

**STATO DI CONSISTENZA DEI LOCALI FACENTI PARTE DI UNA PORZIONE DEL  
FABBRICATO DENOMINATO CUBO 5, ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA  
POLIFUNZIONALE DENOMINATA "PARTERRE" UBICATA A FIRENZE NEI PRESSI DI  
PIAZZA LIBERTA'**

Il presente stato di consistenza si limita alla sola descrizione del bene in oggetto, nello stato di fatto attuale, senza entrare nel merito del rispetto delle norme urbanistico/edilizie, strutturali ed impiantistiche dell'immobile. Completa lo stato di consistenza l'allegata planimetria per la corretta individuazione grafica del bene.

**DESCRIZIONE CATASTALE**

All'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Urbano, l'immobile è censito nel Comune di Firenze ed identificato:

- Catasto Fabbricati **foglio 77, particella 2, sub. 4**, Piazza della Libertà', piano T, rendita 3.034,18 €, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 7, consistenza 5 vani, superficie totale 149 mq. correttamente intestato al Comune di Firenze.
- Catasto Fabbricati **foglio 77, particella 2, sub. 500**, Piazza della Libertà', piano S1-T-1, B.C.N.C ai sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 501 della part. 2 (*resede, camminamenti, corridoio interrato, terrazza, servizi igienici, centrale termica*), correttamente intestato al Comune di Firenze.
- Il **sub. 500 B.C.N.C** è interessato per porzione.

**CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE**

L'immobile del presente stato di consistenza ricade nel comune di Firenze tra Piazza della Libertà, via del Ponte Rosso, via Mafalda di Savoia e via Madonna della Tosse, all'interno del complesso denominato "Parterre", nel rione Ponte Rosso nel quartiere 2 (*Campo di Marte*)

Il complesso, nato tra il 1917 e il 1922 come Palazzo delle esposizioni di belle arti, è caratterizzato da una forma ellittica, con un ampio spazio aperto a verde al suo interno a costituire un'arena a gradoni, attorno alla quale si articolano i cosiddetti 'cubi', otto fabbricati collegati fra loro da strutture leggere in vetro e metallo, nella parte prospiciente Piazza della Libertà sono presenti due palazzine su due piani fuori terra che guardano verso la piazza (*sul lato destro e sinistro dell'ingresso*), mentre nella parte tergale è presente un fabbricato ad uso servizi igienici con terrazza soprastante.

I cubi sono costituiti da un ampio vano con colonne portanti al centro e sono diversamente suddivisi a seconda delle esigenze di fruibilità dei singoli uffici; la struttura portante è in cemento armato con tamponature in muratura con buono stato di conservazione e manutenzione generale.

Gli ampi infissi sono in metallo e vetro per i cubi, mentre per le palazzine sono in vetro e legno.

La facciata è completamente tinteggiata a spatola di colore rosso.

Al piano interrato è presente un camminamento circolare con accesso dai cubi e alcuni locali di deposito.

Il complesso ha una vocazione di luogo pubblico sia negli spazi interni che esterni, e l'arena centrale si presta a manifestazioni di intrattenimento estive e invernali.

Negli ultimi anni sono state realizzate le rampe di accesso al piazzale e ai cubi, abbattendo le barriere architettoniche e rendendo la struttura completamente accessibile

Il Parterre rappresenta uno spazio aperto e accessibile ai servizi del cittadino utilizzato da vari uffici pubblici: dal Centro per l'impiego, allo sportello per il rilascio dei permessi per la mobilità, al punto anagrafe, e ulteriori funzioni dislocate nei vari cubi.

L'accesso alla struttura polifunzionale in oggetto può avvenire da Piazza della Libertà percorrendo il resede centrale o da via Madonna della Tosse percorrendo l'area tergale destinata a parcheggio oppure dalla passerella proveniente dal giardino adiacente a Via Mafalda di Savoia e situato ad una distanza di 1,5 km dalla stazione ferroviaria di SMN

E' ubicato a ridosso del centro storico, il contesto è urbanizzato con diversi servizi presenti dal "residenziale" al "commerciale" al "terziario".

