

**PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICIO IN VIA PONTE DI MEZZO:
ABITARE SUPPORTATO
Via Ponte di Mezzo, 27 FIRENZE (FI)**

RELAZIONE DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

- **AVVIO DEL PROCEDIMENTO**
- **DEFINIZIONE QUADRO ESIGENZIALE ED OBIETTIVI**
- **APPROVAZIONE DOCUMENTO DI FATTIBILITA' E DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI (DOCFAP)**
- **PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITA'**
- **INSERIMENTO INTERVENTO NEL PIANO INVESTIMENTI**



CUP:

PREMESSA

Con riferimento all'intervento "PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICIO IN VIA PONTE DI MEZZO: ABITARE SUPPORTATO" il sottoscritto Arch. Francesco Salmoiraghi, Responsabile Unico del Progetto, propone l'avvio dello stesso, nonché l'approvazione degli atti di programmazione dell'intervento.

L'edificio sito in Via Ponte di Mezzo 27 versa in uno stato di grave degrado a seguito di un'occupazione abusiva protrattasi dal 2016. In data 17/08/2023, mediante un'operazione coordinata delle forze dell'ordine, è stato messo in atto lo sgombero della palazzina dagli occupanti abusivi.

A seguito delle operazioni di sgombero dell'immobile e successivo prelievo dei beni personali da parte degli occupanti, l'immobile è risultato ancora fortemente ingombro di arredi suppellettili varie, rifiuti.

Su richiesta del Direttore Amministrativo, è stato stilato un cronoprogramma circa le operazioni di sgombero di tutti i locali da tutti i materiali, arredamenti e mobilio etc. le quali sono state avviate in data 31/08/2023 e si sono concluse il giorno 15/09/2023. Sempre su richiesta del Direttore Amministrativo sono stati definiti i tempi per la progettazione degli interventi necessari al ripristino, i lavori e la messa in esercizio dell'attività in accordo alle esigenze riportate all'interno della Relazione Sanitaria, allegata al presente documento.

L'obiettivo primario del presente intervento è il ripristino degli elementi necessari a rendere l'immobile nuovamente abitabile, conformemente agli standard normativi vigenti, oltre a ristabilire il decoro dello stabile nel suo complesso e controllare lo stato di conservazione della copertura.

Questa iniziativa si conforma con l'obiettivo della Regione Toscana di promuovere programmi di sostegno abitativo, tra cui rientra appunto "Abitare Supportato".

TITOLARITA' DELL'IMMOBILE

La struttura rientra allo stato attuale nella piena disponibilità dell'Azienda USL Toscana Centro, che ne risulta essere proprietaria.

Arch. Francesco SALMOIRAGHI

Azienda USL Toscana Centro
S.O.S. Gestione Investimenti
Territorio Firenze
Via San Salvi 12
50135 Firenze
Telefono 347 713 0809
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

DESCRIZIONE CONTESTO

Non esistono problematiche di accesso ai luoghi. L'area risulta completamente urbanizzata essendo presenti nel comparto tutti i servizi pubblici. Dovrà essere tenuta presente l'altezza massima dei mezzi per l'ingresso da Via Ponte di Mezzo 27, trattandosi di edificio sito in seconda schiera.

Prima dell'avvio dei lavori, sarà inoltre necessario stabilire un contatto con l'adiacente Autocarrozzeria Firenze, che attualmente utilizza una parte dell'area per il parcheggio dei propri mezzi. I mezzi dovranno essere trasferiti, in quanto sono attualmente parcheggiati su terreni, che seppur soggetti a diritto di passo, risultano di proprietà dell'azienda USL Toscana Centro e comunque trattasi di aree destinate al cantiere durante le fasi lavorative.

L'intervento di ripristino prevede il recupero di dodici appartamenti residenziali, oltre aree a comune. Gli appartamenti dovranno quindi essere inseriti tra quelli oggetto di manutenzione e gestione a carico dell'Azienda.

