



AATI – Il Dirigente
AFR

Oggetto: PROCEDURA DI ALIENAZIONE DELL'EDIFICIO ADIBITO AD EX MENSA
UNIVERSITARIA.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**AZIENDA REGIONALE PER IL
DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO**

sede legale
Viale A. Gramsci, 36 – 50132 Firenze
www.dsu.toscana.it
info@dsu.toscana.it
C.F. 94164020482 – P.I. 05913670484

L'immobile in oggetto è situato nel centro storico di Siena, con accesso da Via Sallustio Bandini n.c. 45/47.



La sua costruzione risale per la parte in muratura, più prossima a Via Sallustio Bandini all'epoca dell'unità di Italia (1860 circa), mentre per la parte in ampliamento più a valle al periodo fascista (1930 circa).



Fanno parte della proprietà anche una centrale termica di uso esclusivo ed un magazzino con ingresso dal civico n°51. E' infine presente un resede condominiale sui 3 lati dell'edificio con accesso anch'esso dal civico n.51.

L'accesso ai 3 civici avviene da un vicolo tortuoso che si dirama da Via Sallustio Bandini, in particolare per l'accesso al resede, al magazzino ed alla centrale termica è necessario passare sotto un portale di altezza limitata a circa 2,80 m.

L'edificio è disposto su 3 piani fuori terra, l'accesso dal civico 45 conduce tramite 2 scale interne separate ad uffici. Ad eccezione di un paio di stanze tutti gli uffici sono posti al piano primo, un gruppo situati nel corpo di fabbrica più antico, ed un secondo gruppo molto più esteso posti nell'ampliamento successivo. A livello del piano primo non esiste collegamento fra i 2 corpi di fabbrica.

Dal civico 47 si accede al piano terra dell'edificio, attualmente adibito a mensa universitaria. A tale livello esiste un collegamento fra i 2 corpi di fabbrica. Dal piano terra è possibile scendere mediante una scala interna al piano mezzanino, che interessa una porzione limitata della superficie e nel quale sono presenti bagni e spogliatoi e quindi poi proseguendo la discesa raggiungere il piano seminterrato. Il seminterrato ha 3 lati fuori terra accessibili dal cortile condominiale.

Le tipologie costruttive per i corpi di fabbrica, in aderenza fra loro, differiscono in quanto la parte più vecchia è in muratura portante con solaio intermedio in laterocemento e orizzontamento sotto-tetto in travetti in cemento armato precompresso (probabilmente successivi all'epoca realizzativa).

La parte in ampliamento è realizzata in cemento armato con tamponamenti in muratura portante con solai in cemento armato.

Il piano terra ed il piano seminterrato oltre che dalla scala interna sono collegati verticalmente anche da n.4 montacarichi, oggi non funzionanti in quanto fuori manutenzione. Sono infine presenti 2 scale di emergenza che collegano il piano terra con il resede esterno al piano seminterrato.

Le facciate sia quelle che danno sulla pubblica via che quelle che danno sul resede sono tutte in mattoni faccia vista, mentre gli infissi sono di varia tipologia, alluminio al piano interrato, acciaio al piano terra e legno al piano primo.

La superficie complessiva della proprietà è pari a circa 2200 mq. Il piano seminterrato ed il piano terra hanno altezze di interpiano di circa 5.00 m mentre il piano primo ha una altezza di 3.75 m.

Le superfici finestrate sono ampie ed ottimamente diffuse su tutte le facciate, la posizione privilegiata del sito di costruzione, soprattutto per la parte seconda costruzione consente una vista panoramica sulle campagne ad ovest – sud/ovest della città di elevato pregio.

L'edificio per quanto riguarda i piani terra e seminterrato non è più utilizzato dal 2021 mentre per quanto riguarda il piano primo almeno dal 2013.

