



IMMOBILE DI VIA DEL GIARDINO BOTANICO 12 - LUCCA

DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

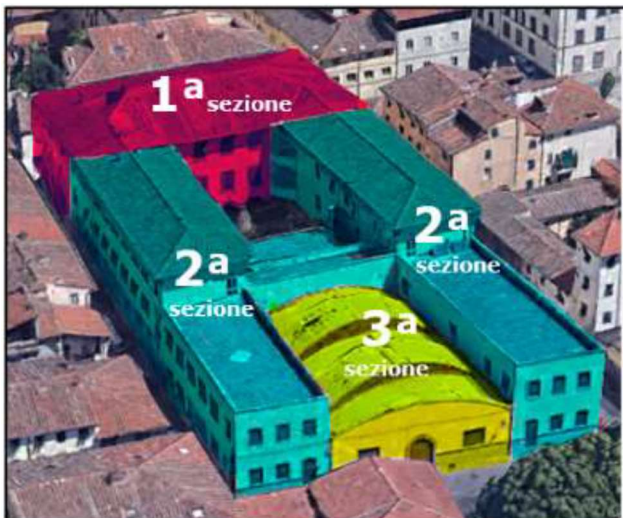
Notizie di carattere generale

Il compendio immobiliare, già sede dell'Istituto Scolastico Professionale G. Giorgi, è ubicato all'interno delle monumentali mura urbane che racchiudono il centro storico della città di Lucca e occupa un intero isolato, delimitato a nord dalla via del Giardino Botanico, su cui si affaccia l'ingresso principale, ad est dalla via San Nicolao, a sud dalla via di Piaggia e ad ovest dalla via dei Gelsetti. La zona sud-orientale della città, dove è posto il complesso edilizio, risulta particolarmente tranquilla e ricercata poiché interdetta al traffico veicolare dei non residenti e situata vicino alle mura urbane, in prossimità del Giardino Orto botanico.

Anche da un punto di vista commerciale la presenza di negozi, bar e ristoranti posti nell'intorno la rendono una zona dotata di tutti i servizi utili alla vita quotidiana e pertanto assai appetibile, frequentata prevalentemente dai residenti e più sporadicamente anche dai turisti. Da un punto di vista urbanistico è caratterizzata dalla presenza di caseggiati contigui spesso di tipo "signorile" e di antichissima edificazione (1600/1800) a prevalente destinazione residenziale ed appare ottimamente collegata alle principali vie di comunicazione autostradali, stradali e ferroviarie tramite la circonvallazione che circonda esternamente le mura.

Caratteristiche del bene

Il compendio, in disuso da alcuni anni, è composto da più tipologie edilizie che ne costituiscono una particolarità nel centro storico di Lucca, testimonianza questa, delle trasformazioni che ha subito nel tempo in ragione delle modifiche di destinazione, a partire dalla sua originaria funzione residenziale di antico palazzo signorile per giungere in epoca molto più recente alla successiva e ultima destinazione scolastica, andando nel tempo ad occupare, con successivi ampliamenti volumetrici, tutti gli spazi aperti pertinenziali dell'antico palazzo storico fino a costituire oggi un intero isolato, pressoché saturo. Il complesso risulta composto principalmente da tre porzioni, distinte in base alla loro tipologia ed epoca di edificazione. La prima, e precisamente il palazzo signorile, è situata nel settore nord del compendio, di impianto storico, ed è elevata a tre piani fuori terra, oltre a seminterrato e soffitta, mentre la seconda e la terza, collocate entrambe a sud della parte storica, di successiva edificazione e verosimilmente risalenti agli anni '50 del secolo scorso, sono realizzate con due diverse tipologie costruttive, e precisamente una è costituita dalle due porzioni laterali prospettanti su via San Nicolao e via Gelsetti, elevate entrambe a tre piani fuori terra e composte in prevalenza da aule scolastiche e relativi corridoi, mentre l'altra è rappresentata da un corpo di fabbrica che si affaccia su via di Piaggia con tipologia a "capannone", elevato al solo piano terra.



