

COMUNE DI REGGELLO

Provincia di Firenze

**Progetto definitivo ed esecutivo di ristrutturazione edilizia finalizzato alla
realizzazione di nuovi uffici comunali nell'edificio ubicato in Comune di
Reggello Via Carnesecchi, 8 – Piano Primo e vano ascensore**

Convenzione incarico n° 420 dell'8 settembre 2015

Progetto Definitivo ed Esecutivo

Relazione Storico-Artistica, Relazione Tecnica, Fotografie, Cronoprogramma



1. Premessa.

L'intervento in oggetto riguarda la ristrutturazione edilizia finalizzata alla realizzazione di nuovi uffici comunali nel primo piano del palazzo posto in Via Carnesecchi nel Comune di Reggello e la realizzazione di un vano ascensore di collegamento utilizzabile, attraverso la realizzazione di idonei collegamenti, anche per l'accessibilità del palazzo Comunale adiacente.

Infatti l'idea alla base delle scelte progettuali è quella di utilizzare la scala dell'attuale palazzo Comunale come collegamento tradizionale tra tutti i piani dei due palazzi, mentre l'ascensore, alloggiato al posto delle scale del palazzo di via Carnesecchi, consentirà l'accessibilità ai piani superiori. Nello specifico, con questo progetto, si realizzeranno l'ascensore ed il collegamento tra il piano primo del palazzo di via Carnesecchi con il piano nobile del palazzo Comunale, oltre alla realizzazione di un bagno accessibile, al rifacimento degli impianti, delle pavimentazioni e alcune opere di finitura interna.

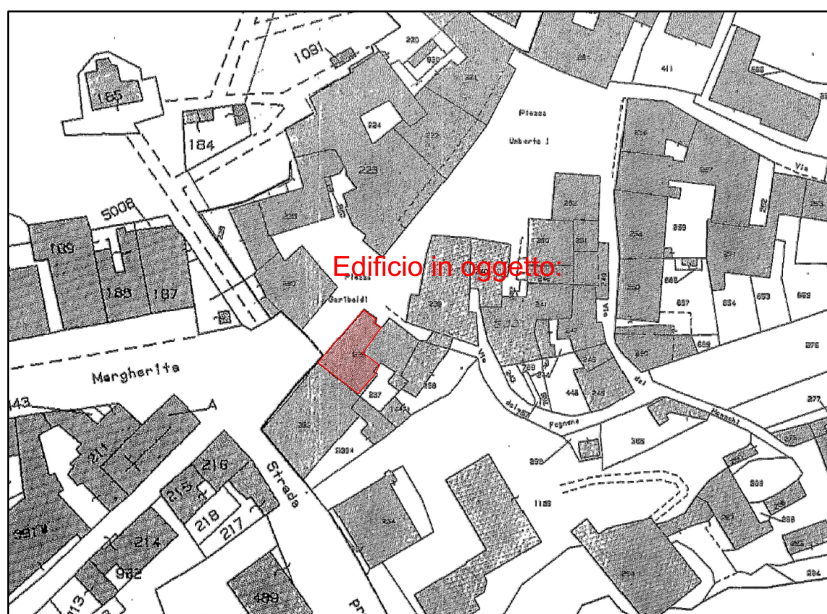
2. Inquadramento Territoriale.

L'edificio oggetto dell'intervento si trova nel centro storico del capoluogo del Comune di

