

COMUNE DI FIRENZE

PIANO DI RECUPERO EX AREA FIAT NOVOLI - FIRENZE

CENTRO CULTURALE COMPLESSO SAN DONATO - NOVOLI
PROGETTO DEFINITIVO

PROPRIETA'

Sandonato srl
GRUPPO IMMOBILIARE NOVOLI
Via G. Saviane n°6 50127 Firenze

R.U.P.

Ing. Luigi Stefano Carosella
Via G. Saviane n°6 50127 Firenze
Tel +39 055 4376631 fax +39 055 4369299
gino.carosella@novoli.com

PROGETTO DEFINITIVO ARCHITETTONICO

Arch. Stefano Pratellesi
Via G. Saviane n°6 50127 Firenze
Tel +39 055 4376631 fax +39 055 4369299
stefano.pratellesi@novoli.com

PROGETTO DEFINITIVO IMPIANTI

Ing. Benedetta Giachi
Via G. Saviane n°6 50127 Firenze
Tel +39 055 4376631 fax +39 055 4369299
benedetta.giachi@novoli.com

01

00

EMISSIONE

03/09/2018

REV

DESCRIZIONE REVISIONI E RIFERIMENTI AD EVENTUALI DOCUMENTI SOSTITUITI

DATA

DISEGNO

RELAZIONE GENERALE

SCALA

REL GEN

File

CENTRO CULTURALE ALL'INTERNO DEL COMPLESSO SAN DONATO,
NOVOLI

RELAZIONE GENERALE

SOMMARIO

- 1 PREMESSA**
- 2 ITER PROGETTUALE ED AUTORIZZATIVO DELL'INTERVENTO**
- 3 STATO ATTUALE E DI PROGETTO DEGLI SPAZI COMUNALI**
 - 3.1 Descrizione generale dell'immobile
 - 3.2 Progetto definitivo - Descrizione generale degli interventi
 - 3.3 Progetto definitivo - Congruenza con le linee guida della progettazione
 - 3.4 Progetto definitivo - Criteri generali di progettazione
 - 3.5 Progetto definitivo - Progettazione degli impianti
- 4 CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI , CON RIFERIMENTO ALLE NORME TECNICHE DELLE COSTRUZIONI**
- 5 VERIFICA DI RISPONDENZA AI REQUISITI DI CUI ALL'art. 25 c2c, d del DPR 207/2010**
- 6 VERIFICA DI RISPONDENZA AL PROGETTO PRELIMINARE – Rif.art. 25 c2g del DPR 207/2010**
- 7 PIANO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO**
- 8 VALUTAZIONE DELLE OPERE**
- 9 CRITERI ED ELABORATI DEL PROGETTO ESECUTIVO**

Allegati

- All.01 Verbale della Conferenza dei Servizi del 05/12/2017
All. 02 Valutazione tecnico economica sul progetto
All.03 Permesso di Costruire n° 2106/2018 del 27/07/2018

1 PREMESSA.

Oggetto della presente Relazione Generale è la realizzazione di due spazi ubicati al piano primo, ed al piano secondo del Complesso San Donato – fabbricato facente parte dell'edificio previsto nel Piano di Recupero dell'ex Area Fiat a Novoli, Firenze.

- Con deliberazione n. n.2013/C/00056 dell'11.11.2013 il Consiglio comunale di Firenze ha approvato il piano di recupero (PDR) di completamento dell'area ex FIAT a Novoli, originariamente approvato con DPGR n. 1168 del 26.09.1994;
- il Piano di Recupero ha acquistato efficacia con la pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 51 del 18.12.2013;
- in data 19.12.2014 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica del Piano di Recupero, ai rogiti del notaio Luigi Rogantini Picco, rep. 13116 fasc. 4884, fra l'Amministrazione Comunale e la Società Immobiliare Novoli Spa proprietà del complesso;
- nel PDR di completamento è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di infrastrutturazione generale indispensabili ad un corretto completamento dell'ambito urbano oggetto dell'intervento che dovranno essere obbligatoriamente realizzate dalla Società Immobiliare Novoli Spa;
- in particolare nella convenzione sottoscritta:

l'art. 6 - AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE stabilisce che

"IMMOBILIARE NOVOLI S.p.A.", come sopra rappresentata, si obbliga altresì a far cedere al Comune a titolo gratuito i locali posti ai piani primo e secondo del fabbricato denominato "UMI F" ed individuati nel successivo art. 18, attualmente di proprietà della controllata "SANDONATO S.r.l.", la quale, come sopra rappresentata, a ciò si obbliga. (comma 4);

Per quanto concerne la piazza interna all'"UMI F", con la Convenzione sottoscritta fra il Comune di Firenze, la Società "Immobiliare Novoli S.p.A." e la Società "Sandonato S.r.l." in data 16 aprile 2014 ai rogiti del Notaio Luigi Rogantini Picco di Firenze, in pari data, repertorio n. 13067, sopra citata, per sancire e regolamentare l'uso pubblico della piazza interna all'"UMI F", Immobiliare Novoli e Sandonato si sono impegnati a garantire o far garantire l'apertura al pubblico e con modalità orarie stabilite di concerto con il Comune e hanno assunto ogni onere relativo alla pulizia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e all'illuminazione degli spazi oggetto della suddetta Convenzione. (comma 5);

l'art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, al comma 1, riporta fra le opere a carico di Immobiliare Novoli Spa:

sistemazione ai fini della destinazione pubblica degli spazi ubicati ai piani primo e secondo all'interno dell'edificio denominato "UMI F" come descritti al successivo art. 18 (lettera b);

l'art. 11 - IMPORTO DELLE OPERE AMMESSE A SCOMPUTO ammette a scomputo dagli importi di oneri di urbanizzazione secondaria:

sistemazione ai fini della destinazione pubblica degli spazi da cedere all'Amministrazione comunale ai piani primo e secondo dell'"UMI F", secondo un progetto da concordare con l'Amministrazione comunale, Euro 1.300.000,00 (valore presunto) (lettera d2);

l'art. 18 - LOCALI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO DENOMINATO "UMI F" stabilisce che:

"IMMOBILIARE NOVOLI S.p.A.", come sopra rappresentata, si obbliga inoltre a far cedere gratuitamente al Comune di Firenze, entro 3 (tre) mesi dalla richiesta e comunque, al più tardi, entro 3 (tre) mesi dall'ultimazione delle opere previste dal PDR di completamento, parte dell'immobile denominato "UMI F", attualmente di proprietà della controllata "SANDONATO S.r.l.", la quale, come sopra rappresentata, a ciò espressamente si

obbliga, per una superficie di mq. 2.227, ubicata ai piani primo e secondo dell'immobile nella posizione indicata nelle planimetrie allegate al presente atto sotto lettere "C2" e "C3" nello stato attuale in cui si trova, impegnandosi a sistemarli per la destinazione pubblica secondo un progetto distributivo e funzionale da concordare con l'Amministrazione comunale.

I locali oggetto della cessione, attualmente destinati a logge e spazi di connessione interni all'edificio, sono e resteranno collegati in modo stabile alla sottostante piazza in uso pubblico attraverso scale fisse e mobili e ascensori di uso comune.

Il Comune si impegna ad utilizzare tali locali per attività pubbliche compatibili con le funzioni inserite nell'edificio e secondo il progetto di cui al primo capoverso, specie per quanto riguarda i collegamenti, la distribuzione impiantistica e le capacità complessive dell'edificio.

I costi di gestione dell'intero complesso, quindi guardiania, illuminazione delle parti comuni, pulizia delle parti comuni, sorveglianza, gestione e consumi relativi al parcheggio interrato, resteranno a totale carico di Sandonato.

I costi relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno ripartiti tra Sandonato e Comune di Firenze in base alle tabelle millesimali che saranno approvate di comune accordo.;

2 ITER PROGETTUALE E PRATICHE AUTORIZZATIVE DELL'INTERVENTO

- Con delibera n.2014/G/00070 del 21.03.2014 la Giunta comunale ha approvato lo schema di convenzione relativo alla costituzione della servitù in uso pubblico della piazza, gallerie, ballatoi e collegamenti verticali dell'edificio UMI F.
- in data 12/01/2016 con deliberazione n. 2016/G/00004 la Giunta comunale di Firenze ha approvato le Linee Guida della progettazione relativa alla destinazione pubblica dei locali all'interno dell'edificio denominato UMI "F" all'interno del Piano di recupero di completamento per area ex FIAT a Novoli; al contempo si individua nell'arch. Mario Pittalis (responsabile della P.O. Interventi di Restauro Urbano del servizio Belle Arti e Fabbrica di Palazzo Vecchio della Direzione Servizi Tecnici del Comune di Firenze) il referente e coordinatore per conto dell'Amministrazione Comunale sia in fase progettuale che esecutiva, con funzione del supporto al progettista nominato da Immobiliare Novoli.
- In data 18/10/2017 (prot. 324500/10421/2017/SUAP) è stata presentata l'istanza di valutazione del progetto al locale comando dei Vigili del Fuoco, in ottemperanza al DM 19/08/96 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio dei locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo", configurandosi, nel caso in esame, l'attribuzione dell'attività 65.2.C secondo classificazione del DPR 151/2011
- In data 17/11/2017 con prot. 361303/2017 è stato presentato il progetto alla Direzione Urbanistica del Comune di Firenze per la convocazione della Conferenza dei Servizi.
- In data 20/11/2017 La Direzione Urbanistica ha trasmesso la convocazione per la Conferenza dei Servizi, programmata per il giorno 05/12/2017.
- In data 18/12/2017 (comunicazione prot. U.0025951) il locale Comando dei Vigili del Fuoco ha rilasciato parere favorevole al progetto, richiedendo a titolo di prescrizione, come da prassi, l'obbligo di presentare la SCIA ai fini della sicurezza antincendio, prima dell'esercizio dell'attività. **(ALL.01)**
- In data 5/12/2017 si è tenuta la Conferenza dei Servizi presso la Dir. Urbanistica.
- In data 29/12/2017 Con prot. GP 405265/2017 è stato trasmesso il verbale della Conferenza dei Servizi **ALL.02.**

- In data 26/01/2018 con prot. 29539/2018 Immobiliare Novoli ha consegnato il progetto aggiornato in funzione delle risultanze della Conferenza dei Servizi, unitamente alla richiesta formale di rilascio del PdC.
- In data 20/03/2018 con prot. GA92474/18, Immobiliare Novoli ha presentato alla Direzione Urbanistica l'aggiornamento di n° 3 documenti, chiedendone la sostituzione; i documenti sono RT-I (Relazione Tecnica Impianti), CME-I (Computo Metrico Estimativo Impianti), Q-EC (Quadro Economico).
- In data 18/04/2018 con prot. GP126656/18 la Dir. Urbanistica ha trasmesso la valutazione tecnico economica sul progetto a firma dell'Arch. Mario Pittalis, per l'adeguamento degli elaborati progettuali al fine del rilascio del Permesso di Costruire; con la citata nota il coordinatore del progetto ha richiesto di annoverare tra i futuri oneri dell'appaltatore anche quelli legati alle migliorie architettoniche ed impiantistiche; all'uopo sono stati aggiunti all'E.P.U., su indicazione del coordinatore del progetto, n° 8 nuovi prezzi **ALL.03**.
- In data 29/05/2018 con prot. 173588/18, è stato consegnato l'aggiornamento dei soli documenti di progetto variati a seguito delle modifiche richieste in data 18/04/2018 ; i documenti aggiornati e/o integrativi sono : tavola di progetto AR25; CME-c (Computo Metrico Estimativo opere Civili), Computo Metrico Estimativo Impianti), Q-EC (Quadro Economico).
- In data 17/07/2018 il Comune di Firenze-Direzione Urbanistica ha comunicato che ai fini del formale rilascio del Permesso di Costruire, Immobiliare Novoli è tenuta a presentare l'attestazione dell'avvenuto pagamento di una marca da bollo da € 16,00 .
- In data 23/07/2018 erano comunicati alla Direzione Urbanistica i dati dell'accredito di € 16,00, per il rilascio del Permesso di Costruire.
- In data 27/07/2018 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 2106/18 **ALL.04**.
- A margine della nota, si evidenzia che non è stato necessario richiedere autorizzazioni preventive in quanto il fabbricato di cui trattasi non è gravato da vincoli quali l'ambientale, il paesistico, vincoli della Soprintendenza ai beni artistici etc.

3 STATO ATTUALE E DI PROGETTO DEGLI SPAZI COMUNALI

3.1 Descrizione generale dell'immobile

Lo stato attuale riportato nelle tavole allegate al presente permesso di Costruire sono quelle rappresentate nella variante finale art 142 del 03/11/2011 Prot. G.A. 60661/2011. I locali da cedere all'Amministrazione Comunale sono situati al primo e secondo piano del centro Polifunzionale "San Donato", interno all'area di PdR ex Fiat, ubicato all'angolo tra la via di Novoli e via Forlanini, in posizione che è attualmente facilmente raggiungibile dal centro, e che lo sarà ancor di più quando entrerà in funzione il potenziamento della rete di trasporto pubblico attuato tramite la nuova linea della tranvia, per la quale è prevista una fermata in corrispondenza di detto centro; ne risulta una posizione strategica per la funzione di centro di aggregazione sociale di differenti fasce de età.

I locali di cui trattasi hanno attualmente la destinazione di logge, come risulta dalla variante sopra citata; il grado di finitura degli ambienti è di seguito descritto:

- al piano primo, il grande spazio interno a doppio volume, di superficie pari a mq 876 ed altezza interna di 11,65 ml si presenta completo di pavimentazione in gres; le chiusure perimetrali sono realizzate con facciata continua composta da telai in alluminio e pannelli vetrati o, in corrispondenza dei pilastri, pannelli opachi; il

soffitto del doppio volume è a vista, ed i pilastri interni sono rivestiti in lamiera di alluminio; adiacenti al locale a doppio volume, gli altri locali al piano primo, di superficie complessiva pari a circa mq 490 ed altezza netta di 3.40 ml risultano completi di pavimento in gres, controsoffitto in cartongesso, e pilastri rivestiti con pannellature in cartongesso, aventi funzione estetica e di carterizzazione degli impianti che attraversano il volume. Fa parte delle aree da cedere al Comune anche una porzione di terrazzo perimetrale, di superficie pari a circa mq 42, esterna alle logge, eseguita con pavimento sopraelevato in piastrelle cementizie 40x40 poggianti su guaina impermeabile.

