

**Relazione tecnica sullo stato di consistenza, manutenzione e costi manutentivi ordinari dei locali posti all'interno dell'immobile denominato Palazzo Giovane, ubicato in Vicolo Santa Maria Maggiore n.1, Firenze**

**Descrizione dell'immobile**

Al complesso edilizio si accede dal vicolo Santa Maria Maggiore mediante un passaggio pedonale che porta al chiostro; sul chiostro si affaccia il loggiato seicentesco chiuso sul lato di destra entrando da grandi specchiature in cristallo ed alcuni locali posti al piano terra posti sul lato contiguo: Nella porzione d'angolo dell'edificio si trova una breve scala che conduce ad altri 4 vani ad uso ufficio ed un servizio igienico che si affacciano su via dei Cerretani. Percorrendo la scala in acciaio e vetro posta nell'angolo sud-est (ove è presente anche il gruppo ascensore), è possibile raggiungere il piano primo ove si trovano due ampi locali che si affacciano sul chiostro, uno destinato a spazio di relazione ed espositivo, l'altro a convegni, dei servizi igienici, due locali ad uso ufficio con illuminazione indiretta, ed un ulteriore locale uso ufficio posto verso piazza dell'Olio dotato di due affacci.

Al piano secondo, sempre raggiungibile dalla scala in acciaio e vetro sono presenti due locali, il primo con affaccio sempre su piazza dell'Olio ed il secondo, una sala riunioni con illuminazione attraverso un grande lucernaio posto sulla copertura.

Al terzo livello, sono presenti due grandi vani sottotetto con piccole finestre rotonde che si affacciano sul chiostro, dal primo dei quali si accede ad una terrazza a tasca ove sono collocati tre VRV che garantiscono la climatizzazione dell'immobile, sia estiva che invernale. Sempre da uno dei due sottotetti si accede tramite abbaino alla copertura.

Completano l'unità immobiliare un locale e due soppalchi posti al piano ammezzato, una cantina parzialmente occupata dal fondo fossa dell'ascensore e dall'impianto degrassatore della cucina.

**Autorizzazioni e Certificazioni Edilizie**

Nell'anno 2008 su progetto dell'Arch. Daniele Lauria venne realizzato l'intervento di recupero e rifunzionalizzazione dell'interno immobile titolato "REALIZZAZIONE DEL CENTRO INFORMAGIOVANI, RESTAURO DEL TETTO E FACCIAE E SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE", prima destinato a scuola elementare maschile; il progetto non prevedeva la presenza di locali ad uso somministrazione; successivamente nel 2013/2014, su progetto dell'Arch. Luigi Formicola, veniva approvato il nuovo progetto denominato "ORTOCREATIVO" che prevedeva tra l'altro lo spostamento del bancone bar/somministrazione al piano terreno dalla zona del loggiato a sinistra della scala ed ascensore sul lato ove ancora presente. Tale ristrutturazione porta al Bando per concessione degli spazi ad attività rivolte ai giovani ad oggi in essere. Tutti gli interventi edili ed impiantistici sono stati debitamente autorizzati.

Nell'anno 2014 viene depositata la SCIA per l'apertura del Ristorante Quinoa (non siamo in possesso del protocollo di detta pratica) che trova la sua attuale collocazione nel locale che si affaccia su piazza dell'Olio a piano terreno in adiacenza al gruppo scale/ascensore. La documentazione attestante la presenza di una cucina è redatta dallo Studio Frusi & Partners.

**Stato di conservazione**

Nel complesso, lo stato di manutenzione dell'intero immobile risulta sufficiente. È opportuno sottolineare le principali criticità emerse:

- vetrata infranta loggiato piano terreno

- vetro strutturale acidato della pedana del loggiato terreno
- vetro strutturale acidato della scala in acciaio rotto ad un pianerottolo
- infiltrazioni dalla copertura in due punti
- presenza di molto materiale assimilabile a rifiuto presente in molti locali
- basso livello di cura nella pulizia degli ambienti.

