



COMUNE DI FIRENZE  
 DIREZIONE SERVIZI TECNICI  
 SERVIZIO GESTIONE E MANUTENZIONE  
 P.O. cimiteri, mercati, strutture sociali ed altro patrimonio dell'ente  
 Via Giotto nc. 4 - 50121 Firenze  
 www.comune.fi.it



UNIONE EUROPEA  
 Fondi Strutturali e di Investimento Europei



GTA srl - Gruppo Tecnico Associato srl  
 Via Nazionale n.4, 50064 Figline e Incisa Valdarno (FI)  
 Tel. 0558335562 - fax 0558336651  
 P.IVA 03825420486 - Cod. Fisc. 03825420486  
 E-mail: info@gta.firenze.it - pec: gruppotecnicoassociato@pec.it - www.gta.firenze.it



DATI IMMOBILE

COMUNE DI FIRENZE  
 PROVINCIA DI FIRENZE  
 VIA/LOC. FRA DOMENICO BUONVICINI snc  
 PROPRIETA' COMUNE DI FIRENZE

PROGETTO

IMMOBILE EX MEYER RISANAMENTO  
 CONSERVATIVO EDILIZIO PER SERVIZIO  
 DI GESTIONE EMERGENZA ABITATIVA  
 (PON METRO) - (TRIENNALE)  
 CUP: H11F1800026004  
 CODICE OPERA: 190102 - 190105

ELABORATO

## RELAZIONE TECNICA GENERALE

FIRME E TIMBRI

GRUPPO PROGETTAZIONE

TAVOLA

# R01

SCALA RAPPRESENTAZIONE

RELAZIONE TECNICA  
 ESTRATTO DI REGOLAMENTO URBANISTICO  
 ESTRATTO DI MAPPA E VISURA CATASTALE  
 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Data Revisione 17/07/2020 - Elaborato R01 Rel\_Tecnica\_Generale\_Rev04

FIRMA RUP

VERIFICATORE

DATA



Dott. Arch. Zoranna Vellani  
 (Ordine degli Architetti di Firenze n. 7327)



Dott. Ing. Gabriele Benedetti  
 (Ordine degli Ingegneri di Firenze n. 3596)



Geom. Giovanni Borgioli  
 (Collegio dei geometri di Firenze n. 2742/11)

## INDICE

1 – OBIETTIVO .....	2
2 – PROPRIETA' .....	3
3 – DATI CATASTALI .....	3
4 – DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI .....	3
5 –PARERI ALTRI ENTI.....	5
6 –PROGETTO .....	5
7 –CRONOPROGRAMMA .....	22
8 –QUADRO ECONOMICO.....	23
9 –DICHIARAZIONI .....	24
10 –CRITERI DI PROGETTAZIONE DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI, IN PARTICOLARE PER QUANTO RIGUARDA LA SICUREZZA, LA FUNZIONALITA' E L'ECONOMIA DI GESTIONE .....	24
11 –IDONEITA' DELLE RETI ESTERNE DEI SERVIZI ATTI A SODDISFARE LE ESIGENZE CONNESSE ALL'ESERCIZIO DELL'INTERVENTO DA REALIZZARE.....	25
12 –VERIFICA SULLE INTERFERENZE DELLE RETI AEREE E SOTTERRANEE CON I NUOVI MANUFATTI ED AL PROGETTO DELLA RISOLUZIONE DELLE INTERFERENZE MEDESIME.....	25
13 –RIFERIMENTO IN MERITO ALLE EVENTUALI OPERE DI ABBELLIMENTO ARTISTICO O DI VALORIZZAZIONE ARCHITETTONICA.....	25
14 –DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI CORRELATA AGLI USI ART. 22 NTA DEL R.U.....	26
15 –EVENTUALE MIGLIORMAMENTO DI RIQUALIFICAZIONE TERMICA DELL'IMMOBILE .....	26
<b>ALLEGATI:</b>	
Estratto di Mappa .....	28
Estratto R.U.....	29
Documentazione fotografica .....	30

PROGETTO:

IMMOBILE EX MEYER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIZIO PER SERVIZIO DI  
GESTIONE EMERGENZA ABITATIVA

(PON METRO) – (TRIENNALE) – CUP: H11F1800260004

Codice Opera: 190102-190105

## **RELAZIONE GENERALE TECNICA - DESCRITTIVA**

## **1 OBIETTIVO**

L'intervento ha come obiettivo il risanamento della palazzina ex Meyer che si inserisce nella prospettiva complessiva di rafforzamento dell'accoglienza qualificata di seconda soglia. Prevede il progetto di n. 18 alloggi da destinare a nuclei familiari che hanno la necessità di un alloggio abitativo (non quelli tradizionali del disagio estremo) ma che non sono in grado di sostenere i costi di locazione richiesti dal libero mercato, in molti casi con un indebolimento economico a causa della riduzione o perdita del lavoro; ciononostante dispongono ancora di una capacità di reddito incompatibile con l'accesso all'edilizia residenziale pubblica. Con questo intervento, oltre agli alloggi, sono previsti anche spazi a socializzazione comune come salottini e spazi per i servizi comuni come lavanderie, ecc. ed ambienti destinati al personale di gestione quali portineria, magazzini ed uffici. L'intervento prevede una nuova distribuzione degli spazi interni in risposta alle esigenze dei singoli alloggi, degli spazi comuni e del portierato di accoglienza con realizzazione di nuovi impianti idraulici, termoidraulici, elettrici e speciali; le utenze saranno attivate singolarmente ad ogni appartamento in modo tale da poter scegliere se darle a carico ad ogni singolo utente o meno, in ogni caso al fine di tenere sotto controllo i consumi di ogni singolo utente. L'immobile sarà inoltre oggetto di una riqualificazione energetica generale, la copertura sarà sottoposta a revisione complessiva.

Questo permetterà sia di dare una risposta concreta alla richiesta di abitazioni in seconda soglia di accoglienza sia di recuperare un immobile ad oggi dismesso, inutilizzato e possibile sede di degrado.

Tale intervento è strettamente funzionale al progetto riportato nella scheda progetto SAT servizi socio abitativi temporanei di "seconda soglia" a bassa intensità assistenziale (FI 3.1.1b), la cui finalità è quella di rafforzare un modello organizzativo di accoglienza volano, temporanea, già attivo sul territorio del Comune di Firenze, che attualmente rende disponibili, riguardo l'area adulti, anziani e famiglia, oltre 800 posti letto complessivi e che si intende potenziare e valorizzare. Oltre alla coerenza e sinergia con l'asse 3, l'intervento si pone in linea oltre che con le politiche dell'Amministrazione Comunale che vedono nella propria programmazione (PEG e DUP) la lotta all'emergenza abitativa ed il rafforzamento della "casa" quale priorità in risposta alle sempre maggiori richieste, anche in riferimento alla morosità incolpevole che vede, anche nella città di Firenze, un aumento numerico in crescita di anno in anno.

Anche a livello regionale e nazionale, sulla scia delle tematiche e priorità comunitarie, l'housing risulta essere un elemento irrinunciabile nelle sfide sociali di ogni città.

## **2 PROPRIETA'**

L'intervento interessa l'immobile di proprietà comunale sito in via Fra Domenico Buonvicini snc (palazzina centro servizi "Ospedale ex Meyer").

