

# REGIONE TOSCANA

## POR FESR 2014-2020 Asse 6 Urbano

\*\*\*\*\*

### Progetti di Innovazione urbana (PIU) Delibera di Giunta 492 del 07/04/2015

Avviso Manifestazione di interesse per la presentazione dei PIU

Decreto Dirigenziale 3197 del 10 luglio 2015

**Alla Regione Toscana**  
Direzione Generale Governo del Territorio  
Via di Novoli 26  
50127 – FIRENZE

**Oggetto: Urban Center S07** – proposta di progetto riconducibile alla programmazione unitaria 2014-2020 e rendicontabile nell'ambito della **Linea di intervento 9.6.6 – Sub azione A1** del POR CREO FESR 2014-2020.

### AZIONE 9.6.6 – SUB AZIONE A1 - RECUPERO FUNZIONALE - FUNZIONI SOCIALI

Il/la sottoscritto/a Brenda Barnini nato/a a Empoli il 06/08/1981 C.F. 01329160483 Telefono 0571757801 fax 0571757910 e-mail sindaco@comune.empoli.fi.it in qualità di legale rappresentante dell'Ente COMUNE DI EMPOLI avente sede legale nel comune di Empoli Via Via G. del Papa, 41 CAP 50053 Provincia FI C.F. 01329160483 P.IVA 01329160483 con la presente inoltra la propria proposta di progetto riconducibile alla programmazione unitaria 2014-2020 e rendicontabile nell'ambito della **Linea di intervento 9.6.6 Sub azione A1-FUNZIONI SOCIALI** del POR CREO FESR 2014-2020, ai sensi dell'art 2 dell'Avviso di cui al DD n 3197 del 10/07/2015, per l'operazione denominata: **Urban Center S07** relativa ad **interventi di recupero funzionale riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico e degli spazi pubblici** ed appartenente alla seguente tipologia:

- spazi aggregativi e spazi polivalenti che facilitino la realizzazione di attività collettive di quartiere e la comunicazione (sale riunioni, spazi espositivi, laboratori, spazi per il coworking);
- sportelli informativi socio-sanitari;
- centri di mediazione ed integrazione culturale;
- negozi di vicinato e piccoli centri commerciali naturali;
- acquisto e predisposizione in sicurezza di strutture mobili o semimobili per la facilitazione di eventi di animazione sociale;
- riqualificazione degli spazi aperti e del relativo arredo urbano anche al fine di migliorarne la fruizione in termini di sicurezza.

Denominazione PIU di riferimento: **Progetto Innovazione Urbana Empoli**

**Riferimenti (eventuali) dell'operazione:**

CUP CIPE: **C71B15000390001**

Responsabile Unico del Procedimento di cui all'art. 10 D. L.vo n. 163/2006:

Nome e Cognome: **Marco Carletti**

Telefono: **0571757504**

Fax: **0571757910**

Email: **m.carletti@comune.empoli.fi.it**

Cellulare: **3288604160**

### SEZIONE B) – REQUISITI DI AMMISSIBILITÀ

<b>B.1 – TIPOLOGIA DI SOGGETTO RICHIEDENTE- DESCRIZIONE INTERVENTO</b>
--

Il Comune è eligibile ai sensi della DGR 57/2015

### Descrivere sinteticamente gli obiettivi ed i contenuti essenziali del progetto (max 2.000)

L'intervento prevede la realizzazione di una serie di spazi finalizzati a incentivare il rapporto tra il Comune e la cittadinanza nei processi di costruzione delle politiche urbane e nelle pratiche di trasformazione della città, recuperando parti dell'ex-convitto infermieri, un edificio storico di pregio all'interno del Complesso S. Giuseppe. L'obiettivo è quello di realizzare un Urban Center, dove istituzioni, cittadini e attori locali possano costruire un dialogo costante, trasparente e partecipato per la trasformazione della città e del territorio empolesse. L'Urban Center rappresenta un punto di fondamentale importanza posizionandosi a piano terra e nel secondo piano dell'ex-convitto come nodo di collegamento tra la zona pedonale del centro cittadino con Piazza del Popolo (S09) e via Paladini punto d'accesso al Complesso S.Giuseppe, nuova centralità urbana ricca di servizi dedicati alla cultura e alla socialità (S03-S08). Il progetto prevede il recupero degli spazi che si affacciano su via Ridolfi, destinati a Info point per la mobilità e sale polivalenti per luoghi d'incontro dedicati in particolare alle trasformazioni future della città. Gli spazi saranno collegati realizzando un percorso espositivo per mostre temporanee che connette Piazza del Popolo con via Paladini. Al piano secondo saranno poi allestiti degli Smart Lab, sale da assegnare a giovani e imprese del territorio per sviluppare progetti innovativi per la città (All. 2). L'Urban Centre è integrato ad altri importanti servizi da sviluppare all'interno dell'edificio che ospiterà l'ampliamento della biblioteca (S10) e spazi per l'inclusione sociale (S04). Le nuove attività per la città saranno strettamente legate con le funzioni esistenti (scuola di musica, formazione universitaria e scientifica) e di progetto (S03-S08) del Complesso S. Giuseppe e di supporto alla didattica e al lifelong learning.

### B.2 – LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Localizzazione dell'operazione (riferimenti catastali delle aree interessate dalla specifica operazione, da indicare separatamente per ciascun terreno oggetto di intervento)

Dati catastali N.C.E.U.								
Comune	Sez.	Foglio	Particella	Subalterno	Superficie	Intestatario	Titolo di disponibilità	Scadenza titolo disponibilità
Empoli		16	229	502	400	COMUNE DI EMPOLI	1	

#### Legenda [...] Titolo di disponibilità

1 - Proprietà	2 - Locazione
3 - Comodato d'uso	4 - Diritto reale di godimento
5 - Contratto preliminare di acquisto	6 - Altro

### DOCUMENTI RELATIVI AL PUNTO B.2 IN UPLOAD

estratto di mappa catastale con evidenza degli immobili interessati dall'intervento: S07.pdf  
eventuale titolo attestante la disponibilità delle aree oggetto di intervento: File non trovato

### B.3 – GRUPPI DI DESTINATARI

Comuni

Cittadini in generale con particolare riferimento ai giovani, alle persone fragili ed in condizioni di disagio sociale  
imprese sociali ed organizzazioni del terzo settore

descrizione:

imprese neogiovanili

descrizione:

### B.4– LIVELLO DI PROGETTAZIONE DELL'INTERVENTO E CRONOPROGRAMMA

#### CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE

Descrizione fase	Data effettiva	Data presunta	Estremi atto di approvazione	
			atto n.	del
Studio di Fattibilità	23/12/2015		190	23/12/2015
Progettazione preliminare		30/09/2016		
Progettazione definitiva		30/06/2017		

Progettazione definitiva		31/03/2017		
Progettazione esecutiva		31/03/2018		
Avvio gara Appalto		31/03/2018		
Stipula contratto dell'appalto		30/09/2018		
Inizio lavori		30/09/2018		
Fine lavori		31/03/2020		
Collaudo tecnico-amministrativo /Certificato di regolare esecuzione		30/09/2020		
Entrata in funzione		30/09/2020		

## UPLOAD DEI DOCUMENTI

certificato di DESTINAZIONE URBANISTICA: CDU EX OSPEDALE.pdf

Eventuale atto con cui si assume l'impegno finanziario a bilancio per la realizzazione dell'intervento: File non trovato

## SEZIONE C - STUDIO DI FATTIBILITA'

### C.1 – CONTENUTI PROGETTUALI

#### **Rappresentazione dello stato di fatto che evidenzi, ove correlate, le componenti architettoniche, geologiche, socio economiche, amministrative (max 2000 caratteri)**

