

VALORE **P**AESE
ITALIA

VALORE **P**AESE
DIMORE



INFORMATION MEMORANDUM 2022
Villa Carducci Pandolfini, Firenze - TOSCANA



Indice

Premessa	pag. 4
1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 6
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 7
1.3 Nuove funzioni	pag. 8
1.4 Modalità di intervento	pag. 9
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 11
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 12
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 13
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 16
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 17
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 18
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 22
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 25
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 27

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 34
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 35
4.3 Percorso amministrativo	pag. 36
4.4 Partnership	pag. 37

Allegati

Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia - DIMORE** è una delle iniziative avviate dall'Agenzia del Demanio nell'ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

Sotto il brand **Valore Paese Italia** si è inteso mettere in campo un programma nazionale di valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse artistico e paesaggistico secondo forme sostenibili di utilizzo del territorio connesse alla cultura, all'ambiente, alla mobilità dolce nonché al sport e alla formazione, attraverso il consolidamento della rete e il partenariato pubblico-privato, ciò anche nell'intento di contribuire al rilancio del Paese con azioni mirate e strutturate a livello nazionale.

In particolare l'obiettivo è dare spazio a diverse forme sostenibili di utilizzo del territorio intese anche come supporto di attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori nell'ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, favorito anche dalla disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo, cultura e valorizzazione dell'identità locale sono infatti riconosciuti quali punti di forza dell'offerta nazionale, nonché elementi distintivi del brand Italia e principali fattori di attrattività e riconoscibilità, su cui è possibile puntare anche attraverso azioni che consentano di privilegiare l'Italia meno nota e affollata, differenziandone l'offerta.

Valore Paese Italia è inquadrato nell'ambito di un Intesa istituzionale tra l'Agenzia del Demanio, MiBACT e ENIT, nonché con la collaborazione di MIT, MAATM, ANAS SpA, Fondazione FS e di altri soggetti pubblico privati, e si avvale di diverse forme di partenariato con diverse amministrazioni, titolari di risorse, che possono essere messe a sostegno delle iniziative di valorizzazione del patrimonio pubblico, in ottica di sostenibilità - coniugando lo sviluppo locale con destinazioni finalizzate a migliorarne l'offerta sia culturale che strutturale ed infrastrutturale, senza trascurare gli aspetti legati alla formazione ed alla valorizzazione del territorio.

DIMORE è un’iniziativa a rete promossa dal 2013 dall’Agenzia del Demanio in collaborazione con MiBACT, Anci-FPC e Invitalia che mira al rafforzamento dell’offerta culturale e della competitività del Paese, attraverso la leva di un utilizzo sostenibile del territorio, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano. Sul modello dei “Paradores” in Spagna e delle “Pousadas” in Portogallo, “DIMORE” vuole essere una rete di strutture ricettivo - culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e paesaggistici, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia. L’elemento distintivo del network consiste tuttavia non solo nell’ospitalità nel senso tradizionale del termine, ma anche in un’offerta che, accanto ai tradizionali servizi alberghieri (o in alternativa a essi), presuppone l’offerta di specifici servizi culturali, costitutivi dello stesso brand e strettamente connessi all’unicità dell’immobile e del suo contesto di riferimento, e quindi di tipologia riconducibile alla destinazione residenziale anche transitoria, con la possibilità di prevedere una serie di funzioni differenziate fra le quali - a puro titolo esemplificativo - strutture per la didattica, per l’accoglienza, ma anche centri di produzione artistica che consentano il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche storiche del compendio, con l’obiettivo di potenziare l’offerta culturale locale e lo sviluppo del territorio.

A tal fine si è scelto di procedere all’affidamento attraverso lo strumento di **concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001** a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

L’INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull’immobile (Punto 3), utili all’elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l’affidamento in concessione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4), e fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari (Punto 5), nonché partner dell’iniziativa.

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto

Il progetto DIMORE si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello Stato e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgono attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete.

Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso forme sostenibili di utilizzo del territorio, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia dell'identità locale.

Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Trattandosi di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

Turismo sostenibile

I beni inclusi nel progetto possono essere declinati secondo progettualità e destinazioni differenti, rispondendo sia alle esigenze di un turismo alternativo, ma anche a quelle di tipologia riconducibile alla destinazione residenziale, con la possibilità di prevedere più funzioni differenziate fra le quali attività culturali e sociali di ogni genere, strutture per la didattica, per l'accoglienza ed ogni attività che consenta di potenziare l'offerta culturale locale e lo sviluppo del territorio.

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti alcuni elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

Proposta di intervento

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati grafici, le modalità di intervento prescelte per il recupero e il riuso del bene e gli elementi innovativi del progetto in coerenza con il progetto DIMORE, i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed ecosostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente in cui il bene è inserito.

Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

Fruibilità pubblica della struttura

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

Contributo allo sviluppo locale sostenibile

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la valorizzazione dell'identità locale, con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc.), nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

Attività di networking

Data la connotazione "a rete" del progetto DIMORE, la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici - Statali e di altri Enti - e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di nuove funzioni da realizzare nel pieno rispetto di sostenibilità dell'ecosistema, dell'ambiente e delle identità territoriali, potenziando l'offerta turistico-culturale locale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico, migliorandone la fruizione pubblica.

Sono previste pertanto nuove funzioni quali:

ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE, RESIDENZA (anche avente carattere transitorio) E ALTRE ATTIVITÀ COMPLEMENTARI, quali - a puro titolo esemplificativo - strutture per la didattica, strutture a destinazione terziaria, destinazioni aventi finalità culturali e socio-ricreative, eventi, ricerca, didattica, formazione, arte e studi/laboratori artistici, ristorazione ed enogastronomia, scoperta del territorio, che consentano il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche storiche del compendio e rivolte alla divulgazione della storia, dell'arte e della cultura legate all'immobile, alla comunità e al territorio di appartenenza.



1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni. Si precisa che tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

Soluzioni distributive e impiantistiche

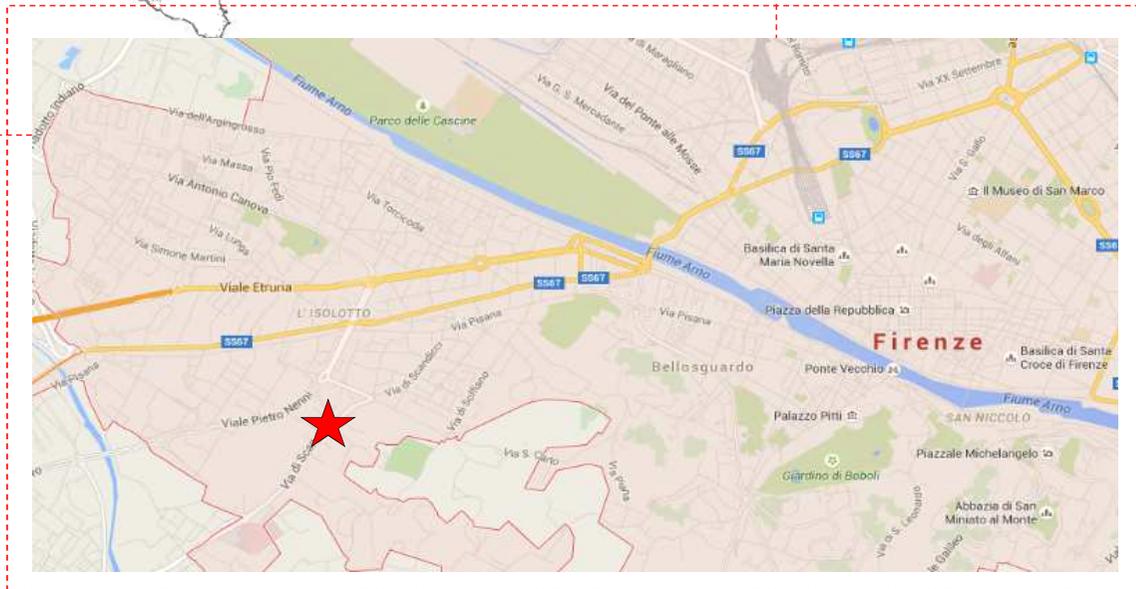
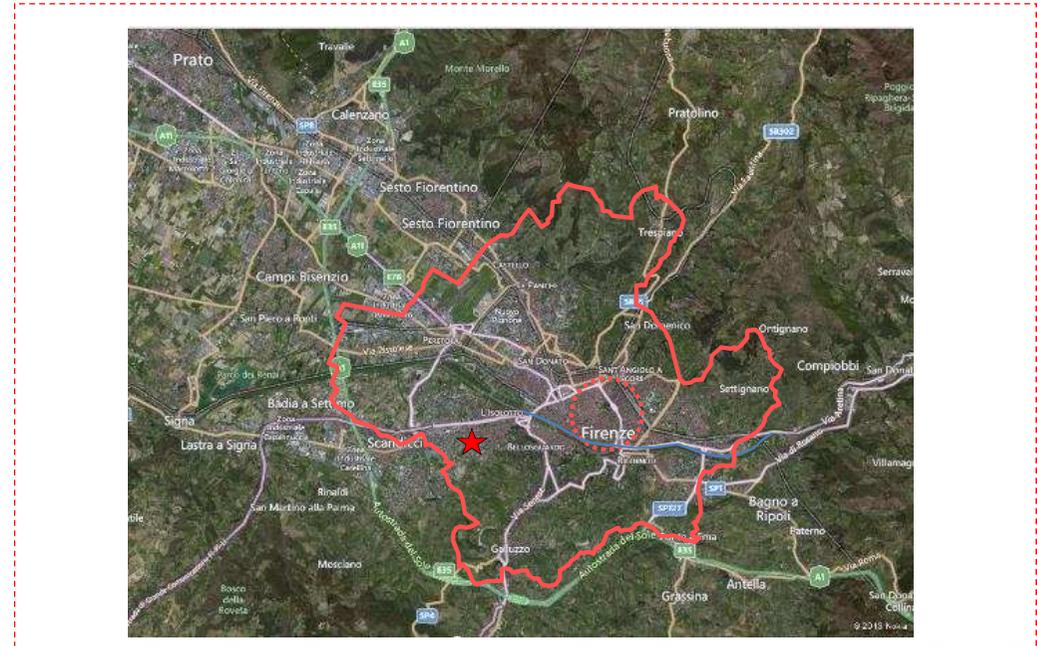
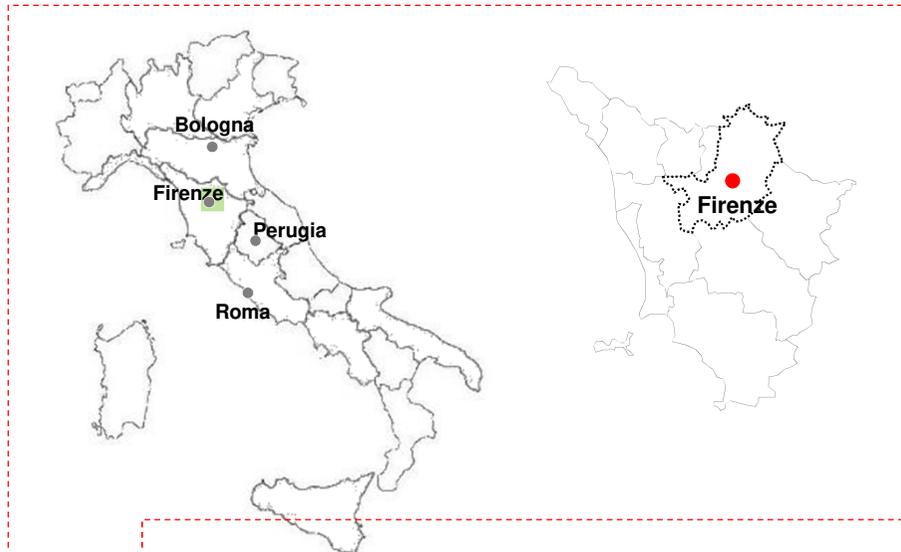
Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

