



## **GIUNTA COMUNALE**

### ***Deliberazione***

N. 44

del 09/03/2022

**OGGETTO: RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO DI PIAZZA GUIDO GUERRA CON REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO COMUNALE. APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA**

L'anno 2022 il giorno nove del mese di Marzo alle ore 16:30, in apposita sala della sede municipale di Empoli, convocata nei modi di legge, si è riunita la GIUNTA COMUNALE composta dai signori :

(Omissis il verbale)

<b>Nome</b>	<b>Funzione</b>	<b>P</b>	<b>A</b>
BARNINI BRENDA	Sindaco	X	
BARSOTTINI FABIO	Vice Sindaco	X	
BELLUCCI ADOLFO	Assessore	X	
BIUZZI FABRIZIO	Assessore	X	
MARCONCINI MASSIMO	Assessore		X
PONZO ANTONIO	Assessore	X	
TERRENI GIULIA	Assessore	X	
TORRINI VALENTINA	Assessore		X

Il Sindaco **Brenda Barnini** assume la Presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti dichiara valida la seduta per la trattazione dell'argomento sopra indicato, con la partecipazione del Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.



## LA GIUNTA COMUNALE,

### PREMESSO che:

- l'Amministrazione Comunale ha indicato quale obiettivo prioritario del suo programma di mandato la realizzazione di uno spazio culturale in grado di accogliere spettacoli di danza, musica e teatro di proprietà comunale;
- tale obiettivo è individuato all'interno del DUP approvato con delibera C.C. n. 101 del 03/11/2021 e successiva nota di aggiornamento approvata con D.C.C. n. 101 del 03.11.2022;

### CONSIDERATO che:

- la realizzazione del nuovo "Parco Culturale di Empoli" è un progetto nato dalla volontà condivisa di Amministrazione e Cittadinanza di riqualificare il complesso pubblico di Piazza Guido Guerra e rigenerare l'area urbana che si sviluppa intorno ad esso, allo scopo di creare uno spazio inclusivo, polifunzionale, accessibile e sostenibile, crocevia e punto di riferimento per tutti i cittadini dell'Empolese Valdelsa;
- l'obiettivo principale dell'intervento è la rigenerazione di un settore determinante della città di Empoli, configurandosi come vero e proprio Piano Urbano Integrato, in coerenza con gli obiettivi della missione M5C2 – Investimento 2.2 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza;
- con l'intervento di rigenerazione del complesso di piazza Guido Guerra di Empoli, si intende, infatti, favorire una migliore inclusione sociale, promuovere il recupero, la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione ecosostenibile delle strutture edilizie e delle aree pubbliche individuate, riducendo l'impatto energetico per perseguire i livelli di sostenibilità ambientale tipici di una Smart city contemporanea;
- il fulcro del progetto è la realizzazione del nuovo Polo culturale, che si concretizza nella riqualificazione funzionale dell'esistente Palazzo delle esposizioni e l'inserimento di una nuova struttura destinata alle arti teatrali;
- la realizzazione dell'intervento è stata ascritta all'interno dei documenti di programmazione e di bilancio triennale di previsione dell'ente 2022-2024;

DATO ATTO che con tale progetto l'A.C. desidera cogliere le opportunità di finanziamento legate al PNRR, in particolar modo intende concorrere fin da subito ai bandi di rigenerazione urbana e progetti integrati finanziati con fondi PNRR sia direttamente che indirettamente attraverso la Città Metropolitana di Firenze;

TENUTO CONTO che tale area è attualmente, in conformità ai disposti dell'art. 105 della LRT 65/2014 "Norme per il governo del Territorio" un'area priva di disciplina pianificatoria operativa, sulla quale sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari e che, pertanto, necessità di essere ripianificata, attraverso atti anticipatori in variante agli strumenti vigenti;



RITENUTO quindi necessario inquadrare la progettazione dei singoli interventi, teatro, parcheggi, spazi verde, viabilità all'interno di una più complessiva progettazione urbanistica di rigenerazione urbana dell'area del polo culturale che normi e pianifichi gli obiettivi funzionali soprarichiamati;

VISTA la delibera G.C. n. 23 del 16/02/2022 con la quale sono stati definiti gli obiettivi e le modalità di redazione del progetto di rigenerazione urbana e degli interventi connessi;

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale, data la complessità dell'intervento, ha ritenuto necessario istituire da subito un gruppo di lavoro e coordinamento intersettoriale che provveda alla redazione di piano integrato di rigenerazione urbana dell'area e alla redazione dei vari livelli progettuali degli interventi;

RITENUTO che il gruppo di lavoro debba essere composto:

- dai tecnici del servizio Urbanistica, affinché si possa provvedere a redigere una scheda norma che individui l'organizzazione funzionale dell'area oggetto di rigenerazione urbana e ne valuti gli aspetti idraulici, ambientali, geologici al fine di predisporre, con l'approvazione del progetto definitivo, la contestuale variazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- dai tecnici del settore Lavori Pubblici, affinché si possa procedere alla progettazione del contesto urbano per la rigenerazione dell'area, che comprende le aree di sosta, il verde pubblico, gli arredi e i percorsi pedonali e ciclabili di raccordo con la rete infrastrutturale esistente, nonché alcuni aspetti della progettazione del nuovo teatro;
- dal personale del Settore Patrimonio del Comune di Empoli;
- dal Garante dell'informazione e della Partecipazione del comune di Empoli;
- da professionisti esterni, incaricati con appositi atti, dei servizi di progettazione necessari alla definizione del progetto;