L'Urban Center occuperà il piano terra e parte del secondo piano dell'ex Convitto infermieri. L'edificio, interno al Complesso S.Giuseppe, è abbandonato da anni e versa in pessimo stato di conservazione, tanto da essere segnalato come contenitore da riqualificare nel percorso partecipativo 2010 (All. 1) . Si sviluppa su un livello seminterrato e tre piani fuori terra (circa 300 mq ogni livello). Nello specifico, l'edificio è composto da tre corpi di fabbrica sviluppati in aderenza e direttamente collegati al Complesso S.Giuseppe. L'elemento di maggior pregio storico è rappresentato dalla Torre dei Righi angolare della cerchia muraria del '300 attualmente fortemente degradato ed in stato di abbandono. L'immagine complessiva del corpo originale in mattoni è stato alterato nel tempo da interventi impropri con addizioni incoerenti e superfetazioni. La Torre rappresenta una delle testimonianze storiche più importanti della città sviluppata in continuità con le tracce del bastione mediceo su cui si erge il Complesso. Gli altri corpi di fabbrica, in aderenza al tracciato delle mura trecentesche e della torre, presentano un prospetto su via Ridolfi con aperture a piano terra disomogenee rispetto all'assetto originale dell'edificio affacciato su Piazza del Popolo (S09). La struttura è impreziosita da un corpo scala di notevole pregio architettonico con rampe che si sviluppano attorno a un volume aperto arricchito da colonne in pietra e archi.

#### **Dimensioni, caratteristiche funzionali e tecniche dell'operazione da realizzare (max 2000 caratteri)**

Il Complesso S.Giuseppe rappresenta una nuova centralità in grado di rivitalizzare la città in termini insediativi, socio-economici e ambientali grazie alla sua strategica ubicazione tra la stazione ferroviaria e il centro storico. Le unità funzionali previste nella rigenerazione degli immobili corrispondono il più possibile ai corpi di fabbrica originali spesso legati a interventi unitari di edificazione. Parte integrante di questo Complesso è l'ex-Convitto infermieri che ospiterà l'Urban Center della città di Empoli. L'edificio presenta le condizioni ottimali per sviluppare in modo eclettico e versatile le attività previste per la nuova destinazione d'uso. Nello specifico, il progetto prevede i seguenti interventi: - il recupero degli spazi affacciati su via Ridolfi (stanze voltate occupate un tempo da attività commerciali che hanno parzialmente stravolto il prospetto a piano terra) con il ripristino delle aperture originali qualificate dalla presenza del nuovo accesso alla struttura. Gli spazi recuperati (65 mq) saranno destinati a spazi d'incontro e sale polivalenti, ufficio mobilità e centro documentazione urbano digitale a servizio della città; - lo sviluppo di un percorso pubblico tra Piazza del Popolo e via Paladini recuperando il corpo scala storico e introducendo un nuovo vano ascensore. Il collegamento verrà garantito dalla messa in rete delle sale dei vecchi magazzini (circa 130 mq), recuperati e dotati di una nuova rampa, che ospiteranno mostre temporanee, progetti per la città; - la realizzazione al secondo piano di tre sale da destinare a Smart Lab (85 mq) luogo aperto a cittadini, esperti e associazioni per attività di dibattito e confronto sulla città, laboratori di quartiere, politiche e progetti innovativi in diretta relazione con le azioni dedicate alla cultura e all'ampliamento della biblioteca (S10).

#### **Eventuali misure idonee a garantire un corretto inserimento paesaggistico e a salvaguardare l'ambiente (max 2000 caratteri)**

Il progetto prevede la riqualificazione di una parte dell'ex Convitto infermieri. L'edificio è costituito da tre corpi di fabbrica attualmente in stato di abbandono e alterati da pesantemente rimaneggiati. Gli interventi di recupero sono da svilupparsi in sinergia con le azioni dedicate all'ampliamento della Biblioteca nel Complesso S.Giuseppe (S10) e al Sistema dell'inclusione sociale (S04). Parte integrante dell'edificio è il Torrino dei Righi, unico manufatto integro della penultima Cerchia Muraria medioevale, risalente al XIV secolo. Sono previsti interventi di recupero degli elementi architettonici e strutturali dell'edificio (con

particolare riferimento al corpo scale originale) in modo da garantire la messa in valore degli elementi di pregio storico e architettonico. Nello specifico sono previsti opere finalizzati al restauro della Torre dei Righi che sarà valorizzata grazie alla demolizione delle superfetazioni edilizie presenti lungo via Paladini. La Torre sarà l'ingresso principale al primo piano delle nuove funzioni ospitate nell'edificio dell'ex Convitto in relazione diretta con uno degli accessi principali al Complesso di S.Giuseppe. Si prevede inoltre il recupero del prospetto originale dell'edificio lungo via Ridolfi in sinergia con la riqualificazione di piazza del Popolo (S09).

