

A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Toscana e Umbria

Firenze, 28/06/2013
Prot. n. 2013/12594

Alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e
Paesaggistici della Toscana
Lungarno A.M. Luisa de' Medici, 4
50122 FIRENZE

Oggetto: Firenze – Immobile demaniale posto in Firenze, Largo Fermi, denominato “Podere Colombaia”, facente parte del complesso demaniale “Villa del Poggio Imperiale e Poderi annessi” – FID0044. Autorizzazione ai sensi Capo IV, Sezione I del D.Lgs. 42/04 ai fini della concessione in uso di immobili pubblici di interesse culturale per le finalità di cui al comma 1 dell’art. 57bis del D. Lgs. 42/04

Con la presente questa Agenzia intende ottenere da parte di codesta Direzione Regionale la necessaria autorizzazione prevista ex 57 bis del D. Lgs. 42/2004, ai fini della procedura di valorizzazione e utilizzazione, anche a fini economici, del bene immobile in oggetto, prevista dalla normativa vigente e attuata mediante la concessione di valorizzazione dell'immobile medesimo ai sensi dell'art. 3bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.

Preme innanzitutto puntualizzare che il bene è stato inserito in un percorso di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico per finalità turistico-ricettive, culturali e socio-economiche denominato “Progetto Valore Paese - Dimore”.

Com'è noto, si tratta di una iniziativa promossa da questa Agenzia, in collaborazione con Invitalia e ANCI, al fine di costruire un sistema a rete nazionale di immobili pubblici di valore storico artistico e paesaggistico, valorizzabili per le finalità sopraindicate attraverso azioni mirate di recupero architettonico, conservazione attiva, promozione e sviluppo dei territori e delle eccellenze italiane.

Nell'ambito di tale programma è stato condiviso, a seguito di un tavolo di lavoro congiunto svoltosi in data 31.01.2013, al quale ha partecipato anche un rappresentante di codesto Dicastero, il testo di un “Invito pubblico a manifestare interesse”, ed è stato altresì convenuto di costituire un apposito Comitato tecnico istituzionale, con il compito di fornire indirizzi strategici per l'attuazione e il governo del progetto. Codesto Ministero ha

Servizi Territoriali Firenze 1 (Firenze)


Via Laura, 64 – 50121 – Firenze – Tel. 055.200.711 – Fax 055.26.38.766
Orario di apertura al pubblico: Lunedì, Mercoledì e Venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:30
e-mail: dre.ToscanaUmbria@agenziademanio.it
PEC: dre_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it
Contact Center 800.800.023

assicurato la partecipazione a detto Comitato mediante nota prot. n. MBAC-UDCM Gabinetto 5370-04/04/2013 c. 13.00.00/52.1. L'Invito pubblico a manifestare interesse è stato altresì promosso, anche dal Ministero per la Coesione Territoriale, dal Ministero per lo Sviluppo Economico e dal Ministero per gli Affari Regionali, il Turismo e lo Sport. Per ogni ulteriore dettaglio al riguardo e per qualunque utile informazioni, si rinvia al sito web di questa Agenzia.

Premesso quanto sopra, si precisa che l'intero compendio della Villa del Poggio Imperiale, inclusi i poderi annessi, è stato dichiarato di particolare interesse storico artistico e tutelato ai sensi del R.D 1089/1939 e ss.mm. a seguito di declaratoria della Soprintendenza ai Monumenti di Firenze n. 34 del 5 gennaio 1954, cui è seguita l'iscrizione dei suddetti beni tra i beni appartenenti al Demanio Pubblico dello Stato ramo Storico Artistico, avvenuta con nota n. 32795 del 9 giugno 1960 del Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Demanio. L'area in cui ricade il compendio è stata inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico con D.M. del 5 novembre 1951.

