

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili in Borgo San Lorenzo

“HOTEL PARCO DEI FIORI S.R.L.”

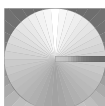
Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Dott. Francesco Terzani, Liquidatore della “Hotel Parco dei Fiori S.r.l.” con sede a Borgo San Lorenzo (FI) in Via Faentina n. 46/A, codice fiscale e Partita Iva 01749790489, di redigere perizia di stima degli immobili in Borgo San Lorenzo di proprietà della predetta società finalizzata alla determinazione del loro valore di mercato, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Si procederà alla descrizione dei beni immobili fornendo quei dati utili puntualizzati al “Capitolo 9 – Rapporto di valutazione” del CVI (Codice delle Valutazioni Immobiliari), con i seguenti limiti ricevuti per l'espletamento dell'incarico sulla base delle specifiche richieste del committente e precisamente:

Pag. 1

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- determinazione del più probabile “Valore di Mercato” dei beni in conformità degli standards di valutazione, da intendersi come “il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”
- esonero dal rilevamento dell'inquinamento acustico;
- esonero dalla verifica della presenza di amianto ed altre contaminazioni ambientali;
- esonero dalla verifica della presenza e/o validità dell'eventuale certificato di prevenzione incendi riferito a parti esclusive e condominiali;
- esonero dalla verifica di conformità, rispondenza o funzionamento della dotazione impiantistica;



- esonerato della verifica di idoneità strutturale;
- il giudizio di commerciabilità del bene eventualmente espresso è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019.

RELAZIONE

OGGETTO DELLA PERIZIA

Albergo con alloggio del custode e parco in Borgo San Lorenzo (FI), frazione Ronta, Via Faentina n. 72..... 3

Accertamento della Proprietà..... 3

Identificazione Catastale e Confini 3

Descrizione della Zona 4

Descrizione Dei Beni 5

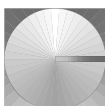
Disponibilità del Bene 6

Conformità Urbanistica..... 6

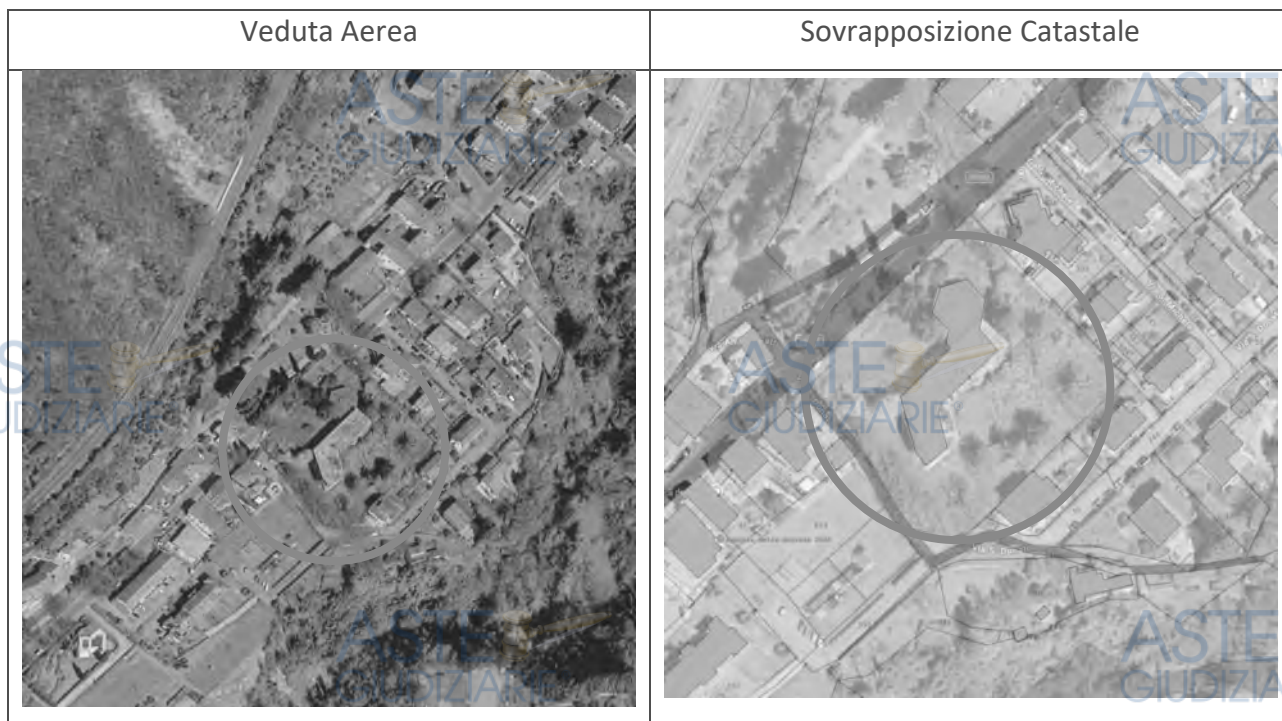
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo 9

Iscrizioni e Trascrizioni..... 9

Valore di Mercato dei Beni 9



**Albergo con alloggio del custode e parco in Borgo San Lorenzo (FI),
frazione Ronta, Via Faentina n. 72**



Pag. 3

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto alla Hotel Parco dei Fiori S.r.l. per acquisto fattone da [REDACTED] e [REDACTED] con atto rogato dal Notaio Renzo Chiavistelli in data 14.6.1980 rep. 15190, trascritto a Firenze il 18.6.1980 part. 10581.

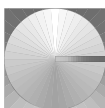
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

ALBERGO

Al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo il bene, intestato alla Hotel Parco dei Fiori Società a Responsabilità Limitata, è così individuato:

- **Foglio 54 mappale 57 sub. 5**, categoria D/2, rendita catastale € 18.329,06.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto sono rappresentate 22 camere con bagno invece delle 27 presenti, avvenuta installazione di ascensore con creazione di relativo vano tecnico, ampliamento centrale termica, realizzazione di tre servizi igienici e realizzazione di soppalco nel magazzino al piano seminterrato.



Al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo il bene, intestato alla Hotel Parco dei Fiori Società a Responsabilità Limitata, è così individuato:

- **Foglio 54 mappale 57 sub. 4**, categoria A/3 di classe 3^a, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 89, rendita catastale € 348,61.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

PARCO

L'ampio resede circostante non risulta essere rappresentato autonomamente poiché non esiste alcun elaborato planimetrico in atti. È quindi desumibile che sia ente comune dell'albergo sub. 5 e dell'appartamento del custode sub. 4. Per la sua indicazione è possibile far riferimento alla particella sulla quale insiste il fabbricato così distinta al Catasto Terreni:

- **Foglio 54 mappale 57**, ente urbano di mq. 6.630.

Confini: Via San Donato, Via Faentina, condominio di Via Faentina n. 74, [REDACTED]

[REDACTED], Condominio di Via San Donato n. 15/27, [REDACTED]

salvo se altri.

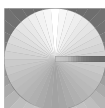
Pag. 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Ronta è una frazione del Comune di Borgo San Lorenzo situata a circa 7 km dal capoluogo comunale, ai piedi della catena appenninica nella valle del torrente Ensa, affluente del fiume Sieve, in un contesto altimetrico comunale compreso tra 177 e 1.144 m s.l.m.. Storicamente Ronta ha attratto un turismo di villeggiatura estiva legato al clima collinare-montano più fresco rispetto a Firenze, alla presenza di ville storiche (Villa Edlmann, Villa Liccioli, Villa Gerini, Villa Pananti Moretti) che testimoniano un'antica frequentazione da parte della borghesia fiorentina in cerca di soggiorni climatici.

La frazione dispone di una propria stazione ferroviaria ed è collegata al capoluogo anche tramite un servizio di navetta locale ("Circolare Borgo") potenziato nei giorni festivi per le frazioni di Ronta, Luco, Grezzano e Panicaglia, mentre l'aeroporto di Firenze Peretola si trova a circa 29 km.

Dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, il territorio circostante presenta un paesaggio collinare-montano tipico del Mugello, ricco di boschi e corsi d'acqua, con la vicina località "Il Pozzo" presso la Madonna dei Tre Fiumi, area di interesse storico-archeologico raggiungibile lungo la panoramica per Vicchio, e più in ampio raggio attrattori come il Lago di Bilancino (13,5 km) e il



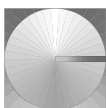
tracciato escursionistico della Via degli Dei (18 km). Sul piano turistico, l'elemento di maggior peso per l'attività alberghiera è la vicinanza all'Autodromo Internazionale del Mugello, a soli 4,6 km, polo di richiamo nazionale e internazionale per eventi motoristici capace di generare picchi di domanda concentrati in specifiche finestre stagionali, affiancato dallo UNA Poggio dei Medici Golf Club (7,9 km) e da un'offerta enogastronomica legata alle aziende vinicole del Mugello e del Chianti, come Castello Nipozzano e Castello del Trebbio, oltre a edifici religiosi di interesse storico-artistico quali la chiesa di San Michele a Ronta. Sul fronte dei servizi, la frazione offre una dotazione commensurata alla propria dimensione, con attività commerciali di vicinato ed esercizi di ristorazione, mentre i servizi di rango superiore (sanitari, scolastici, commerciali) sono facilmente raggiungibili nel vicino capoluogo grazie ai collegamenti su gomma e ferro descritti.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un fabbricato a destinazione alberghiera comprensivo di una porzione adibita ad alloggio del custode ed annesso parco circostante, posto nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI), frazione Ronta, in Via Faentina n. 72, disposto su tre livelli. Al piano terreno si trovano una sala ristorante esagonale, cucina, sala bar, sala tv, atrio, portineria, ufficio, servizi igienici, sette camere con bagno, per una superficie esterna lorda (SEL) complessiva di mq. 852 circa, oltre a terrazza sul retro di mq. 132 circa e circostante parco di mq. 5.640 circa; al piano primo si trovano venti camere con bagno e corridoi per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 584 circa, oltre a balconi per complessivi mq. 144 circa; al piano seminterrato si trovano una sala da ballo esagonale, sala bar, sala banchetti, due locali magazzino, centrale termica, centrale idrica, locale ascensore, ingresso e disimpegni, alloggio del custode composto da due vani, cucinotto, bagno e disimpegno per una superficie esterna lorda complessiva (SEL) di mq. 855 circa oltre a due soppalchi per complessivi mq. 40 circa. I vari livelli sono internamente collegati mediante due vani scala ed un ascensore.

Costruito alla fine degli anni '60, il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura, copertura piana con facciata ad intonaco civile tinteggiato. Le rifiniture presenti sono quelle dell'epoca di costruzione, ovvero pavimenti in marmo in parte del piano terreno ed in piastrelle di ceramica nelle restanti parti, rivestimenti in ceramica nei bagni ed in cucina, finestre in legno con avvolgibili in legno.

L'attività è cessata ormai da molti anni e l'intero fabbricato trovasi in stato di abbandono ed oggetto di atti vandalici generalizzati al suo interno; presenta copiose infiltrazioni di acqua che



hanno ammalorato intonaci ed infissi, causando allagamenti all'interno che hanno reso insalubri gli ambienti e non usufruibili se non con pesante intervento di ristrutturazione e risanamento delle murature, con particolare necessità di verifica della stabilità delle terrazze. Sanitari, vetrate, rivestimenti ed infissi esterni sono stati vandalizzati rendendo tutti gli ambienti inutilizzabili senza pesante intervento di manutenzione straordinaria. Anche l'impiantistica presente (acqua, luce e riscaldamento), ormai obsoleta, necessita di una completa revisione a causa dei danneggiamenti subiti nel tempo.

Nel complesso l'edificio si presenta in cattivo stato di manutenzione.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

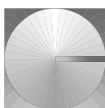
CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base della documentazione reperibile mediante gli accertamenti effettuati presso il Comune di Borgo San Lorenzo, l'immobile risulta essere stato costruito con Permesso di Costruzione n. 51 del 3.8.1965 e dichiarato agibile con Autorizzazione di Abitabilità ed Uso n. 472 del 24.2.1973 e n. 473 del 28.3.1973.

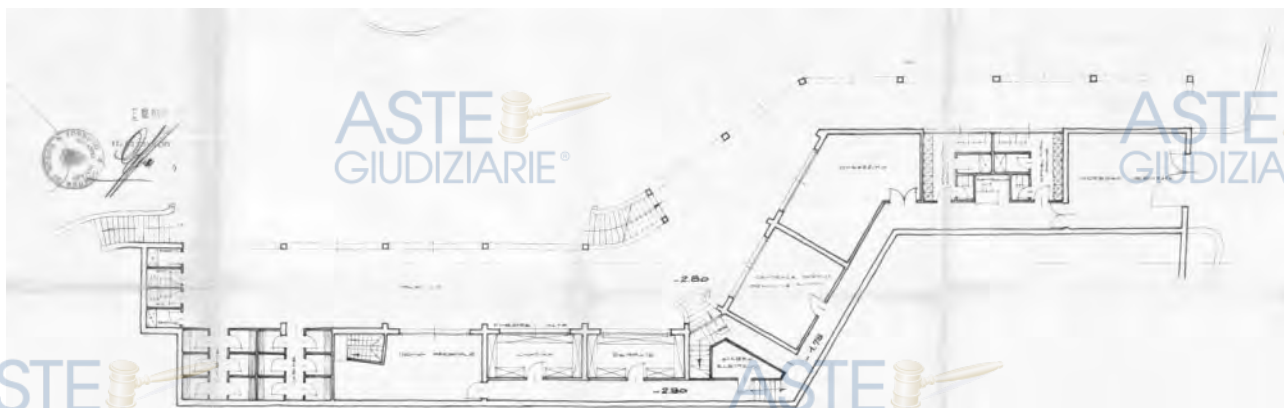
Successivamente il fabbricato risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Condono n. 632 di cui al prot. 6162 del 28.3.1986 che ha conseguito la concessione edilizia in sanatoria n. CO85/1992 del 16.10.1998 per modifiche interne, esterne e cambio di destinazione d'uso;
- Art. 26 L. 47/1985 n. 711 di cui al prot. 6979 del 29.3.1990 per modifiche interne;
- DIA n. 7 di cui al prot. 1261 del 21.1.2000 per ampliamento locale centrale termica;
- DIA n. 459 di cui al prot. 19078 del 14.10.2000 per adeguamento alle norme di prevenzione incendi.
- DIA n. 23 di cui al prot. 1203 del 18.1.2002 per installazione di ascensore;
- DIA n. 23/VAR di cui al prot. 495 del 13.1.2005 per variante alla DIA 23/2002.

Purtroppo, non è stato possibile visionare la pratica di Condono n. 632/1986 in quanto irreperibile presso l'archivio comunale. Tale pratica si ritiene però necessaria poiché contenga presumibilmente la sostanziale trasformazione e l'ampliamento del piano seminterrato rispetto a come rappresentato nella pratica originaria di cui al Permesso n. 51/1965. Nella pratica di costruzione del 1965 infatti, il piano seminterrato compare di consistenza ridotta poiché in parte



adibito a magazzini, locali tecnici e di servizio, e in parte a portico, ed anche perché originariamente risultava progettualmente privo della porzione esagonale adibita a sala da ballo. Era inoltre prevista la realizzazione di una piscina mai realizzata.



Nell'attualità invece il piano seminterrato si presenta in consistenza maggiore, con il portico chiuso e adibito a sala bar, sala ristorante, conferenze, ed è presente la predetta sala da ballo esagonale, realizzata in proiezione alla sovrastante sala ristorante del piano terra.

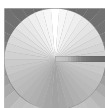
Il condono del 1986 riporta come oggetto sui registri comunali la dicitura "modifiche interne ed esterne e cambio di destinazione d'uso", causale compatibile con le modifiche realizzate al piano seminterrato. Importante riscontro indiziario che tali modifiche fossero oggetto del condono irreperibile sono le planimetrie catastali depositate il 21.3.1988 registrate ai n. 038593 e 038594, sostanzialmente conformi alla consistenza attuale dell'edificio, verosimilmente quindi presentate in funzione di detto condono.

Pag. 7

Altro elemento probante della attuale consistenza del piano seminterrato può ritenersi la DIA n. 7 di cui al prot. 1261 del 21.1.2000, la quale rappresenta il piano seminterrato in maniera sostanzialmente conforme allo stato attuale, indicando nella modulistica che l'immobile è stato oggetto di domanda di sanatoria e riportando, erroneamente, i dati delle planimetrie catastali anziché della pratica di condono:

[] Non è stato assoggettato a domanda di sanatoria.
[X] E' stato assoggettato a domanda di sanatoria:
1) Legge 47/1985 prot.n. 038593-4 del 21.03.1988

In conclusione, sulla base dei titoli edilizi esistenti, della documentazione catastale e delle DIA disponibili, si ritiene che l'attuale configurazione dell'albergo, ivi compreso il piano seminterrato ampliato e trasformato, possa considerarsi sostanzialmente legittima urbanisticamente, con argomentazione tecnica idonea a superare la lacuna documentale derivante dall'irreperibilità del fascicolo di condono. Resta comunque inteso che la presente valutazione è formulata sulla base dei



solì documenti reperiti alla data odierna e che la pratica di condono rimane irreperibile presso l'archivio comunale; il sottoscritto tecnico si riserva pertanto ogni più ampia valutazione e integrazione qualora nuovi atti o elaborati progettuali vengano resi disponibili dall'amministrazione o dalle parti interessate. In via prudenziale, tenuto conto delle difformità urbanistiche ed edilizie potenzialmente sussistenti rispetto alla pratica non reperibile, nonché della difficoltà di ispezionare l'immobile in modo completo e dettagliato e di confrontarlo integralmente con gli elaborati disponibili, si ritiene opportuno applicare un abbattimento del valore di stima pari a € 4.000,00. Tale importo è indicativamente riferito alle eventuali spese tecniche e amministrative che potrebbero rendersi necessarie per sanatorie e/o ripristini dello stato legittimo.

La presente relazione non costituisce certificazione di legittimità urbanistica-edilizia dell'immobile, ma mera ricostruzione tecnico-argomentativa a fini conoscitivi e di supporto agli eventuali atti notarili e amministrativi, con esclusione di responsabilità per profili che richiederebbero l'esame integrale della pratica di condono e di ulteriori documenti non reperiti.

Sulla base delle norme di Legge in vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019, si ritiene che, nei limiti sopra esposti, l'immobile sia liberamente commerciabile.

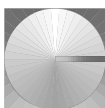
Pag. 8

A norma del vigente Piano Operativo Comunale, il compendio è oggetto della Scheda Norma P_03 che prevede una rivalutazione dell'area attraverso una riqualificazione con un mix di destinazioni d'uso ammesse: *"commerciale di vicinato nel corpo dalla forma esagonale ad un solo piano che si affaccia nella nuova piazza pubblica, direzionale e servizi (spazi ambulatoriali) al piano terra del corpo rettangolare e residenziale (con anche la possibilità di un co-housing socio-sanitario) ai piani superiori."*

Mediante Progetto Unitario Convenzionato, che preveda la cessione di un'area da destinare a piazza pubblica come da schema, è ammesso l'incremento della S.E. esistente legittima prevedendo la sopraelevazione di un piano del corpo rettangolare (quindi circa il 40% pari a 700 mq). Il mix dimensionale è il seguente:

- Commercio di vicinato: 275 mq di S.E.
- Direzionale e servizi: 700 mq di S.E.





- **Residenziale: 1.400 mq di S.E. (di cui 700 mq derivanti dalla sopraelevazione arrivando fino ad un massimo di tre piani fuori terra).**

A fronte dell'ampliamento si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari a 420 mq, ovvero al 30% della S.E. residenziale (art. 95 delle N.T.A. del P.O.).

La Scheda Norma indica la Superficie Edificabile (S.E.) esistente in mq. 1.700 circa, desumibili dalla Carta Tecnica Regionale, rimandando ad una verifica della consistenza legittima in fase di progetto.

Si segnala inoltre una contraddizione nella Scheda Norma dove a pag. 7 indica come categoria di intervento "demolizione con ricostruzione", contrastando con la previsione a pag. 2 dove destina specificatamente il corpo di fabbrica esagonale a commerciale, il corpo rettangolare a direzionale e servizi al piano terra, e residenziale al piano primo. Questa espressa volontà di mantenere la configurazione attuale del fabbricato fa venir meno la necessità di demolirlo.

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 28.1.2026, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

Pag. 9

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze, con i repertori aggiornati al 15.4.2026, nel ventennio il bene non risulta gravato o interessato da alcuna formalità ipotecaria.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

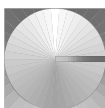
La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"² ed il "principio dello scopo"³.

¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;



Il primo si fonda su tre criteri: statistico⁴, giuridico⁵ ed economico⁶.

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del confronto di mercato⁸, quello finanziario⁹ e quello dei costi¹⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Pag. 10

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

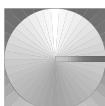
⁶ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo della capitalizzazione finanziaria con analisi del flusso scontato (DCFA) in quanto ci troviamo a dover stimare un immobile oggetto di trasformazione.

Sulla base della scheda norma P_03 del Piano Operativo Comunale, e sulle consistenze effettive rilevabili graficamente, è possibile ipotizzare che, una volta tolti gli spazi che presumibilmente assolveranno alle funzioni distributive comuni interne, senza procedere ad una sopraelevazione del fabbricato poiché non si ravvede su Ronta una elevata richiesta di unità immobiliari residenziali che la giustificano, potremmo ottenere un compendio finale costituito da:

Pag. 11

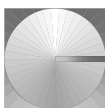
Tipologia	Mq.	€/mq.	valori
Commerciale	275	€ 1.500,00	€412.500,00
Direzionale	480	€ 1.500,00	€720.000,00
Residenziale	480	€ 2.300,00	€1.104.000,00
Garage/accessori	700	€ 1.150,00	€805.000,00
TOTALE RICAVI			€3.041.500,00

Garage ed accessori si presumono ricavabili al piano seminterrato.

La ristrutturazione sarà chiaramente estesa anche alle parti comuni, terrazze e sistemazioni esterne, oltre alla necessità di realizzare la piazza pubblica di mq. 360 espressamente richiesta dalla scheda norma. Sulla base delle analisi dei prezzi di ristrutturazione effettuate mediante applicativo Cresme ed altre fonti per le sistemazioni esterne, si sono quantificati i seguenti costi:

Tipologia	Mq.	€/mq.	valori
Commerciale	275	€ 890,00	€ 244.750,00
Direzionale	480	€ 890,00	€ 427.200,00
Residenziale	480	€ 1.100,00	€ 528.000,00
Garage/accessori	700	€ 550,00	€ 385.000,00
Parti comuni interne	300	€ 500,00	€ 150.000,00
Piazza da cedere	360	€ 200,00	€ 72.000,00
Parco (senza piazza)	5300	€ 30,00	€ 159.000,00
Terrazze	276	€ 150,00	€ 41.400,00
TOTALE COSTI COSTRUZIONE			€ 2.007.350,00

Le spese tecniche si possono quantificare nel 10% del costo di costruzione come sopra



determinato e quindi in **€ 200.735,00**.

Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria per cambio d'uso della parte a residenziale, oltre a contributo sul Costo di Costruzione per la ristrutturazione è quantificabile in **€ 42.591,63**.

Altri costi per promozione dell'iniziativa immobiliare, imprevisti ed oneri finanziari sono quantificabili in **€ 90.027,07**.

Ipotizzando una durata dell'intervento di 3 anni, ed un utile del promotore atteso nel 20%, otteniamo un saggio annuo di attualizzazione del 6,27%.

Applicando pertanto il metodo del DCFA come da allegato prospetto di calcolo otteniamo il Valore Attuale Netto (VAN), e sottraendo € 4.000,00 per spese presunte di ripristino legittimità, avremo un **Valore di Mercato alla data del 5 luglio 2026 di € 515.000,00** (diconsi Euro cinquecentoquindicimila/00).

La presente valutazione è stata redatta mediante applicazione del metodo dei flussi di cassa attualizzati (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA), sulla base di dati, parametri e assunzioni ritenuti attendibili, aggiornati e coerenti con le condizioni di mercato alla data della stima.

Si evidenzia tuttavia che il modello estimativo adottato, per sua natura, si fonda su ipotesi previsionali e semplificazioni della realtà, non potendo contemplare in maniera esaustiva la totalità delle variabili potenzialmente influenti sull'andamento economico-finanziario dell'operazione immobiliare, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, variazioni normative, fiscali, urbanistiche, condizioni macroeconomiche, dinamiche di mercato, eventi straordinari o fattori esogeni non prevedibili.

Pertanto, eventuali scostamenti tra i risultati stimati e i valori effettivamente conseguibili non potranno essere imputati a carenze metodologiche della presente relazione, bensì alla fisiologica incertezza insita nei modelli previsionali. La presente stima deve quindi intendersi quale giudizio professionale probabilistico e non quale garanzia di risultato.

Lorenzana, 5 luglio 2026

Firmato digitalmente da

Gianluca Catarzi

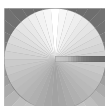
O = Collegio dei Geometri di
Livorno
T = Geometra
C = IT

Il Tecnico

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- Tabelle di calcolo valore di mercato;
- Determinazione costi di costruzione Cresme;



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Visure, planimetrie e mappa catastali;
- Scheda Norma P_03 Piano Operativo;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

TABELLE PER D.C.F.A.

