



Regione Toscana



# Complesso immobiliare “Ex Sanatorio Luzzi” Comune di Sesto Fiorentino (Firenze)







Regione Toscana



# COMPLESSO LUZZI





Regione Toscana



## ORTOFOTO COMPLESSO LUZZI





## DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPPORTUNITA' DI INVESTIMENTO A SESTO FIORENTINO

### PRINCIPALI CARATTERISTICHE:

- PROPRIETÀ: ASL Toscana Centro (Ex ASL 10 Firenze)
- IMMOBILE: destinato ad alienazione mediante asta pubblica
- FABBRICATO: in condizioni non buone
- SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA: mq. 6.788
- SUPERFICIE SCOPERTA PERTINENZIALE mq. 290.000
- DESTINAZIONE D'USO: Socio sanitaria. Non è ammessa la destinazione residenziale
- DESTINAZIONE D'USO PROPOSTE: Turistico ricettiva; Terziaria Direzionale; Residenziale; Residenziale assistita
- AREA: sottoposta a vincolo paesaggistico D.Lgl. 42/2004





Regione Toscana



## INQUADRAMENTO DELLA PROPRIETA'





# DESCRIZIONE SINTETICA

## EX OSPEDALE LUZZI - SP 130 E VIA DI CASTIGLIONE - SESTO FIORENTINO (FIRENZE)

- Il bene si trova nel territorio comunale di Sesto Fiorentino, con accesso lungo la SP 130 (Via dell'Uccellatoio), e su via di Castiglione. Il complesso è situato alle pendici del sistema collinare e boscato di Monte Morello e di Monte Senario, presenta una buona panoramicità verso fondovalle, a circa 500 metri di altitudine e gli 8 chilometri di distanza da Firenze. Nell'intorno si trova il complesso dell'ex ospedale Banti e la zona residenziale di Montorsoli, alcuni Relais e strutture ricettive. I mezzi pubblici hanno fermata in corrispondenza dell'ingresso alla proprietà su via dell'uccellatoio.
- Il complesso consiste in una serie di corpi di fabbrica realizzati in periodi successivi, organizzati in un ampio parco con presenza di frassini, roverelle, lecci, pino nero, cedri, aceri, cipressi ed altri.
- LA VILLA: si presenta nelle forme di un castello medioevale diviso in 4 livelli: sottosuolo, piano terreno, primo piano, secondo piano (torri). Il fabbricato, in stato di abbandono, è una struttura su pianta rettangolare, con quattro torri agli angoli, di cui due coperte, con una corte interna. Le decorazioni all'interno risultano molto ricche ma la struttura ha presentato un collasso strutturale in diversi punti. Il periodo di realizzazione viene riferito tra la fine del '800 e l'inizio del '900, e rappresenta un esempio di eclettismo storicistico. La struttura muraria è costituita da pietra forte in elementi squadrati ed è chiuso da una copertura alla fiorentina e merli rettangolari.
- OSPEDALE LUZZI: è un complesso di oltre 5000 mq organizzati in diversi padiglioni. Le strutture risultavano operanti già nel 1929, e di seguito ampliate con corpi e padiglioni successivi. E' in posizione panoramica a circa 400 metri dall'ingresso di via dell'uccellatoio. Si presenta oggi completamente sventrato e oggetto di asportazione di infissi e molti altri elementi. Utile sarebbe anche una verifica strutturale in alcune porzioni. PALAZZINA DI INGRESSO: La palazzina all'esterno è in armonia costruttiva con alcune parti vecchie della Villa, mentre all'interno è, sia la piano terreno che al primo piano, rifinita più modestamente e completamente da restaurare sia negli infissi, pavimenti e servizi (igienici, impianto di riscaldamento e elettrico). Dietro la stessa, anche se trascurato come manutenzione, c'è un bellissimo resede con panorama del bosco adiacente.
- FABBRICATO DI SERVIZIO: Rappresenta una costruzione colonica, secondo alcune fonti riferibile al 1850, ristrutturata per gli usi del sanatorio. Risulta in posizione panoramica in contesto di territorio coltivato. La costruzione, in muratura portante, si trova a circa 400 m dall'ingresso principale, con un dislivello di 50 m rispetto a Via dell'Uccellatoio.
- VILLETTA SUD: E' un piccolo corpo di fabbrica ubicato presso l'accesso di via dei Castiglioni.
- CAPPELLA: E' un piccolo corpo di fabbrica probabilmente coevo alla villa, insistente nella particella catastale "A".