La zona, è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici che privati e prossimamente anche da una fermata della futura tramvia che attualmente occupa una porzione di tale area utilizzata dal cantiere.



## DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto del presente stato di consistenza si riferisce alla porzione contraddistinta dal sub. 4 ed a porzione del sub. 500, precisamente il cubo n.5, accessibile da un camminamento circolare pavimentato in porfido a comune per tutto il complesso oppure dal resede esterno prospiciente via Madonna della Tosse, attraverso un vano vetrato.

La struttura portante è in cemento armato con tamponature in muratura, mentre la facciata è completamente tinteggiata a spatola di colore rosso.

Lo spazio interno si presta bene per lo svolgimento di attività culturali e/o artistiche, eventi musicali, teatrali, letterari, espositivi, di intrattenimento, ristoro che insieme all'arena con gradoni e verde, si propone come struttura polifunzionale adatta ad accogliere iniziative di vario genere culturale e ricreativo

L'unità immobiliare sub. 4 (Cubo 5) è costituita da un grande vano con forma planimetrica pressochè ad "L", un servizio igienico adattato anche per disabili ed un locale infermeria.

Presenta superfici vetrate con infissi in metallo e vetro, che si aprono sul grande spazio aperto interno, pavimento da un esame visivo presumibilmente in gres effetto granito di colore nero con alcuni intervalli in marmo bianco, solaio con controsoffitto e alloggiamento bocchette per il condizionamento dell'aria e degli impianti, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, mentre il sub. 500 si compone dello spazio aperto interno, un gruppo servizi igienici, un locale deposito e soprastante questi ultimi locali è presente una terrazza, con pavimento galleggiante di cemento e piastrelle per la maggior parte staccate e danneggiate, collegata al piano terreno mediante 2 scale gemelle, attualmente chiuse con cancello e lucchetto.

Attualmente l'unità immobiliare sub. 4 (Cubo 5) si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione mentre la terrazza e i servizi igienici sono in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Durante il sopralluogo del 08.06.2022 nei locali dei servizi igienici lato via Ponte Rosso e il locale deposito sono stati riscontrati tracce di umidità e di muffe, inoltre lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria presente negli archivi tecnici; mentre i locali dei servizi igienici lato via Madonna della Tosse non è stato possibile ispezionarli e verificare lo stato dei luoghi in quanto chiusi, pertanto viene riportata la planimetria presente negli archivi tecnici.

Il resede tergale con accesso carrabile da via Madonna della Tosse è adibito a parcheggio.

Le finiture delle aree interne sono le seguenti:

- pavimenti in gres nel cubo 5 e nei servizi igienici, battuto di cemento nel locale deposito
- pareti intonacate e tinteggiati in tutti i locali, nei servizi igienici presenza di piastrelle in ceramica e gres sulle pareti, nel cubo 5 presenza di canaline esterne per alloggiamento impianti,
- controsoffitto con alloggiamento bocchette per il condizionamento dell'aria e degli impianti nel cubo 5
- infissi principali e finestre sono in metallo e vetro

Le finiture delle aree esterne sono le seguenti:

- pavimentazione in porfido e cemento, pavimento galleggiante nella terrazza
- pareti esterne dei cubi intonacate e tinteggiate a spatola di colore rosso.
- Aree a verde

Le superfici degli spazi sopra descritti sono riportate nella tabella di seguito

Le superfici sono le seguenti:

SUPERFICI	mq	TOTALE mq
<b>Aree interne</b>		
Cubo 5	mq 129,20	
Servizio igienico e Infermeria	mq 8,60	
Ingresso vetrato	mq 25,20	
Servizi igienici	mq 90,30	
Deposito	mq 35,30	
	<b>288,60</b>	
<b>Aree esterne:</b>		
Terrazza	mq 373	
Arena e spazi a comune ( <i>rampe, scale, aree comuni</i> ) dei soggetti utilizzatori della struttura polivalente	mq 2.997	
Aree parcheggio	mq 828	
	<b>4.198</b>	
<b>TOTALE</b>		<b>4.486,60</b>