Hotel Parco dei Fiori Srl

ASSUNZIONI		
iniz. Immob.	durata operazione imm. (anni)	3
	n. di scadenze trimestri	12
ricavi	saggio annuo variazione ricavi	1,00%
	s. equivalente trimestrale	0,25%
costi	saggio annuo variazione costi	2,00%
	s. equivalente trimestrale	0,50%
saggio sconto	saggio annuo atteso	6,27%
	s. equivalente trimestrale	1,53%

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq/mc/n°	€/mq-mc-cd	valori
Commerciale	275	€ 1.500,00	€ 412.500,00
Direzionale	480	€ 1.500,00	€ 720.000,00
Residenziale	480	€ 2.300,00	€ 1.104.000,00
Garage/accessori	700	€ 1.150,00	€ 805.000,00
			€ -
			€ -
TOTALE RICAVI			€ 3.041.500,00

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	sup/vol/corpo	costo mq/mc/corpo	totale costi
opere preliminari				€ -
				€ -
TOTALE OPERE PRELIMINARI				€ -
costo costruzione	Commerciale	275	€ 890,00	€ 244.750,00
	Direzionale	480	€ 890,00	€ 427.200,00
	Residenziale	480	€ 1.100,00	€ 528.000,00
	Garage/accessori	700	€ 550,00	€ 385.000,00
	Parti comuni interne	300	€ 500,00	€ 150.000,00
	Piazza da cedere	360	€ 200,00	€ 72.000,00
	Parco	5300	€ 30,00	€ 159.000,00
	Terrazze	276	€ 150,00	€ 41.400,00
TOTALE Cc				€ 2.007.350,00
spese tecniche	percentuale su c.c.	10%	€ 2.007.350,00	€ 200.735,00
oneri comunali	Oneri urb. Prima + secondaria	1440	€ 15,370	€ 22.132,80
	Costo costruzione residenziale	480	€ 5,300	€ 2.544,19
	Costo costruzione direz./comm.	755	€ 23,728	€ 17.914,64
	TOTALE Oc			€ 42.591,63
altri costi	marketing	1,0%	€ 2.250.676,63	€ 22.506,77
	imprevisti	1,0%	€ 2.250.676,63	€ 22.506,77
	oneri finanziari e altri oneri	2,0%	€ 2.250.676,63	€ 45.013,53
	SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)			€ 2.340.703,70

Si considerano scomputabili sia gli oneri di urbanizzazione primaria che secondaria

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE							
COSTI						RICAVI	
trimestri	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI	
0	€ 10.036,75	€ -	€ -	€ -	€ 10.036,75	€ -	
1	€ 1.824,86	€ 18.289,35	€ -	€ -	€ 20.114,21	€ -	
2	€ 18.485,87	€ 8.593,49	€ -	€ 200.735,00	€ 227.814,36	€ -	
3	€ 8.449,12	€ 18.289,35	€ -	€ 200.735,00	€ 227.473,47	€ -	
4	€ 18.485,87	€ 8.593,49	€ -	€ 200.735,00	€ 227.814,36	€ -	
5	€ 8.449,12	€ 18.289,35	€ -	€ 200.735,00	€ 227.473,47	€ -	
6	€ 8.449,12	€ 12.344,62	€ -	€ 200.735,00	€ 221.528,74	€ -	
7	€ 38.559,37	€ 7.843,27	€ -	€ 200.735,00	€ 247.137,64	€ 304.150,00	
8	€ 8.449,12	€ 12.344,62	€ -	€ 200.735,00	€ 221.528,74	€ 760.375,00	
9	€ 46.588,77	€ 7.843,27	€ -	€ 200.735,00	€ 255.167,04	€ 912.450,00	
10	€ 16.478,52	€ 12.344,62	€ -	€ 200.735,00	€ 229.558,14	€ 532.262,50	
11	€ 16.478,52	€ 7.843,27	€ -	€ 200.735,00	€ 225.056,79	€ 532.262,50	
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
verifica su totali	€ 200.735,00	€ 132.618,70	€ -	€ 2.007.350,00	€ 2.340.703,70	€ 3.041.500,00	

Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"					
Anno/Perio	trime	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato
1/1	0	-€ 10.036,75	€ -	-€ 10.036,75	-€ 10.036,75
1/2	1	-€ 20.214,04	€ -	-€ 20.214,04	-€ 19.909,24
1/3	2	-€ 230.081,23	€ -	-€ 230.081,23	-€ 223.194,92
1/4	3	-€ 230.877,11	€ -	-€ 230.877,11	-€ 220.589,87
2/1	4	-€ 232.370,65	€ -	-€ 232.370,65	-€ 218.669,15
2/2	5	-€ 233.174,45	€ -	-€ 233.174,45	-€ 216.116,92
2/3	6	-€ 228.207,72	€ -	-€ 228.207,72	-€ 208.324,19
2/4	7	-€ 255.852,22	€ 309.492,57	€ 53.640,35	€ 48.228,36
3/1	8	-€ 230.478,50	€ 775.658,54	€ 545.180,04	€ 482.783,53
3/2	9	-€ 266.793,32	€ 933.108,55	€ 666.315,22	€ 581.157,44
3/3	10	-€ 241.208,79	€ 545.669,03	€ 304.460,24	€ 261.544,88
3/4	11	-€ 237.652,61	€ 547.028,11	€ 309.375,51	€ 261.759,90
4/1	12	€ -	€ -	€ -	€ -
4/2	13	€ -	€ -	€ -	€ -
4/3	14	€ -	€ -	€ -	€ -
4/4	15	€ -	€ -	€ -	€ -
5/1	16	€ -	€ -	€ -	€ -
totali		-€ 2.416.947,38	€ 3.110.956,79	€ 694.009,41	€ 518.633,06

DETERMINAZIONE SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE IMMOBILIARE (RESIDENZIALE)		
Dati OMI Zona E3	prezzo minimo	€ 1.150,00
	prezzo massimo	€ 1.650,00
	locazione minima	€ 3,80
	locazione massima	€ 5,50
	saggio medio OMI	3,986%
Dati BORSINO IMMOBILIARE	prezzo medio	€ 1.363,00
	locazione media	€ 2,37
	saggio medio B.I.	4,83%
Saggio medio di Capitalizzazione		4,41%

V.A.N. immobile (arrotond.)	€ 519.000,00
-----------------------------	--------------

Costi costruzione edilizia

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Residenziale rinnovo

Localizzazione opera

Provincia Firenze

Comune Borgo San Lorenzo

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia

- ☐ Monofamiliare isolata
☐ Bifamiliare
☐ Casa a schiera
☒ Palazzina plurifamiliare

3. Rendimento energetico

- ☐ Basso
☐ Medio
☒ Alto
☐ Massimo

5. Numero piani

- ☐ Un piano
☒ Due piani
☐ Tre piani e oltre

7. Sottotetto

- ☐ Presente ed abitabile
☐ Presente e non abitabile
☒ Non presente

2. Tipologia intervento

- ☒ Intero fabbricato
☐ Singola unità abitativa
☒ Presenza ascensore

4. Qualità finiture

- ☐ Economica
☐ Media
☒ Migliore

6. Seminterrato

- ☐ Presente ed abitabile
☒ Presente e non abitabile
☐ Non presente

8. Accessibilità cantiere

- ☒ Normale
☐ Penalizzante
☐ Molto penalizzante

Caratterizzazione intervento ?

Incidenza sull'esistente (%)

Tramezzature	100
Manto di copertura	100
Impermeabilizzazione	100
Isolanti e coibenti	100
Pavimenti e rivestimenti	100
Opere in pietra	100
Intonaci interni ed esterni	100
Opere da lattoniere	100
Porte portoni e finestre	100
Serramenti e ringhiere	100
Vetri	100
Vernici	100
Impianto idrico-sanitario	100
Impianto riscaldamento	100
Impianto elettrico	100
Opere esterne	100

Voci di costo aggiuntive ?

Voce 1		€	- seleziona -
Voce 2		€	- seleziona -
Voce 3		€	- seleziona -

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

Questo sito utilizza cookies, anche di terze parti. Proseguendo la navigazione o cliccando su OK acconsenti al loro uso.

Ok

Leggi l'informativa

Superficie totale lorda ?

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Residenziale	480 mq
Seminterrato	700 mq
Terrazze logge e balconi	144 mq
Superficie coperta	700 mq
Superficie totale	1.324,00
Superficie parametrica	1.097,60

Calcola

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1.247,57 €/mq
Costo complessivo	1.369.329,06 €

di cui	Quota
Edilizia	1.145.368,13 € 83,64%
Strutture	0,00 € 0,00%
Impianti elettrici	106.992,80 € 7,81%
Altri impianti	116.968,13 € 8,54%

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?

Costo al metro quadro	1.247,57 €/mq
Costo complessivo	1.369.329,06 €

di cui	Quota
Edilizia	1.145.368,13 € 83,64%
Strutture	0,00 € 0,00%
Impianti elettrici	106.992,80 € 7,81%
Altri impianti	116.968,13 € 8,54%

Costi costruzione edilizia

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Residenziale rinnovo

Localizzazione opera

Provincia Firenze

Comune Borgo San Lorenzo

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia

- ☐ Monofamiliare isolata
☐ Bifamiliare
☐ Casa a schiera
☒ Palazzina plurifamiliare

3. Rendimento energetico

- ☐ Basso
☒ Medio
☐ Alto
☐ Massimo

5. Numero piani

- ☐ Un piano
☒ Due piani
☐ Tre piani e oltre

7. Sottotetto

- ☐ Presente ed abitabile
☐ Presente e non abitabile
☒ Non presente

2. Tipologia intervento

- ☒ Intero fabbricato
☐ Singola unità abitativa
☒ Presenza ascensore

4. Qualità finiture

- ☒ Economica
☐ Media
☐ Migliore

6. Seminterrato

- ☐ Presente ed abitabile
☐ Presente e non abitabile
☒ Non presente

8. Accessibilità cantiere

- ☒ Normale
☐ Penalizzante
☐ Molto penalizzante

Caratterizzazione intervento ?

Incidenza sull'esistente (%)

Tramezzature	100
Manto di copertura	50
Impermeabilizzazione	50
Isolanti e coibenti	50
Pavimenti e rivestimenti	100
Opere in pietra	100
Intonaci interni ed esterni	100
Opere da lattoniere	50
Porte portoni e finestre	100
Serramenti e ringhiere	100
Vetri	100
Vernici	100
Impianto idrico-sanitario	100
Impianto riscaldamento	100
Impianto elettrico	100
Opere esterne	100

Voci di costo aggiuntive ?

Voce 1		€	- seleziona -
Voce 2		€	- seleziona -
Voce 3		€	- seleziona -

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda ?

Residenziale	755	mq
Terrazze logge e balconi	0	mq
Superficie coperta	755	mq
Superficie totale	755,00	
Superficie parametrica	755,00	

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	887,85	€/mq
Costo complessivo	670.323,66	€
di cui		Quota
Edilizia	548.905,96	€ 81,89%
Strutture	0,00	€ 0,00%
Impianti elettrici	58.004,85	€ 8,65%
Altri impianti	63.412,85	€ 9,46%

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?

Costo al metro quadro	887,85	€/mq
Costo complessivo	670.323,66	€
di cui		Quota
Edilizia	548.905,96	€ 81,89%
Strutture	0,00	€ 0,00%
Impianti elettrici	58.004,85	€ 8,65%
Altri impianti	63.412,85	€ 9,46%

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/01/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/01/2026

Dati identificativi: Comune di **BORG SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **5**

Busta mod.58: **522800**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BORG SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57**

Classamento:

Rendita: **Euro 18.329,06**

Categoria **D/2^a**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **5**

Indirizzo: VIA FAENTINA DEL CAPOLUOGO n. 46/A Piano T

> Intestati catastali

➤ 1. HOTEL PARCO DEI FIORI SOCIETA A RESPONSABILITA LIMITATA (CF 01749790489)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

 dal **28/08/1990**

COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990

Immobile attuale

Comune di **BORG SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **5**

> Indirizzo

 dal **21/03/1988 al 21/03/1988**

VARIAZIONE del 21/03/1988 in atti dal 28/05/1991
ALTRE VAR, (n. 38594/1988)

Immobile attuale

Comune di **BORG SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **5**

STRADA STATALE N.302 VIA FAENTINA n. 46A

Partita: **3282**

 dal **21/03/1988** al **28/08/1990**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **5**

STRADA STATALE 302 n. 46A

Partita: **3282**

Busta mod.58: **522800**

 dal **28/08/1990** al **21/09/2012**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **5**

STRADA STATALE n. 302 Piano T1

Partita: **3282**

 dal **21/09/2012** al **06/11/2013**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **5**

STRADA REGIONALE BRISIGHELLESE -
RAVENNATE n. 46/A Piano T

Busta mod.58: **522800**

 dal **06/11/2013** al **19/07/2016**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **5**

VIA FAENTINA n. 46/A Piano T

Busta mod.58: **522800**

 dal **19/07/2016**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **5**

VIA FAENTINA DEL CAPOLUOGO n. 46/A Piano T

Busta mod.58: **522800**

CLASSAMENTO del 21/03/1988 in atti dal 19/11/1999
P.S.98.99 (n. 38594.1/1988)

COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2012
Pratica n. FI0210226 in atti dal 21/09/2012
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33613.1/2012)

Annotazioni: allineamento toponomastico con elenco
strade certificate dal comune

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2013
Pratica n. FI0260574 in atti dal 06/11/2013
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 126333.1/2013)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2016
Pratica n. FI0104240 in atti dal 19/07/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30786.1/2016)

 > Dati di classamento

 dal **21/03/1988** al **21/03/1988**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **5**

Partita: **3282**

VARIAZIONE del 21/03/1988 in atti dal 28/05/1991
ALTRE VAR, (n. 38594/1988)

 **dal 21/03/1988 al 28/08/1990**

Immobile attuale

Comune di **BORG SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **5**

Rendita: **Lire 35.490.000**

Categoria **D/2^a**

Partita: **3282**

Busta mod.58: **522800**

 **dal 28/08/1990 al 21/09/2012**

Immobile attuale

Comune di **BORG SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **5**

Rendita: **Euro 6,39**

Rendita: **Lire 12.375**

Categoria **D/2^a**

Partita: **3282**

 **dal 21/09/2012**

Immobile attuale

Comune di **BORG SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **5**

Rendita: **Euro 18.329,06**

Categoria **D/2^a**

Busta mod.58: **522800**

CLASSAMENTO del 21/03/1988 in atti dal 19/11/1999
P.S.98.99 (n. 38594.1/1988)

COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2012
Pratica n. FI0210226 in atti dal 21/09/2012
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33613.1/2012)

Annotazioni: allineamento toponomastico con elenco
strade certificate dal comune

➤ Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BORG SAN LORENZO (B036)(FI) Foglio 54 Particella 57 Sub. 5

➤ **1. HOTEL PARCO DEI FIORI SOCIETA A RESPONSABILITA LIMITATA (CF 01749790489)**

 **dal 28/08/1990**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

Legenda

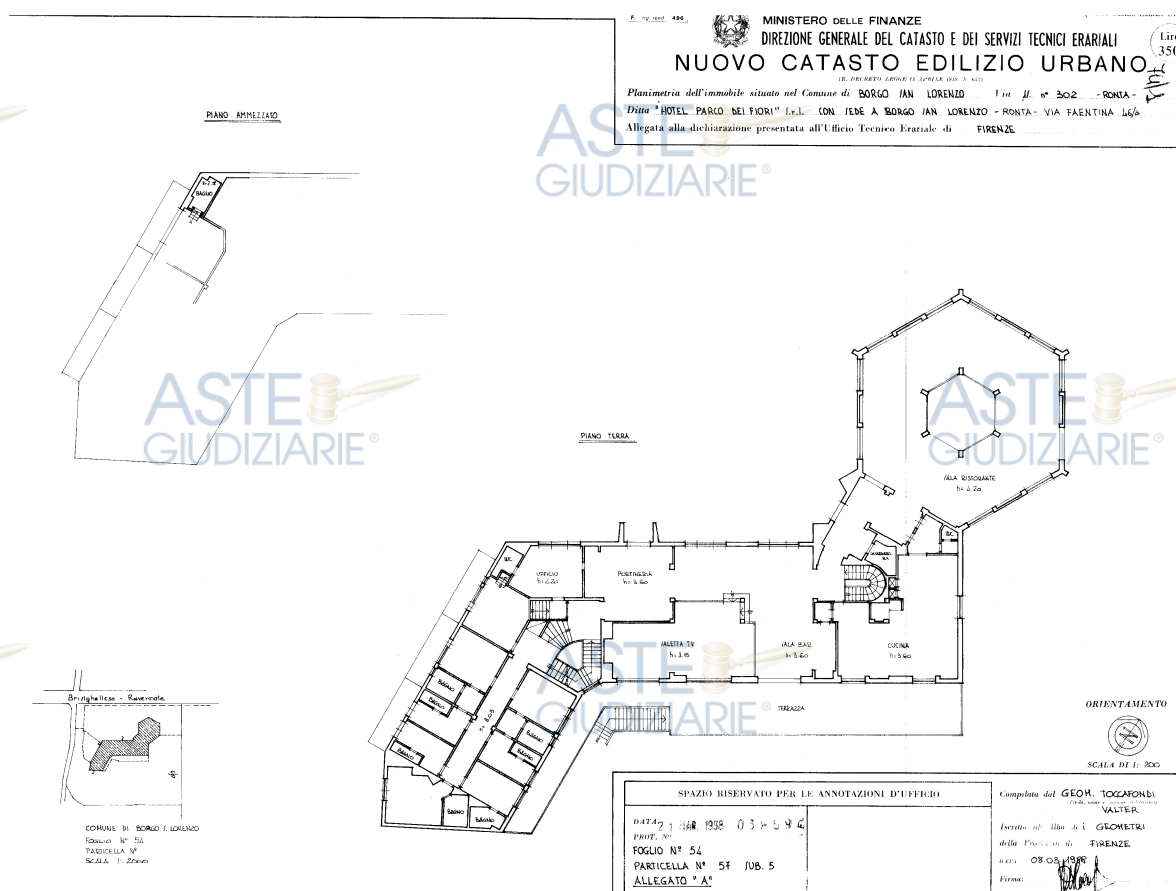
a) D/2: Alberghi e pensioni

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

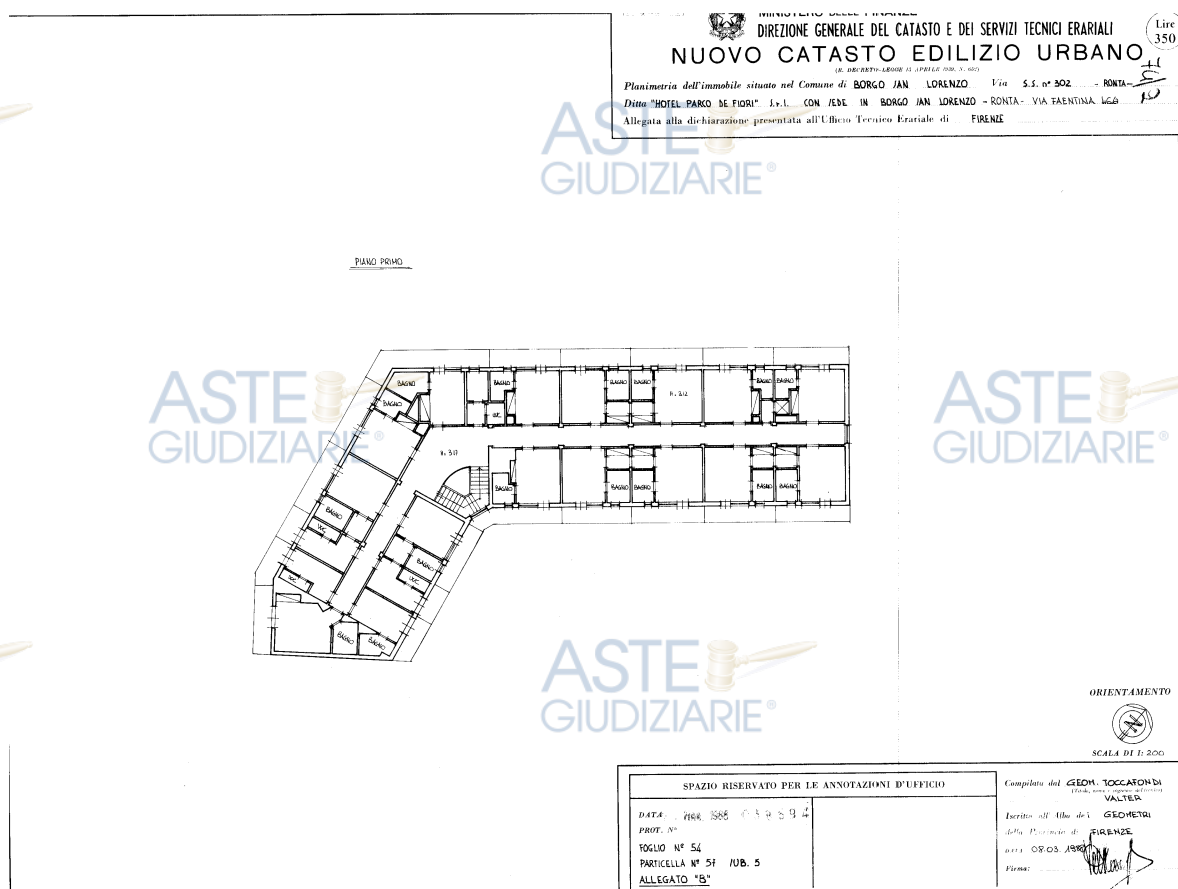
Data presentazione: 21/03/1988 - Data: 28/01/2026 - n. 142575 - Richiedente: CIRGL C73R2BE625
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)
Ulteriori planimetrie in atti

Data presentazione: 21/03/1988 - Data: 28/01/2026 - n. 742575 - Richiede: CIRGLC73K28E6257



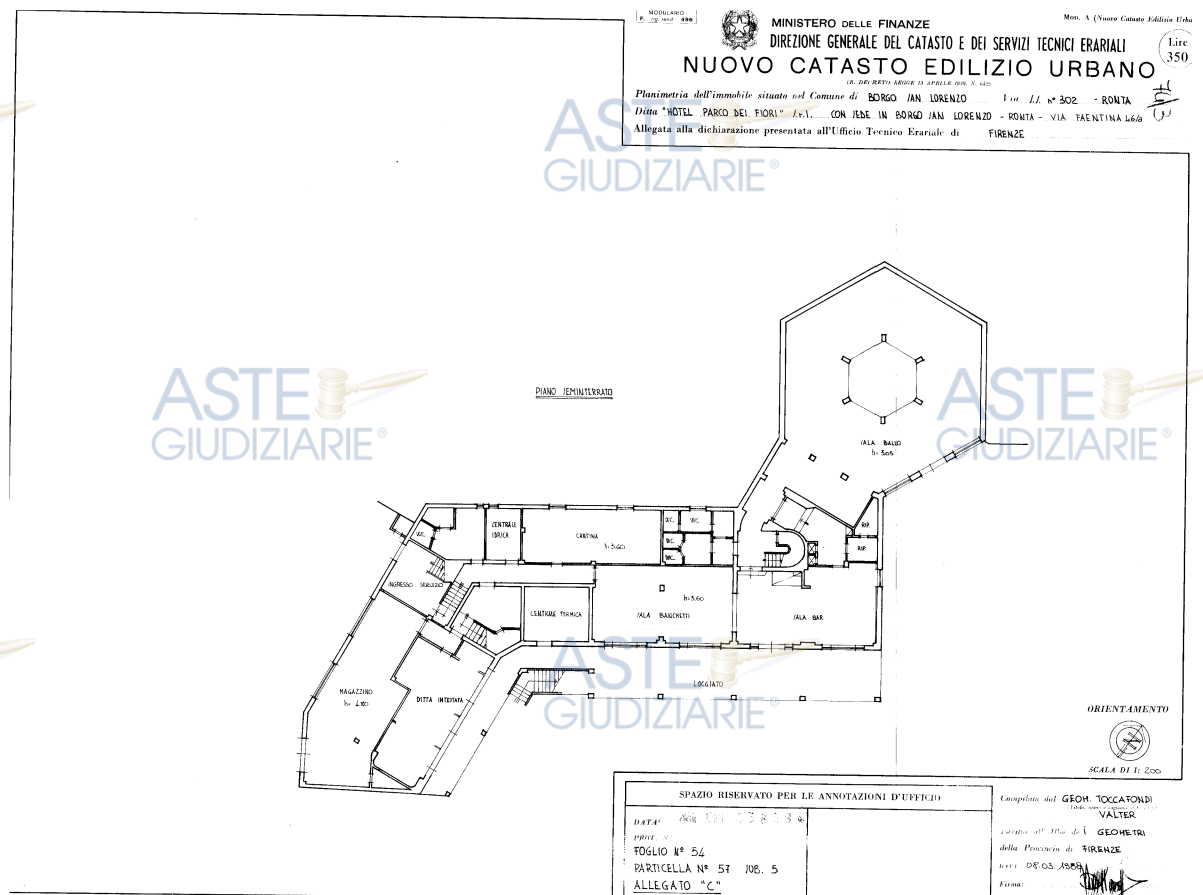
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2026 - Comune di BORGIO SAN LORENZO(B036) - < Foglio 54 - Particella 57 - Subalterno 5 >
VIA FAENTINA DEL CAPOLUOGO n. 46/A Piano T

more of



Data presentazione: 21/03/1988 - Data: 28/01/2006 - n. T.6575 - Richiedente: CTRICI 07828625X
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(420x594) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Unità planimetrica in metri

Data presentazione: 21/03/1988 - Data: 28/01/2006 - n. T.6575 - Richiedente: CTRICI 07828625X