1ª Sezione “Palazzo Storico”

Trattasi di un edificio storico appartenuto nel XVI secolo (1596) alla ricca famiglia di commercianti Lucchesi Arnolfini, che ha subito nel tempo numerose trasformazioni e modifiche, le ultime delle quali in ragione della destinazione ad istituto scolastico professionale dell'intero complesso edilizio.

L'edificio costituisce la porzione nord del compendio, elevato a tre piani fuori terra oltre a seminterrato e sottotetto, posto in Lucca, centro storico, via del Giardino Botanico n. 12 con accesso principale da detta strada e ingresso secondario dalla Via dei Gelsetti n. 6. L'immobile presenta una pianta pressoché rettangolare ed è provvisto di strutture in elevazione in pietra mista e mattoni, solai lignei e tetto a padiglione con struttura in legno e copertura in coppi ed embrici di cotto. I prospetti e le aperture regolari su tutte le facciate risultano ben spartite, le grandi finestre incorniciate da semplici riquadri in pietra grigia di Matraia ne connotano l'origine signorile ed al piano rialzato le finestre, protette da pesanti inferriate, sono riccamente decorate con membrature di coronamento sporgenti rispetto al fronte, mentre sottili modanature e mensole ne impreziosiscono il disegno che va via via semplificandosi sulle file di finestre dei piani superiori. Il grande portone di ingresso incorniciato da lesene bugnate ed un arco a tutto sesto anch'esso decorato a bugnato, fornisce diretto accesso al piano rialzato. Il prospetto sud, che si affaccia sul cortile interno, è caratterizzato dall'ampio portico a cinque arcate sorrette da pilastri esagonali in pietra di Matraia. Bei soffitti ritmati da volte a crociera caratterizzano gli ambienti di ingresso ed il portico sud. All'interno l'ampia scala in pietra grigia collega il piano terreno ai due piani superiori. Le importanti opere edili di adeguamento all'uso scolastico hanno modificato verosimilmente l'aspetto e l'impianto distributivo degli ambienti; unico rimane il salone centrale al piano “nobile” con ancora un soffitto ligneo a cassettoni decorato da intarsi e cornici con finiture a foglia d'oro e azzurro. L'imposta dei solai, così come la scala principale hanno mantenuto l'impianto originale, le superfici verticali intonacate e tinteggiate e gli alti soffitti mostrano traccia di probabili antichi decori o affreschi. Gli ambienti del piano seminterrato, destinati a cantine e ripostigli, appaiono caratterizzati dalle possenti strutture murarie di fondazione e dalle pregevoli volte a crociera ribassate. Risulta assai evidente e verosimile che tutte le pavimentazioni originali siano state sostituite, in occasione dei lavori di adeguamento ad uso scolastico, con semplici mattonelle in graniglia. La gran parte degli ambienti già destinati ad aule, uffici e servizi risultano controsoffittati con incanniccato intonacato e semplicemente tinteggiato.

L'edificio, ormai in disuso da alcuni anni, si presenta internamente in mediocre stato manutentivo generale e ammalorato in più ambienti a causa delle infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal tetto, oltre che

bisognoso di interventi di consolidamento strutturale, lavori di ripristino, riqualificazione e ammodernamento. Per quanto riguarda gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), se fino al momento in cui la struttura è stata utilizzata per scopi scolastici si potevano probabilmente considerare completamente funzionanti e conformi, in relazione al non utilizzo dell'edificio ormai da diversi anni si ritiene che potrebbero insorgere problematiche di varia natura qualora se ne ipotizzasse attualmente una loro riattivazione.

