

Comune di Firenze

Ambito Lode Fiorentino



INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA DELLE FACCIATE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA COPERTURA DI UN EDIFICIO POSTO NEL COMUNE DI FIRENZE IN VIA FIESOLANA 5 - SEDE DEGLI UFFICI DI CASA SPA

Finanziamento: Fondi derivanti dal bilancio di Casa Spa

Operatore: CASA SPA



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Marco Barone

PROGETTO ARCHITETTONICO
Arch. Rosanna De Filippo

TAV. N°	DISEGNO: RELAZIONE STORICA	SCALA: 1:100
ES-AR 0.1		DATA: Aprile 2021
		M207-ES-AR-00.1-01
ADDETTO ALLA VERIFICA	Geom. Alessio Romagnoli	



RELAZIONE STORICA

PROGETTO PER I LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA DELLE FACCIATE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA COPERTURA DI UN EDIFICIO POSTO NEL COMUNE DI FIRENZE VIA FIESOLANA, 5 SEDE DEGLI UFFICI DI CASA SPA.

Redazione a cura dell'Arch. Rosanna De Filippo, iscritto all'ordine degli Architetti di Firenze al n° 6344 e dipendente di CASA s.p.a. di Firenze.

PREMESSA

La presente relazione è afferente al fabbricato posto in Firenze in Via Fiesolana 5, Sede di CASA SPA "Ente Gestore del Patrimonio immobiliare dei Comuni del LODE Fiorentino" originariamente denominato IACP "Istituto Autonomo delle Case Popolari", poi ATER "Azienda per l'edilizia Residenziale Pubblica".

L'Istituto Autonomo delle Case Popolari di Firenze fu costituito per iniziative del Comune nella primavera del 1909, un anno dopo l'entrata in vigore della Legge Luttazzi, con l'intento di ovviare al "difetto di case sane ed economiche", da destinare ai ceti sociali meno abbienti.

L'istituto fu successivamente riconosciuto come "Corpo morale" con Regio Decreto del 16 Agosto 1909 ed ammesso a beneficiare dei finanziamenti statali.

Nel 1936, in applicazione della Legge 6 Agosto 1935, l'Ente viene trasformato in "Istituto Provinciale" con la denominazione di "Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Firenze".

In realtà l'autorità del regime si era già manifesta nel 1926 quando il Commissario straordinario, Dott. Alfredo Curcio, era stato insediato alla guida dell'Ente.

L'edificio della sede dell'istituto di Via Fiesolana 5, ancora oggi in uso, è stato acquistato il 12 Gennaio 1925 da Ugo Giovannozzi, allora Direttore Tecnico dello IACP. Questi l'aveva acquistato dal precedente proprietario M. A. Pini due anni prima, l'11 dicembre 1923. Nel contratto di compravendita l'immobile era così descritto: "Casa corte e giardino di piani 3 e vani 28 posta in Firenze".

Ampliamenti immediatamente successivi all'acquisto hanno modificato lo spazio della corte; nel 1968 è stata edificata ex novo l'ala sinistra dell'edificio.

Nel 1990 dopo lo studio di possibili trasferimenti della SEDE in ambienti da ristrutturare (vedi ex Cinema Corso) o da costruire (Vedi progetto per via gran Bretagna) è stato deciso di mantenere la Sede storica, e di ampliarla con l'acquisto delle abitazioni adiacenti verso Via di Mezzo.

NOTIZIE STORICHE

L'edificio storico, le cui caratteristiche architettoniche risalgono alla radicale ristrutturazione cinquecentesca di un immobile più antico, aveva una forma a "L" che racchiudeva la corte lastricata, sul retro si apriva il giardino. Negli anni, date le crescenti necessità di spazio dell'Ente, l'area sul retro dell'edificio è stata più volte rimaneggiata, per la creazione di nuovi ambienti coperti.

Il fabbricato è una costruzione cinquecentesca disposta su tre piani fuori terra, allineata a Via Fiesolana, a sinistra provenendo da P.zza Salvemini (Poste nuove); sul retro trovasi corte esclusiva utilizzata a giardino.

L'area di sito ha un'estensione complessiva di mq 493 ca. e risulta attualmente coperta per mq 327 (66%). Sul fronte strada la costruzione presenta ben conservati gli aspetti architettonici originari, infatti, ad esclusione di una porta successivamente realizzata al Piano Terra ed oggi interamente tamponata, non risultano significative manomissioni del prospetto.