### **Descrizione dei singoli locali**

#### **PIANO TERRENO ED AMMEZZATO**

##### Chiostro

Superficie: mq. 85.00

Accesso: è garantito attraverso il vicolo di Santa Maria Maggiore mediante passaggio pedonale, tale spazio è quasi completamente occupato dalla zona ristorazione del ristorante Quinoa. La pavimentazione è in lastricato di pietra serena e vi si trova la fossa biologica del tipo Imhof a servizio dell'intero complesso (foto 1).

##### Loggiato - 01

Il loggiato seicentesco è sul lato destro entrando chiuso da grandi vetrate in cristallo che delimitano lo spazio verso il chiostro e ne consentono l'utilizzo ad area somministrazione del bar Quinoa (foto 2). Gli infissi sono in acciaio e cristallo temperato stratificato con apertura automatica per una porzione. Si rileva la presenza di una grande specchiatura infranta e porzione del pavimento rialzato in vetro acidato con evidente rottura di una porzione di cristallo (foto 3 e 4)

##### Loggiato - 02

Sempre parte dell'originario loggiato seicentesco, il locale 02 è un disimpegno che consente l'accesso al gruppo scale ed ascensore e collega anche l'adiacente locale. Il pavimento è in resina, mentre gli infissi sono in legno con vetri di sicurezza.

##### Locale – 01

Con accesso dal loggiato si trova il locale in oggetto che è destinato al bar Quinoa, l'ampio vano voltato, ospita il banco bar e numerosi tavoli per gli utenti. Il pavimento è in gres porcellanato, gli infissi in legno con vetri di sicurezza ed è dotato di una porta dotata di maniglione antipanico. (5 e 6)

##### Locale – 02

Con accesso dal disimpegno che porta alle scale ed ascensore, si trova il locale ad uso cucina del ristorante con affaccio diretto sulla piazza dell'Olio grazie a due finestre. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, come il rivestimento, gli infissi sono in legno dotati di zanzariera. (7 e 8)

##### Locale - 03

Sempre facente parte dell'originario loggiato seicentesco, il locale 03 era in origine sede dell'Informa Giovani, infatti all'interno è presente ancora il bancone per le consulenze. Il pavimento è in resina, mentre gli infissi sono in legno con vetri di sicurezza con porta di emergenza dotata di maniglione antipanico. Nelle due lunette poste nella parte alta delle volte sono presenti due affreschi. (foto 9 e 10) Con accesso tramite scala in metallo, nel locale è presente un soppalco ove è collocato un altro affresco protetto da vetro di sicurezza.

##### Deposito e servizio igienico

Con accesso diretto dal chiostro, in adiacenza al locale 03, si trovano un magazzino ed un servizio igienico a servizio del personale.

### Uffici piano ammezzato

Sempre con accesso diretto dal chiostro, attraverso una scala in pietra, si trovano subito a sinistra della scala un servizio igienico ed un locale ad uso ufficio con affaccio sul chiostro, mentre, con affaccio su via dei Cerretani, vi sono tre uffici raggiungibili attraverso un corridoio/disimpegno. Tutti i locali hanno pavimento in cotto o graniglia, infissi in legno. (foto 11, 12, 13, 14 e 15)

### Locale – 04

Con accesso dalla scala in acciaio e vetro si raggiunge il piano ammezzato ove è collocato il locale in oggetto che ospita gli spogliatoi del personale ed il deposito della cucina, le partizioni interne di detto locale sono realizzate in cartongesso. Il pavimento è in cotto, gli infissi sono in legno. (foto 16, 17, 18 e 19)

### Soppalco – 05

Sempre con accesso dalla scala e posto al piano ammezzato è presente un piccolo soppalco ad uso ufficio con affaccio tramite una finestra sul chiostro. Tale ambiente è separato dal sottostante locale 03 tramite un cristallo di sicurezza. Il pavimento è in resina e l'infisso in legno con vetro di sicurezza. (foto 20 e 21)