Una parte del piano seminterrato, per un totale di circa il 14% della proprietà generale dell'immobile è abita ad abitazioni private (di altri proprietari) con accesso esclusivo dal cortile esterno con impianti separati dalla proprietà DSU.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'immobile ha un allaccio alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria ed alla rete di distribuzione del gas metano, quest'ultimo provvisoriamente chiuso

per motivi di sicurezza. Gli impianti sono vetusti e necessitano di interventi di ammodernamento/rifacimento per l'adeguamento alle norme tecniche di sicurezza.

Dal punto di vista urbanistico nel regolamento del Comune di Siena, l'immobile rientra nel tessuto del centro storico ed è classificato CS1.T4. Tale disciplina consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fino alla demolizione con fedele ricostruzione attraverso tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscono prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge. E' consentito il cambio di destinazione d'uso verso l'abitativo, i servizi ed in parte anche il commerciale. Sono monetizzabili gli standard urbanistici non raggiungibili per i vincoli dovuti al centro storico.

L'immobile non è sottoposto a vincolo di interesse monumentale dalla soprintendenza di Siena che si è esplicitamente espressa in merito. La zona ricade invece in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Dal punto di vista edilizio da una ricerca dei titoli esistenti e delle pratiche edilizie storiche riguardanti l'immobile, sono emerse alcune difformità del costruito rispetto allo stato autorizzato, è stata pertanto avviata una pratica di accertamento di conformità in sanatoria che riguarda principalmente le difformità relative alla posizione delle scale di emergenza esterne al piano terra/seminterrato, e delle aperture sulla copertura (abbaini). L'iter è in corso di completamento ed il titolo in sanatoria dovrebbe essere rilasciato a breve.

Dal punto di vista catastale l'immobile è censito al NCEU del Comune di Siena al Fg. 132 part. 471 sub 6 Cat B/4; sub 9, graffato alla particella 472 sub 4, Cat B/4 e sub 10, graffato alla particella 472 sub 6, Cat E/3. Congiuntamente alla verifica di conformità edilizia dell'immobile sono emerse delle leggere difformità fra l'edificio esistente e la rappresentazione catastale, oltre alle rappresentazioni delle parti oggetto di sanatoria, per cui, in occasione del rilascio del titolo si procederà alla conformazione di tutte le difformità catastali.

Nel corso degli anni 2019- 2020, vista la destinazione a mensa universitaria, sono state condotte, compatibilmente con i lockdown dovuti alla pandemia le verifiche di vulnerabilità sismica dell'immobile. Sono state condotte preliminarmente indagini conoscitive sui materiali da costruzione e successivamente eseguiti i calcoli strutturali. L'esito delle indagini e delle verifiche è stato negativo in quanto i materiali da costruzione sono risultati di scarsissima qualità ed i dettagli costruttivi estremamente lacunosi. Le carenze presenti sono sia in termini di vulnerabilità sismica ma anche e soprattutto in termini di idoneità statica dell'edificio. Ovvero l'immobile non è in grado di far fronte ai carichi accidentali legati all'uso delle superfici secondo la destinazione d'uso prevista nelle condizioni strutturali attuali indipendente dalla presenza del sisma.

A seguito di tali risultati si è provveduto al puntellamento in via d'urgenza della copertura nell'estate del 2020 e ad un uso limitato del piano terra, svuotando completamente ed inibendo all'uso il piano primo. Successivamente si è proceduto alla chiusura dell'attività.

E' quindi necessario procedere ad un intervento di consolidamento delle strutture portanti dell'edificio che dovrà essere dimensionato in funzione della destinazione d'uso che si vorrà dare ai locali.

Complessivamente l'edificio si trova in un mediocre stato di manutenzione, dovuto alla cessazione delle attività in esso presenti, e richiede degli interventi straordinari per la sua fruibilità. Sono presenti delle infiltrazioni di umidità solo nella parete controterra del piano seminterrato, mentre la copertura, seppure puntellata per motivi statici assolve ancora appieno la funzione di allontanamento delle acque meteoriche. I piani terra e seminterrato sono occupati dagli arredi presenti al momento dell'uso.

Le spese condominiali sono contenute e legate soprattutto al resede a comune, su cui si trovano alcune piante ad alto fusto ed un cancello motorizzato.

Siena 8.4.2026