



ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA REGIONALE

Via M. Bufalini n.7 50122 Firenze



Comune di Firenze

Via Borgo Sant' Jacopo, 7

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari che dovranno essere poste sul mercato per dismissione del patrimonio dell' Ente.

B. Dati disponibili o reperiti

U b i c a z i o n e d e l l ' i m m o b i l e

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di valutazione, è situato in Via Borgo Sant' Jacopo, 7, nella immediata prossimità con il Ponte Vecchio,(nell' Oltrarno storico), nonché con la direttrice di collegamento tra il Ponte e Piazza dei Pitti ove sorge l' omonimo Palazzo monumentale. La zona, come facilmente intuibile, risulta essere una tra le più visitate del circuito turistico mondiale e per questo molto apprezzata sia dal punto di vista abitativo, che commerciale e direzionale. Oggi la via ove sorge l' edificio risulta inserita in Zona di Traffico Limitato A+ con permesso di transito motorizzato per i soli residenti e mezzi pubblici. Oltre al già citato Palazzo Monumentale e l' annesso Giardino di Boboli, si notano numerose "case torri" e la chiesa di Santa Felicità, posta nell' omonima Piazza. Nelle vicinanze, dalla Via dei Bardi e attraverso una salita denominata Costa San Giorgio, si giunge in breve (anche a piedi) al forte Belvedere, monumento di sensazionale bellezza che sovrasta la città. Sempre a breve distanza, a poche centinaia di metri, ci imbattiamo nei celebri luoghi del centro storico tra i più visitati al mondo, come Palazzo Vecchio, in Piazza della Signoria, il Museo degli Uffizi, Piazza Duomo e Piazza Strozzi, con l' omonimo Palazzo monumentale. In pratica l' edificio è situato nel cuore turistico di Firenze. Nello specifico il ns. fabbricato risale ai primi anni 60 e, come buona parte degli immobili prossimi al Ponte Vecchio, è stato costruito sulle aree edificate storiche cadute sotto i bombardamenti della seconda guerra mondiale. La via ove sorge l' edificio è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico (Linee ATAF) che la collegano prevalentemente con gli altri *quartieri oltrarno e la stazione di Santa Maria Novella*, da cui si diramano la tramvia e le altre linee urbane e interurbane ATAF, LINEA,SITA, CAP, RAMA...

Descrizione generale dell' immobile

Il fabbricato, a pianta trapezoidale su terreno pianeggiante, occupa l' intero lotto dedicato e non risulta quindi dotato di aree esterne di pertinenza come resedi, piazzali o parcheggi condominiali, se si escludono due piccole corti interne con gli affacci degli appartamenti. L' area ha fronte su Via Borgo Sant' Jacopo, Via Belfredelli e via Barbadori ed è catastalmente identificata al C.T. del Comune di Firenze, al Foglio 170, mappale 61, per una superficie catastale pari a mq 770. La forma architettonica è semplice e lineare, in conformità al contesto edilizio, con le caratteristiche costruttive tipiche dell' immediato dopo guerra. Volumetricamente, il fabbricato presenta la forma di solido regolare, senza sbalzi o particolari rientranze, con due corti interne per l' affaccio dalle finestre dei vani interni delle abitazioni. All' interno del palazzo sono presenti le seguenti destinazioni d' uso, regolarmente censite al NCEU del Comune di Firenze:

piano interrato adibito a posti auto e cantine, con accesso dalla scala condominiale e da rampa inclinata carrabile;

piano terra adibito a negozi e struttura ricettiva;

piano primo, adibito ad abitazioni e struttura ricettiva;

piano secondo adibito ad abitazioni;

piano terzo adibito ad abitazioni;

piano quarto adibito ad abitazioni;

piano quinto adibito ad abitazioni (attici);

piano sesto adibito a terrazza di copertura condominiale praticabile;

In sintesi abbiamo sette piani fuori terra (considerando come piano anche l' ammezzato sopra il piano terra) e un piano interrato, oltre ad un mezzanino interrato tra il calpestio dell' interrato e il soffitto del Piano terreno.

I piani sono collegati tra loro attraverso una scala condominiale, con accesso dal civ. 7 di Via Borgo Sant' Jacopo, nonché da un impianto di ascensore attraverso lo stesso vano scala.

Principali caratteristiche costruttive

Il fabbricato, in normali condizioni manutentive per la vetustà, non presenta particolare pregio architettonico, né finiture superiori alla media. La copertura è in gran parte pavimentata e praticabile, anche ad uso stenditoio condominiale, con una fascia perimetrale a falda molto inclinata con manto di tegole e coppi tipici toscani in cotto. La stessa fascia perimetrale si ripete al piano sesto con la funzione di parapetto delle terrazze in uso esclusivo agli appartamenti/attico posti a questo livello.

La struttura portante dell' edificio è interamente in c.a. gettato in opera con telaio di travi e pilastri e orizzontamenti in solai latero-cementizi. Le scale sono in cemento armato, rivestite in pietra di Trani.