- il piano secondo è caratterizzato da un balcone perimetrale che si affaccia sull'area a doppio volume, di superficie pari a circa mq 144, e da locali interni di altezza circa 6,90 ml e di superficie complessiva pari a circa mq 675. Il grado di finitura risulta del tutto simile a quello dei locali del piano sottostante; il pavimento è in gres, le chiusure perimetrali sono realizzate in parte con facciata continua composta da telai in alluminio e pannelli vetrati o, in corrispondenza dei pilastri, opachi (confine con corridoi e disimpegni comuni e con terrazzo – passerelle U.S.); la divisione con i locali dell'adiacente centro fitness è realizzata con pannellature opache, mentre la separazione con il corridoio che ospita i montacarichi e la passerella è in muratura. Nelle aree del piano secondo non sono presenti controsoffitti; i pilastri sono completi di carter metallici di colore RAL 6033. Fa parte delle aree da cedere al Comune di Firenze anche una porzione dei percorsi comuni del centro polifunzionale, di superficie pari a 45 mq, ubicata in corrispondenza dell'accesso alle scale mobili del piano secondo; lo spazio residuo, che resterà nella disponibilità degli utenti del centro è sufficiente a garantire condizioni ottimali di movimentazione ed utilizzo delle strutture del centro.

La dotazione impiantistica è limitata al solo impianto di illuminazione a servizio della zona a doppio volume e di quelle circostante; l'impianto è attualmente collegato al circuito della illuminazione condominiale. Non è presente impianto di riscaldamento, e non sono presenti servizi igienici.

Le finiture sono state progettate e realizzate in conformità alla destinazione d'uso risultante nella citata variante finale; non essendo prevista né prevedibile una futura riconversione delle aree, parte degli elementi di finitura dovranno essere necessariamente sostituiti per adeguare le caratteristiche prestazionali agli standard normativi vigenti; a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si segnala che buona parte delle partizioni vetrate perimetrali potranno essere sostituite se le prestazioni termiche non risultassero conformi alla normativa vigente; parimenti, alcune partizioni di divisione con altri locali dovranno avere requisiti di resistenza al fuoco che attualmente non sono garantiti.

3.2 Progetto definitivo - Descrizione generale degli interventi

Il progetto di riconversione degli spazi prevede una netta distinzione tra le attività svolte al piano primo e secondo, tanto è che gli spazi ai due piani saranno fisicamente separati e collegati esclusivamente tramite i percorsi orizzontali e verticali comuni del centro polifunzionale, al pari delle altre attività presenti.

Il primo piano ospiterà attività ludico-didattiche mirate per ragazzi nella fascia di età 6-12 anni. Lo spazio a doppio volume non sarà modificato né parzializzato, le altre zone del piano primo saranno suddivise in modo da ospitare 5 sale, che saranno, in un futuro, pensate ed allestite per stimolare l'autonomia, la creatività e l'apprendimento dei bambini e ragazzi grazie al gioco, separate ma all'occorrenza collegabili tramite apertura di porte di comunicazione interne. Completa questa zona una sala multimediale in cui dovranno essere svolte attività dove la tecnologia gioca un ruolo fondamentale. Sempre al piano primo trova posto anche un deposito, e l'area dei servizi igienici, specifici per bambini, oltre che quelli per adulti e per disabili, con le necessarie separazioni per i sessi.

All'ingresso dei locali, ubicato in prossimità dello sbarco delle scale mobili del centro, è presente una piccola area per uffici, con annesso un archivio, ed un servizio igienico esclusivo per il personale addetto..

Le finiture previste negli spazi non sono compatibili con quelle attualmente presenti; fatta eccezione per il locale tecnico, negli altri ambienti i pavimenti in gres saranno ricoperti da teli in materiale sintetico, e precisamente:

- da teli in linoleum di spessore 3.5 mm, sufficiente a garantire un adeguato abbattimento acustico, nel locale a doppio volume, nelle sale e nell'aula multimediale;
- da teli in linoleum di spessore 2.5 mm nel deposito e nelle zone uffici;
- da teli in PVC di spessore 2.5 mm nella zona dei servizi igienici;

E' da prevedere che nelle zone dedicate ai giochi ed alla didattica sia realizzabile una pavimentazione multicolore.

I solai orizzontali, di separazione tra il primo e il secondo piano, saranno controsoffittati mediante pannelli, di dimensione 120x60cm, in lana di legno mineralizzata legata con cemento Portland bianco, tipo Celenit, che potranno essere disposti in orizzontale, solidarizzati ad una struttura metallica fissata all'intradosso dei solai, oppure secondo una sequenza di pannelli verticali pendinati a soffitto, con lo scopo di migliorare le prestazioni acustiche dei locali nei quali sono inseriti; le zone trattate con ciascuna tipologia di controsoffitto sono evidenziate nell'abaco di progetto (Tav. AR0.22). Le separazioni verticali con le zone esterne ai locali del Comune, ubicati in aree non a cielo libero, saranno realizzate con muratura resistente al fuoco EI120; le altre divisioni con l'esterno, sia quella che guarda il ballatoio pubblico, che quella verso il ballatoio esterno su Via Ragghianti, replicheranno l'esistente facciata continua, anche se, per motivi legati al rispetto delle trasmittanze termiche, parte dei vetri potranno essere sostituiti.

Il rivestimento dei pilastri, ove non necessario a nascondere reti impiantistiche, sarà rimosso ed i pilastri saranno semplicemente intonacati.

Il piano secondo è destinato ad ospitare due grandi spazi polifunzionali, aventi principale funzione di sala lettura, ma riconvertibili anche per altri scopi; lo spazio più ampio, di superficie di circa 331 mq affaccia sul doppio volume, ed è separato da questo tramite una muratura che, considerata la sensibile differenza tra le funzioni

degli spazi confinanti, dovrà garantire un adeguato abbattimento acustico; le funzioni dei due piani sono fisicamente separate e non compatibili, ma ciò nonostante per gli utenti delle sale multifunzionali del piano secondo sarà possibile vedere le attività della sottostante ludoteca attraverso 10 finestre ubicate nella grande muratura di separazione del doppio volume. Adiacente alle due sale trovano posto uno spazio guardaroba avente funzione anche di deposito oggetti, e un'area bagni dedicata al pubblico delle sale. All'ingresso dei locali, ubicato in prossimità dello sbarco delle scale mobili del centro, è presente una piccola area per uffici, con annesso un archivio, ed un servizio igienico esclusivo per il personale addetto. Separato dal centro culturale, ma fisicamente raggiungibile tramite una porta vi è il ballatoio di servizio che porta al locale tecnico.

Le finiture delle due grandi sale al piano secondo sono realizzate con gli stessi materiali utilizzati per il piano primo, anche se gli spessori, i colori e la disposizione dei materiali saranno necessariamente adattate alle specifiche funzioni. Le pavimentazioni delle due grandi sale saranno realizzate con teli in linoleum da 3,5 mm; nel deposito e nell'area uffici il pavimento sarà in linoleum da 2,5 mm, mentre la zona bagni, al pari del piano primo sarà pavimentata e rivestita con teli in PVC da 2,5 mm; nel ballatoio perimetrale di servizio e nel locale tecnico sarà conservata la pavimentazione esistente.

Tutti i solai di copertura dell'area del centro culturale, compreso quello della sala a doppio volume, dovranno essere controsoffittati per ridurre le dispersioni energetiche verso l'esterno. I controsoffitti saranno realizzati con pannelli, di dimensioni 120x60cm, in lana di legno mineralizzata legata con cemento Portland bianco, tipo Celenit, solidarizzati ad una struttura metallica fissata all'intradosso dei solai. Le due grandi sale inoltre saranno dotate anche di una serie di pannelli, sempre in lana di legno mineralizzata tipo celenit, disposti in verticale, secondo una sequenza di pannelli pendinati a soffitto posizionati a differenti altezze, variabili tra 5,00 e 6,00 ml da quota pavimento, in modo da riprodurre a soffitto un "effetto onda", come riportato nelle tavole di progetto (Tav. AR0.22).

Le centrali dell'impianto di condizionamento ed i pannelli fotovoltaici e solari saranno ubicati al piano terzo, sul terrazzo condominiale posto in copertura dei locali da cedere all'Amministrazione Comunale. Le aree interessate dalla presenza degli impianti a servizio degli spazi comunali non sono oggetto di cessione, ai sensi della vigente Convenzione; pertanto al termine dei lavori, ed alla consegna dei locali, sarà istituita una servitù gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzo di parte del terrazzo al piano terzo e per il passaggio dei collettori all'interno degli spazi di proprietà della Sandonato srl.

La superficie del terrazzo occupata da macchinari ed attrezzature a servizi degli spazi comunali sarà fisicamente separata tramite realizzazione di grigliato metallico.

3.3 Progetto definitivo - Congruenza con le linee guida della progettazione

Il progetto è stato sviluppato con il supporto del referente dell'Amministrazione Comunale, Arch. Mario Pittalis, nominato con provvedimento dirigenziale n° 2015/DD/06320 del 01/09/2015.

La principale modifica, concordata con l'Amministrazione Comunale, rispetto alle citate linee guida, consiste nella rinuncia all'inserimento della superficie soppalcata sul lato nord dell'immobile. Gli spazi aggiuntivi, accessibili all'interno del secondo piano, erano destinati allo svolgimento di attività gestionali e laboratori.

La soluzione di progetto, di cui alla presente istanza, prevede invece che le attività socioculturali ed educative a carattere intergenerazionale possano trovare compimento e completo sviluppo esclusivamente sui due piani attualmente disponibili; si è deciso pertanto di disporre di minori superfici ma caratterizzate da notevoli altezze; con questa scelta, nei locali del piano secondo, di altezza netta pari a 6,90 ml, è stato possibile ottenere effetti di notevole impatto architettonico, tra i quali si segnala l'effetto "onda" che si intende realizzare con il controsoffitto delle sale lettura-incontri e multimediale.

3.4 Progetto definitivo - Criteri generali di progettazione

La progettazione definitiva delle opere civili e degli impianti risponde ai Criteri Ambientali Minimi riportati nel DM del 11/10/2017; in particolare, il progetto è stato sviluppato tenendo conto dei seguenti criteri:

- rispetto delle condizioni di comfort termo-igrometrico
- controllo dell'incremento pari al 10% della potenza prodotta da impianti a fonti rinnovabili o con sistemi alternativi ad alta efficienza (rif. Par. 2.3.3 DM 11/10/17)
- distribuzione e posizionamento dei quadri elettrici, al fine di ridurre al minimo le esposizioni a campi elettromagnetici da parte dell'utenza, in conformità a quanto indicato dal par. 2.3.5.4 del DM 11/10/17
- comfort acustico, tramite la valutazione sulla classe acustica ai sensi UNI 11367.
- caratteristiche dei materiali impiegati rispondenti ai requisiti di idoneità al riutilizzo, recupero, riciclaggio disposti dal DM 11/10/2017
- caratteristiche dei materiali impiegati rispondenti ai requisiti del contenuto di percentuale in peso derivante da materia recuperata o riciclata, come da DM 11/10/2017

Lo sviluppo del progetto esecutivo sarà disciplinato dai medesimi criteri normativi.

3.5 Progetto definitivo - Progettazione degli impianti

La dotazione impiantistica consta dei seguenti impianti:

- IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Sono previsti impianti a pompa di calore del tipo a volume di refrigerante variabile, ad espansione diretta, condensati ad aria. Gli impianti saranno suddivisi nelle seguenti zone: a) loggia (Doppio Volume), b) zona Aule Piano Primo, e c) zona Sala Incontri e Polivalente.

Le unità esterne saranno collocate in copertura, mentre le unità interne saranno del tipo fan-coil a mobiletto per la Zona Aule Piano Primo e la Zona Sala Incontri, mentre saranno del tipo fan-coil canalizzabile per la Loggia. Per ogni zona, saranno inoltre previsti impianti aeraulici per il rinnovo dell'aria che prevede l'utilizzo di un recuperatori di calore conformi alla Norma ErP2018.

Ogni zona avrà il proprio distinto impianto di climatizzazione e rinnovo dell'aria.

- IMPIANTI IDRICO SANITARI

Per ogni blocco di servizi igienici, rispettivamente posti al primo piano (Zona Aule) e al secondo piano (Zona Sala Incontri e Sala Multimediale), saranno previsti impianti indipendenti sia per l'approvvigionamento idrico che per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per la produzione di acqua calda sanitaria saranno previste delle apposite pompe di calore dotate di accumulo idrico integrate con pannelli solari termici, al fine di poter produrre acqua calda con almeno il 50% di energia ricavata da fonti rinnovabili secondo quanto richiesto dal Regolamento Edilizio Comunale e D.M. 26.06.2015.

L'energia rinnovabile sarà in parte ricavata dai pannelli solari termici ed in parte dalla pompa di calore.

- IMPIANTI ELETTRICI DI POTENZA E ILLUMINAZIONE ORDINARIA

Saranno previsti due contatori separati, il primo servirà la Loggia e la Zona delle Aule; il secondo servirà la Zona della Sala degli Incontri e la Sala Polivalente del secondo piano.

Ogni zona avrà la propria distribuzione elettrica, comprensiva di: il quadro elettrico principale, quadri elettrici secondari ad esso subordinati, oltre ad un proprio distinto contatore.

Per l'illuminazione di emergenza saranno utilizzate sia plafoniere dedicate che apposite plafoniere per l'illuminazione ordinaria equipaggiate con kit emergenza. L'illuminamento sarà sufficiente a produrre almeno il quantitativo di lux minimi in prossimità delle uscite di emergenza e nei percorsi di fuga.

- IMPIANTI ELETTRICI DI RILEVAMENTO FUMI SEGNALAZIONE E ALLARME

Per ogni distinta zona, l'impianto sarà composto dalle condutture e dai cavi elettrici che avranno origine dalla propria centrale rivelazione incendi di zona e termineranno ai vari rilevatori, pulsanti, avvisatori acustici, ecc..

- IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Per ogni zona sarà prevista una determinata quantità di pannelli fotovoltaici collegati all'impianto elettrico, necessaria a produrre energia elettrica da fonti rinnovabili, secondo quanto prescritto dal D.Lgs 28/2011.

