

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FIRENZE
AREA SERVIZI TECNICI AMBIENTE E SICUREZZA
Ufficio Patrimonio Immobiliare

Alienazione di un alloggio di civile abitazione ubicato in Scandicci
– Via Baccio da Montelupo n. 114 (C.E.U. Foglio di mappa 8
Particella 731 sub. 11).

Proprietà: UNIVERSITA' DEGLI STUDI FIRENZE

Relazione Tecnica di compravendita



IL TECNICO	IL DIRIGENTE
arch. Luciano Antonio D'AGOSTINO Via Cavour 82 - 50121 FIRENZE (Tel. 055/2757747) (C.F. DGSLNN56L19L214K) Ordine Architetti Firenze – N. 4513	arch. Vito CARRIERO Via Cavour 82 - 50121 FIRENZE (Tel. 055/2757787)
(Firma)	(Firma)

1. PREMESSA

Si redige la presente relazione tecnica per la vendita - nell'ambito del programma di dismissione immobiliare - di una unità immobiliare con destinazione residenziale, di proprietà dell'Università degli Studi di Firenze, ubicata in via Baccio da Montelupo n. 114 a Scandicci, locata a *omissis*.

Completano la proprietà e fanno parte, in quota millesimale, dell'unità immobiliare stessa le parti comuni del fabbricato (*resedi antistante, laterale e tergale, nonché il lastrico solare*).

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Ambientazione e caratteristica della zona

L'immobile da alienare, è rappresentato da un appartamento di civile abitazione, ubicato in via Baccio da Montelupo a Scandicci, nel quartiere di Casellina, a nord-ovest del centro cittadino, lungo la strada che conduce alla immediata periferia cittadina ed alla zona industriale di Viottolone. Via Baccio da Montelupo rappresenta l'asse viario di penetrazione verso il centro cittadino, all'interno – quindi - di un ambito posizionale di buon interesse abitativo.

In particolare il fabbricato che ospita l'immobile è ubicato nella porzione di strada in angolo con via Cimarosa, in una zona abbastanza prossima al cavalcavia dell'autostrada A1 che in quel tratto interseca appunto via Baccio da Montelupo.

La fondazione e lo sviluppo di questa parte di città si può far risalire agli anni sessanta quando l'edilizia assume una crescente intensità, anche sotto l'influsso di Firenze, rispetto alla quale Scandicci assume il ruolo di "città satellite".

Alla fine del secondo conflitto mondiale, infatti, i confini amministrativi comunali delimitavano un territorio ancora in gran parte ineditato. Nella piana di Scandicci e di Badia a Settimo, infatti, si esercitavano in modo pressoché esclusivo attività di tipo agricolo. L'edificazione più consistente era costituita da borghi lineari attestati per lo più lungo le due direttrici storiche di Via Pisana e Via di Scandicci.

Di lì a pochi anni massicci fenomeni di urbanesimo, connessi ai processi di ricostruzione postbellica e ai primi chiari segnali di industrializzazione, e la contemporanea crisi generalizzata dell'economia agraria e della sua organizzazione

mezzadrile, avrebbero rapidamente cambiato il corso delle cose. Nel corso degli anni '50 cominciarono, infatti, a percepirsi i primi sintomi degli sconvolgimenti territoriali che nel giro di pochi anni muteranno il volto di Scandicci, e l'Amministrazione Comunale avvertì la necessità di dotarsi di uno strumento di pianificazione capace di controllare e indirizzare lo sviluppo insediativo. Venne così affidato un incarico all'Arch. Vittorio Stigler, ma per alterne vicende il Piano Regolatore e i Piani Particolareggiati elaborati dal progettista incaricato non verranno mai adottati.

Ma nel corso degli anni sessanta, l'Amministrazione si dota comunque di un piano regolatore con il quale affronta i problemi di assetto urbano e avvia il dialogo con il capoluogo regionale, cercando di raccordare le previsioni locali con quelle di area vasta che nel frattempo si vanno formando.