I muri di tamponamento esterni risultano in mattoni, verosimilmente privi di alcuna coibentazione, quelli di divisione degli ambienti interni sono in laterizi forati, così come le pareti interne ai locali interrati, anch' essi senza coibentazioni.

I prospetti esterni, principali e secondari, sono intonacati e tinteggiati; Nell' anno 1986 furono eseguiti lavori manutentivi straordinari per il rifacimento totale delle intonacature, tinteggiature esterne e coperture.

La struttura portante è del tipo civile in C.A. tipico dell' epoca di costruzione; non sono reperibili tra gli atti in possesso dell' Istituto le documentazioni tecniche relative ai calcoli strutturali, né a certificazioni di resistenza al fuoco, ma, in considerazione delle caratteristiche si possono assumere, a mero titolo indicativo, i parametri normali di riferimento per cui ritenere le strutture adeguate ad un carico di Kg 250 per mq di solaio. Per quanto concerne la rispondenza all' azione sismica, non sono mai stati effettuati studi finalizzati alla classificazione del fabbricato.

Il portone d' ingresso è in ferro verniciato e vetro, con controporta degli stessi materiali. L' ingresso principale, i corridoi ai piani, i gradini della scala e gli zoccolini battiscopa sono in lastre di pietra di Trani, le ringhiere sono in profilato di ferro e corrimano in materiale plastico

L' immobile è dotato dei seguenti impianti condominiali e per le singole uu.ii.:
elettrico, sotto traccia in condutture di pvc;

- idrico, sottotraccia in tubazioni di acciaio Mannesmann o rame per quelli ricostruiti;
- riscaldamento, del tipo centralizzato con colonne montanti sotto traccia e radiatori tradizionali in ghisa;
- ricezione segnale TV centralizzato;
- video-citofono in tutti gli appartamenti;
- ascensore condominiale risalente alla costruzione dell' edificio con cabina originale ad ante manuali interne e porta ad un' anta sulle scale.

I serramenti esterni, ad esclusione del piano primo dove sono installati finestroni in ferro e vetro, sono costituita da finestre e porte finestre in legno e vetro verniciate in colore bianco tipiche dell' epoca di realizzazione risalente al 1962, anno di ultimazione dell' opera.

Caratteristiche costruttive delle Unità Immobiliari oggetto della stima:

Gli appartamenti , di consistenza variabile da tre a cinque vani, compresa la cucina, oltre a ingresso, disimpegno, servizi igienici, ripostigli e cantina e alcuni posti auto esclusivo al piano interrato, realizzati negli anni 90, presentano le seguenti caratteristiche:

pavimenti zone giorno, in lastre e listelli di marmo levigati e lucidati in opera e mono cotture; quelli delle zone notte, in parquet. Le cucine, i bagni e ripostigli, hanno la pavimentazioni in graniglia, mono cotture e mosaico, mentre i balconi sono pavimentati in piastrelle di gres 10x20.

Le cucine e i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle smaltate di vario tipo per un' altezza media di m. 1.80.

Gli infissi di finestre e porte - finestra su strada sono in legno verniciato e vetri, ad esclusione dell' appartamento al piano primo (ex-ammezzato) che è dotato di finestroni in ferro verniciato e vetro, e in parte dotati di avvolgibili; al piano attico (sesto livello) sono presenti persiane in legno alla fiorentina, anch' esse verniciate. I portoncini di ingresso agli appartamenti sono del tipo tamburato in legno, rivestiti con pannelli di laminato plastico.

Alcune uu.ii. presentano pavimenti e rivestimenti, diversi dagli originali a seguito di interventi manutentivi eseguiti prevalentemente dalla proprietà, ma in alcuni casi dagli inquilini. Sia per la difficoltà di reperire, oggi, notizie certe sugli autori degli interventi, sia per la irrilevanza degli stessi rispetto alla valutazione degli immobili, anche per la vetustà acquisita, si soprassiede alla dettagliata descrizione delle opere; ne terremo eventualmente conto in sede di attribuzione del valore utilizzando coefficienti correttivi alle varie uu.ii.

A n n o d i c o s t r u z i o n e

L' edificio è stato costruito a cavallo tra gli anni 50 e 60, vista la data della licenza di costruzione risalente al 1957 e quella dell' accatastamento redatto nel 1962, su un' area di risulta di edifici demoliti durante la guerra, acquistata dall' INAIL nel 1952. Il tutto come da documentazione in possesso dell' Istituto. Non risultano successive ristrutturazioni generali del fabbricato, ma soltanto opere di ordinaria manutenzione e un frazionamento di unità al piano mezzanino.

S t a t o m a n u t e n t i v o

L' edificio si presenta, come già accennato, in condizioni di manutenzione e conservazione relativamente normali, in considerazione dell' età e della tipologia edilizia. Si osservano alcuni distacchi di tinteggiatura e intonaco, in particolare dai prospetti sulle due corti interne, così come per parti in c.a. dell' oggetto di gronda

con esposizione dei ferri di armatura. Gli infissi esterni necessitano mediamente di interventi manutentivi come riparazione e verniciatura, la copertura piana pavimentata appare in condizioni normali, a parte i segni del tempo e degli agenti atmosferici che, ovviamente, incidono molto di più rispetto alle tradizionali coperture spioventi.

