

COMUNE DI SESTO FIORENTINO
U.O.A. LAVORI PUBBLICI E SERVIZI A RETE

RISTRUTTURAZIONE FUNZIONALE
IMMOBILE VIA BARDUCCI - VIA FRATTI

PROGETTO ARCHITETTONICO PRELIMINARE



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTO REDATTO DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

PROGETTO ARCHITETTONICO: ARCH. M. LOMBARDI

**COLLABORATORI: ARCH. M. MARTELLI
GEOM. F. OGNIBENE**

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	2
LA SCELTA DELLE ALTERNATIVE	2
DESCRIZIONE DEL PROGETTO E INDICAZIONI PER LA PROSECUZIONE DELL'ITER PROGETTUALE	3
<i>DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE SELEZIONATA</i>	3
<i>RISPARMIO ENERGETICO, UTILIZZO DI FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE, BUILDING AUTOMATION</i>	5
<i>ARCHIVI</i>	7
<i>LAVORI IN COPERTURA</i>	8
<i>FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO</i>	8
- ACCERTAMENTI IN ORDINE AI VINCOLI DI NATURA STORICA, ARTISTICA, ARCHEOLOGICA, PAESAGGISTICA	8
- ASPETTI FUNZIONALI IN RIFERIMENTO AL QUADRO DELLE ESIGENZE E DEI BISOGNI DA SODDISFARE	8
- ACCERTAMENTO IN ORDINE ALLA DISPONIBILITÀ DELLE AREE ED IMMOBILI DA UTILIZZARE	9
- ACCERTAMENTO DELLA DISPONIBILITÀ DEI PUBBLICI SERVIZI	9
<i>INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO</i>	9
<i>CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE</i>	10
- INDICAZIONI SU ACCESSIBILITÀ, UTILIZZO E MANUTENZIONE DELLE OPERE, DEGLI IMPIANTI E DEI SERVIZI ESISTENTI	11
ASPETTI ECONOMICI E FINANZIARI	11
- <i>CALCOLI ESTIMATIVI GIUSTIFICATIVI DELLA SPESA;</i>	11
- <i>ARTICOLAZIONE DELL'INTERVENTO IN STRALCI FUNZIONALI E FRUIBILI</i>	12
- <i>QUADRI ECONOMICI</i>	12
- <i>SINTESI DELLE FORME E FONTI DI FINANZIAMENTO PER LA COPERTURA DELLA SPESA;</i>	12



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(art. 18 D.P.R. 207/2010)

Il presente progetto prevede la realizzazione di nuovi uffici comunali nel complesso di edifici esistenti di via Fratti e via Barducci, compresi nell'isolato del Palazzo Comunale.

L'intervento prevede la riqualificazione complessiva dell'intero aggregato con una serie di interventi, in parte di ristrutturazione e in parte di demolizione/ricostruzione, tesi alla riorganizzazione sia funzionale che formale dei vari edifici.

Il trasferimento in questa sede dei vari uffici consentirà un maggior coordinamento tra gli stessi e una migliore fruibilità da parte degli utenti esterni e consentirà di liberare altri immobili da ricondurre nel patrimonio disponibile dell'Amministrazione.

L'intervento prevede la ristrutturazione complessiva dell'edificio di via Fratti, sede fino a qualche tempo fa della Biblioteca, con il riadattamento degli spazi e il rinnovo e adeguamento degli impianti.

Gli altri edifici, a questo adiacente, quelli che da via Fratti piegano su via Barducci, saranno oggetto di demolizione e ricostruzione, come pure l'edificio che prospetta interamente su via Barducci. Questo è già in parte interessato dai lavori per la realizzazione della nuova Sala Civica (in corso al momento della stesura del presente progetto).

L'intero intervento sarà distinto in tre lotti funzionali che si realizzeranno in successione. In seguito si dettaglieranno gli interventi previsti per i tre lotti.

LA SCELTA DELLE ALTERNATIVE

Prima della stesura del presente progetto è stata valutato il possibile riutilizzo di tutti gli edifici esistenti senza dover procedere alla completa demolizione e ricostruzione di alcune parti.

Tuttavia per varie ragioni sia economiche che funzionali l'ipotesi è stata scartata.

Mentre per l'immobile che ospitava la biblioteca (d'ora in avanti individuato come immobile di via Fratti) la ristrutturazione è piuttosto agevole vuoi per l'impianto regolare, vuoi per l'intervento di trasformazione abbastanza recente a biblioteca (realizzato negli anni '80 del secolo scorso), per gli altri immobili la sola ristrutturazione non avrebbe condotto ai risultati desiderati.