Pur essendo, dunque, in corso l'elaborazione dello strumento urbanistico comunale, l'Amministrazione Municipale – ritenendosi impossibilitata a fronteggiare adeguatamente un'espansione residenziale che a partire dai primi anni '60 si era fatta sempre più tumultuosa - procedette all'approvazione di numerosi Piani di Lottizzazione, per di più modificati da continue varianti che ne incrementavano le superfici.

Così, nel giro di pochi anni prese forma, senza un preciso schema-direttore di coordinamento territoriale, una vasta periferia urbana, suddivisa in quartieri di notevole consistenza (Scandicci centro, Casellina, Vingone, Le Bagnese, S.Giusto a Signano). Da segnalare in questi anni anche l'ultimazione dell'Autostrada del Sole, aperta al traffico nel 1964. Col tempo, il laccio autostradale tenderà a divenire il naturale confine tra la parte di territorio a prevalente destinazione residenziale e il comparto produttivo, che si svilupperà lungo la dorsale della via Pisana.

Il quartiere in questione, a confine tra queste due aree, presenta – quindi - caratteristiche poco coerenti dal punto di vista della morfologia urbana poiché non risulta immediatamente leggibile il rapporto tra tipologie edilizie e forma della città. Inoltre, vi si riscontra in maniera molto evidente un intreccio tra edifici funzionalmente e tipologicamente differenti. Ciò fa sì che il settore urbano in questione si configuri confusamente come "centro" e "periferia" assieme: zona centrale da un punto di vista geografico, ma sempre considerata "periferica" nell'economia del sistema urbano cittadino.

Ne deriva una qualità architettonica scadente a causa della illeggibilità dell'impianto originario e della mancanza di servizi e spazi verdi o di socializzazione.

In definitiva ci troviamo di fronte ad un tessuto periferico di natura prevalentemente residenziale, caratterizzato da una assoluta casualità del rapporto tra le costruzioni e la maglia stradale, da una accentuata varietà tipologica e da un caotico rapporto tra le funzioni abitative e quelle commerciali/artigianali, nonché da intenso traffico di attraversamento.

La zona è caratterizzata da edilizia intensiva dei primi anni '60, a carattere prevalentemente abitativo, costituita da edifici di 5-6 piani fuori terra attestati lungo le direttrici di traffico principali. L'ambito territoriale di che trattasi è dotato altresì di buone infrastrutture urbane, di molte attività commerciali ed è collegato al resto della città mediante mezzi pubblici urbani e extraurbani. Poco agevole, invece, risulta il parcheggio

Sono stati edificati in epoca successiva un certo numero di edifici, a seguito di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, ma – nel complesso – si tratta di costruzioni abbastanza compatibili con il contesto urbano della zona così come è venuto a consolidarsi nel tempo.

Tenuto conto della specifica epoca di espansione edilizia, la zona non presenta edifici di particolare e significativo interesse.

I collegamenti viari sono garantiti dalle principali e limitrofe arterie urbane, quali via Pisana, per il centro cittadino, Via Baccio da Montelupo che collega la zona di Casellina con le principali arterie extra-urbane che immettono direttamente al casello autostradale della A/1 e alla S.G.C. Firenze-Livorno-Pisa.

Sono, inoltre, assicurati i servizi di collegamento mediante le normali linee urbane.

Il fabbricato in questione, più nel dettaglio, è situato nell'isolato d'angolo compreso tra via Baccio da Montelupo e via Cimarosa.

2.2 Descrizione dell'immobile

2.2.1 Descrizione del fabbricato

L'edificio presenta una disposizione planimetrica ad L e segue la forma della lottizzazione. Il prospetto sud affaccia su via Baccio da Montelupo, quello est su via

Cimarosa, il nord sul cortile interno ed infine il lato ovest è in aderenza con altro fabbricato.

L'immobile, che si articola su cinque piani fuori terra, sfalsati altimetricamente, viene disimpegnato da un vano scala in posizione centrale. Il pianerottolo intermedio disimpegna un alloggio di 3 vani e servizi ubicato nella porzione retrostante del corpo di fabbrica, mentre il pianerottolo di arrivo ne disimpegna altri due.

