



# COMUNE di CERRETO GUIDI

CITTA' METROPOLITANA di FIRENZE

COPIA

## Deliberazione della Giunta Comunale n. 162 del 24/08/2016

**Oggetto: BANDO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E SICUREZZA DELLE PERIFERIE DI CUI AL D.P.C.M. DEL 25 MAGGIO 2016: APPROVAZIONE PROGETTO DI INNOVAZIONE URBANA RELATIVO ALLA EX SCUOLA SANTI SACCENTI**

L'anno duemilisedici e questo giorno ventiquattro del mese di agosto alle ore 17,54 in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita nella sala delle adunanze la Giunta Comunale.

Dei componenti il consesso, risultano:

Presenti:	Assenti:
ROSSETTI Dott. SIMONA                      Sindaco	
BUTI Dott. SERENA                            Assessore	
CALUGI Dott. MASSIMO                      Assessore	
FERI Dott. PAOLO                             Assessore	
CASTAGNOLI Dott.MARIANGELA           Assessore	
Totale Presenti: 5	Totale Assenti: 0

Partecipa LUCHI Dott.ssa ISA, Vice Segretario Generale, anche con funzioni di verbalizzante.

ROSSETTI Dott.ssa SIMONA, nella sua qualità di Sindaco, assume la Presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto.



# COMUNE di CERRETO GUIDI

CITTA' METROPOLITANA di FIRENZE

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO che:

- ✓ con legge 28 dicembre 2015, n. 208, recante “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016)” è stato istituito per l’anno 2016 il Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia, finalizzato alla realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti, rivolti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana, al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati;
- ✓ con apposito Bando approvato con DPCM del 25 maggio 2016 sono state stabilite le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie a cura delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta;
- ✓ al comma 3 dell’art. 3 del suddetto bando è stabilito che: *“Le città metropolitane presentano proposte che comprendono progetti specifici per il comune del loro territorio con il maggior numero di abitanti, sottoscritti dal sindaco del comune medesimo, e proposte che interessano anche gli altri comuni all’interno del perimetro metropolitano”*;

VISTO che la Città Metropolitana di Firenze intende partecipare al bando in oggetto attraverso una proposta complessiva di interventi integrati e coordinati tra loro, riguardanti una o più delle tipologie di azione previste all’art. 4, comma 3 del bando stesso, e che in tal senso ha invitato i Comuni con più alta intensità abitativa, ivi compreso il Comune di Cerreto Guidi, ad individuare possibili interventi orientati su tre linee progettuali che riguardassero l'accrescimento della sicurezza territoriale, la mobilità sostenibile e progetti di manutenzione e riuso di aree pubbliche e di strutture edilizie esistenti, per finalità d’interesse pubblico (edilizia residenziale pubblica e scolastica);

VISTA la richiesta della Città Metropolitana di ricevere progetti che ogni singolo Comune, compreso quello di Cerreto Guidi, intende candidare al suddetto bando, al fine di selezionare, prima del 29 agosto 2016, gli interventi più calzanti con il dettato e le finalità del bando stesso;

VISTO che la Giunta Comunale, unitamente all’Ufficio tecnico, in coerenza con quanto richiesto dal bando, ha provveduto ad individuare il progetto preliminare di INNOVAZIONE URBANA RELATIVO ALLA EX SCUOLA SANTI SACCENTI, ritenuto di interesse per la candidatura al Bando di Riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie;



# COMUNE di CERRETO GUIDI

CITTA' METROPOLITANA di FIRENZE

VISTO il progetto preliminare dell'importo complessivo di €. 1.000.000,00, denominato "PROGETTO DI INNOVAZIONE URBANA, ONE SMART CITY, relativo al recupero e riqualificazione della ex scuola "SANTI SACCENTI", composto da:

- cronoprogramma e finanziamento bando periferie;
- n. 2 relazioni tecniche;
- n. 4 elaborati grafici relativi allo Stato Attuale e di Progetto;

RITENUTO pertanto doversi procedere all'approvazione del suddetto progetto preliminare allegato alla presente deliberazione finalizzato alla partecipazione al bando per la riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie di cui al d.p.c.m. del 25 maggio 2016, in premesse già richiamato;

DATO ATTO che, nel caso l'intervento di cui sopra risultasse in avvio, si renderà necessario verificare e in caso adeguare la necessaria collocazione negli strumenti di programmazione economica e tecnica dell'Ente afferenti le opere pubbliche;

VISTA la propria competenza, in forza del combinato disposto di cui agli artt. 48 e 107 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il D.Lgs. 267/2000;

VISTI gli allegati pareri richiesti ed espressi sulla summenzionata proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, primo comma, del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267:

- a) Responsabile del servizio (Dirigente Area Tecnica II): favorevole per la regolarità tecnica;
- b) Responsabile di ragioneria: favorevole per la regolarità contabile;

CON voti unanimi favorevoli, palesemente resi;

## DELIBERA

1) DI APPROVARE, come approva, il progetto preliminare predisposto dall'Ufficio Tecnico, dell'importo complessivo di €. 1.000.000,00, denominato "PROGETTO DI INNOVAZIONE URBANA, ONE SMART CITY, relativo al recupero e riqualificazione della ex scuola "SANTI SACCENTI", composto da:

- cronoprogramma e finanziamento bando periferie;
- n. 2 relazioni tecniche;
- n. 4 elaborati grafici relativi allo Stato Attuale e di Progetto;

2) DI DARE ATTO che, nell'eventualità dell'avvio della fase attuativa dell'intervento, si renderà necessaria verificare la prevista collocazione negli strumenti di programmazione economica e tecnica dell'Ente afferenti le opere pubbliche;

3) DI DARE ATTO che il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) è il Dirigente dell'Area Tecnica II, arch. Edo Rossi, il quale dovrà provvedere agli adempimenti necessari all'attuazione della presente deliberazione;