L'attuale uso ad uffici comunali (l'U.O.A. Tributi, Economato, Attività Economiche, Ufficio Strade), dimostra già da solo l'inadeguatezza degli spazi. Molti di questi oltretutto sono mal utilizzati anche per le eccessive profondità dei corpi di fabbrica.

Gli stessi edifici sono a un solo piano fuori terra. Le strutture tuttavia non consentirebbero una sopraelevazione e gli spazi che potrebbero quindi derivare dalla ristrutturazione sarebbero insufficienti a coprire le necessità dei vari uffici.

Con la demolizione e ricostruzione viene meglio distribuita la volumetria, riducendo le profondità dei corpi di fabbrica e ottenendo più piani fuori terra con interpiani ordinari.

Questo risultato è bene evidente dalla lettura delle planimetrie dello stato attuale (Tavv. 1-4).

Come pure è evidente dalla comparazione di quelle planimetrie con quelle del progetto elaborato (Tavv. 8-12) il riordino anche formale dell'intero complesso, con il ritrovamento di allineamenti e con l'eliminazione di superfetazioni e corpi aggiunti nel corso del novecento.

E' evidente inoltre che la ristrutturazione degli edifici di via Barducci non avrebbe consentito la realizzazione del livello interrato e quindi degli archivi, altro elemento fondante del progetto e di cui parleremo in seguito.

U.O.A. Lavori Pubblici e Servizi a Rete

Servizio Progettazione

Via Cavallotti, 46 – Sesto Fiorentino



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Dal punto di vista dell'inserimento nel contesto l'intervento prescelto è sicuramente più impegnativo, tuttavia si ritiene che le soluzioni prescelte porteranno a una riqualificazione dell'intero isolato senza essere troppo impattanti e, per quanto esposto sopra, sono sicuramente preponderanti le ragioni localizzative, funzionali ed economiche.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO E INDICAZIONI PER LA PROSECUZIONE DELL'ITER PROGETTUALE

DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE SELEZIONATA

Il 1° lotto funzionale riguarderà la ristrutturazione dell'immobile di via Fratti. L'intervento sarà limitato alla riorganizzazione degli spazi interni con la modifica di aperture e tramezzature. Gli interventi strutturali si riferiscono pertanto prevalentemente alla realizzazione di queste aperture; è prevista poi la risistemazione della zona dell'ingresso con il ribaltamento dell'entrata da Via Fratti al cortile del Palazzo e l'arricchimento della facciata con un elemento di richiamo visivo. È prevista anche la realizzazione di un nuovo corpo scala interno sulla testata dell'edificio di Largo Cinque Maggio, mentre verrà eliminata la scala di emergenze esterna per lasciare posto a un collegamento aereo con il Palazzo del Comune, che metterà in diretta comunicazione i primi piani dei due edifici.

Tutti i fronti saranno riqualificati con la sostituzione degli infissi esterni.

Tutta la rete impiantistica sarà sostituita: impianti idrici e meccanici di riscaldamento/raffrescamento, impianti elettrici e di illuminazione e reti dati.

Per tutte le reti impiantistiche si potranno sfruttare le grandi altezze degli ambienti, specie dei nuovi corridoi, con la distribuzione nei controsoffitti delle varie dorsali.

I nuovi locali ospiteranno al piano terra lo Sportello Polifunzionale di relazione con il pubblico con annessi uffici ed archivi, e al primo piano una prima parte di Back Office. Con questo intervento verrà riqualificato anche il cortile compreso tra il Palazzo Comunale e questo immobile per trasformarlo in una nuova Piazza Civica.

Il 2° lotto funzionale riguarderà la realizzazione del blocco di uffici, in prosecuzione ai primi appena visti, su Via Fratti, con la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo fabbricato.

Questo avrà tre piani fuori terra e un livello interrato destinato ad archivio. Esteriormente il fabbricato avrà la stessa altezza dell'immobile adiacente che ha solo due piani fuori terra ma con interpiani di notevole altezza. Nel punto di contatto tra questi due edifici troverà posto un volume che funge da snodo e collegamento, anche verticale, tra i vari uffici e i vari livelli del nuovo complesso in progetto, e da ingresso dal lato di Via Barducci.

La struttura sarà presumibilmente intelaiata in C.A. o realizzata con sistemi costruttivi a secco e sarà mantenuto un giunto sismico nel contatto con l'immobile di via Fratti, come pure, nella realizzazione del livello interrato sarà mantenuta una fascia di rispetto dalle parti esistenti.