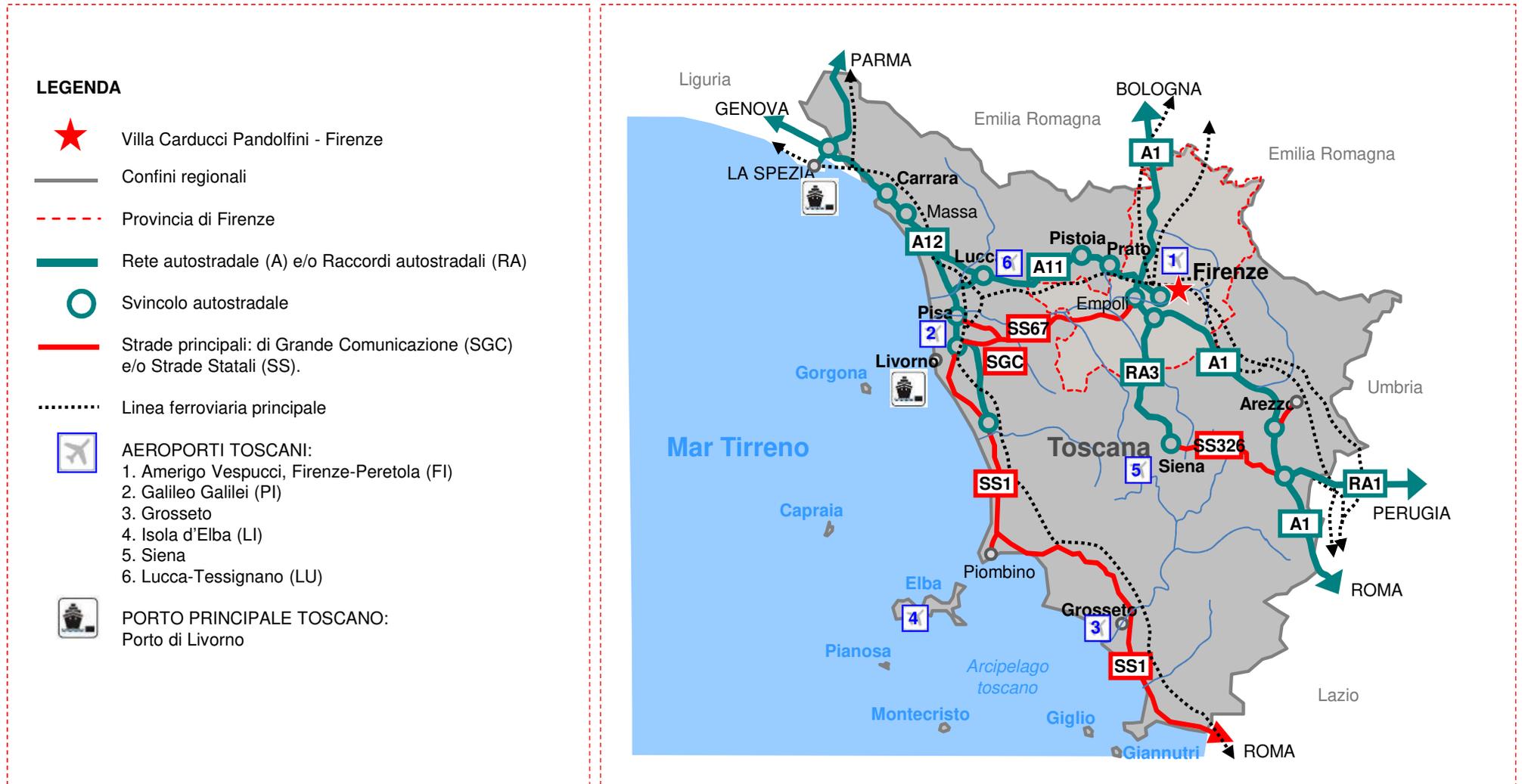
Comune di Firenze, provincia di Firenze, Regione Toscana



LEGENDA

- Il Comune di Firenze (limiti amministrativi)
- ⊙ Il Centro storico di Firenze
- ★ La villa Carducci Pandolfini

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Fin dal medioevo **Firenze** è uno dei più importanti centri culturali, commerciali, economici e finanziari.

Oggi, importante **centro universitario e patrimonio dell'umanità UNESCO**, è considerata il luogo d'origine del Rinascimento ed è universalmente riconosciuta come una delle culle dell'arte e dell'architettura, nonché rinomata come una delle più belle città del mondo, grazie ai suoi numerosi monumenti e musei - tra cui il Duomo, Santa Croce, gli Uffizi, Ponte Vecchio, Piazza della Signoria e Palazzo Pitti.



Firenze ha una grande tradizione nella **moda**, che la rende una delle più attive nel paese e non solo: molto importante è l'industria dell'Alta moda, infatti la città vanta stilisti del calibro di Gucci, Enrico Coveri, Roberto Cavalli e molti altri.

La città ha l'unico museo italiano dedicato alla moda, la Galleria del Costume, che traccia una storia dettagliata delle mode che si sono susseguite nel tempo, e una serie di eventi in varie location della città e in vari periodi dell'anno permettono di visitare i luoghi dove vengono creati i prodotti di moda che hanno fatto e fanno tuttora la storia della città.

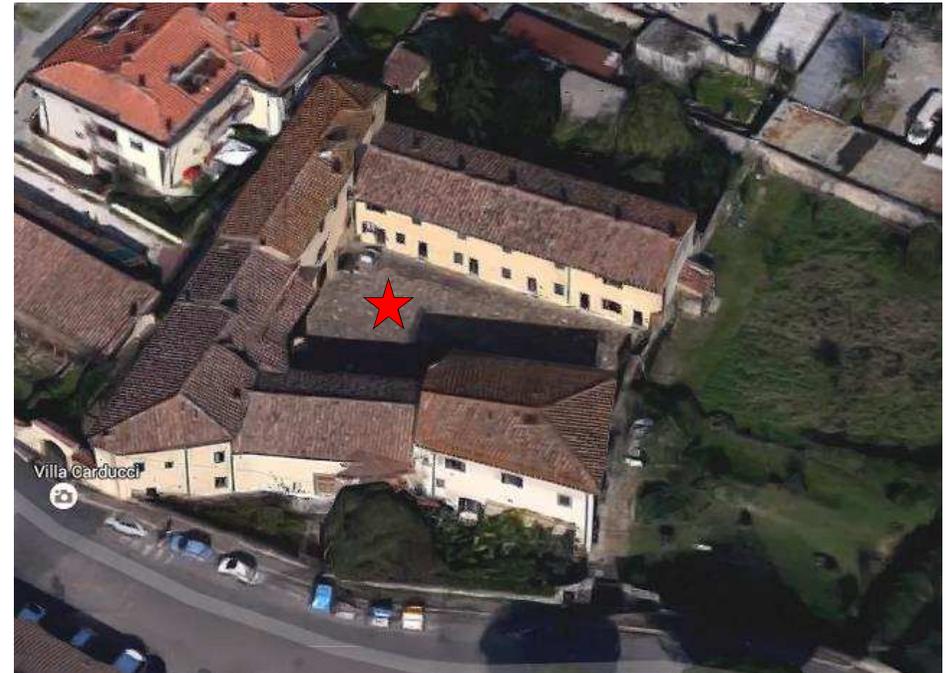
Dal punto di vista economico, il **settore terziario** la fa da padrone favorito anche al fatto che Firenze è un importante centro ferroviario e stradale. Intorno al territorio comunale si trovano sede attività industriali meccaniche e meccaniche specializzate, chimiche, chimiche-farmaceutiche, alimentare, della fotografia, immagini e comunicazione, delle porcellane e del mobile. Numerose sono le industrie tipografiche e editoriali, con storiche case editrici.

La città è un importante **centro di commercio**, con attività ad alta specializzazione e molto diversificate. Il centro storico rappresenta un importante polo per lo shopping di ogni tipo, dalle boutique d'alta moda, alle oreficerie che dal XVII secolo occupano Ponte Vecchio, ai prodotti artigianali dei mercati e negozi (molto sviluppati i negozi artigianali di prodotti in pelle).

Caratteristiche storico-culturali del contesto di riferimento

Descrizione del contesto urbano

Il complesso in oggetto è ubicato nel comune di Firenze, in via Guardavia civici da 16 a 44, all'esterno del centro storico monumentale di Firenze e nei pressi di via di Scandicci (che collega Firenze all'omonimo centro abitato). Esso ha accesso da una strada privata che fa parte del compendio stesso. Tale strada si sviluppa con andamento perpendicolare a via guardavia, delimitando il compendio sul lato ovest. Da tale strada si accede poi ad una corte interna intorno alla quale si sviluppano gli edifici che costituiscono il compendio, come visibile dalla foto aerea riportata a fianco.



★ Villa Carducci Pandolfini

Caratteristiche del contesto urbano

★ Villa Carducci Pandolfini



Descrizione del contesto urbano

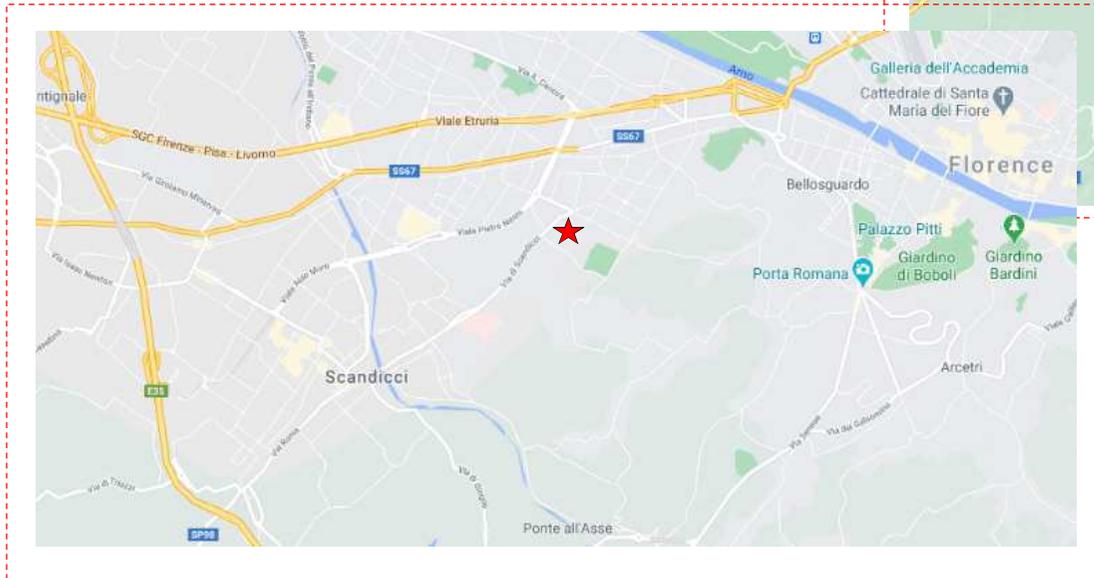
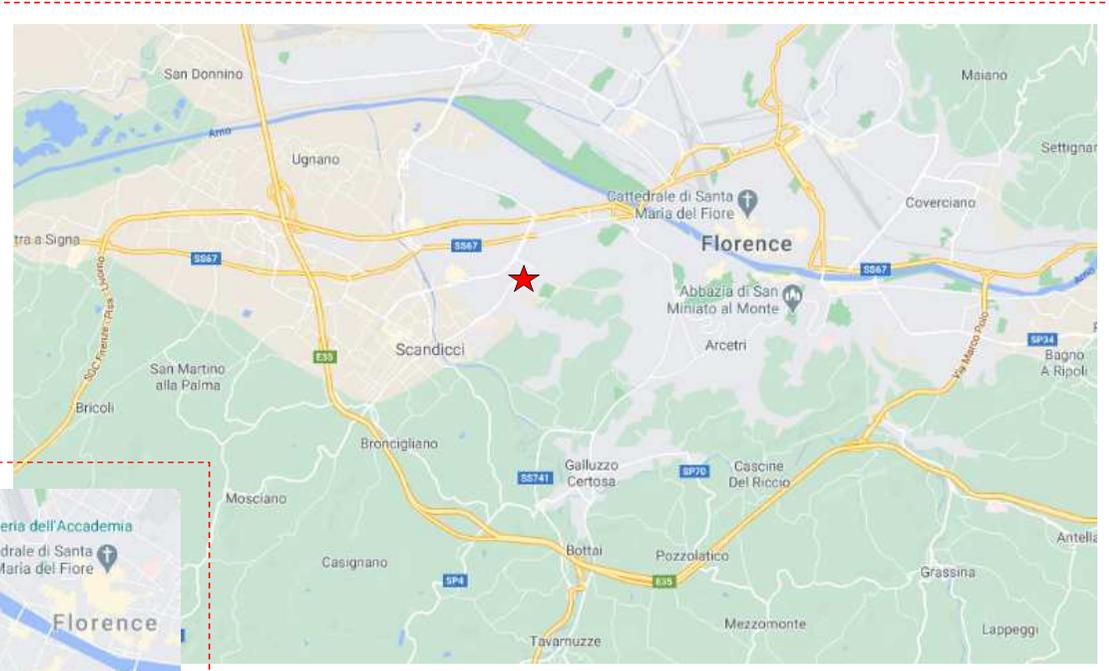
Il compendio in oggetto si trova in via guardavia, in una zona periferica posta nella parte sud-ovest del centro abitato di Firenze. L'area urbana in cui si trova il complesso è stata interessata da espansione edilizia solo nei decenni più recenti; tuttavia prima di tale epoca erano comunque presenti insediamenti sub-urbani legati alla originaria destinazione rurale del territorio circostante. La destinazione attualmente prevalente è quella residenziale, con presenza di alcuni esercizi di vicinato. La zona risulta discretamente servita dai mezzi pubblici anche grazie alla presenza della non lontana tramvia.

3. Immobiliare

3.1 Localizzazione

★ Villa Carducci Pandolfini

Ambito territoriale di Firenze-Scandicci



Firenze e il territorio comunale e provinciale

	Il Comune Abitanti: 382.250 (dato 2017)
	La Provincia Abitanti: 1.004.298 (dato 2019)

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Breve descrizione dell'immobile

I beni in oggetto si trovano all'interno di un più ampio compendio di proprietà dello Stato, costituito da fabbricato principale con affaccio su via guardavia (costituito dal Salone degli Uomini e delle Donne Illustri e da alcuni alloggi ad esso adiacenti, in consegna al MIBACT), da un corpo di fabbrica che si sviluppa lungo la strada privata (costituito principalmente da unità immobiliari per civile abitazione, in parte libere ed in parte in concessione a privati), e da un corpo di fabbrica con sviluppo lungo la corte interna (costituito da sei unità immobiliari di tipologia terratetto adiacenti tra loro, ciascuna delle quali affaccia da un lato sulla corte e dall'altro su un giardino posto nella parte tergeale), oltre ad un'ampia area a verde in consegna al MIBACT.