4) DI DARE ATTO altresì che il CUP relativo al progetto di cui sopra è il seguente: **H49J16000370005**;



# COMUNE di CERRETO GUIDI

CITTA' METROPOLITANA di FIRENZE

5) Di DARE ATTO che la presente deliberazione, contestualmente alla sua affissione all'Albo Pretorio, sarà inclusa nell'elenco trasmesso ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

6) Di DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile a seguito di separata, unanime e favorevole votazione palesemente espressa, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

\*\*\*\*\*

COMUNE DI:	Cerreto Guidi (FI)
SCHEDA N.	
TITOLO INTERVENTO:	Riquadrificazione ex scuola primaria "Santi Saccenti" dichiarata inagibile
CUP:	
RUP:	Architetto Edo Rossi
COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO	1.000.000
AMMONTARE DEL FINANZIAMENTO RICHIESTO	1.000.000
EVENTUALE FINANZIAMENTO DI SOGGETTI PRIVATI	0
EVENTUALE COFINANZIAMENTO	0

**CRONOPROGRAMMA**

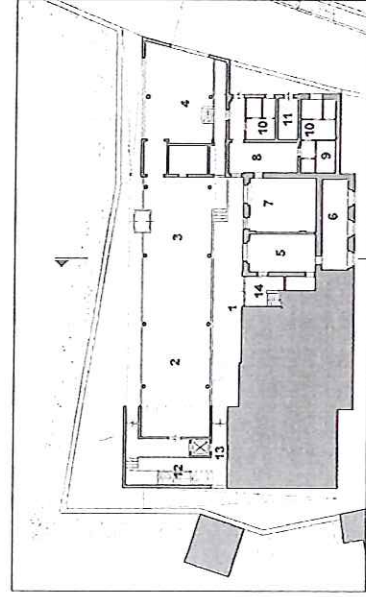
PROGETTAZIONE DEFINITIVA		Data di partenza:		NOTE
Adempimento		Giorni	Progressivi	
1	Rilievo del bene oggetto d'intervento			adempimento eventuale
3	Incarico indagini geologiche e geotecniche			adempimento eventuale
5	Incarico progettazione definitiva/ese cutiva			
6	redazione progetto definitivo			
7	acquisizione pareri su progetto definitivo	60		da la stipula dell'accordo di cui al comma 2 dell'art. 3 del DFCM del 25 maggio 2016
8	approvazione progetto definitivo			
		Data di chiusura:		

PROGETTAZIONE ESECUTIVA		Data di partenza:		NOTE
Adempimento		Giorni	Progressivi	
9	redazione progetto esecutivo			
10	validazione progetto esecutivo			
11	incarico direzione lavori			da non considerare se l'incarico è contestuale a quello di cui al punto 5
12	incarico collaudo lavori			da non considerare se l'opera è assoggettata al rilascio del CRE
		Data di chiusura:		

AFFIDAMENTO in APPALTO		Data di partenza:		NOTE
Adempimento		Giorni	Progressivi	
13	Determinazione a contrarre			
14	Pubblicazione gara			
15	Espletamento gara			
16	Aggiudicazione provvisoria			
17	Aggiudicazione definitiva			
18	Stipula contratto			
19	Consegna lavori			
20	fine dei lavori			
21	Collaudo tecnico amministrativo			
		Data di chiusura:		

- BIBLIOTECA CIVICA**  
**SALA POLIVALENTE**  
 01. Entrata  
 02. Sala polivalente  
 03. Sala informatica  
 04. Biblioteca dei ragazzi  
 05. Sala lettura  
 06. Deposito  
 07. Corridoio  
 08. Servizi igienici  
 09. Servizi igienici  
 10. Servizi igienici  
 11. Corridoio tecnico  
 12. Sala polivalente  
 13. Archivio  
 14. Sala polivalente

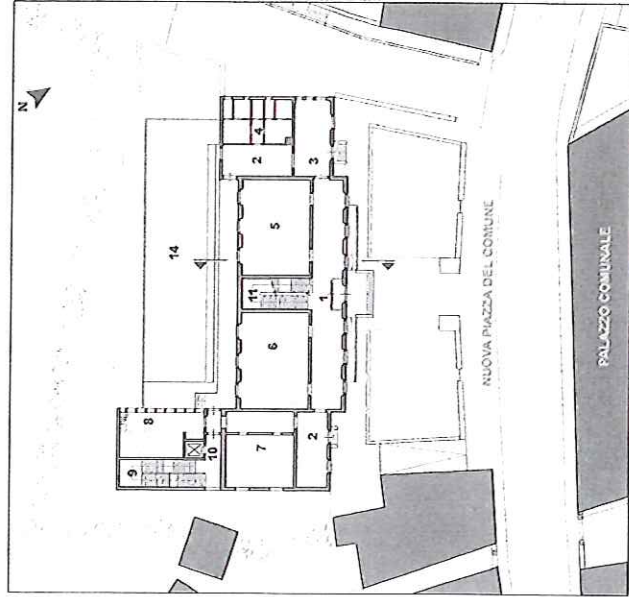
Piano piano seminterrato  
scala 1:250



### OPERAZIONE 2 - Centro Culturale Santi Saccenti

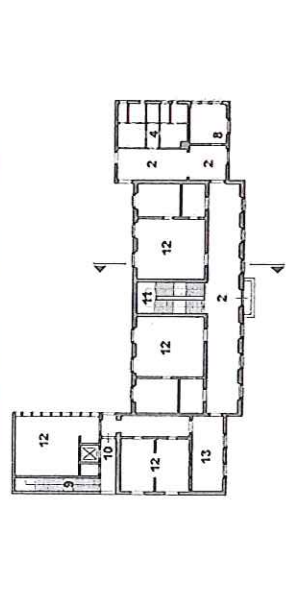
- SPAZI EQUIVALENTI C.P.R.S.**  
**L'ATTIVAZIONE E LA MEDIAZIONE CULTURALE**  
 01. Ingresso principale  
 02. Spazio espositivo  
 03. Sala polivalente  
 04. Sala informatica  
 05. Sala lettura  
 06. Sala polivalente  
 07. Laboratorio polivalente  
 08. Sala di lettura  
 09. Sala polivalente  
 10. Sala polivalente  
 11. Sala polivalente  
 12. Sala polivalente  
 13. Sala polivalente  
 14. Direzione periferia