Per l'esterno, a denunciare il nuovo inserimento, e ad armonizzarsi con l'intervento in corso di realizzazione per la costruzione della nuova Sala Civica, si utilizzeranno rivestimenti in Rheinzink e vetro.

In questo nuovo fabbricato si collocherà tutto il BackOffice del Settore Assetto del Territorio e i gli archivi attualmente ospitati nella palazzina di Via Dante Alighieri.

Il 3° lotto dei lavori riguarderà la trasformazione dell'edificio che si sviluppa lungo via Barducci, che un tempo fu sede della scuola della ceramica. Purtroppo di quegli ambienti resta oggi solo il fronte, conservato anche nell'intervento della Sala Civica.

Anche in questo caso, il progetto prevede il mantenimento di quel fronte, dietro al quale si realizzerà il nuovo fabbricato. Questo avrà caratteristiche del tutto analoghe a quello appena descritto: struttura intelaiata in C.A. o realizzata con sistemi costruttivi a secco, tre piani fuori terra e uno interrato, facciate In Rheinzink e vetro. I nuovi spazi saranno messi in comunicazione con quelli in fase di realizzazione con l'intervento della Sala Civica. Poi da qui, tramite il collegamento aereo, con il Palazzo comunale, ricucendo quindi in un anello tutti gli uffici comunali.

Distribuzione delle Funzioni

	Attesa	Info	Uffici	Altro	Superfici
Front-Office (1° lotto)					800 mq ca.
Postazioni info desk		6			
Sportello cittadini (1° lotto)					
Posti attesa cittadini	28				
Postazioni uffici front-office + Resp.			13		
Compilazione Assistita			1		
Ufficio Elettorale + Resp.			3		
Usciere				1	
SUAP (1° lotto)					
Posti attesa imprese	16				
Postazioni uffici front-office			4		
Sala consultazioni				1	
Ufficio Enti			1		
Protocollo e Messi (1° lotto)					
Postazioni consultazione				4	
Postazioni uffici + Resp.			6		
Subtotale Front-office					800 mq ca.
Back-Office					
Uffici piano primo Blocco Via Fratti (1° lotto)					800 mq ca.
Postazioni uffici back-office e Assessori			36		
Uffici piano terra, primo, secondo Blocco Via Fratti-Barducci (2° lotto)					900 mq ca.
Postazioni uffici back-office – Settore Assetto del Territorio + Assessore			27		
Sala			2		
Usciere				1	
Uffici piano terra, primo, secondo Blocco Via Barducci (3° lotto)					750 mq ca.
Postazioni uffici back-office – Settore Assetto del Territorio + Assessore			22		

Sala			3		
Subtotale Back-office			84		2 450 mq ca.
Archivio (2° lotto)					
Metri lineari di archivio 2200					200 mq ca.
Archivio (3° lotto)					
Metri lineari di archivio 1900					200 mq ca.
			Attesa	Info	Uffici
			Altro	Superfici	
TOTALI			44	6	113
				1	3 650 mq ca.

Con il completamento del primo lotto, negli spazi individuati sopra, troveranno collocazione i servizi:

- UOA Attività economiche: 8
- Ufficio tributi: 9
- Ufficio economato: 4
- Ufficio casa: 5
- Protocollo : 4
- Messi: 2
- Demografici e URP : 16

Divisi tra Front e Back Office

Con il secondo lotto troverà collocazione il settore Assetto del Territorio con il rispettivo archivio.

Con il terzo lotto troverà collocazione l'UOA lavori pubblici e servizi a rete e L'Ufficio Strade.

RISPARMIO ENERGETICO, UTILIZZO DI FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE, BUILDING AUTOMATION

Per tutti e tre i lotti è previsto l'uso di accorgimenti, sia a livello impiantistico che edilizio, di contenimento dei consumi, risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

Per l'intervento del primo lotto sull'immobile di via Fratti, attualmente in classe energetica G, riguardo agli interventi di riqualificazione energetica, fa da guida a questo studio preliminare l'elaborato di Diagnosi Energetica redatto per l'edificio, analizzato come campione nel P.E.A.C. Piano Energetico Ambientale del Comune di Sesto Fiorentino, e allegato a questo progetto.

Dall'analisi dell'edificio risulta che le trasmittanze delle strutture che compongono l'involucro, a causa dell'assenza di coibentazione, hanno valori piuttosto alti.

Per quanto riguarda le chiusure trasparenti siamo in presenza di serramenti privi di vetrocamera, in alluminio senza taglio termico, che non soddisfano gli odierni valori minimi di trasmittanza definiti dalla legislazione vigente.