E' attualmente in corso una nuova verifica dell'interesse culturale dell'intero complesso, mediante le modalità descritte dal decreto dirigenziale interministeriale del 6 febbraio 2004 e ss.mm.ii. Il bene è stato inserito nell'elenco trasmesso a gennaio 2013 con le modalità temporali stabilite negli accordi regionali di cui all'art. 2 comma 2.

L'immobile è parte integrante di un più ampio complesso demaniale denominato "Villa del Poggio Imperiale" composto dalla Villa mediceo-lorenese di Poggio Imperiale, da alcuni poderi limitrofi ad essa e da appezzamenti di terreni agricoli. Tutto il compendio in esame è transitato tra i beni appartenenti al Demanio Pubblico dello Stato con l'incorporazione nel Regno d'Italia del Granducato di Toscana.

Come meglio specificato nell'Information Memorandum allegato alla presente, che costituirà documentazione tecnica di gara, il complesso è costituito dal fabbricato colonico principale, da un annesso adiacente al corpo di fabbrica principale, da un secondo annesso ubicato poco distante, da un ampio appezzamento di terreno agricolo che circonda i suddetti fabbricati e da un secondo appezzamento di terreno posto sull'altro lato del viale di Poggio Imperiale, che di fatto divide in due il compendio. I fabbricati si trovano tutti nella parte più a monte del compendio, in prossimità della Villa del Poggio Imperiale; da qui, i terreni digradano lentamente verso valle, in direzione del centro storico di Firenze.

La porzione del compendio oggetto della presente richiesta di autorizzazione è identificata catastalmente come segue:

Ufficio Provinciale di:		Firenze	
Comune di:		Firenze	
Catasto Terreni			
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca
134	91	Seminativo arboreo 3	2 18 60
135	468	Seminativo arboreo 3	2 01 10
135	93	Ente Urbano	00 44
135	94	Ente Urbano	10 60

135	323	Ente Urbano	00 65	
135	324	Ente Urbano	00 02	
Catasto Fabbricati				
Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Rendita
135	93	C/6	37 m²	€ 112,74
135	94	A/3	14 vani	€ 1.084,56
	323			
	324			

Elementi a corredo della richiesta di autorizzazione previste dall'art. 57bis del D. Lgs. 42/2004:

- a) Destinazione d'uso in atto: Sin dalla sua edificazione Podere Colombaia è stato originariamente adibito a struttura a servizio dei possedimenti agricoli afferenti alla Villa padronale. In particolare l'edificio era destinato al soddisfacimento di servizi essenziali indissolubilmente e storicamente legati al contratto agrario della mezzadria, quali le stalle, i depositi dei prodotti dell'azienda agricola e l'abitazione del colono a servizio dell'Eduacandato della S.S. Annunziata. Attualmente il bene è in disuso da diverse decine di anni.
- b) Programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene: Il recupero e la rifunzionalizzazione dell'immobile sarà volto principalmente alla salvaguardia delle qualità storiche ed architettoniche dell'edificio, alla conservazione dell'integrità degli organismi, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali, della storicità ed artisticità degli elementi edilizi e decorativi. Soluzioni, quindi, che sappiano guardare alla tutela delle connotazioni originali delle tipologie edilizie presenti, all'uso dei materiali originari e tradizionali del luogo. Vista la natura del complesso, saranno anche previsti interventi integrati sugli spazi aperti che valorizzino l'identità del bene, anche in relazione alle caratteristiche del tessuto urbano e dell'insediamento collinare nel quale è inserito.
- c) Indicazione degli obiettivi di valorizzazione: Attraverso lo strumento della concessione di valorizzazione, 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 a percepire 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. Nel caso specifico, l'iniziativa "Valore Paese – DIMORE" relativa al recupero e trasformazione del "Podere Colombaia", andrà tenuto in considerazione il rapporto con le preesistenze storico, artistiche e paesaggistiche, e la relazione con i grandi attrattori e le eccellenze del territorio fiorentino, con particolare riguardo alle peculiarità emergenti dell'ambito collinare-

agricolo, nonché alle relazioni tra il paesaggio aperto e il centro storico. Inoltre, visto il contesto storico nel quale il Podere è inserito, andrà perseguito l'obiettivo generale della valorizzazione del patrimonio storico-culturale ed ambientale del compendio demaniale della "Villa del Poggio Imperiale".