Impianti:

**Impianto idrico sanitario –**

La fornitura dell'acqua avviene sia per la porzione del cubo n.5, che per i bagni lato nord e per l'area esterna, da un unico contatore che alimenta anche i cubi 6, 7 e 8 con utenza intestata a "Servizi alla Strada s.p.a.". Dovranno essere inseriti nuovi contatori a defalco dotati di telelettura per la contabilizzazione dei consumi che il nuovo concessionario dovrà rimborsare a "S.a.S."

**Impianto elettrico**

L'impianto della porzione del cubo n.5 è collegato all'interruttore generale di una fornitura intestata al Comune di Firenze; anche la linea dei bagni lato nord dovrebbe essere collegata allo stesso interruttore, ma non è stato possibile effettuare una verifica in fase di sopralluogo. Il futuro concessionario dovrà provvedere ad attivare una nuova fornitura a cui collegare gli impianti delle porzioni di immobile oggetto di concessione oppure dovranno essere inseriti dei contatori a defalco e dovrà essere previsto un rimborso periodico da parte del concessionario a favore dell'Amministrazione comunale.

**Impianto condizionamento/riscaldamento**

L'impianto è costituito da fan-coil ad alimentazione elettrica.

Allegati:

planimetrie ed estratto di mappa catastale in rapp. 1:1000

**note:**

Nel sopralluogo del 08.06.2023 è emerso che lo stato dei luoghi dei servizi igienici lato via del Ponte Rosso non è conforme alla planimetria presente negli archivi tecnici mentre lo stato dei luoghi dei servizi igienici lato via Madonna della Tosse non è stato rilevato in quanto i locali risultavano inaccessibili, pertanto viene riportata la rappresentazione planimetrica presente negli archivi tecnici.