Tale complessa struttura è con ogni probabilità risultante da più interventi di addizione ed accorpamento che si sono succeduti nei secoli e che risultano tuttora ben visibili nell'impianto planimetrico. Il bene presenta struttura di tipologia tradizionale in muratura portante e copertura a falde. La facciata principale si presenta semplicemente intonacata, con presenza di modesti elementi decorativi.



DATI CATASTALI

Comune di Firenze
NCT
Foglio 87 p.IIa/e 372-2588
NCEU
Foglio 87 p.IIa/e 372 sub.13, 14, 23/p,
25, 501, 503, 505, 506, 507 e graffate

— Individuazione del compendio
di cui i beni costituiscono porzione



COMUNE: Firenze (FI)

LOCALITA': -

INDIRIZZO:
via guardavia 20-22-32-36-38-42-44

COORDINATE GEORIFERITE:
@43.7634829,11.2096596,17

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > sì

STATO CONSERVATIVO: Sufficiente

Sup. catastale 680 mq circa
oltre aree scoperte pertinenziali



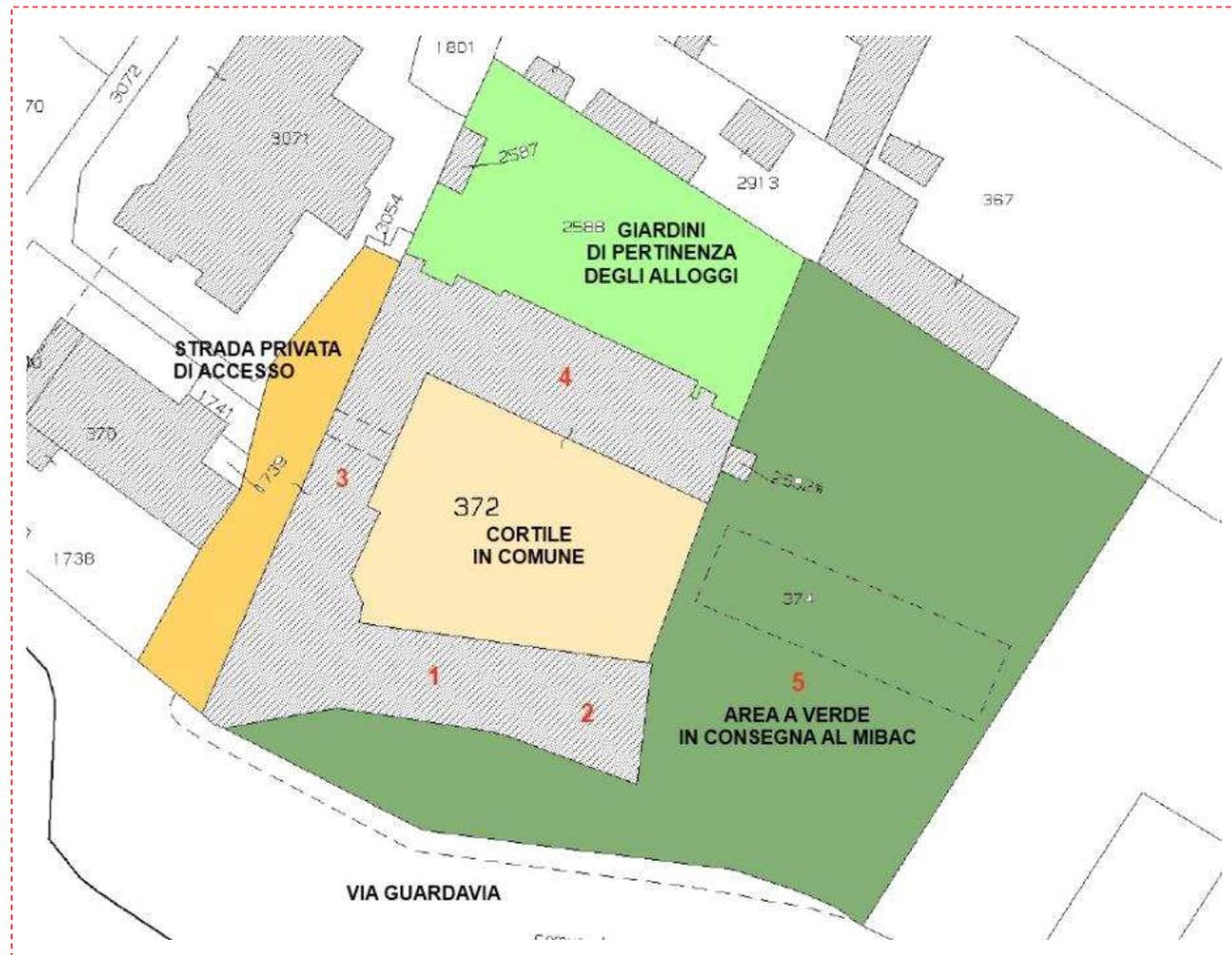
3.3 Caratteristiche fisiche

Sviluppo planimetrico del compendio di cui i beni fanno parte

Planimetria d'insieme dell'intero compendio

L'impianto del compendio di cui i beni costituiscono porzione può essere così sommariamente descritto:

1. Edificio principale con destinazione museale, in consegna al MIBACT, dotato di un accesso sia sul fronte dell'edificio che dal cortile interno, oltre che da alcuni vani ubicati nel corpo di fabbrica d'angolo fra via Guardavia e la strada interna.
2. Alloggi in consegna al MIBACT.
3. Corpo di fabbrica con affaccio sulla strada interna e sul cortile, costituito nella parte più a sud da tre alloggi con accesso indipendente e verso il fondo della strada interna da un edificio suddiviso in appartamenti.
4. Circa a metà del corpo di fabbrica descritto al punto precedente si trova un'apertura ad arco (tratteggiata nella planimetria riportata a fianco) che dà accesso al cortile interno, sul cui lato sinistro si affacciano alcuni alloggi di tipologia terra-tetto; tali alloggi, molto simili tra loro nella superficie e nella distribuzione interna, sono costituiti da una zona giorno con bagno al piano terreno e da due camere al piano superiore e sono inoltre dotati di giardini pertinenziali esclusivi che si sviluppano sul retro degli stessi.
5. L'area a verde (antico orto) posta nella parte est del compendio, individuata dal numero 5 nella planimetria d'insieme, è in consegna al MIBACT.



3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

Consistenze

Superficie sedime: 495 mq circa (oltre giardini pertin.)

Sup. catast. totale coperta 680 mq così suddivisi:

Sub. 13: 77 mq

Sub. 501 e graffata: 94 mq

Sub. 14: 110 mq

Sub. 503 e graffata: 96 mq

Sub. 23/p: 40 mq

Sub. 505 e graffata: 97 mq

Sub. 25: 47 mq

Sub. 506 e graffata: 41 mq

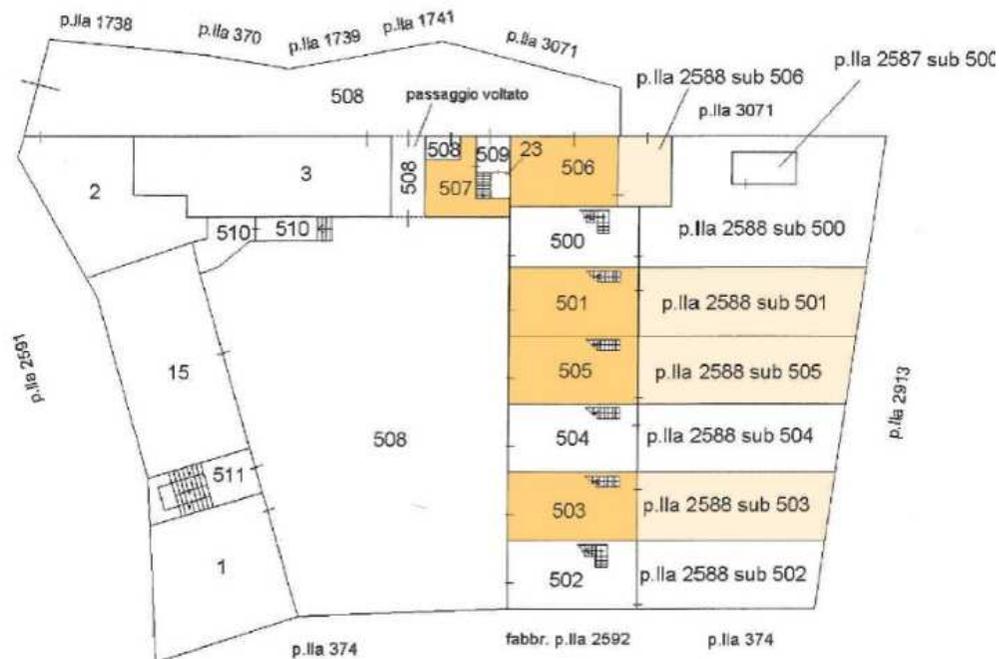
Sub. 507: 78 mq

Superficie netta: 527 mq circa

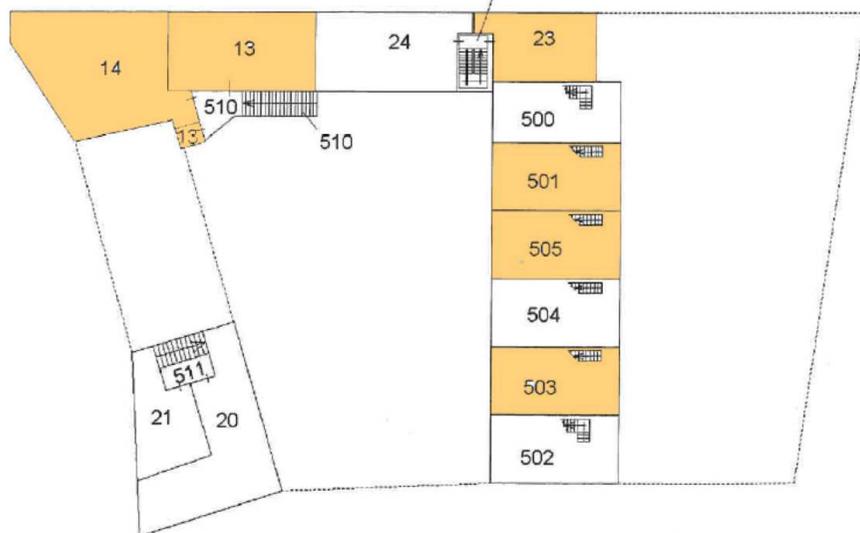
Aree scoperte di pertinenza: 290 mq circa

Incidenza media della muratura: 22% circa della sup. catastale

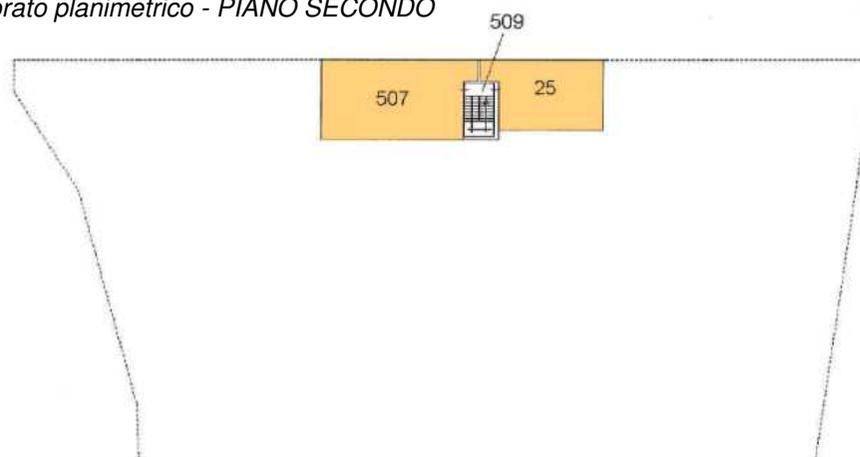
Elaborato planimetrico - PIANO TERRA



Elaborato planimetrico - PIANO PRIMO



Elaborato planimetrico - PIANO SECONDO



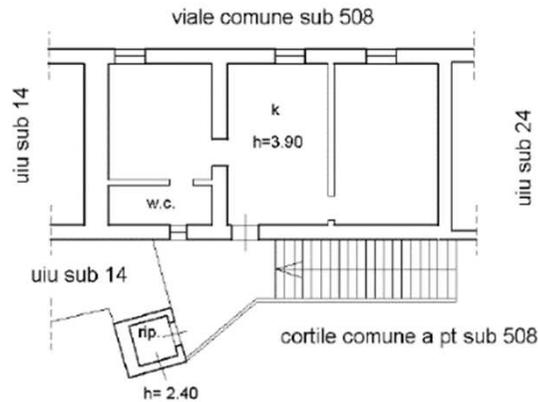
3.3 Caratteristiche fisiche

Planimetrie catastali (non in scala)

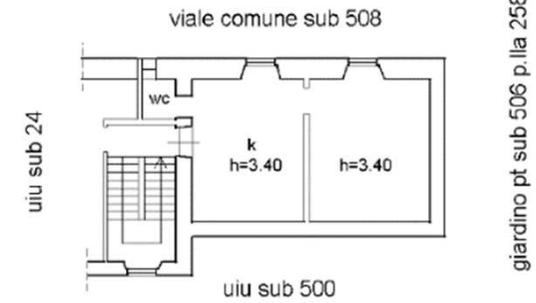
Sub. 14 - civico 22
(piano primo oltre ripostiglio esterno)