Più nello specifico si rappresenta come di seguito descritto:

- al piano terra-rialzato con ingresso dalla Via del Giardino Botanico e accesso al vano scale, sono collocati un piccolo disimpegno, sala per segreteria, vano "foresteria" e vano "centralino", altro disimpegno per accesso ad ulteriori due sale (di cui una con ingresso dalla Via dei Gelsetti), ai servizi igienici ed alla cucina, oltre ampio porticato sul lato sud con affaccio sul cortile interno mediante il quale si accede a un vano laterale per laboratorio nonché ad un locale tecnico con scala di accesso al piano seminterrato;
- al piano primo trovasi vano scale, sala insegnanti, ampio atrio centrale per l'accesso a tre aule e ad un vano più piccolo, disimpegno per l'accesso ad un'aula-laboratorio, biblioteca, servizi igienici ed altro vano per direzione;
- al piano secondo sono situati il vano scale, l'atrio centrale, sei aule, un disimpegno con servizi igienici ed altra sala direttiva; dalla scala centrale si sale ad un vano ripostiglio situato al piano mezzanino, per poi proseguire nel sottotetto suddiviso in spazi corrispondenti alla proiezione verticale delle murature portanti del fabbricato;
- il piano seminterrato, accessibile da una piccola scala a chiocciola situata nel vano tecnico nonché da un'altra piccola rampa situata in uno dei porticati della seconda sezione, è composto da vani distribuiti secondo le murature portanti e perimetrali del fabbricato; ad eccezione della porzione sottostante al porticato e ad un'altra situata nell'angolo nord est, la rimanente parte del piano risulta poco accessibile per la ridotta altezza interna dei vani.

I piani terra-rialzato, primo e secondo, sono collegati internamente alle porzioni del compendio descritte nella 2ª Sezione.

2ª Sezione "Edifici laterali per aule"

Trattasi di due corpi di fabbrica simili tra loro, uno prospettante direttamente su via dei Gelsetti e l'altro su via San Nicolao, costituenti la maggior parte della porzione sud del compendio in esame, elevati entrambi in parte a due ed in parte a tre piani fuori terra. Vi si accede rispettivamente da Via dei Gelsetti al n.c. 2, da Via San Nicolao al n.c. 86, nonché da altro accesso carrabile sempre su Via dei Gelsetti al n.c. 4 che conduce al cortile interno.

La porzione in esame si sviluppa su due ali parallele lungo la direttrice nord-sud del complesso immobiliare, prospiciente via dei Gelsetti e via San Nicolao. Edificata presumibilmente intorno agli anni '50 del secolo scorso riprende la planimetria del probabile loggiato a portici dell'antico convento che qui fu eretto e poi distrutto riproponendone il tipico loggiato aperto sul cortile interno e sostenuto da pilastri ora in cemento armato e sul quale affacciano gli ingressi degli ampi locali destinati a laboratori ed officine didattiche. La struttura in pilastri e travi di cemento armato, i solai in latero-cemento e le tamponature in laterizio intonacato chiudono i due volumi destinati ad aule e laboratori sviluppati su tre livelli, il tetto è a padiglione con copertura in coppi ed embrici; la porzione sud delle due ali appena descritte, si sviluppa su due livelli con una copertura piana accessibile dai vani scala; il solaio di copertura, configurabile come lastrico solare, è pavimentato con elementi in graniglia semplicemente appoggiati sullo strato di guaina impermeabile.

Fa da protezione ai due lastrici solari un parapetto perimetrale in muratura intonacata con cimasa in pietra di travertino. Quasi tutti gli infissi sono in legno, ad eccezione di pochissimi elementi. Due volumi, apparentemente incongrui, ricurvi ed aggettanti uniscono le due ali laterali con gli estremi angoli del palazzo storico, che, se pur utili per creare continuità distributiva ai vari piani, creano un effetto disarmonico derivante dall'accostamento problematico di forme e materiali. All'interno i grandi spazi al piano terra ad uso officine e laboratori hanno pavimentazioni di tipo industriale in getto continuo di cemento, ai piani superiori le aule i corridoi ed i servizi sono pavimenti in mattonelle di graniglia; tutte le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Anche questa parte del compendio immobiliare si presenta internamente in mediocre stato manutentivo generale con alcuni ambienti dove si notano infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal tetto.