## **PIANO PRIMO**

### Loggiato - 06

Al primo piano, sempre nella zona seicentesca, è presente un grande vano ad L con grandi vetrate in legno e vetro che svolge funzione di collegamento tra i vari vani adiacenti. Il pavimento è in cotto e l'ambiente è scandito dalla presenza di colonne in pietra. (foto 22 e 23)

### Sala riunioni – 07

Dal precedente vano si accede alla sala riunioni che si affaccia sul chiostro attraverso tre finestre. Il pavimento è in resina, gli infissi in legno con vetri di sicurezza. (foto 24 e 25)

### Uffici 8 - 9 - 10

Con accesso dal loggiato, si sviluppano tre locali ad uso ufficio, il primo con affaccio tramite due finestre su piazza dell'Olio, con pavimento in cotto ed infissi in legno (foto 26), gli altri due con accesso ed illuminazione dal loggiato stesso con pavimento in resina e infissi in legno. (foto 27 e 28)

### Servizi igienici

Nella parte terminale del loggiato, si trova la rampa in vetro e acciaio che conduce ai servizi igienici degli utenti, ed anche la presenza di bagno per portatori di handicap. I pavimenti sono in resina e gli infissi in legno. (foto 29 e 30)

## **PIANO SECONDO**

Sempre con accesso dalla scala e dall'ascensore, a questo piano si trovano due locali, il primo adibito ad ufficio con affaccio su piazza dell'Olio, dotato di pavimento in resina ed infissi in legno e vetri di sicurezza (foto 31), il secondo con destinazione a sala riunioni, con pavimento in cotto e grande lucernaio che illumina dall'alto l'ambiente. (foto 32 e 33)

## **PIANO SOTTOTETTO**

Sempre con accesso dalla scala e dall'ascensore, a questo piano si trovano due sottotetti comunicanti tra di loro che si affacciano sul chiostro, il primo adibito a deposito di materiali e con accesso a piccola terrazza a tasca ove sono collocati tre VRV per la climatizzazione estiva ed invernale, l'altro non utilizzato. (foto 34, 35 e 36).

Occorre evidenziare la presenza di infiltrazioni dalla copertura in corrispondenza dell'abbaino in corrispondenza del vano ascensore, (foto 37 e 38); oltre a ciò, preme far presente che la scala in ferro e vetro, presenta un pianerottolo con la rottura del cristallo. (foto 39)

### **Stima degli interventi di manutenzione ordinaria a canone**

#### Manutenzione EDILE

Prendendo a generale riferimento le tabelle allegate alla procedura indetta per l'assegnazione dell'Accordo Quadro di Manutenzione Ordinaria degli edifici del Servizio Belle Arti e Fabbrica di Palazzo Vecchio – E.Q. Palazzi, Ville e Monumenti Cittadini per gli anni 2026-2027, è stato stimato il costo annuo per la manutenzione ordinaria edile con l'utilizzo dei seguenti parametri:

- pari a 1,07 €/mq x anno per le attività di verifica e ripristino (entro franchigia) di:
  - Art.1 strutture;
  - Art.2 coperture (escluse coperture vetrate e linea vita);
  - Art.3 finiture esterne;
  - Art.4 serramenti;
  - Art.5 elementi esterni;
- pari a 0,16 €/mq x anno per le attività di verifica e ripristino (entro franchigia) legate al fenomeno di:
  - Art.6 antisfondellamento dei solai;
- pari a 0,27 €/mq\*anno per le attività di verifica e ripristino (entro franchigia) di:
  - Art.7 facciate esterne.

Dalla planimetria architettoniche a nostra disposizione sono state estrapolate le S.U.L. riportate in tabella, in particolare.

Art.1-5 = S.U.L. complessiva

Art.6 = S.U.L. con soffitto in latero-cemento

Art.7 = Superficie facciate.