## **3 DATI CATASTALI**

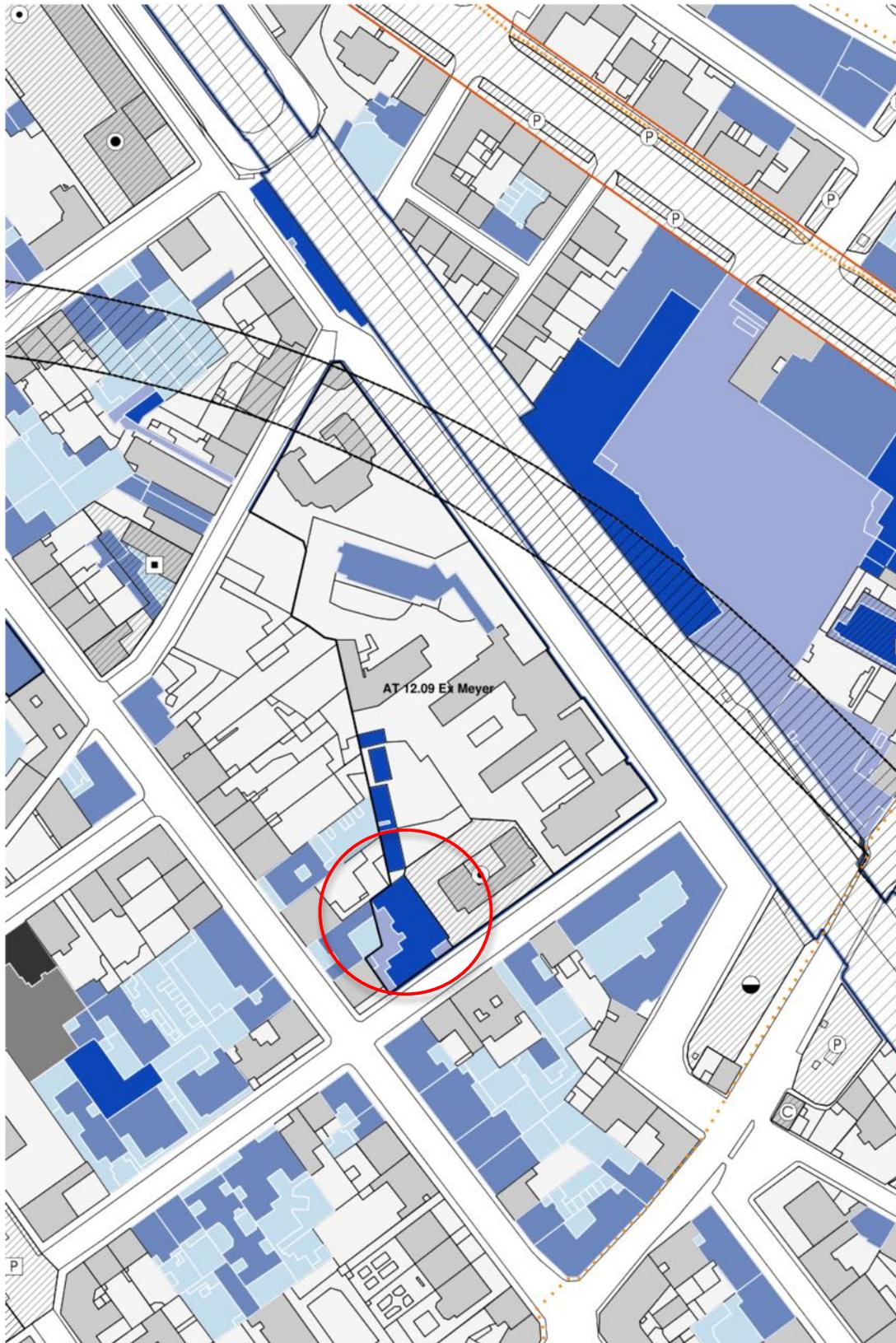
Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze sul Foglio 79 particella 242 subalterno 500 per porzione.

## **4 DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI**

Secondo il Regolamento Urbanistico e la contestuale variante al Piano Strutturale, approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione 2015/C/25, l'immobile ricade in ambiti dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A) risulta classificato come edificio recente – elementi incongrui – spazio edificato. L'area non ricade in area tutelata da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 e l'immobile insiste in area di trasformazione AT12.09 Ex Meyer.

Comune di Firenze - Regolamento Urbanistico

disciplina del suolo e degli insediamenti - scala 1:2.000 - estratto



estratto alla data 21 giugno 2019

stampato il 21 giugno 2019

Altri vincoli sovraordinati relativi all’area:

- P.T.C.C.P. Del Prov. N. 94/98: entro il perimetro del centro Abitato; art. 24 servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale esistente;
- Codice della strada – D.Lgs. 285/92: entro la delimitazione del Centro Abitato;
- Delimitazione Perimetro Centro Abitato – Legge 765/67: entro il perimetro del Centro Abitato;
- Inquinamento Acustico – D.P.C.M. 04/11/97 – Piano Comunale di Classificazione Acustica Del. C.C. 2004/c/00103: classe IV 65-55 dBA ed entro la fascia di pertinenza FFSS m. 100 ed inoltre in prossimità di ricettore sensibile – attrezzatura sanitaria e/o socio – sanitaria;

## **5 PARERI DI ALTRI ENTI**

Con riferimento alla tipologia dei lavori previsti non risulta necessario l’acquisizione di pareri rilasciati da altri enti.

- SOVRINTENDENZA: risulta necessario il parere, in quanto immobile pubblico con oltre 70 anni, previsto dall’art. 4, comma 16, del decreto-legge n. 70 del 2011, convertito dalla legge n. 106 del 2011.
- AZIENDA SANITARIA LOCALE: trattandosi di edificio da adibire a civile abitazione, non è necessaria l’acquisizione del parere ASL;
- VIGILI DEL FUOCO: Essendo l’altezza del fabbricato < 24 metri, la struttura non rientra tra le attività assoggettate ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151.

*Il progetto è stato oggetto di conferenza dei servizi che si allega alla presente - Prot. PG 61552 del 25.02.2020 in merito al Verbale della Conferenza di Servizi Decisoria ex art. 14, comma 2, legge n. 241/1990 in forma semplificata modalità asincrona per il progetto definitivo per la “IMMOBILE EX MEYER RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIZIO PER SERVIZIO DI GESTIONE EMERGENZA ABITATIVA (PON METRO)” Codici Opera 190105 e 19010. In tale conferenza ogni Ente interpellato, ha formulato le sue osservazioni, successivamente recepite nel progetto allegato. Si precisa che per quanto attiene La Sovrintendenza, la stessa in quella sede, non si è espressa in alcun modo, ed in data 07/07/2020, è stata trasmessa tramite PEC, Istanza di autorizzazione per l’esecuzione di lavori su immobili di interesse storico artistico (art. 12 del D.Lgs 42/2004).*

## 6 PROGETTO

### 6.1 ANALISI STORICA

*“Nella città di Firenze, nel 1891, nasce una delle prime strutture che in Europa si dedica esclusivamente alla cura dei bambini. E’ l’ospedale pediatrico che il commendatore Giovanni Meyer dedica alla moglie Anna Meyer precocemente deceduta, donandolo poi alla città.*

*E’ in questa struttura, che i fiorentini chiamano affettuosamente “ospedalino”, che nasce la pediatria. Sino ad allora il “fanciullo” era considerato come un adulto e senza distinzione di ricovero. Ne è testimone Anna Meyer che ne rimane sconvolta. Per questo il marito fa costruire un edificio che anticipa l’evoluzione della medicina su scala sovranazionale, in linea con le migliori idee dei Paesi europei più avanzati.*

*Al Meyer, che ha come missione unica ed esclusiva quella di curare i bambini e gli adolescenti, si formano coloro che diverranno i padri della moderna pediatria: il professore Giuseppe Mya, con i suoi studi sulla TBC, Carlo Comba, famoso per le sue ricerche in campo neurologico infantile e per la diffusione della vaccinazione anti-difterica che dimezza la mortalità tra i bambini ricoverati. Nell’immediato dopoguerra il professore Cesare Cocchi contribuisce a vincere la meningite tubercolare rendendo molto noto il Meyer nel contesto mondiale.(cfr. <http://www.meyer.it/ospedale/chisiamo/107-storia>)*

Nel febbraio del 1887, sorge in un terreno vicino alla barriera delle Cure e del Pino, allora periferia della città, il primo nucleo di quello che i fiorentini hanno allora chiamato lo “spedalino Meyer”.

