
Via Volterrana n° 67
50026 Cerbaia S. Casciano V.P.
C.F. PRI MTT 82C27 D612X
P. Iva 05503690488
tel. +39. 055. 82. 51. 71
fax. +39. 055. 82. 51. 71
cell. +39. 333. 14. 91. 047
✉ pieri.matteo@gmail.com
✉ matteo.pieri@geotec.it

**IMMOBILI DI PROPRIETÀ
UNIONE REGIONALE DELLE
C.C.I.A.A. DELLA TOSCANA
POSTI IN FIRENZE, VIA LO-
RENZO IL MAGNIFICO N. 24**

Il sottoscritto Geom. Matteo Pieri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze con il n. 5077/15, con studio in Scandicci, Via Giovanni Duprè n.c. 1, e Cerbaia V.P., Via Volterrana n. 67 in qualità di tecnico incaricato dalla “Unione Regionale delle Camere di Commercio della Toscana” ha redatto la presente relazione tecnica.

PROPRIETÀ:

Unione Regionale delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Toscana, con sede in Firenze, Via Lorenzo il Magnifico n. 24 c.f. 84000730485

UBICAZIONE E DESCRIZIONE:

Trattasi di intero edificio da terra a tetto, in adiacenza per due lati a fabbricati conterminali, con destinazione direzionale, avente accesso, sia pedonale che carrabile, dall'esclusivo civico 24 della Via Lorenzo il Magnifico, a tre piani fuori terra, oltre due piani ammezzati, uno fra terreno e primo e uno fra primo e secondo, nonché un piano interrato, tutti collegati mediante scale interne, e ascensore per i piani terreno, primo e secondo e al suo interno così composto:

- Al piano terreno, ampio resede esclusivo con accesso carrabile direttamente dalla via Lorenzo il Magnifico, piccola costruzione staccata dal corpo principale, composta da un ingresso disimpegno distributivo che da accesso ad un vano utilizzabile, ad un servizio igienico e ad un locale archivio, mentre il fabbricato principale da ingresso/reception dal quale si accede ai collegamenti verticali (scale ed ascensori), un ampio locale multifunzione che da accesso a due uffici e ad una sala ufficio/conferenze; completa il piano terreno due servizi igienici, un resede tergale, nel quale sono posizionate le macchine degli impianti di climatizzazione, sia estiva che invernale, e dove si affaccia una costruzione in aggetto adibita ad archivio/ripostiglio.

- Al piano ammezzato fra terreno e primo piano, collegato sia mediante le scale principali che attraverso scala in ferro dal sottostante locale multifunzione, composta da più locali di servizio, oltre antibagno e servizio igienico;
- Al piano primo ampio locale di servizio con scala a giorno sul soprastante piano ammezzato, n° 3 uffici, due stanze archivio, disimpegno oltre antibagno e servizio igienico.
- Al piano ammezzato fra primo e secondo piano, collegato mediante scala in ferro al sottostante piano primo, da locali accessori ad uso archivio e ripostiglio.
- Al piano secondo sottotetto, da n° 5 vani uffici, ampia zona disimpegno distribuitiva, in parte separata con vetrata, oltre antibagno e servizio igienico.
- Al piano sottosuolo, disimpegno e due locali cantina.

Per una migliore ed esaustiva rappresentazione grafica dell'immobile si allegano le planimetrie dei vari piani in scala 1:100

A solo titolo riepilogativo, considerando che comunque l'alienazione dell'immobile verrà effettuata a corpo e non a misura si riportano di seguito le superfici lorde dell'intero immobile.

Resede fronte strada con accesso carrabile mq. 251,00

Giardino tergale con impianti mq. 97,00

Superficie Lorda Piano Terreno palazzina principale mq. 185,00

Superficie Lorda Piano Terreno Veranda/Archivio mq. 43,54

Superficie Lorda Piano Ammezzato fra terreno e primo mq. 159,00

Superficie Lorda Piano Primo mq. 174,00

Superficie Lorda Piano ammezzato fra primo e secondo piano mq. 94,00

Superficie Lorda Piano Secondo mq. 174,00

Superficie Lorda Piano Interrato mq. 55,00

Superficie Lorda Palazzina staccata mq. 37,00

Confini: Via Lorenzo il Magnifico, Proprietà Fondo Securis II Real Estate con sede in Roma, proprietà Medici / Vanni, o aventi causa, s.s.a. e/o più esatti confini.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Firenze i beni in oggetto risultano così individuati nel foglio di mappa **76** particella n. **55** subalterno **501** graffato alla particella **191** sub. **501** e alla particella **409** sub. **500**, zona censuaria **2** categoria **A/10**, classe **6**, vani **29**, superficie catastale **903**

m², rendita € **15.127,02**, via Lorenzo il Magnifico n. 24 piani S1-T-1-2, dati di classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) e pertanto non definitivi a seguito della variazione per demolizione parziale (interna piccola porzione di solaio al piano ammezzato fra terreno e primo) del 08/05/2020 Pratica n. FI0040552 in atti dal 11/05/2020 (n. 15853.1/2020).

Per la storia catastale si riporta di seguito, in ordine cronologico le diverse variazioni ed individuazioni catastali dell'immobile in oggetto:

- Il primo censimento è stato effettuato con scheda planimetrica n. 1803902 datata 25/04/1940 alla quale, nell'allora consistenza e destinazione, vennero poi attribuiti gli identificativi foglio di mappa 76 p.la 55 quanto all'edificio principale con i resede di pertinenza e scheda planimetrica n. 10996647 anch'essa datata 25/04/1940 alla quale, nell'allora consistenza e destinazione, vennero attribuiti gli identificativi foglio di mappa 76 p.la 191 quanto alla costruzione staccata dal fabbricato principale ed in fregio alla pubblica via;
- In data 11/05/1978 (dalla banca dati informatizzata risulta il 20/04/1978 corrispondente alla data di sottoscrizione dell'elaborato da parte del professionista) venne presentata nuova scheda planimetrica in variazione alla quale vennero attribuiti gli identificativi provvisori Protocollo 14558 anno 1978 in atti dal 13/10/1987 a seguito della quale, vennero attribuiti gli identificativi foglio di mappa 76 particella 55 sub. 500 graffato alla p.la 191 sub. 500 registrati nella banca dati informatizzata come variazione del 11/05/1978 Pratica n. 655346 in atti dal 21/11/2000 per ristrutturazione (preallineamento) (n. 14558.1/1978), identificativi confermati anche con la successiva variazione per attribuzione di rendita del 21/11/2000 Pratica n. 655246 in atti dal 21/11/2000 (n. 13151.1/2000) e quella per la rettifica del classamento proposto sempre del 21/11/2000 Pratica n. 37253 in atti dal 31/01/2001 (n. 655346.1/2000);
- Con la denuncia di variazione del 01/04/2004 Pratica n. FI0085693 in atti dal 01/04/2004 per Diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n. 5576.1/2004) vennero attribuiti gli identificativi foglio di mappa n. 76, p.la 55 sub. 500 graffato alla p.la 191 sub. 500 e alla p.la 409, confermati anche con la successiva variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 05/07/2013 Pratica n. FI0189587 in atti dal 05/07/2013 (n. 103945.1/2013) alle quali hanno fatto seguito le variazioni d'ufficio per l'inserimento dell'annotazione del classamento non rettificato entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione e per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria catastale risulta conforme all'attuale stato dei luoghi.