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2006 - Comune di BORG SAN LORENZO(B036) - < Foglio 54 - Particella 57 - Subalterno 5 >
VIA FAENTINA DEL CAPOLUOGO n. 46/A Piano T

010000

 Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/01/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

 **Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/01/2026**

Dati identificativi: Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **4**

Busta mod.58: **512874**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57**

Classamento:

Rendita: **Euro 348,61**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA FAENTINA DEL CAPOLUOGO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **89 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **81 m²**

> Intestati catastali

> 1. HOTEL PARCO DEI FIORI SOCIETA A RESPONSABILITA LIMITATA (CF 01749790489)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

 dal **28/08/1990**

COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **4**

> **Indirizzo**

 **dal 21/03/1988 al 21/03/1988**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **4**

STRADA STATALE N.302 VIA FAENTINA

Partita: **3282**

 **dal 21/03/1988 al 28/08/1990**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **4**

STRADA STATALE 302

Partita: **3282**

Busta mod.58: **512874**

 **dal 28/08/1990 al 21/09/2012**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **4**

STRADA STATALE n. 302 Piano S1

Partita: **3282**

 **dal 21/09/2012 al 06/11/2013**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **4**

STRADA REGIONALE BRISIGHELLESE -

RAVENNATE n. SNC Piano T

Busta mod.58: **512874**

 **dal 06/11/2013 al 19/07/2016**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **4**

VIA FAENTINA n. SNC Piano T

Busta mod.58: **512874**

 **dal 19/07/2016**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **4**

VIA FAENTINA DEL CAPOLUOGO n. SNC Piano T

Busta mod.58: **512874**

VARIAZIONE del 21/03/1988 in atti dal 28/05/1991
ALTRE VAR, (n. 38593/1988)

CLASSAMENTO del 21/03/1988 in atti dal 20/10/1999
P.S.98.99 (n. 38593.1/1988)

COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2012
Pratica n. FI0210224 in atti dal 21/09/2012
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33612.1/2012)

Annotazioni: allineamento toponomastico con elenco
strade certificate dal comune

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2013
Pratica n. FI0260573 in atti dal 06/11/2013
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 126332.1/2013)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2016
Pratica n. FI0104239 in atti dal 19/07/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30785.1/2016)

➤ **Dati di classamento**

📅 dal **21/03/1988** al **21/03/1988**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **4**

Partita: **3282**

VARIAZIONE del 21/03/1988 in atti dal 28/05/1991
ALTRE VAR, (n. 38593/1988)

📅 dal **21/03/1988** al **01/01/1992**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **4**

Rendita: **Lire 810**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

Partita: **3282**

Busta mod.58: **512874**

CLASSAMENTO del 21/03/1988 in atti dal 20/10/1999
P.S.98.99 (n. 38593.1/1988)

📅 dal **01/01/1992**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 348,61**

Rendita: **Lire 675.000**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

Partita: **3282**

Busta mod.58: **512874**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

➤ **Dati di superficie**

📅 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57** Subalterno **4**

Totale: **89 m²**

Totale escluse aree scoperte : **81 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
21/03/1988, prot. n. 000038593

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BORGIO SAN LORENZO (B036)(FI) Foglio 54 Particella 57 Sub. 4

➤ **1. HOTEL PARCO DEI FIORI SOCIETA A
RESPONSABILITA LIMITATA
(CF 01749790489)**

📅 dal 28/08/1990
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

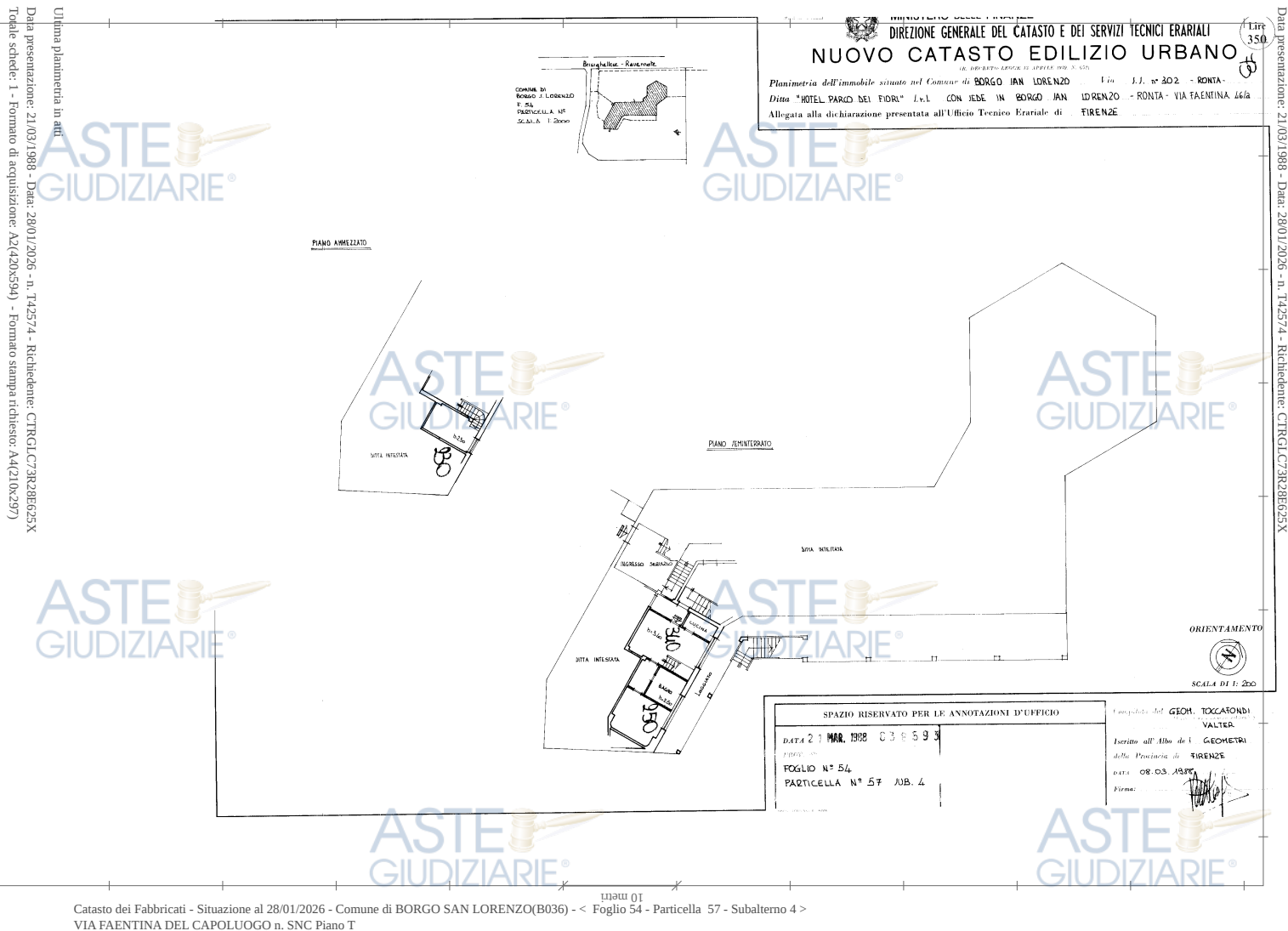
1. COSTITUZIONE in atti dal 28/08/1990

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



 Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

 Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/07/2026

Dati identificativi: Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **6.630 m²**

 > Dati identificativi

 **dall'impianto**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57**

 Impianto meccanografico del 25/09/1969

 > Dati di classamento

 **dall'impianto al 08/06/1972**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57**

Redditi: dominicale **Euro 21,08 Lire 40.807**

agrario **Euro 15,88 Lire 30.745**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A57^a)

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **03**

Superficie: **5.590 m²**

Partita: **2074**

 Impianto meccanografico del 25/09/1969

 dal **08/06/1972** al **03/10/2006**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **FU D ACCERT** Superficie:
6.630 m²

Partita: **4414**

 dal **03/10/2006**

Immobile attuale

Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)**

Foglio **54** Particella **57**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
6.630 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Variazione del 08/06/1972 in atti dal 20/07/1972 (n. 17172)

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 03/10/2006 Pratica n. FI0196838 in atti dal
03/10/2006 (n. 2050.1/2006)

Annotazioni: variazione allineamento mappe

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **BORGIO SAN LORENZO (B036) (FI)** Foglio **54** Particella **57**

 **1. [REDACTED]**
nato a **BORGIO SAN LORENZO (FI)** il **14/02/1913**

 dall'impianto al **14/06/1980**
Diritto di: (deriva dall'atto 1)

 **1. HOTEL PARCO DEI FIORI SRL**
(CF 01749790489)
sede in **BORGIO SAN LORENZO (FI)**

 dal **14/06/1980** al **03/10/2006**
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

1. Impianto meccanografico del 25/09/1969

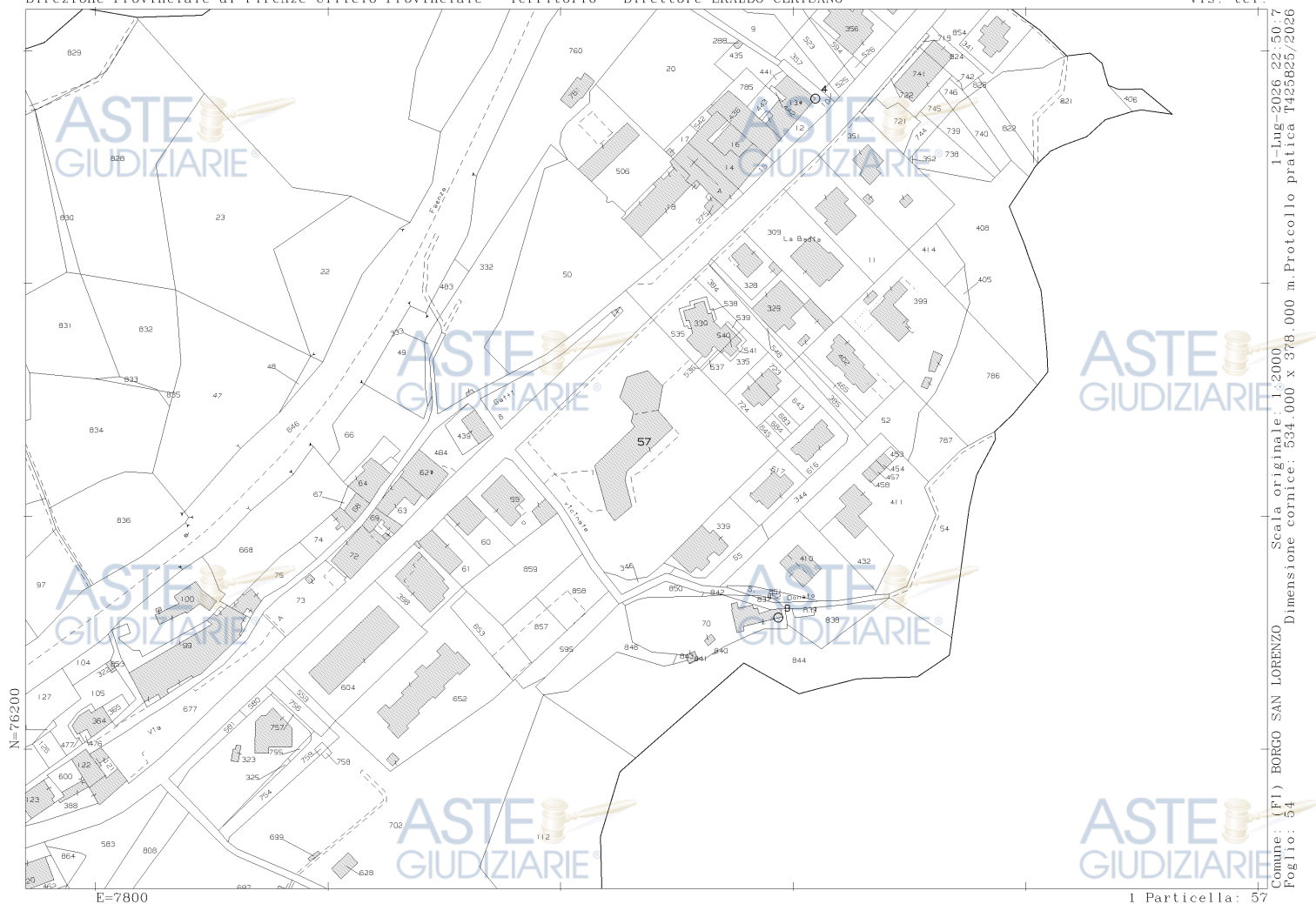
2. Atto del 14/06/1980 Pubblico ufficiale CHIAVISTELLI
R Sede SCARPERIA (FI) Repertorio n. 15190 - UR Sede
BORGIO SAN LORENZO (FI) Registrazione Volume
176 n. 1373 registrato in data 27/06/1980 - Voltura n.
5380 in atti dal 10/04/1981

Legenda

a) A57: Consorzio per la sistemazione del bacino montano del torrente ensa

Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ERALDO CERISANO

Vis. tel.



1-Lug-2026 22:50:7
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T425825/2026
Comune: (FI) BORGO SAN LORENZO
Foglio: 54

1 Particella: 57

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

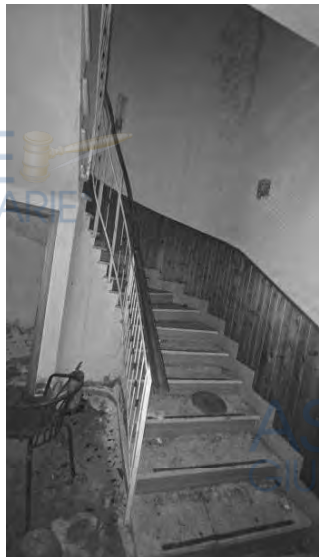
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

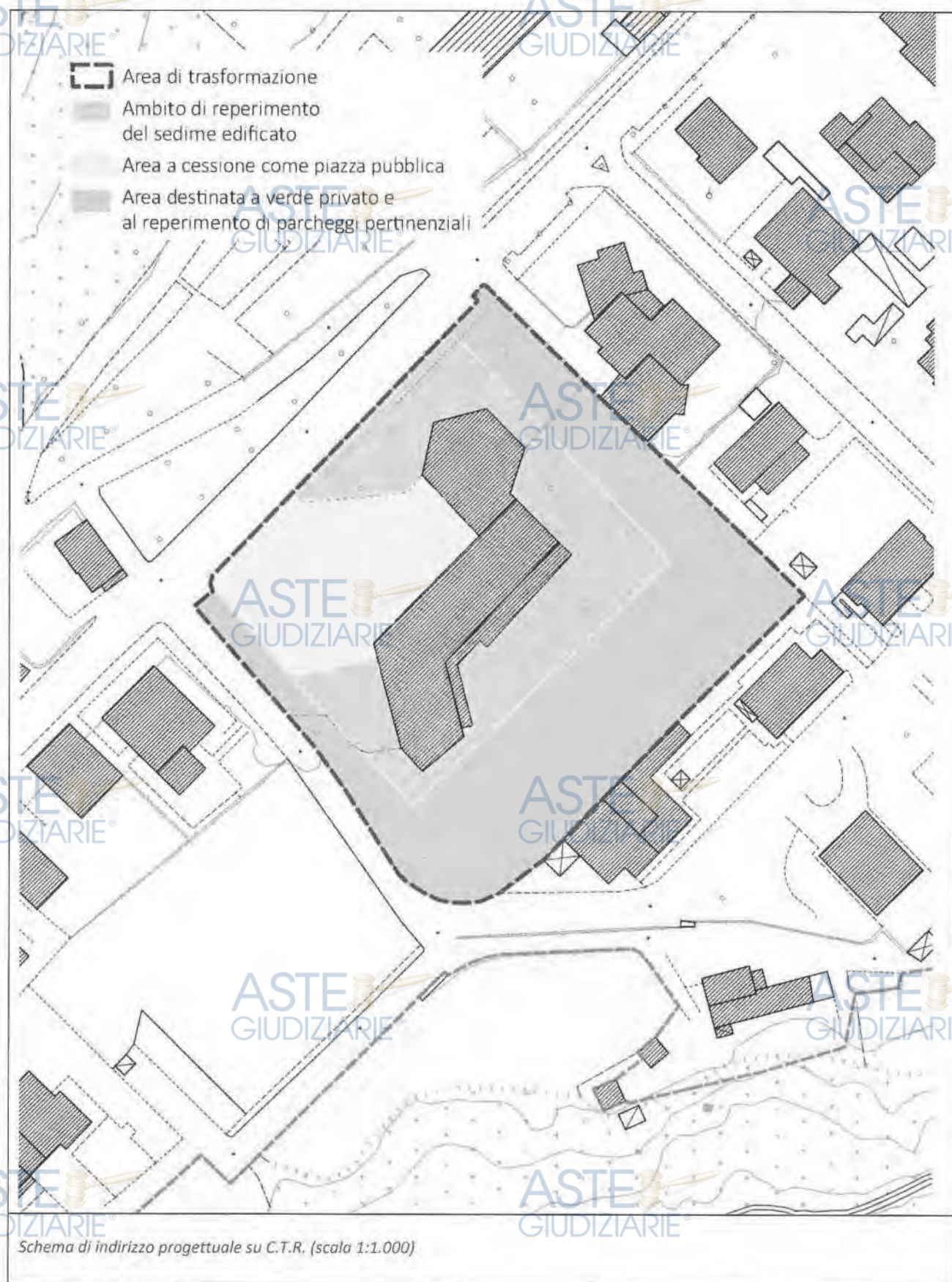
SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_03	Ronta Parco dei fiori	R	TR	IA	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO	L'area in oggetto si trova tra Via S. Donato e la SR 302 Brisighellese – Ravennate. Allo stato attuale all'interno del lotto è presente un volume contenente un ex albergo circondato da un'ampia zona verde. Nella zona antistante è collocato un parco pubblico. Attualmente l'ambito versa in stato di degrado fisico e ambientale causata dall'abbandono che interferisce con le esistenti funzioni.
	
FINALITA'	Rivalutazione dell'area in esame attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di un mix funzionale, innovativo e che possa generare una trasformazione rispettosa degli elementi tipologici dell'edificio esistente, convogliando in questa area centrale di Ronta nuove funzioni e nuove dotazioni di standard pubblico. Prioritaria nel progetto, infatti, sarà la restituzione all'uso pubblico dell'area antistante, una piazza come spazio pubblico centrale.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Un mix di funzioni: commerciale di vicinato nel corpo dalla forma esagonale ad un solo piano che si affaccia nella nuova piazza pubblica, direzionale e servizi (spazi ambulatoriali) al piano terra del corpo rettangolare e residenziale (con anche la possibilità di un co-housing socio-sanitario) ai piani superiori.
DATI URBANISTICI	
Superficie territoriale	6.459 mq
Superficie fondiaria	3.240 mq circa
Superficie a cessione	360 mq
DIMENSIONAMENTO	
Indice territoriale	Esistente
Abitanti equivalenti insediabili	41
Superficie edificabile (S.E.)	S.E. esistente (1.700 circa mq desumibili da Carta Tecnica Regionale). La consistenza legittima dovrà essere verificata in fase di Progetto. È ammesso l'incremento della S.E. esistente legittima prevedendo la sopraelevazione di un piano del corpo rettangolare (quindi circa il 40% pari a 700 mq). Il mix dimensionale è il seguente: commercio di vicinato: 275 mq di S.E. Direzionale e servizi: 700 mq di S.E. Residenziale: 1.400 mq di S.E.
Altezza massima alla gronda	Fino a tre piani fuori terra

MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Cessione e realizzazione di un'area da destinare a piazza pubblica come nello schema grafico a seguire.
Edilizia residenziale sociale	A fronte dell'ampliamento si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari a 420 mq, ovvero al 30% della S.E. residenziale (art. 95 delle N.T.A. del P.O.)
Disposizioni particolari	Le aree indicate con il colore verde nello schema grafico a seguire, destinate a verde e parcheggi pertinenziali privati, dovranno essere mantenute prevalentemente a verde, secondo prescrizioni che verranno meglio definite in fase di progettazione esecutiva.



GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L'area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.



DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI: decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- il primo, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- il secondo, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

[P_03 Ronta]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
2375	Direzionale e residenziale	Demolizione con ricostruzione	P.U.C.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_03	- Tutela della risorsa idrica - Integrità fisica del territorio - Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana - Sostenibilità edilizia e risparmio energetico - Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi - Produzione rifiuto ed economia circolare	- Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi. - Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la triplice funzione di inserimento paesaggistico, schermatura per l'attenuazione del rumore proveniente dalla viabilità e contributo per la fissazione della CO2. - Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto. - Prevedere la realizzazione di parcheggi ombreggiati con individui arborei a chioma larga - Ai fini della valutazione degli effetti cumulati rispetto all'adiacente area di trasformazione P_04, occorrerà che nelle successive fasi progettuali vengano opportunamente valutati gli scenari previsionali soprattutto per l'allestimento e la fase di gestione cantieristica nel caso in cui le due trasformazioni vengano attuate in tempi confrontabili.

gianluca@catarzi.it

Da: Paola Buti <p.but@comune.borgo-san-lorenzo.fi.it>
Inviato: venerdì 19 giugno 2026 13:03
A: gianluca@catarzi.it
Oggetto: Re: Accesso atti Prot. 10221/2026

Buongiorno,
purtroppo al momento è irreperibile.
Saluti

Maria Buti
Comune Borgo San Lorenzo – Servizio Tecnico
U.O. Edilizia privata – Controllo del Territorio
Tel. 05584966275

Da: "gianluca@catarzi.it" <gianluca@catarzi.it>
A: "Paola Buti" <p.but@comune.borgo-san-lorenzo.fi.it>
Inviato: Venerdì, 19 giugno 2026 10:21:23
Oggetto: R: Accesso atti Prot. 10221/2026

Buongiorno e grazie per l'invio della documentazione.
Mi segnala l'indisponibilità della prativa 1986/00632/COND, ma è proprio la pratica fondamentale per verificare la legittimità della volumetria esistente. Devo chiederle se è una indisponibilità temporanea o a tempo indeterminato perché irreperibile? Qualora fosse un problema temporaneo sa indicarmi i tempi presunti di attesa?
Grazie e cordiali saluti,
Gianluca

Geom. Gianluca Catarzi

Via L'Annunziata, 13
56042 – Lorenzana (PI)
Tel/Fax 050662790 – 3356142552



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato
GIANLUCA CATARZI
ICK/SC002 VIPRO/0288-2018

Da: Paola Buti <p.but@comune.borgo-san-lorenzo.fi.it>
Inviato: giovedì 18 giugno 2026 15:51
A: Geom. Gianluca Catarzi <gianluca@catarzi.it>
Cc: Ufficio Legale <legale@comune.borgo-san-lorenzo.fi.it>
Oggetto: Accesso atti Prot. 10221/2026

Buongiorno,

di seguito si invia il LINK alle pratiche edilizie di cui all'oggetto, faccio presente che non è stato possibile scansionare la pratica 1986/00632/COND in quanto non risulta al momento reperibile nell'archivio; si ricorda che per accedervi occorre inserire la Password **10221** e che il LINK sarà attivo fino al **30.06.2026**

[https://webmail.uc-](https://webmail.uc-mugello.fi.it/service/extension/drive/link/OM7UFXDT6DDLGLJ2C3CGSGG5D45LGWMQKZFN6SZ)

[mugello.fi.it/service/extension/drive/link/OM7UFXDT6DDLGLJ2C3CGSGG5D45LGWMQKZFN6SZ](https://webmail.uc-mugello.fi.it/service/extension/drive/link/OM7UFXDT6DDLGLJ2C3CGSGG5D45LGWMQKZFN6SZ)

Distinti saluti

Maria Buti
Comune Borgo San Lorenzo – Servizio Tecnico
U.O. Edilizia privata – Controllo del Territorio
Tel. 05584966275

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di PORTO SAN LORENZO

Provincia di Firenze



ANNO 1965

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. del 51 Registro
Bolletta N. 220/166

ASTE
GIUDIZIARIE®

Addì 2 AGOSTO 19 65

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL SINDACO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista la istanza del Sig. [redacted]
con allegati n. 6 disegni, esibita il dì 26.II.1963

con la quale si domanda il permesso per la costruzione di un fabbricato
ad uso di albergo-ristorante da erigere nella frazione di Ronta-Via
Faentina-angolo strada vicinale di S. Donato-

VISTO il nulla-osta del Genio Civile di Firenze per la osservanza delle
norme antisismiche, di cui alla legge 25.II.1962 n.1684, N.II821/15052 del
17.7.1965;

VISTA la denuncia presentata alla Prefettura di Firenze in data 15.7.1965
n.1478, per la esecuzione delle opere in cemento armato di cui al R.D.16
novembre 1939 n.2229

Visto il rapporto del Tecnico comunale in data 26.II.1963

Visto il rapporto dell'Ufficiale Sanitario, in data idem

Visto il vigente Regolamento Edilizio;

Concede al Sig. [redacted]
domiciliato in Firenze -Via Tavanti,4-

il richiesto permesso, con obbligo di uniformarsi esattamente alle seguenti

CONDIZIONI GENERALI

1. - Con la presente concessione, la quale si rilascia senza alcun pregiudizio dei terzi, non si
intende acquistato per parte del postulante alcun diritto per opporsi in qualunque caso o in qualsi-
voglia tempo contro quelle disposizioni che al Comune piacesse di adottare per migliorare le condi-
zioni della strada suddetta, o per pretendere indennità, rinunziando ora per allora il concessionario
a qualsivoglia legge e consuetudine in contrario, rispetto a tal genere d'indennità.