A quel tempo l’ospedale si componeva di due soli padiglioni a un piano, posti lateralmente a un nucleo centrale, formato da un edificio a due piani.

In breve tempo, per l’affluenza degli ammalati, fù necessario un ampliamento dei locali e fu ancora il Commendator Meyer che nel 1897 elargì una nuova donazione a questo scopo. Partecipò anche l’Ospedale di Santa Maria Nuova insieme al Comune e all’Istituto di studi superiori alla creazione dei nuovi padiglioni.

Acquistando un ampio appezzamento di terreno, intorno al primitivo fabbricato, vi vennero eretti nel 1901 due nuovi padiglioni.

Nel 1915 fu sentita di nuovo la necessità di erigere un terzo padiglione, accanto ai due precedenti. Nel 1927 per venire incontro alla necessità del reparto chirurgico creando attrezzature adeguate al numero di malati e di operazioni eseguite, veniva costruita una piccola sala operatoria con inm-

pianto di sterilizzazione annesso.

La creazione del convitto infermiere nel 1934 (Ns. fabbricato) completò l’opera già iniziata 50 anni prima.



Successivamente, l’immobile è stato oggetto di vari interventi di aggiornamento e ristrutturazione che ne hanno modificato l’utilizzazione, comunque sempre all’interno del complesso ospedaliero.

## 6.2 DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO

Attualmente la palazzina è un edificio multipiano in muratura costituito da quattro piani fuori terra più seminterrato.

Si trova in una zona prevalentemente residenziale ed in adiacenza ad un edificio ad uso asilo che ha a comune il cancello di questo intervento su via Buonvicini.

Il fabbricato è stato oggi è inutilizzato e di p

I quattro piani sono c sinistra per chi entra nel



”, fino agli anni 90 e ad ascensore posizionato a

I locali che compongono l'edificio erano destinati prevalentemente a laboratori.

Con questo intervento verranno realizzati all'interno dell'immobile n. 18 alloggi da destinare a famiglie che si trovano provvisoriamente in stato di difficoltà economica più spazi a comune.

Più precisamente in fase di progetto è stato previsto quanto segue:

### **SISTEMAZIONE ESTERNA:**

In fase di progetto si è modificato l'accesso all'immobile che è stato reso indipendente rispetto all'attuale che era a comune con l'edificio limitrofo adibito ad asilo.

I nuovi accessi, pedonale e carrabile, sono da via Fra Domenico Buonvicini (cfr. Tav. ES A02).

I percorsi a terra verranno sistemati con autobloccanti permeabili che verificano il D.C.R.T. 12/2000 – Art. 27 DPR 64/R -2013.

La vista sul resede dell'asilo verrà parzialmente schermata con la sistemazione di una siepe in alloro e schermatura in pannelli antirumore in legno con base in cls per un'altezza totale pari a ml 2.50.

La rampa di accesso all'immobile è stata modificata ed allungata su tutta l'ampiezza del prospetto principale in maniera da adeguare la pendenza a quanto dettato dalla L. 13/89.

I due alberi presenti nel resede verranno abbattuti e “sostituiti” da una siepe da collocarsi lungo tutta la recinzione a confine con l'asilo.

Sempre nel resede verrà realizzata un'area recintata, con pannelli fonoassorbenti, nella quale inserire la pompa di calore necessaria al riscaldamento dell'edificio (specifiche nella relazione riferita agli impianti).

### **AL PIANO TERRA:**

Si accede all'immobile da rampa pedonale e scala centrale. Qui sono di progetto la maggior parte degli spazi a comune, tra cui un salotto, sulla destra per chi entra nell'immobile, un ufficio e la portineria.

Qui vengono realizzati anche n. 3 appartamenti, due per destinare a nucleo abitativo di tre persone ed uno da destinarsi a nucleo familiare di quattro persone.

Il primo appartamento, sulla destra per chi entra nell'immobile ha accesso dal salotto a comune, e si compone di una zona soggiorno pranzo, due camere un bagno.

Completano la consistenza dell'appartamento due aree a corridoio, disimpegno che potranno essere utilizzate dagli utenti come spazi di deposito oggetti.

L'altro appartamento per tre persone ha accesso da corridoio a comune. Questo ha la particolarità di essere accessibile, cioè idoneo per un eventuale nucleo familiare con portatore di handicap.

Il bagno è ampio e idoneo all'accesso eventuale con carrozzina.

L'U.I. immobiliare è poi composta da n. 2 camere, una zona soggiorno pranzo e disimpegno.

L'appartamento per quattro persone si compone con due camere matrimoniali soggiorno pranzo e wc con finestra.

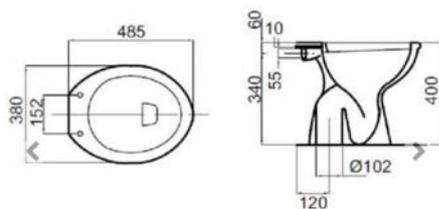
*Finiture e materiali:*

Le pavimentazioni degli spazi a comune sono realizzate in gress porcellanato chiaro tipo bianco e comunque da concordare in fase di realizzazione di dimensioni 60 cm x 60 cm montato in linea con fughe di pochi millimetri così da sembrare una pavimentazione omogenea continua. Gli interni degli appartamenti avranno una pavimentazione in gress simil parquet di dimensioni 30 cm x 60 cm montate in linea e sfalzate.

I bagni saranno rivestiti con piastrelle in gress 30cm x 60 cm nmontate in linea ed interrotti da piastrelle in mosaico color marrone da realizzare anche in doccia.

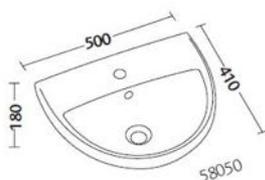
I servizi saranno di tipo standard e diversificati dal bagno per portatori di handicap.

I bagni standard avranno i servizi seguenti: wc a terra di dimensioni 48 cm per 38 cm



I bidet a terra saranno standard di dimensioni 50cm x 35 cm

I lavabi, sempre appoggiati a terra e non sospesi, avranno dimesioni di cm 41x50 e saranno di tipo standard



I servizi per i bgni per disabili saranno di tipo standard.

I bagni ove sprovvisti di finestra saranno dotati di impianto di aspirazione forzata.

Le pareti saranno riprese con intonaco ove necessario e tinteggiate di colori chiari tipo beige.

Le porte saranno in rovere chiaro, le finestre verranno interamente sostituite e realizzate in rovere chiaro tipo bianco oscurate con avvolgibile.

I controsoffitti saranno realizzati in cartongesso “REI 60”, a doppia altezza sulle parti a comune (cfr. TAV. A16).

#### **AL PIANO SEMINTERRATO:**

Qui si trovano la maggior parte degli spazi a comune tra cui i magazzini e lavanderie. Sono presenti a piano anche due servizi per diversamente abili nella zona adiacente allo sbarco delle scale.

Sono presenti due zone adibite a loc. tecnico.

##### *Finiture e materiali:*

Le pavimentazioni degli spazi a comune sono realizzate in gress porcellanato chiaro tipo bianco e comunque da concordare in fase di realizzazione di dimensioni 60 cm x 60 cm montato in linea con fughe di pochi millimetri così da sembrare una pavimentazione omogenea continua.

I bagni saranno rivestiti con pistrelle in gress 30cm x 60 cm nmontate in linea ed interrotti da piastrelle in mosaico color marrone.

I servizi per disabili saranno di tipo standard.

I bagni ove sprovvisti di finestra saranno dotati di impianto di aspirazione forzata.

Le pareti saranno riprese con intonaco ove necessario e tinteggiate di colori chiari tipo beige.

