



Comune di Firenze
Direzione Servizi Tecnici
Servizio Supporto Tecnico Quartieri e Impianti Sportivi

PALESTRA DI SANTA MARIA NOVELLA
Piazza Santa Maria Novella 18 - Firenze

Relazione Tecnico Descrittiva dell'Impianto Sportivo
(Procedura negoziata per l'affidamento in concessione)



Ottobre 2024

E.Q. Impianti Sportivi

Ing. Nicola Azzurrini

Arch. Monica Fantappiè

Geom. Alessio Sorri

MONICA
FANTAPPIÈ
Comune di
Firenze
12.11.2024
12:42:42
GMT+02:00



Alessio Sorri
Comune di
Firenze
12.11.2024
11:01:25
GMT+01:00



0 Sommario

0	Sommario	2
1	Identificazione catastale	3
2	Dati storici.....	3
3	Caratteristiche dei fabbricati	5
4	Certificazioni	5
4.1	Strutture.....	5
4.2	Impianti elettrici e speciali.....	6
4.3	Impianti meccanici e tecnologici	6
4.4	Abbattimento barriere architettoniche	6
4.5	Certificato di prevenzione incendi.....	6
4.6	Licenza di pubblico spettacolo.....	6
4.7	Omologazioni sportive	7
4.8	Pavimentazioni ed infissi	7
5	Stato di conservazione	7
5.1	Edile	7
5.2	Elettrico	7
5.3	Meccanico	7
6	Documentazione Fotografica	9
7	Utenze	12
8	Stima delle spese annue di manutenzione	12
9	Costo di ricostruzione impianto sportivo:	12
10	Allegati:	13
-	Planimetrie Catastali.....	13
-	Planimetria Generale	13
-	Piante	13

La presente relazione è formulata ai fini della predisposizione dell'Avviso di avvio di procedura negoziata per la concessione dei servizi di gestione della Palestra Santa Maria Novella.

1 Identificazione catastale

L'impianto sportivo oggetto di concessione è censito all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa 157, particella 282, subalterno 20.

2 Dati storici

L'edificazione della Basilica di Santa Maria Novella è opera dei frati domenicani, giunti a Firenze nel 1219 che, poco dopo il 1240, cominciarono a costruire la grandiosa chiesa giunta fino a noi in sostituzione di quella avuta nel 1221 dai canonici del duomo e divenuta piccola per i numerosissimi fedeli che la frequentavano. Si tratta della prima costruzione importante in stile gotico a Firenze e fu terminata nel 1357.

Annessi alla chiesa si trovano gli edifici del convento, con tre chiostri monumentali : Chiostro Verde, Cappellone degli Spagnoli e refettorio che oggi fanno parte del Museo di Santa Maria Novella.

Il Chiostro Verde (parte del Museo) fu costruito dopo il 1350 da fra' Jacopo Talenti con gli affreschi di Paolo Uccello "a terra verde", da cui il nome del chiostro, nella prima metà del XV secolo: su tre pareti affreschi con "Storie della Genesi" di Paolo Uccello, restaurato nel 1859, fu danneggiato e parzialmente restaurato dopo l'alluvione del 1966.

La Palestra Ginnastica Fiorentina Libertas è una società polisportiva fiorentina fondata nel 1877 con sede nell'antico refettorio seicentesco del Convento della Basilica di Santa Maria Novella. Dopo un primo periodo dedicato all'insegnamento della ginnastica, divenne ben presto una polisportiva contribuendo alla diffusione della scherma, podismo, lotta, pugilato, canottaggio, tamburello ed altre discipline sportive.

La PGF Libertas istituì anche corsi gratuiti per i giovani che non potevano permettersi di avvicinarsi allo sport. Questa attività umanitaria gli valse nel 1877 il riconoscimento in Ente Morale con Regio Decreto di S.A.R. Umberto I. In quell'anno la società ottenne gratuitamente dal Comune, per uso di Palestra e Sede Sociale, l'ex-Oratorio di San Firenze. Nell'agosto 1881 quel locale fu destinato alla Regia Corte di Assise e la Libertas trasferì la propria sede nell'antico refettorio del Convento di Santa Maria Novella, dove tuttora si trova.

La palestra risulta vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 1/2005 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio per le Province di Firenze, Pistoia e Prato (ex L.1089/39).