Maggiori dettagli sugli impianti sono riportati nella relazione tecnica dedicata

4 CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI, CON RIFERIMENTO ALLE NORME TECNICHE DELLE COSTRUZIONI

L'intervento in oggetto rientra nella categoria 8.4.3 di cui al cap. 8, par. 8.4 delle Norme tecniche delle Costruzioni, e consiste in interventi locali su elementi strutturali secondari quali controsoffitti e pareti in cartongesso. Si rimanda al progetto esecutivo per l'elaborazione dei particolari costruttivi di dette lavorazioni, in conformità con le NTC.

I lavori previsti non comportano alcuna alterazione dei carichi di esercizio, così come quantificati nel progetto strutturale redatto e firmato dal dott. Ing. Domenico Andreacchi, (Ordine degli Ingegneri di Bologna al n° 4785/A), e depositato con il n° protocollo 127546 del 09/03/2007 presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile – area vasta di Firenze, Prato, Pistoia, Arezzo.

Il cambio di destinazione d'uso delle superfici non comporta aumenti dei carichi di progetto, in quanto i carichi accidentali previsti rientrano nelle categorie C1 o C2 di tab. 3.1.II, e sono quantificabili in un valore massimo di 4.0 KN/mq; essi risultano quindi inferiori ai carichi di progetto, pari a 5.0 KN/mq.

Parimenti, i carichi accidentali di progetto del piano 3 sono pari a 3.0 KN/mq e risultano ampiamente superiori a quelli trasmessi alla struttura dalla batteria di pannelli solari.

5 VERIFICA DI RISPONDENZA AI REQUISITI DI CUI ALL'art. 25 comma 2c, comma 2d del DPR 207/2010

In merito a quanto prescritto dall'**art. 25 c2c**, si rileva che i materiali e semilavorati che sono oggetto di demolizione e/o rimozione sono, nella maggior parte dei casi, elementi in vetro ed alluminio, pertanto riciclabili e per essi non si configura la necessità di conferimento in discarica autorizzata; è invece previsto il conferimento presso centri di raccolta, riciclo e riutilizzo.

Per i materiali oggetto di conferimento in discarica, con codice CER 17.09.04 le quantità in gioco sono trascurabili, in quanto riferite alla demolizione del cordolo di base di una recinzione metallica.

In merito a quanto prescritto dall'**art. 25 c2d**, si rimanda ai documenti AR0.19 ed AR0.20 per le verifiche puntuali; in questa sede si riportano i criteri di base per la progettazione in conformità alla Legge 13/89, al D.M. 14/06/1989 n.236 e al D.P.G.R 41r/2009.

In riferimento all'art. 3 "Criteri di progettazione" del D.M. n.236/89 il progetto garantisce il requisito di accessibilità, cioè la totale fruizione del bene nell'immediato per gli spazi esterni, per gli spazi comuni, per gli spazi destinati ad attività sociali.

In riferimento all'art. 5 "Aree e percorsi pedonali" del d.p.g.r. 41r/2009 il progetto garantisce un percorso preferibilmente in piano e con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotta o impedita capacità motorie.

I percorsi pedonali, ivi compresi i cambi di direzione, sono dimensionati in conformità alla vigente normativa.

In riferimento all'art. 10 "Accessi esterni agli edifici" del d.p.g.r. 41r/2009 il progetto garantisce che gli spazi, i varchi e le porte esterne di ingresso sono realizzati allo stesso livello dei percorsi pedonali. Gli accessi presentano una larghezza utile di passaggio di almeno 1,50 metri; eventuali dislivelli dei percorsi, purché arrotondati o smussati sono di altezza non superiore a 2,5 centimetri. Il piano di eventuali collegamenti verticali è realizzato allo stesso livello d'accesso, posti in prossimità delle scale mobili. Gli spazi antistanti e retrostanti l'accesso sono in piano e si estendono per ciascuna zona per una misura non inferiore a 1,50 metri. In tali spazi è garantita una protezione agli agenti atmosferici.

In riferimento all'art 11 del d.p.g.r 41R/2009 "porte, finestre, parapetti" il progetto prevede che:

tutte le porte di accesso al Centro Culturale hanno luce netta non inferiore a 90 cm; porte finestre e porte finestre sono dotate di meccanismi di apertura e chiusura facilmente manovrabili e percepibili.

La dimensione delle porte interne è di almeno 80 cm; le porte di sicurezza avranno luce netta pari a 120cm.

Le maniglie delle porte sono preferibilmente del tipo a leva, di altezza compresa tra 85 e 95 centimetri. Per le finestre, l'altezza delle maniglie o dispositivo di comando è compresa tra 1 metro e 1,30 metri; le finestre hanno parapetto ad almeno 1 metro dal pavimento.

In riferimento all'art. 12 del d.p.g.r 41r/2009, e "pavimentazione delle parti comuni" il progetto prevede l'uso di pavimentazioni antisdrucciolevoli e realizzati con materiali idonei che ne garantiscono anche la perfetta planarità e continuità.

In riferimento all'art 13 "Locali igienici" del d.p.g.r 41r/2009 il progetto prevede all'interno del Centro Culturale San Donato la realizzazione di un locale igienico accessibile mediante un percorso continuo orizzontale.

All'interno dei locali igienici sono rispettati i limiti dimensionali da norma .

In riferimento all'art. 14 del d.p.g.r 41r/2009, e "attrezzature di uso comune" il progetto prevede che il posizionamento di queste è previsto ad un'altezza di 1,20 metri dal pavimento, ele prese di corrente sono poste ad un'altezza minima di 45 centimetri. Piastre e pulsanti sono facilmente individuabili anche in condizioni di scarsa o assente visibilità e protetti dal danneggiamento per urto.

In riferimento all'Art.15 relativo alle "Piattaforme di distribuzione, corridoi, passaggi", il progetto garantisce lo spostamento dal centro Polifunzionale al centro Culturale, sia all'interno del Centro Culturale stesso, come si evince dagli elaborati AR0.19 ed AR0.20.

In riferimento al "capo IV Locali pubblici e luoghi aperti al pubblico, art. 20 Sale e luoghi per riunioni, spettacoli e ristorazione" si garantisce che:

almeno una zona all'interno di sale e luoghi adibiti a riunioni, spettacoli, sia al piano primo che secondo, è agevolmente raggiungibile mediante un percorso continuo in piano, ed è predisposta all'utilizzo anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Gli stessi luoghi, che sono soggetti alla vigente normativa antincendio, sono stati progettati in maniera tale da consentire, in caso di emergenza, di raggiungere agevolmente una via di esodo accessibile o un luogo sicuro statico così come definito dal Decreto Ministeriale 30 novembre 1983

In riferimento all'art. 21 Arredi Fissi" si garantisce che la disposizione e le caratteristiche degli arredi fissi è idonea a non costituire ostacolo o impedimento per lo svolgimento di attività anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie.

6 VERIFICA DI RISPONDENZA AL PROGETTO PRELIMINARE – Rif.art. 25 c2g del DPR 207/2010

Si attesta la rispondenza del progetto definitivo al progetto preliminare, così come modificato a seguito di:

- prescrizioni ricevute in Conferenza dei Servizi del 05/12/2017,
- richieste dell'A.C. di modifica in data 18/04/2018

7 PIANO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO

Per garantire il regolare funzionamento degli impianti comuni (condizionamento, illuminazione, produzione energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici, produzione acqua calda sanitaria con pannelli solari etc.) è stato redatto uno specifico "Piano di manutenzione e di intervento", riportante le tempistiche previste per la verifica e per gli interventi di ripristino di eventuali malfunzionamenti, fermo restando l'obbligo dell'Appaltatore di sviluppare il PMO nell'ambito del progetto esecutivo dell'opera.

8 VALUTAZIONE DELLE OPERE

Le opere progettate sono periziate applicando il prezzario ufficiale di riferimento della "Regione Toscana" , versione anno 2017.

Il prezzario è utilizzato, per quanto possibile, anche per la redazione di eventuali "Nuovi Prezzi" .

In mancanza di titoli in tale prezzario, al fine della redazione delle analisi prezzi, si fa riferimento ad Offerte economiche da imprese specializzate nel settore, per titoli completi.

Sono state allegate alle "Analisi dei Prezzi" le necessarie schede tecniche ed i relativi preventivi redatti dai fornitori interpellati.

Si allega inoltre il Computo Metrico Estimativo di dettaglio per le opere in progetto; i computi sono accompagnati ove possibile dalla individuazione grafica delle quantità computate.

Gli oneri per la sicurezza, sia diretti che indiretti, sono stati valutati separatamente con un computo metrico estimativo allegato al Piano di Sicurezza.

Il computo Metrico Estimativo tiene conto anche delle voci che potranno essere inserite nella gara di appalto, da indire a seguito dell'ottenimento del PdC. Tali voci rappresentano le migliori richieste ai concorrenti da apportare alle finiture di maggiore impatto architettonico:

- Controsoffitto delle due sale principali al piano 2
- Controsoffitto dell'ambiente a doppio volume a piano 1
- Parete divisoria al secondo piano, sul doppio volume
- Riallestimento dei telai con tubolari metallici interni alle sale principali del piano 2 che non saranno smontati insieme agli infissi

9 CRITERI ED ELABORATI DEL PROGETTO ESECUTIVO

Il progetto Esecutivo sarà redatto sulla base del progetto definitivo posto a base di gara, nel rispetto dei seguenti elementi tecnico-progettuali che costituiscono le invarianti del progetto:

- L'ORGANIZZAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE intesa come conferma e valorizzazione delle principali scelte generali inserite nel progetto architettonico;
- LA VOLUMETRIA INTERNA basata sul mantenimento e valorizzazione delle altezze e dimensioni esistenti;
- L'INFORMATIZZAZIONE dell'intera struttura intesa come l'applicazione e disponibilità dei più avanzati sistemi di domotica e di connessioni in rete, così come di controllo telematico dei sistemi impiantistici;
- Il COMFORT e LA FUNZIONALITÀ IMPIANTISTICA inteso come massima attenzione alla sinergia positiva tra impianti e comfort dell'utenza, risparmio e funzionalità delle scelte esecutive impiantistiche;
- L'ORGANIZZAZIONE DI CANTIERE intesa come completa aderenza alle indicazioni del progetto definitivo e particolare attenzione al rispetto della funzionalità della struttura commerciale esistente.

Il progetto esecutivo sarà inoltre corredato da:

- Relazioni specialistiche e calcoli per gli impianti elettrici e meccanici; non sono richiesti calcoli per la struttura, ad eccezione delle verifiche di legge per le strutture secondarie.
- Crono-programma dei lavori, sviluppato con un livello di dettaglio almeno pari al livello di dettaglio indicato nel cronoprogramma parte del progetto definitivo.
- Piano di manutenzione dell'opera, redatto tenendo conto dell'opera effettivamente realizzata allo scopo di garantire nel tempo il mantenimento delle caratteristiche di qualità e di efficienza; il Piano di Manutenzione deve essere costituito dai tre seguenti documenti operativi: a) manuale d'uso; b) manuale di manutenzione; c) programma di manutenzione.
- Piano CMF (colori, materiali, finiture);
- Piano dell'accessibilità e della comunicazione;
- Modello tridimensionale digitale aggiornato

Il progetto esecutivo può essere completato in 60 giorni, in considerazione degli elementi invarianti che necessitano esclusivamente di approfondimento tecnico ma non di sostanziale revisione.

Tanto premesso, le scadenze principali riportate nel capitolato speciale, nel Piano di Sicurezza e Coordinamento, oltre che nel contratto, si possono riassumere come da seguente tabella:

Fase	Durata (gg solari consecutivi)
Progetto esecutivo	60
Verifica del progetto esecutivo, in conformità all'art. 45 DPR 207/2010	30
Esecuzione lavori	300

:



Comando Provinciale Vigili del Fuoco
FIRENZE
pericula ignesque amo et domo
U.O. Prevenzione e Sicurezza Tecnica

dipvvf.COM-FI.REGISTRO
UFFICIALE.U.0025951.18-12-2017.h.09:15

Prat. n. **44765** (specificare nella risposta il numero di pratica)

Riferimento SUAP nota prot. n°324500/10421/2017/SUAP del 18/10/17

P20T.

Al SUAP di FIRENZE

Oggetto: Art. 3 DPR 151/2011 - Valutazione progetto C per i lavori di: modifiche;
Ragione Sociale: SANDONATO SRL;
Ludoteca e spazi ricreativi aperti al pubblico, all'interno del complesso poli-funzionale sito in VIA DI NOVOLI-DEI RASTRELLI-RAGGHIANI- n° FORLANINI nel Comune di FIRENZE;
Legale Rappresentante: Giovanni Remigio LAZZARI;
Professionista: Ing. Benedetta GIACHI;
Attività n.: 65.2.C dell'Allegato I al DPR 151/2011:
Locali di spettacolo con capienza superiore a 200 persone

Esaminata la documentazione tecnico progettuale allegata all'istanza in oggetto e protocollata con n. 21786 in data 20/10/17 si esprime, per quanto di competenza e per la sola attività di categoria C, parere:

FAVOREVOLE

Prima dell'esercizio dell'attività il responsabile legale dovrà far pervenire a questo Comando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai fini della sicurezza antincendio, ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011, completa dell'asseverazione e della documentazione tecnica in quest'ultima indicata.

La ricevuta di presentazione della SCIA, costituirà titolo autorizzatorio all'esercizio dell'attività ai soli fini antincendio.