La planimetria catastale risultano sostanzialmente conformi, per forma e consistenza all'attuale stato dei luoghi, salvo alcune piccole imprecisioni grafiche, come la mancata rappresentazione di piccola mazzetta di parete fra zona soggiorno/ingresso e zona cottura e la rappresentazione di mazzette all'apertura fra soggiorno e disimpegno distributivo della zona notte in realtà non presente, variazioni comunque tali per cui, in base alla vigente normativa catastale non sussiste l'obbligo di presentazione di aggiornamento come chiarito con circolare dell'allora Agenzia del Territorio n° 2/2010 del 09.07.2010.

Estratto Circolare AT 2/2010

[...]

L'obbligo della dichiarazione di variazione in catastro sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. In sintesi, costituisce rilievo – e, quindi, “fonte” di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fatti-specie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita⁵.

Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fatti-specie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

[...]

DESTINAZIONE URBANISTICA:

PS PO
posizionamento

indirizzo **catasto**

foglio
76

particella
55

cerca

legenda
consultazione

sub-sistemi e ambiti - vigente

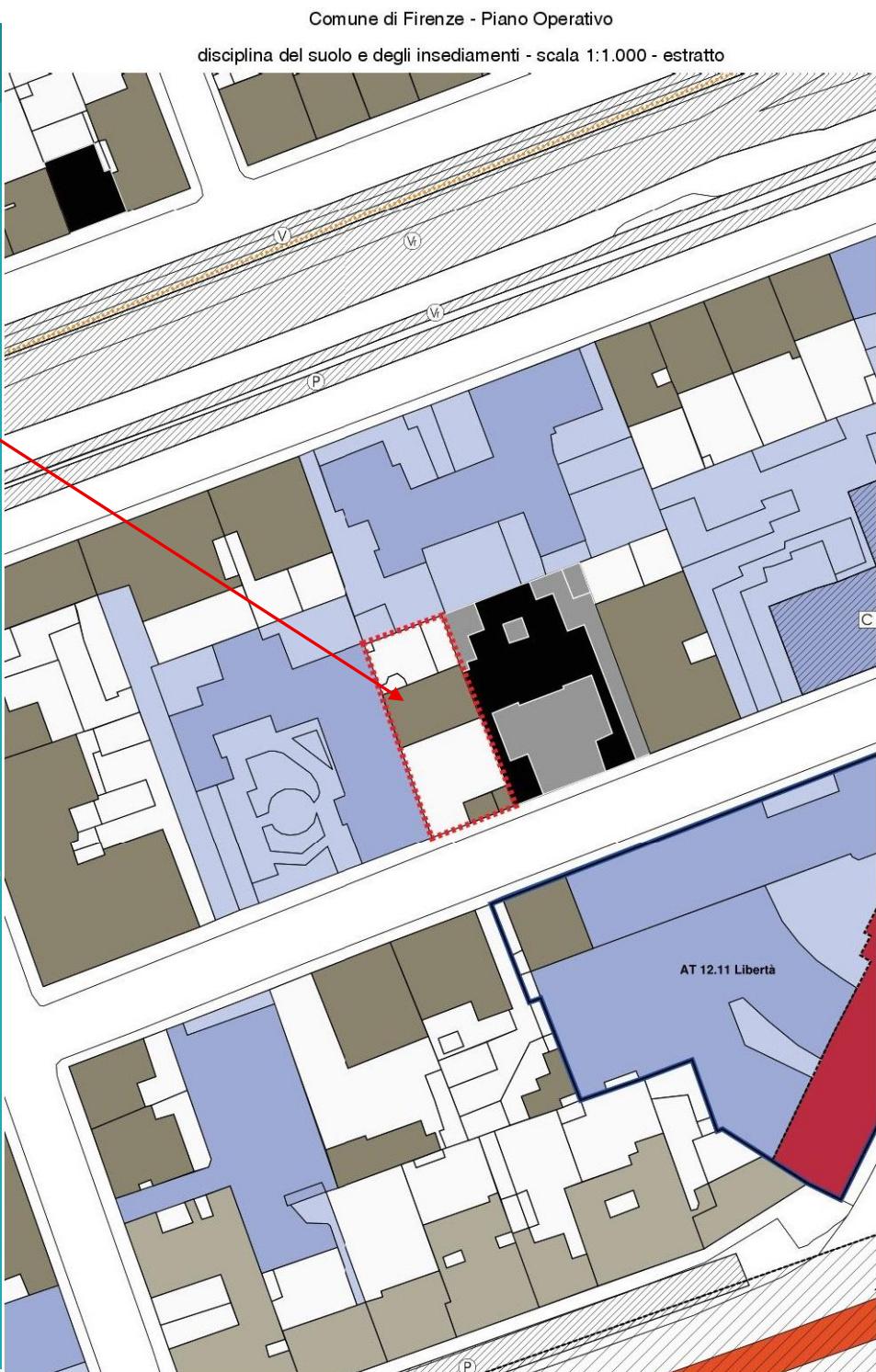
descrizione: ambito della città consolidata espansioni otto-primonovecentesche (zona A - sottozona A3)

norme tecniche (22 elementi in stato vigente):

- art. 4 rapporto con il Piano Strutturale
- art. 8 efficacia delle disposizioni e regime transitorio
- art. 9 unificazione dei parametri urbanistici ed edili
- art. 10 alloggio minimo
- art. 11 tipi di intervento
- art. 12 relazioni fra disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni
- art. 13 lo spazio edificato - classificazione e disciplina generale del patrimonio edilizio esistente
- art. 15 lo spazio aperto privato
- art. 17 registro dei crediti edili e edifici abbandonati e degradati
- art. 19 classificazione degli usi
- art. 20 disciplina degli usi e impatti urbanistici
- art. 21 requisiti per l'insediamento di alcuni usi
- art. 22 dotazione di parcheggi privati correlata agli usi
- art. 25 distributori di carburante e infrastrutture di ricarica elettrica
- art. 63 gli ambiti insediativi urbani
- art. 66 ambito della città consolidata/espansioni otto-primonovecentesche (zona A - sottozona A3)
- art. 82 integrità del territorio - disposizioni generali
- art. 83 fattibilità in relazione agli aspetti geologici
- art. 84 fattibilità in relazione al rischio alluvioni
- art. 85 fattibilità in relazione agli aspetti sismici
- art. 86 fattibilità connessa alla risorsa idrica
- art. 88 perequazione

classificazione - vigente

descrizione: tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945) | edificato costituito da case in linea (CL) - spazio edificato



estratto alla data 18 novembre

stampato il 18 novembre 2025

Secondo il Piano Operativo Approvato efficace dal 06/06/2025 a seguito dei termini decorsi dalla pubblicazione sul BURT n. 19/2025 l'edificio in oggetto ricade all'interno dell'*"Ambito della città consolidata espansioni otto-primonovecentesche*

(zona A – sottozona A3)” (art. 66 NTA), e classificato come “*tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945) – edificato costituito da case in linea (CL) (art. 13 NTA)*” per la parte edificata storica e spazio aperto la restante area.