Le dimensioni, in pianta del fabbricato, sono di circa 20,00 ml. x 20,00 ml.

Il complesso immobiliare ha destinazione residenziale ai piani superiori e commerciale al piano terreno ed è costituito da 12 unità immobiliari ad uso residenziale, 4 negozi e 4 box per auto.

Fa parte del complesso condominiale un corpo di fabbrica separato con accesso dal cortile retrostante destinato a garages. (P.IIa 815)

Si tratta, nello specifico, di una costruzione abbastanza recente (metà anni '60) eseguita con struttura portante in cemento armato.

I prospetti sono caratterizzati da estrema semplicità architettonica, con disegno lineare e geometrico, tipico delle edificazioni anni sessanta, leggermente arricchiti solo dai cornicioni marcapiano in c.a. "*faccia vista*" e dalle travi sopra le finestre rifinite nello stesso materiale.

L'ingresso alla u.i. è ubicato al civico 114 di via Baccio da Montelupo, mediante un vano condominiale di accesso al palazzo.

Le facciate sono intonacate con intonaco liscio, mentre il solo piano terreno è rivestito da mattoni.

I balconi sono dotati di ringhiera in ferro con disegno lineare.

Gli infissi esterni, uniformemente a tutta la zona, sono in legno con avvolgibili in plastica.

La copertura è a terrazza piana, nella porzione retrostante, ed in parte a padiglione nella zona antistante.

I prospetti e tutte le facciate si presentano in normale stato di conservazione essendo state ristrutturare in epoca recente.

I muri di tamponamento esterno sono in mattoni, le partizioni interne delle singole unità immobiliari in laterizio forato.

I portoni d'ingresso alle scale condominiali sono in metallo verniciato e vetro.

Le scale hanno struttura portante in cemento armato mentre i solai sono del tipo misto in laterizio e cls armato.

Gli atri di ingresso principali, i pianerottoli di disimpegno ai piani ed il rivestimento delle scale sono rifiniti in marmo; le ringhiere in profilato di ferro con corrimano in materiale plastico.

2.2.2 Descrizione dell'alloggio

Il quartiere in questione è ubicato al piano primo dell'edificio con portone di accesso dal primo pianerottolo intermedio ed è composto da **ingresso/disimpegno, 2 vani principali, cucina, bagno e ripostiglio**. L'unità immobiliare è inoltre dotata di una terrazza che prospetta sul cortile retrostante a cui si accede dalla cucina. L'appartamento ha disposizione planimetrica poco funzionale in quanto disimpegnato da un unico corridoio ad L, che ne rappresenta l'ingresso/disimpegno, assenza di una netta divisione zona notte/zona giorno e con il servizio igienico posto vicino alla cucina.

L'alloggio è caratterizzato da una buona aerazione ed illuminazione naturale avendo affacci su due lati contrapposti e, non prospettando sulla strada principale, risulta poco rumoroso.

2.3 Confini

L'alloggio oggetto di vendita ha i seguenti confini:

- *unità immobiliare identificata al C.E.U. dal foglio di mappa 8 P.IIa 731 sub. 10*
- *vano scala condominiale*
- *cortile retrostante il fabbricato (p.IIa 816)*
- *resede laterale (p.IIa 781)*

Salvo se altri e diversi.

2.4 Dati catastali

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato ha giacitura pianeggiante e forma regolare, leggermente trapezoidale. L'edificio ne occupa tutta la superficie ad eccezione di alcune porzioni che costituiscono i resedi condominiali del fabbricato. In particolare un resede antistante il fabbricato (*P.IIa 817*), uno laterale lungo via Cimarsa (*P.IIa 781*) ed uno retrostante il corpo di fabbrica (*P.IIa 816*).

Fa parte del complesso condominiale un corpo di fabbrica separato con accesso dal cortile retrostante destinato a garages (P.Illa 815) che – comunque - non è di proprietà dell'alloggio in questione.