Piano piano rialzato  
scala 1:250

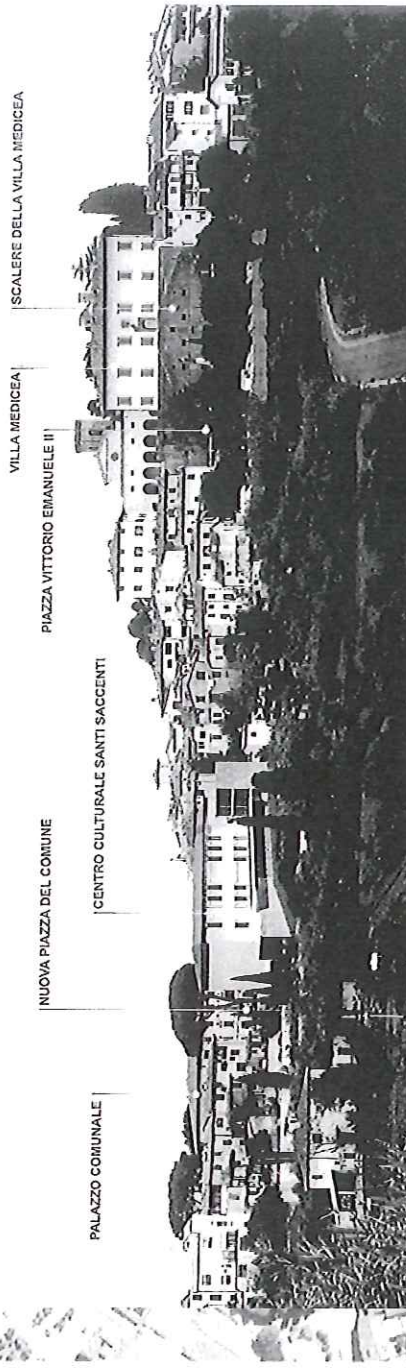


- SPAZI PER LE ASSOCIAZIONI LOCALI**  
 01. Ingresso  
 02. Sala polivalente  
 03. Sala polivalente  
 04. Sala polivalente  
 05. Sala polivalente  
 06. Sala polivalente  
 07. Sala polivalente  
 08. Sala polivalente  
 09. Sala polivalente  
 10. Sala polivalente  
 11. Sala polivalente  
 12. Sala polivalente  
 13. Sala polivalente  
 14. Sala polivalente