Le porte saranno in rovere chiaro, le finestre verranno interamente sostituite e realizzate in rovere chiaro tipo bianco oscurate con avvolgibile.

#### **AL PIANO PRIMO:**

Saranno realizzati cinque appartamenti: due per tre persone, uno per due persone, uno per quattro persone ed un monocale per 2 persone.

In concomitanza dello sbarco delle scale sarà realizzato un piccolo spazio a comune – salottino. E’ di progetto un piccolo terrazzino nel monocale per due persone.

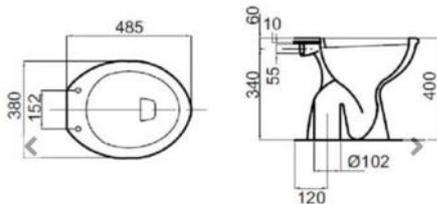
##### *Finiture e materiali:*

Le pavimentazioni degli spazi a comune sono realizzate in gress porcellanato chiaro tipo bianco e comunque da concordare in fase di realizzazione di dimensioni 60 cm x 60 cm montato in linea con fughe di pochi millimetri così da sembrare una pavimentazione omogenea continua. Gli interni degli appartamenti avranno una pavimentazione in gress simil parquet di dimensioni 30 cm x 60 cm montate in linea e sfalzate.

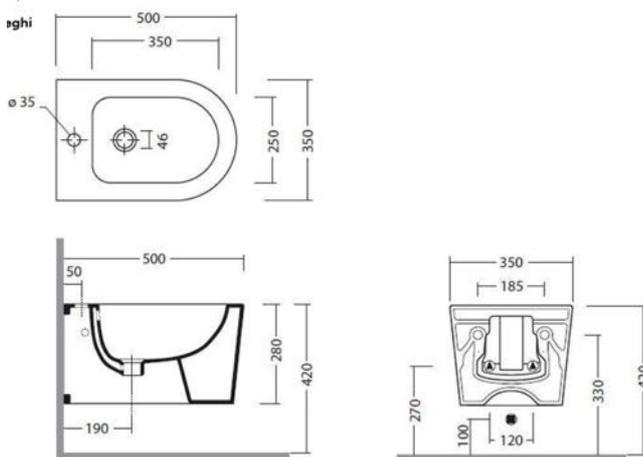
I bagni saranno rivestiti con piastrelle in gres 30cm x 60 cm montate in linea ed interrotti da piastrelle in mosaico color marrone da realizzare anche in doccia.

I servizi saranno di tipo standard e diversificati dal bagno per portatori di handicap.

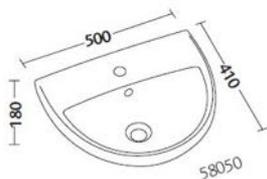
I bagni standard avranno i servizi seguenti: wc a terra di dimensioni 48 cm per 38 cm



I bidet a terra saranno standard di dimensioni 50cm x 35 cm



I lavabi, sempre appoggiati a terra e non sospesi, avranno dimensioni di cm 41x50 e saranno di tipo standard



I servizi per i bagni per disabili saranno di tipo standard.

I bagni ove sprovvisti di finestra saranno dotati di impianto di aspirazione forzata.

Le pareti saranno riprese con intonaco ove necessario e tinteggiate di colori chiari tipo beige.

Le porte saranno in rovere chiaro, le finestre verranno interamente sostituite e realizzate in rovere chiaro tipo bianco oscurate con avvolgibile.

I controsoffitti saranno realizzati in cartongesso, a doppia altezza sulle parti a comune (cfr. TAV.A16).

### A PIANO SECONDO:

Saranno realizzati cinque appartamenti: due per tre persone, uno per due persone, uno per quattro persone ed un monocale per 2 persone.

In concomitanza dello sbarco delle scale sarà realizzato un piccolo spazio a comune – salottino. E' di progetto un piccolo terrazzino nel monocale per due persone.

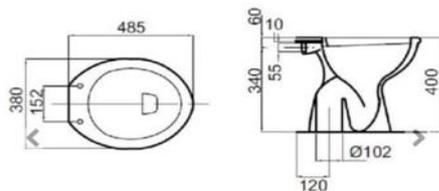
#### *Finiture e materiali:*

Le pavimentazioni degli spazi a comune sono realizzate in gress porcellanato chiaro tipo bianco e comunque da concordare in fase di realizzazione di dimensioni 60 cm x 60 cm montato in linea con fughe di pochi millimetri così da sembrare una pavimentazione omogenea continua. Gli interni degli appartamenti avranno una pavimentazione in gress simil parquet di dimensioni 30 cm x 60 cm montate in linea e sfalzate.

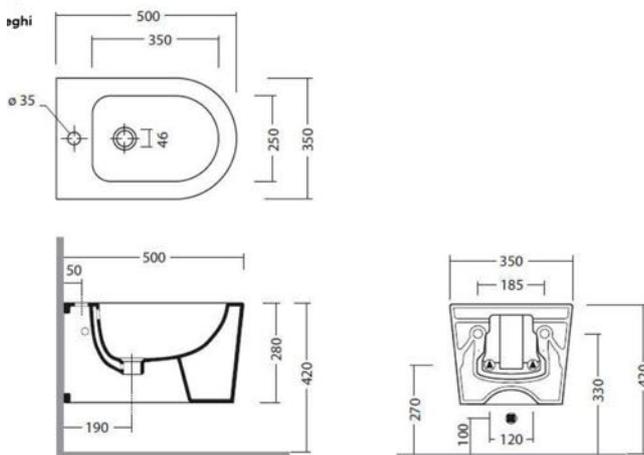
I bagni saranno rivestiti con pistrelle in gress 30cm x 60 cm nmontate in linea ed interrotti da piastrelle in mosaico color marrone da realizzare anche in doccia.

I servizi saranno di tipo standard e diversificati dal bagno per portatori di handicap.

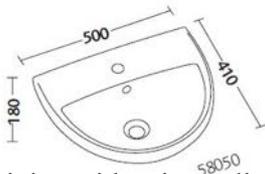
I bagni standard avranno i servizi seguenti: wc a terra di dimensioni 48 cm per 38 cm



I bidet a terra saranno standard di dimensioni 50cm x 35 cm



I lavabi, sempre appoggiati a terra e non sospesi, avranno dimensioni di cm 41x50 e saranno di tipo standard



I servizi per i bgni per disabili saranno di tipo standard.

I bagni ove sprovvisti di finestra saranno dotati di impianto di aspirazione forzata.

Le pareti saranno riprese con intonaco ove necessario e tinteggiate di colori chiari tipo beige.

Le porte saranno in rovere chiaro, le finestre verranno interamente sostituite e realizzate in rovere chiaro tipo bianco oscurate con avvolgibile.

I controsoffitti saranno realizzati in cartongesso, a doppia altezza sulle parti a comune (cfr. TAV.A16).

### A PIANO TERZO:

Saranno realizzati cinque appartamenti: due per tre persone, uno per due persone, uno per quattro persone ed un monocale per 2 persone.

In concomitanza dello sbarco delle scale sarà realizzato un piccolo spazio a comune – salottino. E' di progetto un piccolo terrazzino nel monocale per due persone.

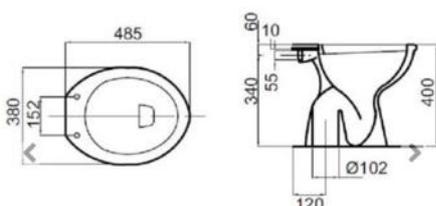
#### *Finiture e materiali:*

Le pavimentazioni degli spazi a comune sono realizzate in gress porcellanato chiaro tipo bianco e comunque da concordare in fase di realizzazione di dimensioni 60 cm x 60 cm montato in linea con fughe di pochi millimetri così da sembrare una pavimentazione omogenea continua. Gli interni degli appartamenti avranno una pavimentazione in gress simil parquet di dimensioni 30 cm x 60 cm montate in linea e sfalzate.

