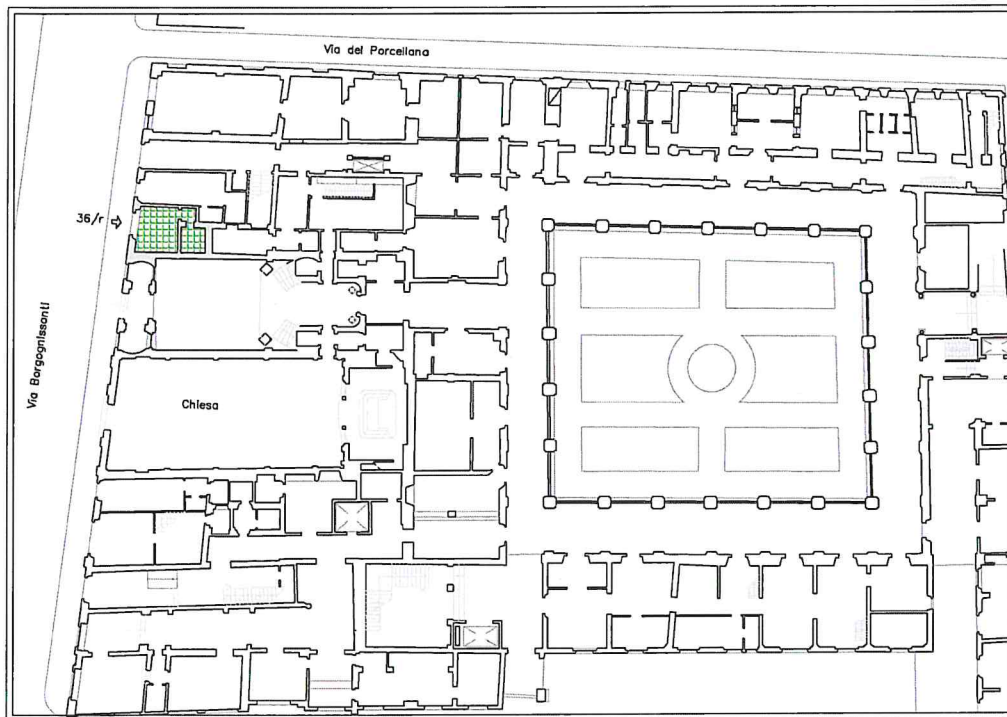


ripresa dall'alto del complesso dell'ex Ospedale San Giovanni di Dio,
con individuazione dell'immobile in oggetto

Oggetto del Bando di Alienazione

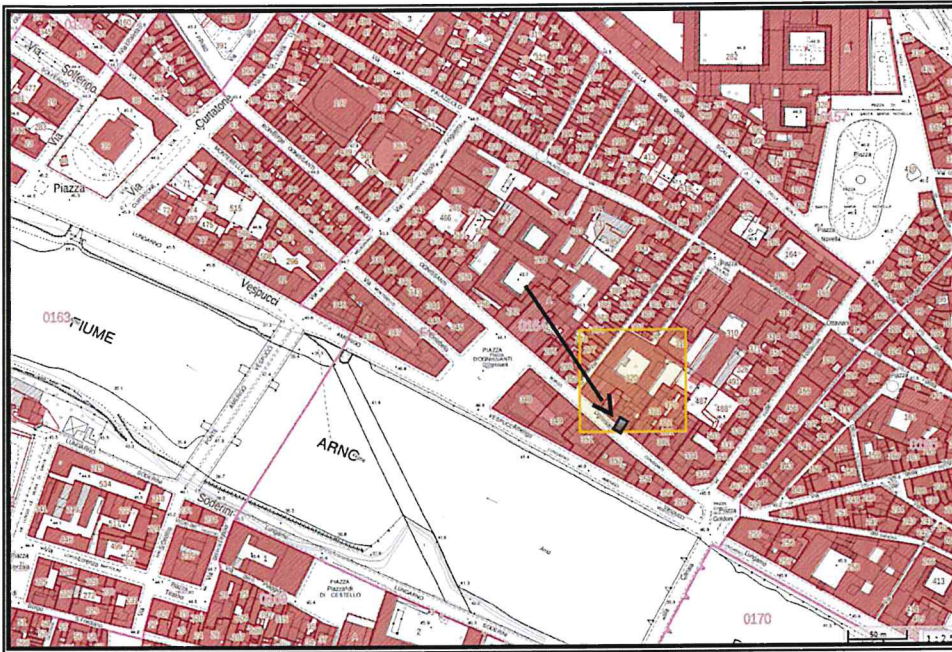
Oggetto del bando è una porzione di fabbricato ad uso commerciale Tabaccheria, sviluppato su di un unico piano fuori terra posto nel centro storico di Firenze in via Borgo Ognissanti n 36 rosso; la porzione di immobile in esame appartiene ad un fabbricato più ampio, di proprietà dell'Azienda Unità Sanitaria Locale Toscana Centro, dove in passato si trovava l'ospedale S. Giovanni di Dio, oggi trasferito in altra zona .