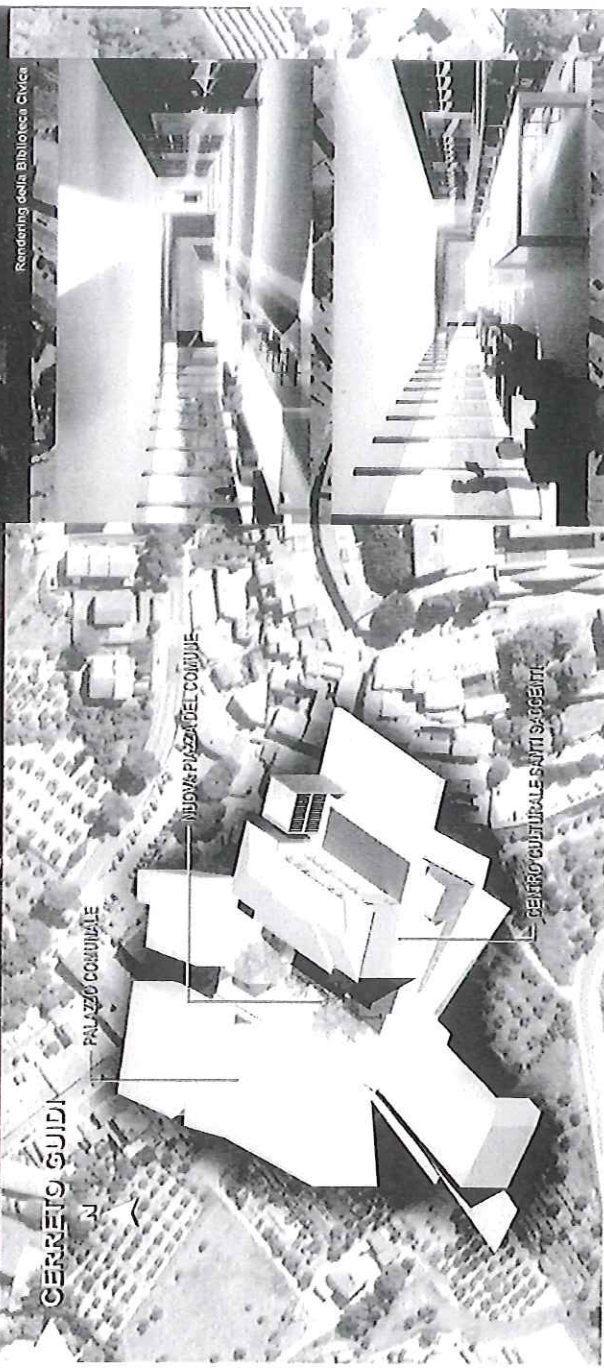
Piano piano primo  
scala 1:250



Fotomontaggio del nuovo Centro Culturale Santi Saccenti



CERRETO GUIDI



Sezione trasversale / scala 1:250

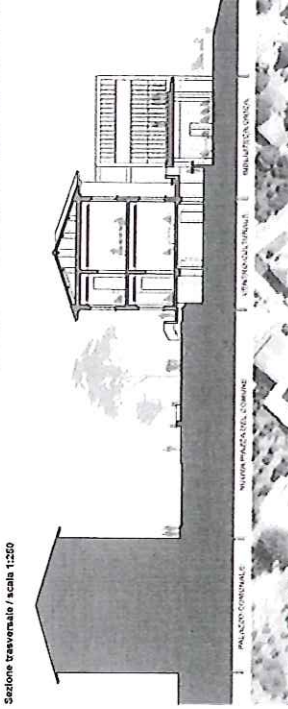


Foto: inserimento del nuovo Centro Culturale Santi Saccenti

VILLA MEDICEA  
SCALERE DELLA VILLA MEDICEA

PIAZZA VITTORIO EMANUELE II

CENTRO CULTURALE SANTI SACCENTI

NUOVA PIAZZA DEL COMUNE

PALAZZO COMUNALE



Rendering della Biblioteca Civica

CERRETO GUIDI

N

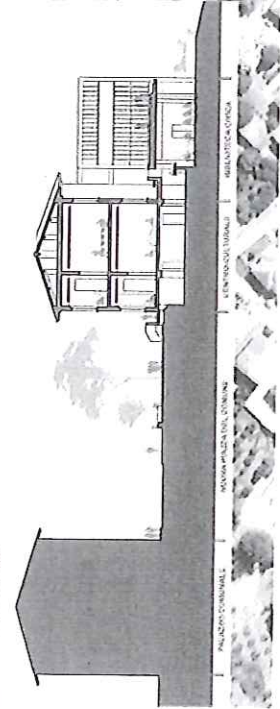
PALAZZO COMUNALE

NUOVA PIAZZA DEL COMUNE

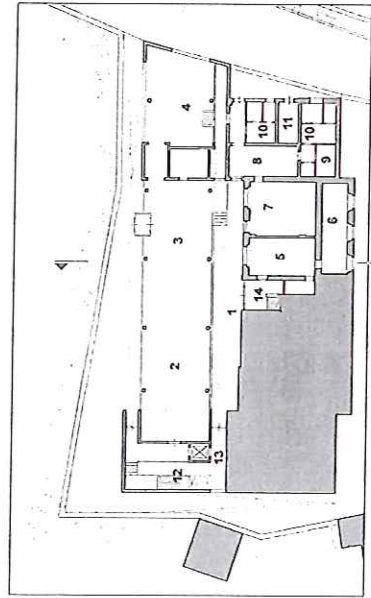
CENTRO CULTURALE SANTI SACCENTI



Stazione trasversale / scala 1:250



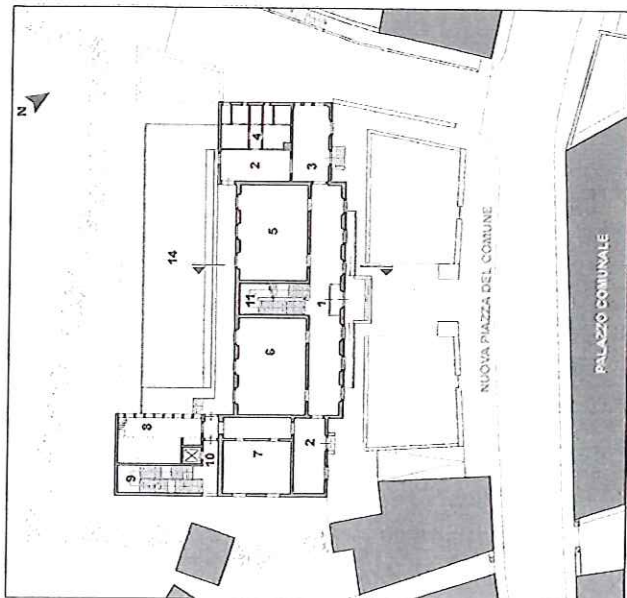
OPERAZIONE 6 - Centro Culturale Santi Saccenti



Pianta piano seminterrato  
scala 1:250

BIBLIOTECA  
CIVICA  
E SALA  
POLIVALENTE

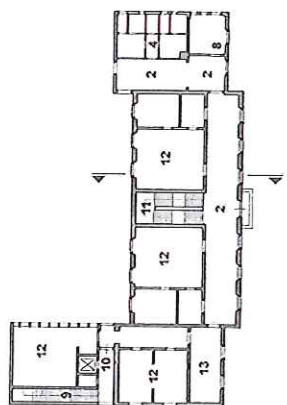
- 01. Biblioteca
- 02. Sala polivalente
- 03. Sala polivalente
- 04. Sala polivalente
- 05. Sala polivalente
- 06. Sala polivalente
- 07. Sala polivalente
- 08. Sala polivalente
- 09. Sala polivalente
- 10. Sala polivalente
- 11. Sala polivalente
- 12. Sala polivalente
- 13. Sala polivalente
- 14. Sala polivalente



Pianta piano rialzato  
scala 1:250

SPAZI  
POLIVALENTE  
E PER  
L'INTEGRAZIONE  
E LA MEDIAZIONE  
CULTURALE

- 01. Ripresa servizio espositivo
- 02. Sala polivalente
- 03. Ufficio
- 04. Sala polivalente
- 05. Sala polivalente
- 06. Sala polivalente
- 07. Sala polivalente
- 08. Sala polivalente
- 09. Sala polivalente
- 10. Sala polivalente
- 11. Sala polivalente
- 12. Sala polivalente
- 13. Sala polivalente
- 14. Sala polivalente



Pianta piano primo  
scala 1:250

SPAZI PER  
LE ASSOCIAZIONI  
LOCALI

- 01. Sala polivalente
- 02. Sala polivalente
- 03. Sala polivalente
- 04. Sala polivalente
- 05. Sala polivalente
- 06. Sala polivalente
- 07. Sala polivalente
- 08. Sala polivalente
- 09. Sala polivalente
- 10. Sala polivalente
- 11. Sala polivalente
- 12. Sala polivalente
- 13. Sala polivalente
- 14. Sala polivalente

## 3.2 Operazione 2

Scheda 2

Centro culturale "Santi Saccenti" (piano rialzato e piano primo) a Cerreto Guidi.