2. - Ove si tratti di case per uso di abitazione di nuova costruzione o ridotte, si avverte ai
termini dell'articolo 39 della Legge 22 Dicembre 1888 sulla tutela dell'igiene e della sanità pubblica,
che i proprietari sono in obbligo di domandare al Sindaco che siano dichiarate abitabili

3. - I ponti di servizio, tanto a collo che con abetelle infisse nel suolo, o con capre, debbono avere la voluta stabilità ed essere muniti dei necessari ripari, onde evitare danni ed infortuni, di cui sarebbero responsabili in solido il concessionario ed il costruttore ai termini di legge.

4. - Ai detti ponti, dal tramonto alla levata del sole, dovrà essere collocata una lanterna accesa, non con energia elettrica, per indicare l'ingombro ai passeggeri.

5. - L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di affissione, sugli impalancati, steccati ecc. autorizzati col presente permesso.

6. - Prima di por mano al lavoro, il concessionario dovrà ritirare il permesso dall'Ufficio di Polizia Municipale, e pagare la tassa per l'occupazione del suolo pubblico.

7. - Ove trattasi di costruzioni fronteggianti strade private, chiuse o non con cancello, il richiedente dovrà a sua cura e spese provvedere, per l'estensione della fronte del suo nuovo fabbricato, alla sistemazione stradale nei modi regolamentari, se tale carico non ricada per altro titolo o consuetudine sopra determinate altre persone o proprietà.

8. - Sia per le modalità costruttive, quanto per la condotta dei lavori, dovrà essere rigorosamente ottemperato ad ogni cautela e prescrizione imposte dalla legge 6 Gennaio 1931 n. 92 in materia di Edilizia comune, a quelle del R. D. L. 29 Luglio 1933 n. 1213 se trattasi di costruzioni in cemento armato ed a quelle stabilite nel R. D. L. 25 Marzo 1935 n. 640 sulle norme tecniche di edilizia con speciali prescrizioni per le località colpite dai terremoti, nonché a quelle che venissero successivamente emanate in materia.

9. - Le nuove fabbriche dovranno presentare un aspetto decente e conveniente, e dovranno corrispondere in tutto a quanto prescrivono i vigenti regolamenti d'Igiene e Polizia Comunale.

10. - Nel caso di nuova costruzione, riduzione o restauro di case, botteghe, magazzini, stalle, rimesse ecc. le porte siano munite di affissi giranti all'interno, e quando nella parte soggetta a restauro o riduzioni esistessero ingombri tanto di suolo che d'area pubblica, dovranno contemporaneamente essere rimossi.

11. - Nel caso che alle finestre terrene si volessero applicare le inferriate e le persiane scorrevoli all'esterno le prime, anziché risultare impiombate nell'imbotte possono essere collocate a gabbia sporgente con oggetto che non superi però dieci centimetri.

Qualora alle finestre terrene si volessero applicare persiane da aprirsi all'esterno, queste dovranno aprirsi ad una altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano stradale.

12. - Non dovranno essere formate aperture alla superficie stradale sia per accedere, come per illuminare cantine ed altri sotterranei.

13. - Durante la esecuzione dei lavori dovrà essere curata dal richiedente la manutenzione del marciapiede e dell'area stradale fronteggiante i lavori stessi, in modo da non ostacolare e rendere disagiata il transito ai pedoni ed ai veicoli.

14. - Il richiedente, almeno otto giorni prima di iniziare i lavori, ne informerà per iscritto l'Ufficio Tecnico Comunale per farsi assegnare l'allineamento ed i dati altimetrici cui deve essere subordinata la nuova costruzione, e prima che la costruzione abbia raggiunta l'altezza di mezzo metro dal livello stradale, farà constatare all'Ufficio Tecnico Comunale di essersi attenuto all'allineamento assegnato.

I dati altimetrici verranno rilasciati per iscritto su apposito modulo, e l'interessato dovrà rilasciarne ricevuta.

15. - Le acque dei tetti verranno raccolte alle rispettive gronde, saranno condotte in basso mediante tubi che le immetteranno in fognoli da costruirsi e mantenersi a spese del concessionario nella pubblica fogna. I tubi suddetti potranno essere all'altezza di due metri dal suolo, o internati nei muri della facciata o di ghisa se posti esternamente.

16. - Nessuno sgombrò putrido od infettivo abbia esito dal lato della via.

17. - La nuova costruzione sia eseguita in ogni sua parte in conformità delle disposizioni contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene.

18. - Col rilascio del permesso, e con l'assegnazione degli allineamenti e dati altimetrici di cui all'art. 14, il comune non assume impegno alcuno, sia circa l'esecuzione di qualsiasi lavoro di siste-

deficiente, sia circa la costruzione della strada stessa ove questa esista solo allo stato di tracciato, che in ogni modo non verrà eseguita se prima non sia stato ceduto gratuitamente al Comune l'area che deve passare a suolo pubblico ed il proprietario dell'area stessa coi frontisti non si siano obbligati, con speciale convenzione, da stipularsi in forma legale, di concorrere nella spesa in quella misura che verrà stabilita.

19. - Ultimati i lavori saranno rimesse a cura e spese del proprietario del fondo in regolare stato le opere stradali interessate coi lavori stessi, e quando il proprietario ritenga necessario, nel proprio interesse, di procedere allo stato di consistenza delle opere suddette, questo potrà essere fatto in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale, purché richiesto prima di por mano al lavoro.

20. - Non appena l'area destinata a suolo pubblico, sulla quale prospetta la nuova costruzione, sarà stata consegnata al comune, il richiedente dovrà mettersi in regola con le tasse di occupazione di suolo e di area pubblica, ossia terrazzini, ferrate ed altre costruzioni in oggetto, secondo le prescrizioni dei vigenti regolamenti, e cioè se anche questi lavori siano stati costruiti antecedentemente alla consegna del Comune dell'area stradale.

21. - Prima di por mano al rialzamento, in caso di sopraedificazione, siano verificate e occorrendo consolidate le fondazioni.

22. - Qualora la strada o tratto di strada ove viene eseguita la costruzione che forma oggetto del presente permesso, manchi di regolare fognatura, non potranno essere immesse acque pure od impure sul piano stradale, né i pozzi smaltitoi, dovendo il richiedente uniformarsi scrupolosamente a quanto prescrivono in proposito in vigenti regolamenti d'Igiene e di Polizia Municipale, raccogliendo le acque in appositi pozzetti a perfetta tenuta.

23. - Nel caso di trasformazioni parziali o totali di stabili aventi carattere artistico e storico debba il permesso esser sottoposto a visto della Sovrintendenza all'arte medievale e moderna per la Toscana.

24. - Ove si tratti di sistemare fabbricati in cui siano stabiliti sostegni di linee di illuminazione elettrica pubblica, o tali linee siano disposte lungo la facciata di essi; o quando infine trattasi di costruzione su zone attraversate dalle linee stesse, il richiedente dovrà, prima di elevare ponti ed iniziare i lavori, espressamente segnalare tale circostanza all'Ufficio Tecnico Comunale ed alla Società Elettrica del Valdarno per i conseguenti provvedimenti e resti tenuto a consentire gli ammaraggi ai fabbricati stessi, ove ciò si renda necessario.

25. - Il presente permesso viene rilasciato esclusivamente per quanto riguarda la costruzione: circa all'uso cui verrà adibito il fabbricato, il richiedente dovrà uniformarsi a tutte le vigenti Leggi e Regolamenti in vigore.

26. - Il richiedente resta obbligato al rifacimento di tutti i danni, anche casuali, che possano derivare a carico dei lavoratori e del pubblico, in conseguenza della poca sicurezza della fabbrica e dei ponti di servizio ed a sottoporsi alle visite delle Autorità competenti, ogni qual volta siano ritenute opportune.

27. - Per la costruzione dei condotti di scarico per introdurre le acque private nella fogna stradale, per l'apposizione di terrazzini e ferrate in oggetto, ne sia fatta regolare domanda a parte, per ciascuna di dette concessioni, osservando le prescrizioni che verranno dettate con apposito permesso.

CONDIZIONI SPECIALI

- 1- Dalla presente licenza di costruzione è esclusa la realizzazione del Box(garage) adiacenti al passaggio privato
- 2- La strada perpendicolare alla Statale Fiorentina dovrà avere una larghezza non inferiore a ml.10 secondo le direttive del Prov. to alle OO.PP. per la Toscana impartite con nota n.18575 del 2.7.1955
- 3- Che venga richiesta ed ottenuto il nulla osta da parte del 118 Corpo Vigili del Fuoco di Firenze
- 4- Che venga posta nel cantiere una tabella con la indicazione del progettista, del direttore dei lavori e quello della ditta esecutrice
- 5- Che per la tinteggiatura degli esterni vengano presi diretti accordi

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

La durata del presente permesso sarà di anni due decorrenti
dalla data del rilascio del presente permesso.

L'occupazione di suolo pubblico viene concessa alle condizioni stabilite nei re-
golamenti ed a quelle speciali suindicate per mq. di cui ml.
nel senso della facciata e ml. di profondità.

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi al-
l'osservanza di tutte le condizioni, cui è subordinata.

Addi 3 188. 1905 19

V.º IL SINDACO

Il Concessionario



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Prot. 16323/65 /c.a.- Div. IV

ASTE
GIUDIZIARIE

IL PREFETTO DELLA PROVINCIA DI FIRENZE

Vista la prescritta denuncia delle opere in cemento armato, in data **15/7/1965**, relativa alla costruzione di proprietà della ditta [REDACTED] in Comune di

Borgo San Lorenzo, frazione Ronta, Strada Statale, Albergo Ristorante;

Visti i successivi favorevoli verbali di ispezione e di collaudo eseguiti secondo le disposizioni del R.D. 16.11.1939, n. 2229;

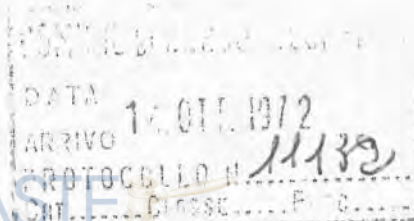
Visto il nulla osta n. **15950**, rilasciato in data **22.9.1972**, dall'Ufficio del Genio Civile di Firenze a norma dell'art. 37 della legge 25.11.1962, n. 1684;

R I L A S C I A

la licenza di uso dell'edificio indicato in narrativa a norma del combinato disposto dall'art. 4 del R.D. 16.11.1939, n. 2229 e dell'art. 37 della legge 25.11.1962, n. 1684.-

Firenze, **7/10/1972**

IL PREFETTO
(de Vito)



Alla ditta [REDACTED]

Fraz. Ronta - S.S. - Albergo Ristorante

Borgo San Lorenzo

Al sig. Sindaco di **Borgo San Lorenzo**



note

COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

PROVINCIA DI FIRENZE

LICENZA N°472

PROGETTO N°51/I965

IL SINDACO

Vista la domanda in data 3/10/1972 presentata dal sig. [REDACTED] residente a Firenze via G.Banti N° 20/E per ottenere il permesso di abitabilità ed uso del fabbricato situato in Borgo S.Lorenzo-frazione di Ronta, via Faentina N°46/A;

Viste le disposizioni in materia e gli artt.220,221 e 231 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D.27/7/I934 N°1265;

Vista la licenza di costruzione N°51 del 2/8/I965;

Vista l'autorizzazione a costruire rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 14/5/I966 N° 8720;

Visto il certificato di regolare esecuzione rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 22/9/I972 N° 2005 ai sensi dell'art. 37 della legge 26/11/I962 N°1684;

Vista la licenza d'uso rilasciata dalla Prefettura di Firenze in data 7/10/I972 N°16323/65;

Visti i rapporti dell'Ingegnere comunale e dell'Ufficiale Sanitario rispettivamente in data 8/10/I972 e 18/11/I972;

Vista la ricevuta N°1016 del 20/11/I972 comprovante l'avvenuto pagamento dei diritti sanitari ai sensi del decreto del Medico Provinciale N°1934 del 15/7/I970;

Vista la ricevuta N° del [REDACTED] comprovante l'avvenuto pagamento della tassa di concessione governativa;

A U T O R I Z Z A

l'abitabilità e l'uso del fabbricato di cui sopra, composto di N° 35 (trentacinque) vani utili e N° 57 (cinquantasette) vani accessori, da destinare all'esercizio di albergo. =

Borgo S.Lorenzo, lì 24 febbraio 1973

IL SINDACO
(Bruno Panchetti)



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

PROVINCIA DI FIRENZE

AUTORIZZAZIONE PER ABITABILITA' ED USO

LICENZA N° 473/I973

PROGETTO N° 5/I965

IL SINDACO

Vista la domanda in data 3/10/1972 presentata dal sig. [REDACTED] residente a Firenze, via Tavanti N° 4, per ottenere il permesso di abitabilità ed uso del fabbricato situato in Borgo S. Lorenzo frazione di Ronta via Faentina N° 46/A;

Viste le disposizioni in materia e gli artt. 220 e 221 del T.U. Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27/7/1934 N° 1265;

Vista la licenza di costruzione N° 51 del 2 agosto 1965;

Vista l'autorizzazione a costruire rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 15/5/1966 N° 8720;

Visto il certificato di regolare esecuzione rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 22/9/1972 N° 2005;

Vista la licenza d'uso rilasciata dalla Prefettura di Firenze in data 7/10/1972 N° 16323/65;

Visti i rapporti in data 8/10/1972 e 18/11/1972 rispettivamente del tecnico comunale e dell'Ufficiale Sanitario;

Vista la ricevuta N° 1016 del 20/11/1972 comprovante l'avvenuto pagamento dei diritti sanitari ai sensi del decreto del Medico Provinciale N° 1934 del 15/7/1970;

Vista la ricevuta N° 73 del 28/3/1973 (ufficio postale di Ronta) comprovante l'avvenuto pagamento della tassa di concessione governativa;

A U T O R I Z Z A

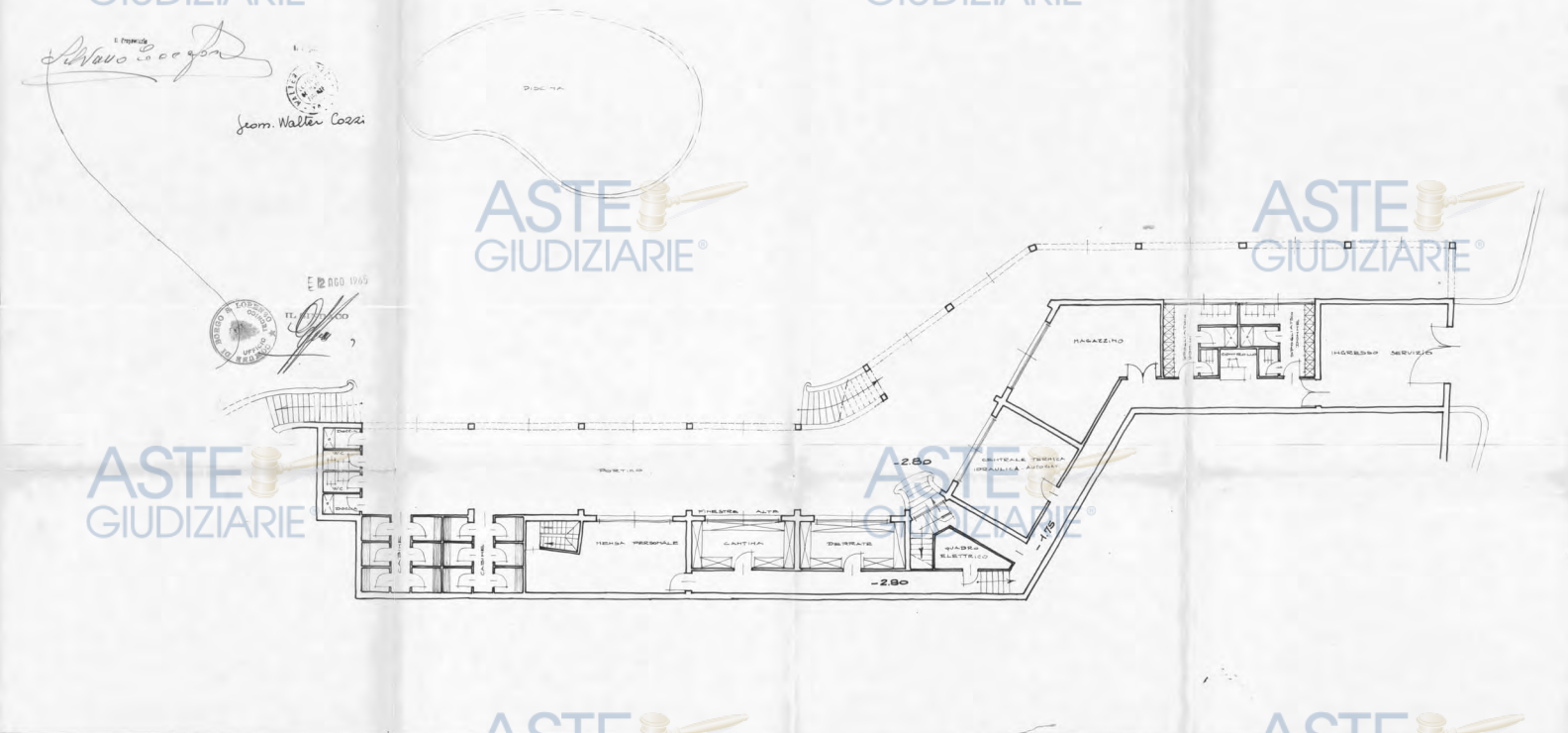
l'abitabilità e l'uso del fabbricato di cui sopra composto di N° 35 (trentacinque) vani utili e N° 57 (cinquantasette) vani accessori.

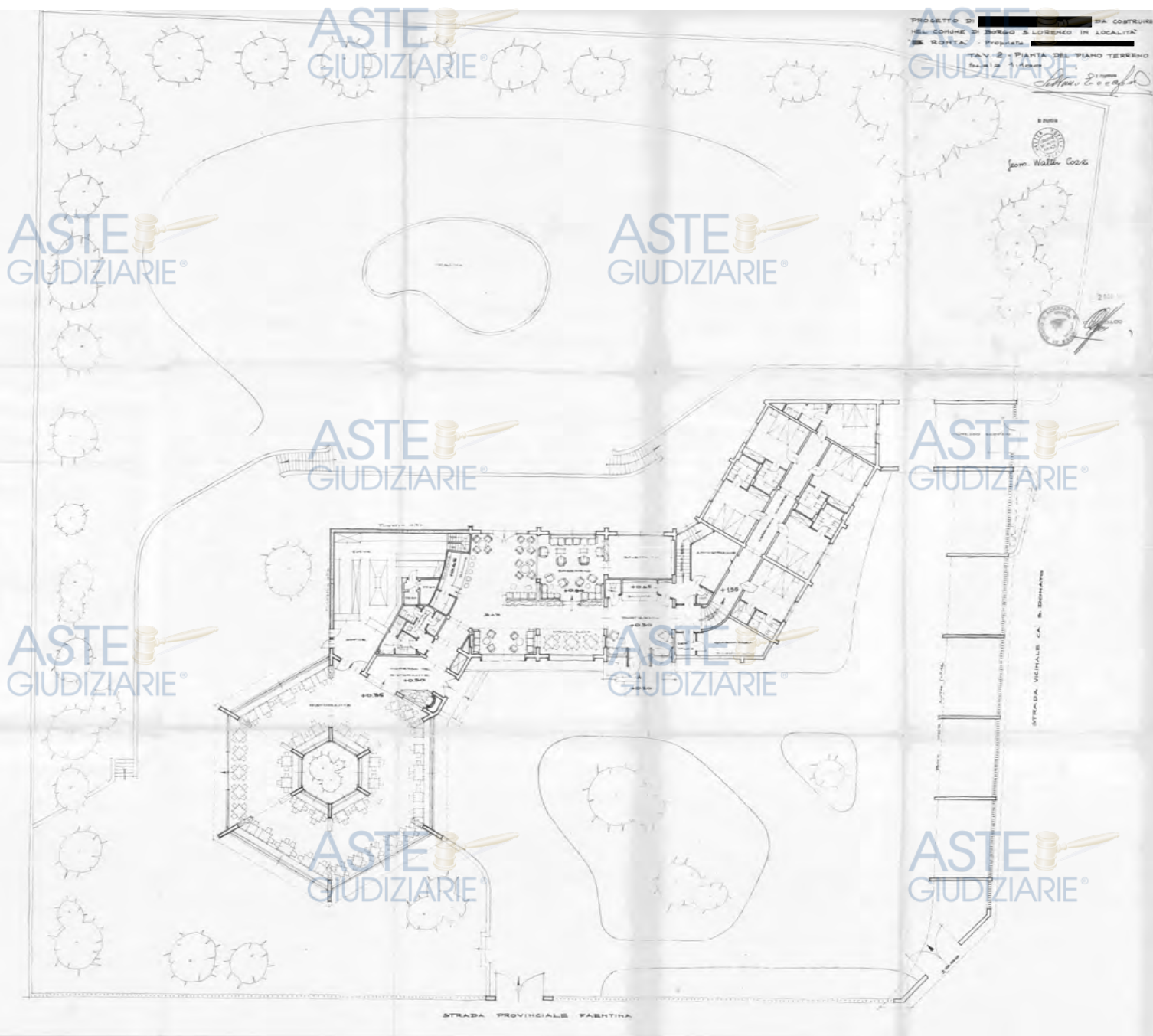
Borgo S. Lorenzo, 11 28 marzo 1973



IL SINDACO

PROGETTO DI [REDACTED] DA COSTRUIRE
NEL COMUNE DI BERGO SAN LORENZO - IN LOCALITÀ [REDACTED]
"LA RONTA" - PROPRIETÀ [REDACTED]
TAV. 1 - Pianta del piano seminterrato
Scala 1:100





PROGETTO E [REDACTED] COSTRUIRE
NEL COMUNE DI BORGO S. LORENZO IN LOCALITÀ
"LA RONTA" - PROPRIETÀ [REDACTED]
TAV. 3 - PIANTE DEL PIANO PRIMO
Scala 1:100

Luigi Cocchi
Architetto
Geom. Walter Cossi



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROGETTO DI ALBERGO - RISTORANTE DA
COSTRUIRE NEL COMUNE DI BORGO S. LORENZO
IN LOCALITÀ "Z" [REDACTED]
TAV. 4 - LA FACCIATA PRINCIPALE
Scala 1:100

Il Progettista
Stefano Longhi



Il Progettista
Geom. Walter Cossì



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

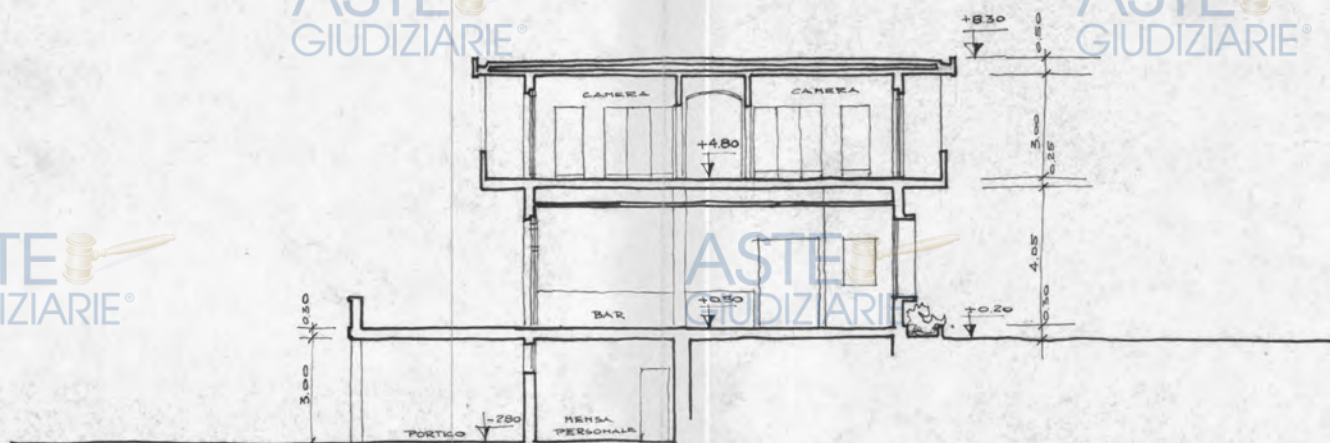
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROGETTO DI ALBERGO-RISTORANTE DA COSTRUIRE
NEL COMUNE DI BORGO S. LORENZO IN LOCALITA'
RONTA - [REDACTED]
TAV. 5 - SEZIONE - Scala 1:100

Alvaro C...
Di Progettista
Di Progettista
Geom. Walter Cossi



PROGETTO DI ALBERGO-RISTORANTE DA
COSTRUIRE NEL COMUNE DI BORGO S. LORENZO
IN LOCALITA' "LA R [REDACTED]"

TAV. 6 - PLANIMETRIA DELLA ZONA - Scala 1:2000

Il Proprietario

Il Progettista



Geom. Walter Corra

NORD

Torrente Enea

Strada Vicinale
Ca' S. Donato

Strada provinciale Faentina

Via Gatti

ASTE
GIUDIZIARIE®

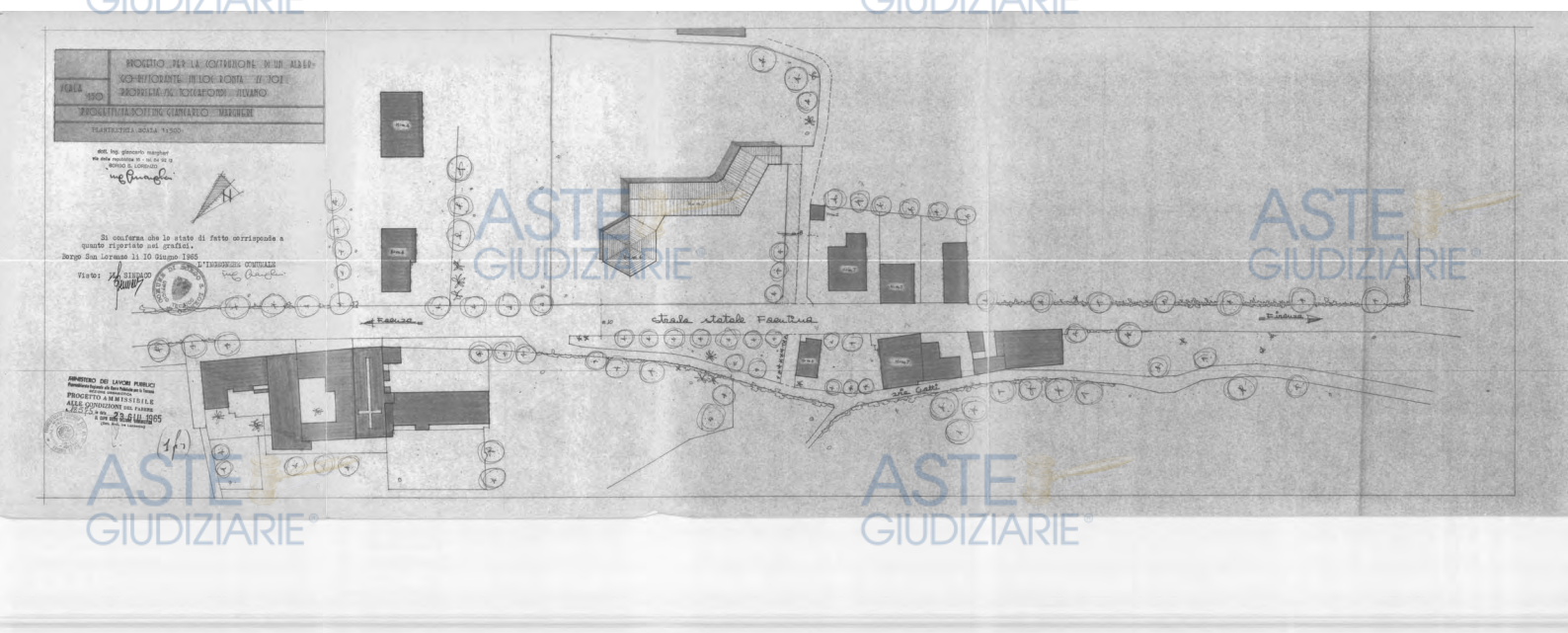
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

prot 2000/0007 -

OK

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

AL SINDACO DEL COMUNE DI BORGO S. LORENZO

18
E4

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' AI SENSI DELL'ART.19 DELLA
LEGGE 07.08.1990 N.241, COME MODIFICATO DALL'ART. 10
DELLA LEGGE 24.12.1993 N.537, LEGGE N.662 DEL 23.12.1996

-Eventuali altre Denunce di Inizio Attività riferite alla
stessa unità immobiliare:(Prot. e Data).....