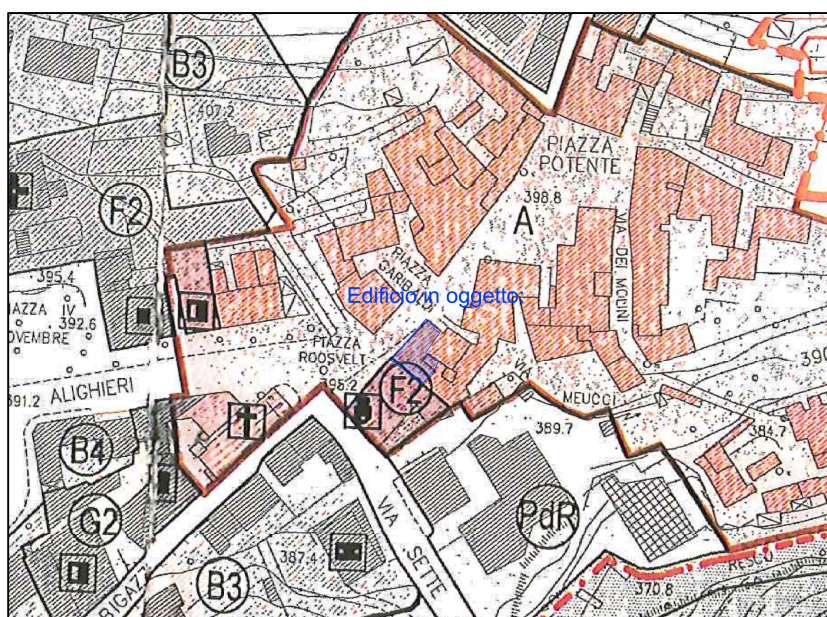


Reggello, in adiacenza all'attuale palazzo Comunale e determina l'angolo tra via Carnesecchi e piazza Garibaldi ed è evidenziato nella foto aerea sovrastante con un pallino rosso.

Via Carnesecchi è la strada che collega Piazza Roosevelt, quella prospiciente l'attuale palazzo sede del Comune, con piazza Garibaldi che, a sua volta, immette nella piazza



Estratto di Mappa Catastale



Estratto di Regolamento Urbanistico

Nel Regolamento Urbanistico comunale vigente l'edificio ricade in zona omogenea "A" – centri e nuclei storici – dove sono consentiti interventi in funzione della manutenzione, del recupero e della valorizzazione degli immobili anche attraverso un adeguamento

Potente, ex piazza del Mercato.

Il palazzo Comunale e l'edificio di via Carnesecchi sono contigui e quasi perfettamente allineati. Entrambe sono nella disponibilità

dell'Amministrazione Comunale che intende trasferire alcuni uffici comunali nella sede di Carnesecchi, come è già stato fatto per l'unità immobiliare posta al primo piano dello stesso edificio.

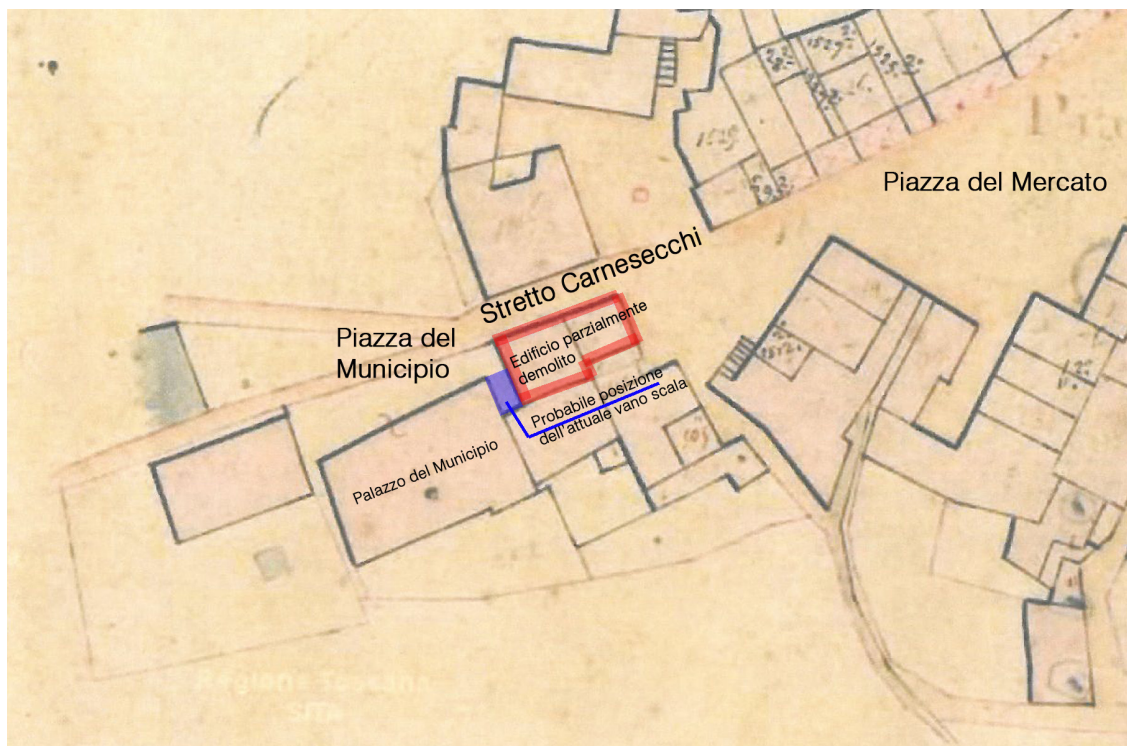
Al Catasto fabbricati, l'edificio in oggetto è censito nel foglio di mappa 72 alla p.lla 235. In particolare l'unità immobiliare posta al primo piano è rappresentato dal subalterno n°2.