Si riportano di seguito gli estratti degli art. 13 e 66 delle NTA vigenti con le prime indicazioni sugli interventi possibili su tali edifici:

[...]

art.13 - lo spazio edificato - classificazione e disciplina generale del patrimonio edilizio esistente

1. Generalità. Il patrimonio edilizio esistente viene classificato nell'intero territorio comunale in:

- beni culturali (DLgs 42/2004);
- emergenze di valore storico architettonico;
- emergenze architettoniche del Novecento;
- tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945);
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale (ante 1945);
- edifici specialistici (ante 1945);
- edifici interni agli isolati (ante 1945);
- edificato recente (post 1945).

In base allo statuto del territorio del Piano Strutturale i tipi di intervento ammessi in via generale per classe di edificio, come individuati nei successivi commi, sono soggetti a ulteriori limitazioni riferite ai diversi sub-sistemi e ambiti (Parte 4), fatte salve le particolari casistiche disciplinate nelle Parti 2 e 5 delle presenti norme.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico (precedente al 1945), devono garantire il mantenimento dei caratteri tipologici, architettonici e materici e delle loro componenti, previa verifica del loro effettivo interesse storico documentario attraverso l'analisi storico-critica di cui al successivo comma 10.1, consentendo al contempo gli adeguamenti necessari al loro utilizzo.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio devono in via generale garantire, oltre all'adeguamento alle esigenze d'uso, l'innalzamento della qualità dell'insediamento e dei diversi usi del territorio comunale sotto i profili della sostenibilità ambientale, dell'accessibilità, dell'immagine urbana, della vivibilità.

La classificazione e la disciplina generale definite per singoli edifici/tessuti sono integrate con riferimento agli insiemi di edifici di impianto unitario disciplinati all'art.14 delle presenti norme.

[...]

5. tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945)

5.1. Definizione. Si intendono per tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945) i tessuti che danno luogo ad un edificato continuo, costituiti dall'aggregazione di edifici a destinazione prevalentemente residenziale riconducibili a tipologie edilizie ricorrenti. Ricoprendono i tessuti di più antica formazione del centro storico e degli insediamenti storici minori e le espansioni antecedenti al 1945.

5.2. Individuazione. L'individuazione dei tessuti storici prevalentemente seriali in tipi di edificati è contraddistinta da specifiche grafie nella tavola “Disciplina del suolo e degli insediamenti” in scala 1:2000, secondo l'articolazione elencata all'art.63.3 delle presenti norme.

5.3. Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con le limitazioni di cui al successivo comma 10.2, nonché nel rispetto della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

5.3.1. Interventi straordinari. Interventi di generale riconfigurazione piano-altimetrica all'interno dell'involucro edilizio, senza incrementi di volumetria, sono ammessi, con riferimento a taluni tipi di edificati, nelle particolari casistiche e con le prescrizioni dettagliate nella disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.

[...]

10. Norme comuni di tutela, riqualificazione ed adeguamento del patrimonio edilizio esistente

10.1. Analisi storico-critiche a supporto degli interventi. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente, con esclusione dell'edificato recente, la redazione del progetto deve essere preceduta e accompagnata, al fine dell'accertamento dei valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici dell'immobile oggetto d'intervento, da attente analisi e letture storico-critiche. Quanto sopra anche per gli edifici sottoposti a tutela ope legis ai sensi dell'art.10, comma 1, del DLgs 42/2004.

Gli studi devono riguardare l'edificio originario e le eventuali aggiunte o modifiche ed evidenziare sia gli elementi tipologici, architettonici, stilistici, decorativi distintivi dell'edificio compresi i tabernacoli di cui al censimento contenuto nel Quadro conoscitivo del presente Piano, che le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'organismo originale, nonché le superfetazioni, ovvero le porzioni di unità immobiliari esistenti frutto di ampliamenti successivi poste in continuità con l'originale edificio e prive di valore.

In ogni caso per gli edifici oggetto di intervento di restauro e risanamento conservativo (esclusi quelli di cui al DLgs 42/2004) è prescritto il mantenimento:

- della consistenza dell'unità immobiliare legittimamente esistente, salvo i casi di recupero di quella originaria e documentata in relazione alla possibilità di frazionamento o fusione di unità immobiliari;
- delle superfici degli orizzontamenti strutturali esistenti, con la sola eccezione di puntuali ricostituzioni di porzioni crollate;
- della distribuzione dei locali legittimamente esistente, salvo i casi di recupero di quella originaria e documentata;
- degli elementi tipologici;
- della composizione dei prospetti sulla via pubblica, salvo il recupero di originari e documentati elementi o assetti.

Tali limitazioni devono intendersi estese anche agli interventi di manutenzione straordinaria.

10.2. Limitazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia. Ai fini della tutela e dell'adeguamento del patrimonio edilizio storico e storizzato, gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici diversi dall'edificato recente sono soggetti alle limitazioni di seguito definite.

Morfologia:

- non sia prevista la demolizione dell'edificio esistente;
- non sia incrementato il Volume (Vtot) fuori terra né sia modificata la sagoma, fatta salva la possibilità di inserire impianti elevatori, ove non sia possibile operare entro la sagoma,

e di modeste modifiche necessarie a migliorare la funzionalità delle coperture, quali il raccordo pendenze, la formazione di abbaini di dimensioni limitate.

Inserimento urbano:

- non sia modificata la composizione dei prospetti sulla via pubblica;
- non siano realizzati nuovi elementi in aggetto sul fronte principale e sui fronti laterali;
- non sia prevista la chiusura di terrazze, balconi, logge e porticati;
- non sia prevista la frammentazione del resede originario o storicizzato con delimitazioni fisiche.

Elementi tipologici:

- siano mantenuti gli elementi tipologici, architettonici, stilistici e decorativi che caratterizzano l'immobile;
- non siano modificati i principali componenti della distribuzione interna e le parti comuni degli edifici (androni, corpi scale, ecc.);
- non sia modificata l'imposta e i materiali degli orizzontamenti strutturali esistenti;
- non sia modificata la quota di imposta e la geometria della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili;
- non sia prevista la realizzazione di terrazze a tasca, salve le fattispecie espressamente ammesse dalla disciplina della parte 4 delle presenti norme, alle relative condizioni.