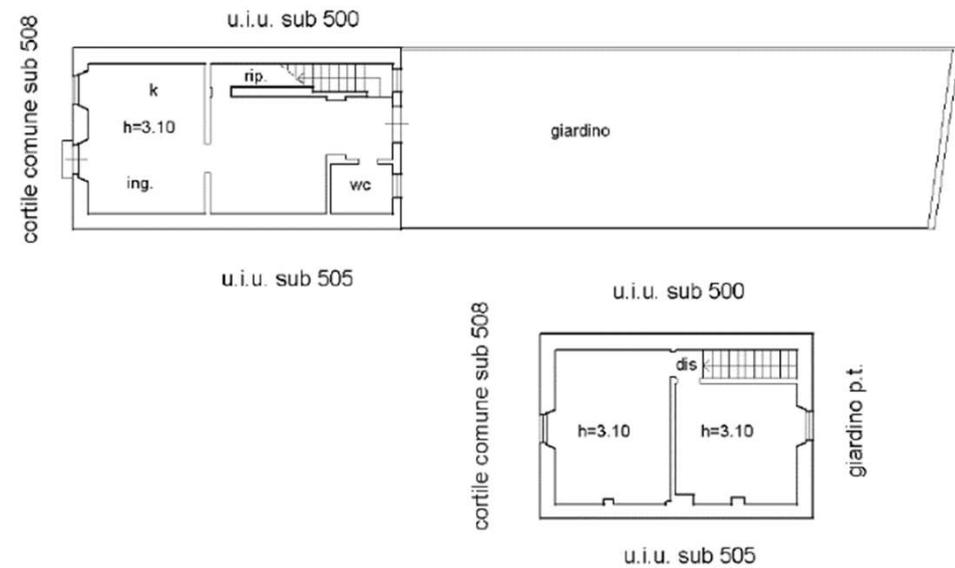
Sub. 13 - civico 20
(piano primo oltre ripostiglio esterno)



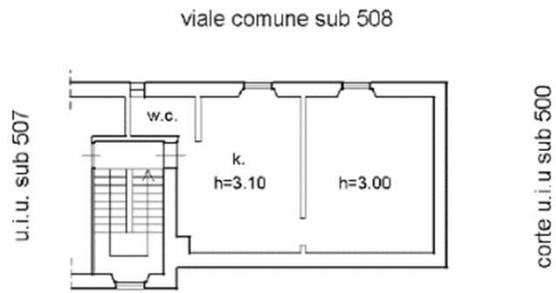
Sub. 23/p - civico 42 (piano primo)



Sub. 501 e graffata - civico 38 (piani terreno e primo)



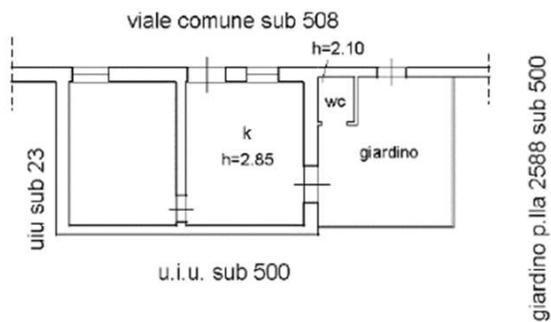
Sub. 25 - civico 42 (piano secondo)



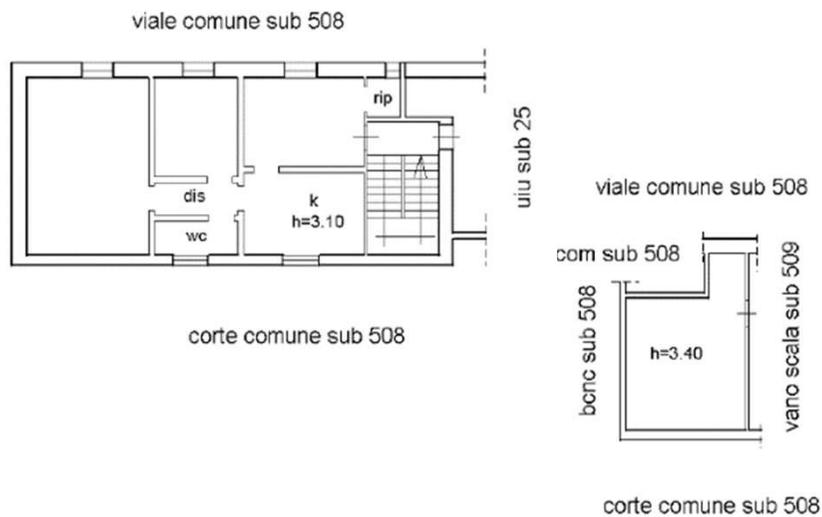
3.3 Caratteristiche fisiche

Planimetrie catastali (non in scala)

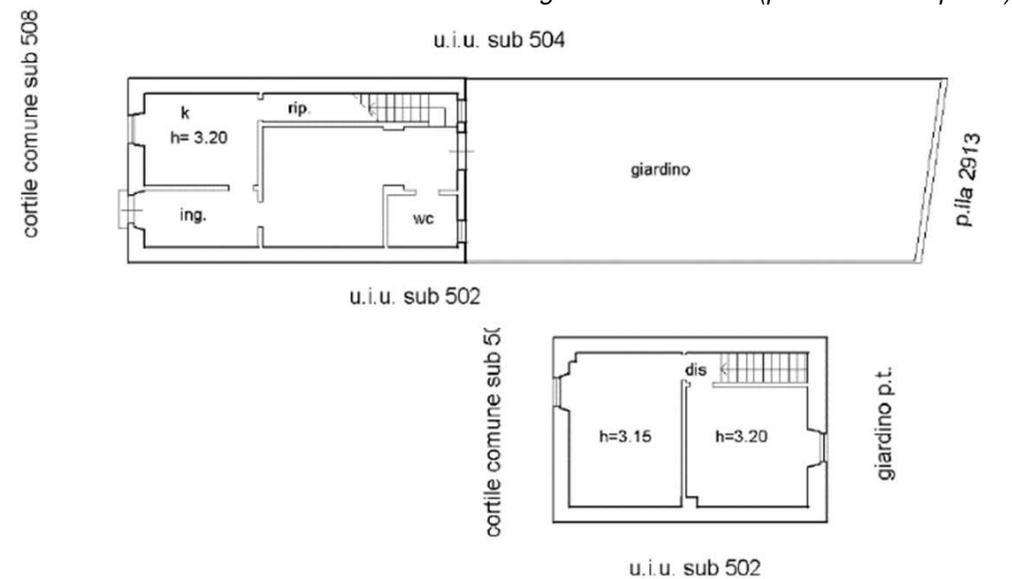
Sub. 506 e graffata - civico 44 (piano terreno)



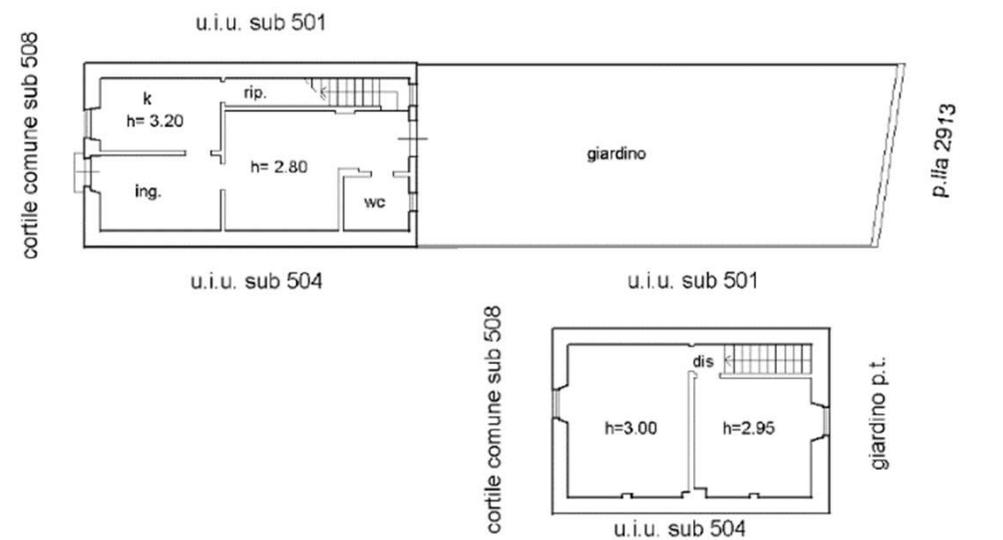
Sub. 507 - civico 42 (piano secondo oltre ripostiglio al piano terreno)



Sub. 503 e graffata - civico 32 (piani terreno e primo)



Sub. 505 e graffata - civico 36 (piani terreno e primo)

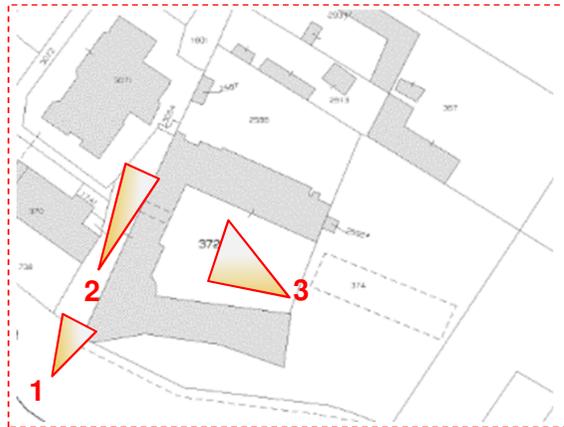


3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica - Viste esterne



N
↑



Base: mappa catastale (stralcio)
con indicazione dei coni ottici



1



2



3

Documentazione fotografica - Viste interne

Sub. 13



Sub. 14



Sub. 23/p



Base: mappa catastale (stralcio) con indicazione dell'ubicazione dei beni



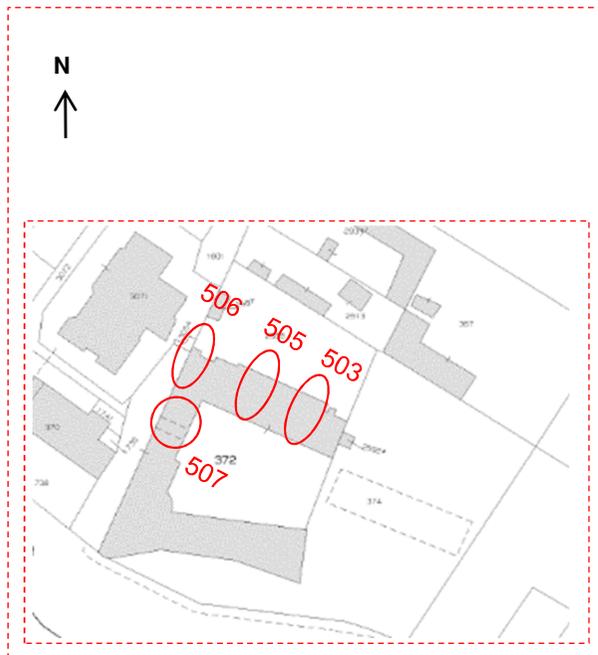
Sub. 25



Sub. 501



Documentazione fotografica - Viste interne



Base: mappa catastale (stralcio) con indicazione dell'ubicazione dei beni

Sub. 503**Sub. 505****Sub. 506****Sub. 507**

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 con decreto del 17 dicembre 1983. Il compendio costituisce infatti «*esempio di complesso residenziale signorile extra-mura con le tipiche trasformazioni nel corso dei secoli sino a costituirsi in Villa*».

Estratto dalla relazione allegata al decreto: Il complesso monumentale di villa Carducci Pandolfini, di impianto quattrocentesco, sorge nella pianura fra Legnaia e Soffiano vicino alla vecchia via Pisana. Nell'angolo sud-ovest del complesso sono inglobati i resti di un'antica torre trecentesca facente parte del palagio fortificato di Guardavia detto anche "Volta a Legnaja", uno dei capisaldi del sistema fortificato fiorentino. Il Vasari, nella Vita di Andrea del Castagno, scritta nel 1550, annotava che l'artista aveva dipinto "molti uomini illustri e delle Sibille" in una sala della villa di Legnaia per Pandolfo Pandolfini. Come succede non di rado il Vasari è piuttosto impreciso nelle notizie che riporta: la villa di Legnaia fu infatti acquistata nel 1475 da Jacopo Pandolfini, quando Andrea del Castagno e Pandolfo erano già morti. I dipinti furono eseguiti sicuramente per la famiglia Carducci, probabilmente per Andrea di Niccolò Carducci, attorno al 1445-1450, che era all'epoca proprietario del complesso. Lo stemma dei Pandolfini nella Sala degli Uomini Illustri sarebbe stato apposto solo successivamente all'acquisto della villa, quando i dipinti erano già in loco. La villa fu venduta nell'ottocento alla società Hoffman che installò nel complesso delle fornaci per la cottura di mattoni. In zona il complesso è ancora noto come *Il Fornacione*. L'edificio ha forma di ferro di cavallo, la zona monumentale si sviluppa nel lato verso via Guardavia. Gli altri due lati sono occupati da antiche abitazioni a schiera di modesta fattura e destinate al personale di servizio. Il quarto lato è chiuso da un muro, con un cancello che dà accesso all'*hortus conclusus*. L'edificio deve la sua fama al ciclo di affreschi raffigurante *Uomini e donne illustri* che Andrea del Castagno eseguì intorno al 1455 sotto il loggiato trasformato poi in salone.

IL CONTESTO

- **PTCP:** Vincolo ai sensi dell'art. 7 (tutela paesaggistica ed ambientale del territorio aperto) e art. 11 (aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio).