Nel 2010 è stato effettuato un intervento di somma urgenza con autorizzazione della Soprintendenza prot. 23379 del 25 novembre del 2010, per provvedere alla riparazione della porzione di copertura interessata da notevoli infiltrazioni di acqua piovana.

Successivamente tra il 2011 e il 2012 la palestra ha subito un intervento generale di restauro e risanamento conservativo data la natura delle strutture. I lavori hanno interessato la riorganizzazione e il risanamento dei locali spogliatoi, portando alla formazione di due spogliatoi separati per sesso, di circa 28 mq l'uno, situati rispettivamente al piano terra e primo grazie alla creazione di una scala in metallica in sostituzione a quella presente. Al piano terra, dove prima vi era un locale a doppia altezza che ospitava gli orinatoi e un lavabo, è stato creato un servizio igienico adatto ad accogliere gli atleti disabili.

L'intervento ha comportato anche una messa a norma degli impianti elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento: in particolare l'impianto di riscaldamento costituito in precedenza da stufe elettriche è stato sostituito da apparecchi a gas metano, che hanno portato ad una maggiore resa termica e ad un maggiore risparmio energetico.

Durante il corso dei lavori, approvati dalla Soprintendenza per il Beni Architettonici di Firenze con Prot. 9245 del 02/05/2011, nel soffitto a volte della zona di attività sportiva della palestra sono emersi alcuni decori affrescati. Le decorazioni furono portate alla luce mediante saggi di scopritura e sono caratterizzate da fasce decorative a finta pietra modanate, che costituiscono "specchiature" di color grigio verde internamente decorate con motivi fitomorfi, mentre le fasce sopra al marcapiano presentano motivi fitomorfi più complessi con borchie e pendenti alternate, negli angoli, con ghirlande di frutta. Il centro della volta presenta motivi a foglia racchiusi da una fascia a finta pietra circolare. Le unghiate della colta presentano fasce a finta pietra con losanghe a fondo blu cobalto con motivo floreale al centro. La presenza del blu cobalto nella gamma di colori della pittura originale consente la datazione delle opere da collocarsi nel XIX sec.

3 Caratteristiche dei fabbricati

Si fa riferimento alle allegate planimetrie.

La Palestra risulta accessibile mediante un ingresso comune carrabile e pedonale a comune da Piazza Santa Maria Novella, che si apre su un chiostro interno coperto sui quattro lati da un porticato.

La struttura portante è in muratura e presenta elementi architettonici di pregio.

All'interno la palestra è composta da un lungo corridoio d'ingresso che porta ad un disimpegno dove sulla sinistra si trova un bagno ad uso disabili e a destra la stanza della segreteria. Successivamente si accede allo spazio adibito all'attività sportiva con un'altezza massima di 8,30 metri, e a sinistra si trovano gli spogliatoi, il locale docce e un altro bagno adibito per disabili.

Mediante una scala metallica, si accede ad un'ulteriore spogliatoio provvisto di locale docce, servizio igienico e locale tecnico.

4 Certificazioni

4.1 Strutture

Nel 2019 l'Università degli Studi di Firenze, attraverso un accordo di ricerca con il Comune di Firenze, "ACCORDO DI RICERCA EX ART. 15 L. N. 241/1990 - Studi e ricerche nel campo della vulnerabilità sismica di edifici strategici e rilevanti, storici e monumentali posti nel Comune di Firenze", ha eseguito uno studio specifico sulla Palestra.

4.2 Impianti elettrici e speciali

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte rilasciata dalla ditta Fanfani Bandinelli Srl con sede in Via Livorno 8/38 Firenze, Partita IVA 03662190481, in data 30/04/2012.

4.3 Impianti meccanici e tecnologici

Impianto adduzione gas:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte rilasciata dalla ditta Dinoimpianti Srl con sede in Via Lodi 14 Prato, Partita IVA 01882600974, in data 14/03/2012.
- Attestazione di corretta esecuzione dell'impianto rilasciata dalla medesima ditta in data 20/03/2012.

4.4 Abbattimento barriere architettoniche

Con l'intervento di restauro e risanamento conservativo l'impianto sportivo è stato adeguato per l'accessibilità agli atleti con ridotta o impedita capacità motoria rendendo uno spogliatoio con relativo servizio e doccia; inoltre è stato eseguito un intervento specifico per l'accessibilità del servizio igienico dei frequentatori non atleti.

4.5 Certificato di prevenzione incendi

A seguito della nuova attività 65 relativa alle palestre con superficie > 200 mq è stato presentato esame progetto ai VVF che è in corso di perfezionamento con la presentazione di deroga.