Eccezioni. Costituiscono eccezione alle limitazioni ed ai divieti di cui sopra le seguenti fattispecie:

- a. interventi su porzioni di edificio già oggetto di alterazione o manomissione, nonché interventi di ripristino di elementi o configurazioni originarie, da documentare tramite l'analisi storico-critica di cui al comma 10.1 del presente articolo;
- b. interventi di riqualificazione fino a parità di SE e di Vtot fuori terra, quali:
 - riconfigurazione piano-volumetrica del piano attico frutto di sopraelevazioni successive al 1945 per una migliore integrazione con l'edificio originario, anche tramite accorpamento e minimizzazione degli impianti esterni e dei volumi tecnici;
 - riordino del fronte secondario tergale nell'ambito di un progetto unitario per il recupero di assetti originari, la rimozione delle superfetazioni, la mitigazione degli impianti esterni;
 - realizzazione di coperture verdi limitatamente alle coperture piane/lastrici solari di corpi di fabbrica aggiunti successivamente al 1945;
- c. interventi specificamente ammessi nella Parte 2 e nella Parte 4 delle presenti norme quali:
 - recupero della SE di superfetazioni previa loro demolizione, per finalità di recupero e riqualificazione dello spazio aperto privato degli edifici esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'immobile, nonché delle specifiche limitazioni e prescrizioni disciplinate nella Parte 4;
 - ampliamenti di SE e Vtot fuori sagoma per dotazioni territoriali pubbliche o private di uso pubblico esistenti, nelle particolari casistiche disciplinate nella Parte 2, nel rispetto delle relative condizioni e prescrizioni.

Nel rispetto delle limitazioni individuate sono ammessi i seguenti interventi:

- mutamento di destinazione d'uso come individuato all'art.19 purché compatibile con le limitazioni sopra evidenziate;

- recupero della SE all'interno della sagoma e del volume (Vtot) fuori terra di cui al successivo comma 11;
- recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui al successivo comma 12;
- frazionamento.

Tali interventi sono altresì consentiti negli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili notificati ai sensi della Parte II del DLgs 42/2004, nei limiti del progetto autorizzato ai sensi degli artt.21 e 22 del Decreto medesimo e nel rispetto delle relative prescrizioni.

10.3 Disposizioni specifiche per gli ampliamenti una tantum. Gli ampliamenti una tantum ammessi dal presente Piano devono garantire un coerente inserimento nell'edificio e nel contesto, limitando le modifiche di sagoma dei prospetti sulla pubblica via ai soli casi in cui comportino un organico riassetto del fronte. Tali ampliamenti sono attivabili nella misura in cui non già usufruito in forza della disciplina del Regolamento Urbanistico previgente e/o del Piano Casa (DL 112/2008) ed a tale scopo per il calcolo dell'ampliamento attivabile si procede come segue:

- la quantità massima di ampliamento una tantum secondo le percentuali definite nelle Parti 2 e 4 del presente Piano deve essere applicata alla consistenza dell'immobile de- tratta dell'ampliamento eventualmente già realizzato in vigore del RU;
- la quantità massima di ampliamento, come sopra determinata, deve essere decurtata dell'ampliamento eventualmente già usufruito in vigore del RU, ad eccezione delle atti- vità economiche ricadenti nell'ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D) disciplinate dall'art.69.

11. Ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente. Coerentemente con le finalità espresse nel Piano Strutturale di ottimizzazione dell'uso del patrimonio edilizio esistente è ammesso il recupero della SE all'interno della sagoma o al piano interrato dell'unità immobiliare purché:

- non venga modificata la destinazione d'uso nei 5 anni successivi alla fine dei lavori dell'intervento;
- non venga incrementato il numero delle unità immobiliari nei 5 anni successivi alla fine dei lavori dell'intervento;
- sia garantito il parametro di alloggio minimo, o di alloggio medio ove prescritto, al netto delle superfici ottimizzate, nei casi in cui si operi con frazionamento per formazione di al- loggi;
- non alteri parti o assetti riconosciuti di pregio garantendo la conservazione delle caratte- ristiche tipologiche, architettoniche e formali che ne sostanziano il valore;
- sia garantita la dotazione di parcheggi stanziali con le modalità di cui all'art.22;
- sia contenuto entro il limite del 50% della SE esistente, ridotto al 30% in caso di conte- stuale frazionamento. II

11.1. Fattispecie particolari. Nel caso che il recupero di SE all'interno della sagoma e del Vtot fuori terra dell'unità immobiliare sia contenuto entro 30 mq non è richiesto:

- rispetto del limite percentuale di incremento della SE esistente, nelle diverse casistiche;
- il rispetto della dotazione di parcheggi stanziali di cui all'art.22.

L'ottimizzazione è ammessa anche contestualmente all'intervento di ampliamento una tantum a condizione che la superficie recuperata non si collochi all'interno dei volumi in am- pliamento.

11.2. Limitazioni. L'incremento come ottimizzazione non è ammesso in caso di:

- interventi di nuova costruzione previa demolizione;
- usi esclusi come definiti nella Parte 4 delle presenti norme.

12. Recupero dei sottotetti ai sensi della LR 5/2010. Negli edifici residenziali esistenti è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art.1 della LR 5/2010, nei limiti e con le prescrizioni di cui alla medesima Legge Regionale, nonché nel rispetto:

- della disciplina degli interventi, con particolare riguardo alla tutela delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali degli edifici in relazione alla loro classificazione;
- delle norme del Regolamento Edilizio inerenti l'aspetto esteriore degli edifici, con la sola eccezione delle limitazioni di numero e dimensioni di abbaini e lucernari ai fini del raggiungimento del rapporto aeroilluminante minimo prescritto dalla LR 5/2010, pari a 1/16, per i soli locali di abitazione primaria;
- di ogni altra normativa incidente sull'attività edilizia;
- delle ulteriori prescrizioni di carattere igienico-sanitario definite ai sensi dell'art.3, comma 6, della LR 5/2010, allo scopo di garantire livelli prestazionali analoghi a quelli derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie nazionali, come da tabella che segue.