MOD. 57/SERVIZIO GENERALE



*Ministero per i Beni Culturali
e Ambientali*

- VISTA la Legge 1° Giugno 1939 n° 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico;

- VISTO l'Art. 822 del Codice Civile;

- RITENUTO che la Villa Pandolfini - Carducci, che ha sede in Firenze, Via Guardavia ai numeri civici dal 16 al 38, segnata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Firenze, al Foglio n° 87, con le particelle n° 372 e 374, confinante con la suddetta Via Guardavia e con le altre proprietà, segnate nello stesso Foglio n° 87, con le particelle nn. 369 - 370 - 371 - 869 - 367 e 374, in consistenza presso l'Intendenza di Finanza di Firenze, con la scheda n° 462, riveste particolare interesse storico e monumentale. La Villa Pandolfini - Carducci, infatti ingloba i resti di una "Casa da Signore" duecentesca, sorta lungo la strada pisana per Firenze, nel '300 fu di proprietà dei Carducci, passata poi ai Pandolfini. Si articola in un ampio cortile sul quale si affacciano vari ambienti (sala degli Uomini Illustri e locali comuni). L'edificio è legato ad una delle opere più importanti di Andrea del Castagno, la serie delle pitture murali degli "Uomini Illustri", le Sibille ed altre figure allegoriche inquadrare in grandiosi motivi decorativi.

- CONSIDERATO che per tali motivi l'immobile costituisce esempio di complesso residenziale signorile extra - muros con le tipiche trasformazioni nel corso dei secoli sino a costituirsi in "Villa", e riveste quindi notevole interesse per la storia dell'architettura e dell'arte in Firenze

D E C R E T A

che l'immobile come sopra descritto è riconosciuto di interesse particolarmente importante ai sensi della citata Legge 1° Giugno 1939 n° 1089.

ROMA, li 17 Dic 1983

Per copia conforme
IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE



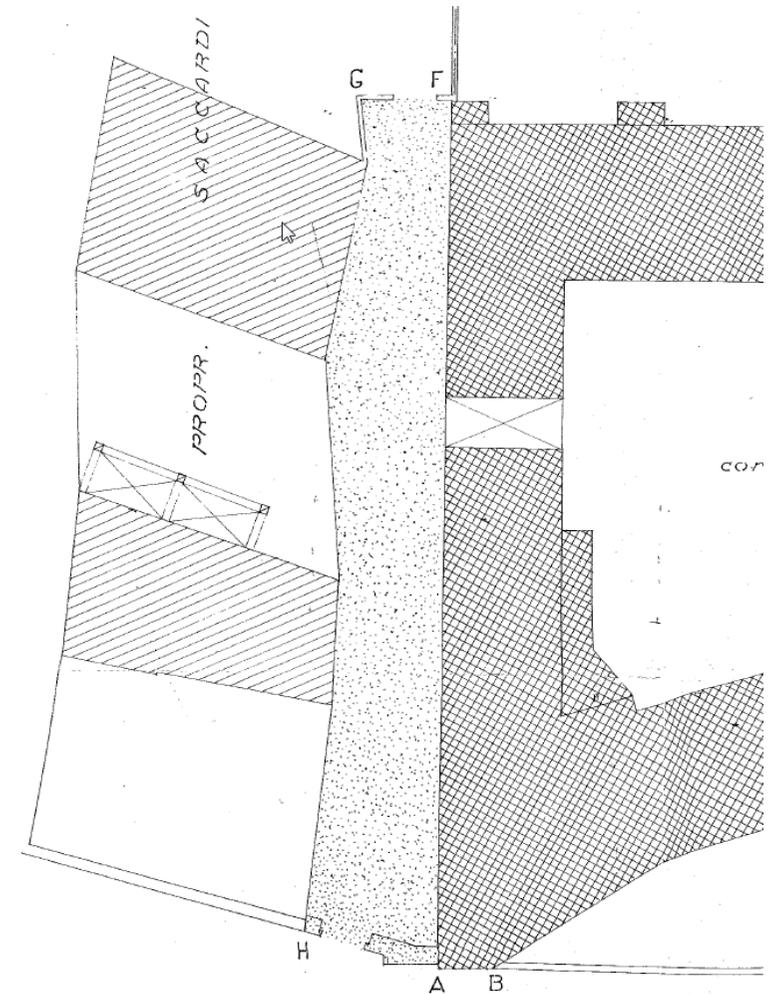
IL MINISTRO
IL SOTTOSEGRETARIO
F.lli CARLUCCI

3.5 Altri vincoli: servitù di passo

Atto di provenienza

Il bene appartiene al Demanio Pubblico dello Stato, ramo Storico-Artistico ed è stato acquistato con contratto di compravendita del 28.1.1952.

Si dà atto che nel contratto di acquisto, e più precisamente al quarto capoverso dell'art. 2 dello stesso, è precisato quanto segue: *“Rimane convenuto fra le parti che ai signori venditori (omissis) resta il permesso di passaggio sulla strada che attualmente serve per l'accesso al cortile interno della villa dalla parte di via Guardavia, situata sul lato ovest del compendio e determinata dai punti A-F-G-H (parte punteggiata) della planimetria che, controfirmata, insieme al tipo di frazionamento, sotto la lettera A si allega al presente contratto e cioè sopra porzione della particella 372 foglio 87 del nuovo catasto terreni”* (vedere immagine riportata a fianco).



Estratto della planimetria allegata al contratto di acquisto del compendio, in cui si evidenzia la strada (lettere A-F-G-H) su cui grava la servitù di passo contrattuale a favore della proprietà limitrofa



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

<p>Strumento urbanistico comunale vigente: Piano Strutturale con successivo Regolamento Urbanistico approvato con delibera C/00025 in data 2.4.205 , e relative varianti.</p>	<p>PIANO TERRITORIALE (PTCP) : <i>Con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 n°1 del 2013 è stata approvata la variante di adeguamento del PTCP, ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/05. efficace dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana avvenuta in data 13.03.2013.</i></p>
<p>Nello strumento urbanistico vigente il bene risulta ubicato all'interno dell'ambito denominato "ambito dell'insediamento recente (zona B)". I fabbricati che costituiscono il compendio in oggetto sono classificati come "emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio edificato".</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 7 (tutela paesaggistica ed ambientale del territorio aperto) - Art. 11 (aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio) <p>Il compendio è perimetrato come «area soggetta a vincolo architettonico».</p> 

Strumento urbanistico comunale
vigente: Piano Strutturale con
successivo Regolamento Urbanistico

Scheda di piano

Estratto dal REGOLAMENTO URBANISTICO

Perimetrazione dell'intero compendio di
cui i beni fanno parte.

Posizione indicativa dei beni oggetto del
presente bando.

NOTA: Si evidenzia che, benchè l'intero compendio sia oggetto di vincolo, **lo strumento urbanistico comunale erroneamente esclude dal perimetro delle «emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio edificato» e delle. «emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio aperto» i giardini retrostanti gli alloggi terratetto** (rappresentati con campitura azzurra nella planimetria riportata a fianco).

sub-sistemi e ambiti - vigente

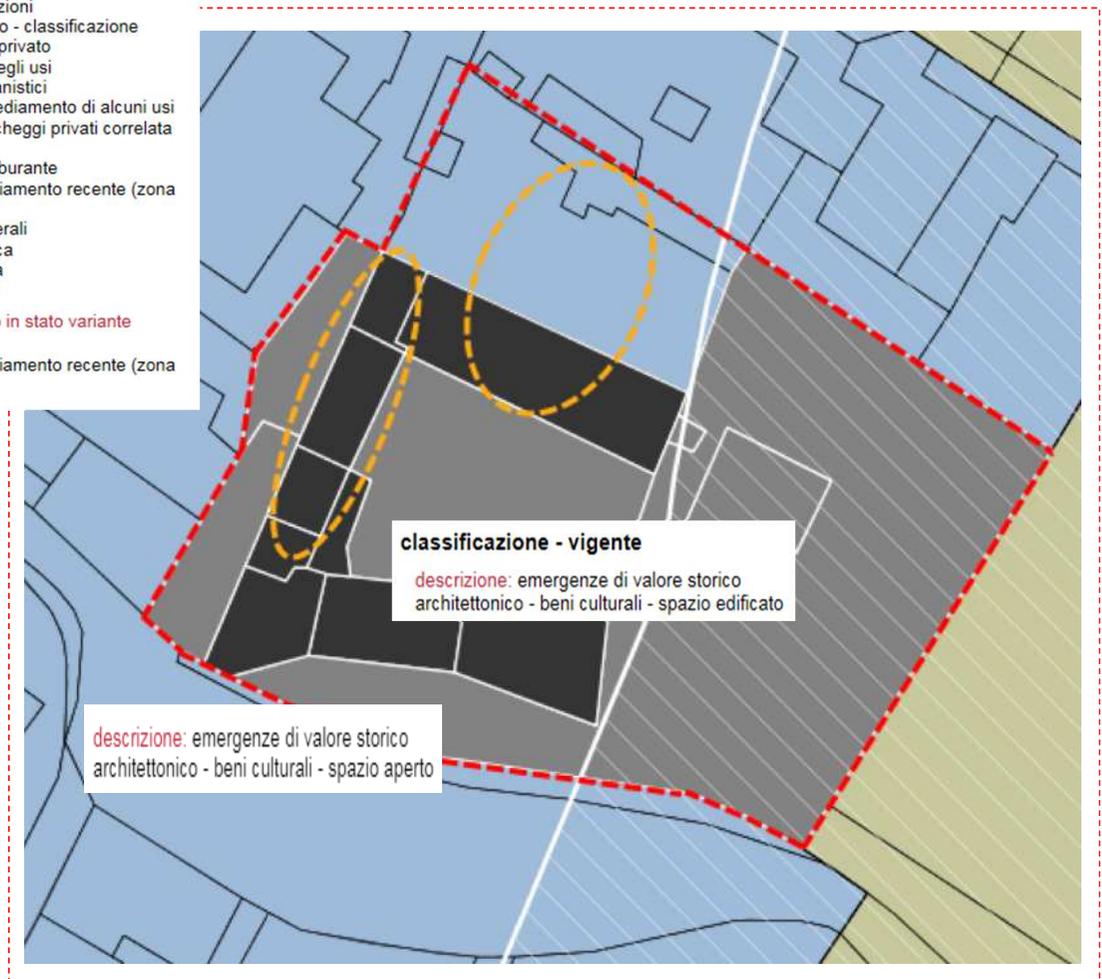
descrizione: ambito dell'insediamento recente (zona B)

norme tecniche (17 elementi in stato vigente):

- art. 4 rapporto con il Piano Strutturale
- art. 9 unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi
- 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
- art. 15 lo spazio aperto privato
- art. 19 classificazione degli usi
- art. 20 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
- art. 68 ambito dell'insediamento recente (zona B)
- art. 73 disposizioni generali
- art. 74 fattibilità geologica
- art. 75 fattibilità idraulica
- art. 76 fattibilità sismica

norme tecniche (1 elemento in stato variante adottata):

- art. 68 ambito dell'insediamento recente (zona B)



PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE:

Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, approvato con delibera 205/C/00025 e relative varianti.

Descrizione del sub-sistema di riferimento:

Ambito dell'insediamento recente (zona B)

NTA del vigente Regolamento Urbanistico**Stato vigente al 2021:**

- Art. 4: rapporto con il Piano Strutturale
- Art. 9: unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi
- 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
- Art. 15: lo spazio aperto privato
- Art. 19: classificazione degli usi
- Art. 20: usi e impatti urbanistici
- Art. 21: requisiti per l'insediamento di alcuni usi
- Art. 22: dotazioni di parcheggi privati correlata agli usi
- Art. 25: distributori di carburante
- Art. 68: ambito dell'insediamento recente (zona B)
- Art. 73: disposizioni generali
- Art. 74: fattibilità geologica
- Art. 75: fattibilità idraulica
- Art. 76: fattibilità sismica

Classificazione specifica dell'immobile:

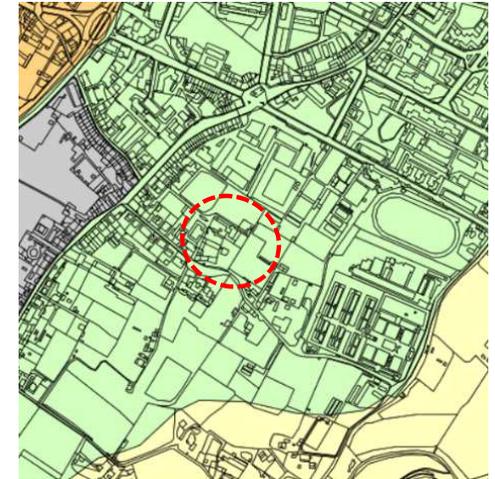
- Emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio edificato
- Emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio aperto

Tavola FATTIBILITA' IDRAULICA

Descrizione: fattibilità idraulica con particolari vincoli - 2

Norme tecniche:

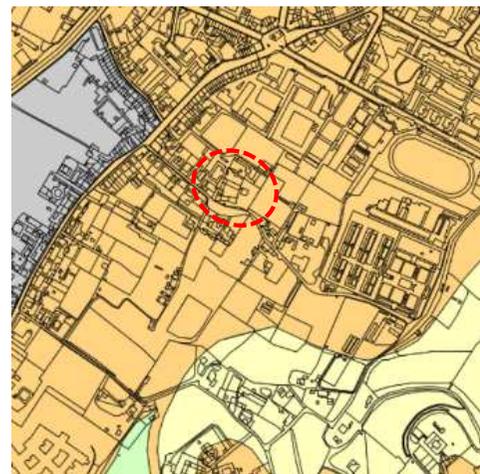
- Art. 73: disposizioni generali
- Art. 75: fattibilità idraulica