Per quanto riguarda gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), se fino al momento in cui la struttura è stata utilizzata per scopi scolastici si potevano probabilmente considerare completamente funzionanti e conformi, in relazione al non utilizzo dell'edificio ormai da diversi anni si ritiene che anche per questa sezione di edificio potrebbero insorgere problematiche di varia natura qualora se ne ipotizzasse attualmente una loro riattivazione.

Più nello specifico si rappresenta la distribuzione interna così come di seguito descritto:

- al piano terra lato ovest, su Via dei Gelsetti, a partire da nord verso sud, trovasi l'ingresso carrabile per l'accesso al porticato sul cortile interno, vano ascensore, due vani per laboratorio, servizi igienici, ingresso con vano scale ed altri due ampi vani per laboratorio, di cui uno con porta di accesso dalla Via di Piaggia priva di numero civico;
- al piano terra lato est, su Via San Nicolao, a partire da nord verso sud, vi sono il porticato sul cortile interno, ampio vano per laboratorio, servizi igienici, ingresso con vano scale ed ulteriore ampio vano laboratorio con porta di accesso dalla Via di Piaggia anch'essa priva di numero civico;
- al piano terra, zona centrale, corridoio di collegamento tra i due ingressi laterali (su Via dei Gelsetti e su Via San Nicolao), vano laboratorio, centrale termica e cortile interno;
- al piano primo lato ovest, corpo di fabbrica su via dei Gelsetti, da nord verso sud sono posti un corridoio che si affaccia sul cortile interno, i servizi igienici, vano ascensore e tre aule, vano scale, disimpegno ed altre due aule;
- al piano primo lato est, corpo di fabbrica su via San Nicolao, da nord verso sud trovasi un corridoio che si affaccia sul cortile interno, i servizi igienici, due aule, vano scale, altro corridoio e tre aule di cui una con piccolo vano adiacente;
- al piano primo, zona centrale, corridoio di collegamento tra i due vani scala ed un vano per laboratorio;
- al piano secondo lato ovest, su via dei Gelsetti, da nord verso sud sono posti un corridoio che si affaccia sul cortile interno, i servizi igienici, vano ascensore e tre aule, vano scale e disimpegno con accesso alla terrazza-lastrico solare che compone la copertura delle aule poste a sud delle scale;
- al piano secondo lato est, su via San Nicolao, da nord verso sud trovasi un corridoio che si affaccia sul cortile interno, i servizi igienici, tre aule, vano scale, e disimpegno con accesso alla terrazza lastrico solare che compone la copertura delle aule poste a sud delle scale;
- al piano secondo, zona centrale, è situata una terrazza-lastrico-solare accessibile dai due vani scala.

3ª Sezione "Capannone Centrale"

Trattasi di un edificio di tipologia a "capannone", elevato al solo piano terra, costituente la porzione centrale lato sud del compendio in esame, a cui si accede direttamente da Via di Piaggia n.c. 15.

Questa porzione, che occupa circa la metà del grande spazio racchiuso tra lo storico palazzo Arnolfini a nord e le due ali di recente edificazione ad est ed ovest, è realizzata con struttura in cemento armato e soffitti a volta e comprende un unico ampio ambiente attrezzato per l'uso di officina didattica, chiuso a sud dall'antico muro di cinta del complesso originario, di cui resta, unico testimone, il grande portone in legno incorniciato da bugne in pietra di Guamo con uno stemma araldico a decorare la chiave di volta dell'arco soprastante. Il resto dei prospetti, evidentemente modificati per l'uso, ne connotano la funzione di officina meccanica per la didattica scolastica.