ASTE GIUDIZIARIE

Il sottoscritto
nato a

residente in

Via

Codice Fiscale

in qualità di



I sottoscritt

nat a

residente in

Via

Codice Fiscale

in qualità di

LEGALE RAPPRESENTANTE
HOTEL "PARCO DEI FLORI" SRL,
VIA FAENTINA 72 Loc. ROMA BORGO SAN LORENZO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

COMUNE DI BORGO S. LORENZO	
DATA ARRIVO	21 GEN 2000
PROTOCOLLO N°	1261
CAT. X	CLASSE

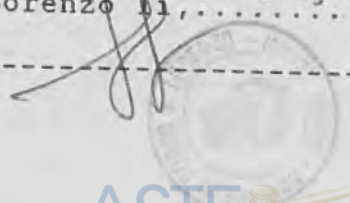
ASTE GIUDIZIARIE

LA PRESENTE DENUNCIA E' STATA
PRESENTATA IN DATA 21/1/00
PROT. 1261... E DI ESSA SI
RILASCIÀ COPIA VISTATA. 23. 2. 2000
Borgo San Lorenzo li,

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

SERVIZIO N.
PERVENUTA 12-1-GEN-2000
RESP. DEL PROCED. (ART. 6 L.
241/1990)



Domani

LI, IL RESPONSABILE
ASTE GIUDIZIARIE

DENUNCIA L'INIZIO DI ATTIVITA' INERENTE LA ESECUZIONE DEI SEGUENTI LAVORI:

Ampliamento di volume tecnico della centrale termica dell'Hotel "PARCO DEI FIORI" reso necessario per l'adeguamento alle norme di prevenzione incendi D.M. 16.02.82 come da prot. 8793/2753/8212 del 30.12.99

del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Firenze circ. 68/69 e D.M. 12.04.96. nell'immobile ubicato in RONTA-Bell'acqua via FAENTINA 72 nc. al piano SEMI con destinazione ALBERGO...

avente la seguente rappresentazione catastale:

NCEU Foglio 54. Particella 57. Subalterno

NCT Foglio Particella Subalterno

L'immobile in oggetto

[] Non è stato assoggettato a domanda di sanatoria.
[X] E' stato assoggettato a domanda di sanatoria:

1] Legge 47/1985 prot.n. 28593-A del 21.02.1988

2] Legge 724/1994 prot.n. del

facendo salve le determinazioni delle amministrazioni competenti in merito alla definizione dei procedimenti.

IN QUANTO TRATTASI DI OPERE PREVISTE DALL'ART. 2 COMMA 60 PUNTO 7 LETTERA F... DELLA LEGGE 23.12.96 N. 662, PRODUCE ASSEVERAZIONE ED ELABORATI GRAFICI REDATTI DAL SEGUENTE PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI:

Cognome

Iscritto

PRODUCE ALTRESI':

DICHIARA INOLTRE:

-CHE, LIMITATAMENTE AGLI IMMOBILI COMPRESI NELLE ZONE OMOGENEE "A" DI CUI ALL'ART. 2 D.M. LL.PP. 2.4.68, NON VIENE MODIFICATA LA DESTINAZIONE D'USO;

-CHE I LAVORI INIZIERANNO NON PRIMA DI VENTI GIORNI CALCOLATI A PARTIRE DALLA DATA DI PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA';

-DI ESSERE A CONOSCENZA CHE LA PRESENTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E' SOTTOPOSTA AL TERMINE MASSIMO DI VALIDITA' FISSATO IN ANNI 3, CON OBBLIGO PER L'INTERESSATO DI COMUNICARE AL COMUNE LA DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI;

-CHE LA DITTA ESECUTRICE DEI LAVORI RISULTA ESSERE:

BORGO SAN LORENZO, 20/01/2000

Firma

Proietti

- CHE I LAVORI INIZIERANNO NON PRIMA DI VENTI GIORNI CALCOLATI A PARTIRE DALLA DATA DI PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' CUI E' RIFERITA LA PRESENTE;

- CHE GLI IMMOBILI INTERESSATI NON SONO ASSOGGETTATI ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLE LEGGI 1497/39, 1089/39, 394/91, OVVERO A DISPOSIZIONI IMMEDIATAMENTE OPERATIVE DEI PIANI AVENTI LA VALENZA

DI CUI ALL'ART.1-BIS DEL D.L. 312/85 CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 431/85, O DELLA LEGGE 183/89, NON SIANO COMUNQUE ASSOGGETTATI DALLLO STRUMENTO URBANISTICO A DISCIPLINE ESPRESSAMENTE VOLTE ALLA TUTELA DELLE LORO CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI, STORICO-ARCHEOLOGICHE, STORICO-ARTISTICHE, STORICO-ARCHITETTONICHE, E STORICO-TESTIMONIALI;

- CHE NON VIENE MODIFICATA LA DESTINAZIONE D'USO DI IMMOBILI RICADENTI IN ZONA OMOGENEA "A" DI CUI AL D.M. 2.4.68;

- CHE GLI IMMOBILI INTERESSATI SONO OGGETTO DI PRESCRIZIONE DI VIGENTI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE, NONCHE' DI PROGRAMMAZIONE, IMMEDIATAMENTE OPERATIVE E LE TRASFORMAZIONI PROGETTATE NON SIANO IN CONTRASTO CON STRUMENTI ADOTTATI;

- DI ESSERE A CONOSCENZA CHE LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' CUI E' RIFERITA LA PRESENTE DICHIARAZIONE DI ASSEVERAMENTO E' SOTTOPOSTA AL TERMINE MASSIMO DI VALIDITA' FISSATA IN TRE ANNI, CON OBBLIGO PER L'INTERESSATO DI COMUNICARE AL COMUNE LA DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI;

- DI ESSERE A CONOSCENZA CHE AL TERMINE DEI LAVORI, IN QUALITA' DI PROGETTISTA ABILITATO, DOVRA' EMETTERE UN CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE CHE ATTESTI LA CONFORMITA' DELL'OPERA AL PROGETTO PRESENTATO;

- DI ESSERE A CONOSCENZA DELLE PENALITA' PREVISTE IN CASO DI DICHIARAZIONI MENDACI O CHE AFFERMANO FATTI NON CONFORMI AL VERO ASSUMENDO LA QUALITA' DI PERSONA ESERCENTE UN SERVIZIO DI PUBBLICA NECESSITA' AI SENSI DELLA LEGGE DEGLI ARTT. 359 E 481 DEL CODICE PENALE.

Borgo San Lorenzo, 2/01/2000

Il Tecnico Progettista Asseverante

.....*Giuliana Guidotti*.....

DICHIARAZIONE DI ASSEVERAMENTO PER INIZIO ATTIVITA' AI SENSI DELL'ART.19 DELLA LEGGE 07.08.1990 N.241, COME MODIFICATO DALL'ART. 2 DELLA LEGGE 24.12.1993 N.537. LEGGE N 662 DEL 23.12.1996, art.2 comma 60 punto 7 ALLEGATA ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.

PRESENTATA DA

Il sottoscritto

Data e luogo di nascita

Con studio professionale in ..BORG. SAN LORENZO..

Via C. *Matteotti* n. *188*... CAP. *50032*..

Telefono *055/8459451* Fax *055/8459451*

Codice Fiscale

Tecnico Progettista e Direttore dei Lavori

Iscritto *ALBO GEOMETRI FIRENZE* N. *102317*

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE 662 DEL 23.12.1996

ART.2 COMMA 60 PUNTO 7, ASSEVERA CHE I LAVORI DI:

Ampiamento Volume Tecnico della Centrale Termica

HOTEL PARCO DEI FIORI VIA FAEMTINA D. RONTA. PEROSI, NECCIANO

PER ADEGUAMENTO PREV. U.C.E.M.O.I. D.D. 42/04/96. E.P.R.T. 8793/2753/84

del 30/12/99 CONADO PAVINE, VICINE DEL FUOCO DI FIRENZE

da realizzare nell'immobile ubicato in Via FAEMTINA.....

n.c. *72* Foglio N.C.T.N.C.E.U. n. *54* p.lla/e ...*57*.....

Con destinazione d'uso *ALBERGO*.....

In Zona di P.R.G. Classificato

SI CONFIGURANO NELLA SOTTO CONTRADDISTINTA TIPOLOGIA DI INTERVENTO: (barrare la lettera che interessa)

- a) Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni

- ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) Recinzioni, muri di cinta, cancellate;
- d) Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) Varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

DICHIARA CHE LE OPERE RAPPRESENTATE NEL PROGETTO DA N. _____ ELABORATI TECNICI SONO CONFORMI ALLE VIGENTI NORME (SIA ADOTTATE CHE APPROVATE) IN MATERIA URBANISTICA, EDILIZIA, DI SICUREZZA, IGIENICO-SANITARIA, NONCHÉ A QUANTO PREVISTO E PRESCRITTO DAI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI, PRESCRIZIONI DI ZONA ED OGNI ALTRA DISPOSIZIONE DETTATA DA LEGGI E/O REGOLAMENTI LOCALI.

E PRODUCE A DIMOSTRAZIONE LE SEGUENTI PROVE:

- L'intervento, ai fini dell'art. 17 della Legge 64/74 (Zona sismica) e dell'art. 2 L.R. 88/92;
- ☒ Non comporta denuncia al Genio Civile
- ☐ Comporta denuncia al Genio Civile - Attestato di deposito n. _____ del _____ che si allega.

- L'intervento ai fini del disposto dell'art. 6 della Legge 46/90 (Norme sulla sicurezza degli impianti) e D.P.R. 447/91 ed art. 29 della Legge 10/91 (Risparmio energetico):

Non comporta la presentazione del progetto di impianto:

☒ Elettrico

☒ Termico

☐ Idro-sanitario

☐ _____

Comporta la presentazione del progetto di impianto

- ☐ Elettrico-Allegato Attestato deposito n. _____ del _____
- ☐ Termico - Allegato Attestato deposito n. _____ del _____
- ☐ Idro-Sanitario-Allegato Attestato deposito n. _____ del _____
- ☐ _____-Allegato Attestato deposito n. _____ del _____

- L'intervento, ai fini del disposto della Legge 13/89 (Abbandonamento Barriere architettoniche) e del relativo regolamento

di attuazione D.M. 236/89:

☒ Non è soggetto

☐ È soggetto e permette di conseguire:

- ☐ Accessibilità
- ☐ Visibilità
- ☐ Adattabilità

come da dichiarazione e schemi dimostrativi allegati

- Il intervento è da eseguire in edificio pubblico o privato aperto al pubblico e pertanto le opere di progetto risultano conformi alle disposizioni di cui all'art. 24 della Legge 104/92 e successive modifiche e integrazioni, come da elaborati allegati.

- Le opere progettate, ai fini delle norme sul Nuovo Codice della Strada D.Ls. 30.04.92 n. 285, del relativo regolamento di esecuzione, delle successive modifiche e integrazioni e del D.P.R. 495/92:

☒ Non sono soggette in quanto _____

☐ Sono soggette in quanto _____

- Le opere sono progettate in conformità alle vigenti norme e disposizioni in materia di sicurezza anti-incendio e:

- ☐ Non sono soggette all'esame e parere preventivo dei Vigili del Fuoco
- ☒ Sono soggette all'esame e parere preventivo dei Vigili del Fuoco e si allega Nulla-Osta Comando Provinciale Vigili del Fuoco n. 2793 del 30/12/09

ASSEVERA CHE LE OPERE PROGETTATE RISPETTO A:

-Vincolo idrogeologico rischio idraulico Del.Reg. 230/1994

Autorità di Bacino:

- ☒ Non sono soggette
- ☐ Sono soggette

-Vincolo Cimiteriale:

- ☒ Non sono soggette
- ☐ Sono soggette

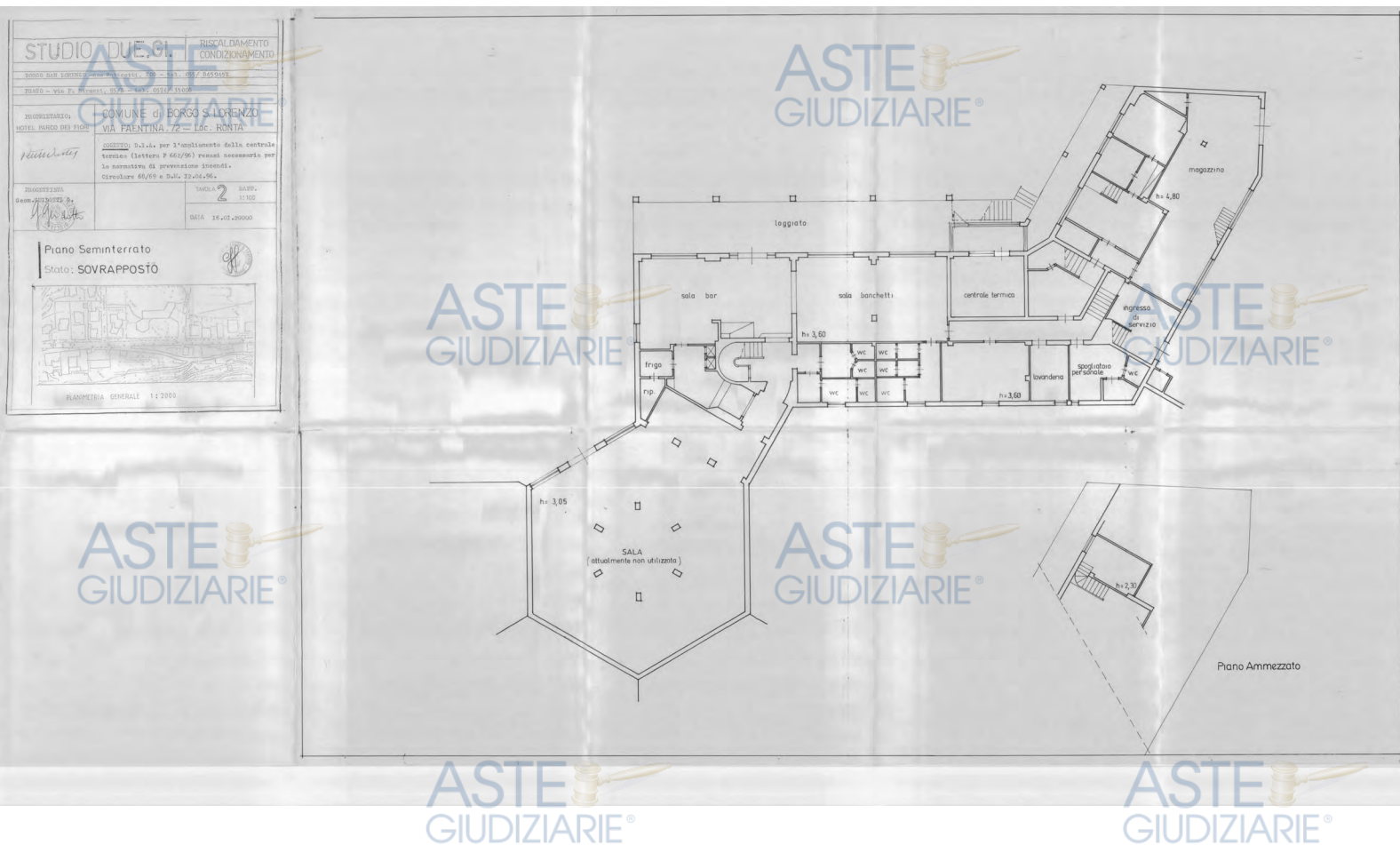
-Altro: _____:

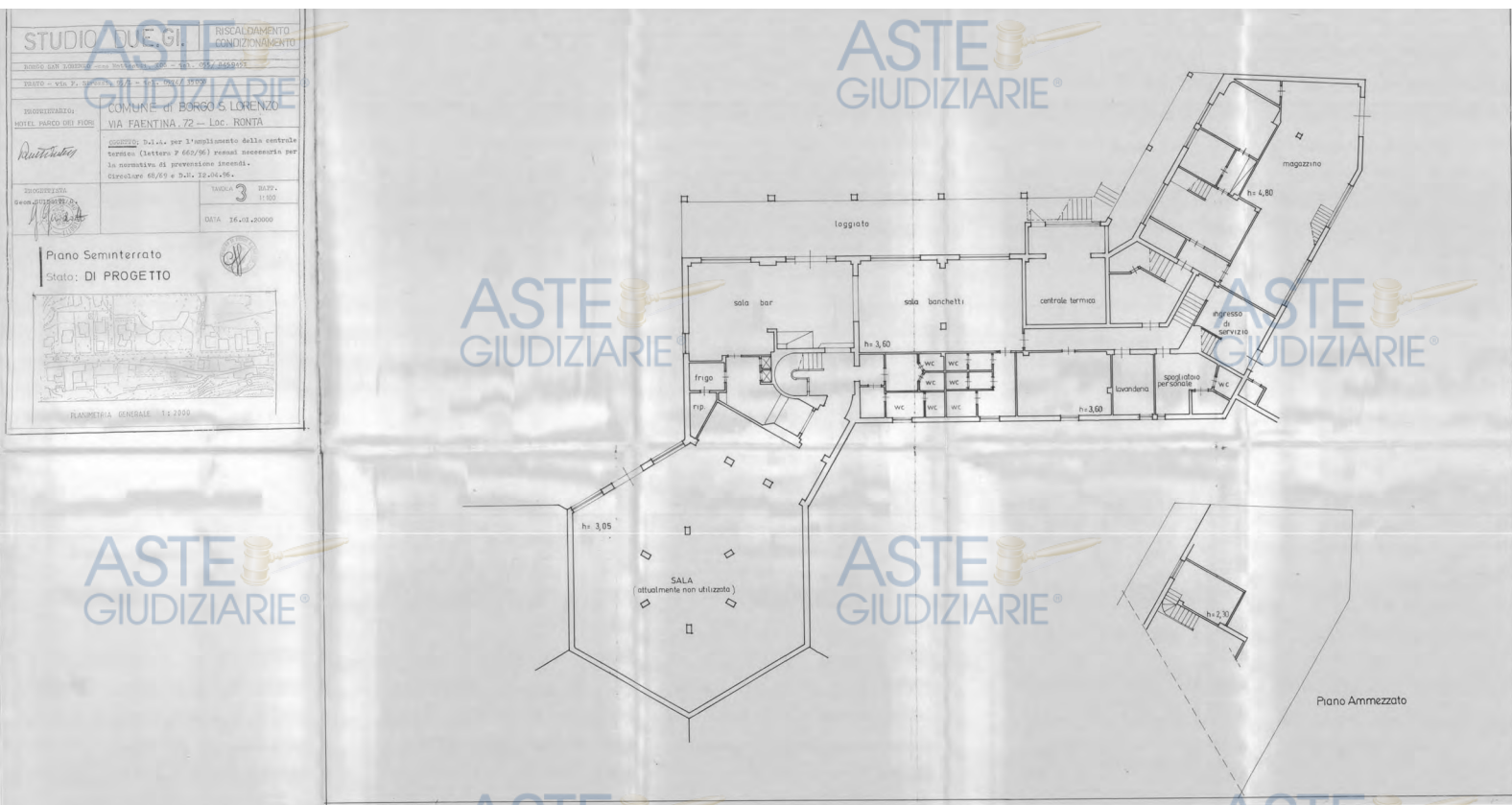
- ☐ Non sono soggette
- ☐ Sono soggette

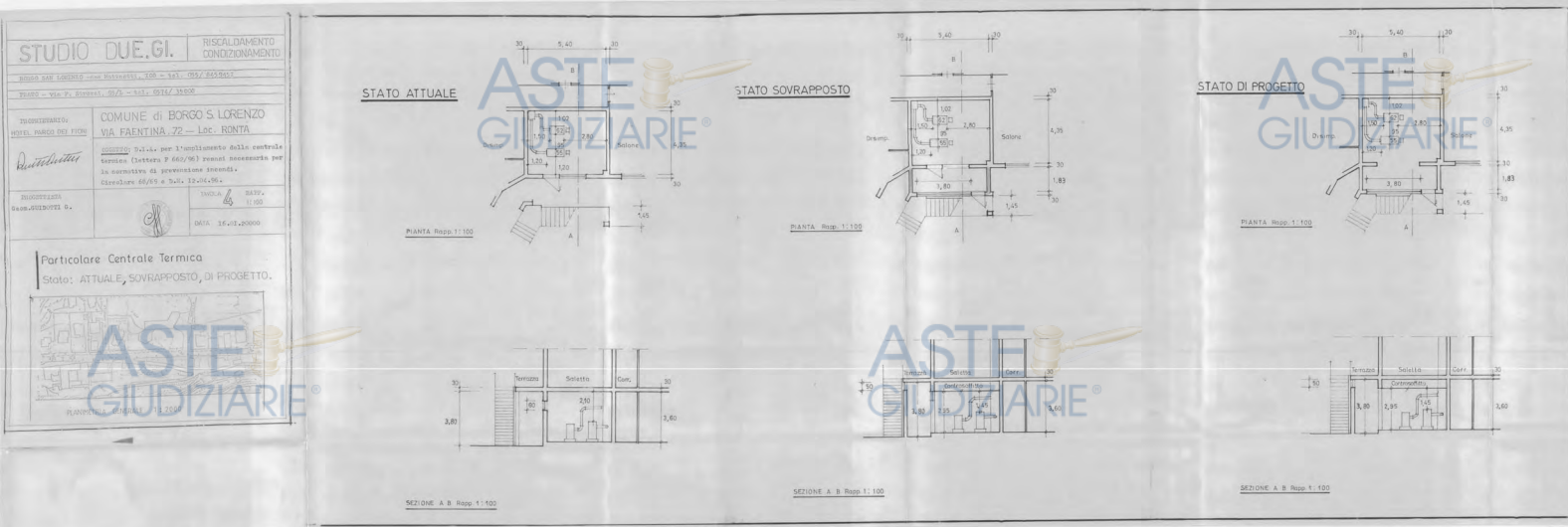
DICHIARA INOLTRE:

- CHE L'INTERVENTO NON LEDE DIRITTI DI TERZI;









ASTE
GIUDIZIARIE®

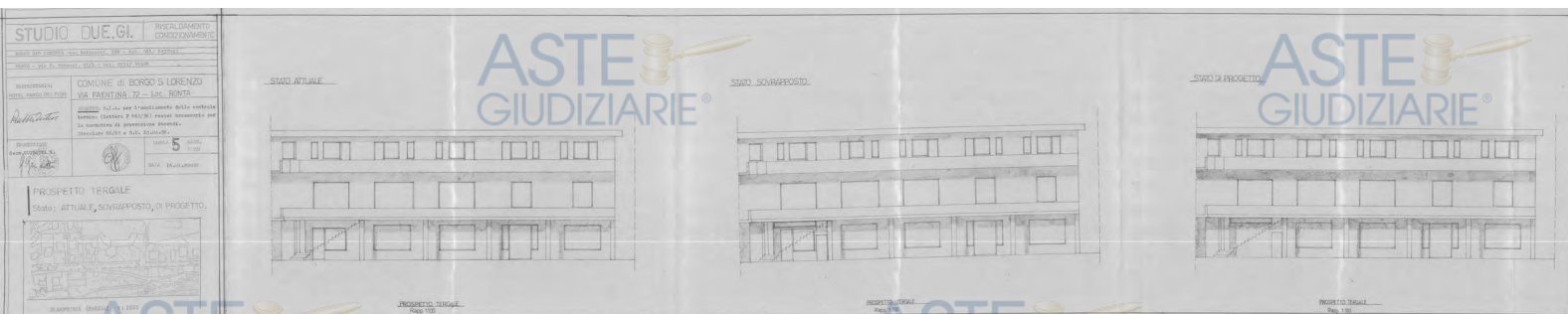
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

♦ Che sull'immobile:

- ☒ a) non è stata presentata alcuna domanda di condono edilizio
- ☐ b) è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85
(Condono n. del)
- ☐ c) è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/94
(Condono n. del)
- ☐ d) che la domanda di condono di cui al punto b) e' stata definita con il rilascio della
Concessione in sanatoria n. del
- ☐ e) che la domanda di condono di cui al punto b) e' stata definita con il rilascio della
Concessione in sanatoria n. del
- ☐ f) che la domanda di condono di cui al punto e' in corso di definizione
- ☐ g) che la domanda di condono di cui al punto e' stata respinta con provvedimento
di diniego in sanatoria n. del

♦ Ai sensi dell'art. 9, comma 1, della L.R. n. 52/99, che le opere in progetto avranno inizio non prima di 20 giorni dalla data di presentazione della presente Denuncia Inizio Attività

♦ Ai sensi dell'art. 9, comma 2, della L.R. n. 52/99, che prima dell'inizio dei lavori (nel solo caso di opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 494/96) comunicherà al Comune l'avvenuta trasmissione alla USL della notifica preliminare di cui all'art. 11 del D.Lgs. n. 494/96. L'inosservanza di tale disposizione impedisce l'inizio dei lavori

♦ Di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 9, comma 4, della L.R. n. 52/99, la presente Denuncia Inizio Attività e' sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori

♦ Di essere a conoscenza che al termine dei lavori il progettista abilitato dovrà emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato

♦ Che l'intervento da realizzare non lede diritti di terzi.