L'unità immobiliare oggetto di stima, indicata con campitura verde in planimetria, risulta locata ad attività commerciale di "Tabaccheria, Valori Bollati" e si trova in via Borgognissanti, da cui si accede attraverso una porta/vetrina in alluminio e vetro .



planimetria piano terra

Il fondo in esame è costituito da due vani con un piccolo disimpegno (tutti al piano terra) ed è distinto in catasto al foglio di mappa 164 particella n° 320 subalterno 511 Z. C. 1 , cat. C/1 Rendita Euro 1.166,81. Superficie Lorda 22 mq superficie netta 18 mq.

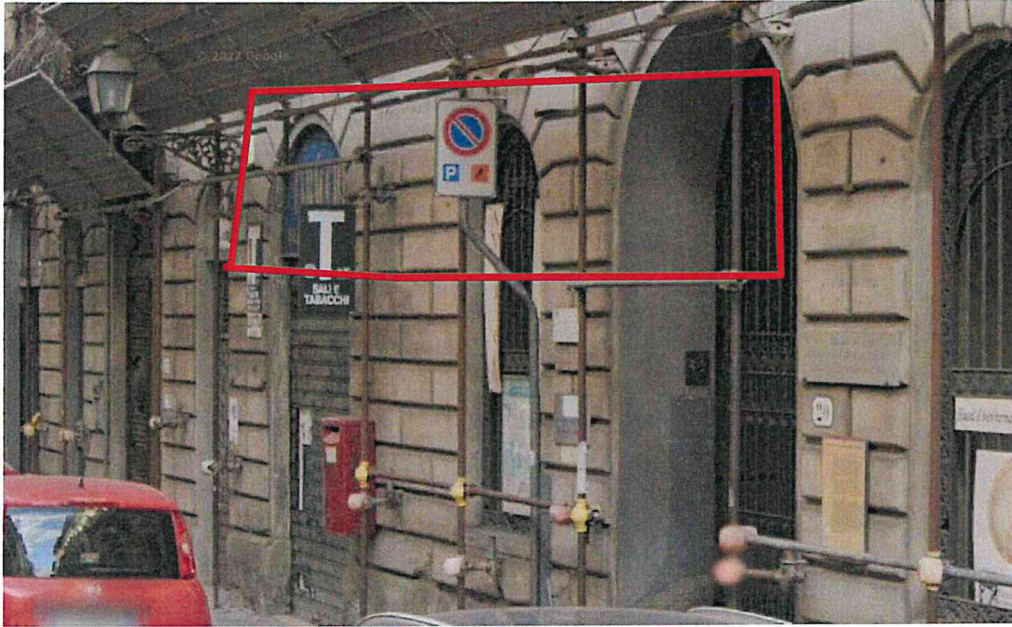


mappa catastale

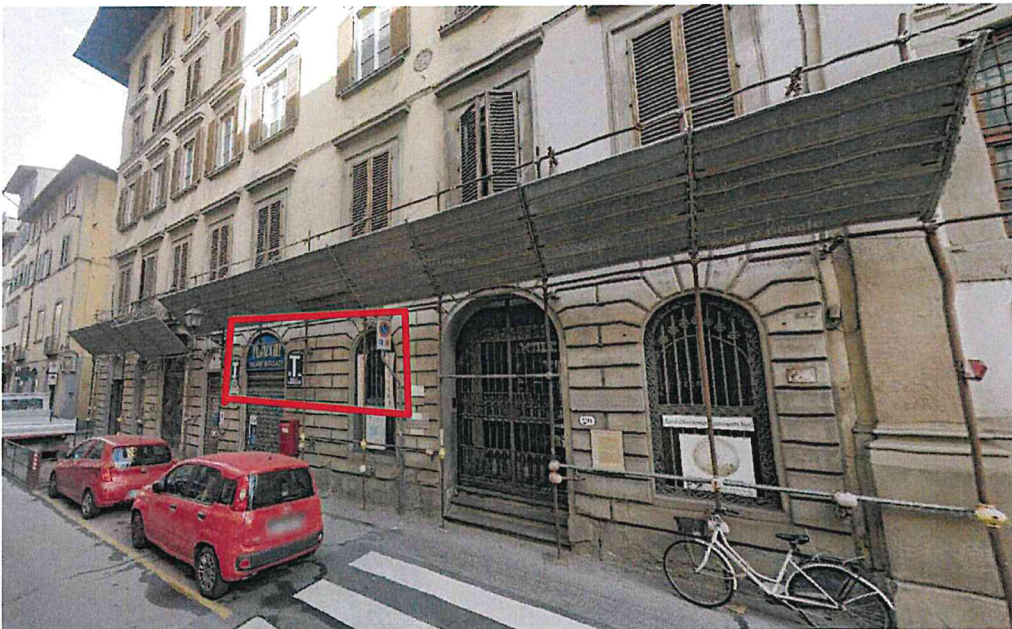
Trovandoci nel centro storico di Firenze il fabbricato principale risulta di antico impianto ed ovviamente nel tempo ha subito diverse trasformazioni/ristrutturazioni, probabilmente le ultime lavorazioni risalgono al 2011 quando sono state eseguite alcune modifiche interne.