Azione 9.6.6 sub. az. A1

### 3.2.a Obiettivi e contenuti

Questa operazione è collegata con l'operazione n.6 (Centro culturale "Santi Saccenti" piano terra a Cerreto Guidi) in quanto entrambe riguardano lo stesso edificio.

La ex scuola elementare Santi Saccenti, dichiarata inagibile per motivi di carattere statico, si trova in via Vittorio Veneto a Cerreto.

Il progetto prevede di adeguare l'edificio strutturalmente con eventuale demolizione e ricostruzione dei corpi estranei di difficile adeguamento e di destinarlo a funzioni sociali e culturali.

Il piano primo sarà adibito a laboratori, a spazi aggregativi e polivalenti destinati prevalentemente alle Associazioni locali; il piano rialzato sarà invece destinato a spazi polivalenti e a spazi per la integrazione e mediazione culturale. Il piano terra sarà destinato a biblioteca e sarà descritta nella sua specifica operazione.

Verrà installato un ascensore per rendere tutti locali accessibili ai portatori di handicap.

La recinzione dell'edificio verso via Vittorio Veneto, non essendo più necessaria, sarà abbattuta formando una nuova piazzetta che avrà per lati principali il Municipio e l'edificio stesso.

L'edificio ai piani rialzato e primo verrà ristrutturato per ospitare, con riferimento alla planimetria allegata, una serie di spazi così distinti:

- 1 Ingresso – spazio espositivo
- 2 Spazi espositivi
- 3 Coffee corner
- 4 Servizi
- 5 Laboratorio multimediale
- 6 Aula
- 7 Laboratorio polivalente
- 8 Ufficio



- 9 Scala di sicurezza
- 10 Ascensore
- 11 Scala principale
- 12 Sedi associazioni
- 13 Spazio comune

### **3.2.b Lo stato di fatto**

La ex scuola è un edificio "vincolato" del primo novecento posto di fronte al Municipio e si trova, a poche decine di metri dalla cerchia murata, su una strada di crinale che costituisce la prima espansione filiforme dell'aggregato urbano. E' costruito in muratura ordinaria in tre piani fuori terra compreso il seminterrato. La sua altezza lungo la strada è di due piani, mentre sul retro, verso la valle, è di tre piani. La sua superficie lorda ammonta a circa mq 1500.

Il fabbricato, nella parte posteriore, è stato in più riprese ampliato con strutture in cemento armato che mal si integrano con il corpo preesistente, assumendo in pianta una forma ad "U".

Sul davanti, verso il Municipio, ha una facciata con sobri decori formati da marcapiani e da scorniciature delle finestre. La scuola è preceduta da un piccolo giardinetto che è separato dalla strada da una pesante recinzione costituita da una muratura intonacata sormontata da una ringhiera in ferro.

La distribuzione è tipica degli edifici scolastici della sua epoca: un ampio vano scale si trova al centro dell'edificio e ai primi due piani un lungo corridoio distribuisce le aule che si affacciano sul retro. Al piano semi interrato si trovano gli uffici amministrativi, i magazzini e la palestra. Le condizioni di manutenzione sono mediocri. La situazione statica non è rispondente alle vigenti normative.

### **3.2.c Descrizioni e caratteristiche del progetto**

L'immobile è in parte in muratura ordinaria e in parte a struttura in calcestruzzo armato, e come già evidenziato nelle relazioni precedenti, è stato dichiarato inagibile dopo gli eventi del 19/09/2014.

Gli interventi di questa scheda riguardano le parti a piano rialzato e primo e comportano il consolidamento strutturale delle murature e dei solai, la demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati, la posa in opera di cerchiature in acciaio e calcestruzzo per raggiungere un'adeguata protezione sismica delle strutture, il rifacimento

parziale della copertura, opere di finitura e il completo adeguamento degli impianti elettrico, riscaldamento e condizionamento, idrosanitario e di smaltimento. Questa parte di immobile ha una superficie di circa 1.000 mq. e un volume di circa 3.500 mc.

### **3.2.d L'inserimento paesaggistico**

L'edificio si inserisce nell'ambiente in modo contrastante. Mentre verso l'interno della compagine urbana si inserisce con appropriatezza, verso l'esterno, ovvero verso la valle, a causa delle aggiunte tardo-novecentesche, la fabbrica mostra un ingombro eccessivamente invadente. In altre parole, visto dall'esterno, per esempio dalla strada del cimitero, l'intera compagine urbana di Cerreto appare armoniosamente raccolta intorno e al di sotto della Villa Medicea: l'unico elemento che spicca in questo contesto è proprio il retro della ex scuola che si distingue come una massa eccessiva, massiccia e poco "adagiata al terreno. Quasi un fuori scala (Si veda la documentazione fotografica allegata) . La facciata che guarda il Municipio, quindi, verrà restaurata e lasciata completamente inalterata ed ancor più integrata nell'abitato tramite la formazione della nuova piazzetta. Le aggiunte successive, quando non adeguabili sismicamente, saranno invece ridimensionate e ricostruite. Queste ricostruzioni, a parità di volumi, seguiranno maggiormente l'andamento del terreno. I materiali ed i colori si adegueranno al contesto in modo da diminuire l'impatto dell'edificio e saranno compiutamente descritte nell'operazione n. 6.

