



COMUNE DI FIRENZE

VIALE MATTEOTTI 15-17

RIQUALIFICAZIONE DELLE FACCIATE E DEL RESEDE DELL'IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO UFFICIO PUBBLICO

*in*ARCASSA

DIREZIONE PATRIMONIO

Via Salaria 229, 00199 ROMA

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE



1. INDICE

2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DELLA ZONA
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
4. CONSISTENZE
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO
 - 5.1 PRG
 - 5.2 ZONA
 - 5.3 INTERVENTI AMMESSI
 - 5.4 DESTINAZIONI AMMESSE
 - 5.5 VINCOLI
6. IL PROGETTO
 - 6.1 REQUISITI PRINCIPALI DELLA PRESTAZIONE
 - 6.2 PROGETTO ARCHITETTONICO
 - 6.3 CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA E PROGETTO STRUTTURALE
 - 6.4 CONTENIMENTO ENERGETICO
 - 6.5 IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI
 - 6.6 IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE
 - 6.7 IMPIANTO DI IDRICO-SANITARIO
 - 6.8 IMPIANTO ELEVATORE
 - 6.9 IMPIANTO ANTINCENDIO
 - 6.10 ALLACCIAMENTI ALLE RETI DEGLI ENTI DISTRIBUTORI
 - 6.11 TITOLI AUTORIZZATIVI
7. COORDINAMENTO E VALIDAZIONE
8. QUADRO ECONOMICO
9. DOCUMENTI DA PRODURRE
10. ALLEGATI

2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DELLA ZONA

L'edificio oggetto della progettazione è situato in viale Matteotti, in posizione centrale del Comune di Firenze, a ridosso del centro storico, a poca distanza dalla Fortezza ed adiacente alla Chiesa Ortodossa.

Viale Matteotti si trova nella parte settentrionale della città storica provenendo dalla SS65, che collega Firenze a Bologna. La zona è posta in prossimità dei "viali cittadini", in corrispondenza di piazza della Libertà.

L'area è accessibile sia con i mezzi di trasporto pubblici sia privati.

Al confine dell'edificio sono presenti parcheggi a pagamento a raso.

L'ubicazione dell'immobile è prestigiosa; l'edificio ricade in una zona a carattere prevalentemente residenziale e direzionale, con ambasciate, uffici di rappresentanza ed edifici residenziali di alto livello posti poco lontani (via Lorenzo il Magnifico). Sono inoltre presenti diverse strutture ricettive.

L'area è densamente urbanizzata e formata da un tessuto urbano compatto di buona qualità.



inquadramento esteso



inquadramento ravvicinato

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della progettazione è situato in viale Matteotti 15, al limite del centro storico della città di Firenze.

L'immobile si sviluppa per quattro piani fuori terra e la sua destinazione d'uso è uffici pubblici.

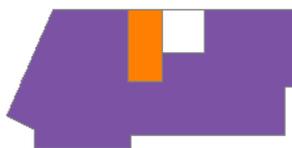
Le facciate sono tinteggiate di colore giallo pastello ed al piano terra presentano una zoccolatura in pietra grigia. I prospetti sono estremamente semplici con aperture finestrate diffuse e regolari. Alcuni balconi non sono in aggetto ma ricavati tramite arretramenti a nicchia e tutti sono protetti da ringhiere di colore grigio chiaro. I serramenti sono in legno e tutte le aperture hanno avvolgibili in legno.

L'ingresso principale dell'immobile è caratterizzato da un portone in legno a doppio battente attraverso il quale si accede ad un vano ingresso da cui si accede alle due scale che servono i diversi piani.

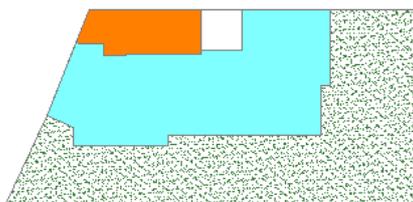
L'immobile è stato oggetto di recente strip-out e demolizioni per portare a nudo la struttura ed eliminare tutti gli impianti, i rivestimenti, i controsoffitti e le murature non portanti.