vista 1 dalla strada dell'immobile in oggetto

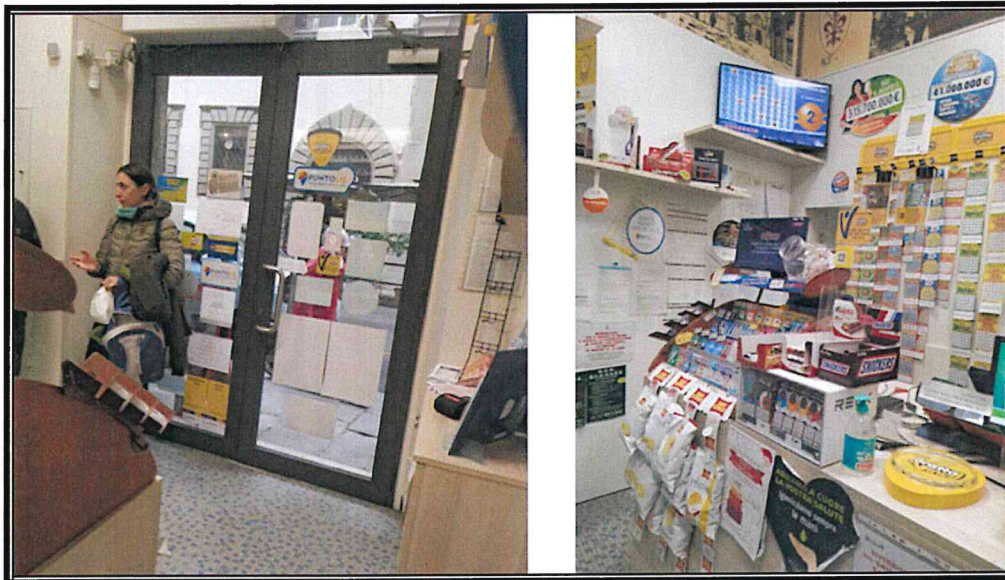


vista 2 dalla strada dell'immobile in oggetto



vista del complesso dell'ex Ospedale San Giovanni di Dio,
con individuazione dell'immobile in oggetto

Il fabbricato principale si eleva su cinque piani fuori terra ed è stato realizzato secondo le tipologie strutturali dell'epoca: muratura perimetrale e di spina portante in laterizio (mattoni pieni) misto a pietra naturale, solai interpiano in legno con scempiato in cotto o legno; alcune porzioni del primo solaio sono stati realizzati con volte in laterizio mentre gli impalcati di copertura, gronde comprese, risultano completamente in legno. La facciate esterne risultano finite con intonaco di calce ai piani superiore mentre il piano terra è stato rifinito con bugnato piatto lato via del Porcellana bugnato piatto smussato lato via Borgognissanti.



interno vano principale



Azienda USL Toscana centro



planimetria catastale

Come accennato l'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa completamente al piano terreno ed è costituita da due vani, uno principale (sup netta 11,32 mq) con ingresso da via borgo ognissanti e uno secondari adibito (sup netta 3,8 mq) a ripostiglio magazzino; il tutto per una superficie netta totale di 18 mq circa.

Le muraure perimetrali del fondo, tutte portanti, presentano uno spessore di circa 60 cm ed internamente risultano intonacate con finitura al civile nella parte superiore mentre la parte inferiore risulta rivestita in cartongesso (e/o espositori) per un altezza di circa 3ml dietro al quale si trovano gli impianti che probabilmente in parte sono anche sotto traccia. La parete a confine con il fondo lato via del Porcellana si

