



comune di  
**PRATO**

Codice Fiscale: 84006890481

## Progetto

**Intervento di edilizia abitativa in favore di famiglie a forte rischio emarginazione sociale, in particolare RSC, attraverso il recupero di una casa colonica di proprietà comunale**

## Titolo

**Relazione descrittiva**

## Fase

**Progetto Esecutivo**

Assessore ai Lavori Pubblici	<b>Valerio Barberis</b>
Servizio Lavori Pubblici	<b>Edilizia Pubblica</b>
Dirigente del servizio	<b>Arch. Emilia Quattrone</b>
Responsabile Unico del Procedimento	<b>Arch. Luca Piantini</b>

## Progettisti

Progettista opere architettoniche  
**Arch. Antonio Silvestri**

Progettista opere strutturali  
**Ing. Francesco Sanzo**

Collaboratori  
**Arch Alessio Gai**  
**Ing. Francesco Guarducci**

Elaborato: **A**

Spazio riservato agli uffici:





**Intervento di edilizia abitativa in favore di famiglie a forte rischio emarginazione sociale, in particolare RSC, attraverso il recupero di una casa colonica di proprietà comunale.**

---

## **RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA**

### **▪ PREMESSA**

Con DGM 409/2014, il Comune di Prato ha approvato il progetto preliminare per il recupero di una casa colonica di proprietà comunale per un intervento di edilizia abitativa in favore di famiglie a forte rischio di emarginazione sociale, in particolare RSC; l'importo complessivo dei lavori ammontava ad Euro 680.000,00.

A seguito di contatti fra il competente Servizio Sociale e Sanità e la Direzione Generale per i Diritti di Cittadinanza e Inclusione Sociale della Regione Toscana veniva configurata la possibilità di accedere con il progetto di cui sopra ad un importante cofinanziamento dovuto a economie verificatesi sul bando della Regione di cui al POR "COMPETITIVITÀ REGIONALE E OCCUPAZIONE" FESR 2007-2013 e che tale cofinanziamento a fondo perduto a carico della Regione Toscana coprirebbe un importo pari a una percentuale dell'80% del costo del progetto nel suo complesso, e la rimanente quota a valere sul bilancio Comunale.

Con decreto dirigenziale regione Toscana n. 552 del 5.02.2015 il Comune di Prato è stato ammesso alla presentazione dei progetti relativi a "Interventi pilota in materia di edilizia abitativa a favore di comunità marginali".

In data 26/02/2015, con prot n. 2015/30717, è stata inviata tutta la documentazione richiesta a Sviluppo Toscana s.p.a.

Con Decreto n 2798 del 3/6/2015 la Regione Toscana - Direzione Generale Diritti di Cittadinanza e Coesione Sociale \_ Area Di Coordinamento Politiche Di Solidarietà Sociale e Integrazione Socio-Sanitaria, ha approvato ed ammesso al finanziamento l'intervento proposto dal Comune di Prato per un costo complessivo ammesso euro 657.600,00 ed un contributo ammesso pari a euro 526.080,00.

Con DGM 67/2015, il Comune di Prato ha approvato il progetto definitivo delle opere fin qui descritte.

### **▪ STATO DEI LUOGHI**

L'edificio interessato dall'intervento si trova in località Reggiana nel quartiere di San Giusto. Il complesso immobiliare è costituito da due corpi fabbrica, dei quali uno su più livelli, ed è stato oggetto di recente acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale. Lo stato attuale dell'immobile corrisponde a quanto oggetto di acquisizione; nello specifico il betoncino strutturale su alcune pareti perimetrali esterne ed il nuovo tetto sono stati realizzati dalla precedente proprietà.



**Intervento di edilizia abitativa in favore di famiglie a forte rischio emarginazione sociale, in particolare RSC, attraverso il recupero di una casa colonica di proprietà comunale.**

---

Attualmente il fabbricato si presenta suddiviso in tre diverse unità immobiliari, due nel fabbricato multipiano ed una nel fabbricato ad un solo piano fuori terra; le pareti sono al grezzo o comunque con intonaci ammalorati e da sostituire, i piani di calpestio completamente da ricostruire. Non sono presenti infissi ed alcune aperture sono state murate. Al fabbricato è annessa una grande area pertinenziale composta da un'aia tra i due edifici e spazi lasciati a prato. A questo si accede tramite una strada privata che dirama dalla Via di Reggiana, oltre che da un cancello carrabile posto lungo la stessa via.

Il fabbricato insiste nel foglio 59 particella 60 e 1029 del catasto di Prato – sezione fabbricati; questo confina con la Via di Reggiana, terreni di proprietà comunale, ed altre residenze di proprietà privata.

