



RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

FATTORIA DEI RAGAZZI- Via dei Bassi n.12 Firenze

La Fattoria dei Ragazzi svolge attualmente la funzione di centro ambientale permanente ed è costituito da una casa colonica e da spazi esterni utilizzati per accogliere scolaresche e gruppi di cittadini e cittadini. Il servizio si configura come fattoria didattica, in un contesto rurale-agricolo, collocato nel cuore del quartiere 4. Nella Fattoria dei Ragazzi si pratica pedagogia attiva al servizio dell'educazione all'ecologia, alla biodiversità, alle colture (cicli delle piante), ai processi di trasformazione dei prodotti agricoli, allevamento e processi produttivi collegati.

La presente relazione è formulata ai fini della predisposizione dell'avviso di coprogettazione per l'individuazione di enti del terzo settore interessati alla coprogettazione per l'utilizzo e la valorizzazione della Fattoria dei Ragazzi.

A) DATI STORICI

Si tratta di un complesso immobiliare ex rurale, la cui data di costruzione non è nota tuttavia da consultazione del geoportale Geoscopio di Regione Toscana I fabbricati sono presenti nell'immagine di volo aereo risalente al 1954.

B) CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Si tratta di un complesso immobiliare ex-rurale costituito da un fabbricato principale isolato di tre piani, annesso al quale si trova un edificio secondario di due piani ed un recede perimetrale con attiguo un appezzamento di terreno coltivato.

C) IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

L'impianto elettrico è stato eseguito a regola d'arte e secondo normativa, come da dichiarazione sottoscritta dal Responsabile tecnico in data 13/06/2013. L'impianto elettrico ha una potenza installata di 15Kw e si caratterizza per avere punti luce, punti presa, canalizzazioni esterne in rame, quadro di distribuzione, impianto di terra.

L'impianto elettrico è presente e attivo negli spazi interni ed esterni.

D) IMPIANTI MECCANICI E TECNOLOGICI

L'impianto idronico è costituito da due caldaie murali, una per la fattoria e una per l'ex fienile.

Per la fattoria è presente una caldaia murale a condensazione, marca Vaillant turboBLOCK Plus Pf= 28,00 kW. Per l'ex fienile è presente una caldaia murale tradizionale, marca Immergas Mini Eolo 24 Pf = 25,60 kW. I terminali di emissione sono radiatori. La produzione dell'acqua calda sanitaria per entrambi gli edifici avviene tramite bollitori elettrici ad accumulo.

Non è presente un impianto di climatizzazione estiva e gli edifici oggetto di analisi non hanno impianti da FER (fonti rinnovabili)

E) CERTIFICAZIONI

- Certificazione energetica da parte di Euclide Srl, società esterna alla proprietà, redatta il 23/01/2024;

- Dichiarazione di conformità Impianto elettrico rilasciata da Pantani e Conti Srl in data 13/06/2013, con allegata la planimetria.

F) STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dell'immobile è da definirsi, nel complesso, normale in relazione alla tipologia e alla vetustà dei locali.

G) UTENZE

I costi annui sostenuti per la manutenzione dell'impianto di climatizzazione e fornitura combustibile oscillano tra Euro 5.293,00 ed Euro 2.360,00, IVA compresa.

Per le utenze di telefonia i costi annui oscillano tra Euro 104,55 ed Euro 33,37.

Per l'energia elettrica annualmente sono previsti costi tra gli Euro 3.641,52 ed Euro 5.290,69.

L'utenza per la fornitura di acqua ha un costo annuo stimato tra Euro 257,25 ed Euro 202,38

Tali costi saranno sostenuti dall'Amministrazione Comunale nel periodo di vigenza della convenzione senza oneri per l'ETS convenzionato.

H) SPESE DI MANUTENZIONE SPAZI ESTERNI

Annualmente la manutenzione del verde che riguarda gli spazi esterni della Fattoria dei Ragazzi ammonta ad una somma indicativa di Euro 4.684,64. Ha ad oggetto la falciatura dei prati e tappeti erbosi, potatura manuale di siepi nonché la raccolta di ramaglie. Sono previsti altresì interventi di pulitura da eseguirsi tramite soffiatore o con mezzi manuali.

La manutenzione ordinaria rimane a carico dell'ETS convenzionato a partire dal gennaio 2027. Attualmente è vigente una convenzione con una associazione per le attività indicate, tranne per la raccolta e smaltimento delle ramaglie che sono svolte a cura dell'Amministrazione Comunale. Le attività di raccolta e smaltimento delle ramaglie saranno sostenuti dall'Amministrazione Comunale nel periodo di vigenza della convenzione senza oneri per l'ETS convenzionato.

La manutenzione edile degli spazi esterni, che concerne interventi di riparazione ordinaria tramite operai edili qualificati o specializzati, ha un costo annuo di circa Euro 4.431,28.

A fronte di quanto sopra esposto, la manutenzione degli spazi esterni della Fattoria dei Ragazzi ha un costo annuo totale di circa Euro 9.115,92.

I) SPESE PER PULIZIE

Annualmente il servizio di pulizia, svolto tramite appalto del Comune di Firenze, presso la Fattoria dei Ragazzi è di circa € 5.636,63 oltre iva al 22%, pari a € 6.876,69 compresa iva al 22%.

Tali costi saranno sostenuti dall'Amministrazione Comunale nel periodo di vigenza della convenzione senza oneri per l'ETS convenzionato.