4.6 Licenza di pubblico spettacolo

Non essendo previsti spettatori non è dovuta licenza di pubblico spettacolo.

4.7 Omologazioni sportive

Non sono presenti omologazioni sportive.

4.8 Pavimentazioni ed infissi

A seguito dell'intervento di restauro e risanamento conservativo sono state sostituite tutte le pavimentazioni che hanno le seguenti certificazioni allegate alla dichiarazione di corretto montaggio del 30/10/2012 da parte della ditta esecutrice Mannucci Geom. Vinicio Srl:

- pavimentazione spogliatoi p.t. e p1 – gres porcellanato R9
- pavimentazione locali docce e servizi p.t. e p1 – gres porcellanato R11
- pavimentazione palestra – linoleum con caratteristiche di resistenza al fuoco classe 1

5 Stato di conservazione

Lo stato di conservazione del complesso sportivo, si riferisce al momento del sopralluogo.

5.1 Edile

Lo stato manutentivo edile generale al momento del sopralluogo risulta essere buono. Nel corridoio d'ingresso sono presenti fenomeni di efflorescenza su porzioni di intonaco mentre nella zona segreteria sono presenti piccoli fenomeni localizzati di infiltrazione dalla copertura.

Per la risoluzioni di tali problematiche, sono stati previsti lavori di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento delle porzioni di intonaco e/o tinteggiature delle zone ammalorate oltre allo smontaggio del manto di copertura in corrispondenza della zona segreteria con un intervento di pulizia generale e applicazione di uno strato di guaina ad eliminazione dei fenomeni di infiltrazione.

5.2 Elettrico

L'impianto elettrico, sostituito completamente con i lavori del 2012, risulta essere stato mantenuto in efficienza ed in buono stato manutentivo.

Presente verifica periodica dell'impianto di terra in conformità al DPR 462/91, eseguita il 09/02/2024 da VEC Srl.

5.3 Meccanico

L'impianto meccanico, sostituito completamente con i lavori del 2012, risulta essere stato mantenuto in efficienza ed in buono stato manutentivo.

6 Documentazione Fotografica

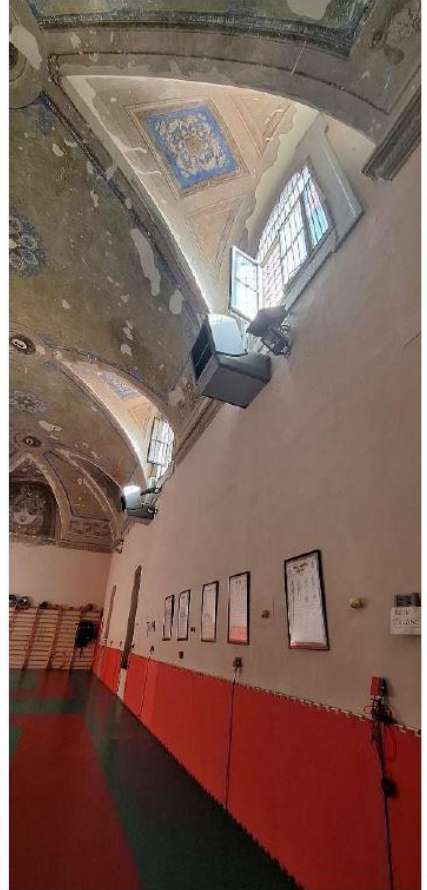


Veduta del complesso di Santa Maria Novella



Particolare della zona adibita ad attività sportiva con le pitture affrescate

Palestra Santa Maria Novella



Stato manutentivo

Palestra Santa Maria Novella



Stato manutentivo

7 Utenze

Le forniture di energia elettrica, acqua e gas metano, dovranno essere volturate al gestore, attualmente sono intestate al Comune di Firenze con i seguenti codici utente:

Energia Elettrica	POD IT001E42304400	KW 45 380 Volt
Gas	PDR 15964204283855	
Acqua	Codice Utenza n° 200002341282	Matricola 000000002016119304

8 Stima delle spese annue di manutenzione

- Manutenzione ordinaria opere edili e sportive	€ 5.000,00
- Manutenzione ordinaria impianti elettrici e speciali	€ 500,00
- Manutenzione ordinaria impianti meccanici	<u>€ 500,00</u>