Si impongono, di conseguenza, almeno i seguenti interventi di riqualificazione energetica:

- Isolamento a cappotto (pareti verticali e copertura)



- Sostituzione serramenti.

L'isolamento a cappotto sarà realizzato internamente per mantenere invariato l'aspetto esterno dell'edificio, anche se questa soluzione è meno adatta a evitare il problema di condensa interstiziale del vapore acqueo prodotto all'interno degli ambienti abitati. Per i cappotti interni potranno essere utilizzati materiali come polistirene espanso, fibra di legno, lana di roccia minerale, sughero o materiali come il calcio silicato, che presenta il grande vantaggio di poter regolare l'umidità ambiente, assorbendo o rilasciando il vapore acqueo nell'ambiente in relazione al variare delle condizioni dello stesso.

Per i serramenti si procederà alla sostituzione integrale con nuovi, a taglio termico e vetrocamera ad isolamento termico e trattamento basso emissivo, e sistemi schermanti motorizzati per il periodo estivo.

I vetri basso-emissivi, trasparenti alle radiazioni termiche solari, impediscono la fuoriuscita della radiazione termica emessa dai corpi riscaldanti. In questo modo, attraverso una drastica riduzione delle dispersioni termiche, si otterrà un notevole risparmio dei consumi energetici di riscaldamento nel periodo invernale e un buon risparmio anche nel raffrescamento estivo.

Per i due fabbricati di nuova realizzazione del 2° e 3° lotto il progetto punta alla massima sostenibilità ambientale con caratteristiche dei fabbricati che consentiranno la realizzazione di edifici a impatto quasi zero mediante la combinazione di involucri con basse trasmittanze, (facciate ventilate per le parti opache, vetri basso-emissivi per le superfici trasparenti con studio delle corrette esposizioni), e sistemi impiantistici ad alta efficienza energetica.

Per l'involucro esterno si terrà conto anche delle valutazioni in regime dinamico per valutare le prestazioni non solo nelle stagioni invernali, ma anche in quelle estive, quando durante l'arco della giornata la temperatura esterna e quella interna variano secondo determinate leggi che normalmente si possono approssimare a sinusoidi. Si preferiranno quindi sistemi che consentono con adeguate trasmittanze termiche periodiche (YIE - parametro che valuta la capacità di un elemento opaco di sfasare ed attenuare il flusso termico che la attraversa nell'arco delle 24 ore - UNI EN ISO 13786:2008) di ottenere alte prestazioni di isolamento. La scelta sarà fatta sulla base delle caratteristiche termo-fisiche dei materiali (conducibilità termica, spessore, calore specifico e densità) e dalla stratigrafia della struttura, la trasmittanza termica periodica e gli altri parametri termici dinamici.

L'articolazione degli ambienti è improntata a criteri di funzionalità e comfort degli spazi interni.

È previsto un alto sfruttamento delle energie rinnovabili con l'impiego di pannelli fotovoltaici e solari termici. La combinazione di questi con un sistema di riscaldamento e raffrescamento ibrido consentirà l'utilizzo razionale e l'ottimizzazione delle diverse fonti energetiche. Un unico sistema integrato di climatizzazione comprenderà fotovoltaico, solare termico, pompa di calore, caldaia a condensazione a gas, con l'uso combinato delle diverse fonti energetiche per massimizzare l'efficienza e ridurre le emissioni inquinanti.

Quindi secondo anche quanto previsto dalle normative vigenti e dal Regolamento Edilizio Comunale¹ in caso di realizzazione di nuovi impianti termici o sostituzione totale

¹ Il Regolamento Edilizio Comunale nell'allegato III punto 3 stabilisce che in caso di realizzazione di nuovi impianti termici su edifici esistenti o di sostituzione totale degli impianti termici esistenti, è fatto obbligo di utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto deve essere progettato e



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

degli impianti termici, si utilizzeranno fonti rinnovabili per coprire i consumi di calore, elettricità e per il raffrescamento, anche oltre i principi minimi prescritti dal recente D.lgs. 28/2011 (tenendo conto che nello stesso decreto è previsto che nel caso di edifici pubblici le percentuali minime indicate sono incrementate del 10%).

Sempre in conformità alle suddette norme, sull'edificio esistente oggetto di ristrutturazione i pannelli solari termici e fotovoltaici che verranno installati saranno posizionati in parallelo con le falde, con superfici dello stesso colore della copertura o scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari.

Sui due edifici di nuova costruzione i pannelli saranno del tipo totalmente integrato con l'architettura, sia nell'uso in facciata che in copertura.