**Tavola FATTIBILITA' SISMICA**

Descrizione: fattibilità sismica condizionata - 3

Norme tecniche:

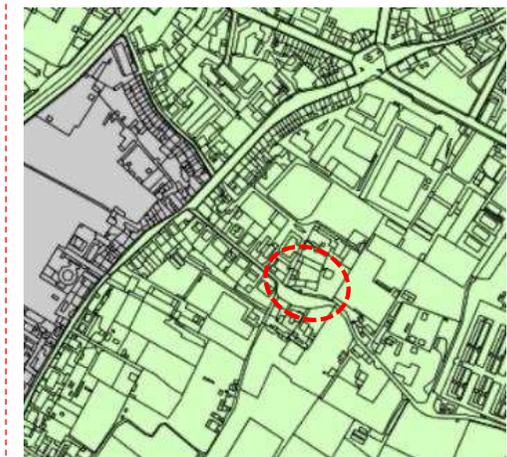
- Art. 73: disposizioni generali
- Art. 76: fattibilità sismica

**Tavola FATTIBILITA' GEOLOGICA**

Descrizione: fattibilità geologica con particolari vincoli - 2

Norme tecniche:

- Art. 73: disposizioni generali
- Art. 74: fattibilità geologica



NOTE IN MERITO AGLI UTILIZZI CONSENTITI E ALLA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA DEI BENI

Si riporta di seguito la nota del Comune di Firenze, protocollata presso la D.R. al n. 20828 del 10 dicembre 2020



Documento inviato esclusivamente a:

Servizio
Pianificazione Urbanistica
P.O. Attuazione e Gestione Strumenti della Pianificazione

DEMANIO.AGDTU01.REGISTRO
UFFICIALE.0020828.10-12-2020.I

Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Toscana e Umbria
Servizi territoriali 1
Responsabile Monia Simonetti
dre_toscanaumbria@pce.agenzia demanio.it

Firenze, 4 dicembre 2020

Oggetto: Immobile demaniale denominato "Villa Carducci Pandolfini" posto in Firenze, Via Guardavia, civici 20-32-36-38-42 (scheda Demanio Storico Artistico n. FID0060 porzione) | risposta a nota prot. 269423/2020

Vista la richiesta di chiarimenti prot. 269423/2020, riguardante le destinazioni d'uso ammissibili all'interno dell'immobile denominato "Villa Carducci Pandolfini", sito a Firenze in Via Guardavia n. 20, 32, 36, 38, 42 (foglio 87, part. 372, 2588), si comunica quanto segue.

L'immobile ricade in area definita dal Regolamento Urbanistico come *Ambito dell'insediamento recente (zona B)* (art. 68 NTA RU) ed è classificato come *Emergenze di valore storico architettonico - beni culturali (art.13.2 NTA RU)*. Una porzione minimale della Part. 2588 è sottoposta a vincolo cimiteriale (art. 38 NTA RU).



Dalla nota trasmessa si deduce che l'immobile abbia destinazione d'uso residenziale e che sia composto da unità immobiliari con SUL < 2000 mq. Se tale circostanza è confermata, per detta tipologia di immobile a destinazione residenziale, l'art. 68 delle NTA del Regolamento Urbanistico non esclude esplicitamente alcuna destinazione d'uso.

Al fine di verificare la destinazione d'uso appropriata per le molteplici funzioni ipotizzate per l'immobile, e quindi l'eventuale necessità di modifica, si ricorda di consultare l'art. 19 delle NTA del RU che fornisce una classificazione degli usi articolata in attività.

Si invita comunque, una volta definito il futuro utilizzo del bene, a verificare puntualmente la disciplina degli usi dell'ambito esposta all'art. 68, comma 5, delle NTA, nonché la dotazione di parcheggi privati correlata agli usi riportata all'art. 22.

documento sottoscritto digitalmente ai sensi della normativa vigente

Piazza San Martino, 2
50122 Firenze

Tel. 055 262.4528
lucia.raveggi@comune.fi.it
segr.pianif.urbanistica@comune.fi.it

Si ricorda infine che, poiché l'immobile è riconosciuto quale Bene Culturale ai sensi del DLgs 42/2004 (Parte II, Titolo I), ogni trasformazione, compreso il cambio di destinazione d'uso, dovrà essere sottoposta al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

Cordiali saluti,

la responsabile
PO attuazione e gestione strumenti urbanistici
Lucia Raveggi



NOTE IN MERITO AGLI UTILIZZI CONSENTITI E ALLA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA DEI BENI

In merito alla conformità urbanistico-edilizia dei beni, si dà atto che **non sono presenti licenze o concessioni edilizie relative alla costruzione dell'immobile**, in quanto esso è stato **realizzato ben prima dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico comunale**. Per quanto riguarda eventuali interventi realizzati in seguito, agli archivi comunali non risultano presenti specifici atti autorizzativi. Peraltro, l'analisi delle planimetrie catastali originali (redatte in epoca non definita) non è in grado di fornire indicazioni attendibili riguardo le modifiche che hanno avuto luogo nel tempo. Tuttavia dall'analisi delle caratteristiche costruttive del bene nonché dell'attuale sviluppo planimetrico si potrebbe ritenere che la quasi totalità delle modifiche intervenute nel tempo - e che hanno portato all'assetto attuale del compendio - sia stata con ogni probabilità realizzata ben prima dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico comunale, mentre le modifiche realizzate in epoca più recente dovrebbero presumibilmente essere relative unicamente ad opere interne di modesta entità quali aperture e chiusure di porte interne e simili. Fa tuttavia eccezione l'intervento edilizio finalizzato alla **realizzazione dei servizi igienici negli alloggi terra-tetto**, intervento **realizzato direttamente dalla Soprintendenza presumibilmente alla fine degli anni Sessanta**, che ha comportato l'eliminazione dei volumi in cui erano ubicate le latrine sul retro del fabbricato e la loro sostituzione con un unico corpo di fabbrica addossato al fabbricato principale ma di altezza minore, determinando piccole modifiche volumetriche strettamente funzionali alla realizzazione dei servizi igienici (allungamento della scala interna e piccolo incremento volumetrico per realizzare l'accesso al bagno direttamente dall'interno degli alloggi). Non risultano tuttavia trasmesse a questa Direzione Regionale le copie dei progetti per la realizzazione delle suddette opere, nè a seguito di ricerche effettuate presso gli archivi comunali sono stati reperiti i relativi atti autorizzativi. Tuttavia, poiché l'intervento è stato realizzato direttamente dalla Soprintendenza competente, si assume che esso possa essere **legittimato dall'applicazione dell'art. 39 del D. Lgs. 42/2004**, "Interventi conservativi sui beni dello Stato", laddove si prevede che "il Ministero provvede alle esigenze di conservazione dei beni culturali di appartenenza statale, anche se in consegna o in uso ad amministrazioni diverse" e che per l'esecuzione di detti interventi edilizi "il Ministero trasmette il progetto e comunica l'inizio dei lavori al comune e alla città metropolitana" (senza necessità quindi di autorizzazioni o titoli abilitativi), dando tuttavia atto del fatto che **non è possibile reperire presso gli uffici comunali copia dell'avvenuta comunicazione in quanto all'archivio del Comune risultano consultabili unicamente le pratiche edilizie oggetto di specifiche licenze edilizie o di altri atti autorizzativi**.

*Strumento urbanistico sovracomunale
vigente: Piano Territoriale di
Coordinamento Provinciale*

Scheda di piano

**Estratto dalle Norme Tecniche di
Attuazione del
PTCP**



Art. 7: Tutela del territorio aperto

1. Il territorio aperto, in applicazione dei criteri per l'individuazione del territorio rurale dettati dall'art. 22 del PIT, è costituito dalle aree del territorio provinciale esterne agli insediamenti, secondo le relative delimitazioni, e comprende le aree agricole, quelle forestali, gli abitati minori e gli insediamenti sparsi sia recenti che di rilevanza storica. I riferimenti cartografici delle politiche di tutela del territorio aperto sono contenuti nella Carta dello Statuto del territorio.

2. All'interno del territorio aperto si devono tutelare e valorizzare le risorse più consone ai caratteri dell'ambiente, alle attività tradizionali ed a quelle nuove compatibili con tali caratteri, nonché il quadro paesistico d'insieme naturale ed antropico, oltre che i singoli fatti di pregio naturalistico, storico-culturale, considerati come risorsa culturale ed economica.

3. In coerenza con i principi di cui al Titolo II dello Statuto del territorio, la perimetrazione del territorio aperto è strettamente correlata alla definizione del margine urbano degli insediamenti ed è finalizzata: - ad impedire ulteriore consumo di suolo agricolo e ad incentivare la riqualificazione di frange di transizione città-campagna; - ad impedire la saldatura degli insediamenti e la conseguente saturazione dei varchi residui, da riservare prioritariamente ai corridoi di connessione alla rete ecologica provinciale; - alla conservazione ed alla valorizzazione del carattere policentrico e reticolare degli insediamenti; - alla salvaguardia del territorio rurale, storicamente connotato da molteplici e complesse funzioni.

4. Gli SU dei Comuni possono precisare, a seguito di analisi più approfondite, il perimetro del territorio aperto, apportando quelle variazioni che risultino necessarie in ragione della diversa scala grafica e di un più adeguato perseguimento delle finalità risultanti dai commi precedenti.

5. Principio d'uso del territorio aperto è, insieme alla tutela delle risorse ivi presenti, lo sviluppo delle funzioni tipiche degli ambiti che lo compongono. A tal fine gli SU dei Comuni: a) seguono le direttive indicate dagli articoli 21 e 22 della disciplina del PIT, ai fini della conservazione attiva del valore del territorio rurale e delle risorse agroambientali, paesaggistiche, oltre che sociali ed economiche, ivi presenti; b) tengono conto delle Monografie dei Sistemi territoriali; c) osservano le prescrizioni, le direttive e i criteri di localizzazione di cui ai Titoli I e II dello Statuto del territorio; d) disciplinano i servizi e le attrezzature di rilievo sovracomunale in conformità all'art. 24.

6. Le prescrizioni, le direttive e i criteri di cui ai Titoli I e II dello Statuto del territorio, nonché ogni altra disposizione delle presenti norme che faccia riferimento al territorio aperto, integrano e specificano la disciplina del PIT relativa al patrimonio collinare toscano.

7. In riferimento alla vegetazione non boschiva, la Provincia detta, mediante specifico regolamento, i criteri e gli indirizzi per l'individuazione delle piante isolate o di altre formazioni quali siepi e filari, ai sensi della normativa regionale vigente.

8. Al fine di contenere l'inquinamento luminoso del paesaggio agrario notturno, particolare cura dovrà essere adottata nelle collocazioni dei corpi illuminanti esterni e per una loro adeguata schermatura; l'intensità luminosa deve essere limitata al minimo indispensabile per la sicurezza negli spostamenti in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla DGR n° 962 del 27 settembre 2004.

*Strumento urbanistico sovracomunale
vigente: Piano Territoriale di
Coordinamento Provinciale*

Scheda di piano

**Estratto dalle Norme Tecniche di
Attuazione del
PTCP**



Art. 11: Aree fragili del territorio aperto

1. Sono aree fragili le parti di territorio aperto caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività. Tali parti di territorio, con salvezza dei servizi e delle attrezzature di cui all'art. 24, costituiscono invariante strutturale.

2. Gli ambiti di cui al comma precedente sono individuati con apposito simbolo grafico nella Carta dello Statuto del territorio e sono descritti nelle Monografie dei sistemi territoriali e nell'Atlante delle invarianti strutturali del PTC. Per ciascuna area, in relazione alla tipologia di fragilità individuata, sono descritti i caratteri specifici, gli obiettivi da conseguire e le principali azioni da assicurare.

3. Gli strumenti della pianificazione territoriale dei Comuni possono precisare, a seguito di analisi più approfondite, i perimetri delle aree fragili in conformità ai seguenti criteri, da applicarsi in ordine di importanza:

a) esistenza di limiti fisici evidenti (viabilità, impluvi e corsi di acqua, crinali, cambi di pendenza, limite delle aree boscate) e coerenti con i caratteri dell'area considerata;

b) esistenza di limiti amministrativi o catastali.

Gli SU dei Comuni possono altresì individuare, tenendo conto di quanto stabilito nello Statuto del Territorio, Titolo II, par. 2.2, ulteriori forme di tutela e di valorizzazione delle caratteristiche di cui al precedente comma 1.

4. Le aree fragili necessitano di politiche e di azioni coordinate e finalizzate alla valorizzazione delle caratteristiche di cui al comma 1, nonché di azioni speciali di programmazione e di intervento da inserire nel Piano locale di sviluppo rurale provinciale (PLSR), in coordinamento con le altre politiche di settore (biodiversità, faunistico-venatorie, parchi, rete ecologica).