Anche questa parte di fabbricato si presenta nelle medesime condizioni generali delle porzioni già descritte, a cui si rimanda per le specifiche del caso. Per quanto riguarda gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), se fino al momento in cui la struttura è stata utilizzata per scopi scolastici si potevano probabilmente considerare completamente funzionanti e conformi, in relazione al non utilizzo dell'edificio ormai da diversi anni si ritiene che potrebbero insorgere problematiche di varia natura qualora se ne ipotizzasse attualmente una loro riattivazione.

La porzione di immobile in oggetto, che presenta una pianta irregolare, era destinata ad ospitare macchinari per laboratorio e le relative attività collegate all'indirizzo scolastico dell'istituto. E' composta, come già detto, da un unico ampio vano, con un piccolo spazio per rimessa attrezzi ricavato nell'angolo sud ovest, oltre a due disimpegni situati negli angoli nord est e nord ovest.

Consistenza

La consistenza lorda ragguagliata del compendio, calcolata sulla base del DPR 138/98, è stata calcolata sulla base degli atti catastali da parte dell'Agenzia delle Entrate in sede di perizia estimativa:

Palazzo Storico mq. 1.806,00

Edifici laterali per aule mq.2.797,00

Capannone centrale mq. 480,00

DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE (estratto da perizia estimativa A.E.)

Quadro normativo vigente

Il quadro normativo di riferimento è definito principalmente dal D.P.R. 380/2001 (TU edilizia), dalla L.R. n. 65 del 2014 (Norme di governo del territorio), dal Piano di indirizzo Territoriale della Regione Toscana P.I.T. con valore di Piano Paesaggistico regionale approvato con Delibera C.R.T. n. 37 del 27.03.2015, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Lucca e dal Regolamento Urbanistico del comune di Lucca in vigore insieme al Piano Operativo attualmente adottato. Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non esistono ulteriori contesti normativi rilevanti ai fini della valutazione del compendio immobiliare da stimare.

Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative ad opere connesse all'utilizzo dei beni.

DESCRIZIONE URBANISTICA (estratto da perizia estimativa A.E.)

Generalità

La normativa urbanistica di riferimento comprende il Regolamento Urbanistico definitivamente approvato, ai sensi della L.R. 05/1995, con delibera di C. C. n. 25 del 16 marzo 2004, pubblicato sul B.U.R.T. n. 15 in data 14 aprile 2004 e successive Varianti, il Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 24 aprile 2017 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 26 in data 28 giugno 2017 ed il Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 103 del 26 ottobre 2021 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 45 il 10 novembre 2021.

Destinazione urbanistica

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del comune di Lucca approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 16/03/2004 e successiva Variante denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15/03/2012, il compendio ricade nel perimetro della Zona Omogenea 3 detta "Zona di lottizzazione"; nello specifico i beni risultano disciplinati dalle relative N.T.A e rispettivamente la porzione del "Palazzo Storico" è regolata dall'art. 56 "Palazzi monumentali" mentre la porzione più recente costituita dalle due sezioni "Edifici laterali per aule" e "Capannone centrale" risultano regolati dall'art. 76 "Edifici moderni di saturazione non residenziali (B)".

In riferimento al "Palazzo Storico" l'art. 56 "Palazzi monumentali" prevede *"...interventi che hanno l'obiettivo di assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo..."*. Le categorie di utilizzazione ammesse sono di tipo residenziale, direzionale sia a carattere pubblico che privato, attrezzature sociali, culturali, scolastiche, universitarie, sanitarie e assistenziali sia pubbliche che private, università e attività ricettive (alberghi, ostelli ecc.); solo limitatamente al piano terra sono ammesse utilizzazioni commerciali come negozi di vicinato, ristoranti, pizzerie ecc.