Firma de L. Denunciant e.....

(data) 15/01/2002

C:\Documenti\medu2000152.doc

SERVIZIO N. PERVENUTA IL 19 GEN. 2002
RESP. DEL PROCED. (ART. 5 L. 241/1990)
Sottoscritta
U.
ASTE GIUDIZIARIE®
Servizio Tecnico - U.O. Urbanistica
Pratica edilizia n° 0023/2002

COMUNE DI BORGO SAN LORENZO
(Provincia di Firenze)

2034

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ
ART. 4 L.R. 52/99
PRATICA COMPLETA
Borgo S. Lorenzo, il 12/04/02
Il Tecnico Comunale

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA

Legge 7.8.99 n. 241, art. 19 (come modificata dall'art. 10 della Legge 24.12.1993 n. 537)
Legge 4.12.1993 n. 493 art. 4 (come modificata dall'art. 2 comma 60 della Legge 23.12.1996 n. 662 e s.m.i.)
L.R. 52/99 artt. 4 e 9

Dati anagrafici dei proprietari o aventi titolo :

Il sottoscritto
nato a BORGO S. LORENZO il 03/03/1922 e residente in BORGO S. LORENZO
Via / P.zza FAENTINA n. 7 c.a.p. 50032
in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE SOCIETÀ HOTEL PARCO DEI FIORI SRL

Dati anagrafici dei proprietari o aventi titolo :

Il sottoscritto C.F.
nato a il e residente in
Via / P.zza n. c.a.p.
in qualità di (2)

Dati anagrafici dei proprietari o aventi titolo :

Il sottoscritto C.F.
nato a il e residente in
Via / P.zza n. c.a.p.
in qualità di (2)

(1) Nel caso di società, legali rappresentanti, amministratori, ecc., dovrà essere indicata la sede in luogo della residenza.

(2) Specificare se proprietario, comproprietario, legale rappresentante, amministratore, o possessore di altro diritto reale di godimento.

DENUNCIA

L'inizio dell'attività edilizia ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 52/99, da eseguirsi sull'immobile ubicato in
BORGO SAN LORENZO FRONTA
 Via/P.zza FAENTINA n. 48
 piano SEMI-TERRA/1° con destinazione d'uso ALBERGO
 e rappresentato al N.C.T. / N.C.E.U. del Comune di
 nel foglio di mappa Part. sub
 secondo quanto contenuto nella allegata dichiarazione di asseveramento redatta dal progettista
 abilitato ARCH. ANGELA MARCHERI iscritto
 all'Albo/Collegio de GLI ARCHITETTI della Provincia di FIRENZE
 con il n. 4590, con studio in BORGO S. LORENZO Via/Piazza DON LUCA
STURZO n. 13-15 producendo quale parte integrante e sostanziale
 della presente Denuncia di Inizio Attività la documentazione di seguito elencata:

- ☒ Elenco documenti presentati
- ☒ Dichiarazione di asseveramento
- ☐ Attestazione versamento diritti segreteria tramite c/c post.
- ☐ Modello ISTAT
- ☐ Deposito Legge n. 10/91 (copia del protocollo di presentazione)
- ☐ Deposito Legge n. 46/90 (copia del protocollo di presentazione)
- ☐ Nulla-Osta
- ☐ Nulla-Osta
- ☐ (altro)
- ☐ (altro)
- ☐ (altro)

ed a tale riguardo

DICHIARA

- ◆ Che la Direzione dei Lavori
 - ☒ è assunta dal Progettista sopraindicato
 - ☐ è affidata al Professionista abilitato della Provincia
 iscritto all'Ordine/Collegio de con il n. e con studio in
 Via/Piazza
- ◆ Che per quanto riguarda l'esecuzione delle opere in progetto:
 - ☒ i lavori saranno eseguiti dall'Impresa
 P.IVA 04914250481 con sede in BORGO SAN LORENZO
 Via/Piazza DELLA FANGOSA n. 34 Tel. 055/8496066
 (firma per accettazione)
 - ☐ i lavori saranno eseguiti in proprio

- ◆ Che l'immobile/unità immobiliare oggetto della Denuncia di cui sopra e' stato interessato in prece-
 denza da interventi di cui alle sottolencate pratiche edilizie:

Licenza/Concessione Edilizia	n. del
Autorizzazione Edilizia	n. del
Comunicaz. ex art. 26 L. 47/85	n. del
Sanatoria ex art. 13 L. 47/85	n. del
Denuncia Inizio Attività <u>ULTIMA</u>	n. <u>459/2000</u> del <u>15/10/2000</u>
Altro	

C:\Documenti\moda2000\LS7.doc

C:\Documents\moda2000\LS7\01A.doc

(altro).....

L'intervento non interessa complessi edilizi di cui all'allegato "B" alle N.T.A. del P.R.G. approvato con Del. C.R. n. 394 del 28.12.99;

10) L'immobile interessato dall'intervento:

☒ non e' compreso nelle zone omogenee "A" di cui all'art. 2 del D.M. 2.4.68 pubblicato sulla G.U. n. 97 del 16.4.68

☐ e' compreso nelle zone omogenee "A" di cui all'art. 2 del D.M. 2.4.68 pubblicato sulla G.U. n. 97 del 16.4.68, ma le opere non comportano modifiche della sagome, dei prospetti e delle destinazioni d'uso delle unita' immobiliari;

11) Ai sensi dell'art. 9, comma 1, della L.R. n. 52/99, le opere in progetto avranno inizio non prima di 20 giorni dalla data di presentazione della D.I.A. cui e' riferita la presente dichiarazione di asseveramento;

12) Di essere a conoscenza che ai sensi dell'art. 9, comma 2, della L.R. n. 52/99, prima dell'inizio dei lavori (nel solo caso di opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 494/96) deve essere comunicata al Comune l'avvenuta trasmissione alla AUSL della notifica preliminare di cui all'art. 11 del D.Lgs. 494/96 e che l'inosservanza di tale disposizione impedisce l'inizio dei lavori;

13) Di essere a conoscenza che ai sensi dell'art. 9, comma 4, della L.R. n.52/99, la D.I.A. cui è riferita la presente dichiarazione di asseveramento e' sottoposta al termine massimo di validita' fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori;

14) Di essere a conoscenza che al termine dei lavori, in qualità di tecnico progettista abilitato, dovrà emettere un certificato che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato;

15) Per quanto riguarda il materiale di risulta:

☐ sarà trasportato ad idonei impianti per il riciclo;

☒ sarà reimpiegato in modo che non venga a costituire rifiuto.

ASSEVERA

Al sensi dell'art. 9, comma 1, della L.R. n. 52/99, che le opere rappresentate nel progetto, composto da n. elaborati tecnici e grafici, di cui si allega l'elenco, sono conformi agli strumenti urbanistici approvati, alle prescrizioni di zona, ad ogni altra disposizione dettata da leggi e/o regolamenti locali e al regolamento edilizio comunale, ed inoltre rispettano le norme di sicurezza e igienico-sanitarie.

Il sottoscritto dichiara di rendere il presente asseveramento nella sua qualità' di persona esercente un servizio di pubblica necessita' ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale.

(data) 15/01/2002

II. TECNICO PROGETTISTA ASSEVERANTE

ASTE GIUDIZIARIE®



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO
(Provincia di Firenze)

Servizio Tecnico - U.O. Urbanistica

DICHIARAZIONE DI ASSEVERAMENTO per DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Legge 7/8/90 n. 241, art. 19 (come modificato dall'art. 10 della Legge 24.12.1993 n. 537)
Legge 4.12.1993 n. 493 art. 4 (come modificato dall'art. 2 comma 60 della Legge 23.12.1996 n. 662 e s.m.i.)
L.R. 52/99 artt. 4 e 9

Ubicazione immobile: Via P.zza FAENTINA nc 72

Estremi catastali : N.C.T. Foglio Part.
N.C.E.U. Foglio 54 Part. 54 Sub.

Descrizione sommaria dell'intervento : INSTALLAZIONE DI ASCENSORE
(ART. 4 L.R. 52/99 COMMA 2 LETTERA e) : INTERVENTI
NECESSARI AL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Destinazione d'uso : attuale ALBERGO di progetto ALBERGO

P.R.G. vigente : Zona BDS 6 Art. N.T.A.
Variante Nucleo Centrale Capoluogo Sistema Unità edilizia

Dati anagrafici dei proprietari o aventi titolo : LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' HOTEL PARCO DEI FIORI S.R.L.

nome cognome

Cod. Fisc. **BRRNTN22CG38036A** luogo di residenza/sede **BORGO S. LORENZO**

RONTA Via/P.zza FAENTINA n. 4 tel.

altri aventi titolo (allegare elenco completo con i dati di cui sopra)

Dati anagrafici dei proprietari o aventi titolo :

nome cognome

[illegible]

to

altri aventi titolo (allegare elenco completo con i dati di cui sopra)

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 52/99:

comma 1

- ☐ a) Gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 3, qualora siano specificamente disciplinati
- ☐ b) Opere di reinterro o di scavo non connesse all'attività edilizia
- ☐ c) Recinzioni con fondazioni continue e muri di cinta
- ☐ d) Opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati
- ☐ e) Mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza
- ☐ f) Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova
- ☐ g) Occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali

comma 2

- ☐ a) Interventi di manutenzione ordinaria recante mutamento dell'aspetto esteriore
- ☐ b) Interventi di manutenzione straordinaria
- ☐ c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo
- ☐ d) Interventi di ristrutturazione edilizia
- ☒ e) Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche

Il sottoscritto ARCH. ANGELA MARCHERI C.F. NRGNZC000610012A
nato a FIRENZE il 21/08/64 e residente in BORGHESANO
Via/Piazza REPUBBLICA n. 64 iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Prov. di FIRENZE al n. 4590, con Studio professionale in BORGHESANO
Via/Piazza DON LUIGI STURZO n. 13-15 Tel. 055/8457453 Fax 055/8457453
in qualità di Tecnico progettista dei lavori in oggetto, sotto la propria responsabilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 4.12.93 n. 493 (come modificato dall'art. 2, comma 60, della L. 23.12.96 n. 662 e s.m.i.), e art. 9, comma 5, della L.R. N. 52/99.

DICHIARA

- 1) Che l'intervento comporta l'installazione, la trasformazione, l'ampliamento dei seguenti impianti tecnologici:
☒ elettrico ☐ idraulico ☐ termico ☐
e che a tale riguardo saranno adempiuti gli obblighi, entro 20 gg dalla data di presentazione della D.I.A., di cui alla L. n. 46/90, D.P.R. n. 447/91, L. n. 10/91, D.P.R. n. 412/93 (contenimento dei consumi energetici);
- 2) Ai fini dell'art. 17 della L. n. 64/74 (zone sismiche) e dell'art. 2 della L.R. n. 88/82, l'intervento proposto:
☐ non è soggetto alla disciplina della L. n. 64/74 della L.R. n. 88/82 (costruzioni in zone sismiche);
☒ è soggetto alla disciplina della L. n. 64/74 e della L.R. n. 88/82 e pertanto sarà provveduto, entro 20 gg. dalla data di presentazione della D.I.A., al deposito del relativo progetto all'Ufficio del Genio Civile, presentando al Comune copia dell'attestato di deposito;
ed ai fini della L. n. 1086/71 e della L.R. n. 88/82, l'intervento proposto:
☐ non è soggetto a certificato di collaudo delle strutture;
☒ è soggetto al rilascio, da parte dell'Ufficio del Genio Civile, dell'attestazione di avvenuto deposito del certificato di collaudo delle strutture di cemento armato o in profilati metallici;
- 3) Ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, l'intervento proposto:

- ☐ non è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 24 della L. n. 104/92 e al D.P.R. n. 503/96;
☒ è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 24 della L. n. 104/92, trattandosi di *edificio o spazio pubblico, o privato aperto al pubblico*, e pertanto le opere risultano conformi alle disposizioni impartite dal D.P.R. del 24.7.96 n. 503, come da dichiarazioni e schemi dimostrativi allegati alla Denuncia di Inizio Attività di cui alla presente asseverazione;
☐ non è soggetto alle prescrizioni della L. n. 13/89 e del Regolamento d'attuazione di cui al D.M. 23.6.89;
☐ è soggetto alle prescrizioni della L. n. 13/89, del D.M. n. 236/89 e della L.R. n. 47/91, come da dichiarazione e schemi dimostrativi allegati alla Denuncia di Inizio Attività di cui alla presente asseverazione e permette di conseguire:

☐ accessibilità ☐ visitabilità ☐ adattabilità

- 4) Le opere sono progettate in conformità alle vigenti norme e disposizioni in materia di sicurezza antincendio, e l'attività:
☐ non è compresa tra quelle elencate al D.M. 16.2.82, e pertanto non è soggetta ad esame da parte dei Vigili del Fuoco;
☒ è compresa tra quelle elencate dal D.M. 16.2.82, e pertanto si allega copia dell'avvenuta presentazione al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della richiesta di rilascio (o rinnovo) del certificato di prevenzione incendi;

- 5) Ai fini del D.Lgs. n. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) come modificato dal D.Lgs. n. 360/93, e del D.P.R. n. 495/92 (Regolamento di esecuzione ed attuazione) come modificato dal D.P.R. n. 610/96, l'intervento:
☒ non necessita del nulla-osta da parte degli Enti competenti;
☐ necessita del nulla-osta da parte degli Enti competenti, e pertanto si allega copia della richiesta;

- 6) L'immobile interessato dall'intervento non è sottoposto alla tutela di cui al D.Lgs. 29.10.99 n. 490 - TITOLO I e art. 139, punti a) e b), TITOLO II;

- 7) L'immobile interessato dall'intervento:
☒ non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 490/99 - TITOLO II;
☐ ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 490/99 - TITOLO II - ma l'intervento proposto non interessa l'aspetto esteriore dell'edificio e dei luoghi;
☒ non è assoggettato a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi valenza di cui all'art. 149 del D.Lgs. 490/99;
☐ è assoggettato a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi valenza di cui all'art. 149 del D.Lgs. 490/99, ma l'intervento proposto non interessa l'aspetto esteriore dell'edificio e dei luoghi;
☒ non è assoggettato a disposizioni immediatamente operative della L. 18.5.89 n.183 (Autorità di Bacino);
☐ è assoggettato a disposizioni immediatamente operative della L. 18.5.89 n.183, ma l'intervento proposto non prevede alterazioni delle aree esterne di pertinenza dell'edificio;

- 8) Per quanto attiene agli altri aspetti di natura vincolistica, l'intervento proposto, rispetto ai seguenti vincoli:
Idrogeologico (R.D. n. 3267/1923) ☒ non è soggetto
☐ è soggetto (N.O. n. del)
Idraulico (R.D. n. 523/1904 e Del C.R. 230/94) ☒ non è soggetto
☐ è soggetto (N.O. n. del)
(altro)..... ☐ non è soggetto



SPORTELLLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Comuni di: Barberino del Mugello – Borgo San Lorenzo – Firenzuola – Marradi – Palazzuolo sul Senio – San Piero a Sieve – Scarperia – Vaglia – Vicchio

Borgo San Lorenzo, 21.01.2005

Prot. 1064

Comune di Borgo San Lorenzo
Ufficio Urbanistica

E p.c. Sig. 
C/o Arch. Angela Margheri
Via Don Luigi Strurzo 15,
Borgo San Lorenzo
Fax 055 8457453

Oggetto: Ricevimento pratica DIA per opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche

Richiedente: Beretti Antonio

Pratica S/43/02 (da citare nella risposta)

In allegato alla presente si invia la Dichiarazione di fine lavori e conformità delle opere eseguite sulla base della pratica in oggetto.

Detta documentazione è pervenuta allo scrivente SUAP in data 11.01.2005 con prot. 374.

Dstinti saluti.

Il Funzionario Responsabile
Dott.ssa Stefania Pieracci



Sede: via Aldo Moro, 5-50032, Borgo San Lorenzo; tel: 055/84527247; fax: 055/84527299; e-mail: suap@cm-mugello.fi.it
orario: Lunedì-Martedì-Mercoledì-Venerdì: 8.30-13.15; Martedì: 14.30-17.30

S.U.A.P.**SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Comuni di: Barberino del Mugello – Borgo San Lorenzo – Firenzuola – Marradi – Palazzuolo
sul Senio – San Piero a Sieve – Scarperia – Vaglia – Vicchio di Mugello

Borgo San Lorenzo, 02.10.2002

Prot 4751

COMUNE DI BORGO S. LORENZO	
DATA ARRIVO	- 2 OTT. 2002
PROTOCOLLO N°	19271
CAT. X	CLASSE FASC.

E p.c. Comune di Borgo San Lorenzo
Ufficio Urbanistica

Oggetto: DIA per opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche
Richiedente: Hotel Parco dei Fiori
Pratica S/43/02.

In allegato alla presente si invia il parere Favorevole espresso dai Vigili del Fuoco sulla
richiesta di esame progetto e pervenuto a questo ufficio in data 01.10.2002 con prot. 4742.

Tanto per la conclusione del procedimento di competenza di questo Ufficio.

Distinti saluti.

La Responsabile del Procedimento
Dott.^{ssa} Ornella Rossi

Allegati:

- per il richiedente: parere e copia degli elaborati vistati dal C.do VVF

SERVIZIO N.	PERVENUTA IL 3 OTT. 2002
RESP. DEL PROCED. (ART. 5 L. 241/1990)	
LI,	IL RESPONSABILE

Sede: via Aldo Moro, 5-50032, Borgo San Lorenzo; tel: 055/84527247; fax: 055/8456288; e- mail: suap@cm-mugello.fi.it
orario: Lunedì-Martedì-Mercoledì-Venerdì: 8.30-13.15; Martedì: 14.30-17.30

SPORTELLO UNICO
DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

3 copie in carta semplice

Comunicazione ai sensi dell'art. 11 comma 1 della legge regionale n° 52/1999
Dichiarazione di ultimazione dei lavori e di conformità delle opere eseguite al
progetto presentato

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Ubicazione: Borgo San Lorenzo, frazione di Ronta, Via Faentina n. 72

Dati catastali: Edificio non accampionato al NCEU (1) Foglio N. 54 Particella N. 57
Destinazione d'uso: Albergo

Il sottoscritto Dott. Arch. Angela Margheri

nato a Firenze il 21/08/1964

con studio in Borgo San Lorenzo Via Don Luigi Sturzo n.15 C.F.: MRG NGL 64M61 D612A

Tel e Fax 055/8457453 in qualità di tecnico asseverante incaricato dal Sig. Berretti

Antonio

delle opere di cui alla/e (3):

- ☒ denuncia di inizio attività
☐ autorizzazione/i
☐ concessione/i
presentata/e:



- in data 18/01/2002 al n. S/43/02 del protocollo generale di codesta Amministrazione (Busta n° _____/_____);
 - in data _____ al n. _____ del protocollo generale di codesta Amministrazione (Busta n° _____/_____);
 - in data 5/01/05 ^{VARIANTE art. 39} al n. _____ del protocollo generale di codesta Amministrazione (Variante in corso d'opera ai sensi dell'art.9, 3° comma, della L.R. 52/1999 e successive modifiche ed integrazioni);
- ☐ di cui, contestualmente alla presente dichiarazione, allega, ai sensi dell'art. 39 della L.R. n. 52/1999, i seguenti elaborati (4):

Consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR 445/2000 e la decadenza dai benefici conseguenti

DICHIARA E CERTIFICA

- che la certificazione di cui al 2° comma dell'art.11 della Legge Regionale n°52/1999, successive modifiche ed integrazioni (3):

- ☐ è necessaria
- ☐ non è necessaria

- che i suddetti lavori sono terminati il giorno 11/01/2005 ;

- che le opere realizzate sono conformi al/ai progetto/i presentato/i ed alle normative in materia di sicurezza ed igienico-sanitarie:

☒ si allega certificato di collaudo finale (ove dovuto).

In fede, Borgo San Lorenzo 11/01/2005

Firma e timbro del tecnico



- (1) cancellare le voci che non interessano
- (2) l'indicazione del numero di telefono e del fax è facoltativa.
- (3) barrare e compilare solo se interessa

COMUNE DI BORGO SAN LORENZO
Frazione RONTA - Via Faentina

**REALIZZAZIONE DI ASCENSORE PER L'ELIMINAZIONE
DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ALL'INTERNO
DELL'ALBERGO-RISTORANTE
"HOTEL PARCO DEI FIORI"**

proprietà : Hotel "PARCO DEI FIORI" S.r.l.

Ricciardetto

progettista : Arch. ANGELA MARGHERI



RELAZIONE TECNICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tav. 1

- STUDIO TECNICO MARGHERI -

Via Don Luigi Sturzo n. 15 - 50032 Borgo San Lorenzo (Firenze)
telefono e fax - 055/8457453

Il presente progetto prevede l'installazione di un ascensore, e la relativa realizzazione del vano corsa in c.a. per l'alloggiamento di esso, all'interno di un fabbricato esistente destinato ad albergo-ristorante denominato "Hotel Parco dei Fiori", posto in Comune di Borgo San Lorenzo, frazione di Ronta, di proprietà della Società "Hotel Parco dei Fiori" s.r.l..

INQUADRAMENTO URBANISTICO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'edificio interessato dall'intervento è inserito in zona BDS 6 del vigente P.R.G. ed è individuato al N.C.E.U. del Comune di Borgo San Lorenzo al foglio n. 54, particella n.57.

L'intervento previsto, che rientra fra quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.4 della Legge Regionale 52/99, comma 2, lettera e), non comporta aumento della volumetria nè sostanziali variazioni alla superficie dei locali interni ed alla sagoma dell'edificio (eccettuato per l'extracorsa dell'ascensore che fuoriesce di circa 50 cm. dalla copertura).

Tale ascensore servirà a collegare i tre piani dell'albergo (seminterrato, piano terra e piano primo) e verrà installato all'interno del fabbricato in prossimità del vano scala utilizzando parte di un volume tecnico già esistente ed attualmente non utilizzato.

Il vano corsa avrà le dimensioni interne in pianta di mt. 1.50x1.70 ed altezza dal piano scantinato alla copertura di circa mt. 12 circa più mt. 1.60 di extracorsa inferiore, con 3 fermate, 3 piani serviti e corsa utile di mt. 8.35 circa.

L'accesso all'ascensore è previsto dal vano scala esistente con un'apertura non inferiore a mt. 1.00 di larghezza.

INTERVENTI STRUTTURALI PREVISTI

Il fabbricato, esistente dove verrà realizzato l'ascensore, ha struttura portante completamente in c.a. con travi, pilastri e solai in laterizio e c.a. costruita a suo tempo in conformità alle vigenti norme per la zona sismica di II categoria.