L'istruttore tecnico
Dott. Ing. Giulio Vannicelli Casoni

per IL COMANDANTE PROVINCIALE
Il Responsabile della U.O.
Arch. Carla Ottaviani

Firenze, 5 dicembre 2017

Piano di recupero di completamento area ex FIAT a Novoli
Progetto definitivo opere di urbanizzazione secondaria:
recupero ex Centrale Termica
Centro Culturale complesso San Donato (UMI F)
Conferenza di servizi

Verbale

PRESENTI

Comune di Firenze

Direzione Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica

Stefania Fanfani

Chiara Michelacci

Silvia Elmi

Direzione Servizi Tecnici

Mario Pittalis (delegato)

Direzione Patrimonio Immobiliare

Franca Benelli (delegata)

Direzione Corpo di Polizia Municipale

Massimo Billi (delegato)

Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità

Andrea Guidotti

Direzione Attività Economiche e Turismo

Laura Achenza

Enel Distribuzione Spa Firenze

Maurizio Donati

Alia Servizi Ambientali SpA

Angelo Fazio

Immobiliare Novoli

Luigi Carosella

Giovanni Lazzari

Chiara Bichi

Paolo Bonacorsi

Raffaele Gheri

Sono ASSENTI e hanno inviato un PARERE

Toscana Energia Spa

Publiacqua Spa

Sono ASSENTI

Comune di Firenze

Direttore Generale

Area di Coordinamento Tecnica

Direzione Ambiente
Direzione Urbanistica- Servizio Edilizia Privata

Regione Toscana
Direzione Difesa Del Suolo e Protezione Civile
Settore Genio Civile Valdarno Superiore
Telecom Impianti Telefonici Spa
Infostrada Spa
Wind telecomunicazioni Spa
Fastweb Spa

In data 5 dicembre 2017 alle ore 09.50, presso la sede della Direzione Urbanistica del Comune di Firenze, in piazza San Martino 2, alla presenza dei suindicati soggetti, viene formalmente dato inizio alla conferenza di servizi finalizzata all'acquisizione dei pareri di competenza sui progetti definitivi:

- recupero della ex Centrale Termica nell'area ex FIAT a Novoli
- Centro Culturale nel complesso San Donato (UMI F).

Conduce la seduta Stefania Fanfani direttore della Direzione Urbanistica e dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica con il supporto tecnico di Chiara Michelacci responsabile P.O. Piani Attuativi e Silvia Elmi.

Svolge le funzioni di segreteria Silvia Scarsella responsabile P.O. Supporto amministrativo Pianificazione urbanistica con l'ausilio di Claudia Ciapetti e Daniela Ottanelli.

Si dà atto della regolarità della trasmissione della documentazione mediante deposito sul server pubblico indicato nella nota di convocazione e nelle successive note di trasmissione nell'ambito del presente procedimento. Tale modalità è adottata in considerazione del rilevante peso informatico della documentazione oggetto di conferenza.

Si dà contestualmente atto che, in assenza di segnalazioni in merito, la documentazione è stata regolarmente e completamente acquisita dai partecipanti.

Stefania Fanfani apre la conferenza illustrando le due opere di urbanizzazione secondaria previste dal PDR di completamento ex FIAT Novoli, che consistono nel recupero della ex Centrale Termica da cedere gratuitamente all'A.C. per insediare un servizio pubblico, e nella sistemazione di uno spazio all'interno dell'UMI F anch'esso da cedere gratuitamente all'A.C. per la realizzazione di un centro culturale polivalente.

Seguono gli interventi dei presenti.

Comune di Firenze Direzione Urbanistica – Stefania Fanfani

Viene data lettura dei pareri pervenuti.

Laura Achenza arriva alle ore 9.58.

Enel Distribuzione Spa Firenze – Maurizio Donati

Relativamente ai due interventi esprime parere positivo. Presume che per il centro polivalente nella UMI F saranno necessarie un paio di utenze in bassa tensione attivabili mediante apposita richiesta.

Per quanto riguarda il recupero della ex Centrale Termica fa presente che attualmente non è presente alcuna fornitura, e che nelle vicinanze c'è una cabina MT/BT da poter utilizzare per le future necessità di fornitura.

Nella richiesta dovranno essere dettagliate le potenze delle forniture necessarie.

Fa infine presente che in caso di realizzazione di sottoservizi nella strada pubblica esistente fra la ex Centrale Termica e l'edificio KME dove sono presenti cavi di media e bassa tensione, sarà necessario un preliminare confronto con Enel per la rilevazione di eventuali interferenze.

Maurizio Donati esce alle ore 10.05.

Comune di Firenze Direzione Servizi Tecnici – Mario Pittalis

Fa alcune considerazioni di carattere generale che riguardano ambedue le opere che saranno soggette a procedure di gara, soffermandosi in particolare su:

- la validazione del progetto prevista dal Codice
- l'elaborazione del capitolato sulla base del prezzario della Regione Toscana
- i tre documenti fondamentali per l'espletamento della gara: il capitolato speciale d'appalto, il capitolato prestazionale e i criteri per l'offerta economicamente più vantaggiosa per i quali sarà fornita da parte della Direzione Servizi Tecnici una base di lavoro

Centro Culturale nel complesso San Donato (UMI F)

Il centro culturale polivalente ubicato nell'UMI F è articolato su due piani: il primo piano, con ingresso dal ballatoio pubblico, dedicato agli under 14 (dai 5 ai 14 anni) con varie sale di cui una più grande (dai 9 ai 14 anni) che dovrebbe diventare sede di laboratorio di robotica e 5 sale per i più piccoli; con una "piazza centrale" a doppio volume per ospitare eventi.

Al piano superiore sarà ubicato un centro culturale, con sala principale per incontri e letture, sale più piccole ed una sala polivalente che potrà essere legata ad un centro anziani o ad uno spazio giovani.

Osservazioni in merito al centro polivalente dell'UMI F:

- occorre inserire il confinamento dell'area di cantiere; relativamente alle pareti perimetrali, gli oneri di rimozione dei vetri e delle partizioni attuali non a norma devono essere posti interamente a carico di Immobiliare Novoli; occorre prestare particolare attenzione agli impianti attivi presenti nell'area di cantiere, da valutare attentamente in sede di contratto di appalto al fine di evitare contestazioni e riserve da parte dell'impresa aggiudicataria;
- per quanto riguarda il controsoffitto delle due sale principali (tipo CELENIT), occorre adeguare il prezzo in previsione di un particolare disegno e/o finitura architettonica al fine di evitare lavorazioni di scarsa qualità;
- per quanto riguarda la parete divisoria al secondo piano (sul doppio volume), occorre adeguare il prezzo in analogia al punto precedente;
- per quanto riguarda il controsoffitto dell'ambiente a doppio volume, occorre adeguare il prezzo per le stesse motivazioni dei due punti precedenti;
- relativamente all'adeguamento antincendio della parete verso Virgin Active, il costo deve essere posto interamente a carico di Immobiliare Novoli in quanto onere aggiuntivo dovuto alla presenza di un'attività confinante esistente;
- gli spogliatoi richiesti dal Quartiere 5 sono ricavabili nel locale al piano secondo denominato DEPOSITO che rimane a disposizione delle sale principali. Al fine di una migliore utilizzabilità di tali spazi, suggerisce di inserire una porta di collegamento verso gli adiacenti bagni.

Angelo Fazio arriva alle ore 10.10.

Immobiliare Novoli

Precisa che nel progetto non è prevista la cessione all'A.C. del terzo piano perché terrazza condominiale che verrà gravata da apposita servitù.

Comune di Firenze Direzione Servizi Tecnici – Mario Pittalis

Per quanto riguarda il recupero della ex Centrale Termica, un'osservazione di merito riguarda la scala esterna, che per motivi di corretta e sicura percorribilità del marciapiede pubblico non può essere posizionata lungo via Ragghianti e che quindi deve essere spostata sul lato opposto in aderenza al muro della proprietà confinante (art. 877 del Codice Civile).

Osservazioni in merito al recupero della ex Centrale Termica:

- sulla fornitura di gas occorre fare una valutazione in merito all'attività di somministrazione prevista;
- la tubazione dell'acqua ancora da realizzare nell'ultimo tratto di via Ragghianti verso via di Novoli, indicato da Publiacqua nel proprio parere, deve essere inserito fra le opere di urbanizzazione primaria;
- il costo dei cestelli e dei ponteggi deve essere inserito fra gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- i costi per la messa in sicurezza della ciminiera (comprensivi della sua parziale demolizione), così come i costi della messa in sicurezza agli altri piani, devono essere posti interamente a carico di Immobiliare Novoli; ciò al fine di intraprendere le procedure di gara per l'affidamento delle opere di recupero sulla base di uno stato di fatto privo di elementi di potenziale pericolo.

Immobiliare Novoli

In questo caso le interferenze con i cavi esistenti segnalati dal tecnico di Enel saranno da valutare in opportuna separata sede.

Per quanto riguarda la questione gas, ritiene opportuno prevedere già da ora nel progetto definitivo una fornitura di gas per la futura somministrazione.

Viene data lettura del parere Servizio Pianificazione urbanistica di seguito riportato.

CENTRO POLIVALENTE UMI F

1 | Verifica legittimità stato attuale: fatto salvo quanto già verificato nel PDR di completamento in merito allo stato di attuazione dell'area est, si rimanda alle competenze del Servizio Edilizia Privata, anche in relazione ad eventuali nuove pratiche presentate successivamente.

A tal fine si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato 1.8 SCHEDE EDIFICI facente parte del PDR di completamento, riguardante gli atti pregressi dell'UMI F:

TITOLI ABILITATIVI

EDIFICIO F

-D.I.A. n° 640/04 del 12/02/2004 – (solo piani interrati)

-D.I.A. n° 2691/05 del 20/05/2005 (tutto l'edificio)

(Integrazioni Prot. n° 33116 del 08/06/2005 e Prot. n° 35264 del 17 06 2005)

-Var 01 D.I.A. n° 3361/2008 del 19/06/2008

-D.I.A. variante in corso d'opera n° 6053/2010 del 23/12/2010 (tutto l'edificio)

(1° Integrazione 31/01/2011)

(2° Integrazione 23/02/2011)

(3° Integrazione 01/04/2011)

(4° Integrazione 04/05/2011)

(5° Integrazione 14/06/2011)

SPAZI COMMERCIALI EDIFICIO F

-UMI F – u T1 istanza n° 1694/2008/CF del 18/06/2008 NON AUTORIZZATA

-UMI F – u T28 istanza n° 1692/2008/CF del 18/06/2008 NON AUTORIZZATA

-UMI F – u P1.3 istanza n° 1691/2008/CF del 18/06/2008 NON AUTORIZZATA

-UMI F – u T9 (MS Alimentare) istanza n° 1741/2008/CF del 20/06/2008 NON AUTORIZZATA

-UMI F – u T26 (MS Elettronica) istanza n° 1785/2008/CF del 25/06/2008 NON AUTORIZZATA

2 | Superficie da cedere al Comune: dagli elaborati non si riscontra una verifica analitica circa il rispetto della superficie indicata nella convenzione sottoscritta già citata, pari a 2.227 mq. In particolare, nella relazione tecnica del progetto (cap. 2) sono indicate delle superfici parziali la cui somma non corrisponde al totale sopra indicato.

3 | Si rimette alla valutazione del referente nominato della Direzione Servizi Tecnici circa la **completezza del progetto definitivo** e sulla sua **congruità tecnico-economica**.

A tal fine si ricorda che, ai sensi della convenzione sottoscritta già citata:

art. 13 (...) 8. *Le spese tecniche per la redazione dei progetti e per l'esecuzione dei lavori ed il collaudo delle opere di urbanizzazione possono essere dedotte a scomputo degli oneri nella misura massima del 5%. In tal caso, l'affidamento dei relativi incarichi ai professionisti deve avvenire esclusivamente con le modalità previste dagli artt. 90 e seguenti del D.Lgs. 163/2006 e sue modifiche e integrazioni, con particolare riferimento a quanto previsto dall'art. 91 in materia di procedure di affidamento. (...)*

art. 15 (...) 5. *Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del professionista, rientrano nelle spese tecniche con le modalità e nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce all'art. 13 comma 8. I costi ulteriori restano ad esclusivo carico di Immobiliare Novoli.*

Secondo quanto sopra riportato, occorre pertanto stralciare e/o ridurre alcune voci del quadro economico presentato dall'Operatore al fine di ricondurlo a quanto stabilito in convenzione¹.

4 | Sul tema dell'**eventuale spostamento di somme da una voce di progetto ad un'altra**, si segnala che ai sensi della convenzione sottoscritta già citata:

Art. 11 (...)

c2 - *disponibilità a concorrere in quota parte alla realizzazione della strada fra via Pistoiese e Porta al Prato, Euro 2.600.000,00*

(...)

d1 - *ristrutturazione dell'immobile denominato Centrale Termica con destinazione d'uso per "attrezzature di interesse culturale", secondo un progetto da concordare con l'Amministrazione comunale, Euro 2.819.100,00 (valore presunto)*

d2 - *sistemazione ai fini della destinazione pubblica degli spazi da cedere all'Amministrazione comunale ai piani primo e secondo dell'"UMI F", secondo un progetto da concordare con l'Amministrazione comunale, Euro 1.300.000,00 (valore presunto)*

d3 - *disponibilità a concorrere alle opere di messa in sicurezza idraulica di cui alla convenzione stipulata in data 26 ottobre 1998 fra Comune di Firenze e Consorzio di Bonifica Area Fiorentina, Euro 1.800.000,00 (valore presunto)*

d4 - *interventi di attrezzatura del parco pubblico, Euro 200.000,00.*

I valori relativi alle disponibilità finanziarie ed alla realizzazione di opere di cui ai punti c2, d2 e d3 sono presuntivi e determinati in termini indicativi e possono essere diversamente distribuiti sulla base di diverse valutazioni dell'Amministrazione comunale.

EX CENTRALE TERMICA

1 | Verifica legittimità stato attuale: fatto salvo quanto già verificato nel PDR di completamento in merito allo stato di attuazione dell'area est, si rimanda alle competenze del Servizio Edilizia Privata, anche in relazione ad eventuali nuove pratiche presentate successivamente.

2 | Scala esterna su via Ragghianti: si esprime parere negativo alla sua collocazione lungo via Ragghianti che impedirebbe la corretta e sicura percorribilità del marciapiede pubblico.. Si rimanda a tal proposito anche al parere di competenza della Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità.

3 | Spazio coperto sulla terrazza per somministrazione: si rimanda a tal proposito al parere di competenza del Servizio Edilizia Privata e della Direzione Attività Economiche.

¹ in particolare, non è corretto conteggiare due volte le spese tecniche (progettazione / direzione lavori e collaudo) e inserire a parte la voce "incarichi già affidati", dovendo essere piuttosto tutto compreso in un'unica voce di spesa contenuta entro il 5% dell'importo lavori.

4 | Rapporto con gli spazi pubblici lungo via di Novoli di cui al PdC 2706/2017 (opere di urbanizzazione H26/H27): si raccomanda la massima integrazione dello spazio pubblico prospiciente la ex Centrale Termica verso via di Novoli con quanto previsto, in termini di sistemazioni e di materiali di finitura, dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione H26/H27.