A tutti gli appartamenti si accede da logge o vano scala condominiali. Per le persone con disabilità è prevista la messa in funzione dell'ascensore che risulta già installato in loco; nelle successive fasi di progettazione sarà valutata l'eventuale necessità di installare in alcuni appartamenti servizi igienici accessibili.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'area d'intervento ha una superficie utile lorda di circa **1.035 mq** e rappresenta l'intero fabbricato.

Le facciate presentano una finitura ad intonaco civile, gli infissi esterni sono in legno, mentre le porte interne sono impiallacciate. Nonostante sia un edificio di recente costruzione, non si trova in buono stato di conservazione. Varie porzioni di intonaco interno ed esterno sono state imbrattate da graffiti. Allo stesso modo, sono state manomesse o alterate durante l'occupazione del fabbricato: impianti, persiane, finestre portoncini e porte interne.

Inoltre per impedire che l'edificio fosse nuovamente occupato, risultano inghisate con resine chimiche fogli di rete elettrosaldata tutti gli accessi, finestre a tetto comprese.

Il piano terra ha un solo ingresso principale da corte privata ed è dotato una scala di idonee dimensioni oltre ad un ascensore.

Ove possibile gli impianti termici verranno riqualificati e adeguati alle destinazioni d'uso dei locali; nella prima fase propedeutica alla realizzazione degli interventi dovrà essere valutato lo stato della situazione e del funzionamento degli impianti esistenti. Ove necessario si procederà alla manutenzione straordinaria con la sostituzione delle componenti danneggiate o non più funzionanti o se più conveniente verranno realizzati nuovi impianti elettrici e meccanici sfruttando il più possibile i passaggi esistenti e ove non presenti la realizzazione di interventi che limitino l'impatto di demolizione e tracciatura dell'esistente.

OBIETTIVI GENERALI E DEFINIZIONE QUADRO ESIGENZIALE

Il recupero del fabbricato sarà finalizzato alla realizzazione di posti letto dedicati al Progetto "Abitare Supportato. Housing e co-housing 2.0".

La procedura di ripristino del fabbricato prevede la riqualificazione di tutti i 12 appartamenti residenziali, oltre alle aree comuni coperte con un intervento suddiviso in due fasi successive che coinvolgerà tutti e quattro i piani dell'edificio.

Nell'edificio sono presenti appartamenti di varie dimensioni, precisamente 6 monolocali e 6 bilocali.

Al momento le condizioni generali testimoniano danneggiamenti agli impianti oltre che alle partizioni interne, agli infissi e alle finiture interne ed esterne, che richiedono un intervento tempestivo e mirato.

Arch. Francesco SALMOIRAGHI

Azienda USL Toscana Centro
S.O.S. Gestione Investimenti
Territorio Firenze
Via San Salvi 12
50135 Firenze
Telefono 347 713 0809
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

Particolare attenzione dovrà quindi essere dedicata al ripristino degli impianti e delle finiture, ad oggi compromesse dalle modifiche e dai danni arrecati durante l'occupazione, oltre alla rigenerazione degli spazi comuni, che saranno attrezzati con impianti adeguati a servizio dei residenti. Il layout interno seguirà pressoché completamente la distribuzione funzionale prevista in fase di progettazione originale dell'immobile, ovvero dello stato legittimato dal PERMESSO DI COSTRUIRE pratica n. 1297/2010 e successive varianti.

L'attuazione del presente progetto mira non solo a riqualificare l'immobile di proprietà dell'USL attualmente inutilizzato e degradato, scongiurando la possibilità di una nuova occupazione abusiva, ma anche a promuovere l'adozione del modello di 'Abitare Supportato' al fine di favorire l'inclusione sociale e residenziale delle persone affette da problemi di salute mentale, andando a ripristinare la funzionalità di tutti e dodici gli appartamenti.