I bagni saranno rivestiti con piastrelle in gress 30cm x 60 cm nmontate in linea ed interrotti da piastrelle in mosaico color marrone da realizzare anche in doccia.

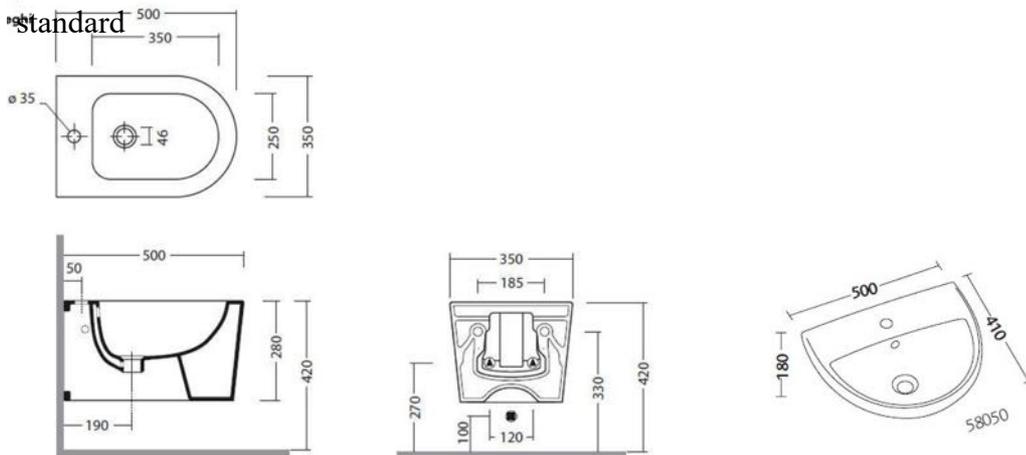
I servizi saranno di tipo standard e diversificati dal bagno per portatori di handicap.

I bagni standard avranno i servizi seguenti: wc a terra di dimensioni 48 cm per 38 cm



I bidet a terra saranno standard di dimensioni 50cm x 35 cm

I lavabi, sempre appoggiati a terra e non sospesi, avranno dimensioni di cm 41x50 e saranno di tipo



I servizi per i bagni per disabili saranno di tipo standard.

I bagni ove sprovvisti di finestra saranno dotati di impianto di aspirazione forzata.

Le pareti saranno riprese con intonaco ove necessario e tinteggiate di colori chiari tipo beige.

Le porte saranno in rovere chiaro, le finestre verranno interamente sostituite e realizzate in rovere chiaro tipo bianco oscurate con avvolgibile.

I controsoffitti saranno realizzati in cartongesso, a doppia altezza sulle parti a comune (cfr. TAV.A16).

### **COPERTURA:**

La copertura ha la necessità di un rifacimento completo. Questa è attualmente costituita da strutture lignee ammalorate e sottodimensionate.

Si prevede di realizzare una nuova copertura impiegando profilati metallici quali elementi strutturali portanti con interposto un impalcato in lamiera grecata collaborante con soletta in c.a. per la realizzazione delle falde inclinate.

La struttura così ipotizzata sarà infine efficacemente collegata con le strutture murarie esistenti mediante la realizzazione di un cordolo perimetrale in conglomerato cementizio armato in sommità dei suddetti elementi murari.

La copertura sarà terminata con finitura in coppi ed embrici di tipo invecchiato e su di questa saranno posizionate linee vita in ottemperanza alla normativa vigente (rif. Tav. A26).

Verranno installati pannelli fotovoltaici complanari alla copertura, di colore rosso non riflettenti per una superficie complessiva di circa 70,00 mq, rispettando i dettami delle normative vigenti ed in particolare dell’art. 70 comma 2, 3, 4 R.E, e dell’art. 66 comma 4 del R.U., che per estratto si riporta:

R.E. all’art. 70 comma 2, 3 e 4:

2. *Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità moto condensanti, accessori e simili) sulle falde delle coperture inclinate. I medesimi impianti e accessori, ovunque collocati in esterno dovranno essere idoneamente schermati.*

**Pannelli solari termici e fotovoltaici**

3. *L’installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve essere opportunamente studiata in modo da:*

- *non alterare le caratteristiche tipologiche e il disegno della copertura;*
- *limitarne la visibilità dagli spazi pubblici.*

4. *L’installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici sulle falde di coperture inclinate deve garantire i seguenti requisiti di dettaglio:*

- a. *le prescrizioni dello Strumento urbanistico;*
- b. *la complanarità degli elementi, anche appoggiati, rispetto al piano di copertura;*
- c. *il rispetto dei requisiti indicati nella tabella che segue:*

<i>Pannelli solari termici e fotovoltaici su falde di coperture inclinate - Requisiti</i>	
<i>Superficie massima in rapporto alla falda</i>	<i>30% della falda</i>
<i>Conformazione</i>	<i>forma poligonale quadrilatera o comunque congruente con la conformazione della falda regolare quadrata o rettangolare</i>
<i>Arretramento minimo rispetto al filo esterno della facciata e al colmo</i>	<i>m 1,50</i>
<i>Distanza minima dal confine</i>	<i>m 1,50</i>

R.U. all’art. 66 comma 4:

- . *4. Norme comuni di tutela del paesaggio storico urbano. Fatto salvo quanto stabilito in maniera puntuale nella sezione del Regolamento Edilizio dedicata alla tutela dell’immagine urbana è ammesso:*
  - *installare pannelli solari e fotovoltaici sulle falde non prospicienti la pubblica via, a condizione che siano completamente integrati nella copertura, di colore rosso e non riflettenti o comunque completamente mimetici; ....*

### **PROSPETTI:**

Non grandi interventi verranno realizzati sui prospetti che manterranno la conformazione attuale. L'intonaco verrà ripreso ove necessario e successivamente tinteggiato con pittura di color chiaro tipo beige. Le finestre del vano scala centrale verranno mantenute e tinteggiate con colori chiari. Le altre finestre saranno totalmente sostituite con altre in rovere e verranno sostituiti tutti gli avvolgibili, utilizzando e/o adeguando i cassonetti esistenti.

### **IMPIANTO ELETTRICO:**

La fornitura di energia elettrica sarà derivata dalla rete di distribuzione pubblica in Media Tensione a 15kV con propria cabina di trasformazione MT BT

L'impianto elettrico utilizzatore funzionerà in bassa tensione a 400V/230V, 50Hz, con sistema di distribuzione trifase con conduttore di neutro classificato TN-S secondo quanto previsto dalle Norme CEI 64-8.

L'impianto elettrico risulta essere suddiviso da impianti elettrici ad uso privato (all'interno delle unità abitative) e da impianti elettrici per le zone di uso comune o condominiale e risulta essere costituito dai seguenti componenti, apparecchiature e sistemi:

quadri elettrici di distribuzioni della potenza e di comando delle centrali tecnologiche  
distribuzione delle linee in cavo contenuti all'interno di cavidotti interrati, canalette metalliche e condutture incassate a parete e a pavimento

Impianto di illuminazione che sarà realizzato con apparecchi a LED a basso consumo energetico ed a elevata efficienza. I comandi di accensione delle varie aree e ambienti interni ed esterni all'edificio saranno di tipo automatico e a tempo per le parti comuni, mentre per le zone private e negli ambienti di superfici contenute saranno ad azionamento manuale .

L'impianto di illuminazione di emergenza sarà garantito dalla presenza di plafoniere autoalimentate con batterie ed inverter incorporati, in grado di attivarsi in caso di guasto o di mancanza dell'energia elettrica ordinaria e garantire un livello illuminamento sufficiente per la sicurezza secondo quanto previsto dalle norme vigenti.