Fattispecie di riferimento ex LR 5/2010	Requisito da garantire	Ulteriore prescrizione ex art.3, comma 6 LR 5/2010
Altezza media dei locali di abitazione inferiore a 2,70 m (ma almeno pari a 2,30 m)	Cubatura minima prescritta dalle norme nazionali per i vani di abitazione, pari al prodotto tra superficie minima ed altezza minima prescritti dal DM 05.07.1975	Incremento proporzionale della superficie dei vani in modo che il prodotto tra superficie ed altezza media sia almeno pari alla cubatura minima pari a: - 24,30 mc per camera singola - 37,80 mc per camera doppia e soggiorno
Rapporto aeroilluminante dei nuovi locali inferiore ad 1/8 (ma almeno pari ad 1/16) e conseguito esclusivamente tramite aperture a parete	Incremento del ricambio d'aria	Installazione impianti di immissione ed estrazione aria trattata con ricambio pari a 2 vol/h con sistema di recuperatore di calore

Ferma la necessità di adeguamento alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici, ove non già conseguita, devono inoltre essere garantiti i rapporti aeroilluminanti anche per superfici di spazi di altezza inferiore ai minimi individuati dalla LR 5/2010, nel caso in cui tali spazi siano mantenuti in collegamento con i locali recuperati allo scopo di poter utilizzare fonti di luce diretta. In recepimento dell'art.3bis della LR 5/2010, e nei relativi limiti, il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi soletti o l'abbassamento dei solai esistenti di unità immobiliari a destinazione residenziale.

[...]

art.66 - ambito della città consolidata/espansioni otto-primonovecentesche (zona A - sottozona A3)

1. Definizione. La sottozona individua i tessuti multifunzionali compatti di espansione della città al di fuori dei viali di circonvallazione, sviluppatisi a partire dalla seconda metà del XIX

secolo sull'impianto del Piano di ampliamento di Giuseppe Poggi (1865) e, successivamente, sui tracciati definiti dal Piano Bellincioni (1917-1924). Sono inclusi al suo interno porzioni di insediamenti più antichi, già documentati nelle mappe del Catasto Generale Toscano (1833-1873) oltre all'edificato recente realizzato nel secondo dopoguerra.

2. Classificazione del patrimonio edilizio esistente. All'interno della sottozona sono presenti, secondo la classificazione di cui all'art.13:

- beni culturali (DLgs 42/2004)
- emergenze di valore storico architettonico
- emergenze architettoniche del Novecento
- tessuti storici prevalentemente seriali (ante 1945), che nell'ambito si articolano in:
 - edificato d'impianto "fuori le mura" (I2)
 - edificato costituito da case a schiera otto-novecentesche (CS)
 - edificato costituito da case in linea (CL)
 - edificato costituito da villini e palazzine schiera (VPS)
 - edificato costituito da ville/villini e palazzi/palazzetti urbani (VP)
- edifici specialistici (ante 1945)
- edifici interni agli isolati (ante 1945)
- edificato recente (post 1945)
- ambiti di progetto urbano unitario (PU)
- compatti residenziali unitari (CRU).

2.1. Individuazione. Il patrimonio edilizio esistente sulla base della classificazione di cui al comma 2 è individuato con apposito segno grafico nella tavola “Disciplina del suolo e degli insediamenti” del Piano Operativo in scala 1:2000.

3. Disciplina specifica degli interventi. Ad integrazione delle norme comuni per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13 valgono le seguenti disposizioni.

3.1. Recupero della SE di superfetazioni (classi di edifici art.13.3, 13.4, 13.5, 13.7, 13.8). Il recupero della SE di superfetazioni con modifica della sagoma previa loro demolizione è consentito nei soli casi in cui configurino intasamento dei resedi storici, alle seguenti condizioni:

- la SE e il volume recuperati siano collocati esclusivamente al livello del resede;
- il 50% degli spazi a terra liberati dalla demolizione siano mantenuti liberi da costruzioni, anche a livello interrato, e del tutto permeabili, fatte salve le pavimentazioni strettamente necessarie alla fruizione del resede;
- l'intervento sia coerentemente inserito nel contesto adottando idonee tipologie e materiali.

3.2 Interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente. Gli interventi di nuova costruzione previa demolizione di edificato recente, fino a parità di Vtot fuori terra e SE, sono ammessi alle seguenti condizioni:

- sia garantito l'indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo, come da specifiche di cui al DPGR 39/R/2018;
- sia garantito il reperimento dei parcheggi pertinenziali prescritti dalla legge per le nuove costruzioni (L122/89), garantendo al contempo i requisiti individuati all'art.22 per le diverse destinazioni d'uso;

- sia garantito un coerente inserimento nel contesto urbano in termini di collocazione sul lotto, relazione con gli spazi pubblici e con gli edifici contermini, tipologia edilizia, caratteri compositivi dei fronti, linguaggio architettonico, materiali, oltreché il riallineamento rispetto alla cortina stradale continua, qualora la dimensione del lotto fronte strada lo consenta;
- siano garantiti, nella sistemazione degli spazi a terra, i requisiti definiti all'art.15 comma 3.1 per i resedi di nuovi edifici;
- sia mantenuto l'allineamento esistente della facciata, qualora l'edificio costituisca cortina stradale continua;
- non sia incrementata la superficie coperta (SC), pur ammettendosi l'eventuale ricollocazione dell'edificio sul lotto.

3.3. Interventi su edificato recente all'interno dell'invariante “I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto”. Per l'edificato recente puntualmente individuato nella tavola Disciplina dell'uso del suolo e degli insediamenti in scala 1:2000, ricadente nell'invariante “I tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto” di cui alla tavola Invarianti del Piano Strutturale gli interventi sono graduati in relazione alle condizioni del contesto in cui si inseriscono e pertanto sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione previa demolizione, purché configurino un miglioramento dell'inserimento nel contesto e a condizione che l'intervento:

- a. quando interessi edifici interni agli isolati, sia contenuto entro i limiti di Vtot fuori terra, SE e sagoma preesistenti senza possibilità di incrementi, fatte salve le riduzioni necessarie per migliorarne l'inserimento;
- b. quando interessi edifici anche interni agli isolati, che configurano condizioni di degrado, oltre ad essere contenuto entro i limiti di Vtot fuori terra e SE esistenti, rispetti le seguenti prescrizioni:
 - SE massima di progetto pari a 1000 mq;
 - valori di indice di copertura (IC), e n. di piani massimi sotto individuati in relazione alla SE di progetto:

SE (fino a mq)	IC (SC/SF)	n. piani (max)
200	1/2	2
500	1/3	3*
1000	1/4	3*

* da ridurre a 2 in caso di costruzione sul confine

- accessibilità carrabile e pedonale garantita dalla strada pubblica esistente. Non è consentita la trasformazione nel caso di accessibilità limitata a varchi o aperture poste al piano terra della cortina continua edificata lungo strada;
- doppio affaccio per i nuovi alloggi, così da garantire idonee condizioni di comfort abitativo. Non sono consentiti alloggi monoaffaccio;
- reperimento di parcheggi pertinenziali di cui all'art.22; - adeguato utilizzo delle reti tecnologiche esistenti;
- c. quando interessi edifici aventi sviluppo prevalente lungo la viabilità pubblica, o che lo conseguano con la trasformazione, sia contenuto entro i limiti di Vtot fuori terra, SE e

mantenga, o ricostituisca con l'intervento, l'allineamento fronte strada senza introdurre aggetti superiori a quelli esistenti degli edifici contermini.