L'intervento per inserire l'ascensore all'interno del fabbricato comporterà la demolizione dei tamponamenti al vano scale in corrispondenza delle porte di accesso all'ascensore al piano

seminterrato, al piano terra ed al piano primo, il taglio di mt.1.80x2.00 dei solai in laterizio e c.a., e lo scavo al piano seminterrato di mt. 2.00 per l'extracorsa dell'ascensore.

Le strutture portanti saranno costituite da pareti in c.a. dello spessore di cm 15 in modo da costituire una struttura scatolare pressochè quadrata delle dimensioni interne di mt.1.70x1.50 ed esterne di mt. 2.00x1.80.

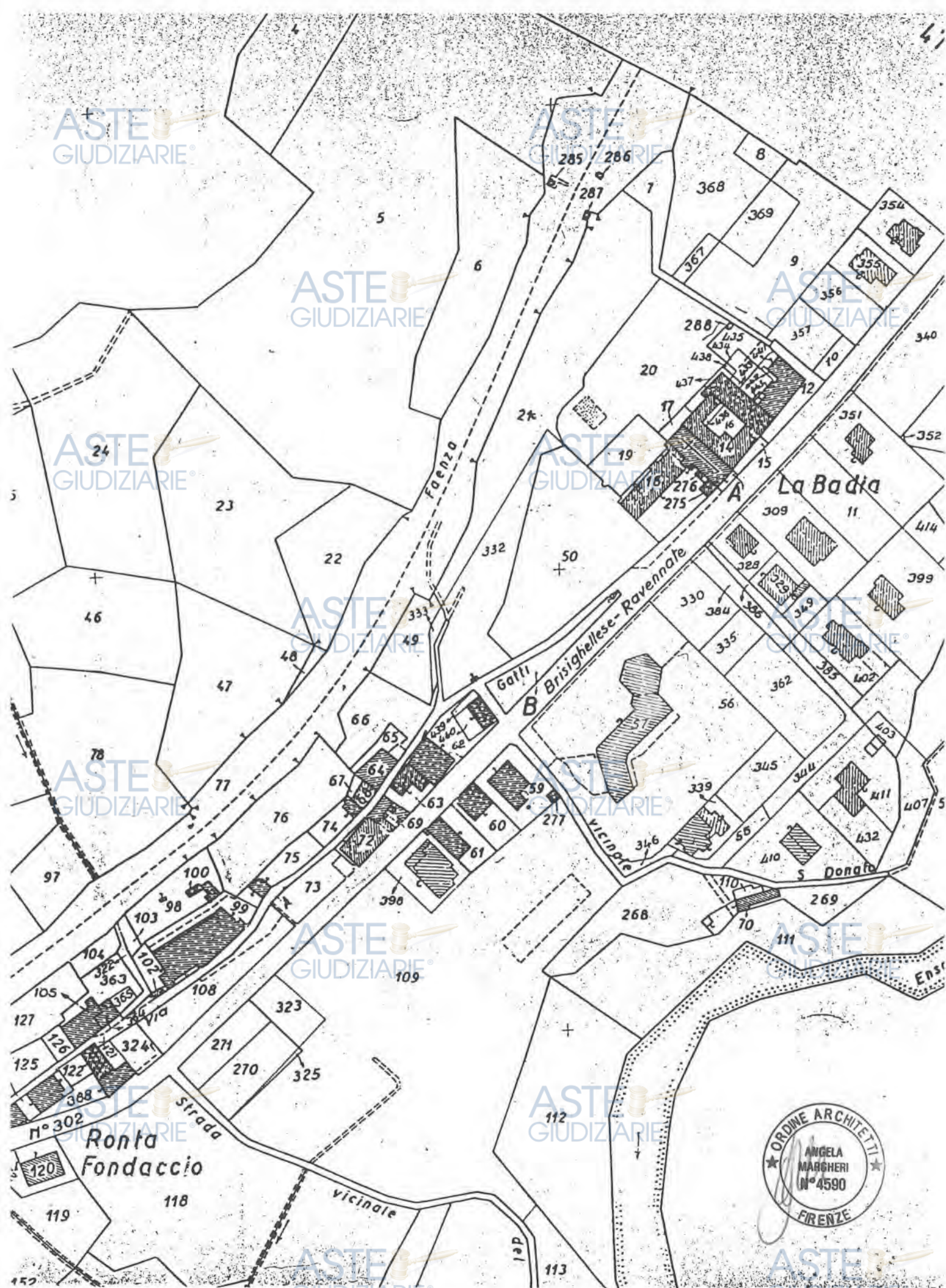
Tutte le pareti opportunamente aumentate di spessore nella parte di extracorsa inferiore del piano scantinato saranno incastrate in una soletta di fondazione delle dimensioni di mt. 2.30x2.10, dell'altezza di mt. 0.30.

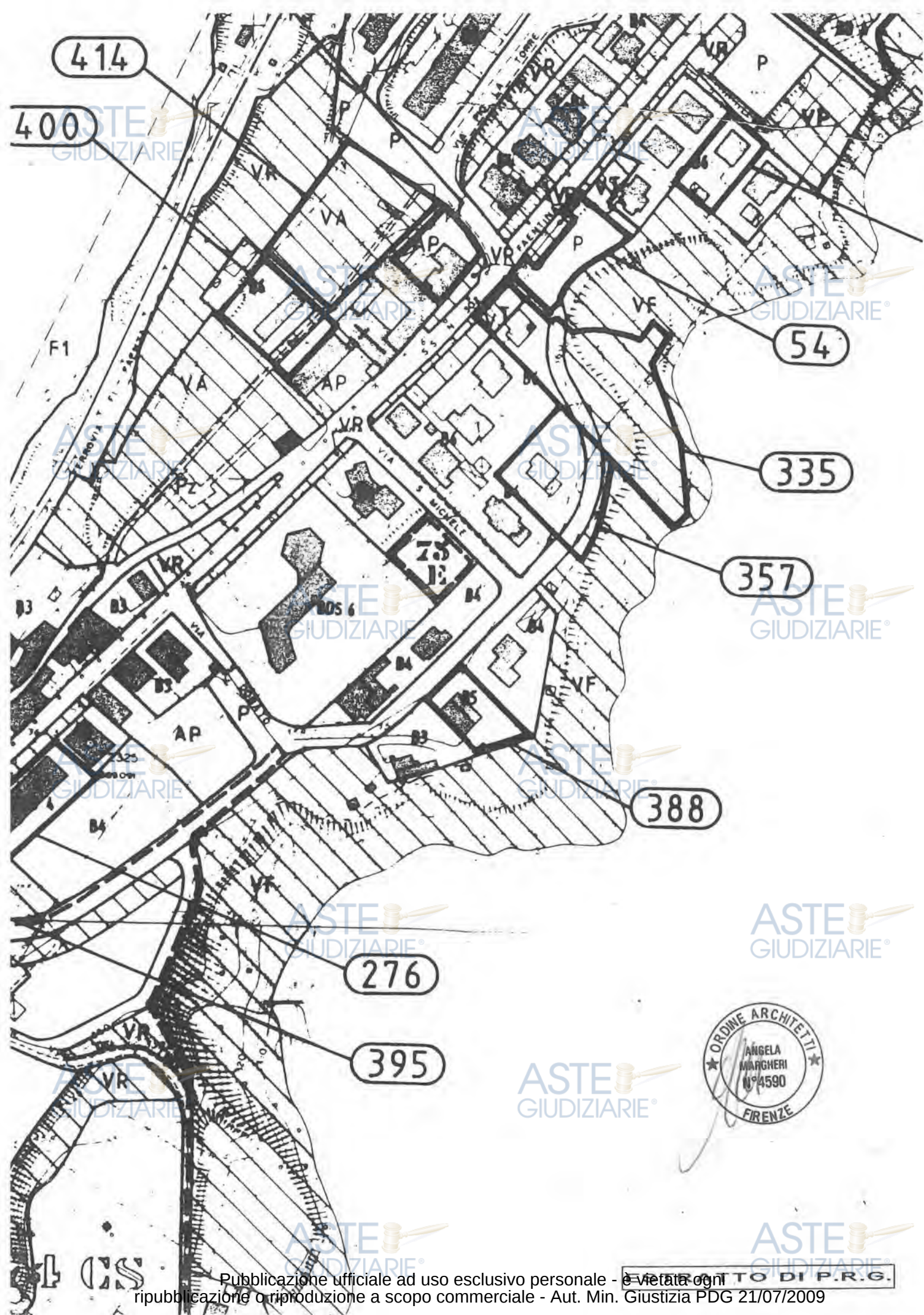
Borgo San Lorenzo, 15/01/2002

Il progettista

Dott. Arch. Angela Margheri







ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 1

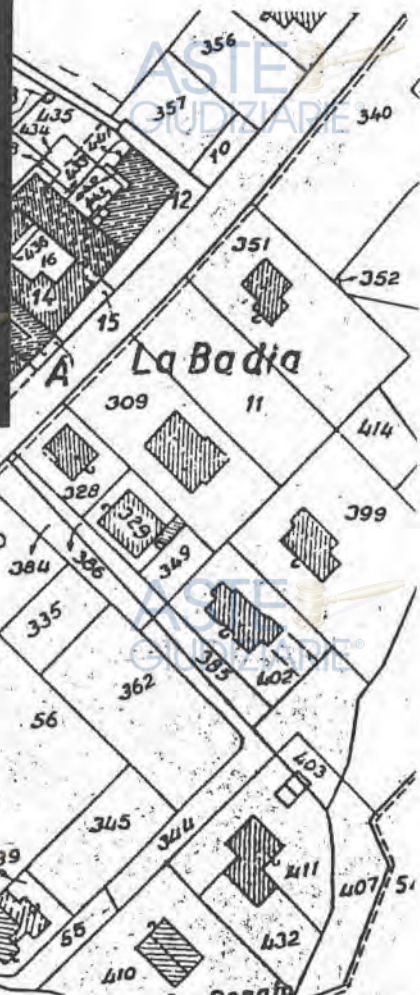
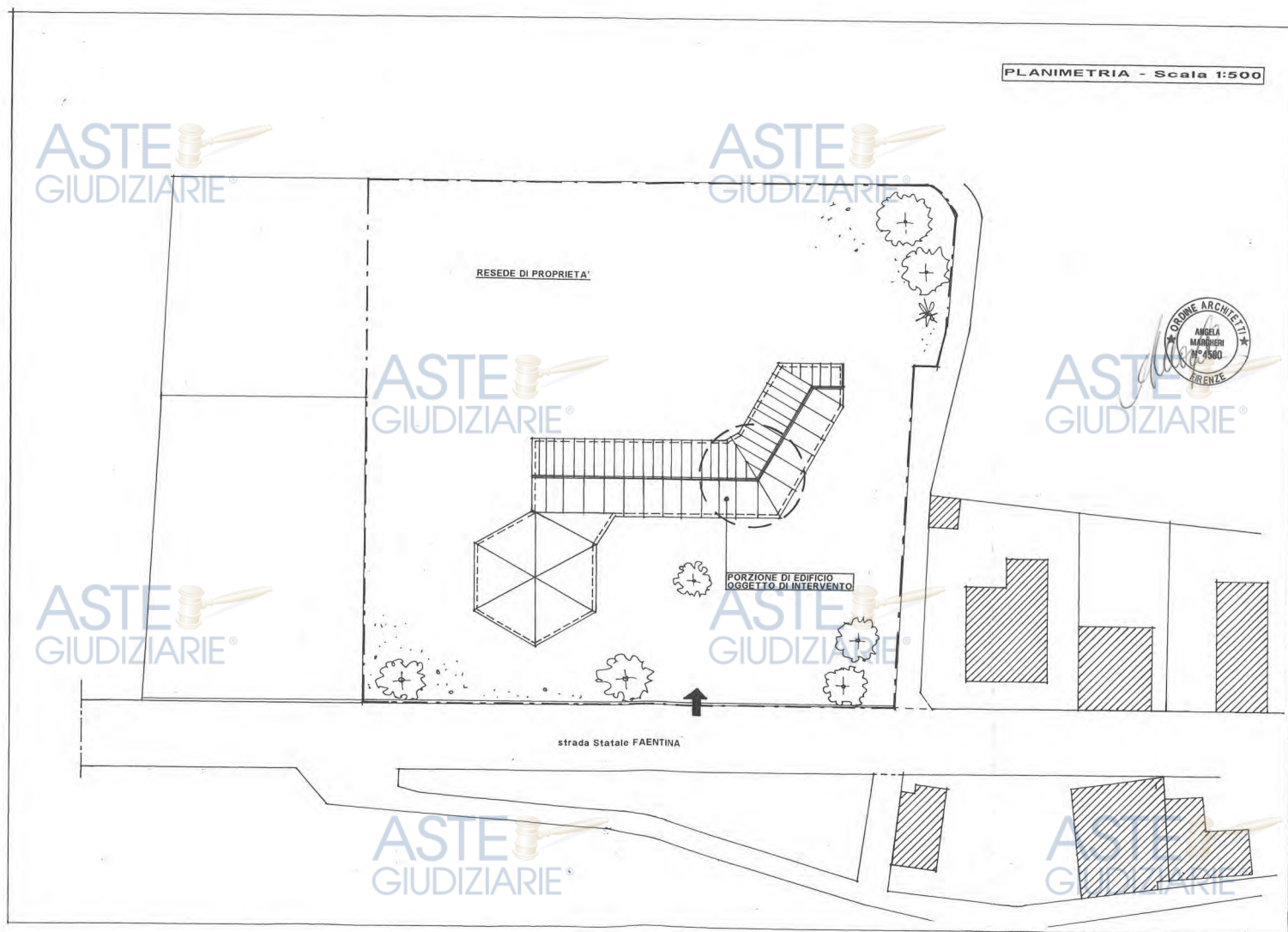


Foto n. 2





DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' PER
L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

La sottoscritta Dott. Arch. Angela Margheri, a seguito dell'incarico conferitogli dal Sig. Berretti Antonio, legale rappresentante della Società Hotel Parco dei Fiori s.r.l., per il progetto relativo all'installazione di un ascensore all'interno dell'Hotel Parco dei Fiori,

PREMESSO CHE

- che l'edificio in questione è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 24 della L.104/92, trattandosi di un albergo e dunque di edificio privato aperto al pubblico;
- che l'intervento in oggetto rientra fra quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche poichè si tratta dell'installazione di un ascensore per collegare i vari piani dell'edificio;
- che l'installazione dell'ascensore comporta lievissime modifiche alla distribuzione interna dei vari ambienti, poichè ricavato all'interno di un vano tecnico esistente;

DICHIARA

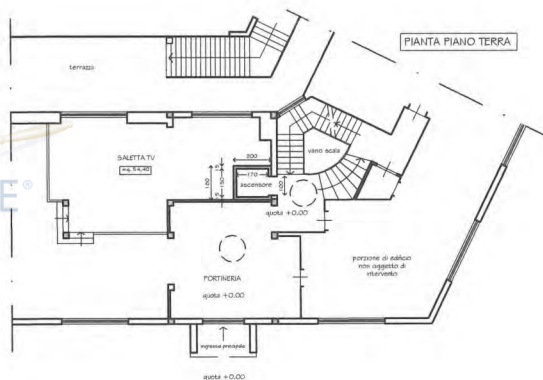
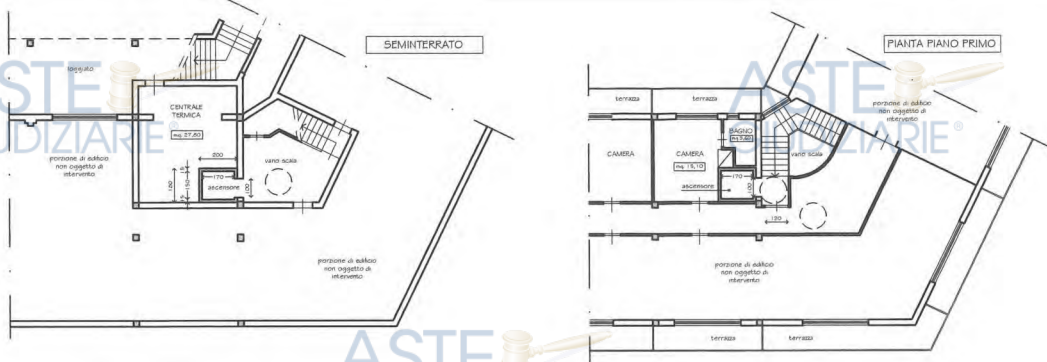
per quanto attiene le disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche, che gli **interventi di progetto sono conformi a quanto prescritto dalla vigente normativa**, come meglio evidenziato negli allegati elaborati grafici e precisando che:

- l'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala non dovrà compromettere la fruibilità delle rampe e dei ripiani orizzontali, soprattutto in relazione alla necessità di garantire un adeguato deflusso in caso di evacuazione in situazione di emergenza;
- le dimensioni nette interne della cabina saranno superiori alle dimensioni minime previste per i casi di adeguamento degli edifici esistenti, per permettere l'uso da parte di una persona su sedia a ruote;
- Il sistema di apertura della porta della cabina sarà del tipo a scorrimento automatico con luce netta non inferiore a cm. 80;
- lo spazio libero antistante la cabina avrà dimensioni superiori a 140x140 cm.

Borgo San Lorenzo, 15/01/2002

Il progettista
Dott. Arch. Angela Margheri



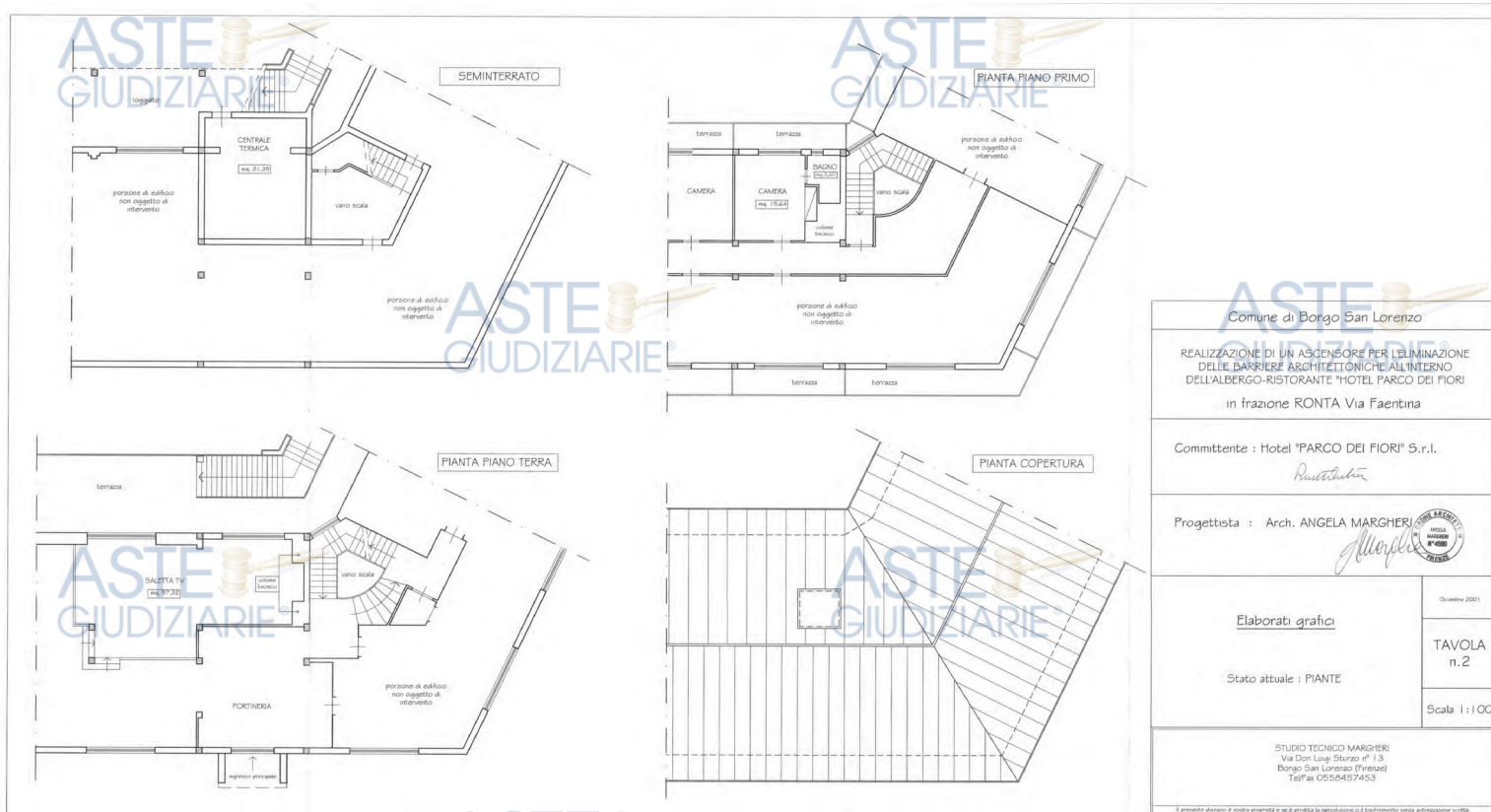


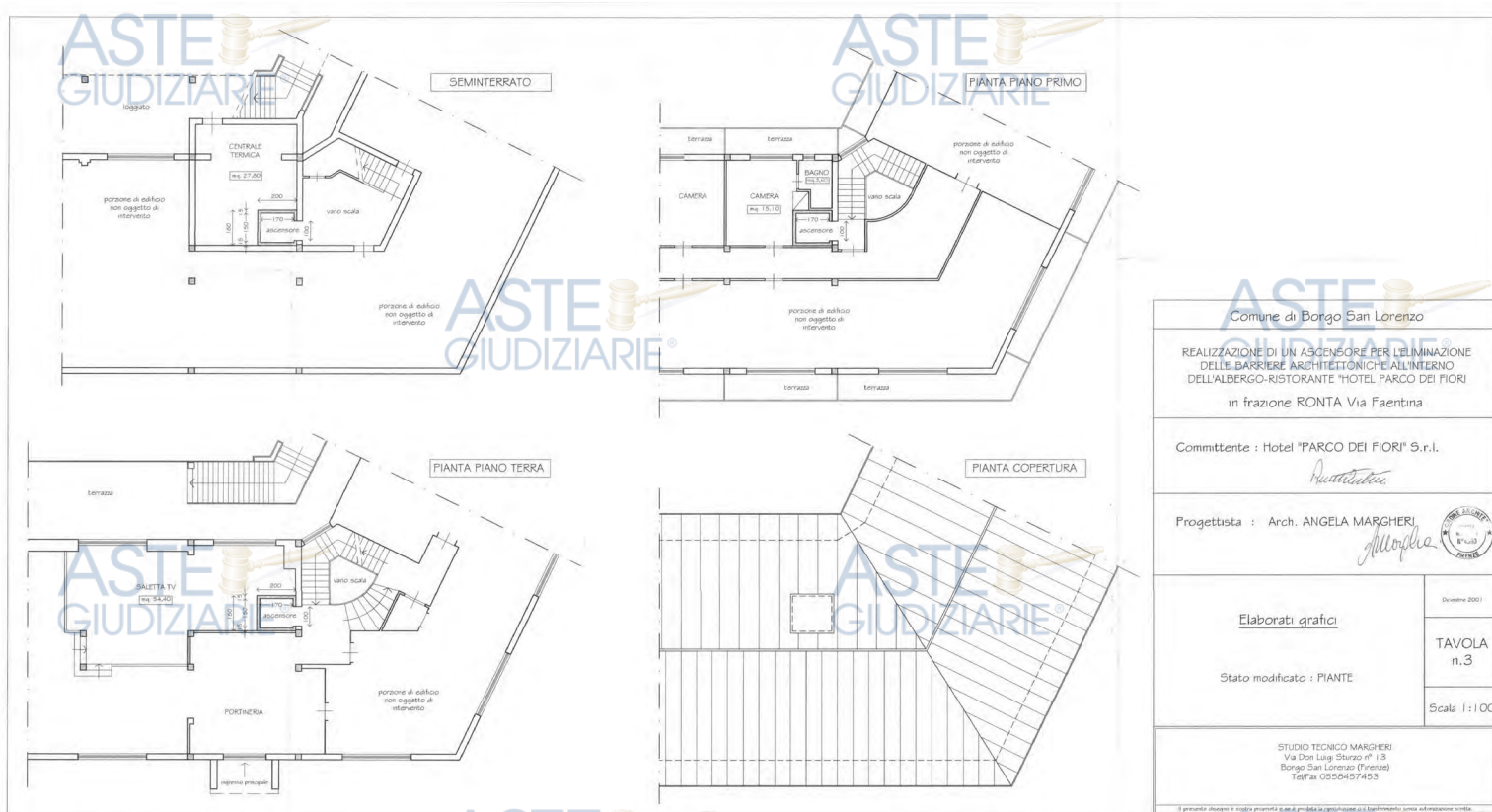
ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE
ARCHITETTONICHE
Legge n. 13 del 1989 e successive
modifiche ed integrazioni