Totale € 6.000,00

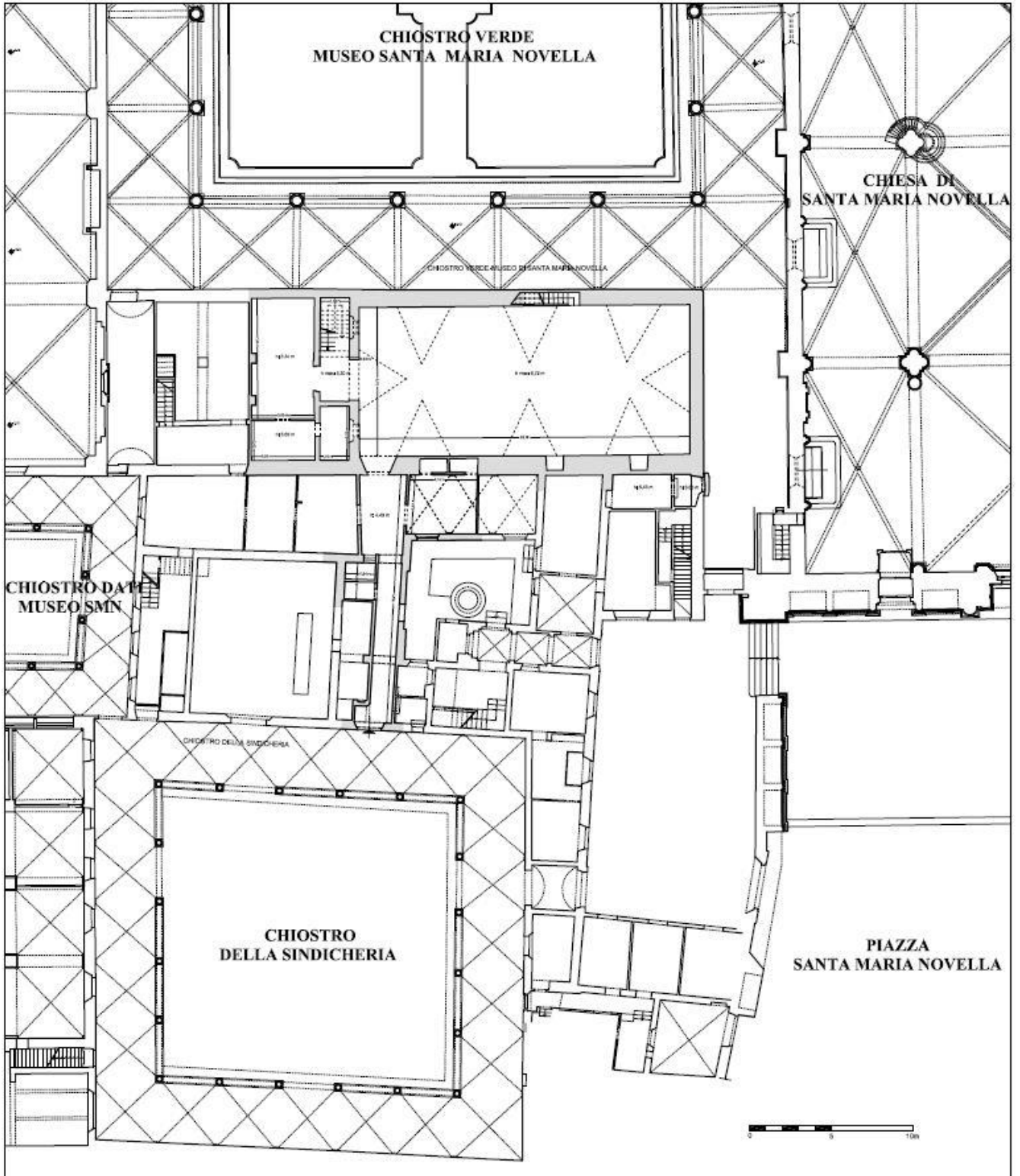
9 Costo di ricostruzione impianto sportivo:

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'impianto sportivo in questione, considerando il contesto storico in cui è collocato, è stato valutato in € 1.000.000,00.