Resta fermo che, nei casi in cui si operi con demolizione e ricostruzione, l'intervento è inoltre soggetto alle condizioni stabilitate per tale intervento al precedente comma 3.2.

3.4 Frazionamento. Negli interventi di frazionamento di immobili classificati tessuti storici prevalentemente seriali nelle relative articolazioni, o edificato recente, in luogo del parametro di alloggio minimo di cui all'art. 10 delle presenti norme, si applica il criterio della SE media, da calcolare sull'insieme delle unità immobiliari con destinazione residenziale risultanti. Il frazionamento deve garantire:

- il rispetto del valore limite di SE media, nelle variazioni di seguito riportate per le diverse classificazioni e articolazioni:

	tessuti storici prevalentemente seriali					edificato recente
	I2	CS	CL	VPS	VP	
SE media alloggi	$\geq 55 \text{ mq}$	$\geq 50 \text{ mq}$	$\geq 50 \text{ mq}$	$\geq 55 \text{ mq}$	$\geq 60 \text{ mq}$	$\geq 50 \text{ mq}$

- che per ogni unità immobiliare la formazione di servizi igienici oltre la dotazione minima non ecceda un servizio igienico completo ogni 30 mq di SE.

3.5. Interventi straordinari su tessuti storici prevalentemente seriali. Limitatamente all'edificato costituito da case a schiera otto-novecentesche (CS), sono ammessi interventi straordinari di generale riconfigurazione piano-altimetrica all'interno dell'involucro edilizio, senza incrementi di volume, garantendo il mantenimento della scala interna nei casi in cui abbia conservato la struttura originaria ed i relativi elementi di pregio.

4. Norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano. Fatto salvo quanto stabilito in maniera puntuale nella sezione del Regolamento Edilizio dedicata alla tutela dell'immagine urbana è ammesso:

- installare pannelli solari e fotovoltaici sulle coperture. Nelle aree interessate da provvedimenti di tutela paesaggistica l'installazione di tali impianti deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate e non deve prevedere il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti;
- installare nuovi impianti per la telefonia mobile purché adeguatamente integrati nel contesto;
- realizzare pensiline a protezione dell'ingresso di strutture alberghiere, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e delle specifiche del Regolamento Edilizio;
- realizzare terrazze a tasca sulle falde di copertura non prospicienti la pubblica via con esclusione degli edifici classificati emergenze di valore storico architettonico ed emergenze architettoniche del Novecento;

- realizzare manufatti per l'inserimento di impianti tecnologici connessi alla produzione di energia idroelettrica.

Non è consentito utilizzare sistemi di illuminazione che esaltino in maniera scenografica il singolo edificio.

Gli interventi di trasformazione che modificano lo skyline esistente devono essere oggetto di verifica del corretto inserimento avendo come riferimento i punti di belvedere, assi visuali, classi di sensibilità, le Core Zone e le Buffer Zone dei siti Patrimonio Mondiale UNESCO "Ville e Giardini medicei in Toscana" e "Centro Storico di Firenze" individuati nel Piano Strutturale (tavola 3a Tutele).

5. Disciplina specifica per i mutamenti di destinazione d'uso. Obiettivo del Piano Strutturale, che il Piano Operativo persegue attraverso la presente disciplina, è prioritariamente quello di favorire la permanenza degli usi abitativi di tipo urbano, migliorando le condizioni di abitabilità, mantenendo la riconoscibilità della struttura insediativa storica.

Per tale obiettivo, la disciplina generale degli usi definita all'art.19 è integrata con le seguenti disposizioni.

È vietato:

- *Il cambiamento di destinazione d'uso verso la destinazione turistico-ricettiva ad eccezione:*
 - *degli ampliamenti di attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere esistenti in edifici con prevalente destinazione turistico-ricettiva, a condizione che siano contenuti all'interno dell'edificio, entro il limite di 2000 mq di SE e per un incremento di numero di posti letto in misura non superiore ai posti letto preesistenti;*
 - *degli ampliamenti di strutture alberghiere esistenti contenuti entro il 20% della SE ed entro il limite di 2000 mq di SE finalizzati all'adeguamento alla normativa antincendio;*
- *il cambiamento di destinazione d'uso verso le destinazioni residenziale, commerciale per esercizi di somministrazione (art.19 punto 5d), direzionale di ospitalità temporanea (art.19 punto 3f) per gli edifici collocati internamente agli isolati classificati:*
 - *edifici specialistici (ante 1945)*
 - *edifici interni agli isolati (ante 1945)*
 - *edificato recente (post 1945) ad eccezione dei casi in cui vengano verificate le condizioni di cui al comma 3.3 lettere b e c del presente articolo;*
- *l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari con SV>1500 mq.*

Le residue destinazioni sono ammesse a condizione che sia preventivamente verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione ai fattori di impatto di cui all'art.20.

5.1 Usi soggetti a verifica. È soggetto alla preliminare verifica dei fattori impattanti di cui all'art.20 il mutamento d'uso verso usi industriali e artigianali, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale per medie strutture di vendita e per esercizi di somministrazione.

5.2 Prescrizioni specifiche per le medie strutture di vendita. Per l'insediamento di nuove medie strutture di vendita e l'ampliamento delle stesse ove richieda mutamento d'uso, è richiesto il rispetto dei requisiti generali e specifici di cui all'art.21.

5.3 Parcheggi per il commercio. Non è dovuto lo standard dei parcheggi di relazione di cui all'art.22 per gli esercizi di vicinato derivanti da mutamento di destinazione d'uso.

6. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti privati. Gli interventi sugli spazi aperti privati sono disciplinati dall'art.15.

7. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti pubblici. Deve essere migliorata la qualità dello spazio pubblico utilizzando soluzioni e materiali adeguati al carattere storico dell'ambito.

In generale e per quanto concerne in particolare la fascia dei viali ottocenteschi devono essere garantiti:

- la permanenza delle alberature presenti, salvo una loro nuova collocazione legata a interventi infrastrutturali (tramvia) e di messa in sicurezza idraulica, per i quali sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative all'abbattimento degli esemplari presenti;
- la limitazione all'inserimento di manufatti a carattere pubblicitario e per la segnaletica salvo quelli indispensabili per la sicurezza stradale, evitando di interferire con le visuali principali e/o panoramiche e con i beni architettonici tutelati;
- il contenimento dell'illuminazione notturna;
- la permeabilità, la fruizione pedonale, la percorribilità ciclabile, coniugando funzionalmente i viali con l'ambito del nucleo storico.

[...]