CONSIDERATO inoltre che, data la necessità di dotarsi di professionalità specifiche per il raggiungimento dell'obiettivo, l'Amministrazione ha ritenuto di mettere a disposizione del gruppo di lavoro le risorse occorrenti ad affidare gli incarichi professionali che la struttura di coordinamento riterrà necessaria;

DATO ATTO che con D.D. N. 143/2022 è stato affidato allo Studio OPEN LAB COMPANY SRL – Partita IVA 07667281005 – con sede a Rieti in via Cavour n. 54 l'incarico professionale per la redazione dello “Studio di Fattibilità Tecnica ed Economica del nuovo teatro comunale a Empoli”, al prezzo di € 46.970,00 IVA compresa;

VISTO ora il progetto redatto ai sensi del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. dal gruppo di lavoro costituito, composto dai seguenti elaborati:

Cod	Tipo	Elaborato
A.R0	Relazione generale	Relazione generale
A.R1.1	Relazione tecnica, corredata da rilievi,	Relazione di fattibilità geologica idrogeologica e idraulica
A.R1.2		Relazione di dettaglio: progetto urbanistico



**COMUNE DI EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze

A.R1.3		Relazione di dettaglio: progetto architettonico
A.R1.4	accertamenti, indagini e studi specialistici	Relazione di dettaglio: progetto spazi aperti
A.R1.5		Relazione di dettaglio: progetto impiantistico
A.R2.1		Sostenibilità ambientale-VAS
A.R2.2	Relazione di sostenibilità dell'opera	Sostenibilità ambientale (Do No Significant Harm - DNSH)
A.R2.3		Partecipazione
A.R3	Verifica preventiva dell'interesse archeologico	Relazione archeologica
B.U0		Tavola di inquadramento urbanistico
B.E0	Rilievi plano-altimetrici	Planimetria di rilievo
B.E1	Elaborati grafici delle opere, nelle scale	Elaborati grafici spazi aperti
B.E2	adeguate	Elaborati grafici Teatro
C.SE1	Stima economica dell'opera	Stima economica progetto architettonico, impiantistico e spazi aperti
C.QE	Quadro economico di progetto	Quadro Economico di progetto
C.D1	Disciplinare descrittivo e prestazionale	Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
C.C1	Cronoprogramma	Cronoprogramma
D.PSC	Prime indicazioni di sicurezza e stima dei costi di sicurezza	Prime indicazioni sul piano di sicurezza e di coordinamento
E.MAN	Piano di manutenzione dell'opera	Prime indicazioni sul piano di manutenzione dell'opera
F.PP	Piano delle aree da acquisire	Piano delle aree da acquisire

DATO ATTO che l'intervento prevede un costo totale di realizzazione pari a 9.000.000,00 Euro, comprensivo di lavori e somme a disposizione. I lavori sono sintetizzabili in due macro opere, quali l'intervento edilizio del Parco Culturale e l'intervento urbanistico degli spazi aperti, come di seguito rappresentati:

<b>A</b>	<b>Importo dei lavori</b>	
A1	Lavori Nuovo Teatro Comunale (compresi oneri della sicurezza)	€ 4.500.000,00
A2	Lavori infrastrutture e spazi aperti (compresi oneri della sicurezza)	€ 3.000.000,00
A3	<i>DI CUI Oneri di sicurezza</i>	<i>€ 300.000,00</i>
	<b>IMPORTO TOTALE</b>	<b>€ 7.500.000,00</b>



**COMUNE DI EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze

<b>B</b>	<b>Somme a disposizione</b>	
B.1	IVA sui lavori	€ 750.000,00
B.2	Spese tecniche per incarichi progettazione, direzione lavori, collaudi (comprensivi di oneri e IVA)	€ 303.030,00
B.2.1	Incarico per redazione Progetto di fattibilità tecnico-economica architettonica Teatro (impegno n. 162/2022)	€ 46.970,00
B.3	Spese per assunzioni art.1 d.l. n. 80/2021	€ 75.000,00
B.4	Spese tecniche per incentivi	€ 75.000,00
B.5	Imprevisti	€ 125.000,00
B.6	Allacciamenti e opere per enti esterni	€ 100.000,00
B.7	Espropri e spese istruttorie	€ 25.000,00
	<b>IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>€ 1.500.000,00</b>
	<b>RIEPILOGO</b>	
A	LAVORI (comprensivi di oneri della sicurezza)	€ 7.500.000,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE	€ 1.500.000,00
<b>C</b>	<b>IMPORTO TOTALE PROGETTO</b>	<b>€ 9.000.000,00</b>