### **3.2.e Tecniche costruttive con riferimento a bioedilizia.**

Saranno utilizzati materiali ecocompatibili e sarà migliorata la prestazione energetica degli immobili intervenendo sia sull'involucro edilizio, per un'incidenza > 50 % della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, che sugli impianti di climatizzazione e di illuminazione. Tale tipologia di interventi si configura come una "Ristrutturazione Importante di primo livello". L'Indice EPg costituito da climatizzazione invernale e estiva, produzione di acs, ventilazione e illuminazione artificiale, sarà notevolmente migliorato passando dall'attuale "classe G" con una prestazione media di 210 kWh/m<sup>2</sup>anno, ad almeno una "classe B" con una prestazione media di 60 kWh/m<sup>2</sup>anno. Nello specifico le tecniche saranno le seguenti: 1) Miglioramento degli effetti del "daylighting" utilizzando tecniche che sfruttano al meglio la luce naturale dosando l'illuminamento e l'irradiazione della temperatura. 2) Basso impatto energetico-ambientale dell'involucro edilizio con l'utilizzo di materiali coibenti termoacustici con

caratteristiche di traspirabilità, igroscopicità, assenza di prodotti sintetici, assenza di odore e di radioattività. 3) Produzione di energie elettrica da fonti rinnovabili con l'utilizzo di pannelli solari fotovoltaici 4) Tutela delle risorse idriche limitando i consumi di acqua potabile con il recupero delle acqua meteoriche .5) Installazione di sistemi elettrici e illuminotecnici efficienti e a basso consumo. 6) Miglioramento dell'efficienza energetica e del confort degli impianti di climatizzazione con lo sfruttamento delle fonti rinnovabili.7) Ottimizzazione della qualità interna dell'aria con l'utilizzo di impianti di ventilazione meccanica controllata a doppio flusso con recupero di calore ad altissima efficienza. 8) Controllo e monitoraggio degli impianti sia di climatizzazione che di illuminazione con l'utilizzo di sistemi di automazione integrata che permettono la gestione locale grafica su PC o tele gestione delle funzioni.

### 3.2.f La previsione di spesa

1) Consolidamento solaio, ammorsature alle murature A 90 € / mq. per 1.000 mq.	90.000 €
2) Consolidamento murature e risanamento di pareti umide, posa in opera betoncino e rete a 90 € mq. per 1.000 mq.	90.000 €
3) Cerchiature in acciaio e calcestruzzo armato A 5 €/kg. per 5.000	25.000€
4) cerchiature in calcestruzzo armato A 500€ / mc per 50 mc.	25.000 €
4) Opere di finitura edificio esistente e parti rinnovate : pavimenti,bagni,tramezzi,intonaci,infissi,porte,finestre. Sistemazioni esterne A corpo	210.000€
5) Opere impiantistiche:impianto elettrico,impianto Riscaldamento e condizionamento,impianto di smaltimento, impianto idrico. A corpo	195.000 €
6) Adeguamento e rifacimento parziale copertura A 200 €/mq. per 500 mq.	100.000€
7) Nuove strutture per edifici sul retro da rinnovare A 150 € /mc. per 1100 mc.	165.000 €
8) Spese tecniche + IVA	100.000€
<b>Totale</b>	<b>1.000.000 €</b>

### 3.2.g Proprietà

Proprietà comunale

### 3.2.h Cronoprogramma

Studio di Fattibilità	31	dicembre	2015
Progettazione Preliminare	30	giugno	2016
Progettazione Definitiva	31	dicembre	2016
Progettazione Esecutiva	30	giugno	2017
Avvio Gara d'appalto	31	luglio	2017
Stipula Contratto d'appalto	30	settembre	2017
Inizio Lavori	15	ottobre	2017
Fine Lavori	15	ottobre	2018
Collaudo	15	aprile	2019
Messa in funzione	1	maggio	2019

### 3.2.i Quadro economico

COSTI DI INVESTIMENTO	Imponibile [A]	IVA (quota NON detraibile) [B]	Importo TOTALE [C = A + B]	Importo Ammissibile [D]
Ristrutturazione edilizia e recuperi funzionali	190909	19091	210000	210000
Acquisto terreni fino al 10% dell'investimento ammesso				
Acquisizione fabbricati				
Costruzione di nuovi fabbricati				
Consolidamenti statici	300000	30000	330000	330000
Ampliamenti di edifici	150000	15000	165000	165000
Opere di urbanizzazione				
Messa a norma impianti e servizi	177272	17728	195000	195000
Acquisto e predisposizione in sicurezza di strutture mobili o semimobili				
Installazione impianti				
Attrezzature necessarie per il funzionamento				
Progettazione, direzione lavori, collaudi (max. 10% dei lavori a base d'asta ammissibili)	81967	18033	100000	100000
<b>TOTALE (T<sub>i</sub>)</b>	<b>900148</b>	<b>99852</b>	<b>1000000</b>	<b>1000000</b>
<b>Altri costi previsti nel quadro economico (NON FINANZIABILI)</b>				
<i>IVA recuperabile relativa a costi ammissibili</i>				

Spese per commissioni giudicatrici (IVA inclusa)	
Spese ed opere in economia (IVA inclusa)	
Arrotondamenti (IVA inclusa)	
Altro.....(IVA inclusa)	
<b>TOTALE ALTRI COSTI PREVISTI NEL QUADRO ECONOMICO (T<sub>2</sub>)</b>	
<b>TOTALE QUADRO ECONOMICO (T<sub>3</sub> = T<sub>1</sub> + T<sub>2</sub>)</b>	<b>1000000</b>
Di cui costi di investimento già sostenuti	

## 3.6 Operazione 6

Scheda 6

Centro culturale "Santi Saccenti" (piano terra) a Cerreto Guidi

Azione 9.6.6 sub. az. A3

### 3.6.a Obiettivi e contenuti

Questa operazione è finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico per la realizzazione di un luogo della cultura costituito da una biblioteca civica con funzioni anche di spazio polivalente per la partecipazione collettiva. L'operazione è collegata anche con con l'operazione n.2 (Centro culturale "Santi Saccenti" Piano rialzato e piano primo a Cerreto Guidi) in quanto entrambe riguardano lo stesso immobile.