VINCOLI:

- Sismico
- Vincolo Paesaggistico (ex. Legge 1497/39) apposto con D.M. 25.05.1955 codice identificativo Vincolo 132-1955, codice regionale 9048045 (zona dei viai di circonvallazione della città di Firenze)

Si segnala inoltre che a seguito di espressa richiesta da parte dell'Ente proprietario il Ministero della Cultura e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e la Provincia di Prato, con nota del 01/10/2025 prot. 0027920-p, ha disposto che l'immobile oggetto della presente nota tecnica **"non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico non rientra tra i beni di cui all'articolo 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.."**, e pertanto **"Sull'immobile in questione vengono meno, pertanto, gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., parte seconda, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 56 del decreto legislativo medesimo."**.

Ha tuttavia altresì riportato che

[...]

- Restano invece salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dall'art. 90 e ss. del citato D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite nell'immobile in oggetto.

In tal caso è fatto obbligo di presentare denuncia entro 24 ore alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio in indirizzo, o al Sindaco, ovvero

all'autorità di pubblica sicurezza e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

- *Si segnala che, qualora siano presenti affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli e altri elementi decorativi, esposti o non alla pubblica vista, anche nel caso di successivi ritrovamenti, questi elementi sono assoggettati alle disposizioni espressamente richiamate all'art. 11 comma 1 lett. a) e all'art. 50 del D.Lgs. 42/2004.*

[...]

DICHIARAZIONI URBANISTICHE:

L'immobile oggetto della presente nota tecnica è di remota costruzione, sicuramente antecedente l'anno 1942, riscontrabile dalla 1° rappresentazione grafica corrispondente alla planimetria catastale di impianto datata 25/04/1940.

Successivamente l'immobile in oggetto è stato interessato dai seguenti provvedimenti amministrativi, i quali non risultano annullati o oggetto di accertamenti/sospensioni:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Firenze in data 04/01/1975 n° 2747 (riferimento Busta 1404/74) per modifiche interne al fabbricato, realizzazione di un piano ammezzato fra il terreno ed il primo e cambio della destinazione in direzionale, e successiva Variante Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Firenze in data 18/07/1975 n° 1174 (riferimento Busta 324/75).
- Per sanare opere realizzate senza i necessari atti abilitativi, che prevedeva l'utilizzazione dell'immobile quale studi medici socio sanitari, è stata presentata al Comune di Firenze domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 protocollo 48744/87 posizione S/69650 pratica n. 1555, definita con il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria e Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 115710/S di cui alla determinazione n. 01/7979/1 del 29/06/2001.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia ai sensi della ex L.R. 52/99 protocollata il 21.03.2002 n. 1395 registrata con il numero di Pratica Edilizia 1395/2002, con successiva Variante ai sensi dell'art. 39 della ex L.R. 52/99 presentato in data 28.10.2002 e protocollata il 30.10.2002 con n. 40418 e successiva comunicazione di Fine Lavori presentata il 07/05/2003 e protocollata il 08.05.2003 con n. 16577, per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, modifiche distributive.
- Per l'esecuzione di modifiche esterne, è stata rilasciata dal Comune di Firenze Autorizzazione Edilizia n. 382/2003 in data 28/08/2003 (riferimento busta 1281/2003), con comunicazione di inizio lavori protocollata il 09.10.2003 n. 36948 e comunicazione di fine lavori protocollata il 12.11.2003 al n. 42198.

- Per ulteriori modifiche, finalizzate all'uso direzionale dell'immobile, è stata rilasciata dal Comune di Firenze Concessione Edilizia n. 690/2003 in data 19.12.2003 (riferimento busta 5273/2003) con comunicazione di inizio lavori protocollato il 09.12.2004 prot. n. 59827 e comunicazione di fine lavori protocollata il 16.12.2004 al n. 61406.
- Per la chiusura della tettoia condonata posta sul resede tergale è stata presentata domanda di accertamento di conformità in data 06.04.2007 n. 19733 (progetto 2022/07) alla quale ha fatto seguito il rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 25/2008 in data 08.02.2008.
- Per ulteriori modifiche ad un locale sottotetto è stata depositata Denuncia di Inizio Attività Edilizia ai sensi della ex L.R. 1/05 protocollata il 09.06.2009 al n. 30869 alla quale è stata attribuito il numero di pratica edilizia 2992/2009, con comunicazione di inizio lavori protocollato il 17/08/2009 con il n. 44557, successivo deposito variante finale del 17.11.2009 prot. 59939 e comunicazione di fine lavori sempre protocollata il 17.11.2009 prot. 59943.
- Per modifica al ad una piccola finestra al prospetto tergale è stata depositata Denuncia di Inizio Attività Edilizia ai sensi della ex L.R. 1/05 con richiesta di Autorizzazione Paesaggistica deposita in data 17.11.2009 prot. 59947 alla quale è stato attribuito il numero di Pratica Edilizia 5665/09 con rilascio di Autorizzazione Paesaggistica n. 40 del 01.02.2011 con comunicazione di inizio lavori protocollato il 02.09.2011 al n. 48281 e comunicazione di fine lavori protocollata il 13.02.2014 al n. 34123 con dichiarato data di fine lavori il 15.01.2014.
- Successivamente a quest'ultima pratica non risultavano essere state eseguite sull'immobile in oggetto, ulteriori opere tali da richiedere il rilascio di Concessione / Autorizzazione / Permesso di Costruire e/o il deposito di D.I.A. Edilizia/SCIA Edilizia; tuttavia rispetto agli atti abilitativi summenzionati sono state riscontrate delle difformità sia interne che esterne, fra le quali un aumento di SUL al piano Ammezzato fra terreno e primo, per le quali venne presentata domanda di Accertamento di Conformità in Sanatoria, con Accertamento di Compatibilità Paesaggistica in data 21.09.2017 prot. GA291400/2017 alla quale è stato attribuito il numero di Pratica Edilizia 9119/2017: a seguito dell'istruttoria primaria da parte dell'amministrazione comunale è emerso che alcune opere eseguite, fra le quali l'aumento di SUL al piano ammezzato fra terreno e primo, non risultavano sanabili, pertanto la domanda è stata convertita in Sanatoria Giurisprudenziale con opere di completamento alla quale hanno fatto seguito i seguenti provvedimenti:
 - Per le modifiche esterne la Commissione Comunale per il Paesaggio con parere n. 1264 del 21/11/2018 riteneva “che l'intervento non abbia rilevanza

paesaggistica e quindi rientri tra quelli non soggetti a preventiva autorizzazione, parere confermato anche dalla Soprintendenza con Nulla Osta n. 12803 del 06/06/2019 ai quali ha fatto seguito l'ordinanza del Dirigente del Servizio Edilizia Privata n. 836/2019 del 04/10/2019 per l'irrogazione della sanzione pecuniaria dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004.