Sul fronte tergale invece, sono state eseguite notevoli alterazioni all'originaria forma, con aggiunta di corpi di fabbrica ed inserimento di nuovi elementi, per cui soltanto alcune porzioni del prospetto risultano mantenere il carattere dell'antico edificio.

Da un'indagine sommaria sulle strutture murarie si può desumere l'evoluzione costruttiva del complesso nel corso del tempo, in particolare il nucleo cinquecentesco risulta costituito da un corpo di fabbrica su tre piani, più scandinato e piano sottotetto con affaccio sul fronte tergale, il tutto a forma planimetrica ad "elle" rivolta sul retro. A detta originale struttura, come citato, sono state operate successivamente aggiunte, la più significativa delle quali è costituita da un corpo di fabbrica su tre piani, piano terra, ammezzato e primo piano, eseguito in aderenza ai suddetti lati interni della "elle"; su tale costruzione è stato poi eseguito un ulteriore vano, oggi destinato a servizio igienico, ed un tratto di corridoio di distribuzione interna per il secondo piano, con annessa terrazza. Per collegare detta nuova struttura, risultante a piani sfalzati, rispetto al resto dell'immobile, è stata aggiunta una scala interna, in parte incastrata nella vecchia costruzione.

Altre aggiunte risultano realizzate al piano sottotetto, con nuovo vano ed un piccolo servizio, aggettanti sulla sottostante copertura.

Un più recente ampliamento è stato eseguito al piano terra, con un nuovo corpo di fabbrica, su di un solo piano, allocato nella corrispondente porzione meridionale della corte tergale e composto di due vani.

Infine, la realizzazione di un vano ascensore che collega solo piani dall'interrato al secondo.

Tale ascensore è stato ubicato all'interno del fabbricato esistente, in posizione tale da consentire l'agibilità funzionale e da non interessare ambienti particolarmente caratterizzati sul piano dei caratteri formali, storici, architettonici.

E' da rilevare che per l'utilizzazione del sottotetto è stata realizzata una scala interna prefabbricata nell'androne del secondo piano e parimenti è stata modificata anche quella già probabilmente esistente per tale funzione, in corrispondenza del vano scale principale.

La distribuzione interna è caratterizzata da un corpo centrale costituito dal pozzo scale, articolato su due rampe unidirezionali, più quella discesa alle cantine e quella del sottotetto, che son tra loro collegate dall'androne di ingresso a piano terra e da corrispondenti vani di arrivo ai singoli piani. A destra di questa struttura, guardando la facciata, sono collegati tra sovrastanti saloni, diversamente suddivisi ad oggi, per spazi di lavoro (tramezzi, pareti prefabbricate od attrezzate). Altrettanto si manifesta sul sinistro della scala, ma per una superficie di piano inferiore.

E' da notare su questo verso, la creazione di un soppalco praticabile (h. 1,60 ca.), inserito fra il primo ed il secondo piano, ribassando il preesistente solaio.

Sul fronte tergale invece, sono state eseguite notevoli alterazioni all'originaria forma, con aggiunta di corpi di fabbrica ed inserimento di nuovi elementi, per cui soltanto alcune porzioni del prospetto risultano mantenere il carattere dell'antico edificio.

Sul retro del fabbricato si ha una porzione di immobile originario costituita dai vani retrostanti i predetti saloni, a sinistra lato facciata e distribuiti sui tre citati piani, l'altra parte del retro appare composta dai citati corpi aggiuntivi, il tutto collegato con un articolato incastro di corridoi e scale interne, con una ripartizione su piani sfalzati.

In definitiva l'unità immobiliare palesa nel tempo una serie di modificazioni, resesi necessarie per adeguare la capacità dell'involucro alle esigenze funzionali via intervenute.

L'attuale stato si configura a totale destinazione ad uffici, ad esclusione del piano cantine, in parte destinato a deposito e nell'unico vano tergale utilizzato a centrale termica, con accesso esclusivo da scala esterna nella corte interna.

RELAZIONE DESCRITTIVA

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra (PT, P1°, P2°, P3°) oltre al piano interrato, allineata a Via Fiesolana, sul retro è presente una corte esclusiva utilizzata a giardino.

L'edificio è contraddistinto da una caratteristica forma a "L", costruito in aderenza ad altri fabbricati di proprietà privata.

