



COMUNE DI EMPOLI

Ufficio Tecnico - SEZ. LL.PP.

RISTRUTTURAZIONE E RESTAURO

DEL PALAZZO GHIBELLINO

PROGETTO PRELIMINARE

(art.93 c. 3 D.Lgs. n° 163/2006)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

E

STIMA SOMMARIA

Empoli, li novembre 2014.

I PROGETTISTI:

Geom. Ugo Reali

Arch. Francesca Capecchi

V° IL DIRIGENTE DEL SETTORE LL.PP.

Arch. Marco Carletti

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STIMA SOMMARIA

Il progetto riguarda il Palazzo Ghibellino posto in piazza Farinata degli Uberti ed identificato al N.C.E.U. del Comune di Empoli al foglio di mappa 16 particella 100.

Il contesto in cui si inserisce è quello della piazza Farinata degli Uberti, nel cuore del centro storico della città. Su di essa si affaccia la Collegiata di S. Andrea, prima pieve e poi propositura che rappresenta il centro del potere spirituale, il palazzo Pretorio o del podestà, simbolo del potere comunale. L'invaso quadrangolare della piazza presenta ancor oggi un carattere unitario, conferito dai porticati antistanti l'edificio degli isolati che vi si prospettano.

La piazza è stata oggetto di un intervento di riqualificazione negli anni Duemila, quando il lastricato pavimentale è stato restaurato ed è stato sistemato l'impianto di illuminazione pubblica.

Il Palazzo dal 1963 è di proprietà del Comune di Empoli ed ospita funzioni diverse al piano terra ed al primo piano, il secondo piano non è utilizzato.

L'intervento proposto si inserisce in un disegno complessivo di riqualificazione del centro storico cittadino a partire dagli edifici più significativi e dotati di valore culturale. Per questo palazzo si tratta soprattutto di una testimonianza storica.

Conformità urbanistica ed edilizia

L'edificio è destinato nel regolamento urbanistico a "attrezzature e servizi a scala comunale" (ambiti di attrezzature e servizi) attrezzature museali e culturali, di cui all'art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione. La superficie dell'area d'intervento assomma a 550 mq. L'immobile è sottoposto a vincolo ai sensi della Legge 364/1909 con notifica effettuata in data 14 giugno 1913.

Il progetto definitivo dei lavori dovrà quindi essere sottoposto alla Soprintendenza competente per territorio ai fini dell'ottenimento del necessario Nulla Osta.

Stato attuale

Il palazzo è composto da tre piani fuori terra, da un livello interrato e da un sottotetto. La planimetria si articola attorno ad una corte interna cinta da porticati disposti sui tre livelli. La struttura muraria è in mattoni pieni. Gli ambienti del piano interrato e quelli del piano terra sono voltati con unghiate; i solai del primo piano sono piani ed hanno struttura lignea, alcune sale hanno soffitti a cassettoni in vista, altri solai sono in ferro e laterizio. La copertura è a falde inclinate e orditura lignea portante uno scempiato in pianelle. Il sovrastante manto è in embrici e coppi.

Destinazioni d'uso

Attualmente dentro il palazzo si trova il Museo civico di Paleontologia che dal 1989 occupa diversi ambienti espositivi al piano terra ed ambienti con funzione espositivo-didattica al piano primo. Al medesimo livello alcuni locali sono concessi in uso alla Federazione Italiana Caccia. Gli ambienti del piano terra sono occupati dal Circolo Arti Figurative, associazione fondata nel 1957 aperta ad artisti, critici e cultori d'arte in genere che dà luogo a diverse esposizioni di pittura, scultura e ceramica. Molti ambienti sono inutilizzati, in particolare il secondo piano, dove fino al 2006 era collocato l'archivio storico comunale.

La nuova destinazione d'uso prevista è sede comunale per gli uffici aperti al pubblico e dedicati agli amministratori. In tal modo le funzioni esistenti dovranno trovare una diversa localizzazione. Insieme ad altri interventi contenuti nel programma triennale delle opere pubbliche, sarà possibile dar corso ai trasferimenti degli uffici comunali in immobili di proprietà dell'Amministrazione, risparmiando gli oneri di locazione.

I locali del piano interrato saranno utilizzati per zona espositiva; al piano terra si troverà un ampio atrio e spazi per l'ufficio relazioni con il pubblico, la corte diventerà fruibile per i cittadini così come la galleria d'arte che potrà essere utilizzata per eventi e cerimonie. Al primo piano, attorno alla corte chiusa con pannelli vetrati, si troveranno una sala conferenze e uffici; gli ambienti con affaccio sulla piazza saranno destinati a sala giunta e uffici del Sindaco e segreteria, uffici di assessori o consiglieri. Al secondo piano si collocheranno la segreteria generale, uffici ed ambienti di servizio e l'aula consiliare. Il piano sottotetto sarà soprattutto un piano di servizio e conterrà il vano tecnico per l'alloggiamento degli impianti.

I diversi livelli dell'edificio sono collegati da una scala esistente e da un ascensore, anche'esso esistente che garantisce l'abbattimento delle barriere architettoniche. Il palazzo è dotato di un altro

vano scala a pianta quadrangolare, cui si accede da un ampio atrio al piano terra sorretto da colonne lapidee. Questo ambiente, insieme al vano scala attiguo con scala a tre rampe in pietra e lucernario posto sulla copertura, si presta ad essere utilizzato per eventi o occasioni particolari, anche a fini espositivi.