funzionale compatibile con tipologie e caratteri architettonici di edifici, aree e spazi esistenti. Tra le destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee "A" ci sono i Servizi Pubblici quali gli uffici Comunali.

Gli interventi previsti nel progetto sono in linea con tali previsioni, trattandosi di opere finalizzate prevalentemente all'abbattimento delle barriere architettoniche.

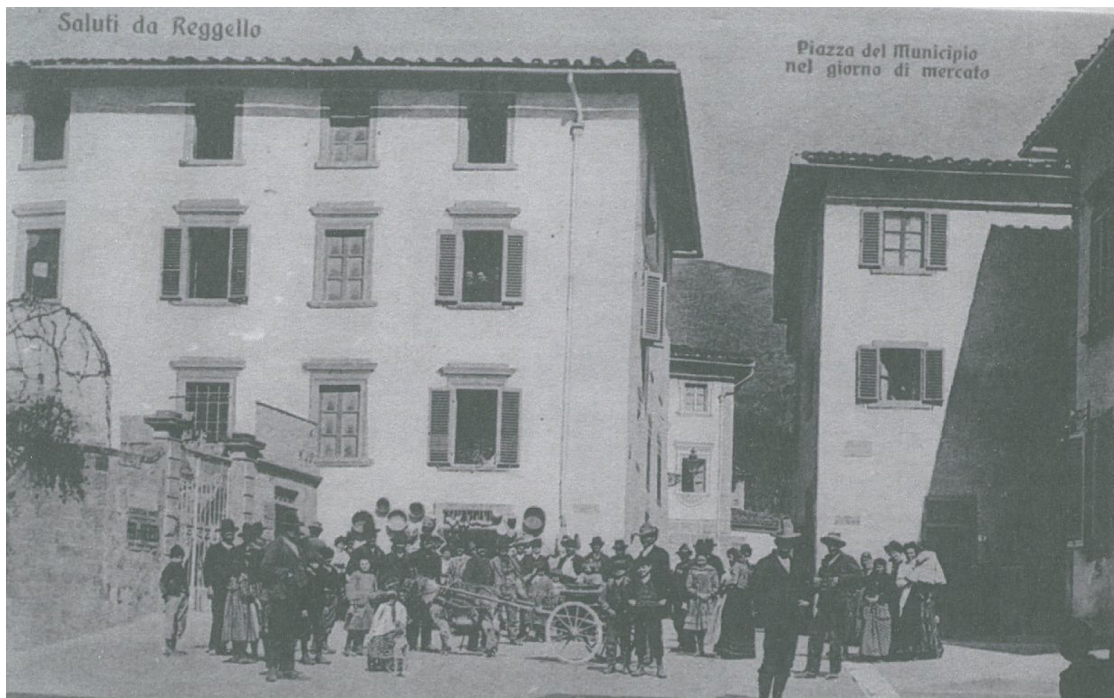
3. Cenni storici.