DATO ATTO che è intenzione dell'Amministrazione richiedere, attraverso il bando pubblicato dal Ministero dell'Interno in data 6 dicembre 2021, pubblicato in G.U. n. 295 del 13/12/2021, un finanziamento per l'intero costo dell'opera, attraverso la Città Metropolitana di Firenze;

RITENUTO quindi di procedere all'approvazione del progetto in esame ed alla partecipazione al bando suddetto;

VISTI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto espressi rispettivamente, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio ing. Roberta Scardigli e dal dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari e Sistemi Informatici Dott.ssa Cristina Buti, che entrano a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

A VOTI UNANIMI, resi nei modi e forme di legge;

**DELIBERA**



1. DI APPROVARE, per quanto in premessa motivato, il Progetto di fattibilità tecnico economica ad oggetto **“Rigenerazione urbana del complesso di piazza Guido Guerra con realizzazione del nuovo teatro comunale”** redatto dal gruppo di lavoro incaricato unitamente allo Studio OPEN LAB COMPANY SRL incaricato, composto dagli elaborati indicati nella parte narrativa ed allegati quale parte integrante e sostanziale;

2. DI DARE ATTO che l'intervento prevede un costo totale di realizzazione pari a 9.000.000,00 €, comprensivo di lavori e somme a disposizione. I lavori sono sintetizzabili in due macro opere, quali l'intervento edilizio del Parco Culturale e l'intervento urbanistico degli spazi aperti, come di seguito rappresentati:

<b>A</b>	<b>Importo dei lavori</b>	
A1	Lavori Nuovo Teatro Comunale (compresi oneri della sicurezza)	€ 4.500.000,00
A2	Lavori infrastrutture e spazi aperti (compresi oneri della sicurezza)	€ 3.000.000,00
A3	<i>DI CUI Oneri di sicurezza</i>	€ 300.000,00
	<b>IMPORTO TOTALE</b>	<b>€ 7.500.000,00</b>
<b>B</b>	<b>Somme a disposizione</b>	
B.1	IVA sui lavori	€ 750.000,00
B.2	Spese tecniche per incarichi progettazione, direzione lavori, collaudi (comprensivi di oneri e IVA)	€ 303.030,00
B.2.1	Incarico per redazione Progetto di fattibilità tecnico-economica architettonica Teatro (impegno n. 162/2022)	€ 46.970,00
B.3	Spese per assunzioni art.1 d.l. n. 80/2021	€ 75.000,00
B.4	Spese tecniche per incentivi	€ 75.000,00
B.5	Imprevisti	€ 125.000,00
B.6	Allacciamenti e opere per enti esterni	€ 100.000,00
B.7	Espropri e spese istruttorie	€ 25.000,00
	<b>IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>€ 1.500.000,00</b>
	<b>RIEPILOGO</b>	
A	LAVORI (comprensivi di oneri della sicurezza)	€ 7.500.000,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE	€ 1.500.000,00
<b>C</b>	<b>IMPORTO TOTALE PROGETTO</b>	<b>€ 9.000.000,00</b>



3. DI DARE ATTO che l'opera risulta inserita all'annualità 2024 del Piano Triennale delle OO.PP. 2022-2023-2024 approvato con delibera C.C. n. 125/2021 e trova copertura finanziaria al capitolo 2452500 REALIZZAZIONE TEATRO COMUNALE - CONTR. MINIST - E 565411;

4. DI DARE ATTO che è intenzione dell'Amministrazione richiedere, attraverso il bando pubblicato dal Ministero dell'Interno in data 6 dicembre 2021, pubblicato in G.U. n. 295 del 13/12/2021, un finanziamento per l'intero costo dell'opera;

5. DI DARE ATTO che il gruppo di lavoro interno all'A.C., istituito per provvedere alla redazione del piano di rigenerazione urbana dell'area e alla redazione dei vari livelli progettuali con l'ausilio di specifiche professionalità esterne, risulta costituito da:

Coordinamento, progettazione variante e supporto urbanistico:

ing. Alessandro Annunziati - Dirigente Settore Politiche Territoriali  
geol. Monica Salvadori  
dott.ssa. Romina Falaschi  
arch. Valentina Acquasana  
arch. Martina Gracci

Coordinamento, progettazione architettonica ed infrastrutturale:

ing. Roberta Scardigli - Dirigente Settore Lavori Pubblici e Patrimonio  
ing. Giulia Marconcini  
ing. Sara Malatesti  
arch. Simone Scortecchi

6. DI DARE ATTO che:

- il codice CUP del progetto è C75E22000170001
- il responsabile unico del procedimento è l'ing. Roberta Scardigli, Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio;

7. DI ALLEGARE al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di regolarità tecnica e contabile di cui all'art. 49 comma 1 del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

8. DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 125 del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari;

9. DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, in conformità all'art. 6 del vigente Regolamento del Sistema Integrato dei Controlli Interni, la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa;



**COMUNE DI EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze

## **QUINDI LA GIUNTA COMUNALE**

In ragione dell'urgenza di approvare il suddetto progetto di fattibilità;

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

## **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.





**COMUNE DI EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Sindaco**  
Brenda Barnini

**Il Segretario Generale**  
Dott.ssa Rita Ciardelli