- d) Indicazione della destinazione d'uso prevista: Il progetto di riqualificazione e valorizzazione di Podere Colombaia dovrà considerare il valore identitario del luogo, quale esempio di "villa con giardino", tipico del modello insediativo inaugurato dai Medici di gestione ed organizzazione del territorio, dove l'architettura è in rapporto dialettico ed aperto con gli elementi naturali ed il paesaggio circostante. L'operazione potrà così dare vita ad una "dimora", che sia espressione della forte identità del territorio, dove le nuove attività turistico-culturali che si ipotizza di insediare tengano in debita considerazione l'intero complesso della Villa del Poggio Imperiale. In tal senso, oltre alle tradizionali attività ricettive potranno trovare spazio anche modelli di turismo sostenibile alternativi a quelli tradizionali, favorendo il contatto con l'ambiente naturale o il tessuto storico, nonché attività e luoghi di relazione rivolti ai cittadini e ai turisti, spazi dedicati al tempo libero, ad eventuali attività culturali all'aperto, legate alla coltivazione e alla promozione dei prodotti locali (fattorie didattiche, agriturismi, percorsi naturali, rurali, culturali associati all'ospitalità, etc.). In particolare, gli equilibri della proposta andranno tarati in relazione alla vocazione agricola dei terreni rispetto ai quali è richiesta una attenta valutazione circa le nuove funzioni proposte così come la preservazione dell'area dalla costruzione di nuovi manufatti. Mentre una dimensione maggiormente privata, potrà essere attribuita all'edificio colonico principale, luogo dove accogliere i visitatori e far conoscere lo splendido paesaggio collinare, la storia, la cultura e i prodotti ad esso collegati (agricoltura, enogastronomia, itinerari di scoperta, campi scuola, escursioni e visite guidate, ecc.).
- e) Modalità di fruizione pubblica del bene: L'ipotesi progettuale dovrà amalgamare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità. La fruizione ampliata dell'edificio storico dovrà certamente coniugarsi in modo efficace, oltre che con le istanze di conservazione del Podere Colombaia, anche con attività correlate che mettano in comunicazione il Podere con la Villa alla quale l'edificio stesso era asservito.

Resta inteso che la proposta selezionata nell'ambito dell'invito ad offrire, dovrà essere sviluppata in successive fasi di progettazione architettonica, di livello definitivo e/o esecutivo, da sottoporre successivamente all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela secondo la normativa vigente. Pertanto in tale fase sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi al complesso storico.

Alla presente richiesta di autorizzazione si allega un Information Memorandum contenente in maniera dettagliata tutte le informazioni sinteticamente riportate di sopra e altre ulteriori utili informazioni relative al complesso del Podere Colombaia (Indicazioni progettuali, inquadramento territoriale, descrizione della consistenza degli immobili, qualità architettoniche, etc.).

Per ogni esigenza o chiarimento, potrà essere contattato il referente dell'istruttoria Antonio Bino al numero telefonico 055 20071231 o al numero 335.1974716 all'indirizzo di posta elettronica antonio.bino@agernziademanio.it.

Per quanto di competenza si resta in attesa di ricevere il relativo provvedimento autorizzativo secondo quanto disposto dall'art. 57bis del D.Lgs. 42/04.

Distinti saluti.



 Direttore Regionale
Stefano Lombardi
AGENZIA DEL DEMANIO
DIREZIONE REGIONALE TOSCANA E UMBRIA
SERVIZI TERRITORIALI
FIRENZE FIRENZE 1 (FIRENZE)
IL RESPONSABILE
Paolo Degli Innocenti