Al C.T. del Comune di Scandicci il fabbricato viene individuato al Foglio di Mappa 8 dalla particella 731 (Ente urbano) di superficie catastale pari a mq. 280.

Al C.E.U. del Comune di Scandicci il bene, fin dall'impianto meccanografico, risulta intestato all'Università degli Studi di Firenze – (Proprietà 1000/1000) ed ha i seguenti identificativi catastali:

Foglio di mappa 8	Particella 731	Subalterno 11
--------------------------	-----------------------	----------------------

▪ Categoria	A/3
▪ Classe	3
▪ Consistenza	4 vani
▪ Rendita	Euro 237,57

2.5 Destinazione di P.R.G.

Il Comune di Scandicci è attualmente dotato di due strumenti urbanistici, che disciplinano la pianificazione territoriale urbana:

- Il Piano Strutturale adottato con Delibera del Consiglio Comunale del 2003 ed approvato sempre dallo stesso C.C.
- Il Piano Regolatore Generale vigente, adottato con Delibera C.C. ed approvato dalla Regione Toscana con delibera del Consiglio Regionale.

Si riportano, di seguito, le Norme di attuazione di entrambi gli strumenti urbanistici.

a) Piano Strutturale

All'interno del Piano Strutturale adottato, l'edificio in cui è collocato l'immobile di proprietà dell'Università degli Studi di Firenze, ricade all'interno delle cosiddette **"Aree dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali"**. (Tavola 1 Foglio 2).

Si tratta di parti del territorio urbano nelle quali prevale l'utilizzazione abitativa,

ancorché integrata con altre funzioni produttive (artigianali, commerciali, terziarie). Gli edifici, di epoca generalmente posteriore al 1945, sono stati realizzati sulla base di piani attuativi (di iniziativa pubblica e/o privata) e attraverso interventi di edificazione in diretta attuazione dei piani regolatori. Di conseguenza le densità edilizie, le caratteristiche tipologiche e architettoniche e la distribuzione delle funzioni presentano significative differenze.

Le aree urbane recenti sono state considerate come parti della città aventi un carattere sostanzialmente compiuto, delle quali è opportuno mantenere un equilibrato rapporto di densità edilizia e promuovere la complessità funzionale in termini analoghi a quanto previsto per gli insediamenti storici.

Per questo sono state escluse ristrutturazioni dell'impianto urbanistico, lasciando al regolamento urbanistico la sola facoltà di disciplinare nel dettaglio le possibilità di trasformazione edilizia singole.

In queste aree, quindi, non sono ammesse trasformazioni fisiche che determinino incremento di volume degli edifici. Sulle pertinenze o spazi comuni, sono ammesse trasformazioni atte a rendere più efficienti e funzionali le strutture annesse e di servizio.

Sono, inoltre, ammessi interventi finalizzati all'adeguamento dell'edificio alle esigenze degli utenti.

b) Piano Regolatore Generale

All'interno del P.R.G. vigente, l'edificio in cui è collocato l'immobile di proprietà dell'Università degli Studi di Firenze, ricade all'interno della Zona Territoriale ***Omogenea "BT1"*** – (D.M. 1444/1968), ovvero le parti di territorio comunale dei *"Tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine"* di cui all'Art. 125 Regolamento Urbanistico.

Tali sottozone comprendono le aree di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati.

Gli interventi sono finalizzati a:

- Riqualificazione degli aspetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio.
- Adeguamento del patrimonio edilizio agli standard qualitativi contemporanei.
- Sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e

costruttiva.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di alienazione, è classificato quale **"Edificio di casse 10"** (Art. 115 NTA). Si tratta di edifici realizzati in epoca recente, in gran parte risalenti alla fase di espansione postbellica in assenza di strumentazione urbanistica nei quali non si riscontrano elementi di interesse architettonico o morfologico.

Tali edifici ricadono in prevalenza all'interno dei tessuti consolidati residenziali a media o alta densità insediativa.