presenta in laterizio ad una testa, ed evidentemente è stata realizzata in occasione di un recente frazionamento; il locale principale è stato pavimentato con mosaico commerciale di scarso valore architettonico mentre i soffitti a volta sono stati controsoffittati con pannelli fonoassorbenti con altezza media interna di circa 425 cm.

L'infixo esterno è a giorno con ampia vetrata, ed è stato realizzato in alluminio verniciato con vetrocamera, ed è dotato di inferiate in acciaio.

I locali risultano completamente arredati con bancone vetrine, scaffalature, e risultano completi di impianti ed attrezzature necessarie all'uso degli stessi in essere all'attività svolta.

Note storiche circa il complesso di cui l'immobile in oggetto fa parte: Antico Ospedale di San Giovanni di Dio

A Firenze, l'inizio dell'attività degli ospitalieri dell'ordine di San Giovanni di Dio è, sul finire del XVI secolo, strettamente collegato alla grave e generale situazione di povertà che, quale risultato di ripetute carestie ed epidemie, aveva colpito particolarmente gli abitanti delle campagne che vivevano coi proventi della terra. La città era difatti invasa da mendicanti di ogni tipo e provenienza, tra cui molti contadini spinti in città dalla necessità di lavorare e dalla fame.

Le strutture assistenziali cittadine pur eccezionali per antichità e specializzazione risultavano proprio per questo inadeguate ad impegnarsi in un'attività di sostegno che poco aveva a che fare con l'attività sanitaria vera e propria e molto invece con l'impegno caritativo.

Il 4 febbraio del 1588, il granduca Ferdinando I accordò agli ospitalieri di San Giovanni di Dio il possesso dei locali dell'antico ospedale dell'Umiltà in Borgo Ognissanti.