5. Le politiche e le azioni di cui al precedente comma devono:

a) prevedere la ricognizione completa delle risorse territoriali ed ambientali presenti nell'ambito, con particolare riguardo alle risorse agroambientali di cui al precedente articolo 7;

b) determinare gli interventi necessari per raggiungere le finalità del PTC;

c) definire, oltre a quanto indicato nel presente articolo e alle prescrizioni e direttive di cui allo Statuto del territorio, Titolo II par. 2.1.2, in coerenza con gli "Indirizzi, criteri e parametri per l'attuazione coordinata delle norme relative al territorio rurale" di cui al precedente art. 1, lettera f), eventuali ulteriori indirizzi, criteri e parametri per: - la valutazione dei programmi aziendali; - l'individuazione degli interventi di miglioramento fondiario, per la tutela e la valorizzazione ambientale; - l'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale da correlare al recupero degli edifici comportante cessazione della destinazione agricola;

d) promuovere la definizione di intese volte alla diffusione di buone pratiche di conduzione agraria per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura;

e) assicurare la tutela degli insediamenti, della viabilità fondativa, delle componenti agro-forestali, degli oliveti terrazzati residui e il recupero dei vecchi coltivi di castagneto da frutto;

f) proporre adeguate iniziative di valorizzazione, rilancio e promozione delle risorse agroalimentari locali.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie sedime:	mq 495 circa oltre ai giardini pertinenziali
Superficie catastale:	mq 680 circa
Superficie netta:	mq 527 circa
Volume fuori terra:	mc 1.700 circa

Aree scoperte esclusive: mq 290 circa

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 22% circa della superficie catastale.

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti



STANDARD E ONERI URBANISTICI

! Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

4.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, è stato individuato lo strumento concessorio, da applicare per la valorizzazione dell'immobile in considerazione delle sue caratteristiche: la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

Concessione / Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale www.artbonus.gov.it

4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

4.4 Partnership

Partner Promotori

- MiBACT
- MEF – Agenzia del Demanio
- ENIT

Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto **Valore Paese Italia - DIMORE**, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri, come MIT e MAATM e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

Sono state avviate diverse forme di interlocuzione con Amministrazioni titolari di risorse che, a vario titolo, possono essere attivate dagli aggiudicatari delle procedure ad evidenza pubblica a supporto degli investimenti per la realizzazione dei progetti di valorizzazione proposti (Regioni FESR POR/PSR, Istituto per il Credito Sportivo, Invitalia).

Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.

Allegati





Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

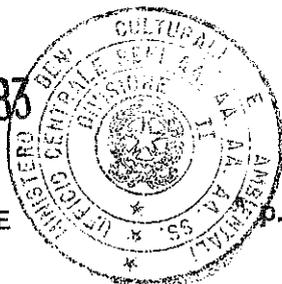
- VISTA la Legge 1° Giugno 1939 n° 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico;
- VISTO l'Art. 822 del Codice Civile;
- RITENUTO che la Villa Pandolfini - Carducci, che ha sede in Firenze, Via Guardavia ai numeri civici dal 16 al 38, segnata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Firenze, al Foglio n° 87, con le particelle n° 372 e 374, confinante con la suddetta Via Guardavia e con le altre proprietà, segnate nello stesso Foglio n° 87, con le particelle nn. 369 - 370 - 371 - 869 - 367 e 374, in consistenza presso l'Intendenza di Finanza di Firenze, con la scheda n° 462, riveste particolare interesse storico e monumentale. La Villa Pandolfini - Carducci, infatti ingloba i resti di una "Casa da Signore" duecentesca, sorta lungo la strada pisana per Firenze, nel '300 fu di proprietà dei Carducci, passata poi ai Pandolfini. Si articola in un ampio cortile sul quale si affacciano vari ambienti (sala degli Uomini Illustri e locali comuni). L'edificio è legato ad una delle opere più importanti di Andrea del Castagno, la serie delle pitture murali degli "Uomini Illustri", le Sibille ed altre figure allegoriche inquadrare in grandiosi motivi decorativi.
- CONSIDERATO che per tali motivi l'immobile costituisce esempio di complesso residenziale signorile extra - muros con le tipiche trasformazioni nel corso dei secoli sino a costituirsi in "Villa", e riveste quindi notevole interesse per la storia dell'architettura e dell'arte in Firenze

D E C R E T A

che l'immobile come sopra descritto è riconosciuto di interesse particolarmente importante ai sensi della citata Legge 1° Giugno 1939 n° 1089.

ROMA, li

17 DIC 1983



Per copia conforme
IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE

[Handwritten signature]

IL MINISTRO

IL SOTTOSGREGARIO

[Handwritten signature]

ARNO
181



Ministero per i Beni Culturali
e Ambientali

UFFICIO CENTRALE PER I BENI AMBIENTALI,
ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI, ARTISTICI E STORICI

Divisione II
Prot. N° 11761 Allegato

M.ellini 500

20 DIC. 1983

NOV. I (am)

Ministero delle Finanze
Direzione Generale del Demanio
Div. III

ROMA

Proposta al Reg. del
Dir. Fin. N°

OGGETTO: Firenze - Villa Pandolfini-Carducci

e p.o. al Soprintendente per i Beni
Ambientali-Architettonici

FIRENZE

Si trasmette, per gli ulteriori adempimenti, una copia conforme del provvedimento ministeriale con il quale l'immobile in oggetto, a norma dell'art. 822 C.C., viene sottoposto alle disposizioni della legge 1.6.1939 n. 1089, sulla tutela delle cose d'interesse storico e artistico.

Altra copia dell'atto di cui trattasi viene inviata, per opportuna conoscenza, al Soprintendente in indirizzo con preghiera di valutare l'opportunità dell'avvio, ove non fosse stato già provveduto, la procedura per l'imposizione dei vincoli ex art. 21 della legge citata.

IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE

(Dott. Giuseppe LA CAVA)

SOPRINTENDENZA AI BENI AMBIENTALI
FIRENZE
23 DIC. 1983
Pos. A452 N° 11122



DELIBERA N. 79/2021

Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE

IL SEGRETARIO REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 *“Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”* e s.m.i.;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 *“Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell’art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”*, come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 *“Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell’art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137”*;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *“Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 e successive modifiche e integrazioni”*;

Visto il Decreto Legislativo 1 Marzo 2021 n. 22 *“Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri”*;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019 n. 169 *“Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance”*;

Visto l’incarico del Segretariato Generale (rep contratti SG n.35 del 24/04/2020 - repertoriato al n. 226 del 24/04/2020 rep. decreti SG) con il quale è stato assegnato l’incarico di Segretario Regionale per la Toscana alla dott.ssa Giorgia Muratori, con decorrenza 4 maggio 2020, registrato al n. 1307 del 14/05/2020 presso la Corte dei Conti;

Vista la richiesta di autorizzazione alla concessione in uso per un periodo di anni 50 (cinquanta), presentata dall’Ente *“Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana e Umbria”*, proprietario delle unità immobiliari facenti parte di un maggior fabbricato denominato **“Villa Carducci Pandolfini”**, sito in Provincia di Firenze, Comune di Firenze, Via Guardavia nn. 20-22-32-36-38-42, - distinte al N.C.E.U al Foglio n. 87, part. 372 subb. 13, 14, 23, 25, 501, 503, 505, 506 e 507 e part. 2588 subb. 501, 503, 505, 506, richiesta pervenuta alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato in data 15.10.2020 e assunta in protocollo in data 21.10.2020 al n. 21294 e successive integrazioni pervenute in data 23.02.2021;

Visto il parere espresso dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato trasmesso con nota prot. n. 5855 del 08.03.2021, con indicate prescrizioni e condizioni;

Accertato che l’immobile suddetto è soggetto per intero a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii. per effetto del Decreto Ministeriale del 17.12.1983 emesso ai sensi della Legge 1089/39;

Vista la natura giuridica dell’Ente proprietario dell’immobile per cui il medesimo rientra tra i beni culturali indicati dall’art. 10, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Vista la nota prot. n. 168546 del 15.04.2021 della Regione Toscana, ai fini degli adempimenti di cui all'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

Visto l'art. 53 del D. Lgs. 42 /2004 e ss.mm.ii. per cui l'immobile rientra nel demanio culturale;

Considerato che la destinazione d'uso proposta non è suscettibile di recare pregiudizio alla conservazione e fruizione pubblica del bene e comunque risulta compatibile con il carattere storico artistico del bene medesimo;

Visto che la Commissione regionale per il patrimonio culturale, ai sensi dell'art. 47 del DPCM 2 dicembre 2019 n. 169, ha espresso parere favorevole alla concessione in uso delle unità immobiliari della "Villa Carducci Pandolfini" come da verbale del 26.05.2021 agli atti d'ufficio;

DELIBERA

ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., l'autorizzazione alla concessione in uso per un periodo di anni 50 (cinquanta) delle unità immobiliari facenti parte di un maggior fabbricato denominato "**Villa Carducci Pandolfini**", sito in Provincia di Firenze, Comune di Firenze, Via Guardavia nn. 20-22-32-36-38-42, - distinte al N.C.E.U al **Foglio n. 87, part. 372 subb. 13, 14, 23, 25, 501, 503, 505, 506 e 507 e part. 2588 subb. 501, 503, 505, 506**, con le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art. 57-bis del citato decreto legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di concessione:

1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. In particolare, per quanto riguarda le misure di conservazione programmate si prescrive che gli interventi dovranno preservare gli elementi di valore architettonico e storico-tipologico del complesso edilizio;
2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si stabilisce quanto segue: tenuto conto della conformazione del complesso immobiliare e l'adiacenza delle unità immobiliari oggetto di concessione con le porzioni in consegna a questo Ministero, con particolare riferimento al Salone e alla corte interna, si preferisca alla destinazione d'uso residenziale privata una funzione o una pluralità di destinazioni d'uso che – ponendosi anche in sinergia con le attività della Direzione Regionale Musei della Toscana – siano finalizzate ad incrementare le azioni di valorizzazione e le condizioni fruibili pubbliche del monumento nella sua interezza, tenendo altresì conto delle specificità del quartiere in cui si colloca;
3. L'immobile, non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..



Ministero della cultura

SECRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

La planimetria catastale e l'elaborato grafico dei subalterni, fanno parte integrante della presente delibera che sarà notificata, in via amministrativa, agli interessati.

La presente autorizzazione è trascritta presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso la presente autorizzazione è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero della cultura ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii..

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

**IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
SECRETARIO REGIONALE
dott.ssa Giorgia Muratori**

Firenze,

26 MAG 2021

Giorgia Muratori





Ministero della cultura

SECRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

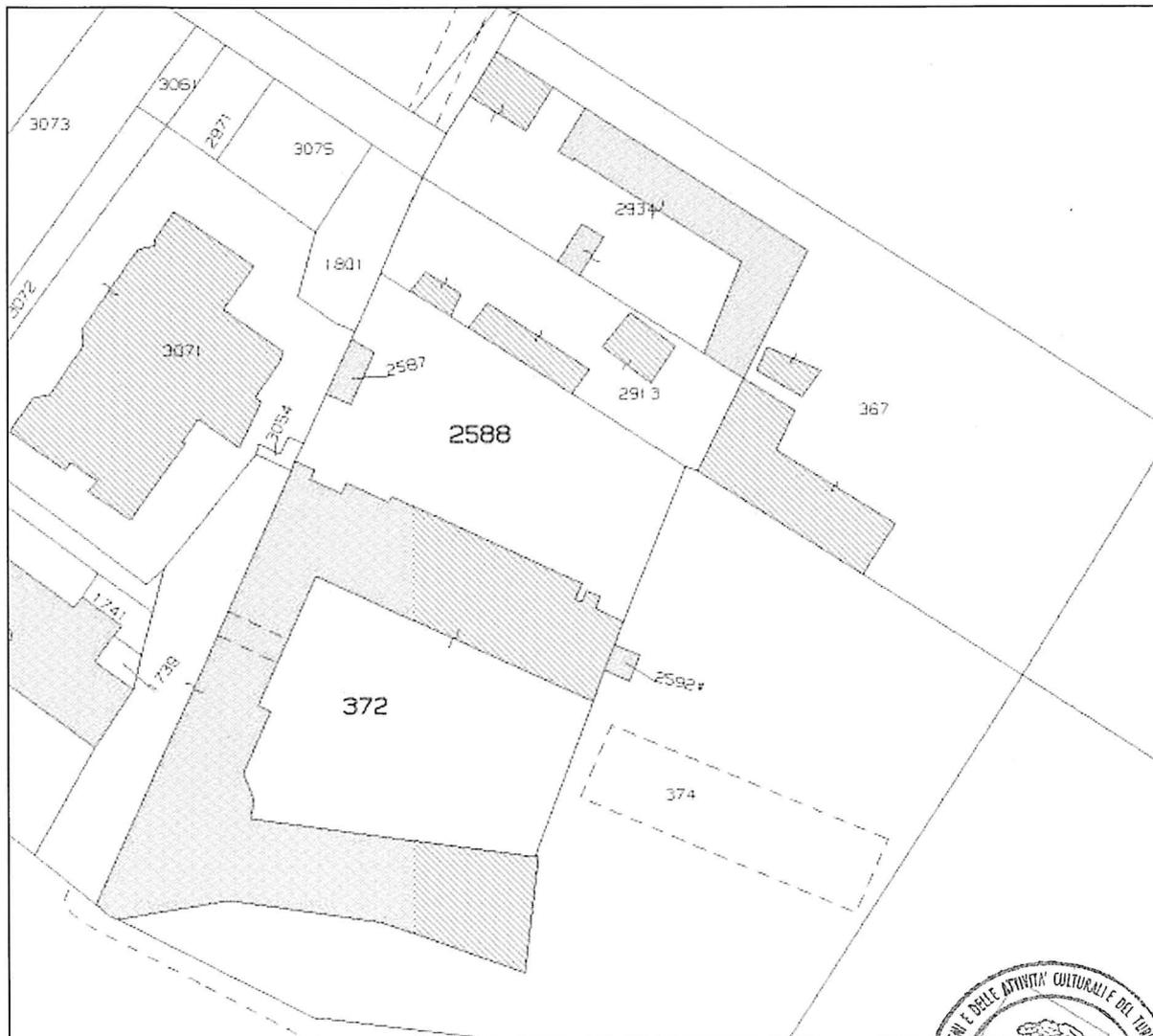
Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Planimetria allegata