4. CONSISTENZE

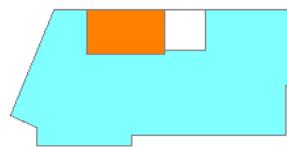
descrizione	sup. lorda mq	sup. comm.le mq
autorimessa	24	24
magazzino	312	312
vani tecnici	81	0
connettivi	215	0
uffici e servizi	1472	1472
abitazione	201	201
verde	487	0
TOTALE	2.792	2.009



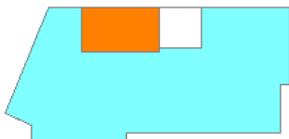
PIANO SEMINTERRATO
accessori indiretti mq 400
parti comuni mq 32



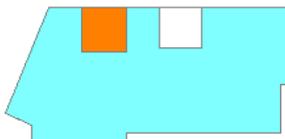
PIANO TERRA
uffici mq 342
parti comuni mq 64
verde privato mq 485



PIANO PRIMO
uffici mq 362
parti comuni mq 44



PIANO SECONDO
uffici mq 362
parti comuni mq 44



PIANO TERZO
uffici mq 372
parti comuni mq 34

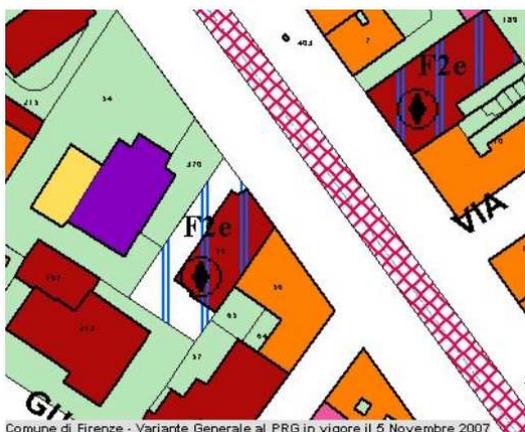


PIANO QUARTO
residenze mq 185
parti comuni mq 25

-  verde privato
-  uffici A10
-  accessori indiretti A10
-  residenze A2
-  parti comuni

TOTALE
uffici A10 mq 1438 parti comuni mq 243
accessori indiretti A10 mq 400 verde privato mq 485
residenze A2 mq 185

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO



Comune di Firenze - Variante Generale al PRG in vigore il 5 Novembre 2007

Codice:	Art.NTA:	Simbolo:	Tipologia :
PA02			Centro storico entro le mura
A5	Art. 22		Classe 5 : Edifici d'epoca successiva compatibili con il contesto
F2e	Art. 52		Sottozona F2 : Attrezzature e servizi pubblici (esistenti)
			con simbolo di Attrezzatura pubblica amministrativa

5.1. PRG

Il PIANO REGOLATORE GENERALE e la variante VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE adottata con D.C.C. 604/93 (Controdeduzioni: D.C.C. 2169/96) e approvata con D.C.R. 385/97 presa d'atto D.C.C. 14198 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 8 del 25.2.1998 sono gli strumenti urbanistici vigenti.

5.2. ZONA

L'edificio si trova in Zona Omogenea A2 (centro storico entro le mura), ed è classificato come "Classe 5", ovvero edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri ed allineamenti compatibili con il contesto. L'edificio è classificato come "Sottozona Fe2" ovvero attrezzature e servizi pubblici esistenti. Art. 52 - Sottozona F2: attrezzature pubbliche e servizi pubblici di interesse urbano e territoriale

5.3. INTERVENTI AMMESSI

In tali sottozona - Art. 52.2 - il PRG si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione da parte del Comune di un progetto unitario esteso all'intera perimetrazione. La Direzione Patrimonio ha verificato presso la Direzione Urbanistica del Comune di Firenze che è possibile eseguire lavori di riqualificazione con interventi diretti da parte di privati per opere che ricadono nelle categorie di restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, con la presentazione di una SCIA.

5.4. DESTINAZIONI AMMESSE

Tali sottozona comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, ospedaliere, sanitarie, socio-sanitarie, militari, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi, carcerarie, di istruzione media superiore ed universitaria, a fiere e spettacoli viaggianti, ad aree attrezzate per nomadi, nonché quelle destinate agli impianti tecnici, tecnologici, distributivi anonari e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.) ed ai servizi connessi.