Sistema di ricambio aria

Per il contenimento energetico e per il controllo della qualità dell'aria ambiente gli edifici saranno dotati di ricambio aria a doppio condotto. Tale sistema consente due essenziali vantaggi: migliorare il comfort garantendo un ricambio d'aria costante; recuperare il calore dall'aria in uscita per mezzo di uno scambiatore fino al 90% da trasferire all'aria in entrata; garantire la migliore salubrità dell'aria degli ambienti.

L'impianto potrà essere predisposto per la deumidificazione dell'aria in ambiente per permettere il raffrescamento estivo in combinazione con il sistema di climatizzazione.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico sarà previsto che il sistema di corpi illuminanti sia dotato di lampade a led e altre lampade a risparmio energetico

Infine, per ottimizzare queste scelte impiantistiche con la corretta gestione dell'edificio, per tutti e tre gli edifici si installerà un sistema integrato di controllo di automazione edifici in grado di gestire: Controllo ambientale – anche con il sistema di oscuramento automatizzato delle parti vetrate –, Controllo HVC, Heating, Ventilation and Air Conditioning ovvero "riscaldamento, ventilazione e condizionamento dell'aria", Controllo illuminazione, Gestione accessi, Lettura automatica contatori, Rilevatori di fumo e antincendio.

ARCHIVI

Per gli ambienti archivio saranno utilizzati sistemi di archiviazione mobile compattabile. Il sistema sarà composto da armadi compattabili a movimentazione manuale corredati di dispositivo meccanico di riduzione dello sforzo, o meccanizzati. I compattabili sono composti da una base di scorrimento, da una scaffalatura atta a ricevere il materiale da archiviare, con sistemi di manovra sui fianchi liberi, e da un sistema di binari a terra che saranno incassati o con pedana di livellamento e scivoli di raccordo. Gli archivi saranno completi di tutti i dispositivi antipolvere e potranno essere dotati di un sistema a chiave per una completa chiusura totale dell'impianto di archiviazione.

Le varie tipologie in commercio consentono una grande flessibilità e un uso ottimale degli spazi, e si stima di poter ricavare un archivio di circa 2.200 metri lineari di archiviazione con il 2° lotto e di altri 2.000 con il 3° lotto.

realizzato in modo da coprire almeno il 50% su base annua del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria.

Al punto 1 dello stesso allegato stabilisce inoltre che per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia a far data dal 1 gennaio 2009, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla previsione di installare contestualmente impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili tali da garantire una produzione energetica minima di 2 kW per ciascuna unità immobiliare, a destinazione uffici, con SUL compresa tra mq 250 e mq 1000; nel caso in oggetto andrebbero previsti almeno tre impianti da 2 kW ciascuno, uno per ogni lotto.



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

LAVORI IN COPERTURA

In conformità al DPR Regione Toscana 23 novembre 2005, n. 62/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 16, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza" e all'Allegato 1 al Regolamento Edilizio Comunale "Misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza" è prevista l'applicazione delle specifiche misure preventive e protettive al fine di poter eseguire successivi lavori di manutenzione sulla copertura in condizioni di sicurezza

Tali misure preventive e protettive sono finalizzate a mettere in sicurezza:

a) il percorso di accesso alla copertura; b) l'accesso alla copertura; c) il transito e l'esecuzione dei lavori sulla copertura.

I percorsi ed accessi saranno di tipo permanente, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture saranno garantiti attraverso elementi protettivi permanenti, i percorsi di accesso alla copertura saranno tali da consentire il passaggio di operatori, dei loro utensili da lavoro e di materiali in condizioni di sicurezza.

Lungo l'intero sviluppo dei percorsi sarà garantita l'assenza di ostacoli, l'illuminazione, un dimensionamento in relazione ai carichi di esercizio, tenendo conto dei prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare, con una larghezza non inferiore a 0,60 metri per il solo transito dell'operatore. Tutti i percorsi orizzontali avranno i lati prospicienti il vuoto protetti contro il rischio di caduta dall'alto e i percorsi verticali saranno prioritariamente realizzati con scale fisse a gradini a sviluppo rettilineo.

Le coperture saranno dotate almeno di un accesso, interno od esterno, in grado di garantire il passaggio ed il trasferimento di un operatore e di materiali ed utensili in condizioni di sicurezza.

Il transito sulle coperture garantirà, a partire dal punto di accesso, il passaggio e la sosta in sicurezza per i lavori di manutenzione mediante elementi protettivi, quali: a) parapetti; b) linee di ancoraggio; c) dispositivi di ancoraggio; d) passerelle o andatoie per il transito di persone e materiali; e) reti di sicurezza; f) impalcati; g) ganci di sicurezza da tetto. L'impiego di dispositivi di ancoraggio puntuali o ganci di sicurezza da tetto sarà utilizzato solo per brevi spostamenti laddove le linee di ancoraggio risultino non installabili per le caratteristiche delle coperture.

FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

- ACCERTAMENTI IN ORDINE AI VINCOLI DI NATURA STORICA, ARTISTICA, ARCHEOLOGICA, PAESAGGISTICA

L'area oggetto di intervento, in base alla cartografia dei "Vincoli relativi ad aree e immobili di interesse archeologico" allegata al R.U., è compresa tra le "Aree di importante interesse archeologico" ex art. 10, comma 1, D.Lgs. 22.01.2004 n. 42.

Per gli immobili in questione la Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie di Firenze, Pistoia e Prato non ha riscontrato i requisiti di interesse culturale sulle porzioni interessate dai lavori individuate al N.C.E.U. Foglio n. 51 p.la n. 72 sub. 500, 501, (documento protocollo n. 7258 del 5.06.2009, allegato alla Relazione Tecnica).

Non sono presenti altri vincoli sull'area.

- ASPETTI FUNZIONALI IN RIFERIMENTO AL QUADRO DELLE ESIGENZE E DEI BISOGNI DA SODDISFARE

U.O.A. Lavori Pubblici e Servizi a Rete

Servizio Progettazione

Via Cavallotti, 46 – Sesto Fiorentino



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

La prima intenzione dell'amministrazione riguardava prioritariamente la realizzazione di un grande Sportello Unico al servizio dei cittadini e delle imprese dove potessero trovarsi concentrati tutti i servizi al pubblico in modo da dare agli utenti un unico punto di riferimento sicuro.

Questa volontà aveva già trovato espressione in un primo progetto preliminare proprio per la ristrutturazione dell'immobile di via Fratti, redatto e approvato nel 2010.

Quel progetto è stato di fatto ricompreso in questo con poche piccole varianti.

A quella prima intenzione si è aggiunta poi l'esigenza dell'amministrazione di accorpare i vari uffici, attualmente collocati in varie sedi, in un unico complesso.

In questo modo anche i settori che troveranno un loro sportello al pubblico nel Front Office dello Sportello Unico, si potranno ricongiungere ai propri Back Office e ai rispettivi archivi. Questa operazione consentirà inoltre di liberare gli altri edifici attualmente utilizzati per possibili alienazioni future.

La questione degli archivi merita un ulteriore approfondimento: l'archivio dell'Assetto del Territorio è attualmente diviso in due sedi: le pratiche edilizie fino all'anno 1997 sono depositate presso l'archivio in Via Manara, ad eccezione delle pratiche riferite agli anni 1985, 1986 e 1987 ed alle pratiche ex art.26 Legge 47/85.

Tutti gli altri progetti edilizi sono custoditi in via Dante Alighieri. Il solo archivio di via Dante Alighieri ha uno sviluppo di circa 1.400 metri lineari utili di archiviazione.

Con la realizzazione del secondo lotto si stima di poter ricavare un archivio di circa 2.200 metri lineari di archiviazione e altri 2.000 con il terzo lotto. Nel primo archivio si trasferirà tutto quello attualmente collocato in Via Dante Alighieri, con possibilità di sviluppo, e nel secondo potrà trovare collocazione la parte di archivio corrente conservato in via Manara.

- ACCERTAMENTO IN ORDINE ALLA DISPONIBILITÀ DELLE AREE ED IMMOBILI DA UTILIZZARE

Gli immobili e le pertinenze interessati dagli interventi sono già tutti di proprietà dell'Amministrazione.

- ACCERTAMENTO DELLA DISPONIBILITÀ DEI PUBBLICI SERVIZI

Trattandosi di interventi di ricostruzione nel pieno centro di Sesto non si ravvedono elementi di criticità.

INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO

Il progetto definitivo si articolerà in maniera molto differente tra 1° lotto e i due successivi, proprio per la differenza sostanziale dei tipi di intervento.

Per l'intervento di ristrutturazione del 1° lotto funzionale si dovrà necessariamente indagare in maniera più dettagliata lo stato attuale dell'immobile e calibrare su di esso le scelte definitive sia in termini strutturali che impiantistici. Proprio la decisione del tipo di impianti da utilizzare (soprattutto quelli di maggiore impatto, ossia quelli meccanici di riscaldamento/raffrescamento), dovrà essere prioritaria, e potrà anche condizionare le scelte legate alla sistemazione dei singoli ambienti (predisposizione di prese elettriche, ecc., possibile distribuzione degli arredi).