L'origine dell'antico ospedale, che probabilmente traeva il nome dalla presenza nella medesima via del convento dei frati Umiliati, risaliva alla fine del Trecento ad opera del mercante e setaiolo Simone Vespucci, dalla cui famiglia discenderà il più noto Amerigo.

Dall'amministrazione e patronato dei Vespucci l'ospedale era passato poi sotto la sorveglianza della compagnia del Bigallo che era stata investita della sorveglianza e gestione dei piccoli ospedali della città e del contado.

L'ospedale che i capitani del Bigallo cedettero per volontà del granduca ai frati di San Giovanni di Dio era, oltre che sfornito ormai di qualsiasi patrimonio, quasi

totalmente in rovina. La povertà del luogo e la malsanità dei locali non scoraggiò i frati che iniziarono immediatamente la loro attività assistenziale rivolta ai poveri infermi.

La modesta attività di accettazione di infermi che contraddistingue tutto il XVII secolo è dovuta ad un impegno caritativo quotidiano che si esercitava principalmente nell'attività del soccorso temporaneo, medicature, cavature di denti, salassi ecc. nei confronti degli abitanti del quartiere e, specialmente esercitato verso i poveri e i mendicanti di passaggio che stazionavano nella medesima via e nei dintorni della vicina Santa Maria Novella.

E' nel XVIII secolo che l'ospedale assume in ambito cittadino, sia per quanto riguarda l'edificio che l'impegno assistenziale, il ruolo del grande ospedale gestito da religiosi, ormai comunemente indicati oltre che come "Fatebenefratelli" (per l'invito all'elemosina, rivolto ai passanti) anche come "frati della sporta" per via della grande borsa da essi usata nella "cerca" quotidiana secondo l'insegnamento del fondatore. E' nel '700 infatti che i fatebenefratelli ottennero dal governo mediceo un sussidio di circa 800 scudi per curarvi gli infermi e migliorare la condizione dei locali.

Si inseriscono in quest'ambito i lavori di Carlo Marcellini, autore della facciata della chiesa e di una nuova sistemazione del complesso ospedaliero, tuttavia oggi irrimediabilmente perso nel rifacimento successivo di Per Antonio Tosi di fine '700 e in quello di Ignazio villa della seconda metà del XIX secolo

Sul finire del secolo e ancor più nel corso del successivo, il riconoscimento dell'attività dei frati di san Giovanni di Dio è testimoniato dai lasciti che, finalmente, pervengono a costituire un considerevole patrimonio al pari delle altre grandi istituzioni fiorentine e costituiti, principalmente dalle due fattorie di Ruballa e di santa Gonda, provenute in gran parte dall'eredità di Laura Salviati d'Atri.

All'indomani dell'unità, nel 1866, ebbe termine tuttavia, ad opera delle soppressioni operate dal nuovo governo, la gestione dei frati che, pur rimanendo all'interno dell'istituzione quali medici e infermieri, dovettero cedere l'amministrazione ad una Commissione Amministratrice e poi successivamente al 1890, altra data di rivolgenti normativi in materia assistenziale, ai primi del XX secolo, ad un Consiglio di Amministrazione.

Nel 1982, l'antico ospedale di San Giovanni di Dio di Borgo Ognissanti, abbellito negli anni da opere pregevoli, quali la bella facciata della chiesa dell'ospedale, opera dello scultore-architetto Carlo Marcellini, la splendida scala dello Sticciati, cessò di esistere e i beni mobili e immobili, costituenti il patrimonio dell'ente, divennero di proprietà del comune di Firenze. Attualmente l'intero complesso è di proprietà dell'Azienda USL Toscana centro.

ESTREMI DEL DECRETO DI VINCOLO

Il complesso monumentale di cui i locali suddetti fanno parte è stato dichiarato di interesse ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs n. 42/2004 mediante Decreto 113/2012 del 13.03.2012.