5.5. VINCOLI

L'immobile è soggetto ai seguenti vincoli del Piano Strutturale approvato con deliberazione C.C. n. 2011/C/00036 del 22/06/2011:

- vincolo paesaggistico ai sensi del DM 25/05/1955 – tavola 1 – Vincoli,
- vincolo archeologico – tavola 3 – Tutele.

Si trova all'interno del nucleo storico – tavola 2 – Invarianti.

Si trova all'interno dell'area classificata di pericolosità idraulica media (I.2) comprendente aree inondabili da eventi con tempo di ritorno $200 < TR \leq 500$ anni – tavola 5 – Pericolosità idraulica.

Si trova in zona a pericolosità sismica elevata S.3 – tavola 6 – Pericolosità sismica

Si trova nell'ambito storico di valle – tavola 7 – Sistema territoriale

6. IL PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO

6.1. REQUISITI PRINCIPALI DELLA PRESTAZIONE

La prestazione in oggetto riguarda la progettazione definitiva ed esecutiva dei lavori di riqualificazione funzionale da realizzarsi sul fabbricato di proprietà di Inarcassa sito in Firenze, Viale Matteotti 15, **previa di accettazione integrale e senza condizioni della progettazione definitiva delle facciate esterne e del resede** precedentemente svolta, così come previsto dall'art. 91, comma 4, del D. Lgs. 163/06, ed in particolare le seguenti prestazioni:

- progetto architettonico;
- certificato di idoneità statica e progetto strutturale;

- progetto del contenimento energetico ai sensi della legge 192/2005 e s.m. e i. ovvero di tutti gli interventi attivi e passivi necessari per migliorare la classe energetica dell'edificio e predisposizione e presentazione della documentazione relativa alla legge 192/2005 e s.m. e i., nell'ambito della richiesta dei titoli autorizzativi, certificazione energetica;
- impianti elettrici e speciali;
- impianto di climatizzazione;
- impianto idrico sanitario;
- impianto ascensore da inserirsi nel vano corsa esistente;
- impianto antincendio e valutazione della presenza di attività soggette al controllo da parte dei VVF, progetto di prevenzione incendi da presentare al Comando dei VVF competente per l'ottenimento del parere preventivo;
- allacciamenti alle reti degli Enti Distributori;
- titoli autorizzativi;
- direzione lavori;
- accatastamento e tabelle millesimali
- domanda di agibilità.

I principali requisiti che dovrà soddisfare il progetto architettonico, ritenuti sostanziali per Inarcassa, consistono nell'ottenere un edificio con destinazione uffici per il quale, per ogni piano, gli spazi interni siano gestibili con la massima flessibilità e siano dotati di bagni, zona ristoro, zona fotocopie e sala riunioni. Al piano rialzato deve essere prevista una sala riunioni con 70-80 posti, nonché una zona ristoro, bagni e una reception. Al piano interrato devono invece essere previsti posti auto ed archivi, oltre ai locali tecnici necessari agli impianti funzionali al fabbricato. Il progetto dovrà inoltre garantire il rispetto della normativa vigente e cogente, ed il progetto impiantistico dovrà garantire l'ottenimento della certificazione energetica dell'edificio almeno in classe B ovvero C, nonché rispondere ai requisiti di sicurezza, funzionalità ed efficienza, come meglio descritto nel seguito.

6.2. PROGETTO ARCHITETTETONICO

L'immobile è stato oggetto di strip out (eliminazione di tutti gli impianti idrici, elettrici e di condizionamento, di tutti i rivestimenti e controsoffitti) e di demolizione di tutti i tramezzi non portanti al fine di offrire al progettista la massima libertà nella composizione degli spazi, la possibilità di verificare dimensionalmente tutte le strutture portanti, nonché la possibilità di utilizzare eventuali cavedi esistenti per il passaggio degli impianti e prevederne altri senza interferenze con le strutture.