In riferimento alla porzione costituita da "Edifici laterali per aule" e "Capannone centrale" l'art. 76 "Edifici moderni di saturazione non residenziali (Brn)" raggruppa *".... gli edifici che presentano caratteri di difformità con l'edificato tradizionale e che sono individuabili su aree che risultavano libere prima della loro costruzione ..."* e prevede *"....oltre agli interventi di manutenzione, sempre ammessi per gli edifici appartenenti a questo gruppo, la modalità d'intervento prescritta consente di trasformare sia internamente che esternamente gli edifici in questione ai fini di un migliore inserimento nel contesto storico circostante...."*

Le categorie di utilizzazione ammesse sono di tipo residenziale, direzionale sia a carattere pubblico che privato, pubblici esercizi tipo bar, gelaterie pizzerie ecc., attrezzature sociali, culturali, scolastiche, universitarie, sanitarie e assistenziali sia pubbliche che private, attività di piccolo artigianato e attività ricettive (alberghi, ostelli ecc.).

Contestualmente risulta anche adottato con delibera di C.C. n° 103 del 26/10/2021 un nuovo Piano Operativo, ai sensi del quale tali beni ricadono in una Scheda Norma denominata "Ucs. 6 Palazzo Garzoni, Ex Istituto Giorgi (Via Giardino Botanico – Via di Piaggia)" che prevede interventi di ristrutturazione di edilizia conservativa, sostituzione edilizia senza incremento volumetrico, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo oltre all'adeguamento per il superamento delle barriere architettoniche, il tutto finalizzato al riuso degli edifici e degli spazi pertinenziali con prevalenti funzioni turistico-ricettive e in forma non prevalente con destinazioni di tipo residenziale e in alternativa con destinazioni direzionali e di servizio

L'intero compendio, in ottemperanza agli indici urbanistici riportati nella Scheda Norma di cui sopra, è interessato dalle seguenti disposizioni e limiti di superficie sotto riportati.

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie totale della previsione di trasformazione	2.900
Superficie eventualmente destinata a cessione di spazi pubblici	0
Superficie edificata (SE) esistente	4.900

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni)**

Superficie edificata max residenziale (mq)	* 1.900
Superficie edificata max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificata max turistico – ricettiva (mq)	3.000
Superficie edificata max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Superficie edificabile per addizioni volumetriche (mq)	
Altezza massima delle addizioni volumetriche (mt)	Pari alla massima esistente

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse **

Turistico – ricettivo (prevalente), Residenziale (non prevalente). In alternativa Direzionale e di servizio, pubbliche o private convenzionate
--

* La suddetta superficie edificabile (SE) residenziale è in tutto o in parte realizzabile a destinazione turistico ricettiva.

** E' in alternativa sempre ammessa, in tutto o in parte, anche la destinazione Direzione e di servizio.

Pertanto, le categorie ammesse per la porzione 1 “Edifici di interesse storico documentale” sono quella residenziale, direzionale e di servizio (pubbliche o private convenzionate), mentre per la porzione 2 “Edifici privi di interesse storico” le categorie ammesse sono quella ricettiva, direzionale e di servizio pubbliche private convenzionate.

La normativa prevede in tale situazione la vigenza contemporanea di entrambi gli strumenti, non essendo stato ancora approvato il nuovo Piano Operativo (attualmente solo adottato), e la prevalenza dello strumento urbanistico più restrittivo tra i due in vigore, che, in questo caso risulta essere il Nuovo Piano Operativo.

Prescrizioni urbanistiche

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano in essere prescrizioni ulteriori a quelle già sopra specificate, derivanti direttamente dalle normative urbanistiche comunali riguardanti il complesso immobiliare.

Vincoli urbanistici

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano in essere vincoli urbanistici rilevanti ai fini della valutazione del compendio immobiliare da stimare.

Potenzialità edificatorie residue

Per quanto già esplicitato in precedenza, considerata la situazione urbanistica, la potenzialità edificatoria del compendio è quella derivante dal Piano Operativo adottato e non si prevedono quindi potenzialità edificatorie residue e ulteriori.

3.6 Servitù ed altri diritti reali

Non si rilevano servitù limitative ai diritti reali della proprietà.