Eventualmente, se l'Azienda USL Toscana Centro lo riterrà necessario, sei posti letto e gli ambienti del piano terra potranno essere destinati, con limitati accorgimenti di dettaglio, a spazi destinati a struttura residenziale psichiatrica per interventi socio riabilitativi con personale a fasce orarie del tipo D3 (SRP 3.3) e con caratteristiche generali e strutturali di cui al D.P.G.R. Toscana 11/08/2020 n. 85/r.



DOCUMENTO DI FATTIBILITA' E DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI (DOCFAP) art. 41 c. 1 D.Lgs 36/2023

Per l'intervento in oggetto, la Stazione Appaltante ha redatto un **Documento di fattibilità e delle alternative progettuali (DOCFAP)** utilizzando risorse interne al Dipartimento Area Tecnica, con i seguenti allegati:

- Documentazione fotografica;
- Relazione Sanitaria.
- Cronoprogramma;
- Quadro economico;

Il documento in oggetto contiene le indicazioni per la ristrutturazione dei locali tenendo conto delle indicazioni che sono state fornite dalla Direzione Sanitaria (si veda documento allegato).

VALUTAZIONI PRELIMINARI E MACRO SCELTE

Considerando che non sono previsti cambiamenti significativi rispetto allo stato legittimo dell'immobile conforme al PERMESSO DI COSTRUIRE pratica n. 1297/2010, e che eventuali piccole variazioni all'interno degli appartamenti saranno successivamente affrontate nel Progetto Esecutivo, le ipotesi progettuali attualmente in esame si concentreranno principalmente sulla decisione delle tempistiche e delle fasi di lavoro. L'intervento dovrà infatti essere suddiviso in due fasi, da realizzarsi in due anni separati.

ALTERNATIVE PROGETTUALI PROPOSTE

Nella progettazione sono state analizzate 3 ipotesi distributive per la ristrutturazione dell'Edificio in Via Ponte di Mezzo.

IPOTESI 0

Non eseguire nessun tipo d'intervento e proseguire le attività sanitarie, tecniche e amministrative erogate nelle attuali condizioni.

IPOTESI 1

La prima ipotesi prende in considerazione la possibilità di far partire la ristrutturazione nell'annualità 2024 con il ripristino del piano terra e primo, e quindi con la messa in esercizio dei sette appartamenti oltre alle zone comuni di questi due piani. I lavori di questa fase prevedono inoltre il ripristino delle porzioni esterne del fabbricato, quali tetto e facciate. L'accesso ai piani superiori verrà interdetto ai residenti fino al completamento delle opere previsto nel 2025, ovvero nella seconda fase. In questa seconda fase si prevede quindi di realizzare tutti gli

Arch. Francesco SALMOIRAGHI

Azienda USL Toscana Centro
S.O.S. Gestione Investimenti
Territorio Firenze
Via San Salvi 12
50135 Firenze
Telefono 347 713 0809
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

interventi di ripristino negli appartamenti dei piani secondo e sottotetto, comprese le relative zone a comune. Per evitare il rischio interferenze tra gli operatori del cantiere e i residenti che già abiteranno ai piani terra e primo, verrà interdetto l'accesso ai piani superiori, che rimarranno ad uso esclusivo delle maestranze. L'accesso degli addetti ai lavori avverrà dal resede tergale tramite apposita scala all'interno di ponteggio appositamente predisposto della lunghezza di circa 4 ml. Il ponteggio sarà inoltre dotato di castello di tiro, che permetterà il carico e lo scarico dei materiali ai piani superiori senza dover usufruire del vano scala condominiale.

IPOTESI 2

La seconda ipotesi prende invece in considerazione la possibilità di far partire la ristrutturazione nell'annualità 2024 con il ripristino del piano secondo e sottotetto, e quindi con la messa in esercizio dei cinque appartamenti oltre all'intero vano scale e alle zone comuni di questi due piani. Come nell'ipotesi 1, i lavori di questa fase dovranno comunque prevedere il ripristino delle porzioni esterne del fabbricato, quali tetto e facciate. L'accesso agli appartamenti del piano terra e primo verrà interdetto ai residenti fino al completamento delle opere previsto nel 2025, ovvero nella seconda fase. L'organizzazione del cantiere dovrà essere improntata a lasciare l'uso esclusivo del vano scala ai residenti, in maniera da non creare interferenze. Appositi accorgimenti dovranno essere presi durante le lavorazioni soprattutto agli appartamenti 2-5-6-7 che hanno accesso diretto dal vano scala condominiale accessibile ai residenti.