Attraverso i dati di questa tabella è possibile ricavare una preliminare stima parametrica dei costi annui di manutenzione ordinaria "a canone" pari a circa € 1.523,32 + Iva di legge (vedere tabella seguente):

| Macroattività   | S.U.L. (mq) | costo unitario<br>parametrico<br>(€/mq*anno) | totali            |
|-----------------|-------------|----------------------------------------------|-------------------|
| artt. 1-2-3-4-5 | 1.063,30    | 1,070 €                                      | 1.137,73 €        |
| art. 6          | 1.063,30    | 0,160 €                                      | 170,13 €          |
| art. 7          | 798,00      | 0,270 €                                      | 215,46 €          |
|                 |             |                                              | <b>1.523,32 €</b> |

Riteniamo fondamentale sottolineare che la sopraindicata stima di **€ 1.523,32,00**:

- è al netto dell'IVA di legge;
- si fonda su elementi altamente parametrizzati e, soprattutto, relativi ad un “valore immobiliare” *elevato* assegnato alla suddetta E.Q., quindi il dato citato deve essere preso come un mero e generico primo riferimento (da intendersi a nostro avviso come valore minimo, *anche se d'altra parte questo importo viene poi migliorato dai ribassi d'asta delle procedure aperte per l'affidamento dell'appalto*);
- non comprende:
  - le riparazioni che superino le franchigie nette indicate nel P.D.I.;
  - gli interventi migliorativi.

#### Impianto di smaltimento acque reflue

Prendendo a generale riferimento la procedura “Servizio di manutenzione ordinaria agli impianti di smaltimento liquami – Servizio Belle Arti e Fabbrica di Palazzo Vecchio biennio 2026-2028” ed in base alla tabella seguente:

|   | ATTIVITA'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | UNITA' DI MISURA | PREZZO UNITARIO |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| 1 | Vuotatura di fosse biologiche e pozzetti di grandi dimensioni di raccordo alle fognature anche in presenza di pompa di sollevamento. Il titolo comprende l'attività di vuotatura con autospurgo, la pulizia a pressione, la sanificazione finale e quant'altro necessario per rendere il titolo finito a regola d'arte.             | mc.              | € 89,96         |
| 2 | Vuotatura di pozzetti di piccole dimensioni delle acque chiare, grigie e degrassatori. Il titolo comprende l'attività di vuotatura con autospurgo, la pulizia a pressione, la sanificazione finale e quant'altro necessario per rendere il titolo finito a regola d'arte.                                                           | cadauno          | € 41,47         |
| 3 | Stasatura e disotturazione ad alta pressione di impianti fognari orizzontali e verticali di qualsiasi tipo e dimensione. Il titolo comprende l'attività di stasatura e disotturazione con autospurgo e quant'altro necessario per rendere il titolo finito a regola d'arte.                                                         | ora              | € 101,12        |
| 4 | Stasatura, disotturazione e pulizia di caditoie e zanelle degli impianti delle acque meteoriche dei fabbricati. Il titolo comprende l'attività di stasatura e disotturazione con autospurgo e quant'altro necessario per rendere il titolo finito a regola d'arte.                                                                  | ora              | € 101,12        |
| 5 | Videoispezione con rilascio finale di supporto informatico e relazione scritta sulle problematiche riscontrate. Il titolo comprende l'attività di videoispezione a mezzo di specifico apparato di registrazione a sonda manovrato da operatore specializzato e quant'altro necessario per rendere il titolo finito a regola d'arte. | cadauno          | € 162,69        |

è stato stimato il **costo annuo pari ad € 750,00**.

#### Manutenzione IMPIANTI

A livello di impianti, riportiamo le cifre per la manutenzione ordinaria per il complesso impianti meccanici:

- 1.idro-termosanitario, riscaldamento/condizionamento, impianto meccanico impianti di cucina aerazione e gas
- 2.Presidi antincendio (estintori) ed attrezzature prevenzione incendi (rilevatore gas Cucina)
- 3.Impianto elettrico e speciali

Dal calcolo sono esclusi i consumi del gas, idrici, elettrici.