La connotazione odierna dell'edificio di Via Carnesecchi è conseguenza di un intervento di riassetto urbano realizzato tra il 1939 ed il 1940 nel centro storico del Comune di Reggello, quando venne demolito, forse parzialmente, un antico edificio per allargare e migliorare il collegamento tra la piazza del Mercato, oggi Piazza Potente, con la piazza del Municipio, oggi Roosevelt.



Si trattava di un intervento necessario a collegare il centro amministrativo con quello commerciale del paese attraverso uno spazio adeguato, in luogo di quello esistente, divenuto troppo *stretto* e, proprio per questo ed in onore dei palazzi che vi si affacciavano, detto "Stretto Carnesecchi".

Si decise quindi per la demolizione un vecchi edificio che è documentato da cartoline ed immagini d'epoca fino al 1936, per creare la nuova strada più larga ed adeguata al periodo ed al contesto, e determinare un allineamento con il Palazzo Comunale.



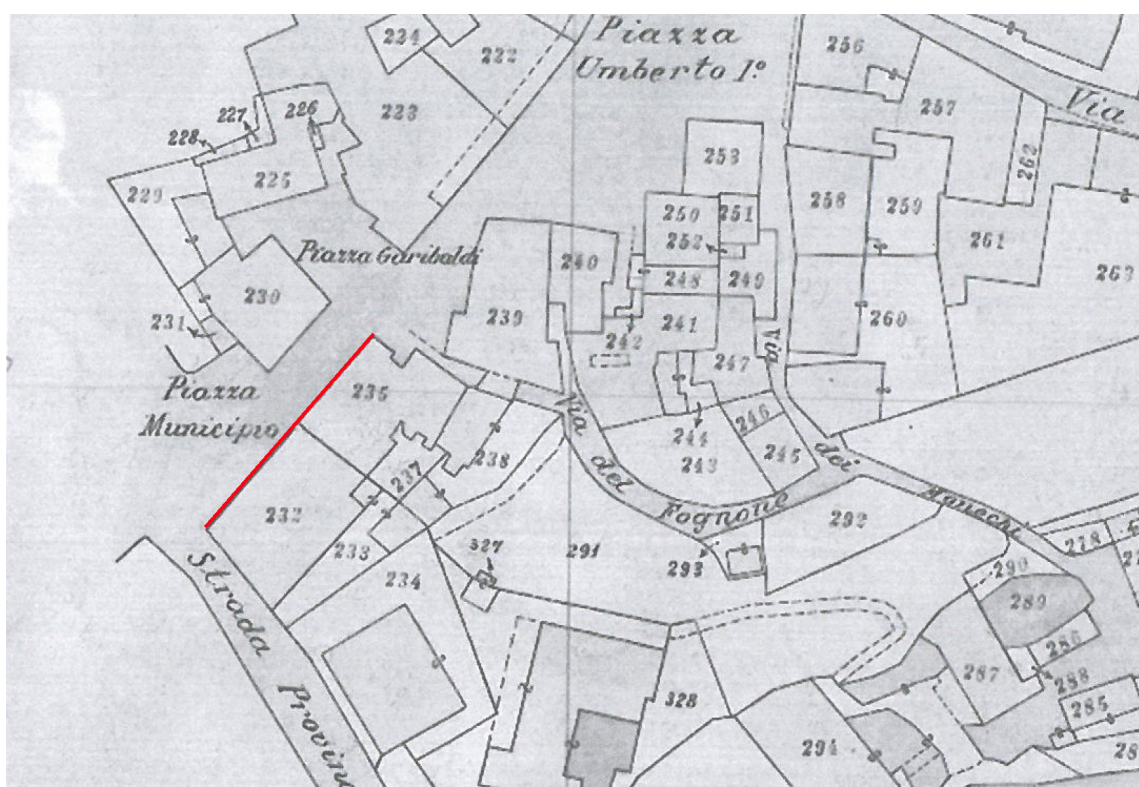
Sopra Cartolina del 1912, il vecchi edificio demolito è quello d'angolo sulla destra
Sotto Cartolina del 1929, il vecchi edificio demolito è quello a sinistra, visto di spigolo.