SOLUZIONE PRESCELTA

Dall'analisi delle soluzioni messe a confronto su matrice di indicatori (occupazione abusiva, semplicità di cantierizzazione, costi cantierizzazione, interferenze tra residenti e maestranze, vibrazione rumori, accesso alle aree comuni tra la prima e la seconda fase), è risultato che l'ipotesi progettuale **più conveniente**, per un ottimo rapporto costo/benefici, per l'Azienda risulta essere l'**IPOTESI 1**, che prevede di concentrarsi nel 2024 sul ripristino dei piani terra e primo, prevedendo il ripristino degli appartamenti dei piani superiori e delle zone comuni dell'ultimo piano nell'annualità successiva.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

L'intervento in oggetto rientra nel quadro normativo della manutenzione straordinaria senza opere strutturali, non sono infatti previste modifiche a livello strutturale o un aumento dei carichi agenti sui solai.

Al fine di migliorare il comfort abitativo degli utenti, si prevede alcuni interventi tra i quali:

- **RIPRISTINO DELLA COPERTURA:** Verifica dell'integrità dei manti di copertura, delle strutture portanti, dei camini, delle canne di ventilazione, dei lucernai ed abbaini; con riparazione di manto di copertura di tetti in tegole marsigliesi.
- **OPERE MURARIE INTERNE:** Là dove necessario, fornitura e posa in opera di parete interna a singola struttura metallica e doppio rivestimento su entrambi i lati con lastre standard sp. 13 mm. Assistenza muraria per opere impiantistiche consistente nella realizzazione di tracce, fori, sfondi, staffaggi ecc.
- **IMPIANTI ELETTRICI:** L'unità immobiliare sarà dotata di impianti di distribuzione dell'energia elettrica e forza motrice, di impianto di illuminazione normale e di sicurezza, impianto telefonico e trasmissione dati.
- **IMPIANTO IDRICO SANITARIO:** Viene previsto il riuso della distribuzione esistente e per la realizzazione delle nuove utenze viene previsto lo stacco o lo spostamento dalle dorsali presenti.
- **IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE:** Viene previsto lo smontaggio delle unità interne ed esterne non più funzionanti e l'accecamento delle tubazioni frigorifere e la chiusura con tappo dellos scarico condense con apposizione di tappo in pvc per la predisposizione interna split.



Arch. Francesco SALMOIRAGHI

Azienda USL Toscana Centro
S.O.S. Gestione Investimenti
Territorio Firenze
Via San Salvi 12
50135 Firenze
Telefono 347 713 0809
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

Maggiori approfondimenti sono riportati all'interno del DOCFAP.

QUADRO ECONOMICO

La stima delle opere è stata desunta mediante comparazione con interventi simili già appaltati e realizzati dall'Azienda; il costo complessivo dell'opera, è stato calcolato in modo parametrico sulla base di interventi simili.

Il Quadro Economico dell'intervento prevede un importo complessivo di **€ 750.000,00** come di seguito rappresentato:

Lavori	€ 488.860,00
Oneri di sicurezza	€ 24.800,00
Oneri professionali	€ 61.000,00
Spese generali e accantonamenti	€ 45.565,89
Iva ed oneri accessori	€ 129.774,10
Totale	€ 750.000,00

Il Quadro Economico prevede, inoltre, di ottemperare all'accantonamento del 2% dell'importo dei lavori, compresi oneri della sicurezza ma esclusa iva, per "incentivi per funzioni tecniche" di cui all'art. 45 DLgs 36/2023 (ex art. 113 commi 2 e 3 DLgs 50/2016).