Le prese di corrente saranno di tipo unificato secondo le norme italiane o europee del tipo con alveoli protetti e schermati a pettine e/o di tipo UNEL in esecuzione da incasso o da esterno in scatole modulari da 3 o 4 posti. Nei locali tecnici e tecnologici saranno utilizzate prese di tipo industriale con attacco CEE 17 bipolari e quadripolari

Impianto videocitofonico per la comunicazione fra i posti esterni e le unità immobiliari;  
Impianto di fonia e dati per la connessione telefonica e la rete internet all'interno dei vari ambienti condominiali e all'interno di tutte le unità di tipo privato;  
Impianto TV centralizzata di tipo miscelato per la ricezione dei principali canali nazionali ed esteri distribuiti su sistema di trasmissione digitale terrestre e da satellitare;  
Impianto di videosorveglianza del perimetro esterno e per i principali varchi  
Al piano interrato come all'esterno gli impianti elettrici e i relativi componenti (corpi illuminati prese di corrente, cassette e involucri in genere) avranno un grado di protezione minimo IP44.

### **IMPIANTO MECCANICO:**

L'impianto di riscaldamento e climatizzazione è del tipo a Pompa di calore aria/acqua con ventilconvettori e radiatori elettrici nei bagni.

L'impianto è composto da una pompa di calore centralizzata posta nel resede di pertinenza dell'immobile e schermata da una struttura per ridurre i rumori, da essa partono le tubazioni che entrano all'interno del fabbricato e vanno in un locale tecnico posto al piano seminterrato dove è presente un accumulo e la partenze del circuito secondario.

La distribuzione interna dell'immobile avviene attraverso una colonna montante che con uno stacco ad ogni piano va a servire le unità abitative, tali tubazioni corrono nel controsoffitto dei corridoi condominiali.

All'ingresso di ogni unità abitativa è presente un sistema di contabilizzazione dove vengono effettuate le misure di consumo di ogni singolo appartamento.

La distribuzione interna ad ogni singolo appartamento è realizzata mediante un collettore posto in zona se possibile baricentrica, da dove si staccano tubazioni di andata e ritorno per ogni singolo ventilconvettore.

L'impianto idrico sanitario è singolo per ogni unità abitativa ed è composto da una pompa di calore per ACS con accumulo da 100lt

### **ELEMENTI DI PROGETTO**

Classificazione dell'edificio in base alla categoria di cui al punto 1.2 dell'allegato 1 del decreto di cui all'art. 4, comma 1 del Dlgs 192/2005, diviso per zone:

- Zona Termica "Zone a comuni": E1 (1)

La temperatura di progetto dell'aria interna dovrà essere di 20 °C (+2 °C); dovrà essere rispondente

a tale valore ed essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non dovranno presentare tracce di condensazione permanente. Temperatura esterna (p.to 2.1.1 UNI 5364/76) La temperatura di progetto dell'aria esterna da adottare per il dimensionamento degli impianti di riscaldamento deve essere quella indicata dal DPR 412/93 qui sotto riportata.

Temperatura minima di progetto Firenze (dell'aria esterna, secondo norma UNI 5364 e successivi aggiornamenti): -0.05 °C

La temperatura di progetto dell'aria interna dovrà essere di 26 °C (+2 °C); dovrà essere rispondente a tale valore ed essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

La temperatura di progetto dell'aria esterna da adottare per il dimensionamento degli impianti climatizzazione estiva

Temperatura massima estiva di progetto (dell'aria esterna, secondo norma UNI 5364): 33.50 °C.

## **DESCRIZIONE DELLE FINITURE E DEI MATERIALI:**

### **FINITURE INTERNE**

#### *Porte:*

- Luce netta delle porte di ingresso ai vari alloggi superiore a cm. 100;
- Luce netta delle porte interne superiore ai cm. 80;
- Esistono gli spazi minimi anteriori e retrostanti la porta di ingresso;
- Non sono previste soglie che impediscono l'accesso a disabili in carrozzina;
- Non sono previste porte girevoli o con ritorno ritardato, né porte apribili con pressione superiore agli 8 kg;
- Le porte saranno tutte sostituite con nuove in legno pitturato di colore chiaro tipo bianco da definire in fase di realizzazione dei lavori.

#### *Pareti e Soffitti:*

- Le pareti saranno tinteggiate con in idropittura traspirante di colore chiaro – tipo bianco da concordare in fase di direzione lavori;
- Saranno realizzati controsoffitti in cartongesso su tutti gli ambienti ad una sola altezza per gli appartamenti e a due altezze per gli spazi a comune;
- Saranno finiti con pittura chiara tipo bianca per gli appartamenti e con pittura chiara tipo beige sulle parti a comune.

*Pavimentazioni e Rivestimenti:*

- Negli ambienti a comune verranno messe in opera pavimentazioni in formato cm 60 x 60 in gress porcellanato chiaro tipo grigio;
- Negli appartamenti verranno messe in opera pavimentazioni in formato cm 30x60 in linea in gress porcellanato effetto legno;
- I bagni saranno rivestiti con piastrelle in gress chiaro di formato cm 30x60 e rifiniti in piastrelle a mosaico sulla parte delle docce.
- La zona cottura avrà un rivestimento in gress formato cm 30 x 60.

**FINITURE ESTERNE:**

*Finestre:*

- Gli infissi attuali verranno tutti sostituiti ad eccezione di quelli che si trovano sul vano scala;
- I nuovi infissi saranno in rovere chiaro e caratterizzati da con avvolgibili, utilizzando e/o adeguando i cassonetti esistenti.

*Prospetti:*

- Gli intonaci verranno pitturati in colore tipo beige chiara ad eccezione delle parti di cornice delle finestre che saranno tipo bianche;
- I parapetto delle terrazze attuali verranno tinteggiati in colore chiaro, i parapetto delle terrazze di progetto su prospetto laterale saranno in ferro battuto tinteggiato in colore chiaro.

*Copertura:*

- La copertura sarà completamente sostituita, mantenendo lo stesso andamento delle falde e procedendo alla demolizione della “ciminiera” esistente con conseguente ricucitura della falda;
- Saranno inserite le linee vita, per garantire l’accessibilità in sicurezza alla copertura per le opere di manutenzione (rif.tav. A21);
- sostituzione completa del manto di copertura con analoghi manufatti ed inserimento di guaina ed isolante termico.

**SISTEMAZIONI ESTERNE (rif. tav.A02):**

L’intervento sulla sistemazione esterna consiste:

- nella creazione di un nuovo accesso, carrabile e pedonale indipendente dalla limitrofa palazzina adibita ad asilo, mediante l’installazione sulla recinzione che si affaccia su via Bonvicini di due cancelli aventi analoghe caratteristiche di quello esistente che consente l’accesso al limitrofo

- “asilo”, dotati di apertura con comando elettrico. Per quanto attiene il cancello carrabile, si specifica che lo stesso sarà dotato di comando a distanza, sarà modificato il prospiciente marciapiede e relativo cordonato e dovranno essere tolti i parcheggi prospicienti lo stesso;
- sul muro di recinzione che si affaccia su via Bonvicini, a lato del cancello pedonale, verrà spostato l’attuale contatore dell’utenza dell’acquedotto (pubblicacqua), realizzando idonea nicchia nel muro;
  - delimitazione dell’area di pertinenza del fabbricato, separandolo dal giardino dell’asilo mediante la realizzazione di una recinzione con muretto in cls sovrastato da pannelli rivestiti in legno, tali da limitare il rumore antirumore l’introspezione verso il limitrofo “asilo”;
  - rimozione dei due alberi di alto fusto posti nel resede del fabbricato, in quanto costituiscono un pericolo per le persone che utilizzeranno l’immobile e per il limitrofo “asilo”. In loro sostituzione e compensazione, verrà messa a dimora una siepe “*alloro*” e due alberi con sviluppo verticale contenuto “*pero da fiore*”.
  - la pavimentazione dell’area sarà realizzata:
    - con autobloccanti drenanti, nella zona antistante l’accesso carrabile;
    - i marciapiedi con piastrelle in monocottura antiscivolo;
    - la rimanente porzione dell’area scoperta sarà sistemata a verde con la messa a dimora, lungo il confine con l’asilo di una siepe in “*alloro*” e due piante di “*pero da fiore*”.
  - Nell’area esterna verrà collocato il gruppo di climatizzazione (pompa di calore) della palazzina, opportunamente schermato con pannelli fonoassorbenti sui quattro lati.
  - Raccolta Rifiuti urbani: vista l’utenza abitativa prevista, visti gli spazi a comune esistenti, non si ritiene individuabile un’area all’interno del complesso edilizio idonea per la raccolta differenziata che sia accessibile dai mezzi del Gestore. Pertanto dovrà essere contattata “ALIA” per la verifica della capacità di ricezione dei rifiuti dispositivi presenti in zona.