Le destinazioni d'uso individuate permetteranno di valorizzare il Palazzo tramite una gestione unificata che gli assicurerà una fruizione quotidiana continua e vitale, a garanzia di una buona conservazione. In tal modo l'edificio tornerà ad assumere quel ruolo di centralità che ha avuto fin dalle origini e che nel tempo si è progressivamente indebolito.

Gli obiettivi e le finalità

L'oggetto di intervento è un edificio che costituisce una testimonianza storica fondamentale per l'identità storico-culturale della città. La proposta progettuale è focalizzata non soltanto verso alla perpetuazione materiale del bene, ma anche verso l'attribuzione di funzioni compatibili. Si può parlare di valorizzazione per mezzo del riuso quale strumento di conservazione, in ragione del fatto che, come spesso succede, anche in questo caso il degrado è causato da sostanziale abbandono o utilizzazione solo parziale.

Sulla base delle indicazioni espresse dall'amministrazione comunale, si sono tracciate ipotesi di rifunzionalizzazione, che dovranno essere affinate nei successivi livelli di progettazione, in accordo con gli organi di tutela. Gli interventi proposti saranno improntati ai principi del restauro modernamente inteso, secondo i criteri di compatibilità e reversibilità. Questi saranno declinati attraverso un percorso di valutazione e di progettazione improntata alla compatibilità, sia intesa in senso chimico-fisico, in relazione all'impiego dei materiali introdotti, sia intesa come compatibilità figurativa, quando si tratti di intervenire in maniera non invasiva e distinguibile. Si eviterà quindi la creazione di volumi emergenti accanto a quelli esistenti che, pur appartenendo a diverse fasi edificatorie, risultano oggi in un generale equilibrio morfologico.

Descrizione degli interventi proposti

L'edificio versa in stato di generale degrado. In particolare al secondo piano sono presenti infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura che risulta danneggiata anche nella parte strutturale. Si prevede lo smontaggio del manto, dello scempiato e dell'orditura lignea, il riutilizzo degli elementi recuperabili, la sostituzioni di quelli ammalorati, la realizzazione dell'isolamento e della impermeabilizzazione. Inoltre verrà creato un collegamento perimetrale in sommità tra le

murature. Nelle zone in cui i paramenti murari esterni sono lesionati si interverrà con consolidamenti ed opportune tassellature. Gli infissi sia esterni che interni abbisognano di adeguata riparazione o sostituzione delle parti lignee deteriorate e delle superfici trasparenti conformi alle norme di sicurezza.

Gli intonaci sia esterni che interni sono in cattivo stato di conservazione: si prevede il restauro e la parziale reintegrazione.

La nuova destinazione d'uso prevista e la scarsa consistenza qualitativa delle suddivisioni a tramezzi, ha determinato la scelta di eliminazione delle superfetazioni. Soprattutto all'ultimo livello, che è frutto di un consistente intervento di ricostruzione nel secondo dopoguerra, la demolizione delle partizioni interne e della controsoffittatura porterà alla valorizzazione dell'ampio sottotetto.

La riorganizzazione degli spazi, per cui si rimanda a quanto esposto nei grafici di progetto, comprenderà la demolizione dei servizi igienici esistenti ed il loro rifacimento. Si realizzeranno inoltre ex novo gli impianti elettrico, di climatizzazione invernale ed estiva, idrosanitario, antintrusione, cablaggio strutturato ed impianto di rivelazione fumi.

Verranno in parte sostituite le pavimentazioni di scarso valore estetico. Verranno trattate con attenzione le finiture superficiali, sia le coloriture o le decorazioni pittoriche, sia le membrature e gli elementi lapidei.

Si allega la stima sommaria dell'intervento:

STIMA SOMMARIA

A. LAVORI

Demolizioni e rimozione	80.000,00
Coperture e lattonerie	180.000,00
Isolamenti, impermeabilizzazioni	30.000,00
Opere murarie, consolidamenti e intonaci	100.000,00
Pavimenti, rivestimenti e finiture	80.000,00
Opere in cartongesso e controsoffitti	30.000,00
Infissi	100.000,00
Tinteggiature e finiture	80.000,00
Restauro modanature e cornici in pietra	20.000,00
Impianto elettrico	70.000,00
Impianto termico e condizionamento	80.000,00
Impianto idro-sanitario	30.000,00
Cablaggio strutturato, impianto antintrusione	25.000,00
Impianto antincendio	5.000,00
Opere in economia	20.000,00
TOTALE €.	<u>930.000,00</u>
Oneri di sicurezza	50.000,00
TOTALE LAVORI €.	<u>980.000,00</u>

B. SOMME A DISPOSIZIONE

I.V.A. sui lavori 10%	98.000,00
Spese Tecniche	80.000,00
Spese per allacciamenti	6.000,00
Acquisizioni pareri Enti	2.400,00
Spese pubblicità	4.000,00
Incentivo di progettazione	19.600,00
Spese per Collaudi	15.000,00
Imprevisti d'esecuzione	<u>95.000,00</u>

TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE €.

320.000,00

IMPORTO TOTALE PROGETTO €.

1.300.000,00

Si allegano:

Relazione tecnica;

Tav. 1 Corografia, estratto di RU, estratto di mappa catastale con individuazione della zona di intervento;

Tav. 2 Stato attuale – Pianta piano interrato, piano terreno, primo piano, piano secondo;

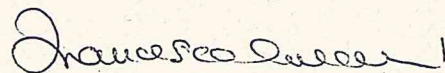
Tav. 3 Stato di progetto – Pianta piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo;

Tav. 4 Stato sovrapposto – Pianta piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo;

I PROGETTISTI

Geom. Ugo Reali

Arch. Francesca Capecci



IL DIRIGENTE DEL SETTORE LL.PP

Arch. Marco Carletti