In tali edifici si ammettono interventi di:

- 1) manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria
- 2) restauro e risanamento conservativo
- 3) ristrutturazione edilizia R1-R2 ed R3
- 4) demolizione e ricostruzione con incremento di volume "una tantum"
- 5) ristrutturazione urbanistica

Sono, inoltre, ammessi interventi che comportino modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore degli edifici, tamponamento parziale di logge o spazi pilotis, realizzazione o modifiche di balconi e logge, realizzazione di verande su balconi esistenti.

L'edificio ricade, inoltre, all'interno della **"fascia di rispetto autostradale"** (Art. 44 NTA), così come previsto dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione. In tali aree, sugli edifici esistenti, non sono previsti interventi che comportino aumento di volume e/o di Superficie Coperta.

2.6 Vincoli

La ricerca è stata eseguita consultando la "Carta dei Vincoli Storico Artistici Archeologici e Paesaggistici" (*Decreto Legislativo 42/2004*) predisposta dalla Regione Toscana in collaborazione con la Direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana, su cui sono riportati i vincoli di cui alla Legge 1089/39 e seguenti, nonché attraverso la lettura della relativa Tavola di P.R.G.

3.5.1. – Legge 1089/39 – Vincolo di interesse artistico e storico

Dalle consultazioni è emerso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di vendita, non risulta vincolato ai sensi della ex Legge 364/1909 e successive modifiche (Legge 1 giugno 1939 n. 1089 - Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 "Testo Unico in materia di beni ambientali"- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio") né il Comune ha proceduto ad alcuna schedatura in tal senso così come previsto dalla Legge 59/80.

A tal proposito, trattandosi di un edificio pubblico costruito da meno di 50 anni, questo Ufficio non è tenuto a predisporre la documentazione informatica e documentale alla Soprintendenza Regionale per richiedere la verifica preventiva circa l'interesse culturale dell'immobile così come previsto dal Decreto interministeriale 6.2.2004 (aggiornato con D.M. 28.2.2005 pubblicato sulla G.U. 28.2.2005).

3.5.2 - Legge 1497 – Vincolo paesaggistico

Sull'area dove sorge l'immobile di che trattasi vi è un vincolo di rispetto autostradale.

Detto vincolo viene assimilato – ai sensi dell'art. 167 D. L.vo 42/2004 – a vincolo paesaggistico. (n. 9048044 G.U. 131/1969).

3.5.3 – Vincolo archeologico

Sull'area dove sorge l'immobile non sono presenti vincoli di natura archeologica.

3. TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene venne acquistato dall'Università degli Studi di Firenze con rogito del 18 maggio 1964 del Notaio Giampaolo Valiani di Firenze (Repertorio n. 13308 – Fascicolo n. 5646).

L'atto venne registrato a Firenze – Atti Civili il 26.05.1964 al n. 1853 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il giorno 25.5.1964 (R.G.O. Vol. 1442 n. 10412 R.P. Vol. 4298 n. 7651).

Nell'occasione il bene venne anche volturato in catasto ed attualmente, infatti, risulta intestato all'Università degli Studi di Firenze.

4. LICENZE EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA

4.1 LICENZA EDILIZIA E ABITABILITA'

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Scandicci, è stato possibile accertare che l'edificio è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 2562/62 del 05.03.1962 e successiva Variante in corso d'opera n. 19 del 28.1.1964.

L'edificio, dagli atti depositati presso il Comune di Scandicci, risulta tuttora privo di abitabilità.

4.2 CONDONI EDILIZI

Presso l'Ufficio Condoni Edilizi del Comune di Scandicci non sono state reperite istanze di condoni relative alle parti condominiali del fabbricato, né all'unità immobiliare oggetto di vendita.

A tal proposito, anche l'amministratore del condomino, arch. Senio Moscatelli di Scandicci, ha confermato che non risultano condoni relativi all'edificio di via Baccio da Montelupo 114.