Riguardo agli interventi di riqualificazione energetica sarà da guida l'elaborato di Diagnosi Energetica redatto per l'edificio Ex Biblioteca Via Fratti analizzato come campione nel P.E.A.C. Piano Energetico Ambientale del Comune di Sesto Fiorentino, e allegato a questo preliminare.



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Per gli altri due lotti saranno fondamentali gli studi geologici, idrogeologici e geotecnici, dato che si interverrà per realizzare nuove costruzioni anche con livello interrato.

Ovviamente, trattandosi di nuove costruzioni, al livello del definitivo, dovranno essere vagliate le opportunità offerte dalle più recenti e/o intervenute tecniche e tecnologie costruttive, aggiornando eventualmente anche le previsioni già fatte in questa sede, sia per gli aspetti strutturali (sia verificata la migliore tipologia strutturale anche in termini economici e anche in alternativa alle consuete tipologie intelaiate in C.A., per la risposta alla normativa antisismica), sia per gli aspetti di risparmio energetico e di utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

Particolare attenzione andrà posta anche al rilievo dello stato finale degli ambienti della Sala Civica in corso di realizzazione - in particolare alle quote finite dei piani - in modo da stabilire con certezza i piani quotati di riferimento e ricondurre agli stesi livelli, i nuovi ambienti in progetto.

Con il progetto definitivo saranno acquisiti anche i pareri ASL e Vigili del Fuoco, N.O. Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per la realizzazione del nuovo collegamento aereo tra l'immobile di via Fratti e il Palazzo Comunale.

Si segnala, per la corretta programmazione dei lavori e per il contenimento della spesa, la necessità di una attenta pianificazione dei lavori in fase esecutiva in modo da limitare la presenza dei ponteggi (specie nel primo lotto funzionale) per i soli tempi necessari agli interventi necessari alle facciate e alla copertura. E limitare così i costi relativi ai noli delle strutture. Di tale previsione si è tenuto conto nella stesura dei quadri economici.

CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE

Anche in questo caso la riflessione si sdoppia tra 1° lotto e i due successivi.

Per il 1° lotto funzionale si prevede quanto segue:

- Approvazione del presente progetto preliminare: Giugno 2011
- Sviluppo e approvazione del progetto definitivo: Settembre 2011
- Sviluppo e approvazione del progetto esecutivo: Dicembre 2011
- Affidamento e avvio dei lavori: Giugno 2012
- Conclusione dei lavori: (540 gg. consecutivi) Dicembre 2013

Per i due lotti successivi, anche se le realizzazioni saranno presumibilmente scaglionate, la progettazione sarà presumibilmente contestuale almeno fino al livello del definitivo, questo per la necessaria coerenza nella progettazione e nell'ottenimento dei pareri dato che, con la realizzazione del terzo lotto, i due nuovi fabbricati ne andranno a costituire in sostanza uno solo.

Per il 2° lotto funzionale si prevede quanto segue:

- Approvazione del presente progetto preliminare: Giugno 2011
- Sviluppo e approvazione del progetto definitivo: Giugno 2012
- Sviluppo e approvazione del progetto esecutivo: Giugno 2013
- Affidamento e avvio dei lavori: Gennaio 2014
- Conclusione dei lavori: (540 gg. consecutivi) Giugno 2015

Per il 3° lotto funzionale si prevede quanto segue:

- Approvazione del presente progetto preliminare: Giugno 2011
- Sviluppo e approvazione del progetto definitivo: Giugno 2012
- Sviluppo e approvazione del progetto esecutivo: Dicembre 2013
- Affidamento e avvio dei lavori: Giugno 2015
- Conclusione dei lavori: (540 gg. consecutivi) Dicembre 2016

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Si segnala che sull'immobile di Via Fratti si prevede una maggiore incidenza della manodopera per il tipo di intervento rispetto a quanto previsto nelle nuove costruzioni che di fatto consentiranno, a parità di spesa, tempi più brevi per la realizzazione del secondo e del terzo lotto.

Andranno poi programmati lo sviluppo e l'approvazione dei rispettivi progetti di arredo e dei corpi illuminanti, in modo tale che alla conclusione dei lavori di ogni singolo lotto si possa immediatamente procedere alla loro messa in opera e cablaggio (per quanto eventualmente non già messo in opera con i lavori edili).

In tal modo sarà possibile procedere in tempi ragionevoli al trasferimento degli uffici e alla liberazione degli spazi precedentemente occupati, per le successive prosecuzioni dei lavori e per le eventuali alienazioni.