All' interno, lungo il vano scale, si può osservare un normale stato manutentivo, sia per quanto riguarda i materiali lapidei, che per le pareti e soffitti, mentre gli infissi in ferro e vetro manifestano qualche segno del tempo e necessiterebbero di manutenzione. Si rilevano dei distacchi di intonaco dalle pareti dell' autorimessa al piano interrato, dovuti, verosimilmente, a infiltrazioni provenienti dalla proprietà confinante.

In sintesi il fabbricato, da un esame obiettivo, risulta in condizioni normali, per la vetustà, e necessita di interventi manutentivi alle facciate, gronde e infissi esterni. Stessa analisi appare applicabile, per deduzione, anche all' impiantistica condominiale, ovviamente prelieve opportune, specifiche, verifiche tecniche.

SITUAZIONE URBANISTICA

SINTESI DATI URBANISTICI

Dalla consultazione degli Strumenti Urbanistici del Comune di Firenze, l' edificio risulta inserito nel P.R.G. vigente in zona "Centro storico entro le mura" – Classe 5: Edifici d' epoca successiva compatibili con il contesto, nonché nel R.U. adottato in regime di salvaguardia, come "Immobile in tessuto storico o storicizzato prevalentemente" seriale in "ambito del nucleo storico (Zona A).

Ciò risulta evidenziato anche sugli estratti planimetrici di PRG e RU adottato sotto rappresentati.

Estratto di PRG Comune di Firenze

2/3/2015

Comune di Firenze - Direzione Urbanistica/Servizio SIT - Piano Regolatore Generale (PRG)

Co

PRG Vincoli Sovraordinati Catasto Capacità Insediativa Varianti

Misura Stato Certificazione

Ricerche

Strada o Indirizzo
Particella Catastale

Risultati ricerca

☒ Consultazione PRG tramite click (N: 4848538 - E: 1681265 in C)

☐ Centro storico entro le mura

☐ Classe 5 : Edifici d'epoca successiva compatibili c

Variante: 00000 (Esecutiva dal 4 Maggio 1998)

NTA:

Art. 16, Variante: 00154 (Esecutiva)

Art. 22, Variante: 00000 (Esecutiva)

Zoom Consulta Tabella Elimina

Legenda

☒ Temi di piano regolatore

☐ Temi di vincoli sovraordinati

Stampe

Stampa centro e scala

Stampa totale immagine

Stampa legenda

Tabelle

Norme Tecniche di Attuazione

Norme Tecniche di Attuazione (PDF)

Tabelle di edificabilità

<http://prg.comune.fi.it/>

1/1

Estratto Regolamento Urbanistico adottato in regime di salvaguardia

Regolamento Urbanistico - disciplina del suolo e degli insediamenti

[Credits](#)

Legenda

Risultati ricerca

Base cartografica (1 elementi)

DESCRIZIONE: elemento selezionato

Classificazione (1 elementi)

DESCRIZIONE: tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato

Ambito del nucleo storico (1 elementi)

DESCRIZIONE: ambito del nucleo storico (zona A)

Cerca indirizzo...

Catasto: Foglio Particella

Lon. 11° 15.119' E
Lat. 43° 46.070' N
10 m

100%

Il nostro sistema random ti ha scelto come possibile **VINCITORE** ESCLUSIVO di una 500!

OK Cancel

Ad by RoyalShopperApp | Close

Ad by RoyalShopperApp | Close

http://maps.comune.fi.it/ru_adottato/

1/1

Abitabilità

L' edificio risulta agibile e abitabile a seguito di rilascio, da parte del Comune di Firenze, di **“Licenza di abitabilità d' uso N. 483 del 28 novembre 1961.**

Non sono presenti agli atti forniti altre certificazioni valide riguardanti: prevenzione incendi, conformità impianti, contenimento consumi energetici, normativa sismica, né altro.

Classe energetica

A carattere meramente indicativo si può indicare l' appartenenza dei beni in stima alla **Classe Energetica “G”** , ma per una classificazione certa e di tipo certificativo occorrerà valutazione specifica da parte di Tecnico certificatore abilitato.

INT. 20 Appartamento **Piano 3°**

Dati catastali: Foglio 170 mapp. 61 sub 36 vani 6 cat. A2

Calcolo consistenze:

sup. appartamento	mq	94,00	K ragg. 1	sup. ragguagliata	mq
94,00					
Accessorio	"	5,00	"	0,33	"
"	1,65				
Totale sup. coperte					mq
95,65					

Totale consistenze in mq commerciali ragguagliati e arrotondati: **mq 96**

La rappresentazione catastale nella planimetria in atti del 7/9/1962 risulta **conforme allo stato di fatto** dell' unità immobiliare.