A tutti i piani, con la sola esclusione del piano interrato, sarà previsto un pavimento flottante in vinile tessile ed un controsoffitto in alluminio microforato con fasce di compensazione in cartongesso e lampade ad incasso. Il pavimento flottante obbliga ad un ridimensionamento della scala, oggetto di progettazione, che sarà rivestita in materiale lapideo, come pure l'atrio di ingresso. Sarà necessario valutare dal punto di vista strutturale ed urbanistico l'opportunità di rimuovere la seconda scala.

Ad ogni piano saranno previsti due gruppi bagni suddivisi per sesso accessibili dai diversamente abili, con pavimentazione in gres porcellanato e rivestimento in mosaico di vetro. Al piano interrato saranno previsti posti auto ed archivi le cui pavimentazioni saranno in gres porcellanato/cemento a spolvero di quarzo colorato.

Il piano rialzato dovrà essere garantito l'accesso ai diversamente abili. La sala riunioni avrà la pavimentazione in moquette. Le porte saranno in legno laccato.

6.3. CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA E PROGETTO STRUTTURALE

Dovranno essere svolte le seguenti attività propedeutiche alla redazione della relazione finale di calcolo ed all'emissione del certificato di idoneità statica, che di seguito di elencano a titolo indicativo e non esaustivo:

- ispezione visiva preliminare delle strutture;
- programma delle indagini conoscitive: rilievi dimensionali degli elementi strutturali, indagini sui materiali costitutivi tramite prove distruttive e non, sulle caratteristiche dei terreni di fondazione, individuazione di armature nei principali elementi strutturali in c.a., prove di carico ed ogni altro tipo di indagine ritenuta necessaria;
- esecuzione delle indagini eseguito da personale esperto e qualificato;
- verifica della sicurezza strutturale per i carichi verticali effettuata sulla base dei dati disponibili;
- valutazione diagnostica della Idoneità Statica nello stato di fatto in cui si trova;
- indicazione delle priorità e delle tipologie degli interventi di consolidamento.

Dovrà, inoltre, essere predisposto il progetto strutturale relativo alle fondazioni del vano corsa ascensore (si precisa che l'attuale vano corsa dovrà prevedere un'ulteriore fermata al piano interrato). Dovrà essere verificata la capacità portante dell'attuale vano corsa, in considerazione della sostituzione della cabina con una di portata 480 kg e capienza 6 persone e dovrà essere valutato il suo eventuale ampliamento. Dovranno, pertanto, essere previsti gli eventuali interventi di adeguamento.

Il progetto strutturale predisposto dovrà essere corredato di tutta la documentazione necessaria ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 art. 93 per la denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche, nonché il deposito e l'ottenimento dell'attestazione di deposito, presso gli uffici territorialmente competenti.

6.4. CONTENIMENTO ENERGETICO

Dovranno essere progettati tutti gli interventi di tipo attivo e passivo atti a portare il fabbricato in classe energetica B ovvero C. In particolare dovrà essere recepito il progetto definitivo delle facciate e dovranno essere redatti tutti i dettagli, con riguardo particolare al contenimento energetico.

Dovrà essere migliorata, anche, la resistenza termica della copertura con interventi interni al fabbricato.

6.5. IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

Impianto elettrico

Gli impianti sono considerati a partire dal punto di consegna BT dell'Ente Distributore e comprendono:

- il quadro principale di bassa tensione QGBT da posizionare al piano interrato
- le linee di distribuzione principale dal QGBT ai quadri per impianti ed ai quadri di piano/uffici;
- i quadri elettrici BT di piano, la distribuzione secondaria e la predisposizione dei terminali atti a garantire la massima flessibilità ambiente per ambiente;

- illuminazione delle parti comuni e dell'esterno compresi i corpi illuminanti normale, di emergenza e di sicurezza (con plafoniere autonome con pittogramma tipo EXIT);
- illuminazione nei corridoi del tipo ad incasso nel controsoffitto in pannelli di alluminio, compresi i corpi illuminanti;
- illuminazione nel controsoffitto degli uffici del tipo a sospensione/ad incasso in conformità a quanto previsto dalle norme Uni 12464 del 2004;
- l'impianto di terra;
- l'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche e/o certificazione dell'edificio autoprotetto;
- impianti elettrici a servizio degli impianti meccanici (climatizzazione, trattamento aria, impianti di sollevamento se previsti, impianti di ventilazione);
- l'impianto pulsanti di emergenza.

