COMUNE DI
FIRENZE

DIREZIONE SERVIZI TECNICI
SERVIZIO GESTIONE E MANUTENZIONE

P.O. Uffici comunali e strutture sociali

Progetto n° L1409/2021

codice opera 210192-210193

INTERVENTI EDILI ED IMPIANTISTICI FINALIZZATI ALLO SPOSTAMENTO DELL'UFFICIO ANAGRAFE DA PALAZZO VECCHIO AL PARTERRE

STUDIO DI FATTIBILITA'

Progettista Ing. Elena Facchini

Responsabile del Procedimento Ing. Filippo Cioni

SERVIZI TECNICI DIREZIONE COMUNE DI FIRENZE

Luglio 2021

Inquadramento dell'intervento

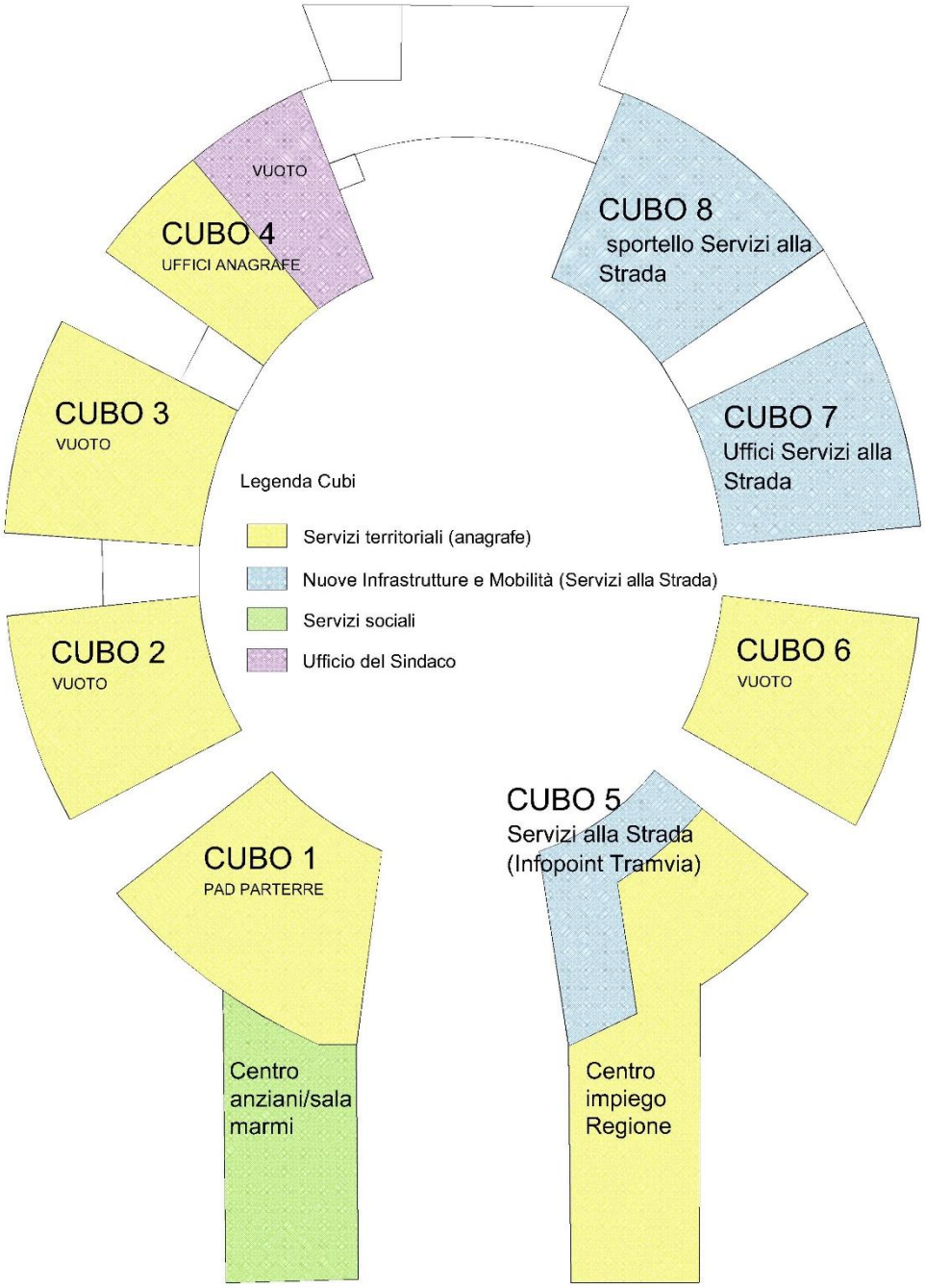
Il progetto prevede la rifunzionalizzazione di alcuni "cubi" del complesso detto "Parterre" per potervi trasferire gli uffici e gli archivi dell'Anagrafe, attualmente divisi tra Palazzo Vecchio e, appunto, il Parterre.