Identificazione del Bene

Denominazione Unità immobiliari facenti parte della “Villa Carducci Pandolfini”,
Provincia Firenze
Comune Firenze
Nome strada Via Guardavia
Numero civico 20-22-32-36-38-42

Planimetria catastale Foglio n. 87 part. 372 e 2588



**IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
SECRETARIO REGIONALE
dott.ssa Giorgia Muratori**

Firenze,

26 MAG 2021

Giorgia Muratori





Ministero della cultura

SECRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

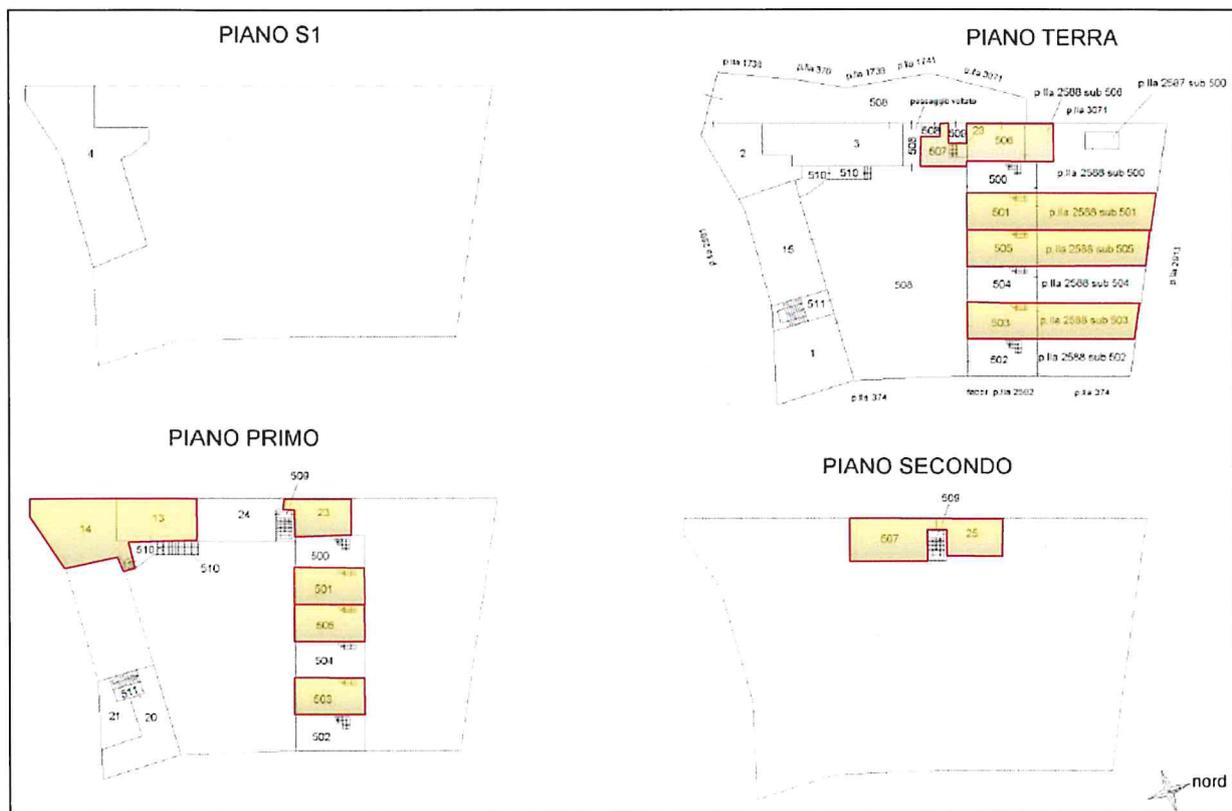
Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Elaborato grafico dei subalterni

Identificazione del Bene

Denominazione Unità immobiliari facenti parte della “Villa Carducci Pandolfini”,
Provincia Firenze
Comune Firenze
Nome strada Via Guardavia
Numero civico 20-22-32-36-38-42

Foglio n. 87 part. 372 subb. 13, 14, 23, 25, 501, 503, 505, 506 e 507 e part. 2588 subb. 501, 503, 505 e 506



IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
SECRETARIO REGIONALE ATTIVITÀ CULTURALE
dott.ssa Giorgia Muratori

Firenze,

26 MAG 2021

Giorgia Muratori



DIREZIONE URBANISTICA

Servizio
Pianificazione urbanistica

Esente da imposta di bollo ai sensi di legge

IL DIRETTORE

vista la domanda presentata da

AGENZIA DEL DEMANIO - DIREZIONE REGIONALE TOSCANA E UMBRIA

visti gli atti del Servizio Pianificazione Urbanistica

CERTIFICA

ai sensi e per gli effetti dell'art.30 DPR 380/01

che l'immobile posto in Firenze, individuato catastalmente nel foglio 87, particelle 2588, 372 secondo il Regolamento Urbanistico (RU) vigente approvato con DCC 2015/C/00025 del 02.04.2015, divenuto efficace con pubblicazione sul BURT n. 22 del 03.06.2015, revisionato con DCC 2015/C/00054 del 05.10.2015 e successive varianti, ricade

interamente in:

ambito dell'insediamento recente (zona B)

parzialmente in:

emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio edificato

emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio aperto

fascia di rispetto cimiteriale

Per la corretta individuazione degli interventi consentiti è necessaria la consultazione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Il presente certificato viene rilasciato ai soli effetti della disciplina urbanistica del RU, salvi e impregiudicati eventuali ulteriori vincoli e/o norme derivanti da altre fonti normative sovraordinate gravanti sull'area.

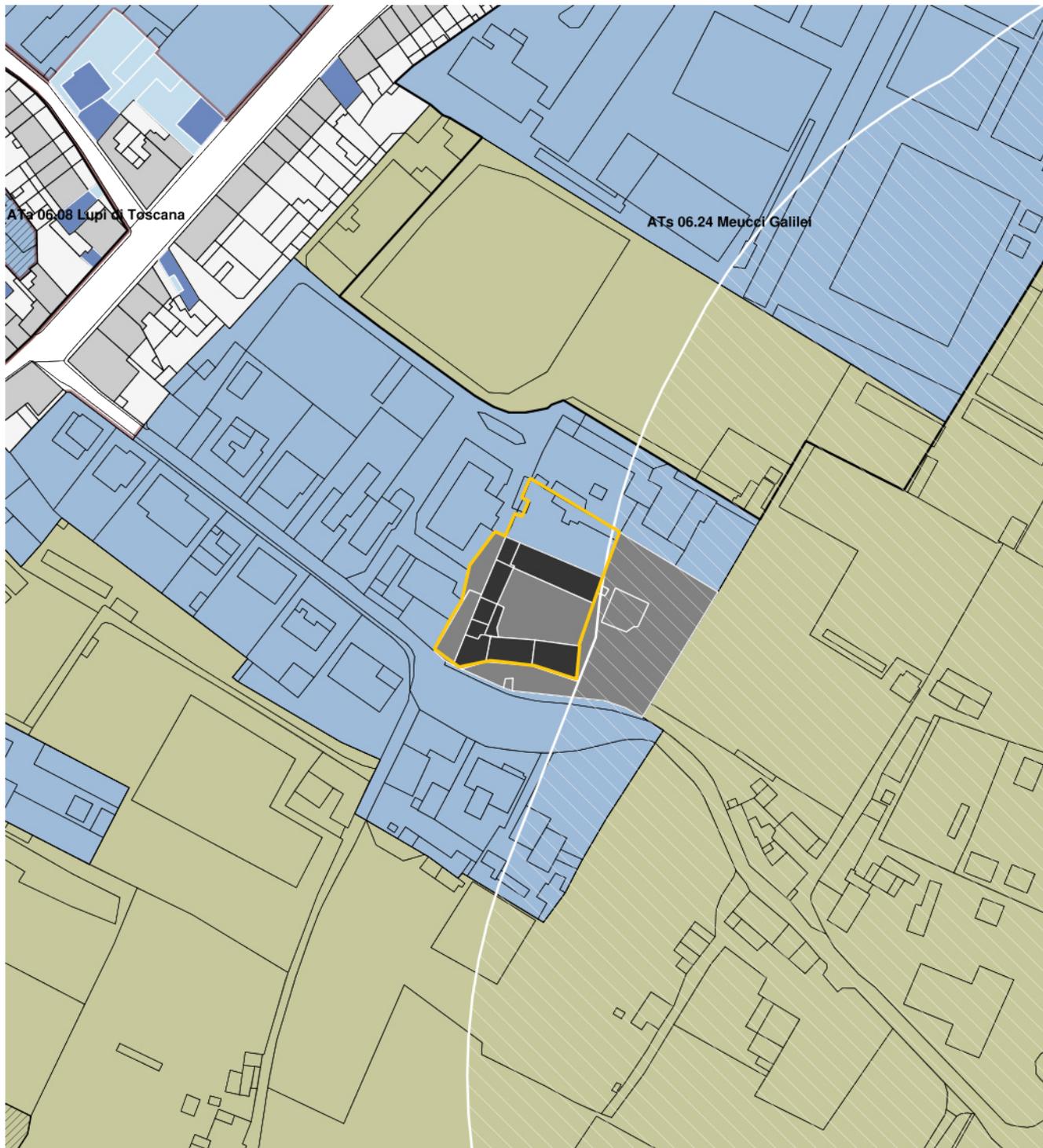
Il Responsabile
Arch. Marcella Panetta

Il Direttore
Direzione Urbanistica
Arch. Stefania Fanfani
documento sottoscritto digitalmente ai sensi della
vigente normativa

Firenze, 19 ottobre 2021

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato risulta sottoscritto esclusivamente con firma digitale da parte del Dirigente del Servizio e viene trasmesso al richiedente mediante posta elettronica per i successivi usi consentiti dalla legge. La data risulta verificabile all'interno del certificato di firma digitale.



scala 1:2.000

foglio 87, particelle 2588, 372



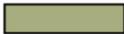
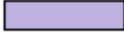
Il presente estratto viene rilasciato ai soli effetti della disciplina urbanistica del RU, salvi e impregiudicati eventuali ulteriori vincoli e/o norme derivanti da altre fonti normative sovraordinate gravanti sull'area.

estratto alla data 19 ottobre 2021

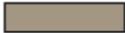
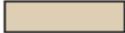
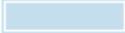
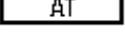
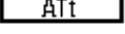
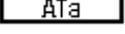
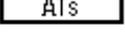
stampato il 19 ottobre 2021

disciplina del suolo e degli insediamenti | legenda

sub-sistemi e ambiti

	sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema
	sub-sistema della pianura coltivata
	sub-sistema della pianura coltivata - parco agricolo dell'Oltregreve
	sub-sistema della collina coltivata
	sub-sistema del bosco
	ambito del nucleo storico (zona A)
	ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)
	ambito dei centri storici minori/borghi storici (zona A)
	ambito dell'insediamento recente (zona B)
	ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)
	ambito dell'insediamento recente - le aree per i depositi a cielo aperto (zona D)

classificazione

	emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio edificato
	emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio aperto
	emergenze di valore storico architettonico - spazio edificato
	emergenze di valore storico architettonico - spazio aperto
	edifici singoli o aggregati di interesse documentale - spazio edificato
	edifici singoli o aggregati di interesse documentale - spazio aperto
	tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato
	tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio aperto
	emergenze di interesse documentale del moderno - spazio edificato
	emergenze di interesse documentale del moderno - spazio aperto
	edificato recente - spazio edificato
	edificato recente - spazio aperto
	edificato recente - elementi incongrui - spazio edificato
	edificato recente - elementi incongrui - spazio aperto
	verde di permeabilità ecologica
	aree di riqualificazione ambientale
	piani attuativi in itinere
	insediamenti unitari
	area di trasformazione
	area di trasformazione/SUL in trasferimento
	area di trasformazione/SUL in atterraggio
	area di trasformazione per servizi

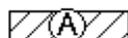
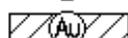
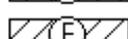
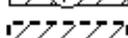
-  aree per servizi pubblici
-  aree per servizi privati di uso pubblico

spazi e servizi pubblici

-  piazze e aree pedonali
-  aree per parcheggio
-  verde pubblico/parchi
-  verde pubblico/parchi - nodo rete ecologica
-  verde ripariale
-  verde ripariale - nodo rete ecologica
-  parchi e giardini di interesse storico
-  parchi e giardini di interesse storico - nodo rete ecologica
-  orti sociali
-  aree per impianti sportivi
-  scuola dell'obbligo
-  scuola secondaria
-  università
-  servizi collettivi
-  complesso ospedaliero
-  cimitero
-  ERP - edilizia residenziale pubblica

spazi e servizi privati di uso pubblico

-  aree per parcheggio privato
-  parcheggi privati a servizio della residenza e delle attività economiche
-  aree per impianti sportivi privati
-  scuola dell'obbligo
-  scuola secondaria
-  università
-  servizi privati
-  esercizi storici di somministrazione

-  aeroporto
-  autostrade e SGC
-  rete ferroviaria
-  TAV

-  rete tramviaria esistente
-  rete tramviaria di progetto

-  piste ciclabili esistenti
-  piste ciclabili di progetto

-  fascia di rispetto cimiteriale