Sul fronte strada la costruzione presenta ben conservati gli aspetti architettonici originari.

Il palazzo spicca nella via per la nobiltà del disegno del fronte, dai tipici tratti cinquecenteschi, e per la notevole estensione del corpo di fabbrica, con i suoi tre piani organizzati su sei assi. Al piano

terreno gli ultimi restauri hanno riportato a vista porzioni di bugnato di un più antico edificio tre quattrocentesco. Al centro del fronte è uno scudo con il campo ora privo di arme. Una "buchetta del vino" è a destra del portone.

Dalla prima metà del cinquecento, per quattro secoli circa, nella città di Firenze era diffuso un modo particolare di vendere il vino. Attraverso i cosiddetti finestrini posti a fianco dei portoni principali di tanti palazzi signorili, le ricche famiglie fiorentine smerciavano i vini prodotti nei loro vigneti nel contado intorno alla città. Questo sistema innovativo di vendita diretta è ancora visibile in centoquaranta finestrini del vino presenti su tutto il territorio comunale in particolare nel Centro Storico.

Il Fabbricato è impostato sul fronte principale ad una quota di +0,37 m rispetto alla quota 0,00 m della strada pubblica, Via Fiesolana, è reso accessibile attraverso una rampa esterna prefabbricata metallica, con pianali in legno.

Il Piano Terra accoglie i servizi di portierato, una sala di attesa, una sala di ricevimento al pubblico, i bagni, nonché parte dei locali destinati a Uffici. Dal PT si accede alla corte interna destinata a giardino.

Sempre dal PT, attraverso un vano scala di pregio, si accede ai vari piani e si distribuiscono i restanti uffici. Il palazzo nel 1999 è stato dotato anche di impianto ascensore che collega solo piani dall'interrato al 2°, il piano terzo è collegato da una scala interna prefabbricata e da questo piano sempre attraverso una scala interna si raggiunge il sottotetto.

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura mista e finiture ad intonaco con elementi lapidei che vanno a incorniciare le aperture della facciata principale.

Entrambe le facciate presentano un significativo degrado, l'intonaco si presenta distaccato in alcune parti, gli elementi architettonici in pietra serena sono corrosi e mancanti in alcuni punti, la tinteggiatura evidenzia scoloriture e aree annerite.

Gli infissi sono in legno hanno un vetro ripartito in rettangoli più piccoli da elementi in metallo con scuretti interni in legno sulla facciata principale, e persiane alla fiorentina sul prospetto tergale, lato giardino.

La struttura della copertura è in legno con manto in cotto. La gronda del tetto è sporgente circa 1,30 m dal filo della facciata principale, sul lato tergale sporge di circa 60 cm.

Sul tetto sono presenti camini, esalatori ed antenna TV. Le macchine degli apparecchi di condizionamento sono posizionate sulla facciata posteriore lato giardino.

L'edificio ricade nell'ambito del Nucleo Storico (ZONA A) – Classificazione vigente: Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale – del Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze - art. 65 delle norme tecniche di attuazione come si evince dagli estratti del RUC – Descrizione: spazi e servizi privati di uso pubblico.

La sede di CASA SPA, di proprietà della stessa CASA SPA, è identificata al Catasto dei fabbricati:

- foglio 167 particella 107 corrispondente all'intero edificio del nc 5;
- foglio 167 particella 106 sub. 3, 4, e 5 corrispondente ai locali del PT, del Piano 1°, 3° e 4°, del nc 7;
- foglio 167 particella 97 sub. 5 corrispondente ai locali del P3° del nc. 3;
- foglio 167 particella 105 sub. 1 corrispondente ai locali del PT del nc. 15/R;
- foglio 167 particella 104, sub. 4 e 5 corrispondente ai locali del PT del nc. 35/R;

I lavori in oggetto interesseranno solo la particella 107, cioè l'edificio al nc 5.

Più precisamente i lavori sono volti al recupero della facciata principale con ripresa e pulizia delle parti degradate, sia intonacate che in pietra e della tinteggiatura rispecchiando l'esistente, ripristino della facciata tergale oltre al ripristino e consolidamento del tetto con inserimento di un sistema anticaduta costituito da linea vita e golfari del tipo integrato.

Firenze lì, 26/04/2021

Il Tecnico
Arch. Rosanna De Filippo