4.3 PLANIMETRIA CATASTALE

L'immobile risulta accampionato, fin dall'impianto meccanografico (30.6.87), alla Università degli Studi di Firenze.

E' stata reperita, agli atti dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze la planimetria d'impianto dell'alloggio presentata in data 3 gennaio 1964 a firma del geom. Vasco ULIVI.

4.4 CONFORMITA' URBANISTICA

Per ricostruire la storia urbanistica dell'immobile ed al fine di certificare l'alienabilità dell'alloggio e la sua conformità urbanistica, si è proceduto – quindi - a confrontare lo stato dei luoghi sia con gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia che con la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Dal confronto si è potuta rilevare la sostanziale corrispondenza tra le rappresentazioni grafiche suddette e l'attuale stato dei luoghi, con la seguente eccezione:

- nei grafici allegati alla Licenza Edilizia di costruzione del fabbricato non era prevista la realizzazione della terrazza avente accesso dalla cucina. Con Variante in corso d'opera presentata alla fine dei lavori (28.1.1964) il costruttore denuncia un incremento di volume relativo alla realizzazione del piano attico del fabbricato ma omette di denunciare l'avvenuta realizzazione di dette terrazze, che interessano tutta la colonna degli alloggi di tre vani ubicati nella porzione tergale del fabbricato, di cui fa parte anche l'unità immobiliare oggetto di vendita.

Per tale difformità sarebbe stato necessario presentare una istanza di condono condominiale nei termini previsti dalla Legge 47/85 del condono edilizio e seguenti, ma ciò non risulta né dagli atti in possesso del Comune di Scandicci né da quelli dell'amministratore di condominio.

Tenuto conto che l'abuso edilizio riscontrato è stata realizzato sicuramente in corso d'opera poiché riguarda tutto il blocco del fabbricato, si può attestare che, dall'epoca di costruzione dell'edificio (**28 gennaio 1964**), non sono state eseguite opere o lavori di modifica, né trasformazioni d'uso e di destinazione, inerenti i locali di che trattasi per le quali sarebbe stato necessario presentare richiesta di licenza, concessione, autorizzazione o di sanatoria edilizia, né denunce di variazione al Catasto.

Quanto sopra premesso:

Considerato che l'immobile è stato costruito in data sicuramente anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono stati effettuati nel medesimo lavori soggetti ad autorizzazione, licenza o concessione edilizia, si può attestare che non si sono riscontrate opere inerenti i locali oggetto di vendita che siano in contrasto con la Legge 47/85 del condono edilizio e seguenti e se ne certifica – quindi – la commerciabilità.

Inoltre, poiché la planimetria catastale d'impianto, che si allegherà all'atto di compravendita, riporta correttamente la terrazza in questione ed è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, non è necessario presentare alcuna denuncia per nuove planimetrie a variazione.

Per completare il quadro della situazione si è avuto un colloquio con il Notaio di fiducia dell'Università dott. Santoro, il quale ha confermato che, trattandosi di immobile ubicato all'interno di una costruzione sicuramente anteriore al 1967, secondo la legge del notariato, lo stesso è commercializzabile a patto che l'eventuale acquirente sia reso edotto della situazione e autorizzi formalmente lo stesso notaio a rogare l'atto.

5. DESTINAZIONE D'USO

L'immobile, a destinazione residenziale, è locato *..omissis..*, in virtù di un contratto di locazione stipulato ai sensi della Legge 431/98 (canone concordato) in data 1.3.2004 con scadenza 28.2.2009.

Attualmente *omissis* corrisponde un canone mensile pari a circa Euro 245,00.

Allegati:

- [Planimetria catastale](#)
- [Visura catastale C.E.U.](#)
- [Estratto della mappa catastale](#)
- [Copia Licenza Edilizia n. 2562](#)
- Copia Atto acquisto Notaio Valiani (Rep. 13308 del 18.5.64) **omesso**

Firenze, 7 novembre 2006

IL TECNICO
(arch. Luciano D'Agostino)

IL DIRIGENTE
(arch. Vito Carriero)