L'edificio al piano terra verrà ristrutturato ed ampliato per ospitare, con riferimento alla planimetria allegata, una serie di spazi così distinti:

- 1 Emeroteca
- 2 Biblioteca
- 3 Sala lettura/conferenze
- 4 biblioteca dei ragazzi
- 5 guardaroba
- 6 deposito
- 7 mediateca
- 8 coffee corner
- 9 personale
- 10 servizi
- 11 c.t.

### 3.6 b Stato di fatto

Come già specificato nell'operazione n.2, ( e che , integrato, si riporta in parte per maggiore chiarezza) la ex scuola è un edificio "vincolato" del primo novecento posto di fronte al Municipio e si trova, a poche decine di metri dalla cerchia murata, su una strada di crinale che costituisce la prima espansione filiforme dell'aggregato urbano. E' costruito in muratura ordinaria in tre piani fuori terra compreso il seminterrato. La sua altezza lungo la strada è di due piani, mentre sul retro, verso la valle, è di tre piani. La sua superficie lorda ammonta a circa mq 1500.

Il fabbricato, nella parte posteriore, è stato in più riprese ampliato con strutture in cemento armato che mal si integrano con il corpo preesistente, assumendo in pianta una forma ad "U".

La distribuzione è tipica degli edifici scolastici della sua epoca: un ampio vano scale si trova al centro dell'edificio e ai primi due piani un lungo corridoio distribuisce le aule che si affacciano sul retro. Al piano semi interrato si trovano gli uffici amministrativi, i magazzini e la palestra. Le condizioni di manutenzione sono mediocri. La situazione statica non è rispondente alle vigenti normative. Attualmente gli unici locali utilizzati sono quelli del seminterrato, che ospitano la direzione scolastica, che verrà trasferita in altra localizzazione.

### **3.6.c Dimensioni e caratteristiche del progetto**

L'immobile è in parte in muratura ordinaria e in parte a struttura in calcestruzzo armato, e come già evidenziato nelle relazioni precedenti, è stato dichiarato inagibile dopo gli eventi del 19/09/2014.

Gli interventi di questa scheda riguardano le parti a piano seminterrato e terreno e comportano il consolidamento strutturale delle murature e dei solai, la demolizione e ricostruzione di parte dei fabbricati, la posa in opera di cerchiature in acciaio e calcestruzzo per raggiungere un'adeguata protezione sismica delle strutture, la costruzione di nuovi locali della biblioteca, opere di finitura e il completo adeguamento degli impianti elettrico, riscaldamento, condizionamento, e dell'impianto idrosanitario e di smaltimento.

Questa parte di immobile ha una superficie di circa 500 mq. e un volume di circa 1.500 mc.

### **3.6.c Inserimento paesaggistico**

Come già specificato nell'operazione n.2, e che, integrato, si riporta in parte per maggiore chiarezza, l'edificio si inserisce nell'ambiente in modo contrastante. Mentre verso l'interno della compagine urbana si inserisce con appropriatezza, verso l'esterno, ovvero verso la valle, a causa delle aggiunte tardo-novecentesche, la fabbrica mostra un ingombro eccessivamente invadente. In altre parole, visto dall'esterno, per esempio dalla strada del cimitero, l'intera compagine urbana di Cerreto appare armoniosamente raccolta intorno e al di sotto della Villa Medicea: l'unico elemento che spicca in questo contesto è proprio il retro della ex scuola che si distingue come una massa eccessiva, massiccia e

poco "adagiata al terreno. Quasi un fuori scala (Si veda la documentazione fotografica allegata) . La facciata che guarda il Municipio, quindi, verrà restaurata e lasciata completamente inalterata ed ancor più integrata nell'abitato tramite la formazione della nuova piazzetta. Le aggiunte successive, quando non adeguabili sismicamente, saranno invece ridimensionate e ricostruite. Queste ricostruzioni, a parità di volumi, riguarderanno essenzialmente le parti adibite a biblioteca pubblica e seguiranno maggiormente l'andamento del terreno. La grande sala di lettura sarà ricavata coprendo il cortile retrostante. I materiali ed i colori si adegueranno al contesto in modo da diminuire l'impatto dell'edificio.

#### **3.6.d Tecniche costruttive con riferimento alla bioedilizia**

Saranno utilizzati materiali ecocompatibili e sarà migliorata la prestazione energetica degli immobili intervenendo sia sull'involucro edilizio, per un'incidenza > 50 % della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, che sugli impianti di climatizzazione e di illuminazione. Tale tipologia di interventi si configura come una "Ristrutturazione Importante di primo livello". L'Indice EPg costituito da climatizzazione invernale e estiva, produzione di acs, ventilazione e illuminazione artificiale, sarà notevolmente migliorato passando dall'attuale "classe G" con una prestazione media di 210 kWh/m<sup>2</sup>anno, ad almeno una "classe B" con una prestazione media di 60 kWh/m<sup>2</sup>anno. Nello specifico le tecniche saranno le seguenti: 1) Miglioramento degli effetti del "daylighting" utilizzando tecniche che sfruttano al meglio la luce naturale dosando l'illuminamento e l'irradiazione della temperatura. 2) Basso impatto energetico-ambientale dell'involucro edilizio con l'utilizzo di materiali coibenti termoacustici con caratteristiche di traspirabilità, igroscopicità, assenza di prodotti sintetici, assenza di odore e di radioattività. 3) Produzione di energie elettrica da fonti rinnovabili con l'utilizzo di pannelli solari fotovoltaici 4) Tutela delle risorse idriche limitando i consumi di acqua potabile con il recupero delle acque meteoriche .5) Installazione di sistemi elettrici e illuminotecnici efficienti e a basso consumo. 6) Miglioramento dell'efficienza energetica e del confort degli impianti di climatizzazione con lo sfruttamento delle fonti rinnovabili.7) Ottimizzazione della qualità interna dell'aria con l'utilizzo di impianti di ventilazione meccanica controllata a doppio flusso con recupero di calore ad altissima efficienza. 8) Controllo e monitoraggio degli impianti sia di climatizzazione che di illuminazione con l'utilizzo di sistemi di automazione integrata che permettono la gestione locale grafica su PC o tele gestione delle funzioni.