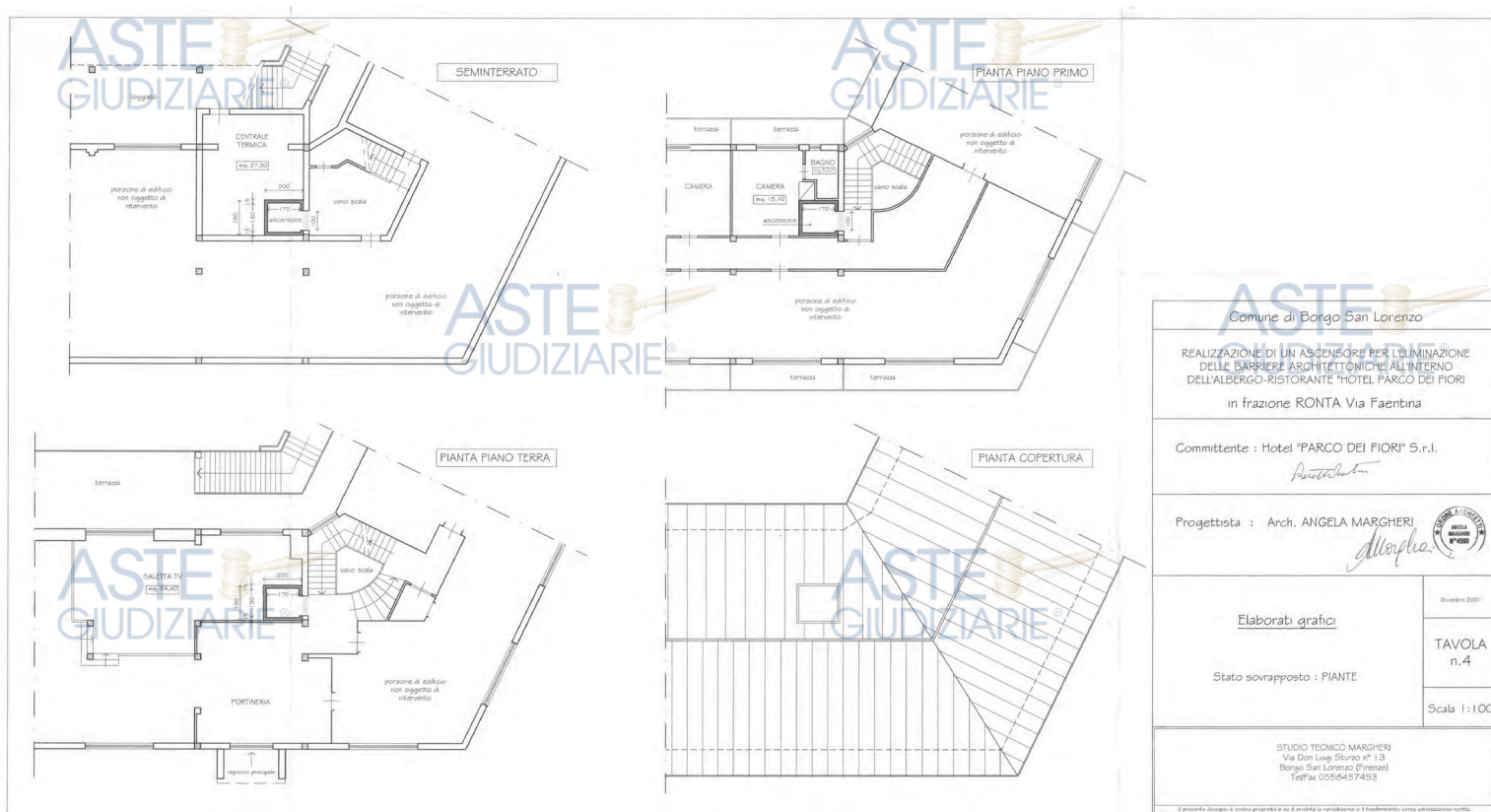
Elaborati grafici : piante
Scala 1:200

LEGENDA

○ Manovra di rotazione
cm. 140x140







Modifiche conformi a quanto stabilito
dalla L.R. 52/99 e s.m.i. art. 39

L'ISTRUTTORE TECNICO
geom. Nadia Martini



DATA 2034

Prot. n° 02/0023/VA1



SPORTELLO UNICO
DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

COMUNE DI BORGO S. LORENZO
UFFICIO URBANISTICA
VARIANTE ART. 39 LEGGE REGIONALE N. 52/99
CONG. ED. N. 2034 DEL 22.05.02

3 copie in carta semplice

DEPOSITO DI: (1)

(art. 39 legge regionale n° 52/1999)



() VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
N° _____ DEL _____

() VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA
N° _____ DEL _____

(X) VARIANTE ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
N° 5/43/02 DEL 16/01/02

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Ubicazione: BORGO SAN LORENZO - FRAZIONE RONTA
VIA FAENTINA, 42

Dati catastali: Edificio non accampionato/NCT/NCEU (2) Foglio N. 54
Particella/c N. 57

Destinazione d'uso: ALBERGO

Il/La Sottoscritto/a _____
nato a BORGO S. _____ e residente
in BORGO SAN LORENZO - RONTA
Via/Piazza (2) VIA FAENTINA n. 4
C.F. _____
Fax (3) _____

IN QUALITA' DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' HOTEL
PARCO DEI FIORI S.R.L.

DEPOSITA

Il progetto relativo all'immobile sopra descritto a firma di MARGHERI ANGELA
iscritto all'Ordine/Gesleggio (2) DEGLI ARCHITETTI con il n. 4590 con
studio in BORGO SAN LORENZO
Via/Piazza (2) VIA DON LUIGI STURZO n. 13 AS

e domicilio fiscale in BORGIO SAN LORENZO
Via/Piazza (2) VIA BON LUIGI STURZO 13-15
Tel. e Fax (3) 055-9457453
composto dagli elaborati consegnati in n. 3 copie, come da elenco allegato, e relativo
alle seguenti opere (4):
INSTALLAZIONE DI ASCENSORE (ART. 4 L.R. 52/99 COMMA 2 LET. E);
INTERVENTI NECESSARI AL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE
ARCHITETTONICHE

ALLEGA ALLA PRESENTE COMUNICAZIONE

Dichiarazione del tecnico incaricato

15/12/04, li _____

LEGENDA
(1) Barrare la casella che interessa
(2) Cancellare la voce che non interessa
(3) L'indicazione del telefono e del fax è facoltativa
(4) Inserire sintetica ed esauriente descrizione dell'intervento

DICHIARAZIONE DEL TECNICO INCARICATO

(da presentare in caso di variante in corso d'opera ai sensi dell'art.39 della legge regionale
n° 52/1999)

Il Sottoscritto MARGHERI ANGELA
nato a FIRENZE il 21/08/64
e residente in BORGIO SAN LORENZO
Via/Piazza(1) VIA BON LUIGI STURZO n. 13-15
in qualità di tecnico incaricato.

Consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi
comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR
445/2000 e la decadenza dai benefici conseguenti

DICHIARA

1. di essere iscritto all'Ordine/Collegio (1) ARCHITETTI della
Provincia di FIRENZE con il n. 4590;
2. Che le varianti al progetto sono conformi ai vigenti strumenti urbanistici ed al regolamento
edilizio comunale e non in contrasto con quelli adottati;
3. Che le varianti non comportano modifiche della sagoma orizzontale e verticale né alle superfici
utili;
4. Che le varianti non modificano la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità
immobiliari;
5. Che le varianti non modificano il numero delle unità immobiliari;
6. Che le varianti non riguardano immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 29.10.1999
n°490 (ex leggi n°1497/1939 e n°1089/1939);
7. Che le varianti non riguardano interventi di restauro di cui all'art. 31 Legge 5 agosto 1978 n. 457.

LEGENDA:

(1) Cancellare la voce che non interessa

N.B.: la presente domanda può essere sottoscritta in presenza del dipendente addetto a riceverla
oppure può essere presentata per posta o da una terza persona unitamente ad un documento di
identità valido del sottoscrittore.

Firma e timbro
MARGHERI ANGELA
N° 4590
FIRENZE

Prot. n. 02/0023/01

COMUNE BORGO S. LORENZO



Nr.000495 Data 13/01/2005
Tit. 06.03 Arrivo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

S.U.A.P.

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Comuni di: Barberino del Mugello – Borgo San Lorenzo – Firenzuola – Marradi – Palazzuolo
sul Senio – San Piero a Sieve – Scarperia – Vaglia – Vicchio

Borgo San Lorenzo, 24.11.2004

12 GEN. 2005

Prot. 451

SERVIZIO N.	PERVENUTA IL 14 GEN. 2005
RESP. DEL PROCED. (ART. 5 L. 241/1990)	
14 GEN. 2005	<i>Solenne</i>
LI,	IL RESPONSABILE

Spett.le Comune di Borgo San Lorenzo
Ufficio Urbanistica

E, p.c. Berretti Antonio
c/o Arch. Angela Margheri
Fax: 8457453

1
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Invio variante ai sensi dell'art.39 L.R.52/99 alla D.I.A., per realizzazione di un ascensore per l'eliminazione delle barriere architettoniche all'interno dell'albergo ristorante Hotel Parco dei Fiori in Via Faentina a Ronta.

Richiedente: Berretti Antonio,

Pratica S/43/02 – (da citare nella risposta)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con prot. 233 del 05.01.2005 questo SUAP ha ricevuto la documentazione relativa alla richiesta in oggetto, confermando il numero della pratica S/43/02 e la Responsabilità del Procedimento, ai sensi della L. 241/90, alla Dott.ssa Stefania Pieracci.

Dalla data di cui sopra decorrono i termini del procedimento.

Per l'attivazione del sub-procedimento di competenza, dall'esame della documentazione presentata dell'interessato, si trasmette in allegato:

- per il Comune: domanda di variante con relativi elaborati progettuali in duplice copia;.

Si invita l'Ufficio in indirizzo ad avanzare eventuali richieste integrative nel rispetto dei termini previsti dalle normative di settore, dal D.P.R. 447/98 e dal Regolamento di Funzionamento dello Sportello Unico.

Distinti saluti.

Il Funzionario Responsabile
Dott.ssa Stefania Pieracci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sede: via Aldo Moro, 5-50032, Borgo San Lorenzo; tel: 055/84527247; fax: 055/84527247; e-mail: suap@cm-mugello.fi.it
orario: Lunedì-Martedì-Mercoledì-Venerdì:8.30-13.15; Martedì:14.30-17.30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Borgo San Lorenzo

REALIZZAZIONE DI UN ASCENSORE PER L'ELIMINAZIONE
DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ALL'INTERNO
DELL'ALBERGO-RISTORANTE "HOTEL PARCO DEI FIORI

in frazione RONTA Via Faentina

Committente : Hotel "PARCO DEI FIORI" S.r.l.

Progettista : Arch. ANGELA MARGHERI



VARIANTE FINALE
(art.39 L.R.52/99)

Dicembre 2004

- RELAZIONE TECNICA
- PLANIMETRIA
- DICHIARAZIONE L. 13/89
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TAVOLA
N. 1

COMUNE DI BORGO S. LORENZO
UFFICIO URBANISTICA

VARIANTE ART. 39 LEGGE REGIONALE N. 52/99

CONC. ED. N. 2024 DEL 2.4.05

DIA



V° IL DIRIGENTE

STUDIO TECNICO MARGHERI

Via Don Luigi Sturzo n° 13

Borgo San Lorenzo (Firenze)

Tel/Fax 0558457453

Il presente disegno è nostra proprietà e ne è proibita la riproduzione o il trasferimento senza autorizzazione scritta.

RELAZIONE TECNICA
VARIANTE FINALE

OGGETTO : Progetto per all'installazione di un ascensore all'interno dell'Hotel Parco dei Fiori,
in Comune di Borgo San Lorenzo, Via Faentina – Ronta
- PRATICA S/43/02

Il progetto in questione prevede l'installazione di un ascensore, e la relativa realizzazione del vano corsa in c.a. per l'alloggiamento di esso, all'interno di un fabbricato esistente, destinato ad albergo-ristorant, denominato "Hotel Parco dei Fiori", posto in Comune di Borgo San Lorenzo, frazione di Ronta, di proprietà della Società "Hotel Parco dei Fiori" s.r.l..

Nel corso dei lavori si sono rese necessarie alcune lievi modifiche al progetto originario consistenti nello spostamento di un tramezzo e nella realizzazione di una piccola finestra, così come richiesto dai Vigili del Fuoco.

L'intervento previsto in variante è localizzato al piano seminterrato del fabbricato, nella zona del sottoscala, e non comporta aumento della volumetria né variazioni della sagoma dell'edificio, né sostanziali variazioni alla superficie dei locali interni, trattandosi in sostanza di un lieve aumento di un locale macchine utilizzando parte della superficie del vano sotto-scala.

Borgo San Lorenzo, 15/12/2004

Il progettista

Dott. Arch. Angela Margheri



OGGETTO : Variante in corso d'opera relativa alla D.I.A. per l'installazione di un ascensore all'interno dell'Hotel Parco dei Fiori.

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE
ARCHITETTONICHE**

La sottoscritta Dott. Arch. Angela Margheri, a seguito dell'incarico conferitogli dal Sig. [REDACTED] legale rappresentante della Società Hotel Parco dei Fiori s.r.l., per il progetto di cui all'oggetto;

PREMESSO CHE

- che l'edificio in questione è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 24 della L.104/92, trattandosi di un albergo e dunque di edificio privato aperto al pubblico;
- che l'intervento in oggetto rientra fra quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche poichè si tratta dell'installazione di un ascensore per collegare i vari piani dell'edificio;
- che l'installazione dell'ascensore comporta lievissime modifiche alla distribuzione interna dei vari ambienti, poichè ricavato all'interno di un vano tecnico esistente;
- che la variante finale in questione riguarda lievi modifiche di un locale tecnico non aperto al pubblico;

DICHIARA

per quanto attiene le disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche, che gli interventi di progetto sono conformi a quanto prescritto dalla vigente normativa, come meglio evidenziato negli allegati elaborati grafici e precisando che:

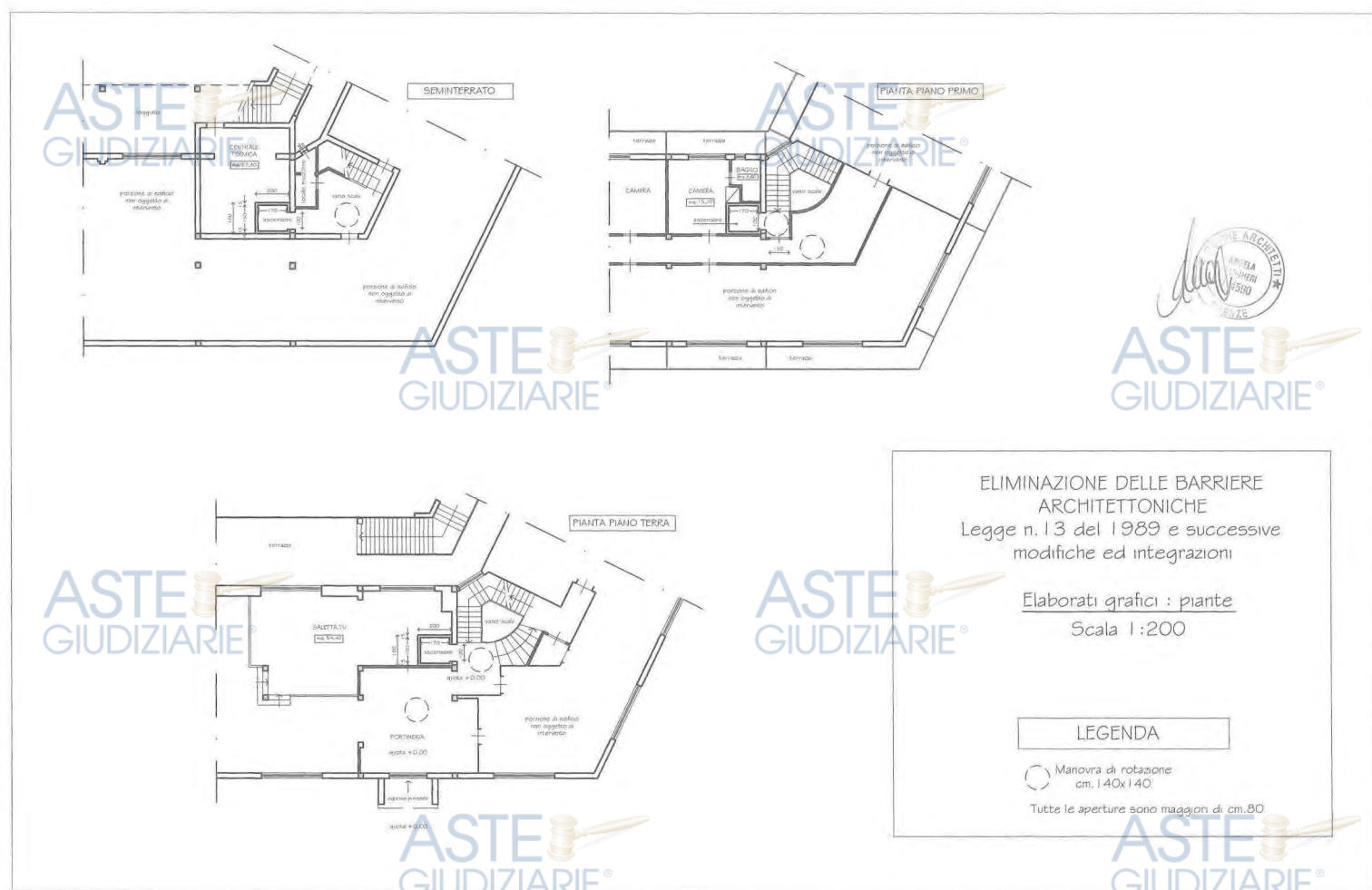
- l'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala non dovrà compromettere la fruibilità delle rampe e dei ripiani orizzontali, soprattutto in relazione alla necessità di garantire un adeguato deflusso in caso di evacuazione in situazione di emergenza;
- le dimensioni nette interne della cabina saranno superiori alle dimensioni minime previste per i casi di adeguamento degli edifici esistenti, per permettere l'uso da parte di una persona su sedia a ruote;
- Il sistema di apertura della porta della cabina sarà del tipo a scorrimento automatico con luce netta non inferiore a cm. 80;
- lo spazio libero antistante la cabina avrà dimensioni superiori a 140x140 cm.

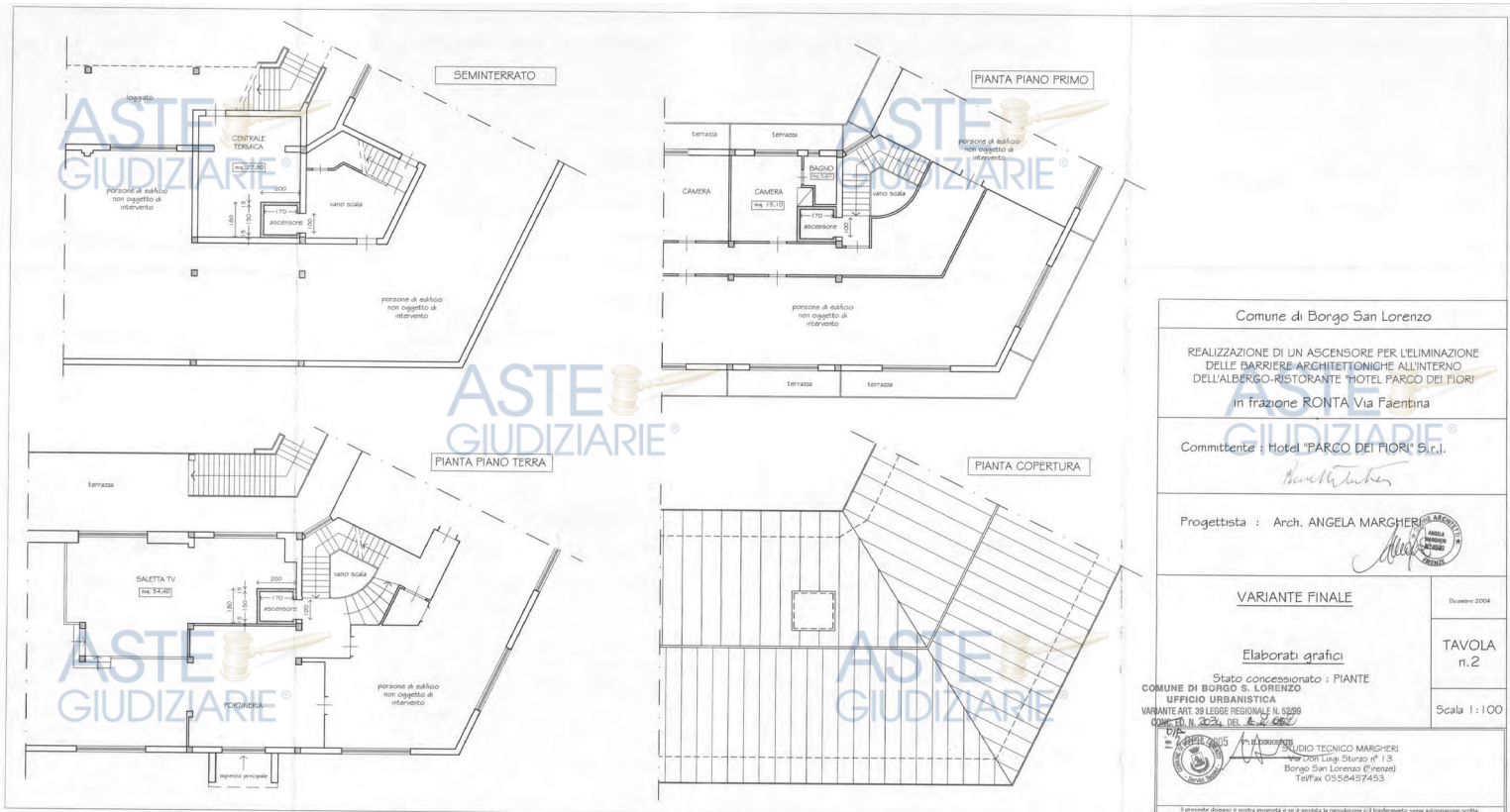
Borgo San Lorenzo, 15/12/2004

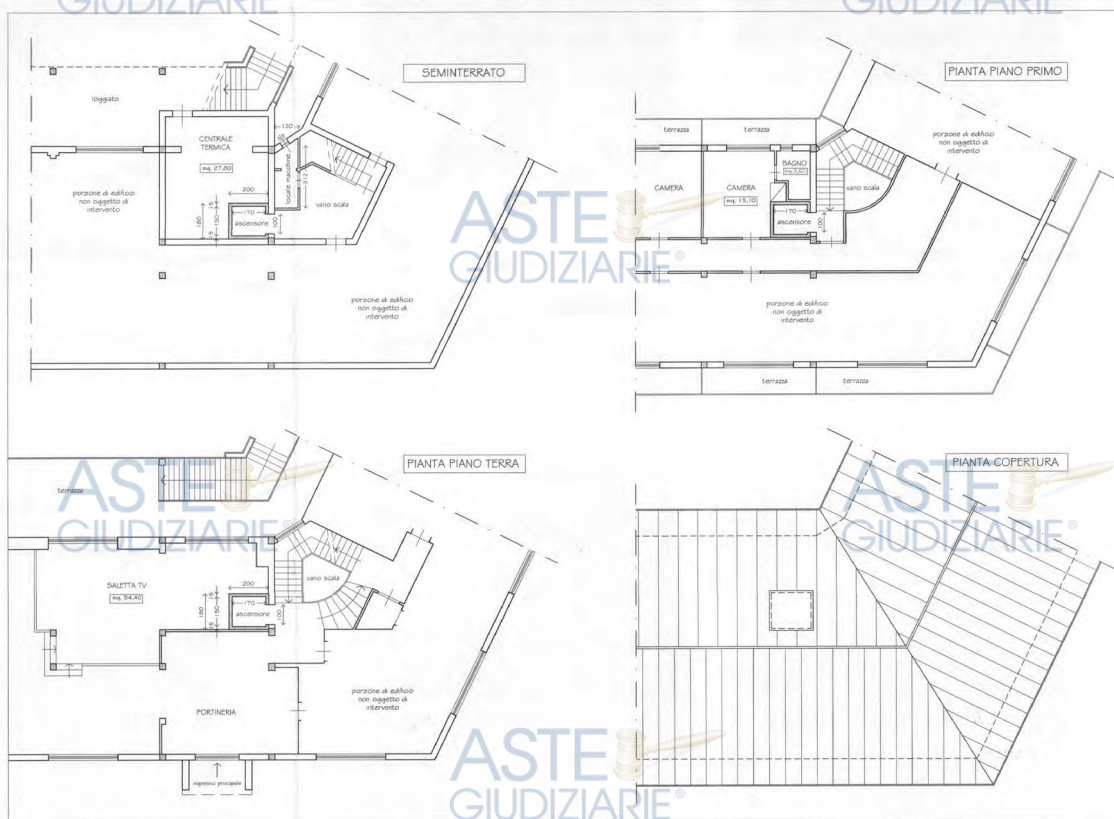
Il progettista

Dott. Arch. Angela Margheri









Comune di Borgo San Lorenzo	
REALIZZAZIONE DI UN ASCENSORE PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ALL'INTERNO DELL'ALBERGO-RISTORANTE "HOTEL PARCO DEI FIORI" in frazione RONTA Via Faentina	
Committente : Hotel "PARCO DEI FIORI" S.r.l. <i>Autenticata</i>	
Progettista : Arch. ANGELA MARCHERI <i>Autenticata</i>	
VARIANTE FINALE	Dicembre 2006
Elaborati grafici	TAVOLA n.3
Stato di variante : PIANTE	Scala 1:100
COMUNE DI BORGIO S. LORENZO UFFICIO URBANISTICA VARIANTE ART. 39 LEGGE REGIONALE N. 29/99 COM. ED. N. 2024 DEL 2/12/06 PIA. 1/1000 AUT. TECNICO MARCHERI Via Don Luigi Sturzo n. 13 Borgo San Lorenzo (Firenze) Tel/Fax 055/457453	