CEDENTE

L'**AZIENDA USL TOSCANA CENTRO**, con sede a Firenze in Piazza Santa Maria Nuova, 1 – 50122 C.F. P.IVA 04612810483

CONTRATTI IN ESSERE

Si precisa che la porzione di immobile oggetto della descrizione **non risulta libero in quanto presente un contratto di locazione** con il sig. Daniele Mazzucca nato a Pescia (PT) il 22/11/1981 titolare dell'impresa individuale costituita in forma familiare, avente oggetto attività "TABACCHERIA" con sede legale in Firenze (FI) via Borgognissanti 36r - p. iva 01814150478.

Tale atto è stato stipulato in data 15/10/2019 di durata sei anni (ed eventualmente rinnovabili per ulteriore periodo) decorrente dal 01/10/2019, registrato all'Agenzia dell'Entrate n. 024437 serie 3T in data 21/10/2019.

SPECIFICHE E MISURE NECESSARIE ALL'ALIENABILITÀ' E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, ed in particolare riferimento agli articoli sotto riportati:

Art. 55. Alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale

1. I beni culturali immobili appartenenti al demanio culturale e non rientranti tra quelli elencati nell'articolo 54, comma 1, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero.

(comma così modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 62 del 2008)

2. La richiesta di autorizzazione ad alienare è corredata:

(comma così sostituito dall'art. 2 del d.lgs. n. 62 del 2008)

- a) dalla indicazione della destinazione d'uso in atto;
- b) dal programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene;
- c) dall'indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con l'alienazione del bene e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento;
- d) dall'indicazione della destinazione d'uso prevista, anche in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire;
- e) dalle modalità di fruizione pubblica del bene, anche in rapporto con la situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.

(omissis)

Art. 57-bis. Procedure di trasferimento di immobili pubblici

(articolo introdotto dall'art. 2 del d.lgs. n. 62 del 2008)

1. Le disposizioni di cui agli articoli 54, 55 e 56 si applicano ad ogni procedura di dismissione o di valorizzazione e utilizzazione, anche a fini economici, di beni immobili pubblici di interesse culturale, prevista dalla normativa vigente e attuata, rispettivamente, mediante l'alienazione ovvero la concessione in uso o la locazione degli immobili medesimi.

2. Qualora si proceda alla concessione in uso o alla locazione di immobili pubblici di interesse culturale per le finalità di cui al comma 1, le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione sono riportate nell'atto di concessione o nel contratto di locazione e sono trascritte, su richiesta del soprintendente, nei registri immobiliari. L'inosservanza, da parte del concessionario o del locatario, delle prescrizioni e condizioni medesime, comunicata dal soprintendente alle amministrazioni cui i beni appartengono, dà luogo, su richiesta delle stesse amministrazioni, alla revoca della concessione o alla risoluzione del contratto, senza indennizzo.

PROGRAMMA DELLE MISURE NECESSARIE AD ASSICURARE LA CONSERVAZIONE DEL BENE

Art. 55 comma 2 lettera b) D.Lgs 42/2004

La società acquirente diverrà direttamente responsabile della conservazione del bene. Ogni intervento edilizio eventualmente da eseguirsi sull'immobile necessiterà inderogabilmente delle preventive autorizzazioni della competente Soprintendenza, come dettato dalle leggi di tutela esistenti, trattandosi di locali all'interno di un complesso immobiliare di particolare valore.

Il futuro acquirente dei locali dovrà impegnarsi ad eseguire tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie a garantire la sicurezza e la conservazione dell'immobile.

Gli interventi non dovranno arrecare pregiudizio alla conservazione e alla fruizione pubblica del bene e comunque dovranno essere compatibili con il carattere storico e artistico del bene.