Cartolina del 1936, l'antico edificio demolito è quello a sinistra, visto di spigolo

Tale allineamento è già rappresentato nelle cartografie del Catasto d'impianto del 1941.



1821 - Catasto Storico Toscano, on line (Sistema Castore), Comunità di Reggello.

Il nuovo edificio, ben riconoscibile per stile e caratteristiche architettoniche, fu realizzato con un leggero arretramento rispetto al fronte della sede del Municipio.



Cartolina databile tra il 1939 ed il 1943 con il nuovo palazzo di via Carnesecchi

Era ed è ancora oggi caratterizzato, in facciata, dalla finestra verticale del vano scala; quest'ultimo fu probabilmente realizzato in corrispondenza, all'incirca, dello spazio vuoto presente tra l'antico palazzo e la sede del Municipio.

Il palazzo di via Carnesecchi che risale quindi all'epoca fascista, e ne rispecchia in facciata le caratteristiche architettoniche, è documentato nell'aspetto originario da cartoline d'epoca.

L'edificio di via Carnesecchi non presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, e non rientra tra i beni di cui all'articolo 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. come risulta dall'allegata Comunicazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del Turismo n° 18802 del 4 dicembre 2013 allegata in copia alla presente documentazione.

Tuttavia, l'intervento prevede la realizzazione di un collegamento interno tra l'edificio di via Carnesecchi ed il palazzo sede del Comune; quest'ultimo risulta vincolato ai sensi degli articoli:

- 4, Legge 1089 del 1° giugno 1939.
- 10, legge 42 del 22 gennaio 2004 – Codice dei Beni Culturali.

L'edificio sede del Municipio probabilmente esisteva già nel 1593 quando il Consiglio delle Lega di Cascia si era trasferito nel palazzo podestarile¹ di Reggello a seguito dell'importanza assunta dal paese per i viaggiatori che, percorrendo l'antica Cassia Vetus, nel tratto che collegava Fiesole ad Arezzo, trovavano Reggello in posizione favorevole per il bivacco o come ospedale.



¹ V.Cimarri, C. Pasquali, *Cascia nel Quattrocento*, Lalli, 2001, p.34.

L'edificio che vediamo oggi ha sicuramente subito molte modifiche nel corso degli anni. In linea generale, per le caratteristiche di proporzione delle campate, si può ipotizzare che la loggia possa risalire al tardo '500.

Sicuramente nel 1667 venne installato un primo orologio in facciata².

Nel 1831 furono effettuati non meglio precisati interventi di ristrutturazione³, che possono essere quelli evidenti in una fotografia della seconda metà dell'ottocento, nella quale il palazzo Comunale ha due orologi posti simmetricamente in facciata oltre ad un particolare rivestimento a bugnato.