- Con ordinanza del Dirigente del Servizio Edilizia Privata n. 835/2019 del 04/10/2019 venivano imposte l'*“esecuzione opere di adeguamento e contestuale irrogazione sanzione pecuniaria sensi dell'art. 12 comma 6 e 7 del Regolamento Edilizio vigente al momento dell'esecuzione delle opere, da applicarsi in via transitoria come stabilito dalla Deliberazione C.C. n. 14/201, di approvazione del vigente Regolamento Edilizio finalizzate al rilascio della sanatoria”*.
- Successivamente al pagamento delle sanzioni ed al completamento delle opere di ripristino è stata rilasciata dal Comune di Firenze **Sanatoria Giurisprudenziale n. 738/2020 del 23/04/2020**.

L'immobile risulta conforme ai grafici della tavola n. 10 allegata alla Sanatoria Giurisprudenziale n. 738/2020 del 23/04/2020 corrispondente allo stato di progetto delle opere di adeguamento dello stato dei luoghi, con l'eliminazione delle opere che non sanabili.

Si segnala inoltre che per il ripristino dell'impermeabilizzazione della copertura del corpo di fabbrica staccato ubicato in fregio alla pubblica via, venne presentata Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica con procedimento semplificato in data 04/12/2019 prot. 393027 alla quale venne attribuito il numero di Pratica Edilizia 11369/2019 alla quale la Commissione per il Paesaggio, con parere n. 1203 nella seduta del 11/12/2019 ha ritenuto l'intervento *riconducibile alle fattispecie di cui all'art. 149 comma 1 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica)*; tuttavia tali interventi non sono poi stati effettuati.

Come anzidetto, essendo stato, l'immobile, oggetto di provvedimento di sanatoria straordinaria per effetto della domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, si richiamano le sentenze del Consiglio di Stato n. 00482/2025 n. 8542/2025 e del TAR Toscana Sez. III 1 luglio 2025, n. 1244 le quali prevedono limitazioni agli interventi su immobili oggetto di tali provvedimenti.

AGIBILITÀ:

Si dà inoltre atto che l'immobile essendo di remota costruzione non era dotato di Agibilità/Abitabilità, richiesta/rilasciata/attestata.

Pertanto, effettuati i pagamenti sanzionatori di cui sopra, ed acquisite le necessarie dichiarazioni di rispondenza degli impianti è stata altresì depositata Attestazione Asseverata di Agibilità ai sensi dell'art. 149 della L.R.T. 65/2014 in data 23.06.2020 prot. 159867 Pratica 5165/2020.

Attualmente risulta esclusa dall'agibilità la piccola costruzione staccata dal corpo di fabbrica principale e direttamente in fregio alla Via Lorenzo il Magnifico, in quanto a causa di infiltrazioni dalla copertura piana non vi sono i necessari requisiti di salubrità degli ambienti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Per l'unità immobiliare in oggetto, è stato redatto dal sottoscritto Attestato di Prestazione Energetica in data 11/12/2018, trasmesso al portale regionale dedicato APACI in data 12/12/2018 ed al quale è stato attribuito il protocollo 0564443 e dal quale emerge che l'immobile è in classe energetica D con indice di prestazione energetica globale pari a 176,01 kWh/m²anno.

IMPIANTI A SERVIZIO DELL'EDIFICIO:

A livello impiantistico si precisa che non sono stati oggetto di verifica da parte del sottoscritto, e pertanto non ne è possibile attestare o dichiarare la conformità e/o rispondenza degli stessi alla vigente normativa e neppure il loro corretto funzionamento.

A titolo illustrativo si segnala che, in occasione della presentazione dell'Attestazione Asseverata di Agibilità di cui alla Pratica 5165/2020, erano stati allegati alla stessa le seguenti Dichiarazioni di Conformità / Dichiarazioni di rispondenza relativi a:

- Dichiarazione di rispondenza “*impianti elettrici e speciali palazzina direzionale (uffici)*” depositato alla Direzione Ambiente del Comune di Firenze il 16/06/2020 prot. GA 150184/2020 – Pratica 1849/2020;
- Dichiarazione di rispondenza “impianto di riscaldamento e raffrescamento palazzina direzionale (uffici)” depositato alla Direzione Ambiente del Comune di Firenze il 16/06/2020 prot. GA 150027/2020 – Pratica 1848/2020;
- Dichiarazione di conformità Impianto elevatore comprensiva di comunicazione della Direzione Sviluppo Economico U.O. Ufficio Ascensori prot. N. 37761 prat. 146/2011/AS del 04/10/2011 con la quale veniva attribuito il Numero di Matricola Ascensore 2661/FI/A.

ALLEGATI:

1. Copia visura e planimetria catastali, estratto di mappa;
2. Planimetrie dell'immobile corrispondenti all'attuale stato di fatto.
3. Copia della LE 1174/1975 (Busta 6/1978);
4. Copia della LE 2747/1975 (Busta 1015/1981);
5. Copia del Sanatoria Condono S/69650/1985;
6. Copia della DIA 1395/2002;
7. Copia della Autorizzazione Edilizia 382/2003;
8. Copia della Concessione Edilizia 690/2003;
9. Copia P.d.C. in Sanatoria n. 25/2008;
10. Copia DIA 2992/2009;
11. Copia DIA 5665/2009;
12. Copia Sanatoria Giurisprudenziale 738/2020;
13. Copia Attestazione Asseverata di Agibilità Pratica 5165/2020

NOTE:

1. L'unità immobiliare in oggetto viene trasferita nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, azioni e ragioni, pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non, con i proporzionali diritti alle parti comuni ai sensi di Legge e tali per destinazione e titoli trascritti, facendo anche più ampio riferimento ai titoli di provenienza.
2. Il professionista è stato espressamente esonerato dai committenti dall'effettuare:
 - verifiche presso la Conservatoria dei registri immobiliari, ed all'Agenzia delle Entrate;
 - verifiche relative alla denuncia dei beni in oggetto sulla dichiarazione dei redditi;
 - verifiche relativamente alla conformità di tutti gli impianti, elettrico, idro-termo-sanitario, smaltimento acque reflue e qualsiasi altro tipo di impianto eventualmente esistente sui beni in oggetto e di carattere condominiale anche in relazione al Decreto Legge 22.01.2008 n° 37 e verifica del loro corretto funzionamento;
 - verifiche delle proprietà confinanti;
 - verifiche relativamente all'esistenza di diritti di servitù a favore di altre proprietà;
 - verifiche relativamente all'esistenza di eventuali diritti di prelazione;
 - verifiche dei confini e riconfinamenti in genere;
 - verifiche della presenza di eventuali elementi in eternit visibili e/o non visibili all'interno dell'immobile in oggetto;

- verifiche in merito a tutti gli adempimenti condominiali e conformità degli spazi condominiali.
3. La presente relazione è stata predisposta in base ad incarico ricevuto dalla **Unione Regionale delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Toscana**, con sede in Firenze al fine della stipula dell'atto di trasferimento avente per oggetto l'immobile e/o gli immobili o diritti reali descritti nella presente.

San Casciano V.P. 17 dicembre 2025

Geom. Matteo Pieri .