Anche nel caso del progetto degli arredi si sottolinea l'opportunità di procedere con un unico progetto preliminare a garantire l'uniformità e poi procedere alle approvazioni dei successivi livelli con un'analogia suddivisione in lotti funzionali.

- INDICAZIONI SU ACCESSIBILITÀ, UTILIZZO E MANUTENZIONE DELLE OPERE, DEGLI IMPIANTI E DEI SERVIZI ESISTENTI

Gli immobili interessati dagli interventi sono tutti di proprietà dell'Amministrazione. Il primo su cui si prevede di intervenire, essendo già stato liberato dalla biblioteca che prima ospitava, è anche pronto per accogliere i lavori.

Solo in una limitata porzione a confine con il secondo lotto sono presenti alcuni uffici ancora attivi sia al piano terra che al piano primo (Tributi, SUAP). Per questi si troverà una collocazione alternativa e temporanea in altri ambienti già a disposizione dell'Amministrazione, contenendo impegni economici e disagi al solo trasloco delle attrezzature d'ufficio.

Terminato il primo lotto funzionale questi servizi ritroveranno collocazione nei nuovi spazi, dove saranno trasferiti anche quelli che lasceranno libero l'edificio che sarà interessato dai lavori del secondo lotto (Economato).

Per la realizzazione del terzo lotto anche l'Ufficio Strade sarà temporaneamente trasferito in altri ambienti per poi ritrovare alla fine dei lavori la sua collocazione riunito con l' U.O.A. Lavori Pubblici e Servizi a Rete nel nuovo edificio.

Il cantiere, che interesserà anche parte del cortile tra via Fratti e il palazzo Comunale, sarà organizzato in modo da continuare a garantire l'accessibilità ai servizi aperti al pubblico al piano terra del Palazzo.

ASPETTI ECONOMICI E FINANZIARI

- CALCOLI ESTIMATIVI GIUSTIFICATIVI DELLA SPESA:

Per il 1° lotto funzionale, anche in relazione al progetto già redatto nel 2010, possono essere stimati €1.390.000,00 di lavori.

Per la valutazione del completamento del progetto con la realizzazione dei nuovi uffici in prosecuzione via Fratti - via Barducci, si può procedere con comparazione a lavori analoghi di sostituzione edilizia con costi che si aggirano sui 1.550,00-1.650,00 €/mq. È presumibile quindi che si abbia:

EDIFICIO PER UFFICI COMUNALI SU VIA FRATTI - VIA BARDUCCI 2.500,00 mq totali

A) IMPORTO LAVORI:

Importo lavori e oneri per la sicurezza € 4.025.000,00

U.O.A. Lavori Pubblici e Servizi a Rete

Servizio Progettazione

Via Cavallotti, 46 – Sesto Fiorentino

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 44961www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE:	€ 975.000,00
	=====
TOTALE	€ 5.000.000,00

Di questi:

2° LOTTO: EDIFICIO PER UFFICI COMUNALI SU VIA FRATTI – RISTRUTTURAZIONE DELL'EX-EDIFICIO ECONOMATO – 1.370,00 mq totali

A) IMPORTO LAVORI:

Importo lavori e oneri per la sicurezza € 2.205.000,00

B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE:	€ 545.000,00
	=====

TOTALE	€ 2.750.000,00
--------	----------------

3° LOTTO: EDIFICIO PER UFFICI COMUNALI SU VIA BARDUCCI – RISTRUTTURAZIONE DELL'EX-EDIFICIO LAVORI PUBBLICI – 1.130,00 mq totali

A) IMPORTO LAVORI:

Importo lavori e oneri per la sicurezza € 1.820.000,00

B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE:	€ 430.000,00
	=====

TOTALE	€ 2.250.000,00
--------	----------------

- ARTICOLAZIONE DELL'INTERVENTO IN STRALCI FUNZIONALI E FRUIBILI

In considerazione del grosso impegno economico per la realizzazione dell'intero progetto e della necessità di procedere per parti immediatamente fruibili, è stata fatta la valutazione della suddivisione dei lavori nei tre blocchi funzionali che sono già stati delineati precedentemente in questa relazione.

- QUADRI ECONOMICI

In ragione di quanto sopra esposto i lavori saranno suddivisi in tre lotti. Per i quadri economici si rimanda allo specifico elaborato.

- SINTESI DELLE FORME E FONTI DI FINANZIAMENTO PER LA COPERTURA DELLA SPESA;

E' presumibile che sia prevista la copertura tramite mutui.

Sesto Fiorentino, Giugno 2011

Il Funzionario Tecnico
(Arch. Michele Lombardi)