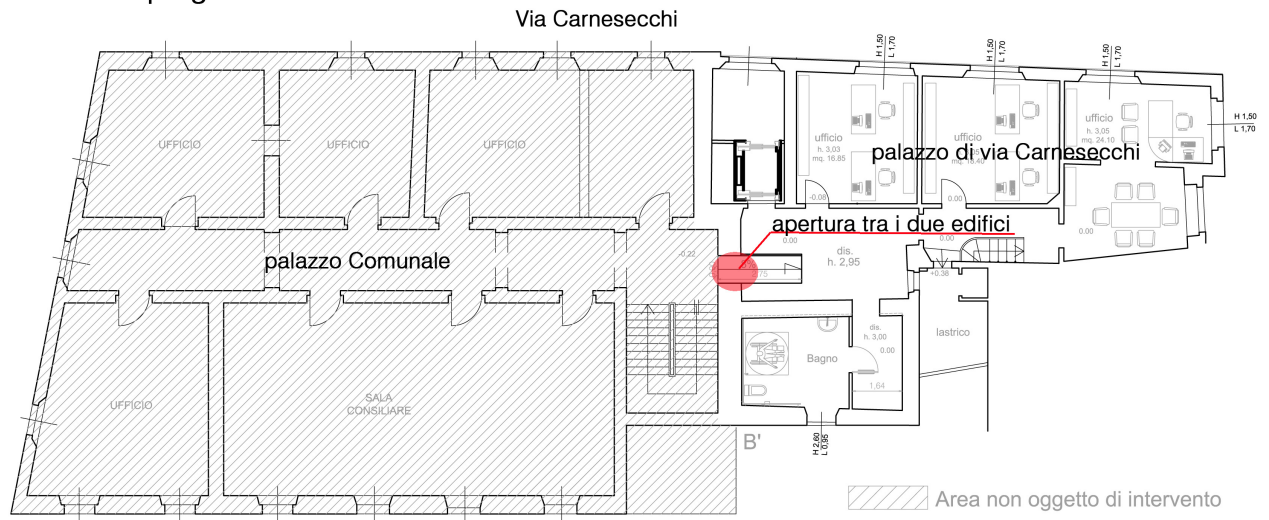
Nel 1926 alcune cartoline (vedi pagine precedenti) testimoniano una forma di facciata e relative connotazioni analoghe a quelle attuali.

L'intervento che andremo a realizzare, finalizzato anche all'abbattimento delle barriere architettoniche, prevede la realizzazione di un'apertura interna nella muratura laterale del palazzo, quello di sinistra per chi guarda il prospetto principale dell'edificio; si tratta del muro addossato al palazzo di via Carnesecchi.

² R.Giorgetti, *L'orologio civico di Reggello*, in "Corrispondenza", anno XXIV (2004) n.46, pp.17-18.

³ R.Giorgetti, *L'orologio civico di Reggello*, in "Corrispondenza", anno XXIV (2004) n.46, pp.17-18.

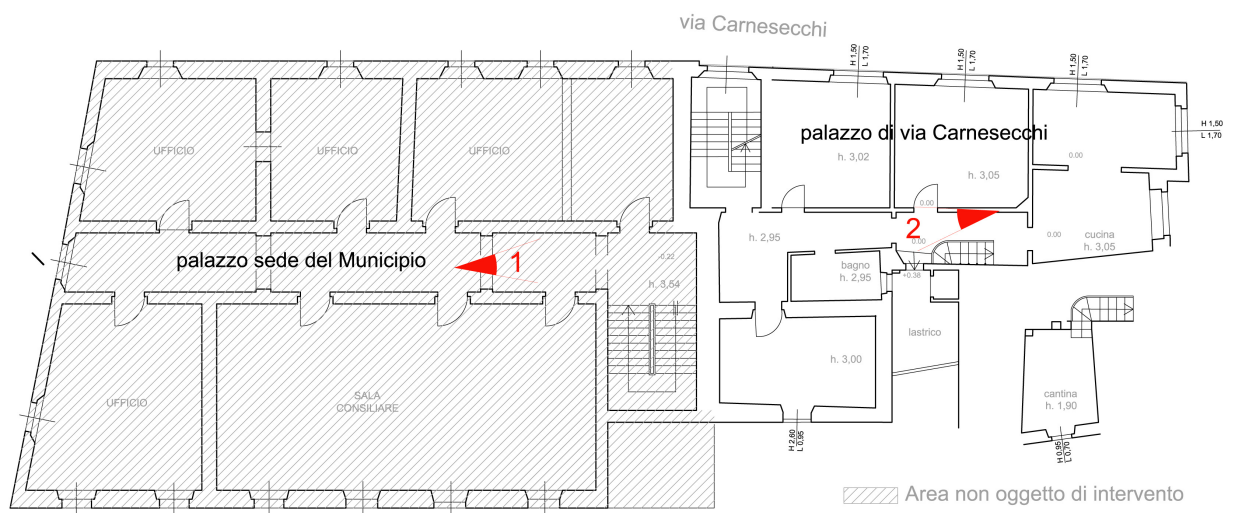
Stato di progetto



Piano Primo

L'apertura verrà realizzata in corrispondenza del disimpegno del piano primo del palazzo di via Carnesecchi, in adiacenza al vano scala esistente, in modo da poter collegare i due edifici, entrambe sede degli uffici municipali, attraverso una rampa, quest'ultima da realizzare all'interno del palazzo di via Carnesecchi, e rendere accessibili i due piani dei due palazzi con l'uso dell'ascensore del palazzo di via Carnesecchi.