**Quadro comparativo costi di manutenzione ordinaria Impianti in 12 mesi e relative verifiche periodiche previste nel Piano Dettagliato degli interventi e delle verifiche previste dalla normativa vigente in tema di sicurezza dei lavori sul luogo di lavoro D.lgs. 81/08 e s.m.i.:**

idro-termosanitario, riscaldamento/condizionamento, impianto meccanico impianti di cucina aerazione e gas  
**1.950,00 Euro /anno**

Presidi antincendio (estintori) ed attrezzature prevenzione incendi (rilevatore gas Cucina) **320,00 Euro /anno**

Impianto elettrico e speciali **800,00** Euro anno

costo complessivo manutenzione ordinaria impianti annuale è stimato in **3.070,00** Euro

## IMPIANTI

### **Impianti Meccanici**

L'impianto di climatizzazione estiva/invernale è realizzato con l'ausilio di Sistema VRV composto da tre unità esterne DAIKIN ubicate sulla terrazza in copertura, GAS R410A tipo RXYQ12P7W1B. Tale impianto garantisce la climatizzazione estiva ed invernale.

E' presente un impianto gas a servizio della cucina con potenzialità inferiore a 35kW.

L'impianto elettrico è con unica fornitura a servizio dell'intero immobile.

Non è più attiva la centrale termica a gas ubicata nel cortile.

L'impianto di aerazione della cappa aspirante della cucina è stato progettato e certificato

E' stata installata serranda tagliafuoco sulla canna fumaria a servizio della cappa aspirante della cucina

### **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico è stato modificato mediante progetto e Dichiarazione di conformità nell'anno 2015.

La potenza installata è circa 43 kW trifase +N

### **Documentazioni e certificazioni Impiantistiche:**

#### **Impianto meccanico:**

1.

ALL 1M presente progetto impianto aerazione

2.

ALL 2M presente dichiarazione di conformità impianto di aerazione

3.

ALL 3M Dichiarazione di conformità impianto gas – anno 2014 – ditta FGM idraulica

4.

ALL 4M Dichiarazione di conformità ditta termoidraulica anno 2016 per spostamento di elettrovalvola di intercettazione gas al contatore in zona esterna alla cucina

5.

ALL 5M dichiarazione corretta posa in opera serranda tagliafuoco

6.

ALL 6M dichiarazione corretta posa in opera cartongesso REI

7.

ALL 7M Schema impianto Gas Cucina

8.

ALL 8M\_Prova tenuta gas tubazione cucina

9.

ALL 9M Dichiarazione tecnico Pecchioli Giacomo che la potenza termica installata all'interno della cucina è inferiore a 35 kW

**Impianto elettrico**

ALL 1E Presente valutazione rischio fulminazione anno 12-06-2026 a firma di tecnico abilitato

3.

ALL 2E Presente Verifica impianto di terra \_ 11.06.2026 – al DPR 462/2001

4.

ALL 3 Dichiarazione del Sig. **Lorenzo Zambini**, nato a Firenze (FI) il 16/04/1978, C.F. ZMBLNZ78D16D612H, in qualità di **legale rappresentante** della società **Casa della Creatività Srl**, con sede in Firenze (FI), Vicolo Santa Maria Maggiore n. 1, C.F. e P. IVA 05858110488, - DICHIARA che l'impianto elettrico attualmente installato nei locali siti in Palazzo Giovane a Firenze, Vicolo Santa Maria Maggiore n. 1, non ha subito modifiche rispetto a quanto indicato nelle dichiarazioni di conformità depositate il 15.02.2015 in possesso della società, risultando tuttora conforme a quanto ivi attestato.

5.

ALL 4E dichiarazione conformità impianto elettrico anno 2025

5.

ALL 5E Presente progetto impianto elettrico a firma di tecnico abilitato del 2015 – Legge 248 (non allegato e presente agli atti)

si allega piano dettagliato interventi impianti meccanici da valutare in relazione agli impiantistici

**Deve essere redatto apposito piano di manutenzione annuale da parte del datore di lavoro relativo alla pulizia periodica della canna fumaria con ausilio di ditta specializzata che rilasci rapporto di intervento**

Firenze, 10.07.2026.

Il Responsabile della E.Q.  
Palazzi, ville e monumenti cittadini  
Arch. Tommaso Muccini

Il Responsabile della E.Q.  
Impianti meccanici  
Ing. Simone Ferroni