Impianto UPS (continuità assoluta)

Dovrà essere predisposto un impianto UPS di continuità assoluta.

Impianto fonia dati

Predisposizione per impianto di fonia dati, in tutti gli uffici e nella reception sita la piano terra, che implementi la struttura tipica del cablaggio strutturato, in grado cioè di far dialogare tutte le postazioni di lavoro tra di loro o con reti aziendali remote senza più distinguere i cavi e le prese fonia da quelle per i dati, il tutto in categoria 6.

Impianto di rivelazione incendio

L'impianto si intende fornito completo di centrale di controllo, rilevatori di fumo in tutto l'edificio, rilevatori per condotte d'aria, pannelli per segnalazioni ottiche ed acustiche di allarme, pulsanti di allarme manuale, moduli di segnalazione e/o comando, cavi di collegamento, postazioni PC di supervisione dedicata.

Impianto di diffusione sonora per evacuazione

Sono compresi la rete di distribuzione (vie cavi e tubazioni), i diffusori acustici negli spazi comuni e nei corridoi e le apparecchiature attive (centrale di amplificazione, lettori di CD, sintonizzatori, etc).

Impianto di chiamata per disabili

L'impianto deve essere predisposto in tutti i piani.

Impianto ricezione TV-SAT

È previsto completo di antenne TV, centraline di ricezione testata, vie cavi, cavi e prese utente, ai piani rialzato e quinto. Sono escluse le apparecchiature di videocomunicazione interattiva integrata, dei sistemi di trans-modulazione di canale, del sistema Pay per View e degli apparecchi TV.

Impianto antintrusione ed impianto TV a circuito chiuso (TVCC)

Al piano terra sarà installato un impianto antintrusione per il controllo dei varchi perimetrali.

Impianto di videocitofono

Impianto di videocitofono per la *reception* sita al piano terra e per le postazioni di piano.

6.6. IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

L'intero edificio sarà dotato di un impianto di climatizzazione integrale estate-inverno del tipo ad espansione diretta a flusso variabile del refrigerante con recupero di calore, controllata da tecnologia inverter a corrente continua, indipendente per ogni piano, rispondente alle vigenti norme tecniche. La tipologia a recupero di calore, dovrà consentire, in base ad esigenze locali, di riscaldare e/o rinfrescare ambienti diversi collegati alla stessa unità esterna.

Le unità interne saranno di diversa taglia a seconda delle esigenze dei diversi ambienti e del tipo a pavimento a vista con struttura in metallo verniciato, lavabile e antiurto, dotata di comando a bordo macchina.

Le unità esterne saranno alimentate elettricamente dal quadro generale BT. Per consentire la contabilizzazione dei consumi elettrici/energetici sarà necessario prevedere un contabilizzatore.

L'impianto di riscaldamento dei bagni dovrà essere tale da garantire la certificazione energetica in classe B o C.

6.7. IMPIANTO DI IDRICO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria potrà essere integrata al sistema di climatizzazione a recupero di calore ovvero potrà essere realizzata con scaldabagni elettrici, qualora risulti di difficile allocazione il sistema integrato di produzione di acqua calda sanitaria.

La produzione di acqua calda sanitaria dovrà risultare energeticamente vantaggiosa sfruttando nel periodo estivo il calore sottratto agli ambienti.

Durante la stagione estiva il rapporto tra la potenza erogata e quella assorbita per la produzione di acqua calda sanitaria (COP) dovrà essere non inferiore a 5.

Sarà necessario verificare il sistema di smaltimento delle acque scure e delle acque chiare, procedendo, in una prima fase al rilievo dell'esistente, ed, in una seconda fase, apportando le eventuali modifiche ed integrazioni sia in termini di rete di smaltimento sia in termini di dimensionamento, nel rispetto della normativa vigente in materia.

6.8. IMPIANTO ELEVATORE

Dovrà essere installato un nuovo impianto ascensore della capienza 6 persone idoneo al trasporto di persone diversamente abili con portata di 480 Kg e numero 6 fermate, da inserirsi nel vano corsa esistente, secondo quanto già evidenziato al punto relativo al certificato di idoneità statica.