COPERTURA FINANZIARIA

Attualmente l'intervento non è inserito nel Piano Investimenti 2023-2025. Con la presente relazione si da atto che le risorse per la realizzazione dell'intervento "Progetto di riqualificazione dell'edificio Via Ponte di Mezzo – Abitare supportato" saranno rese disponibili secondo la programmazione strategica Aziendale.

GESTIONE DELL'APPALTO

L'intervento sarà eseguito in due distinte fasi che prevedono:

- **FASE 1** – prevede di far partire la ristrutturazione nell'annualità 2024 con il ripristino del piano terra e primo, e quindi con la messa in esercizio dei sette appartamenti oltre alle zone comuni di questi due piani. I lavori di questa fase prevedono inoltre il ripristino delle porzioni esterne del fabbricato, quali tetto e facciate. L'accesso ai piani superiori verrà interdetto ai residenti fino al completamento delle opere previsto nel 2025, ovvero nella seconda fase.

L'importo complessivo di questi lavori è pari **€475.000,00**, così suddivisi:

Lavori	€ 296.360,00
Oneri di sicurezza	€ 15.100,00
Oneri professionali	€ 61.000,00
Spese generali e accantonamenti	€ 17.249,90
Iva ed oneri accessori	€ 85.290,10
Totale	€ 475.000,00

- **FASE 2** - prevede di realizzare tutti gli interventi di ripristino negli appartamenti dei piani secondo e terzo, comprese le relative zone a comune. Per evitare il rischio interferenze tra gli operatori del cantiere e i residenti che già abiteranno ai piani terra e primo, verrà interdetto l'accesso ai piani superiori, che rimarranno ad uso esclusivo delle maestranze.

L'importo complessivo di questi lavori è pari a **€ 275.000,00**, così suddivisi:



Arch. Francesco SALMOIRAGHI

Azienda USL Toscana Centro
S.O.S. Gestione Investimenti
Territorio Firenze
Via San Salvi 12
50135 Firenze
Telefono 347 713 0809
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

Lavori	€ 192.500,00
Oneri di sicurezza	€ 9.700,00
Oneri professionali	-
Spese generali e accantonamenti	€ 28.315,99
Iva ed oneri accessori	€ 44.484,00
Totale	€ 275.000,00

Per la realizzazione delle Fasi 1 e 2 sarà necessario inserire l'intervento nel Piano Investimenti 2024-2026 in corso di redazione.

INCARICO DI PROGETTAZIONE

Per l'avvio della prima fase, sarà necessario procedere ad un affidamento di incarico professionale per redazione di Progettazione Esecutiva, Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione, attività non eseguibili dal personale del Dipartimento Area Tecnica, impegnato a fronteggiare il maggior carico di lavoro dovuto alla realizzazione dei progetti PNRR.

Ai sensi dell'art.41 comma 5, poiché trattasi di intervento di Manutenzione Straordinaria, la Stazione Appalta ha deciso di omettere il primo livello di progettazione (PFTE).

Le prestazioni da affidare per la parte da conferire al professionista sono pertanto le seguenti:

- Redazione del Progetto Esecutivo;
- Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione.
- Coordinamento della Sicurezza in fase di esecuzione;
- Direzione Lavori;
- Contabilità;
- Redazione del Certificato di Regolare esecuzione.

Detto incarico, poiché di *importo complessivo inferiore a € 140.000,00*, potrà essere affidato mediante affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs 36/2023.

L'incarico e le attività complementari alla realizzazione saranno affidati non appena l'intervento sarà inserito nel Piano Investimenti 2024-2026.

APPALTO LAVORI

Per l'Esecuzione dei Lavori si prevede Appalto a Impresa esecutrice selezionata mediante procedura negoziata senza Bando, previa consultazione di almeno 5 operatori economici, ai sensi dell'art.50, comma 1 lett. c) per lavori di *importo superiore a € 150.000,00 e inferiore a € 1.000.000,00*.

PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITÀ

Di seguito è riportata la programmazione delle attività secondo le strategie sopra indicate:

- I. Approvazione del DOCFAP attraverso il presente provvedimento;
- II. Affidamento progettazione di progettazione esecutiva, CSP e CSE e DL ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera b) del D.Lgs 36/2023;
- III. Redazione progettazione esecutiva;
- IV. Verifica, validazione ed approvazione progettazione esecutiva;
- V. Realizzazione lavori Fase 1;
- VI. Realizzazione lavori Fase 2.

I tempi previsti per la redazione del PROGETTO ESECUTIVO e per l'esecuzione dei lavori sono i seguenti:

FASE 1 e FASE 2:

- Affidamento progettazione di progettazione esecutiva, CSP e CSE e DL ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera b) del D.Lgs 36/2023: 30 gg



Arch. Francesco SALMOIRAGHI

Azienda USL Toscana Centro
S.O.S. Gestione Investimenti
Territorio Firenze
Via San Salvi 12
50135 Firenze
Telefono 347 713 0809
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

- Progetto esecutivo: 60 gg
- Verifica, validazione e approvazione progetto esecutivo: 30 gg
- Delibera di approvazione del progetto esecutivo: 15 gg
- **REALIZZAZIONE LAVORI FASE 1:**
- Atti amministrativi per gara d'appalto: 30 gg
- Espletamento gara appalto integrato: 30 gg
- Realizzazione lavori: 150 giorni
- Certificato di Regolare esecuzione e messa in esercizio: 30 giorni
- **REALIZZAZIONE LAVORI FASE 2:**
- Atti amministrativi per gara d'appalto: 30 gg
- Espletamento gara appalto integrato: 30 gg
- Realizzazione lavori: 90 giorni
- Certificato di Regolare esecuzione e messa in esercizio: 30 giorni

CONCLUSIONI

Ciò premesso il sottoscritto Responsabile del procedimento

PROPONE

- **di avviare il procedimento** denominato “Progetto di riqualificazione di edificio in Via Ponte di Mezzo” situato in Via Ponte di Mezzo 27 a Firenze con realizzazione di programma di sostegno abitativo “Abitare Supportato” al fine di conformarsi all’obiettivo della Regione Toscana per l’inclusione sociale e residenziale delle persone affette da problemi di salute mentale;
- **L’APPROVAZIONE del QUADRO DELLE ESIGENZE E DEGLI OBIETTIVI DEL SERVIZIO** così come sopra definiti;
- **di approvare in linea tecnica il DOCFAP** ai sensi dell’art. 41 e dell’art. 2 allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 con allegati:
 - Documentazione fotografica;
 - Quadro economico;
 - Cronoprogramma;
 - Relazione Sanitaria.
- **L’APPROVAZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE DELL’INTERVENTO** così come rappresentata;
- **di dare atto** che le risorse per la realizzazione dell’intervento “Progetto di riqualificazione dell’edificio Via Ponte di Mezzo – Abitare supportato” saranno rese disponibili secondo la programmazione strategica Aziendale;
- **DI NOMINARE** l’arch. Dafne Fontani e l’ing. Giulia Innocenti come Supporto al Responsabile Unico del progetto;

Firenze, 25/01/2024

Il Responsabile Unico del Progetto
Arch. Francesco Salmoiraghi
(Documento firmato digitalmente)

Arch. Francesco SALMOIRAGHI

Allegati:

- Documento di Fattibilità e delle Alternative Progettuali - art. 41 comma 1 DLgs 36/2023- (DOCFAP_Rev.00);
- ALLEGATO 1 (Documentazione fotografica, Relazione Sanitaria, Cronoprogramma);
- Quadro Economico

Azienda USL Toscana Centro
S.O.S. Gestione Investimenti
Territorio Firenze
Via San Salvi 12
50135 Firenze
Telefono 347 713 0809
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it