5 | Si rimette alla valutazione del referente nominato della Direzione Servizi Tecnici circa la **completezza del progetto definitivo** e sulla sua **congruità tecnico-economica**.

A tal fine si ricorda che, ai sensi della convenzione sottoscritta già citata:

art. 13 (...) 8. *Le spese tecniche per la redazione dei progetti e per l'esecuzione dei lavori ed il collaudo delle opere di urbanizzazione possono essere dedotte a scomputo degli oneri nella misura massima del 5%. In tal caso, l'affidamento dei relativi incarichi ai professionisti deve avvenire esclusivamente con le modalità previste dagli artt. 90 e seguenti del D.Lgs. 163/2006 e sue modifiche e integrazioni, con particolare riferimento a quanto previsto dall'art. 91 in materia di procedure di affidamento. (...)*

art. 15 (...) 5. *Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del professionista, rientrano nelle spese tecniche con le modalità e nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce all'art. 13 comma 8. I costi ulteriori restano ad esclusivo carico di Immobiliare Novoli.*

Secondo quanto sopra riportato, occorre pertanto da stralciare e/o ridurre alcune voci del quadro economico presentato dall'Operatore al fine di ricondurlo a quanto stabilito in convenzione².

6 | Sul tema dell'**eventuale spostamento di somme da una voce di progetto ad un'altra**, si segnala che ai sensi della convenzione sottoscritta già citata:

Art. 11 (...)

c2 - *disponibilità a concorrere in quota parte alla realizzazione della strada fra via Pistoiese e Porta al Prato, Euro 2.600.000,00*

(...)

d1 - *ristrutturazione dell'immobile denominato Centrale Termica con destinazione d'uso per "attrezzature di interesse culturale", secondo un progetto da concordare con l'Amministrazione comunale, Euro 2.819.100,00 (valore presunto)*

d2 - *sistemazione ai fini della destinazione pubblica degli spazi da cedere all'Amministrazione comunale ai piani primo e secondo dell'"UMI F", secondo un progetto da concordare con l'Amministrazione comunale, Euro 1.300.000,00 (valore presunto)*

d3 - *disponibilità a concorrere alle opere di messa in sicurezza idraulica di cui alla convenzione stipulata in data 26 ottobre 1998 fra Comune di Firenze e Consorzio di Bonifica Area Fiorentina, Euro 1.800.000,00 (valore presunto)*

d4 - *interventi di attrezzatura del parco pubblico, Euro 200.000,00.*

I valori relativi alle disponibilità finanziarie ed alla realizzazione di opere di cui ai punti c2, d2 e d3 sono presuntivi e determinati in termini indicativi e possono essere diversamente distribuiti sulla base di diverse valutazioni dell'Amministrazione comunale.

Comune di Firenze Direzione Attività Economiche – Laura Achenza

Suggerisce di non trattare l'elemento previsto sulla copertura come *dehor* in quanto non si configura propriamente un'occupazione di suolo pubblico.

Per quanto riguarda l'inserimento di eventuali impianti pubblicitari da installare sulla facciata della ex Centrale Termica, occorrerà fare riferimento agli uffici competenti.

Immobiliare Novoli

In relazione alla prescrizione circa l'integrazione fra lo spazio antistante la ex Centrale Termica e l'ampio spazio ciclopedonale già oggetto di permesso di costruire (opere di urbanizzazione primaria connesse alle UMI H26 e H27), segnala la probabile difficoltà a garantire l'uniformità del colore del sacatransparent.

² in particolare, non è corretto conteggiare due volte le spese tecniche (progettazione / direzione lavori e collaudo) e inserire a parte la voce "incarichi già affidati", dovendo essere piuttosto tutto compreso in un'unica voce di spesa contenuta entro il 5% dell'importo lavori.

Fa presente inoltre che il progetto per la messa in sicurezza della ciminiera prevede interventi di particolare delicatezza e difficoltà a causa del consolidamento preventivo della parte inferiore che incide notevolmente sui costi.

Comune di Firenze Direzione Urbanistica – Stefania Fanfani

Pur comprendendo le osservazioni avanzate, fa presente che il mantenimento in sicurezza del bene è di competenza della proprietà fino a quando esso non viene ceduto all'A.C. secondo quanto previsto dalla convenzione, e pertanto le opere di messa in sicurezza non possono essere riconosciute quali opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri dovuti.

Comune di Firenze Direzione Urbanistica – Chiara Michelacci

Riporta le seguenti annotazioni di carattere edilizio indicate dalla collega arch. Pecchioli che non può essere presente alla seduta:

- deve essere dimostrata compiutamente (gli elaborati risultano carenti) l'accessibilità per i disabili ai sensi del DPGR 41/R/2009;
- vengono chiesti chiarimenti in merito al posizionamento dei blocchi servizi igienici per gli addetti in quanto presenti solo al piano terra e al piano del ristorante ma non al piano intermedio di servizio;
- occorre integrare il progetto con almeno due sezioni; in particolare non risulta chiaro il passaggio ad una sala ristorazione (terzo piano) dal sottoscala di collegamento con il piano copertura;
- deve essere rispettato il Regolamento Edilizio vigente per gli aspetti igienico-sanitari.

Immobiliare Novoli

Fa presente che il progetto non prevede il posizionamento dei blocchi servizi per gli addetti in quanto l'A.C. ritiene che il completamento delle partizioni interne possa essere posto a carico del soggetto gestore dell'attività di somministrazione a seguito dell'espletamento di procedura di evidenza pubblica.

Comune di Firenze Direzione Servizi Tecnici – Mario Pittalis

Aggiunge alcune specifiche da inserire nel computo relativo al centro polivalente della UMI F:

- occorre prevedere oltre allo smantellamento dei rivestimenti dei pilastri delle sale principali, anche il loro riallestimento;
- occorre inoltre inserire una voce relativa al riallestimento dei telai metallici che rimangono a seguito della demolizione delle vetrate al secondo piano.

Viene infine raccomandato di inserire lo speciale elemento di arredo pensato come deposito dei libri.

Immobiliare Novoli

Relativamente allo speciale elemento di arredo da porre al secondo piano, segnala che attualmente sono in corso le verifiche del massimo carico ammesso dal solaio.

Comune di Firenze Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità – Andrea Guidotti

Viene data lettura del parere depositato in conferenza.

Comune di Firenze Direzione Patrimonio Immobiliare – Franca Benelli

Prende atto che a lavori finiti il Comune diventerà proprietario dei due immobili oggetto di conferenza e che per il bando per la gestione dell'attività di somministrazione nella ex Centrale Termica i tempi al momento sono prematuri.

Alia Servizi Ambientali SpA – Angelo Fazio

Ricorda che sono già presenti 6 postazioni interrato per la raccolta dei rifiuti accanto all'edificio della ex Centrale Termica. Essendo tali postazioni già piuttosto sature, sarebbe auspicabile che l'attività di somministrazione venisse dotata di contenitori esclusivi.

In considerazione del prevedibile fabbisogno di altri 4 contenitori per la raccolta dei rifiuti rispetto alle postazioni esistenti, ravvisa la necessità di uno studio più esteso al fine di trovare una soluzione ottimale che tenga conto della situazione complessiva del complesso San Donato.

Comune di Firenze Direzione Urbanistica – Stefania Fanfani

Ritiene opportuno un incontro in separata sede per affrontare e risolvere la problematica almeno per quanto riguarda gli imballaggi prodotti dalle attività commerciali del complesso San Donato.

Alia Servizi Ambientali SpA – Angelo Fazio

Una possibile alternativa è, di concerto con il Comune e Immobiliare Novoli, inserire al posto di alcuni posti auto attuali alcune postazioni esterne di raccolta carta e cartone con carica dall'alto.

Direzione Corpo di Polizia Municipale – Massimo Billi

Ricorda che preliminarmente all'inizio dei lavori sulla pubblica via è comunque necessario prendere contatti con il gruppo di coordinamento degli interventi presso la Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità.

Angelo Fazio esce alle ore 11.55.

Conclusioni

Per quanto riguarda il progetto definitivo di recupero della ex Centrale Termica, stanti le rilevanti questioni pendenti evidenziate e le prescrizioni emerse, la conferenza rimane aperta. Le integrazioni al progetto definitivo che verranno presentate in recepimento delle suddette prescrizioni da Immobiliare Novoli saranno oggetto di una successiva seduta di conferenza.

Per quanto riguarda invece il progetto definitivo del centro polivalente ubicato nella UMI F, la conferenza chiude i lavori con le prescrizioni emerse evidenziate nel presente verbale; le integrazioni al progetto definitivo che verranno presentate in recepimento delle suddette prescrizioni da Immobiliare Novoli verranno sottoposte direttamente agli uffici comunali interessati per l'espressione dei pareri di competenza finalizzati al rilascio del permesso di costruire.

La seduta termina alle ore 12.00.

PARERI ALLEGATI INTEGRANTI AL PRESENTE VERBALE

Toscana Energia Spa	prot. GA 378094/2017 (originale sottoscritto digitalmente pervenuto a mezzo pec)
Comune di Firenze – Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità	Prot. SG 378634/2017 (scansione pervenuta a mezzo sistema unico di protocollazione Sigedo)
Publiacqua Spa	prot. GA 379093/2017 (scansione priva di allegati pervenuta a mezzo pec)

Si allega l'elenco dei PARTECIPANTI che, sottoscritto dai soggetti partecipanti alla conferenza di servizi e allegato al presente verbale, comporta la sottoscrizione del verbale stesso.

Il presente verbale, composto di n 10 pagine oltre ai pareri allegati, approvato e sottoscritto il 5 dicembre 2017 a Firenze viene inviato per via telematica a tutti i soggetti invitati.

DIREZIONE
URBANISTICA

Il Direttore

Piano di recupero di completamento area ex FIAT a Novoli

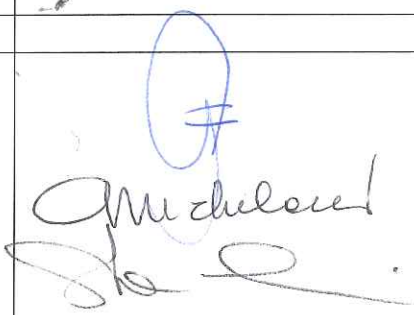

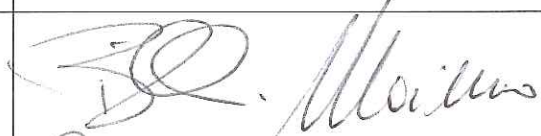
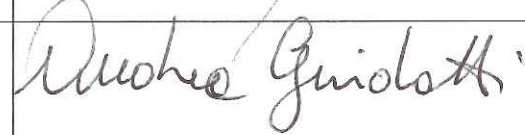

Progetto definitivo opere di urbanizzazione secondaria: recupero ex Centrale Termica



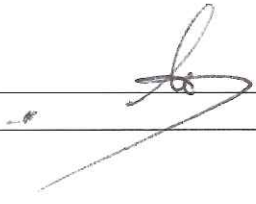

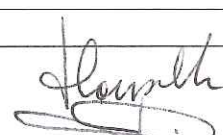



Progetto definitivo del Centro Culturale nel complesso San Donato (UMI F)

Conferenza di servizi – seduta del 5 dicembre 2017

PARTECIPANTI

L'apposizione della firma comporta la sottoscrizione del verbale della conferenza di servizi.

Nominativo del partecipante	Firma leggibile
Comune di Firenze	
Direttore Generale	
Area di Coordinamento Tecnica	
Direzione Urbanistica	
Servizio Pianificazione Urbanistica	
SILVIA GEMELLI	
Servizio Edilizia Privata	
Direzione Ambiente	
Direzione Attività Economiche e Turismo	
LAURA ACCIARI	
Direzione Corpo di Polizia Municipale	
MASSIMO BIANCHI	
Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità	
ANDREA GUIDOTTI	
Direzione Patrimonio Immobiliare	
FRANCA BENELLI	

Direzione Servizi Tecnici	
MARIO PITTALIS	
Regione Toscana	
Direzione Difesa Del Suolo e Protezione Civile	
Settore Genio Civile Valdarno Superiore	
Enel Distribuzione Spa Firenze	
	
Publiacqua Spa	
Alia Servizi Ambientali SpA	
Telecom Impianti Telefonici Spa	
Infostrada Spa	
Wind telecomunicazioni Spa	
Fastweb Spa	
Toscana Energia Spa	
IMMOBILIARE MOVOLI - CAROLELLA LUDOVICA	
" " GIOVANNI LAZZARI	
" " BICHI CHIARA	
" " PADOLO BONAGGI	
" " RAFFAELE GUERZI	

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: invio prot. 28291 del 01/12/2017 - Piano di recupero di completamento area ex FIAT a Novoli - conferenza di servizi del 05/12/2007

Mittente: "Per conto di: toscanaenergia@pec.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

Data: 01/12/2017 13:56

A: "direzione urbanistica comune di firenze" <direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it>

Messaggio di posta certificata

Il giorno 01/12/2017 alle ore 13:56:05 (+0100) il messaggio

"invio prot. 28291 del 01/12/2017 - Piano di recupero di completamento area ex FIAT a Novoli - conferenza di servizi del 05/12/2007" è stato inviato da "toscanaenergia@pec.it"

indirizzato a:

direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec286.20171201135605.25003.05.1.68@pec.aruba.it

— postacert.eml —

Oggetto: invio prot. 28291 del 01/12/2017 - Piano di recupero di completamento area ex FIAT a Novoli - conferenza di servizi del 05/12/2007

Mittente: "toscanaenergia\@pec\it" <toscanaenergia@pec.it>

Data: 01/12/2017 13:56

A: "direzione urbanistica comune di firenze" <direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it>

in allegato si trasmette il documento in oggetto

Saluti

Toscana Energia

— Allegati: —

dati-cert.xml	907 bytes
postacert.eml	3,9 MB
Parere TE_Ex Fiat.pdf.p7m	2,9 MB

FIRENZE, 30 Novembre 2017

Spett.
Direzione Urbanistica del Comune di Firenze
c.a. arch. Stefania Fanfani
Piazza San Martino, 2
50122 Firenze
PEC:
direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it

OGGETTO: Prot. TE 26792/2017 e Prot. TE 26968/2017 –rif. Prot. GP358957 del 16.11.2017 e rif. Prot. GP363684/2017 del 20.11.2017- Piano di recupero di completamento area ex-FIAT a Novoli.
Progetto definitivo opere di urbanizzazione secondaria: recupero ex Centrale Termica e Centro Culturale (UMI F)
Indizione e convocazione conferenza di servizi per il giorno 05 dicembre 2017 dalle ore 9.30 alle ore 12.30 presso la Direzione Urbanistica, piazza San Martino n°2, piano secondo (sala Commissione Edilizia).