#### **DISPOSIZIONI DI CUI ALLA L. 13/1989 E D.M. 236/1989:**

Nella stesura del progetto si è inteso ottemperare a tutte le disposizioni contenute nella L. 13/1989 e D.M. 236/1989. In particolare è stato previsto che l’edificio debba essere accessibile.

Le tavole A19 e A20, illustrano l’accessibilità dall’esterno la percorribilità e dei vari livelli del fabbricato e di un’unità immobiliare al piano terra, per portatori di handicap che si muovono in sedia a ruote. Pertanto procedendo ad una verifica dei vari elementi presenti nel fabbricato, avremo le seguenti risultanze:

*Collegamenti verticali:*

- L'accesso al fabbricato avviene tramite due rampe (pendenza  $\leq 8\%$ ) che collegano l'area antistante il fabbricato con l'atrio dell'immobile;
- il collegamento con tutti i piani sarà garantito da un ascensore idoneo per portatori di handicap che si muovono in sedia a ruote.
- Porte:
- Luce netta delle porte di ingresso superiore ai cm. 80;
- Luce netta delle porte interne superiore ai cm. 75;
- Esistono gli spazi minimi anteriori e retrostanti la porta di ingresso;
- Non sono previste soglie che impediscono l'accesso a disabili in carrozzina;
- Non sono previste porte girevoli o con ritorno ritardato, né porte apribili con pressione superiore agli 8 kg.

*Disimpegni:*

- I disimpegni presenti ai vari piani nel fabbricato è idoneo alla percorribilità dei disabili;
- Pavimenti:
- I pavimenti sono tutti in piano o con pendenze minime.

*Bagni:*

- Il bagno presente nell'unità abitativa posta al piano terra e quelli posti al piano seminterrato sono accessibili, mentre gli altri bagni collocati nelle altre unità abitative sono adattabili;
- Il bagno sarà provvisto di campanello di emergenza;
- Gli impianti saranno installati in posizione e ad altezze usufruibili da disabili.

**RELAZIONE IGIENICO SANITARIA:**

L'approvvigionamento idrico avviene esclusivamente tramite l'acquedotto comunale.

I rivestimenti, sia dei servizi igienici che delle cucine, saranno realizzati tutti in ceramica ed avranno un'altezza minima di ml. 2,00.

Le canne fumarie saranno convogliate tutte al di sopra della copertura.

Nella progettazione dell'abitazione si è tenuto conto dei valori limite di cui alla Tabella "B" del D.P.C.M. 05.12.1997 sia per quanto riguarda i requisiti acustici passivi dei componenti e delle sorgenti sonore interne.

**IMPIANTO DI TRATTAMENTO/SMALTIMENTO DELLE ACQUE**

Nella progettazione dell'impianto di smaltimento delle acque reflue, si è tenuto conto del regolamento del servizio idrico integrato ATO3, e della potenzialità del fabbricato (rif. Tav. A23).

Dato che:

- La SUL complessiva dell'edificio è di 1.290,00 mq. e che i rispettivi abitanti equivalenti sono:  
 $1290,00/35 = 36,85$  A.E.
- Vista la collocazione dei servizi su due lati dell'immobile, verranno realizzati due impianti di trattamento dei reflui, costituiti da fossa bicamerale, pozzetto sgrassatore e pozzetto di cacciata, il tutto allacciato al collettore comunale presente sulla pubblica via. Per il dimensionamento e lo schema distributivo si rimanda alla "Tav. A23".
- Le acque meteoriche, verranno convogliate tramite impianto separato allacciato al collettore comunale presente sulla pubblica via.

## 7 CRONOPROGRAMMA

Di seguito si riporta un cronoprogramma di massima al fine di individuare il tempo presunto per la messa in esercizio dell'opera:

FASI ATTUATIVE	TEMPI
Progettazione Esecutiva	2 mesi
Espletamento Procedure di Gara	4 mesi
Contratto	2 mesi
Consegna	1 mese
Esecuzione lavori	13 mesi
Collaudo tecnico Amministrativo	2 mesi
<b>TOTALE</b>	<b>24 mesi</b>

**8 QUADRO ECONOMICO**

<b>QUADRO ECONOMICO GENERALE</b>			
<b>Asse 4 - Intervento codice locale progetto FI4.1.1°</b>			
<b>Voci di spesa</b>	<b>Codice Opera n°190102</b>	<b>Codice Opera N° 190105</b>	<b>Totali</b>
a) Importo dei lavori soggetti a ribasso d'asta (iv.a. % 10.00) -di cui impianti termici e idraulici (€ 308.724,29) -di cui impianti elettrici e speciali (€ 306.844,10)	€ 660.272,73	€ 1.095.822,60	€ 1.756.095,33
Oneri della sicurezza (iva % 10.00)	€ 27.000,00	€ 55.187,38	€ 82.187,38
Importo totale dei lavori soggetto a ribasso d'asta	€ 660.272,73	€ 1.095.822,60	€ 1.756.095,33
Importo totale dei lavori non soggetto a ribasso d'asta	€ 27.000,00	€ 55.187,38	€ 82.187,38
Sommano lavori principali di ristrutturazione	€ 687.272,73	€ 1.151.009,98	€ 1.838.282,71
a.1) opere di riapertura e demolizione preventiva così suddiviso (lavori a consuntivo): - € 38.330,20 lavori - € 8.432,64 Iva 22%		€ 46.762,84	€ 46.762,84
a.2) servizio di pulizia, igienizzazione e smaltimenti (impegnati):		€ 40.000,00	€ 40.000,00
b) oneri fiscali (10% sui lavori principali)	€ 68.727,27	€ 115.101,00	€ 183.828,27
c) oneri di progettazione (incentivo): - sui lavori principali (80% su € 36.765,65) - su lavori riapertura (80% su € 728,40)		€ 28.524,62	€ 28.524,62
d) polizza progettisti -su lavori principali		€ 1.102,97	€ 1.102,97
e) incarico per verifica esterna		€ 10.000,00	€ 10.000,00
f) Incarichi professionali esterni (somma a disp.)		€ 63.605,48	€ 63.605,48
fl) incarico per prog. Def. ed esecutivo		€ 26.394,52	€ 26.394,52
g) allacciamenti ai pubblici servizi e imprevisti (compr.IVA) (Incluso il 20% su € 37.494,05 (incentivo)).		€ 19.729,59	€ 19.729,59
g1) allacciamenti ai pubblici servizi (compr.IVA) -rimozione contatori Toscana Energia € 1.769,00		€ 1.769,00	€ 1.769,00
h) fornitura arredi, compreso IVA		€ 40.000,00	€ 40.000,00
<b>Importi Totali del Quadro Economico Generale</b>	<b>€ 756.000,00</b>	<b>€ 1.544.000,00</b>	<b>€ 2.300.000,00</b>

## **9 DICHIARAZIONI**

Il progetto è compatibile con le norme urbanistiche ed edilizie.

