

ALLEGATO A

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione tecnica viene redatta per promuovere un'asta pubblica ad unico incanto per la vendita di un immobile di proprietà dell'Azienda USL Toscana Centro posto nel Comune di Vaglia (FI).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta posto nel Comune di Vaglia (FI), Località Montorsoli, Frazione di Pratolino, in Via dell'uccellatoio n° 1, ed ha una superficie catastale di 13.018,00 mq, circondato da terreni di proprietà esclusiva di 63.140,00 mq, di cui 7.000,00 mq pertinenziali.

L'immobile oggetto di alienazione rientra nelle ipotesi di cui all'art. 10 del D.Lgs.42/2004, per cui trovano applicazioni le disposizioni di tutela di cui al Titolo I del D.Lgs. 42/2004 stesso, come da decreto n.108 del 27/2/2006 e rettifica con decreto n.274/2008.

Il complesso edilizio è così rappresentato:

- Catasto Fabbricati del Comune di Vaglia:

Foglio di Mappa 52 Particella 33 Subalterno 502, Particella 34 Subalterno 504, Particella 35 Subalterno 502, Particella 36 Subalterno 502, Particella 290 e Particella 291, Categoria catastale D/1, Rendita catastale € 38.366,00;



Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it

- Catasto Terreni del Comune di Vaglia:

Foglio di Mappa 52 Particella 289, seminativo classe 3, superficie 51.291 mq;

Foglio di Mappa 52 Particella 160, ente urbano, superficie 100 mq;

Foglio di Mappa 52 Particella 290, ente urbano, superficie 117 mq;

Foglio di Mappa 52 Particella 291, ente urbano, superficie 92 mq;

Foglio di Mappa 52 Particella 33, ente urbano, superficie 180 mq;

Foglio di Mappa 52 Particella 35, ente urbano, superficie 330 mq;

Foglio di Mappa 52 Particella 34, ente urbano, superficie 9.805 mq;

Foglio di Mappa 52 Particella 36, ente urbano, superficie 365 mq;

- Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino:

Foglio di Mappa 12 Particella 137, seminativo arborato classe 4, superficie 320 mq;

Foglio di Mappa 12 Particella 138, seminativo arborato classe 4, superficie 540 mq.



EDIFICIO N. 1 – EX OSPEDALE – EDIFICIO PRINCIPALE

L'edificio principale "Ex Ospedale" è composto da due corpi di fabbrica a forma rettangolare, paralleli tra di loro e che si raccordano attraverso un secondo corpo di fabbrica anch'esso rettangolare, grazie ad una piastra centrale di forma convessa,

Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.toscana.it

che costituisce l'accesso principale, che risulta sovrastato da una terrazza.

L'immobile si sviluppa su sette piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, e, dai corpi principali collegati da quello secondario, sventa una torre a forma rettangolare che si eleva fino all'ultimo piano fuori terra.

L'edificio ha un'architettura semplice, lineare e simmetrica, e risulta avere caratteristiche costruttive diverse, da uno stile più semplice ad uno più "raffinato" nelle finiture.

La torre è costituita da feritoie su tutti i lati, ed ha due nastri verticali in vetrocemento che la "tagliano" per tutta la sua altezza in corrispondenza dei livelli sui lati sud ed ovest.

Il fabbricato è dotato di cinque scale e quattro ascensori, oltre alcuni cavedi per i montacarichi, ed un lungo corridoio centrale che costituisce il disimpegno di tutti i vani e/o locali di ogni singolo piano.

L'illuminazione e l'aerazione sono garantiti in tutti i vani principali grazie alle ampie finestre esistenti.

Le facciate sono tutte intonacate, fatta eccezione di alcune porzioni di esse che risultano rivestite in travertino, in corrispondenza della facciata principale, oltre ad essere provviste di aperture finestrate tutte simmetriche e lineari tra di loro.

La copertura è realizzata in parte a capanna a due falde ed in parte risulta essere piana. Il manto di copertura delle falde risulta essere in eternit mentre la copertura piana è realizzata





con elementi autobloccanti con guaina bituminosa fortemente 'deteriorata.