Qualora si rendano necessari interventi edilizi o di manutenzione straordinaria che possano comportare il mutamento della condizione attuale del bene, dovrà essere eseguita una campagna di saggi atti ad individuare la presenza di eventuali elementi di interesse storico od architettonico/artistico, trasmettendo la relativa documentazione all'organo di tutela competente.

I suddetti oneri di conservazione e tutela dell'immobile diventeranno di esclusiva responsabilità dell'acquirente a seguito del passaggio di proprietà.

All'interno dell'immobile in oggetto non sono presenti beni pertinenziali vincolati facenti parte del Decreto di Vincolo n.113/2012 del 13.03.2012.

INDICAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE CHE SI INTENDONO PERSEGUIRE CON LA CONCESSIONE DEL BENE E DELLE MODALITA' E DEI TEMPI PREVISTI PER IL LORO CONSEGUIMENTO

Art. 55 comma 2 lettera c) D.Lgs 42/2004

L'obiettivo che si intende perseguire, nell'ambito di un più generale programma di alienazione di immobili non istituzionali da parte dell'Azienda USL Toscana centro, è connesso alla conservazione, valorizzazione e fruizione pubblica del bene culturale attraverso modalità di utilizzo compatibili.

INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO, ANCHE IN FUNZIONE DEGLI OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE DA CONSEGUIRE

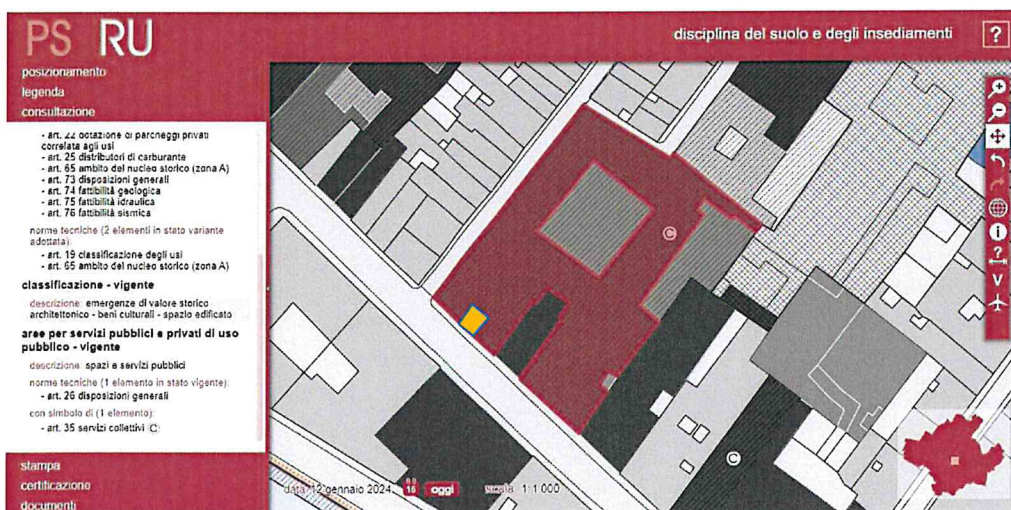
Art. 55 comma 2 lettera d) D.Lgs 42/2004

Il Regolamento Urbanistico (vedi estratto allegato) individua il bene in oggetto come parte di un più grande immobile classificato come "emergenza di valore storico architettonico". La destinazione è "aree per servizi pubblici e privati di uso pubblico".

Le norme tecniche che lo disciplinano sono:

- art. 26 disposizioni generali
- art. 35 servizi collettivi ©

La destinazione d'uso attuale e prevista non è in contrasto con tali indicazioni; in caso di utilizzo dei locali con altra attività si dovrà tenere conto delle norme tecniche che disciplinano l'immobile, destinando i locali a "servizi collettivi".



estratto del RU del Comune di Firenze,
con individuazione dell'immobile in oggetto

AZIENDA USL TOSCANA CENTRO
Dipartimento Area Tecnica
SOC Patrimonio
Il Direttore