Facendo seguito alle vostre comunicazioni rispettivamente datati 16.11.2017 e 20.11.2017 e di cui ai protocolli in oggetto e scusandoci per non poter prendere parte alla conferenza di servizi indetta per il giorno 5 dicembre prossimo;

SI SEGNALE

L'avvenuta analisi della documentazione tecnica da voi inoltrata con riferimento all'intervento in oggetto.

Dalla suddetta analisi si riscontra l'interferenza del vostro progetto inerente il recupero dell'ex-centrale termica con la nostra rete di distribuzione in BP, con particolare riferimento ai blocchi scala ed agli eventuali interventi di consolidamento previsti in fondazione, a tal proposito si rimanda all'estratto cartografico che si allega al presente parere;

In questa sede non si riscontrano invece interferenze per il secondo progetto con la nostra rete di distribuzione;

Alla luce dell'analisi degli elaborati da voi messi a disposizione si è potuta riscontrare l'assenza di impianti alimentati a metano, ove ulteriori valutazioni progettuali dovessero portare ad una revisione di questo aspetto si resta a disposizione per effettuare verifiche preliminari dell'impatto che il nuovo carico di progetto potrebbe generare sulla nostra rete.

POSTO QUANTO PREMESSO

con la presente ribadiamo parere di competenza favorevole con le seguenti prescrizioni:

- Sopralluogo congiunto da parte dei vostri tecnici e della nostra Unità Operativa Firenze 1 al fine di concordare le modalità esecutive ed organizzative dell'intervento da farsi rispetto ad eventuali zone che dalla sovrapposizione del vostro progetto dovessero interferire con la nostra rete, con specifico riferimento al recupero dell'ex-centrale termica;

- Ove necessario, porre in essere tutte le misure progettuali ed esecutive atte ad eliminare/ridurre ogni interferenza del vostro intervento di progetto con la rete di distribuzione evidenziata nell'allegato grafico schematico, le suddette misure dovranno garantire il mantenimento in servizio nella fase esecutiva ed in quella successiva, in condizioni di piena sicurezza, delle condotte ad oggi interferenti con il suddetto progetto;

Nel rimanere disponibili per fornirvi ogni ulteriore chiarimento vi evidenziamo che è possibile contattare per le questioni di carattere organizzativo e cantieristiche la nostra Unità Operativa Firenze 1 tramite il suo Responsabile Parenti Fabio rintracciabile telefonicamente allo 0554380234 email fabio.parenti@toscanaenergia.it oppure Natali Marco rintracciabile telefonicamente allo 0554380323 email marco.natali@toscanaenergia.it e per le questioni di carattere progettuale l'Ing. Santella Pasquale dell'ufficio PROG rintracciabile tramite mail all'indirizzo pasquale.santella@toscanaenergia.it.

Cordiali saluti.

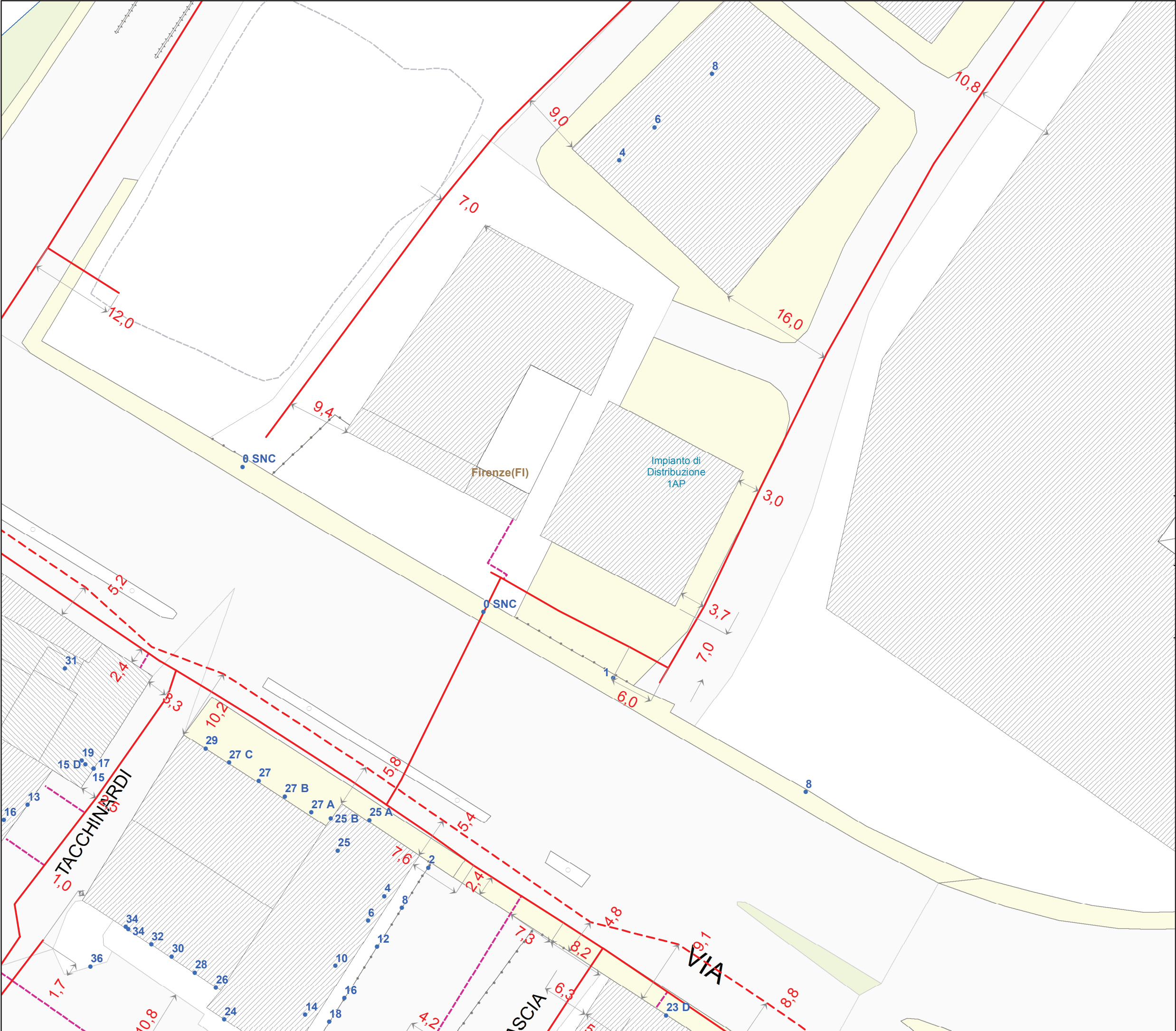
Il Responsabile Servizi di
Ingegneria e Normativa Tecnica
(Dott. Ing. Luigi Bianchi)

[Documento firmato digitalmente]

Allegati:

Allegato 1: Estratto della nostra cartografia per l'area di intervento ex-centrale termica in scala 1:500;





MONOGRAFIA
AGGIORNAMENTO CART

Data Esecuzione Lavori

Unità Operativa

RDC

ODS

Comune

Indirizzo

Impresa Esecutrice

Tecnico T.E.

Scala 1:500

IPRM

Alimentazione Catodica

GRF

GRI

GRU

IRI

Valvole

Tubazioni I Specie

Tubazioni II Specie

Tubazioni III Specie

Tubazioni IV Specie

Tubazioni V Specie

Tubazioni VI Specie

Tubazioni VII Specie

Impianti di Riduzione

Coord. 1.679.223 4.851.054

Formato A3

Data: 30/11/2017

Comune di Firenze
Protocollo generale
N. 0378634 del 04/12/2017



Firenze, 1 dicembre 2017

Direzione Urbanistica
Al Direttore
Arch. Stefania Fanfani

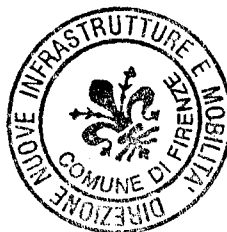
**OGGETTO: Piano di Recupero di completamento Area Ex Fiat Novoli
Ex Centrale Termica e Centro Culturale - Conferenza di Servizi 5 dicembre 2017**

In riferimento all'oggetto, esaminata la documentazione trasmessa con nota prot. GP 358957/2017 del 16.11.2017 e successiva integrazione prot. GP 363684/2017 del 20.11.2017, per quanto di competenza del Servizio scrivente si ricorda la necessità di rispettare la larghezza minima dei percorsi pedonali così come riportato dal DPGR 41/R del 29.07.2009 lungo il tratto di marciapiede posto su via Ragghianti, in quanto dagli elaborati trasmessi non è possibile desumere le quote.

Per quanto concerne invece le opere edili ed impiantistiche riguardanti entrambi gli edifici, trattandosi di intervento di ristrutturazione edilizia, si demanda la relativa valutazione tecnica ed economica ai competenti uffici comunali.

Il Resp.le A.P. Progettazione e Realizzazione
Progetti Mobilità e Infrastrutture

Ing. Simone Mannucci



IL DIRIGENTE

Ing. Giuseppe Carone

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: A/2017/70916/71543 Piano di recupero di completamento ex area Fiat Novoli. Progetto definitivo opere di Urbanizzazione Secondaria: Recupero ex Centrale Termica. Indizione Conferenza dei servizi per il giorno 05/12/2017 dalle ore 9.30 alle ore 12.30 presso la Direzione Urbanistica, piazza S. Martino 2. (Prog. 2012_040; cds 2016_039

Mittente: "Per conto di: protocollo.publiacqua@legalmail.it" <posta-certificata@legalmail.it>

Data: 04/12/2017 12:41

A: direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it

Return-Path: <protocollo.publiacqua@legalmail.it>

Delivered-To: direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it

Received: from mxpecrm03.pec.ad.aruba.it (localhost [127.0.0.1]) by mxpecrm03.pec.ad.aruba.it (lmtpd) with LMTP id 2007.002; Mon, 4 Dec 2017 12:41:36 +0100 (CET)

Received: from mx.pec.aruba.it (localhost [127.0.0.1]) by mx.pec.aruba.it (Postfix) with ESMTP id 3yr2ym1qDvz2LYGMD for <direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it>; Mon, 4 Dec 2017 12:41:36 +0100 (CET)

Received: from relay.cert.legalmail.it (relay.cert.legalmail.it [185.102.40.251]) (using TLSv1 with cipher ECDHE-RSA-AES256-SHA (256/256 bits)) (No client certificate requested) by mx.pec.aruba.it (Postfix) with ESMTPS for <direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it>; Mon, 4 Dec 2017 12:41:36 +0100 (CET)

Received: from pecengine42.print.infocert.it (10.115.8.1) by relay.cert.legalmail.it (9.0.030.05) id 59EF03E40064412A for direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it; Mon, 4 Dec 2017 12:41:36 +0100

Received: by pecengine42.print.infocert.it (8.6.147.01) id 582EC0F2086F7CB8 for direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it; Mon, 4 Dec 2017 12:41:36 +0100

Received: from AHAFWPRAP02 (83.103.80.194) by sendm.cert.legalmail.it (9.0.030.05) (authenticated as M3362693) id 59FC207600C6E651 for direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it; Mon, 4 Dec 2017 12:41:34 +0100

Rispondi-a: protocollo.publiacqua@legalmail.it

Versione-MIME: 1.0

Content-Type: multipart/signed; protocol="application/pkcs7-signature"; micalg=sha-1; boundary="-----=_Part_97114898_217407641.1512387695593"

Priority: Normal

x-priority: 3

X-Trasporto: posta-certificata

X-Riferimento-Message-ID: <636479880629058023_f29cfcde-9571-4355-89e5-3fa367d72238@legalmail.it>

ID-Messaggio: <1393C493.0147F7FE.2154D3D0.801F326B.posta-certificata@legalmail.it>

Messaggio di posta certificata

Il giorno 04/12/2017 alle ore 12:41:35 (+0100) il messaggio "A/2017/70916/71543 Piano di recupero di completamento ex area Fiat Novoli. Progetto definitivo opere di Urbanizzazione Secondaria: Recupero ex Centrale Termica. Indizione Conferenza dei servizi per il giorno 05/12/2017 dalle ore 9.30 alle ore 12.30 presso la Direzione Urbanistica, piazza S. Martino 2. (Prog. 2012_040; cds 2016_039" è stato inviato da "protocollo.publiacqua@legalmail.it" indirizzato a: direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it
Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: 1393C493.0147F7FE.2154D3D0.801F326B.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Certified email message

On 04/12/2017 at 12:41:35 (+0100) the message "A/2017/70916/71543 Piano di recupero di completamento ex area Fiat Novoli. Progetto definitivo opere di Urbanizzazione Secondaria: Recupero ex Centrale Termica. Indizione Conferenza dei servizi per il giorno 05/12/2017 dalle ore 9.30 alle ore 12.30 presso la Direzione Urbanistica, piazza S. Martino 2. (Prog. 2012_040; cds 2016_039" was sent by

"protocollo.publiacqua@legalmail.it" and addressed to:
direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it
The original message is attached.