L'edificio risulta così costituito:

- piano seminterrato: è posizionato su due zone distinte e staccate fra di loro; la prima parte è accessibile da una doppia scala semicircolare interna, posizionata sotto il volume convesso dell'ingresso principale, ed è costituita da tre magazzini con altezza interna pari a mt 2,60, la seconda è situata a sud ed è costituita da due piccoli magazzini/ripostigli con altezza interna pari a mt 1,80;

- piano terreno: i locali che lo costituiscono hanno altezza che varia da mt 3,95 a mt 4,00; è costituito da circa ventotto locali oltre corridoi, servizi igienici e locali accessori. La parte posta a nord è costituita dai vani servizi e dalla lavanderia, mentre quella posta a sud dalle cucine, dal refettorio, dai magazzini e dagli spogliatoi. Al piano risultano essere situati cinque corpi di servizi igienici;

- piano primo: i locali che lo costituiscono hanno altezza che varia da mt 4,40 a mt 4,50; è costituito da circa trentaquattro locali oltre ampio salone, corridoi, servizi igienici, locali accessori e cinque terrazze. La parte esposta a nord ospitava nel passato il reparto ortopedico, il soggiorno, le camerate ed i servizi, mentre quella posta a sud le stanze per le visite specialistiche, la cappella, le camere di reparto e le camere per gli isolati. Al piano risultano essere situati tre corpi di servizi igienici;

Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it

- piano secondo: i locali che lo costituiscono hanno altezza che varia da mt 4,20 a mt 4,35; è costituito da circa trentatre locali oltre corridoi, servizi igienici, locali accessori e quattro terrazze. Il piano ospitava le camerate ed i servizi di reparto, oltre a camerette, magazzino e locale farmacia. Al piano risultano essere situati due corpi di servizi igienici;

- piano terzo: i locali che lo costituiscono hanno altezza che varia da mt 4,15 a mt 4,25; è costituito da circa trentatre locali con analoghe caratteristiche di quelli posti al piano sottostante. Il piano ospitava le camerate ed i servizi di reparto, oltre al cinema/teatro. Al piano risultano essere situati due corpi di servizi igienici;

- piano quarto: i locali che lo costituiscono hanno altezza che varia da mt 4,20 a mt 4,30; è costituito da circa ventotto locali, oltre due ampi saloni, di forma rettangolare e costituiti da travi ricalate e con altezza variabile da mt 3,75 a mt 4,50. Il piano ospitava gli alloggi delle suore, dei medici e l'appartamento della madre superiora, oltre ai corpi di servizi igienici che risultano essere collocati in corrispondenza di quelli del piano sottostante;

- piano quinto: i locali che lo costituiscono hanno altezza che varia da mt 3,30 a mt 3,45; è costituito da un alloggio, un tempo utilizzato dal cappellano, che costituisce, assieme al volume del vano scale principale, la torre, dalla quale si accede ad un lastrico solare di copertura del blocco centrale. Al piano sono situati tre vani scala ed alcuni locali accessori;



Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it



- piano sesto: ha altezza pari a mt 3,40 ed è costituito da alcuni locali che occupano il volume della torre;

- piano settimo: è costituito dal lastrico solare di copertura della torre, accessibile da una scala in ferro a pioli.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive dell'edificio, lo stesso risulta essere realizzato con struttura portante in c.a., i solai dei piani e di copertura sono realizzati in laterizio armato gettato in opera, le tamponature esterne e le partizioni interne risultano essere in laterizio forato; gli infissi hanno telai in legno e sono dotati di avvolgibili in PVC; i pavimenti sono realizzati prevalentemente in monocottura e grès, mentre le scale sono dotate di pavimentazione in graniglia di grande formato; i vani scala sono costituiti da gradini, zoccolini e corrimani rivestiti in marmo bianco di buon pregio.

Lo stato manutentivo del fabbricato risulta scadente a causa dello stato di abbandono e di degrado in cui si trova da molti anni. L'immobile necessita di una completa e totale ristrutturazione.

EDIFICIO N. 2 – PALAZZINA D'INGRESSO

L'edificio ha struttura e caratteristiche analoghe all'edificio principale (Ex Ospedale) ed è costituito da un piccolo fabbricato disposto su due piani fuori terra, con accesso a forma semicircolare, composto da tre aperture ben identificate grazie alla presenza da una serie simmetrica di pilastri. I due livelli

Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it

risultano essere collegati da una scala interna con struttura in ferro e gradini in legno.

La palazzina risulta così costituita:

- piano terreno: i locali che lo costituiscono hanno altezza che varia da mt 3,00 a mt 4,60; è composto da locali ad uso autorimessa, locali tecnici, accessori, corridoio e due servizi igienici;

- piano primo: i locali che lo costituiscono hanno altezza che varia da mt 3,10 a mt 3,45; è composto dai locali portineria, uffici, accessori, servizi igienici.

Le caratteristiche costruttive sono analoghe all'edificio principale (Ex Ospedale).

L'immobile necessita di una completa e totale ristrutturazione per quanto riguarda le strutture, le finiture e gli impianti, in quanto versa in condizioni di abbandono.



EDIFICIO N. 3 – CENTRALE TERMICA

La centrale termica è costituita da un corpo di fabbrica del tipo "terra tetto" ad un solo piano fuori terra, avente con forma triangolare, e con struttura mista in muratura e c.a.. L'immobile è costituito da un unico ampio locale tecnico, dove in passato erano collocate le centrali termiche a servizio dell'intero complesso, oltre a diversi vani accessori utilizzati per deposito bombole di ossigeno, servizi per il personale, desalinizzazione dell'acqua ed inceneritore.

Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it

La copertura risulta essere piana, con solaio in struttura incrociata a travi di cemento portanti e soletta piena.

L'immobile necessita di una completa e totale ristrutturazione.

Gli impianti ad oggi ivi collocati risultano non funzionanti.

EDIFICIO N. 4 – EX OFFICINA

L'ex officina è costituita da un corpo di fabbrica del tipo "terra tetto" ad un solo piano fuori terra, avente forma rettangolare, e con struttura portante in muratura e copertura piana. L'immobile risulta essere composto da due locali aventi accesso autonomo da un cortile esterno e che sono collegati fra di loro da un'apertura interna. Non vi sono presenti impianti.

L'edificio necessita di completa e totale ristrutturazione.

EDIFICIO N. 5 – SERRA DEI GIARDINIERI

La serra dei giardinieri è costituita da un corpo di fabbrica del tipo "terra tetto" ad un solo piano fuori terra, avente forma rettangolare, e con struttura in muratura ordinaria per una porzione, mentre per il corpo di fabbrica aggiunto in aderenza la struttura risulta costituita in materiale metallico leggero e vetri per uso serra. L'immobile risulta essere composto da tre locali deposito, di cui quello centrale fornito di camino a legna, oltre servizio igienico ed anti bagno. Il fabbricato è costituito da copertura piana protetta da guaina bituminosa, le tamponature



Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it

perimetrali sono rivestiti con pietra stuccata a "faccia vista", gli infissi sono in legno. I locali sono privi di pavimentazione.

Attualmente l'edificio è in uso del Servizio Veterinario.

L'immobile risulta in normale stato di manutenzione per quanto riguarda l'esterno, ma necessita di una ristrutturazione completa per quanto riguarda l'interno, oltre che per la porzione destinata a serra.

EDIFICIO N. 6 – SERVIZIO VETERINARIO

Il corpo di fabbrica è costituito da un solo piano fuori terra, avente forma rettangolare, e con struttura in muratura ordinaria con l'orditura della copertura in travi in legno a padiglione e manto di copertura con tegole marsigliesi. L'immobile risulta essere composto da tre vani, oltre ingresso, corridoio, spogliatoio e due servizi igienici. I pavimenti sono in grès, cotto e linoleum; l'impianto elettrico risulta essere di recente esecuzione ed è realizzato con canalette esterne in PVC. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Attualmente l'edificio è in uso del Servizio Veterinario dell'Azienda Sanitaria.

L'immobile risulta in normale stato di manutenzione.

EDIFICIO N. 7 – TETTOIA IN LEGNO

La tettoia è adiacente al locale "Servizio Veterinario" e risulta realizzata con travi e travicelli in legno, con forma rettangolare e



Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it

copertura a due falde. Risulta essere sorretta da dodici pilastri in legno ed è dotata di copertura in lamiera grecata metallica. Attualmente ospita le cuccie dei cani. La tettoia risulta essere poggiata su uno strato di ghiaia privo di pavimentazione.

Attualmente l'edificio è in uso del Servizio Veterinario dell'Azienda Sanitaria.

L'immobile risulta in ottimo stato di manutenzione.

EDIFICIO N. 8 – TETTOIA IN METALLO

Tale tettoia risulta essere posta in adiacenza alla precedente tettoia in legno ed è realizzata completamente in metallo sia per quanto riguarda le strutture portanti, che per la copertura. Attualmente ospita i cani ricoverati nel canile. La struttura è costituita da tre corpi di fabbrica assemblati con forma rettangolare, è poggiata in parte su terra battuta ed in parte su getto di calcestruzzo, e risulta essere priva di pavimentazione.

Attualmente l'edificio è in uso del Servizio Veterinario dell'Azienda Sanitaria.

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

EDIFICIO N. 9 – DEPOSITO PER ACQUA

Trattasi di piccolo manufatto in muratura ordinaria, costituito da un unico piano fuori terra, utilizzato per il deposito dell'acqua, con forma rettangolare e completamente avvolto dalla vegetazione.



Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.toscana.it

L'immobile risulta in pessimo stato conservativo e richiede una completa ristrutturazione.

MANUFATTO N. 10 – EX PALCO DEL TEATRO ALL'APERTO

Trattasi di un manufatto adibito a palco del teatro all'aperto costituito da un rilevato murario atto alla rappresentazione delle opere teatrali. Attualmente risulta essere privo di copertura ed avvolto completamente dalla vegetazione.

L'immobile risulta in pessimo stato e richiede una completa ristrutturazione.

Il Direttore

S.O.S. Patrimonio Immobiliare

(Ing. Guido Bilello)

Azienda USL Toscana centro



Ing. Guido Bilello
SOS Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.tos
cana.it