Firenze, Giugno 2023

L'istruttore Tecnico Edile  
arch. Visca Franco

IL FUNZIONARIO TECNICO  
Dott. Ing. Renato Di Cecilia



3496

MOD. AN (CEU)  
LIRE  
605

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

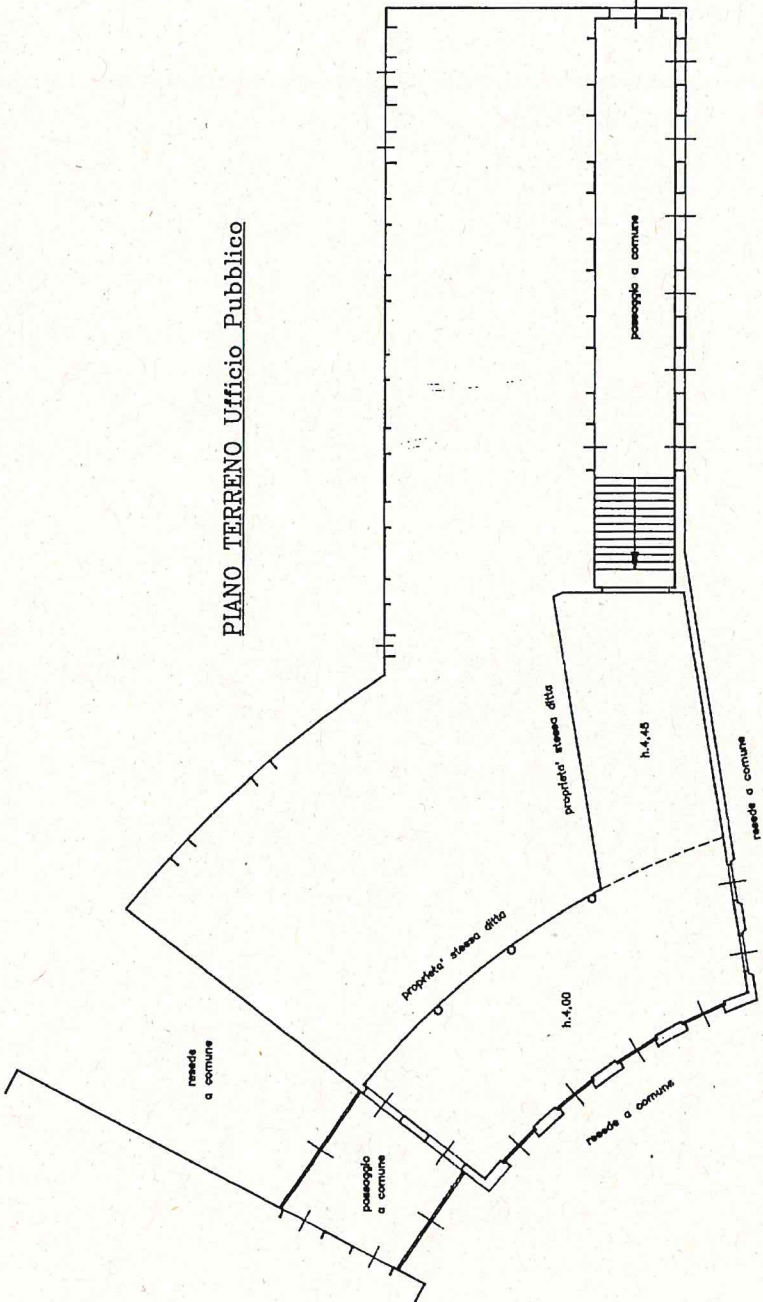


MODULARIO  
F. 19, 19/01/94

Planimetria di u.i.u. in Comune di FIRENZE.....PIAZZA DELLA LIBERTÀ..... civ. ....

FOGLIO 1/2

PIANO TERRENO Ufficio Pubblico



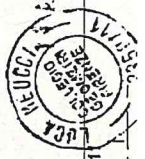
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

APR. 1994 035608



Compilata dal  
(Inib. cognome e nome)  
**Geom. MELICCI LUCA**  
iscritto all'Albo de...  
della provincia di Firenze  
del 5 APR. 1994 Firma

Dichiarazione di N.C.  
Denuncia di variazione  
Identificativi catastali  
F. 27/10/01  
n. 2 sub. D



MODULINO  
n. 17 del 1984

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Min. A. (Vice Capo Ufficio I/4)  
Lic. 200

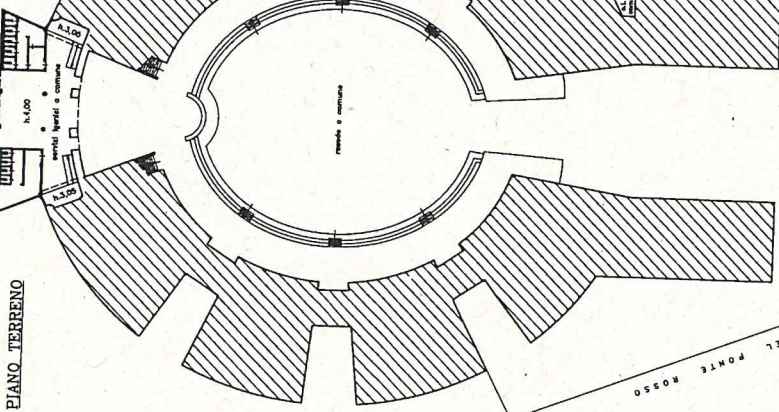
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FIRENZE  
Ditta COMUNE DI FIRENZE c.f. 01307110484  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE

1/2000  
P.zza DELLA LIBERTÀ

Comune di FIRENZE (D612) - Foglio: 77 - Particella: 2 - Subalterno: 4

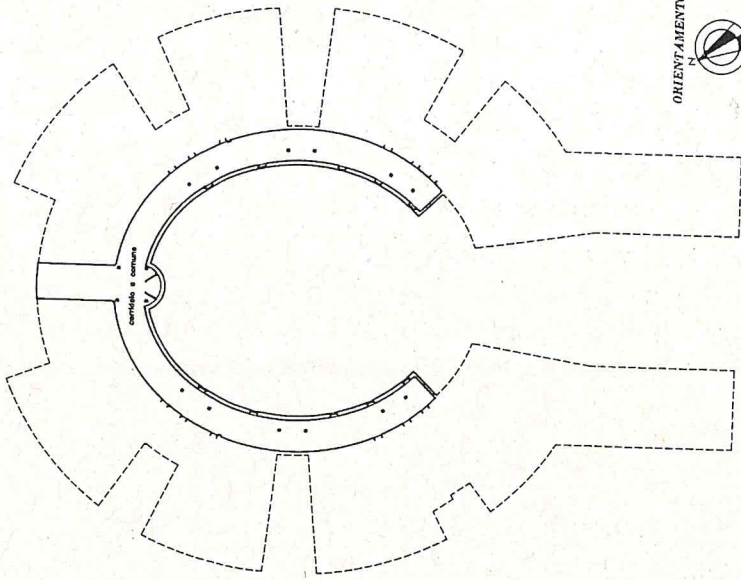
PIANO TERRENO



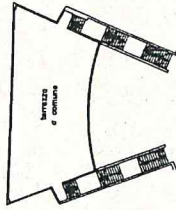
PLANIMETRIA GENERALE RAFFIGURANTE  
LE PERTINENZE A COMUNE

PIANO SEMINTERRATO

FOGLIO 2/2



PIANO PRIMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

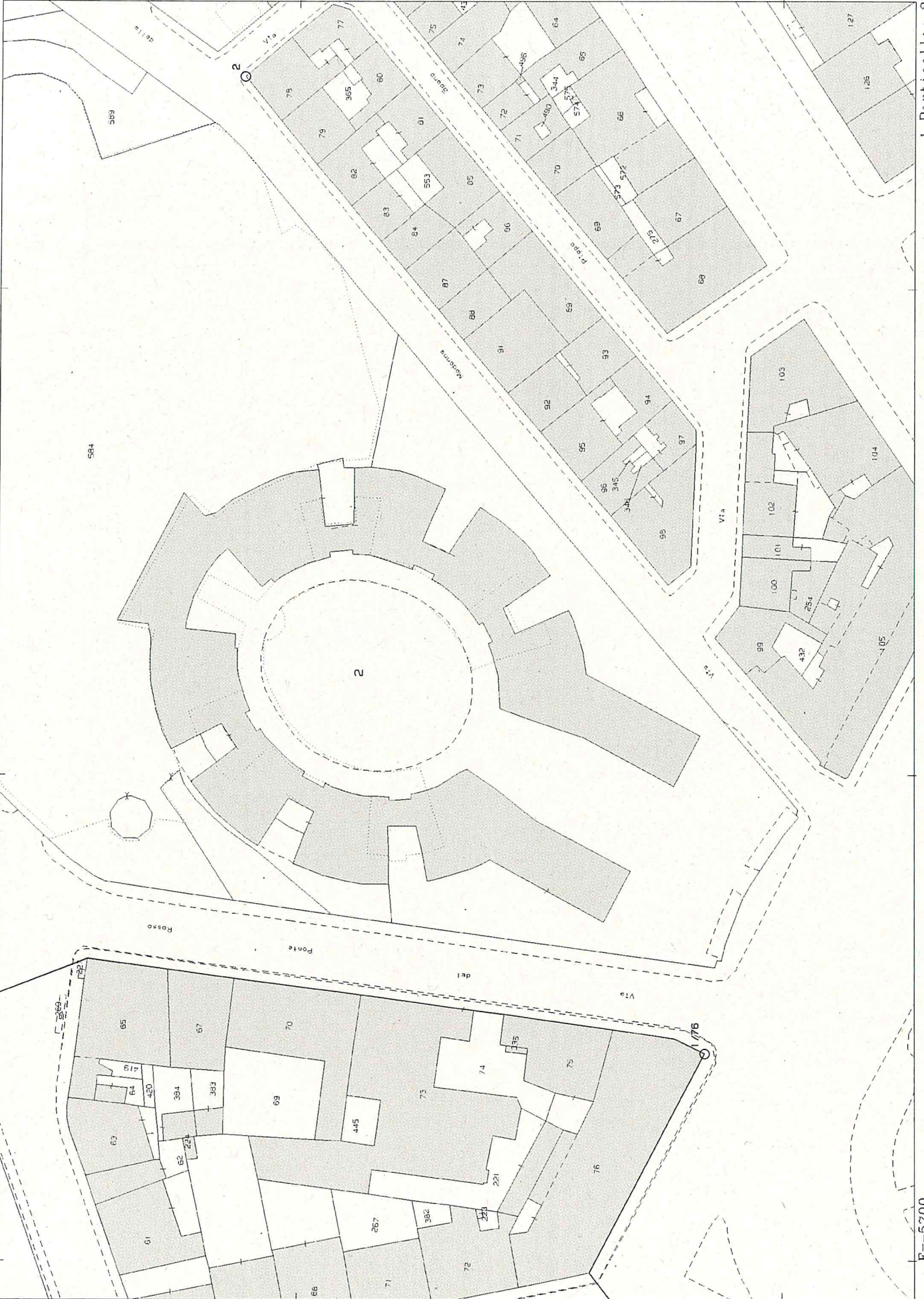
DATA  
PROT. N°  
FC. 77 P.la 2 Sub. D

Compilata dal

Incaricato  
Geom. MEJCCI LUCA  
Iscritto all'Albo de i Geometri  
della Provincia di Firenze  
DATA 05 APR. 1994  
Firma:

10 metri









**OGGETTO: NOTA INTEGRATIVA RELATIVA ALLO "STATO DI CONSISTENZA DEI LOCALI FACENTI PARTE DI UNA PORZIONE DEL FABBRICATO DENOMINATO CUBO 5, ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA POLIFUNZIONALE DENOMINATA "PARTERRE" UBICATA A FIRENZE NEI PRESSI DI PIAZZA LIBERTA' "**

In riferimento allo Stato di Consistenza dei locali in oggetto, ed in particolare alla nota:

*"Nel sopralluogo del 08.06.2023 è emerso che lo stato dei luoghi dei servizi igienici lato via del Ponte Rosso non è conforme alla planimetria presente negli archivi tecnici mentre lo stato dei luoghi dei servizi igienici lato via Madonna della Tosse non è stato rilevato in quanto i locali risultavano inaccessibili, pertanto viene riportata la rappresentazione planimetrica presente negli archivi tecnici";*

si evidenzia che successivamente alla data di redazione del documento stesso (giugno 2023), è diventata esecutiva in data 11-08-2023 la Deliberazione di Giunta n. DG/2023/00391 con oggetto: "Approvazione Progetto di Fattibilità tecnico economica AQ0851/2023 Ristrutturazione dei servizi igienici del Parterre – Codice Opera 230259 – CUP H12H23000420004 – CPV 45454000-4 e Approvazione Progetto di Fattibilità tecnico economica AQ0852/2023 Ristrutturazione della terrazza sovrastante i servizi igienici del Parterre – Codice Opera 230260 – CUP H19F23000050004 – CPV 45262900-0", con la quale sono stati approvati i progetti di fattibilità tecnico-economica dei suddetti lavori per un ammontare complessivo da Quadro economico pari a 200.000 euro.

Firenze, Febbraio 2024

Responsabile E.Q. Stime e Valutazioni  
Ing. Donato Di Cecilia