Il complesso, sorto nella sua prima impostazione tra il 1917 e il 1922 come Palazzo delle Esposizioni di Belle Arti, si trova sul lato nord della odierna piazza della Libertà, ed è caratterizzato da una forma ellittica, attorno al quale si articolano i cosiddetti "cubi", ovvero gli ex padiglioni fieristici, e le due palazzine di testa che guardano verso la piazza.

Figura 1: Vista aerea del Parterre

Nel tempo il Parterre ha perso la sua vocazione fieristica e i cubi sono stati utilizzati per svariati scopi, senza trovare una collocazione definitiva.

La figura seguente descrive l'utilizzo dei fabbricati allo stato attuale:



Il complesso ha evidentemente una vocazione di luogo pubblico sia negli spazi esterni (nell'arena centrale si svolgono manifestazioni di intrattenimento estive ed invernali) che interni. Negli ultimi anni sono state realizzate le rampe di accesso al piazzale antistante e ai cubi, abbattendo le barriere architettoniche e rendendo la struttura completamente accessibile.

La conformazione che il Parterre sta in definitiva assumendo è quella di uno spazio aperto e accessibile che offre intrattenimenti e servizi al cittadino (si pensi all'infopoint della Tranvia al cubo 5, al Centro per l'impiego, allo sportello per il rilascio dei permessi per la mobilità del cubo 8).

In questa ottica si inserisce l'oggetto del presente studio, vale a dire il completamento del trasferimento da Palazzo Vecchio degli uffici e degli archivi dell'Anagrafe del Comune di Firenze, che è già presente con un Punto Anagrafico Decentrato nel Cubo 1 e alcuni locali nel cubo 4.

Nei cubi 2, 3 e nella parte del cubo 4 attualmente vuota verranno collocate circa 40 postazioni di lavoro e 1500 metri lineari di archivi