4. Fotografie e punti di scatto fotografico.



Piano Primo

Stato dei luoghi - punti di scatto fotografici



Foto n.1



Foto n.2

5. Caratteristiche dell'intervento.

L'unità immobiliare in oggetto occupa i locali posti al primo piano dell'edificio di via Carnesecchi.

Sostanzialmente la partizione interna non verrà modificata, ad eccezione della demolizione del bagno esistente, realizzato in adiacenza al lastrico, il cui spazio sarà destinato alla realizzazione del disimpegno con caratteristiche di "accessibilità".

Il bagno, anche questo accessibile, sarà realizzato nella stanza posta sul retro dell'edificio, in prossimità della posizione attuale del bagno in modo da facilitare il collegamento a fognature e scarichi. Verrà spostata la porta di accesso al bagno per eliminare l'interferenza con la rampa.

Verranno demolite le scale di collegamento interno tra i piani e, nel vano ricavato, sarà alloggiato un ascensore oleodinamico con fossa e testata in deroga – conforme alla direttiva ascensori 2014-33-ue, alle norme per disabili, all'emendamento a3 dell'en81/2 con struttura metallica e parziale tamponamento in vetro.

Per la realizzazione della rampa di collegamento tra i due piani dei palazzi sarà necessariamente demolita una parte del solaio tra piano terra e piano primo, in corrispondenza del disimpegno. Infatti il palazzo del Municipio, al piano Nobile, risulta più basso del palazzo di via Carnesecchi di circa 22 cm. calcolati sul piano di calpestio.

· Opere interne:

- Opere murarie: demolizione di tramezzi e degli impianti del bagno,
- Opere impiantistiche: il progetto prevede il completo rifacimento della parte impiantistica in coerenza e rispetto delle norme relative al risparmio energetico. Si dovrà pertanto procedere al rifacimento dell'impianto termico, idro-sanitario, elettrico, rete telefoni-dati.
- Opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche: apertura del vano di collegamento tra il palazzo Comunale e palazzo di via Carnesecchi, demolizione del solaio di interpiano in corrispondenza del disimpegno del palazzo di via Carnesecchi e suo rifacimento compresa la realizzazione della rampa di collegamento con il piano nobile del Palazzo

Comunale, demolizione della scala interna esistente e installazione di ascensore. La progettazione è rispondente alle prescrizioni contenute nel D.P.G.R. 29 luglio 2009 n.41/R e successive modificazioni e ss.mm.ii.

- Opere di finitura e serramenti: si prevede il rifacimento delle pavimentazioni interne e delle tinteggiature.

6. Conformità alle normative.

L'intervento di ristrutturazione edilizia in oggetto prevede l'adozione di soluzioni tecnologiche ed impiantisti in linea con le vigenti normative di settore, Dlg. 19/2005 n.192 e ss.mm.ii..

L'unità immobiliare in oggetto ha una disposizione funzionale ed ambienti caratterizzati da buona illuminazione e aereazione naturale, rispettando la normativa riguardante i requisiti igienico sanitari. Nella specifico il bagno ha ricambio d'aria diretto con l'esterno attraverso una porta finestra h. 2.65 ml. e larga 0.95 che determina una superficie di ricambio dell'arai pari a 2.51 mq. ampiamente maggiore di 0.60 mq. richiesti. Due delle stanze destinate ad uffici hanno una finestra ciascuna con h. 1.50 ml. ed L. 1.70 che determina una superficie di ricambio dell'arai pari a 2.55 mq., sufficiente per soddisfare il requisito di 1/8 della superficie di calpestio di stanze fino a 20,40 mq., superficie che nessuna delle due raggiunge (18,40 mq. una e 16.85 mq. l'altra). La terza stanza, composta da due vani adiacenti e collegati da una grande apertura, ha una superficie di 24.10 mq. ma dispone di tre finestre delle misure già descritte, e quindi i requisiti sono ampiamente soddisfatti.