6.9. IMPIANTO ANTINCENDIO

Dovrà essere eseguita la valutazione della presenza di attività soggette al controllo da parte dei VVF, l'eventuale progetto di prevenzione incendi da presentare al Comando dei VVF competente per l'ottenimento del parere preventivo.

Sarà necessario progettare gli eventuali adeguamenti dell'immobile alla vigente normativa antincendio recependo, quanto previsto nel parere preventivo rilasciato dai VVF:

- compartimentazioni tagliafuoco
- individuazione di tutte le attività soggette a rilascio di CPI (ad esempio edificio, vano corsa ascensore, archivi, autorimessa)
- impianto di sicurezza per sistemi di illuminazione, allarme, rilevazione, diffusione sonora, di estinzione

- eventuale impianto di estinzione incendi
- impianto di rivelazione, segnalazione e allarme

6.10. ALLACCIAMENTI ALLE RETI DEGLI ENTI DISTRIBUTORI

Dovranno essere previsti tutti gli allacci alle reti esistenti degli Enti Distributori, così come rilevato nel progetto definitivo.

6.11. TITOLI AUTORIZZATIVI

Dovranno essere predisposte tutte le pratiche amministrative necessarie all'ottenimento dei titoli edilizi autorizzativi da parte del Comune per l'intervento di riqualificazione in oggetto. Si precisa che la categoria d'intervento cui si riferiscono le opere in oggetto è il restauro e risanamento conservativo che garantirà *“la conservazione dell'organismo edilizio assicurando la funzionalità mediante insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, eliminando gli elementi estranei all'organismo edilizio.”* (D.P.R. 380/ 2001 art. 3 lett. c). Per l'ottenimento di detti titoli autorizzativi, il progetto presentato avrà un livello di definizione di “definitivo” e dovranno essere allegati i pareri già ottenuti della Soprintendenza e della Direzione Ambiente.

7. COORDINAMENTO E VALIDAZIONE

Durante la redazione del progetto di cui al paragrafo precedente saranno effettuate riunioni con cadenza settimanale presso la sede di Inarcassa con il Responsabile del Procedimento al fine di garantire la completa soddisfazione dei requisiti posti a base della progettazione stessa.

Al termine della progettazione, il progetto di riqualificazione dell'immobile sito in Firenze Viale Matteotti 15 sarà sottoposto alla validazione da parte di Ente terzo certificato.

Eventuali osservazioni effettuate da parte dell'Ente di Validazione dovranno essere recepite dal progettista, che avrà l'onere di aggiornare tutti gli elaborati coinvolti, senza alcun aggravio per Inarcassa.

8. BUDGET ECONOMICO

Il budget complessivo per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione oggetto della presente progettazione stanziato dal C.d.A. di Inarcassa è di euro 2.678.155, comprese somme a disposizione, oneri ed IVA. In particolare i lavori ammontano ad euro 1.830.500 così composto:

QUADRO ECONOMICO		IMPORTI
LAVORI	Opere edili	€ 1.162.000
	Impianti elettrici e speciali	€ 166.000
	Impianti tecnologici	€ 332.000
	Sistemazione esterna ed opere a verde	€ 58.500
	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 112.000

<input type="checkbox"/>	1. TOTALE LAVORI	€ 1.830.500
--------------------------	------------------	-------------

Tale budget sarà perfezionato nel corso dell'espletamento dell'incarico e dovrà recepire quanto previsto dalla progettazione delle facciate e della sistemazione esterna per un importo complessivo stimato in fase di selezione del professionista pari ad euro 450.000 compresi oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

Si precisa che il budget dovrà essere redatto ai sensi della 163/2006 e del suo regolamento d'attuazione DM 207/2010

9. DOCUMENTI DA PRODURRE

Il progetto esecutivo di cui al paragrafo 5. dovrà comprendere tutti gli elaborati previsti dalla sezione III dell'allegato XXI di cui all'art. 164 del D.Lgs. 163/2006.

Si precisa che i lavori dovranno avere una durata massima di 12 mesi.

10. ALLEGATI

In allegato al presente si consegnano i seguenti elaborati:

- rilievo architettonico - piante, sezioni e prospetti;
- foto del fabbricato