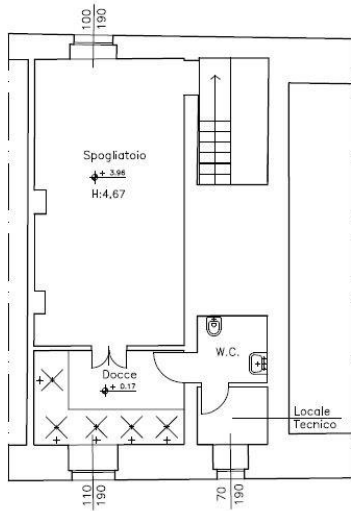
10 Allegati:

- Planimetria Generale
- Piante

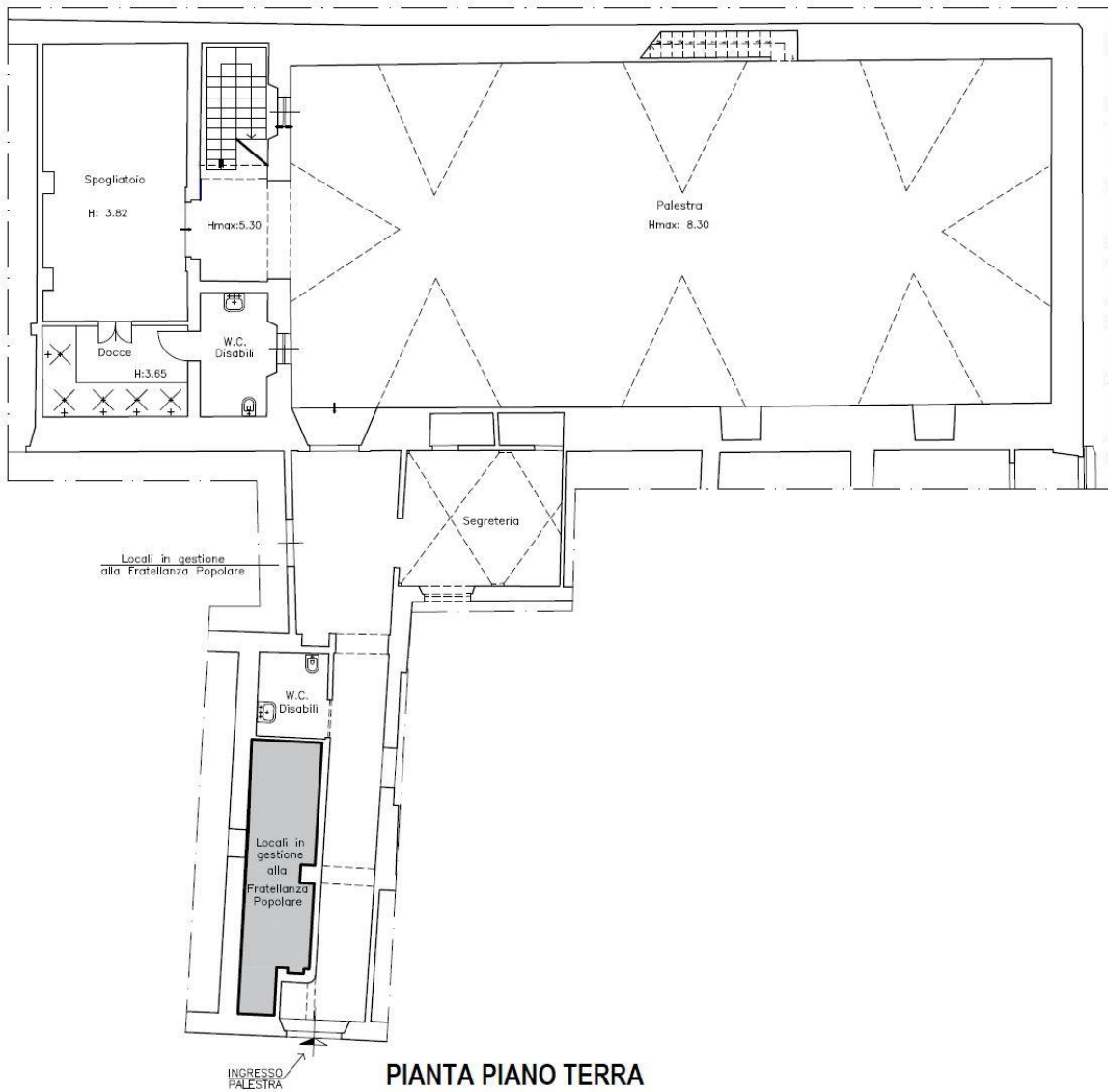
Planimetria Generale Complesso Santa Maria Novella



Piante Palestra Santa Maria Novella



PIANTA PIANO AMMEZZATO



PIANTA PIANO TERRA