Altri riferimenti normativi:

- D.Lgs. 81/2008;
- Regolamento edilizio comunale vigente;
- Norme Tecniche di Attuazione vigenti;
- Regolamento Regionale di Igiene;
- D.P.G.R. 29 luglio 2009 n.41/R;
- D.P.R. 5 ottobre 2010 n.207, Regolamento di esecuzione di attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163, recante "Codice dei contratti pubblici

relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE;

D.M. 14/06/1989 n.236 e D.P.R. 24/07/1996 n.503.

7. Cronoprogramma dei lavori e analisi delle interferenze:

Le lavorazioni seguiranno il seguente programma:

- a) Demolizione dei tramezzi del bagno e dei relativi impianti, del rivestimento sulle restanti pareti, smontaggio dei cassonetti e dei sistemi di oscuramento esistenti nell'unità immobiliare, dei termosifoni, delle porte e trasposto a pubblica discarica dei relativi materiali di risulta;
- b) Realizzazione dell'apertura della nuova porta del bagno e relativa architravatura, tamponatura della porta preesistente, realizzazione del nuovo tramezzo del bagno;
- c) Realizzazione dell'apertura di collegamento con la sede dell'attuale municipio, realizzazione della relativa cerchiatura;
- d) Demolizione del solaio di interpiano per la porzione corrispondente al disimpegno e secondo quanto previsto nel progetto strutturale, rifacimento dello stesso fino al raggiungimento della quota di calpestio e impostazione della parte a rampa "in discesa" per il collegamento con la sede del municipio;
- e) Realizzazione e posa in opera degli impianti, dei nuovi cassonetti e dei sistemi di oscuramento;
- f) Realizzazione degli intonaci ove necessari, delle nuove pavimentazioni, delle opere di tinteggiatura e delle finiture all'interno dell'unità immobiliari;
- g) Demolizione delle scale del palazzo di via Carnesecchi, scavo interno e realizzazione della platea per l'ancoraggio dell'ascensore, montaggio dell'ascensore e relative opere di finitura del vano.

Durante l'intervento sul solaio, si avrà un periodo di interferenza con l'uso dei locali del piano terreno, che dovranno quindi essere liberati e non utilizzati per la durata dei relativi lavori.

La scelta di effettuare la demolizione della scala come ultima opera è dovuta alla necessità di consentire l'accesso degli operai al piano di lavoro senza interferenze con il

palazzo comunale. Infatti useranno tale scala per tutta la durata del lavoro, ovviamente eccettuato il periodo di realizzazione del vano ascensore.

Durante l'apertura di collegamento con il palazzo Comunale ci sarà interferenza con l'uso dello spazio adiacente all'apertura stessa, all'interno dello stesso palazzo comunale.

Successivamente all'intervento l'accesso al secondo piano del palazzo di via Carnesecchi sarà interdetto, vi potrà accedere solo personale autorizzato, per operazioni di breve durata e secondo le prescrizioni di chi autorizzerà l'accesso, in funzione della motivazione d'uso. Questo perchè l'accesso e l'uscita dal piano per i fruitori e/o eventuale personale di soccorso, potranno avvenire solo con l'uso dell'ascensore e/o appositi dispositivi di sollevamento dall'esterno almeno fino a quando non si provvederà alla realizzazione dell'apertura di collegamento tra il secondo piano di via Carnesecchi ed il sottotetto del palazzo Comunale che ha accesso diretto al vano scala principale del palazzo Comunale stesso.

Allegati:

- Comunicazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo in merito alla Verifica di interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico "Edificio do v9ia P. Carnesecchi"
- Cronoprogramma e considerazioni sulle interferenze

Figline e Incisa V.no 08/11/2017

Arch. Claudia Cerelli