Figura 2: vista dei cubi 2, 3 e 4 dall'arena centrale

Figura 3: ingresso al cubo 1

Figura 4: esempio di struttura di collegamento tra i cubi

Inquadramento urbanistico e vincoli

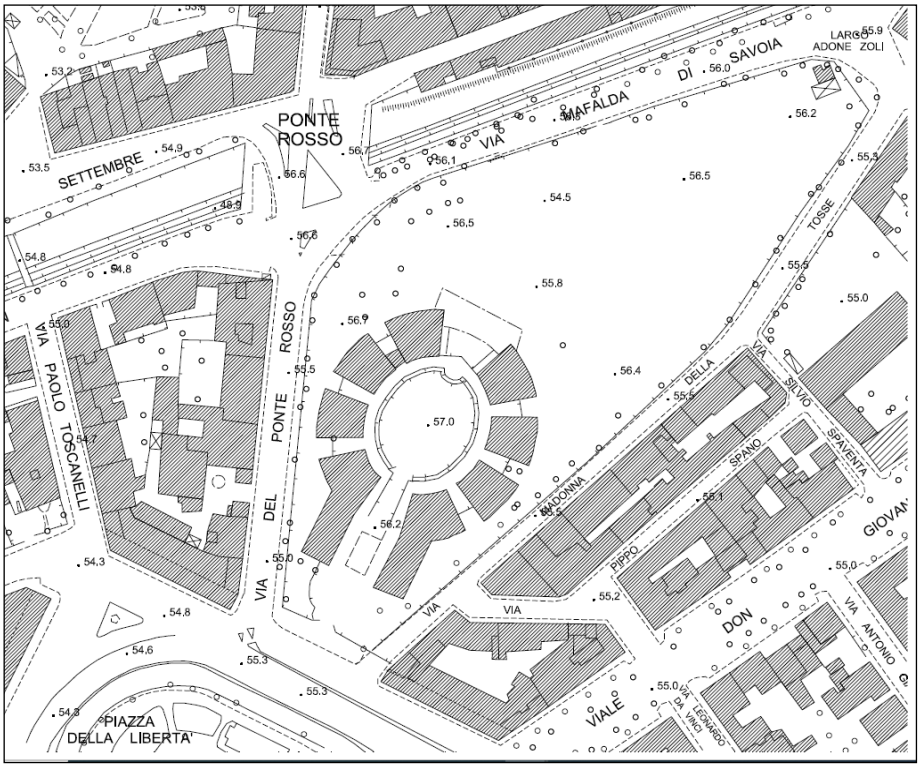


Figura 5: Estratto carta tecnica regionale

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico e variante al Piano Strutturale, approvati dal Consiglio Comunale con Delibera 2015/C/25 del 02/04/2015, gli immobili oggetto di questo Studio ricadono nell'"ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A) - edificato recente".

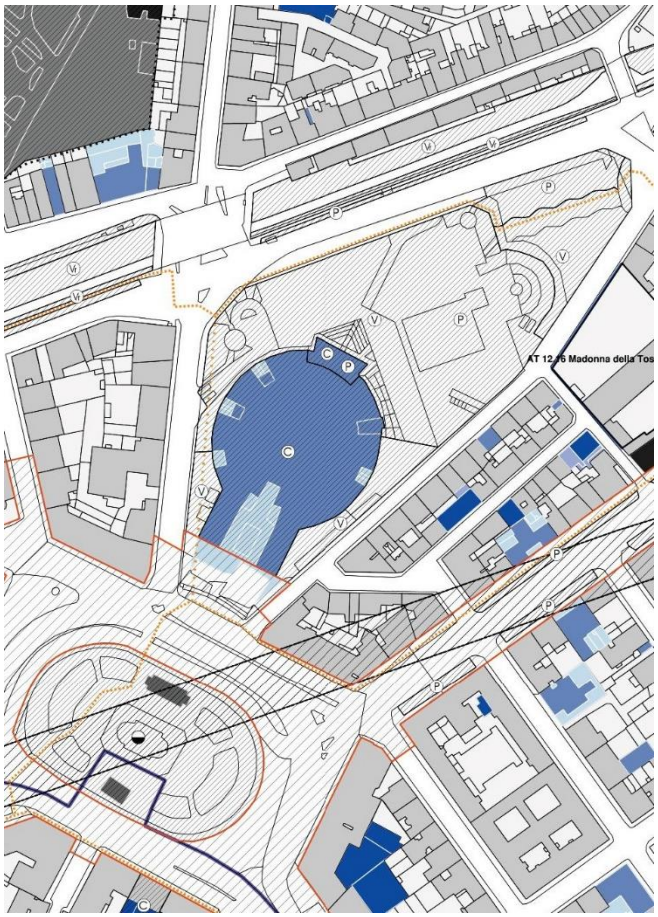


Figura 6: estratto del Regolamento Urbanistico

Il complesso non è stato dichiarato di interesse ai sensi dell'art. 10 c. 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ma ricade nei casi previsti dall'art. 12 c.1 del medesimo decreto, poiché la costruzione risale a più di 70 anni fa.

L'area ricade inoltre in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (vincolo D.M.25/5/1955 G.U.132-1955).

