



COMUNE DI
BAGNO A RIPOLI

ANTICO SPEDALE DEL BIGALLO

Via Bigallo e l'Apparita
Bagno a Ripoli (FI)

DATA: OTTOBRE 2026

***RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE***

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DEL COMPENDIO

INDIRIZZO

Via del Bigallo e l'Apparta numeri civici : 12/a, 14, 16, 18 e Via san Quirico a Ruballa n.c. 33.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile e la sua resede risultano così censiti:

- foglio di mappa n. 33
- alle particelle n. 103
- subalterno 500.

Con il subalterno 501 sono indicate invece parti collabenti dell'immobile .

L'annesso parcheggio è censito nel foglio di mappa n. 34 particella n. 831 ed è ad uso pubblico.

Sono esclusi dalla presente concessione i locali degli scantinati (cantine piano interrato) e le porzioni inagibili indicate con un retino nelle allegate planimetrie numerate TAV.00-01-02-03.

VINCOLI

- L'immobile è tutelato dalla II Parte del Codice Beni Culturali (Dlgs 42/2004), il vincolo è stato apposto con D.M. del 27/05/1913.
- L'area non è sottoposta a vincolo paesaggistico.
- L'area è sottoposta al vincolo idrogeologico
- L'attività di ostello, esercitabile fino a un massimo di 50 posti letto, è soggetta alla presentazione della relativa SCIA al SUAP..
- **L'immobile, per le attività che vi si svolgono, è soggetto alla prevenzione incendi e viene consegnato munito di Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) in corso di validità, la cui apposita SCIA risulta intestata a nome della Amministrazione comunale.**

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DEL COMPLESSO EDIFICATO

L'*Antico Spedale del Bigallo* è ubicato in una zona non urbana, collinare, distante qualche chilometro dal centro abitato del Comune di Bagno a Ripoli, sui margini della strada comunale via del Bigallo e l'Apparita, antica strada franchigena.

Insieme ad altri pochi immobili adiacenti e ad altri che lo fronteggiano dal lato opposto della strada costituisce un aggregato abitativo di modeste dimensioni.

Il complesso architettonico risulta costituito piuttosto che da un solo fabbricato da un aggregato di corpi di fabbrica contigui e non coevi.

Si presenta come un edificio sviluppatosi intorno alla corte principale che si "apre" verso l'area di pertinenza, l'**orto-giardino "murato"** di circa 6.400 mq, delimitato e racchiuso dalle mura di cinta.

Il fronte principale sul lato strada non supera i 10,00 metri di altezza, mentre le facciate prospicienti il giardino e il lato Ovest (quello che guarda Firenze per intenderci), raggiungono i 14 metri di altezza.

L'immobile si articola su più livelli che seguono l'andamento naturale del terreno che scoscende con pendenza piuttosto pronunciata verso la vallata. Questi livelli sono stati convenzionalmente identificati come segue: **piano seminterrato, piano terra, piano ammezzato, piano primo**. Nel caso del settore denominato Bigallino, trattandosi dei corpi di fabbrica posti più a monte di tutto il complesso, il piano terra corrispondente al piano ammezzato del resto dell'immobile mentre i primi piani sono coincidenti.

Alcuni ambienti, come la cappella e l'antico refettorio, occupano doppie volumetrie.

Il collegamento verticale tra i vari piani è costituito da un articolato sistema di scale. Le principali sono: la vecchia scala monumentale (accessibile dalla corte interna), la "nuova" scala antincendio (costruita sui resti di una scala preesistente) la quale assicura l'esodo verso l'esterno dal lato del corpo di fabbrica allungato prospiciente sul lato "Firenze", e la scala del "connettivo" ubicata nel settore del Bigallino. .

Dei circa 2.000 mq di superficie utile fuori terra (escluse le cantine) ne sono stati recuperati circa 1.450,00 mq (di cui circa 280,00 facenti parte del cosiddetto Bigallino).