Il progetto tiene conto dell'intero costo dell'opera ai sensi dell'art. 13, commi 2 e 3 del D.L. n. 55/83 convertito in Legge n. 131/83.

Gli interventi previsti sono integralmente eseguiti su immobili di proprietà comunale.

### **DICHIARAZIONE AI FINI ANTINCENDIO**

Attività riconducibile ai fini della prevenzione incendi:

L'edificio oggetto di intervento è equiparabile ad un complesso immobiliare, con singoli utenti che saranno affittuari di mini appartamenti e pertanto costituiranno un condominio.

Ai sensi del D.P.R. 151/2011 – Attività “77” – Edifici destinati ad uso civile, con altezza antincendio superiore a 24 mt.

*Essendo l'altezza del fabbricato < 24 metri, la struttura non rientra tra le attività assoggettate ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151.*

## **10 –CRITERI DI PROGETTAZIONE DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI, IN PARTICOLARE PER QUANTO RIGUARDA LA SICUREZZA, LA FUNZIONALITA' E L'ECONOMIA DI GESTIONE**

Per quanto riguarda la parte strutturale, il progetto ha cercato di salvaguardare il più possibile quella che era la struttura originaria, cercando di realizzare le minime aperture possibili su pareti portanti in relazione alla funzionalità del progetto.

Inoltre la ristrutturazione della copertura (cfr. relazione di calcolo strutturale) e la previsione di un cordolo statico perimetrale in sommità dell'edificio, oltre a garantire il rispetto dei requisiti normativamente prescritti sotto il profilo statico consente inoltre una migliore distribuzione delle azioni alle sottostanti strutture murarie grazie alla presenza continua del cordolo cementizio permettendo nel contempo una invariabilità del comportamento globale dell'intero edificio sotto l'effetto dell'azione sismica (na nuova soluzione consente una lieve riduzione delle masse in sommità dell'edificio).

Per quanto riguarda la soluzione impiantistica meccanica è stata impostata sulla possibilità di fornire un buon comfort in inverno ed estate mediante l'adozione della pompa di calore, i terminali ambiente adottati sono ventilconvettori, la soluzione di realizzare un impianto centralizzato permette

tramite un sistema di contabilizzazione per ogni singolo appartamento e il rimando in remoto il controllo dei consumi e il corretto utilizzo degli appartamenti, questa soluzione oltre i vantaggi già citati ha permesso di eliminare la centrale termica a gas e di conseguenza ha portato all'adozione delle piastre ad induzione nelle cucine evitando di portare all'interno del fabbricato il gas.

Si può affermare che con tale soluzioni i rischi di problematiche di scurezza attiva e passiva degli impianti meccanici si riduce al minimo.

Dal Punto di vista dell'impianto elettrico le soluzioni significative sono da individuare nei seguenti aspetti :

- la contabilizzazione energetica con contatori digitali on-line, connessi in rete per le singole unità abitative e per i carichi tecnologici
- l'adozione dei corpi illuminanti a LED che garantiscono il massimo confort e il massimo efficientamento energetico
- automazione degli impianti per le parti condominiali e per le parti esterne
- la connessione alle rete internet su tutta la superficie interna ed esterna all'edificio.

## **11 –IDONEITA' DELLE RETI ESTERNE DEI SERVIZI ATTI A SODDISFARE LE ESIGENZE CONNESSE ALL'ESERCIZIO DELL'INTERVENTO DA REALIZZARE**

Le reti necessarie all'esercizio dell'intervento da realizzare sono presenti sul territorio ed idonee. Inoltre l'immobile risulta essere già allacciato a rete elettrica e fognaria.

## **12 –VERIFICA SULLE INTERFERENZE DELLE RETI AEREE E SOTTERRANEE CON I NUOVI MANUFATTI ED AL PROGETTO DELLA RISOLUZIONE DELLE INTERFERENZE MEDESIME**

Non si prevedono interferenze

## **13 –RIFERIMENTO IN MERITO ALLE EVENTUALI OPERE DI ABBELLIMENTO ARTISTICO O DI VALORIZZAZIONE ARCHITETTONICA**

Nella progettazione, la valorizzazione architettonica dell'immobile, secondo chi scrive, si ha con

il rifacimento totale delle facciate, che verranno tinteggiate con colori chiari mettendo in risalto l'attuale geometria del fabbricato. Gli infissi verranno tutti sostituiti.

#### **14 –DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI CORRELATA AGLI USI ART. 22 NTA DEL R.U**

L'articolo 22 delle NTA definisce al punto 1 *“Parcheggi pertinenziali (L 122/1989). Quantità di parcheggi privati da garantirsi, anche oltre i minimi di legge, per il corretto funzionamento degli insediamenti.”* ed al punto 2 *“2. Parcheggi stanziali. Quantità minime di parcheggi privati necessari a sostenere gli impatti generati anche nel caso di interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente, da garantirsi in loco e da realizzarsi nell'unità edilizia, nel lotto di intervento o in altra area immediatamente prossima (lotti confinanti o immediatamente prossimi a quello di intervento), purché appartenente alla medesima proprietà o permanentemente asservita. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare (per le caratteristiche dell'intervento o per inaccessibilità) la quantità minima di parcheggi richiesta a compensazione delle dotazioni prescritte per la sosta stanziale eventualmente non reperite l'Amministrazione comunale deve disporre adeguate forme di monetizzazione. Le norme di sub-sistemi e ambiti definiscono le casistiche di riduzione o annullamento del reperimento delle superfici destinate a sosta stanziale per l'uso direzionale comprensivo delle attività private di servizio in ragione delle particolari condizioni di contesto.”*

Le tipologie di parcheggio sopra definite sono da reperire in riferimento al tipo di intervento che si effettua sull'immobile. Per la ristrutturazione edilizia non si necessita del reperimento di parcheggi pertinenziali (cfr. tabella art. 22 NTA del RU), ma di parcheggi stanziali nella misura di 0.33mq/1mq di SUL. Questi come specificato sopra, qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare (per le caratteristiche dell'intervento o per inaccessibilità) la quantità minima di parcheggi richiesta a compensazione delle dotazioni prescritte per la sosta stanziale eventualmente non reperite l'Amministrazione comunale deve disporre adeguate forme di monetizzazione.

#### **15 –EVENTUALE MIGLIORAMENTO DI RIQUALIFICAZIONE TERMICA DELL'IMMOBILE**

E' stata presa in considerazione l'ipotesi di eseguire un miglioramento del termico dell'immobile inserendo un cappotto esterno di 12cm con conducibilità termica di 0,034 W/mK o migliore sull'intero facciate, tale soluzione comporta un notevole abbassamento del fabbisogno termico

dell'immobile di conseguenza un notevole risparmio nei consumi di gestione.

Realizzando il cappotto la potenza termica della nuova pompa di calore passa da una potenza termica 174kW ad un potenza di 103.5kW oltre ad un abbattimento sensibile di potenza termica abbattiamo notevolmete anche l'impatto acustico, cosa da tenere in considerazione vista la posizione dell'immobile.

Ulteriore risparmio è nella realizzazione impianti stica in quanto anche la poarte elettrica che occorre per alimentare la pompa di calore si riduce in quanto abbasimo notevolmete gli assorbimenti elettrici.

In conclusione se in fase di realizzazione si verificano le condizioni tecno/economiche per eseguire tale operazione occorre predere seriamente in considerazione tale ipotesi.

## ESTRATTO DI MAPPA

## ESTRATTO R.U.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto 01 - vista dall'alto



viste tratte da Google Earth





foto 01 vista da via Buonvicini



foto 02 vista da via Buonvicini



foto 03 – vista da giardino Regione Toscana



foto 04 – vista tergale del vano scale



foto 05 – vista tergale del vano scale



foto 06 – vista tergale