Figura 7 Estratto del piano paesaggistico

Descrizione dell'intervento

Il trasferimento di uffici e archivi della Direzione Anagrafe comporta la rifunzionalizzazione dei cubi 2 e 3 (attualmente vuoti), e interventi di completamento del cubo 4. I cubi, per la loro conformazione, non presentano rapporti aero illuminanti adeguati alla presenza permanente di persone e devono essere quindi dotati di impianti di trattamento aria. Il cubo 1 e il cubo 4 sono già stati adeguati in tal senso. Tutti i cubi sono già dotati di impianto di riscaldamento. Le strutture necessitano inoltre di interventi strutturali di irrigidimento.

In sintesi gli interventi previsti per i cubi 2 e 3 sono:

- Realizzazione delle divisioni interne mediante pareti in cartongesso
- Realizzazione dell'impianto di condizionamento e trattamento aria (laddove necessario)
- Realizzazione di nuovi servizi igienici
- Realizzazione della zona archivio, che verrà in seguito dotata di armadi compattabili
- Revisione e adeguamento dell'impianto elettrico
- Revisione/sostituzione degli infissi
- Revisione delle coperture e installazione delle linee vita
- Lavori strutturali per aumentare la rigidezza delle strutture
- Realizzazione dei presidi antincendio e di sicurezza

L'intervento si inquadra come di **restauro e risanamento conservativo** ai sensi dell'art. 3 lett. c) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380): "interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Cronoprogramma

Di seguito si riporta il cronoprogramma di massima al fine di individuare il tempo presunto per il completamento dell'opera:

Fasi attuative	Tempi
Incarico professionale di progettazione	1 mese
Progettazione esecutiva	3 mesi

Progettazione esecutiva	2 mesi
Scelta del contraente	4 mesi
Contratto	2 mesi
Esecuzione dei lavori	10 mesi
Collaudo	2 mesi
Sommano	**24 mesi**

Quadro economico

A	Importo per lavori soggetti a ribasso d'asta			€ 410.000,00
B	di cui per la manodopera soggetta a ribasso d'asta	€ 92.748,62		
C	Oneri per la sicurezza di cui al Decreto Legislativo n° 81 del 9 aprile 2008 non soggetti a ribasso d'asta			€ 30.000,00
D	**SOMMANO A BASE D'ASTA (A+B+C)**			**€ 440.000,00**
	Somme a disposizione per:			
E	incentivo progettazione pari al all'80% del	1,90%	di D	€ 6.688,00
F	Imposta sul Valore Aggiunto pari al	10,00%	di D	€ 44.000,00
G	assicurazione progettista compreso imposte pari a			€ 150,00
H	incarichi professionali esterni, compreso I.V.A. e oneri 4% (es. antincendio, strutturale, collaudo, sicurezza)			€ 70.000,00
I	allacciamento GAS, compreso I.V.A.			€ 0,00
J	allacciamento elettrico, compreso I.V.A.			€ 0,00
K	altri allacciamenti, compreso I.V.A.			€ 5.000,00
L	regolarizzazione catastale degli immobili, compreso I.V.A.			€ 0,00
M	forniture, compreso I.V.A.			€ 0,00
N	diritti di segreteria VV.FF.			€ 0,00
O	imprevisti e arrotondamento, compreso I.V.A.			€ 4.162,00
P	**TOTALE FINANZIAMENTO**			**€ 570.000,00**

L'intervento, per la cui esecuzione necessiterà il finanziamento della spesa di € 570.000,00 secondo il quadro economico allegato, è inserito nell'annualità 2021 dello schema di programma triennale adottato dalla Giunta Municipale con relativa delibera, e previsto ai codici opera 210192-210193.

Per il tipo di intervento, che si inquadra nella tipologia del restauro e risanamento conservativo, si applica l'aliquota IVA agevolata al 10%.

Si dà atto che l'intervento progettato, in quanto consistente in lavori di restauro per sistemazione, adeguamento e implementazione di immobili e impianti, determina un incremento del valore patrimoniale dell'Ente e pertanto la relativa spesa può essere considerata spesa di investimento.