▪ PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di sei unità abitative di cui quattro (tutte al piano terreno) completamente indipendenti l'una dall'altra. Le restanti due, poste al piano primo del fabbricato, saranno accessibili per mezzo di una scala condominiale che servirà anche la torretta posta al secondo piano adibita ad uso comune.

Le unità immobiliari avranno diverse superfici; da un minimo di mq 30,00 ad un massimo di mq 55,00. Ogni unità sarà munita dei comfort necessari per un adeguato vivere residenziale; le finiture previste sono per un tipo di edilizia residenziale classica di tipo sociale.

Le opere consistono nella demolizione dei piani di calpestio al piano terreno e la realizzazione di nuovi solai areati con sistemi prefabbricati a cupola; la demolizione delle scale esistenti e la realizzazione di un nuovo corpo scala che distribuirà agli alloggi al piano primo ed alla torretta ad uso comune presente nell'edificio più grande; la partizione dei vani con nuove pareti ed una serie di modifiche interne per ottenere la distribuzione dei nuovi alloggi, le finiture ex novo ad intonaco e ceramica, i servizi igienici; il cappotto esterno di isolamento termico, l'impianto di smaltimento liquami, il rifacimento totale degli infissi e dei portoncini d'ingresso, ad oggi non presenti.

Le opere riguarderanno in parte anche interventi di tipo strutturale nei punti che richiedono consolidamenti e/o la realizzazione di nuove aperture o passaggi; saranno modificate e realizzate ex novo anche alcune porte e finestre esterne per adeguarle ai requisiti aeroilluminanti richiesti, rispettando comunque le caratteristiche delle altre aperture e del disegno complessivo delle facciate.

Saranno realizzati ex novo anche l'impianto idro/termo/sanitario, la rete di adduzione idrica e di scarico dei liquami, l'impianto elettrico interno ed esterno con relativa illuminazione, la rete di terra; tutti gli impianti saranno completi degli accessori per il normale funzionamento.



**Intervento di edilizia abitativa in favore di famiglie a forte rischio emarginazione sociale, in particolare RSC, attraverso il recupero di una casa colonica di proprietà comunale.**

---

Un'ampia area pertinenziale è ricavata tra i due edifici, suddivisa in un'aia comune pavimentata e spazi a verde, attrezzata con marciapiedi e rampe per superare i modesti dislivelli del terreno oltre ad uno spazio dedicato al posteggio delle biciclette e sei posti auto esclusivi annessi al complesso immobiliare.

Il fabbricato sarà circondato da una recinzione esterna; l'accesso avverrà attraverso due cancelli; il primo esistente lungo via di Reggiana e sarà di tipo pedonale; l'altro accesso sarà nelle vicinanze dei posti auto pertinenziali, lungo la diramazione di strada che da via Reggiana conduce alle varie abitazioni: in corrispondenza di quest'apertura saranno localizzati i vani per l'alloggio dei contatori e campanelli di ingresso.

NB\_ Per il dimensionamento dei locali, degli interventi sopra descritti e delle tabelle dimostrative dei rapporti aeroilluminanti o gli schemi di smaltimento acque reflue e meteoriche si rimanda alla lettura delle tavole grafiche allegate.

▪ AUTORIZZAZIONI

- Autorizzazione Igienico-Sanitaria: Pratica E15048 Sispc 121616/5 27/3/2015 rilasciata in data 08.4.2015 prot P/20199.

- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori su beni culturali (articolo 21, comma 4, d.lgs. n.42 del 2004) rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Firenze Pistoia e Prato in data 22/6/2015 prot n 7893.



## COMUNE DI PRATO \_ SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

**Intervento di edilizia abitativa in favore di famiglie a forte rischio emarginazione sociale, in particolare RSC, attraverso il recupero di una casa colonica di proprietà comunale.**

---

▪ STIMA SOMMARIA DEI COSTI

Di seguito una tabella riassuntiva dei costi:

Lavori

• Opere Edili	€	344 055,69
• Opere Strutturali	€	71 790,00
• Impianti Elettrici	€	33 100,00
• Impianti termici	€	70 200,00
• Opere Stradali	€	14 854,31

Sommano per lavori € 534 000,00

Oneri per la sicurezza € 22 000,00

Sommano opere a base d'asta € 556 000,00

Somme a disposizione AC

• Iva 10%	€	55 600,00
• spese tecniche	€	30 000,00
• incentivo di progettazione	€	11 120,00
• opere a verde e piantumazioni	€	10 000,00
• imprevisti	€	5 280,00
• allacciamenti	€	12 000,00

Sommano somme a disposizione AC € 124 000,00

**TOTALE COMPLESSIVO € 680 000,00**

Prato, luglio 2015

il progettista

Arch. Antonio Silvestri