### 3.6.f Previsioni di spesa

1)Demolizione e ricostruzione piano di calpestio,risanamento, scavo cassonetto,deumidificazione,creazione scannafossi a 100 € / mq. per 400 mq.	40.000 €
2)Consolidamento murature e risanamento di pareti umide, ,betoncino e rete a 70 € / mq. per 600 mq.	42.000 €
3) Nuova costruzione biblioteca opere di finitura a corpo	80.000 €
4) Nuova costruzione locali biblioteca – strutture A 150 €/ mc. per 600 mc.	90.000 €
5) Nuova costruzione locali biblioteca prima fase impianti A corpo	28.000 €
6)Opere di finitura edificio esistente: pavimentazione, bagni,tramezzi,intonaci,infissi,porte,finestre. A corpo	40.000 €
7)Opere impiantistiche:impianto elettrico,impianto Riscaldamento e condizionamento,impianto di smaltimento, impianto idrico. A corpo	40.000 €
8)Macchinari, arredi attrezzature	100.000 €
9)Spese tecniche + IVA	40.000 €
Totale	500.000 €

### 3.6.g Proprietà

Proprietà comunale

### 3.6.h Cronoprogramma

Studio di Fattibilità	31	dicembre	2015
Progettazione Preliminare	30	giugno	2016
Progettazione Definitiva	31	dicembre	2016
Progettazione Esecutiva	30	giugno	2017
Avvio Gara d'appalto	31	luglio	2017
Stipula Contratto d'appalto	30	settembre	2017
Inizio Lavori	15	ottobre	2017
Fine Lavori	15	ottobre	2018
Collaudo	15	aprile	2019
Messa in funzione	1	maggio	2019

### 3.6.i Quadro economico

COSTI DI INVESTIMENTO	Imponibile [A]	IVA (quota NON detraibile) [B]	Importo TOTALE [C = A + B]	Importo Ammissibile [D]
Restauro e ristrutturazione dei beni immobili, adeguamento funzionale e alle normative vigenti in materia di sicurezza, di accesso ai disabili e di edificazione in zone sismiche;	327272	32728	360000	360000
Allestimenti, acquisto di impianti, macchinari, arredi, attrezzature;	81967	18033	100000	100000
Costituzione e implementazione di banche dati inerenti i beni culturali mobili conservati all'interno delle strutture e delle istituzioni oggetto dell'investimento;				
Incremento della dotazione dei patrimoni degli istituti e luoghi di cultura				
Acquisto di software strettamente funzionale all'attività culturale;				
Certificazione di qualità dei prodotti e/o dei servizi				
Attività di divulgazione e promozione delle attività e dei servizi culturali strettamente funzionale all'attività culturale (fino ad un massimo del 5%)				
Progettazione e direzione dei lavori, consulenze scientifiche, economico-finanziarie e giuridiche necessarie alla realizzazione degli interventi (fino ad un massimo del 10%)	32787	7213	40000	40000
<b>TOTALE (T<sub>1</sub>)</b>	<b>409239</b>	<b>50761</b>	<b>500000</b>	<b>500000</b>
<b>Altri costi previsti nel quadro economico (NON FINANZIABILI)</b>				
<i>IVA recuperabile relativa a costi ammissibili</i>				
<i>Spese per commissioni giudicatrici (IVA inclusa)</i>				
<i>Spese ed opere in economia (IVA inclusa)</i>				
<i>Arrotondamenti (IVA inclusa)</i>				
<i>Altro.....(IVA inclusa)</i>				

TOTALE ALTRI COSTI PREVISTI NEL QUADRO ECONOMICO (T <sub>2</sub> )	
TOTALE QUADRO ECONOMICO (T <sub>3</sub> = T <sub>1</sub> + T <sub>2</sub> )	500000
Di cui costi di investimento già sostenuti	



# COMUNE di CERRETO GUIDI

CITTA' METROPOLITANA di FIRENZE

## PARERI DI COMPETENZA

Premesso che la proposta di deliberazione in ordine al seguente **oggetto**:

**BANDO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E SICUREZZA DELLE PERIFERIE  
DI CUI AL D.P.C.M. DEL 25 MAGGIO 2016: APPROVAZIONE PROGETTO DI  
INNOVAZIONE URBANA RELATIVO ALLA EX SCUOLA SANTI SACCENTI**

---

ha conseguito i pareri di competenza nelle seguenti risultanze:

Parere Favorevole del 24/08/2016 in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to ROSSI Arch. EDO

---

Parere favorevole del 24/08/2016 in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA  
F.to LUCHI Dott.ssa ISA



# COMUNE di CERRETO GUIDI

CITTA' METROPOLITANA di FIRENZE

Letto il presente verbale, il medesimo viene approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
f.to ROSSETTI Dott.ssa SIMONA

**IL VICESEGRETARIO COMUNALE**  
f.to LUCHI Dott.ssa ISA

---

## ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione, in applicazione del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267:  
-- è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi (art. 124, comma 1) a partire dal 26.08.2016;  
-- viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari (art. 125, comma 1)

Cerreto Guidi, 26.08.2016

**IL RESPONSABILE AA.GG.**  
f.to REALI Dott. PAOLO

---

La presente è copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio.

Cerreto Guidi, 26.08.2016



**IL RESPONSABILE AA.GG.**  
REALI Dott. PAOLO

---

## ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 24.08.2016 ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n.267/2000, in quanto dichiarata immediatamente esecutiva per espressa votazione.

Cerreto Guidi, 26.08.2016

**IL RESPONSABILE AA.GG.**  
f.to REALI Dott. PAOLO