Message ID: 1393C493.0147F7FE.2154D3D0.801F326B.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

—postacert.eml—

Oggetto: A/2017/70916/71543 Piano di recupero di completamento ex area Fiat Novoli. Progetto definitivo opere di Urbanizzazione Secondaria: Recupero ex Centrale Termica. Indizione Conferenza dei servizi per il giorno 05/12/2017 dalle ore 9.30 alle ore 12.30 presso la Direzione Urbanistica, piazza S. Martino 2. (Prog. 2012_040; cds 2016_039

Mittente: <protocollo.publiacqua@legalmail.it>

Data: 04/12/2017 11:41

A: direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it

Received: from AHAFWPRAP02 (83.103.80.194) by sendm.cert.legalmail.it (9.0.030.05) (authenticated as M3362693) id 59FC207600C6E651 for direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it; Mon, 4 Dec 2017 12:41:34 +0100

ID-Messaggio: <1393C493.0147F7FE.2154D3D0.801F326B.posta-certificata@legalmail.it>

Priority: Normal

x-priority: 3

Versione-MIME: 1.0

Content-Type: multipart/mixed; boundary="boundaryJu+W6Q=="

X-Riferimento-Message-ID: <636479880629058023_f29cfcde-9571-4355-89e5-3fa367d72238@legalmail.it>

—Allegati:—

postacert.eml	72,1 kB
6399260.pdf	51,7 kB
daticert.xml	1,2 kB

Publiacqua S.p.A

Sede legale e Amministrativa
Via Villamagna, 90/c - 50126 Firenze
Tel. 055.6862001 - Fax 055.6862495

Uffici Commerciali
Via De Sanctis, 49/51 - 50136 Firenze
Via del Gelso, 15 - 59100 Prato
Viale Adua, 450 - 51100 Pisa
Via C.E. Gadda, 1 - 52027 S. Giovanni Valdarno
P.le Curtatone e Montanara, 29 - 50032 Borgo S. Lorenzo
Via Morrocchesi, 50/A - 50026 San Casciano Val di Pesa

Cap. Soc. € 150.280.066,72 i.v.
Reg. Imprese Firenze - C.F. e P.I. 05040110487
R.E.A. 514782

Posta elettronica certificata
protocollo.publiacqua@legalmail.it

Comune di Firenze
Direzione Urbanistica
Servizio Pianificazione
Urbanistica
Piazza S. Martino, 2
50122 Firenze
direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it

(trasmissione pec)

Oggetto: A/2017/70916/71543 Piano di recupero di completamento ex area Fiat Novoli. Progetto definitivo opere di Urbanizzazione Secondaria: Recupero ex Centrale Termica. Indizione Conferenza dei servizi per il giorno 05/12/2017 dalle ore 9.30 alle ore 12.30 presso la Direzione Urbanistica, piazza S. Martino 2. (Prog. 2012_040; cds 2016_039).

In riferimento alla convocazione della conferenza dei servizi in oggetto, scusandoci per non poter intervenire direttamente, esaminati gli elaborati grafici inoltrati con la presente si comunica quanto segue:

Acquedotto

Per consentire l'approvvigionamento idrico all'intervento in oggetto, dovrà essere completata l'estensione della rete idrica di via Carlo Ragghianti fino all'incrocio con Via di Novoli con posa di condotta in ghisa sferoidale Dn 200, come richiesto con Ns. precedente nota del 06/07/2015 n. 37042, e come rappresentato nello schema planimetrico allegato alla presente.

Lo schema di allaccio idrico andrà modificato, spostando la posizione del contatore sulla parete dell'edificio prospiciente via Ragghianti, eseguendo l'allaccio perpendicolarmente alla condotta idrica.



Fognatura

La rete fognaria esistente in via Carlo Ragghianti, nel tratto prospiciente l'area dell'intervento, è idonea a servire le nuove utenze. Lo schema dell'allaccio fognario andrà modificato, posizionando un pozzetto di consegna (50x50) vicino al cordonato presente sul marciapiede prospiciente via Ragghianti, eseguendo l'allaccio direttamente e perpendicolarmente alla condotta fognaria esistente.

Le acque meteoriche dovranno essere recapitate nella fognatura meteorica esistente in loco, con rete di smaltimento dedicata, separata e del tutto indipendente dalla rete di smaltimento delle acque nere.

Si informa che lo smaltimento delle acque meteoriche non rientra nella gestione del S.I.I., pertanto dovranno essere richieste le necessarie autorizzazioni/nulla osta alle competenti autorità.

Gli oneri per la realizzazione della rete idrica, e degli eventuali impianti nonché degli allacciamenti idrici e fognari (che dovranno essere eseguiti in conformità del regolamento del S.I.I.), sono interamente a carico del soggetto proponente.

La progettazione, la realizzazione e la direzione lavori delle opere suddette può essere eseguita:

a cura e onere del soggetto proponente, precisando che la progettazione dovrà essere conforme alle Ns. specifiche tecniche (allegate alla presente) e successivamente sottoposta all'approvazione di Publiacqua, mentre la realizzazione delle opere dovrà rispettare le procedure specificate nell'apposita convenzione;

a cura del Gestore con oneri a completo carico del soggetto proponente:

Se l'area d'intervento è ubicata in una zona sprovvista del servizio idrico integrato (reti ed impianti di acquedotto, fognatura e depurazione) o comunque esistente ma non in grado di supportare l'aumento del carico d'utenza di progetto, il Gestore provvede a fronte di un corrispettivo da porre a carico del soggetto proponente, alla progettazione e realizzazione delle opere necessarie a garantire il servizio.

Anche nel caso di estensioni esterne all'area d'intervento, i lavori possono essere eseguiti direttamente dal soggetto proponente rispettando le procedure che saranno sempre specificate nell'apposita convenzione.

Si precisa che sono di competenza esclusiva di Publiacqua con oneri a carico del soggetto proponente, le seguenti attività: Assistenza al collaudo (prova di tenuta idraulica); bonifica delle condotte; analisi di potabilità dell'acqua; esecuzione

dei lavori di collegamento delle reti idriche realizzate dal proponente con le reti già in esercizio.

Si informa che gli oneri per la realizzazione della rete idrica e degli allacciamenti d'utenza sono a carico del soggetto proponente l'intervento, che i lavori saranno regolamentati da apposita convenzione, ed il trasferimento delle opere sarà formalizzato come disposto dalla determina n. 39 del 11/06/2015 dell'Autorità Idrica Toscana.

La presente attestazione dell'esistenza di sottoservizi ha validità di 180 giorni.

Premesso quanto sopra, rimaniamo in attesa di Vs. comunicazioni in merito alle Vs. scelte.

Per il prosieguo della pratica e per la redazione del preventivo delle opere da porre a Vs. carico, ci dovrà essere trasmesso il progetto esecutivo predisposto secondo il Ns. elenco Elaborati in allegato, e lo schema di predisposizione degli allacci idrici e fognari realizzato come sopra prescritto.

Per eventuali chiarimenti e/o ulteriori informazioni si prega contattare il numero telefonico 055-6558648.

Distinti saluti

Publiacqua S.p.A.
Gestione Operativa
Il Responsabile
(ing. Cristiano Agostini)

- Allegati*
- *Disciplinare opere idriche*
 - *Schema allaccio fognario tipo*
 - *Plan. schematica opere idriche*
 - *Elenco Elaborati di Progetto*
 - *Ns. nota n. 37872*

DIREZIONE
URBANISTICA

Servizio Pianificazione urbanistica
P.O. piani attuativi

Firenze, 18 Aprile 2018

Prot. GP 126656 /2018

Immobiliare Novoli Spa

Direttore Generale Dott. Giovanni Remigio
Lazzari

via Giorgio Saviane 6 - 50127 FIRENZE

in@pec.novoli.com

e p.c.

Direzione Servizi Tecnici

Arch. Mario Pittalis

OGGETTO: Piano di recupero di completamento area ex FIAT a Novoli

Progetto esecutivo opere di urbanizzazione secondaria: Centro Culturale complesso San Donato (UMI F)

Trasmissione valutazione tecnico economica Direzione Servizi Tecnici prot. 122247 del 16.04.2018

Con la presente si trasmette la valutazione tecnico-economica sul progetto esecutivo del Centro Culturale complesso San Donato (UMI F) a firma dell'arch. Mario Pittalis, prot. 122247 del 16.04.2018, per l'adeguamento degli elaborati progettuali ai fini del rilascio del permesso di costruire.

Distinti saluti.

Allegato: 2018sg122247_ValutazTecnEcon.pdf

RESPONSABILE P.O. PIANI ATTUATIVI
(*arch. Chiara Michelacci*)

Estensore: SE/CM

documento sottoscritto digitalmente ai sensi della normativa vigente

Firenze 16 aprile 2018

Comune di Firenze - Protocollo Generale
N° 122267 del 16/04/2018
class. fasc.

Al Dirigente
Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Stefania Fanfani
SEDE

Oggetto: VALUTAZIONE TECNICO ECONOMICA Progetto esecutivo opere di urbanizzazione secondaria "Centro Culturale complesso San Donato" (UMI F)

Facendo seguito al verbale della conferenza di servizi del 5/12/2017 ed all'invio della documentazione aggiornata pervenuta con prot. GP58340/2018, pari oggetto; specificatamente basandosi su quanto inserito negli elaborati:

AP.pdf.p7m;
CME-C.pdf.p7m;
CME-I.pdf.p7m;
Q-EC.pdf.p7m;

Si attesta che la Valutazione Tecnico Economica, riferita agli aspetti di competenza e quindi le voci ed i prezzi utilizzati, risultano congrue e congruenti con le stime economiche ed il prezziario utilizzato come riferimento dalla direzione di appartenenza.

Oltre ciò, come già esposto ed anticipato in sede di conferenza di servizi, in sede di gara andranno inseriti nel base d'asta i seguenti sovrapprezzi (vedi voci di capitolato allegate):

- NP magazzino automatizzato salone p.2	euro 72.000
- NP allestimenti 6 pilastri salone p.1 a tripla altezza	euro 24.000
- NP allestimenti per qualificazione facciata interna	euro 22.000
- NP allestimento front office piani primo e secondo	euro 12.000
- NP apparecchiature di gestione e controllo impianti meccanici e illuminotecnici	euro 40.000
- NP oneri per predisposizioni di futuri impianti di controllo e gestione	euro 30.000

Detti oneri sono finalizzati a raggiungere il livello di qualità architettonica ipotizzato negli studi e ricerche svolte sin qui. A supporto di quanto prescritto si allega alla presente una prima stesura delle relative voci di capitolato.

Si precisa infine che aderendo a quanto comunicato con nota dello Studio Legale Associato (prot. GA99363) avendo appurato che l'inserimento della ditta Virgin è antecedente alla data di sottoscrizione della convenzione si conviene che le opere antincendio a questo connesse siano scomputabili. Così come, avendo ricevuto comunicazione che le analisi in corso possono certificare i vetri come di sicurezza ed a norma, anche in questo caso le opere afferenti si conviene siano scomputabili. Su quest'ultimo punto si richiede che i relativi oneri economici siano, negli elaborati di gara, comunque mantenuti ed inseriti negli oneri della sicurezza e quindi non soggetti a ribasso.

Restando a disposizione per ogni ed ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

Il Funzionario Tecnico
Mario Pittalis



VOCI di CAPITOLATO

NP Fornitura e posa in opera di magazzino automatizzato con struttura intelaiata metallica tipo VERTIMAG Ferretto o equivalente; dim. indicative mt 2,5 x 4,2 x 4 di h. . Composto da baia di carico e 17 cassettei metallici da 65 x 360 cm (port. 300 kg) equivalente ad un vol. di stoccaggio di 11 mc con tempo medio di prelievo inf. a 35 sec. peso a vuoto inf. a 4.000 kg, peso lordo inf. a 8.900 kg. Sono compresi: separatori interni cassettei; rivestimento est. in policarbonato alveolare; serranda automatizzata; indicatore laser di posizione; illuminazione led interna elevatore; insonorizzazione antivibrante vano motore; monitor touch screen 17" con braccio snodato, software di gestione a quadri sinottici e mappe grafiche; allacci elettrici e collaudo, formazione degli utilizzatori e quanto altro necessario alla piena funzionalità della fornitura. Voce valida anche nel caso di fornitura di arredi con funzioni equivalenti, inclusi allestimenti informatici. euro 72.000

NP Sovrapprezzo per allestimento di n. 6 pilastri in c.a. h circa 12 mt realizzati tramite: (indicativamente) sistema di illuminazione, allestimenti multimediali o digitali, elementi di arredo inclusi quelli naturali o con materiali di riciclo o altre tecniche e scelte progettuali al fine di qualificare ed omogeneizzare i pilastri nell'insieme del progetto del centro culturale, inclusi i controsoffitti. Si precisa che la forma e l'articolazione esecutiva corrisponderanno alle proposte espresse dall'impresa esecutrice in sede di gara. euro 24.000

NP Sovrapprezzo per allestimento di facciata interna salone principale dimensioni indicative circa 440 mq. Allestimento realizzato tramite, elementi aggettanti o sovrapposti alla struttura principale opportunamente rinforzata, elementi di illuminazione o altre finiture (allestimenti multimediali o digitali) opere varie incluse quelli naturali o con materiali di riciclo o altre tecniche al fine di qualificare ed omogeneizzare la facciata nell'allestimento complessivo dell'intero centro culturale. Si precisa che la forma ed articolazione esecutiva corrisponderanno alle proposte espresse dall'impresa esecutrice in sede di gara. euro 22.000

NP Fornitura e posa in opera di arredi front office p1 e p2 consistenti in elementi divisori verso il pubblico (banconi) utilizzati come punto di informazione e controllo degli accessi; inseriti verso i rispettivi corridoi esterni come da progetto definitivo. Incluso eventuale sistema di illuminazione, elementi di segnalazione o altre finiture, allestimenti digitali, al fine di qualificare ed omogeneizzarli con l'allestimento dell'intero centro culturale. Si precisa che la forma e l'articolazione esecutiva corrisponderanno alle proposte espresse dall'impresa esecutrice in sede di gara. euro 12.000

NP Fornitura e posa in opera di DUE sistemi di termoregolazione e controllo impianti meccanici (condizionamento) comprendenti cablaggi ed interfacciamento con sensori in campo e servocomandi, programmazione, configurazione delle periferiche e due separate centraline da collegarsi al sistema di tele gestione del Comune di Firenze (STR 3000). Compresa: sonde di temperatura ed umidità min 64, software di gestione, cartellonistica esplicativa, fase di start up, manuali d'uso e quanto altro necessario alla piena funzionalità del sistema. Alimentazione 24V; incluso contatore di energia e connettori per uscita analogica. Si precisa che, sia eventuali alternative, che le apparecchiature e l'articolazione esecutiva corrisponderanno alle proposte espresse dall'impresa esecutrice in sede di gara. euro 15.000