Le cantine, inagibili, hanno una superficie di circa 400,00 mq.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI DELL'IMMOBILE

Pur trattandosi di corpi di fabbrica costruiti, ampliati, trasformati e ristrutturati nel corso di centinaia d'anni (dal 1200 al 2000), i manufatti e i materiali sono spesso riconducibili a tipologie unitarie e di produzione locale.

Allo stato di fatto sono state ristrutturate ampie porzioni dell'antico Spedale, ma sussistono zone ancora da recuperare e pertanto inagibili e interdette tanto al pubblico quanto agli operatori.

L'edificio conserva a tutt'oggi caratteri storico-ambientali originali ed una dotazione ornamentale in discreto stato conservativo. Le finiture in generale sono pregevoli, per qualità materia e tecnologica, tuttavia sobrie: pavimentazioni in elementi di cotto fatto a mano oppure lastre di pietra serena; soglie, architravi, mostre in pietra serena squadrata e leggermente modanata. Sobrie ma solide sono le tecniche di posa e molto semplici le lavorazioni superficiali, a dimostrare le peculiarità più ambientali che artistiche dello Spedale del Bigallo.

LE FUNZIONI

La vocazione dell'immobile è quella di "**museo ospitale**", così come è stato definito lo Spedale del Bigallo all'inizio del processo di recupero avviato alla fine degli anni Novanta.

Il settore principale che comprende la parte ricettiva vera e propria ed è così costituita:

- **un Ostello con max 50 posti letto** distribuiti come segue:
- n. 3 camerate plurime (da 24, 8 e 5 posti letto per un totale di di 37 letti) con bagni comuni ubicate al 1° piano;

- n. 5 camere a due letti (tre delle quali con bagno in camera per un totale di 10 letti) ubicate al piano ammezzato;
 - n. 1 camera per disabili da due/tre letti e relativo bagno ubicata al piano terra.
 - **un Salone dei “grandi eventi”** (l'ex refettorio del convento) di circa 145,00 mq, fruibile per convegni, spettacoli e mostre, con capienza massima di 99 persone, ubicato al piano terra.
 - **una ex-Cappella** (sconsacrata) di circa 70 mq destinata a piccole conferenze e mostre estemporanee per 30 posti a sedere, ubicata al piano terra, con annessa porzione dell'antica sacrestia;
 - **le Vettrine**, ovvero due ambienti contigui per complessivi 43 mq ubicati a latere e a supporto delle attività principali del salone degli eventi. Uno di questi locali denominato “saletta dei reperti archeologici” ospita antichi ritrovamenti archeologici del territorio ripolese.
 - **Spazi comuni di accoglienza** ubicati al piano terra, tra cui la **sala da caffè** di circa 27,00 mq, **una sala multiuso (ex-parlatorio del convento)** di 60 mq, ;
 - **una cucina per la preparazione dei pasti**, con annessa dispensa e spazi di servizio, i cui fuochi sono alimentati da un impianto a gas metano di potenza inferiore 35 kW;
 - **la “Cucina storica monumentale”** di 54 mq fruibile per la consumazione di pasti;
 - una **terrazza panoramica** di 64,00 mq, che affaccia sull'orto-giardino, allestibile con ombrelloni, tavoli e sedute, teloni parasole, etc.
 - **i servizi annessi e connessi**, tra cui al piano terra una reception e una stanza per il custode con relativo servizio igienico.
 - **Il cortile intercluso**, di circa 98,00 mq, con funzione distributiva.
- Questa porzione del complesso è servita dai seguenti impianti a rete.
- Impianto elettrico;
 - impianto telefonico;
 - Impianto idrico sanitario;
 - -impianto di spegnimento incendi ad acqua con idranti;
 - un impianto di riscaldamento, con termosifoni, la cui centrale termica alimentato dal gas metano si trova nel cortile centrale;
 - un impianto di rilevazione incendi, costituito da rilevatori di fumi in ogni stanza e relativa centralina di allarme.

I locali VETRINE sono riscaldati mediante focolis alimentati da un impianto elettromeccanico a se stante, la cui macchina è ubicata nel piano seminterrato sottostante con accesso indipendente dal giardino tergale.