NP Fornitura e posa in opera di DUE sistemi di controller per illuminazione artificiale, inclusi cablaggi e collegamenti; composti da centralini a 24 mod. (min 10) con pulsante a chiave, unità digitale compatibile DSI o DALI, pulsante di test tipo Zumtobel DIMLITE o equivalente collegati a apparecchi di comando (min. 10) con tasto tipo vai/vieni (diodo verde) con min 4 scenari e 5 input per interruttori con possibilità di espansione. Inclusi sensori di luminosità a soffitto o parete (min. 20) con interruttore di sensibilità a scorrimento (es. 0-1000 lux), protezione IP20 classe di isolamento II, tipo Zumtobel LSD o equivalenti. Compreso software di gestione, cartellonistica esplicativa, fase di start up, manuali d'uso e quanto altro necessario alla piena funzionalità del sistema. Si precisa che, sia eventuali alternative, che le apparecchiature e l'articolazione esecutiva corrisponderanno alle proposte espresse dall'impresa esecutrice in sede di gara euro 15.000

NP fornitura e posa in opera, inclusi cablaggi, di apparecchi di controllo e insonorizzazione giunti canali di ventilazione consistenti in: n. 6 sonde CO2 intervallo 0-2000 ppm con convertitore di segnale 0-10V incluso sensore ad infrarossi NDIR per controllo impurità; n. 6 silenziatori fonoassorbenti per giunti da canale materiali a scelta spess. min 3 mm e lung. min mm 1000 mm, con sup. esterna antisfaldamento inclusa misurazione rumorosità pre e post insonorizzazione.. Si precisa che, sia eventuali alternative, che le apparecchiature e l'articolazione esecutiva corrisponderanno alle proposte espresse dall'impresa esecutrice in sede di gara

euro 10.000

NP Oneri vari, inclusi materiali, per l'esecuzione di predisposizioni impiantistiche sottotraccia necessarie a favorire la gestione ed il controllo degli impianti previsti oltreché gli allestimenti indicati nel capitolato prestazionale. Dette predisposizioni avranno come obbiettivo estendere la dotazione di domotica ed informatizzazione al fine di favorire la più ampia articolazione e flessibilità futura delle funzioni previste. Si precisa che le quantità e l'articolazione esecutiva corrisponderanno alle proposte espresse dall'impresa esecutrice in sede di gara

euro 30.000

Pratica n.932/2018
Elaborati n. 35

Permesso di costruire n.2106/2018 del 27/07/2018

IL DIRIGENTE

Vista la richiesta di Permesso a Costruire presentata in data 26/01/2018 , Protocollo GA 361303/2017 da:

GIOVANNI REMIGIO LAZZARI

Localita' Cologna 21
23851 Galbiate (LC)

IMMOBILIARE NOVOLI SPA

Via Giorgio Saviane 6
50127 Firenze

Relativa ai lavori di SISTEMAZIONE A DESTINAZIONE PUBBLICA (CENTRO CULTURALE) DEGLI SPAZI DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE AI PIANI PRIMO E SECONDO DELL'EDIFICIO DENOMINATO "UMI F" ALL'INTERNO DEL PIANO DI RECUPERO AREA EX FIAT A NOVOLI - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA AI SENSI DELL'ART.134 COMMA 1 LETTERA "C" LR 65 /2014 da eseguirsi sull'immobile posto in Via Enrico Forlanini n.1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, Quartiere 5

Visto il progetto redatto da:

STEFANO PRATELLESI

Via dei Rastrelli 21
50027 Firenze
ARCH.FI.6010

Visto:

- Le vigenti norme urbanistiche ed edilizie, le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico ed il vigente Regolamento Edilizio;
- Il piano di recupero (PDR) di completamento dell' area ex FIAT a Novoli approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 2013/C/00056 del 11/11/2013, efficace dalla pubblicazione nel BURT n. 51 del 18.12.2013;
- La convenzione urbanistica del piano di recupero sottoscritta in data 19/12/2014 tra l'Amministrazione Comunale e la Soc. Immobiliare Novoli S.p.A. proprietaria del complesso, ai rogiti del notaio Luigi Rogantini Picco rep. 13166 fasc. 4884;
- Il verbale della Conferenza di Servizi, convocata in data 05/12/2017 presso la Direzione Urbanistica Servizio Pianificazione urbanistica, con esito trasmesso con protocollo GP GP405265/2017 del 29/12 /2017;
- La Valutazione di congruità Tecnico Economica nota protocollo n.122247 del 16/04/2018 effettuata dall'Ufficio Direzione Servizi Tecnici del Comune di Firenze;
- L'aggiornamento della Valutazione di congruità Tecnico Economica nota protocollo n.178433 del 01/06 /2018 effettuata dall'Ufficio Direzione Servizi Tecnici del Comune di Firenze;
- Il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze pratica 44765 pervenuto in data 26/01/2018 con protocollo n.29539/2018;
- La comunicazione di trasmissione, del 19/06/2018 protocollo IA 197544 /2018, da parte del Servizio Pianificazione urbanistica, PO piani attuativi, contenente il riepilogo dell'iter procedurale dell'istanza, degli atti di conclusione della Conferenza di Servizi del 05/12/2017 finalizzata all'acquisizione dei pareri di competenza necessari e alla valutazione degli elaborati progettuali oggetto di rilascio del presente Permesso a Costruire;
- La proposta di provvedimento del responsabile del procedimento in data 11/07/2018 con la quale si stabilisce altresì la gratuità dell'intervento rispetto al contributo di cui all'art.183 della LR 65/2014.

Rilevato come il progetto presentato, per quanto desumibile dagli elaborati grafici presentati e dall'attività istruttoria eseguita dall'ufficio, risulti conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio,

rilascia a:

GIOVANNI REMIGIO LAZZARI

Località Cologna 21

23851 Galbiate (LC)

IMMOBILIARE NOVOLI SPA

Via Giorgio Saviane 6

50127 Firenze

il presente

PERMESSO DI COSTRUIRE

Per l'esecuzione delle seguenti opere:

SISTEMAZIONE A DESTINAZIONE PUBBLICA (CENTRO CULTURALE) DEGLI SPAZI DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE AI PIANI PRIMO E SECONDO DELL'EDIFICIO DENOMINATO "UMI F" ALL'INTERNO DEL PIANO DI RECUPERO AREA EX FIAT A NOVOLI - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA AI SENSI DELL'ART.134 COMMA 1 LETTERA "C" LR 65/2014

da eseguirsi sull'immobile posto in Via Enrico Forlanini n.1/26, Quartiere 5; Via Enrico Forlanini n.1/27, Quartiere 5; Via Enrico Forlanini n.1/28, Quartiere 5; Via Enrico Forlanini n.1/29, Quartiere 5; Via Enrico Forlanini n.1/30, Quartiere 5 sulla base dei 35 elaborati, allegati al presente atto

La documentazione progettuale, costituente parte integrante del presente provvedimento, e individua dai 35 elaborati cartacei, è la seguente:

- 01- TAV.AR0.01 Rilievo aerofotogrammetrico ed estratto di PRG
- 02- TAV.AR0.02 Planimetria generale Piano di Recupero
- 03- TAV.AR0.03 Stralcio con area di intervento
- 04- TAV.AR0.04 Stato attuale planimetria piano primo
- 05- TAV.AR0.05 Stato attuale planimetria piano secondo
- 06- TAV.AR0.06 Stato attuale planimetria piano terzo
- 07- TAV.AR0.07 Stato attuale prospetti esterni
- 08- TAV.AR0.08 Stato attuale Sez. AA'-Sez.BB'-Sez.CC'
- 09- TAV.AR0.09 Stato di progetto planimetria piano primo
- 10- TAV.AR0.10 Stato di progetto planimetria piano secondo
- 11- TAV.AR0.11 Stato di progetto planimetria piano terzo
- 12- TAV.AR0.12 Stato di progetto prospetti esterni
- 13- TAV.AR0.13 Stato di progetto Sez. AA'-Sez. BB'-Sez. CC'
- 14- TAV.AR0.14 Stato sovrapposto planimetria piano primo
- 15- TAV.AR0.15 Stato sovrapposto planimetria piano secondo
- 16- TAV.AR0.16 Stato sovrapposto Planimetria piano terzo
- 17- TAV.AR0.17 Stato sovrapposto prospetti esterni
- 18- TAV.AR0.18 Stato sovrapposto Sez.AA'-Sez.BB'-Sez.CC'
- 19- TAV.AR0.19 Verifica grafica DPGR41r29.07.09, L.13/89 e DM.236/89
- 20- TAV.AR0.20 Relazione e dichiarazione di conformità DPGR41r29.07.09, L.13/89 e DM236/89
- 21- TAV.AR0.21 Abaco murature esterne ed interne
- 22- TAV.AR0.22 Abaco controsoffitti
- 23- TAV. AR0.23 Finiture pavimenti e rivestimenti

- 24- TAV.AR0.24 Verifica superfici da cedere al Comune di Firenze
- 25- TAV. AP Analisi dei Prezzi
- 26- Piano di sicurezza e Coordinamento PSC
- 27- TAV. RT Relazione tecnica illustrativa
- 28- TAV.RT-I Relazione tecnica illustrativa impianti
- 29- Progetto definitivo distribuzione impianti elettrici
- 30- Progetto definitivo distribuzione impianti meccanici
- 31- TAV. PMI Piano di manutenzione e Intervento
- 32- Tav. CME-C Computo Metrico Estimativo Opere Civili
- 33- Tav. CME-I Computo Metrico Estimativo Impianti
- 34- Tav. Q-EC Quadro economico Riepilogativo
- 35- Centro Culturale Complesso San Donato Novoli

alle seguenti condizioni e con le seguenti prescrizioni:

Termini per l'esecuzione dei lavori:

Ove il titolare del Permesso di costruire non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del Permesso di costruire, lo stesso decade di diritto. Gli stessi lavori **dovranno essere completati entro tre anni dalla data di inizio lavori** a pena della decadenza di diritto del permesso; per gli eventuali lavori non ultimati entro tale termine dovrà essere richiesto un nuovo Permesso di costruire che riguarderà la sola parte non ultimata.

Condizioni generali:

- Il presente Permesso non comporta limitazioni del diritto di terzi, ed è valido esclusivamente per le opere ed interventi rilevabili dal progetto nell'intesa che lo stato dei luoghi sia conforme a quello di rilievo.
- Il rilascio del presente Permesso non costituisce in alcun caso sanatoria, ratifica o presa d'atto di eventuali stati di fatto esistenti abusivamente o comunque illegittimi.
- Nel caso vi sia necessità di apportare Varianti in corso d'opera a quanto oggetto del Permesso dovrà essere presentata una apposita istanza di Variante al Permesso, con esclusione delle sole Varianti realizzabili ai sensi dell'art.211 della l.r. 65/2014, con le limitazioni previste dallo stesso articolo e ad esclusione degli interventi su edifici che prevedano come massimo intervento ammissibili il restauro ed il risanamento conservativo.

Prescrizioni generali:

- Il rilascio del Permesso di costruire non esonera comunque l'interessato dall'ottenere prima dell'inizio dei lavori o comunque nei termini previsti dalle vigenti leggi, il conseguimento di autorizzazioni, nulla-osta e simili, da parte di altri Enti o Organi eventualmente previsti dalla vigente normativa quale condizione essenziale per l'inizio dei lavori; **in particolare si dovranno osservare le prescrizioni di cui all'art.141 comma 8, 10(lett.c), 11, 12, 14 e 16 l.r. 65/2014.**
- I lavori della presente autorizzazione non potranno avere inizio né essere condotti in assenza di un tecnico abilitato che ne assume la Direzione Lavori.
- L'inizio e l'ultimazione dei lavori dovranno essere comunicati tempestivamente agli uffici del Comune utilizzando l'apposita modulistica mediante posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo direzione.urbanistica@pec.comune.fi.it unitamente alla documentazione prevista dalle vigenti leggi in concomitanza con tali adempimenti.
- Copia del presente atto deve essere conservata presso il cantiere per tutta la durata dei lavori e dovrà essere esibita a richiesta degli Organi di controllo.
- I materiali provenienti da demolizioni, costruzioni e scavi, salvo il diritto di reimpiego, che dovrà comunque essere idoneamente documentato se destinati all'abbandono dovranno essere trasportati in discarica autorizzata per lo smaltimento di rifiuti speciali inerti, nel rispetto del D.Lgs. 03/04/06 n.152 e successive norme modificative od integrative; è fatto obbligo, all'atto della dichiarazione di inizio lavori: o

di precisare l'ubicazione della discarica che sarà utilizzata e, successivamente, di comunicare ogni eventuale variazione; o di precisare quale altro uso, ammesso dalla legge, sarà fatto dei materiali che non si intende abbandonare, in modo da consentire il controllo pubblico.

- Qualora si dovessero verificare eventi potenzialmente in grado di contaminare il sito, ovvero si dovessero individuare contaminazioni storiche e/o superamento della concentrazione della soglia di contaminazione, anche in esito alle indagini di cui al DPR 120/2017, il proponente dovrà attivare le procedure previste al Titolo V Parte VI del D.Lgs 152/2016 attraverso la notifica di potenziale contaminazione includendo indagini delle acque da sottosuolo

Prescrizioni particolari:

- Sia conseguito, prima della fine dei lavori, il parere favorevole dell'ASL in relazione alla possibilità di adibire a funzioni primarie le porzioni di locali non assistite da efficace aerilluminazione naturale ai sensi dell'art.54 del Regolamento Edilizio, precisando che, in assenza di detto parere favorevole, tali porzioni potranno essere adibite esclusivamente a funzioni di servizio o accessorio.

Contro il contenuto del presente atto è ammesso ricorso al TAR della Toscana entro 60 giorni dalla data di notifica o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla stessa data.

Il Responsabile del Procedimento è: U.O. Permessi di Costruire - CAPPELLETTI Eleonora .

Firenze, lì 27/07/2018

Il Dirigente
Servizio Edilizia Privata
Arch. Elisabetta Fancelli

Imposta di bollo Euro 16,00 assolta in modo virtuale, Bolletta del Tesoriere n. 28603 del 24/07/2018

Autorizzazione n. prot. 53432/2008 del 29 luglio 2008 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate FI-1.

Documento sottoscritto digitalmente ai sensi della vigente normativa


COMUNE DI
FIRENZE
DIREZIONE URBANISTICA
La presente copia è conforme all'originale
sottoscritto digitalmente e conservato presso
gli archivi della Direzione Urbanistica.
Firenze lì, **03 AGO 2018**



L'INCARICATO

Geom. Andrea Polverini