Un comparto del complesso immobiliare a se stante denominato **Bigallino** è stato ristrutturato nel 2010 ed ha una vocazione spazi per convegni, formazione, mostre estemporanee ed attività collaterali, tuttavia non può essere utilizzato per attività tutistico ricettiva.

Pur costituendo un tutt'uno con il resto del complesso e con le attività che vi si svolgono, grazie ad una naturale configurazione architettonica e funzionale può consentire, con una discreta

autonomia, anche gestionale, lo svolgimento di iniziative del tutto autosufficienti rispetto al resto della struttura ricettiva. Per quanto riguarda acqua, luce, telefono e rilevazione incendi, e più in generale gli impianti a rete, il Bigallino dispone di utenze separate rispetto al resto del complesso. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una centrale geotermica le cui apparecchiature sono ubicate nel suo seminterrato, mentre un impianto ad aria calda e fredda è alimentato da macchine UTA ubicate nel soppalco della sala delle riunioni.

Il Bigallino risulta "*accessibile*" in tutte le sue parti della normativa per il superamento delle barriere architettoniche in quanto dispone di rampe inclinate e di un ascensore (*montapersona*). Esso è costituito da:

- **La casa a torre:** mq 120,00 circa di superficie utile disposti su due piani fuori terra. Collegata all'edificio principale attraverso un settore di cerniera, il cosiddetto "Connettivo", ospita tra il piano terra ed il primo piano alcune salette per riunioni e/o uffici, un paio di sale minori per le conferenze ed alcuni servizi generali. Al piano terra la "vecchia cucina" con il camino ha sbocco su una piccola corte detta *Cortile del Fico* accessibile anche dalla strada.
- **Il settore connettivo:** circa mq 100,00 disposti su due piani fuori terra, è una zona di cerniera tra la casa a torre ed il resto del complesso del Bigallo. Ha la funzione di collegamento in orizzontale e in verticale in quanto ospita la scala, l'ascensore e i servizi (reception, bagni, etc.)
- **La sala delle conferenze:** di circa 66,50 mq è ubicata al primo piano dell'edificio principale; tuttavia è accessibile dal "connettivo" e come utenze fa parte del Bigallino. Può ospitare fino a 45 persone sedute oltre agli oratori.

Costituisce pertinenza dell'immobile l'area esterna denominata "**orto giardino monumentale**" che viene consegnata uso compatibile con lo stato dei luoghi e per la sua manutenzione.

CANONE DI CONCESSIONE STIMATO (Prot. n. 19475/2026): €. 52.500/anno pari a 4.375/mese.

I beni che fanno parte del compendio sono classificati come beni del demanio del Comune e possono essere concessi in uso a terzi mediante concessione amministrativa a seguito di procedura di evidenza pubblica.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il compendio immobiliare nel piano operativo (P.O.) vigente è individuato come "Aree per servizi di interesse pubblico o privato di tipo collettivo", più in particolare è inserito in zona F2.1 (Attrezzature di interesse comune a carattere culturale), dove è consentita la destinazione d'uso turistico-ricettiva (Bigallo) e direzionale-servizi (Bigallino).

PLANIMETRIE DI ORIENTAMENTO

Nelle planimetrie illustrative allegate Tavola 00, 01, 02, 03, sono state contraddistinte con grafica diversa le singole porzioni dell'immobile:

Quelle non sottoposte a lavori di ristrutturazione, dunque prive dei requisiti di agibilità, sono contraddistinte da retino tratteggiato e restano escluse dalla consegna al Concessionario. Esse saranno interdette, con divieto assoluto di entrarvi e anche di introdurvi beni mobili, suppellettili, rifiuti e quant'altro attinente alle attività.

Sempre nelle stesse tavole con retino reticolato color verde sono indicati i compartimenti antincendio, aventi requisiti particolari ai fini della prevenzione incendi.

Nella Tavola n.04 è rappresentata tutta l'area esterna di pertinenza perimetrata dalle mura di cinta.