#### Descrizione delle tecniche costruttive che si intendono adottare con riferimento ai principi della bioedilizia (max 2000 caratteri)

La progettazione è stata concepita secondo i principi dell'edilizia sostenibile al fine di raggiungere l'equilibrio tra strategie di contenimento dei consumi energetici, eco-efficienza e costi negli interventi strutturali, architettonici e impiantistici previsti. Il recupero funzionale dell'immobile dell'ex Convitto destinato ad Urban Centre si integra con gli interventi previsti nelle altre azioni di efficientamento del Complesso S.Giuseppe (S03/S04/S06/S07/S08/S10) con la finalità di ottenere un sistema urbano in grado di ottimizzare al meglio il proprio metabolismo energetico. In questa fase, lo studio di fattibilità definisce sulla base del Protocollo ITACA (edifici ad uso ufficio) i criteri prestazionali da raggiungere e gli obiettivi realistici da perseguire nella progettazione esecutiva degli interventi (livello minimo da ottenere: scala prestazionale "buona") approfondendo nel dettaglio le soluzioni più idonee. Gli obiettivi fissati per gli interventi sono: - sviluppare un sistema di raccolta e deposito dell'acqua piovana dalle falde dell'edificio (criteri ITACA B.5.1.e B.5.2); - realizzare un sistema di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda "efficiente" (vedi dettagli S12); - migliorare l'isolamento termico dell'edificio lavorando su infissi esterni, primo solaio, copertura e pareti perimetrali (vedi dettagli S11); - introdurre sistemi atti a garantire una corretta ventilazione naturale dell'aria (criterio ITACA D.2.5); - proteggere dai rumori interni ed esterni all'edificio e minimizzare il livello dei campi elettrici e magnetici a frequenza industriale (criteri ITACA D.5.6 e D.6.1); - utilizzare materiali e componenti provenienti da fonti rinnovabili e di produzione locale (criteri ITACA B.4.7 e B.4.9).

#### CRONOPROGRAMMA COMPLESSIVO (CON CADENZA TRIMESTRALE)

Operazione	Ante	1 trim 2016	2 trim 2016	3 trim 2016	4 trim 2016	1 trim 2017	2 trim 2017	3 trim 2017	4 trim 2017	1 trim 2018	2 trim 2018	3 trim 2018	4 trim 2018
Urban Center S07	SF	PP	PP	PP	PD	PD	PD	PE	PE	PE	AP	AP	EL
	1 trim 2019	2 trim 2019	3 trim 2019	4 trim 2019	1 trim 2020	2 trim 2020	3 trim 2020	4 trim 2020	1 trim 2021	2 trim 2021	3 trim 2021	4 trim 2021	oltre
	EL	EL	EL	EL	EL	CO	CO	ES	ES	ES	ES	ES	ES

#### Legenda

Studio di fattibilità (SF)	Progettazione preliminare (PP)
Progettazione definitiva (PD)	Progettazione esecutiva (PE)
Procedure per aggiudicazione appalto (AP)	Esecuzione lavori (EL)
In esercizio (ES)	Collaudo/CRE (CO)

### C.2 – DATI ECONOMICO-FINANZIARI

#### C.2.1 – PIANO DI INVESTIMENTO - DETTAGLIO DEI COSTI DI INVESTIMENTO

COSTI DI INVESTIMENTO	Imponibile [A]	IVA (quota NON detraibile) [B]	Importo TOTALE [C = A + B]	Importo Ammissibile [D]
Ristrutturazione edilizia e recuperi funzionali	280000	61600	341600	341600
Acquisto terreni fino al 10% dell'investimento ammesso			0	0
Acquisizione fabbricati			0	0
Costruzione di nuovi fabbricati			0	0
Consolidamenti statici			0	0
Ampliamenti di edifici			0	0
Opere di urbanizzazione			0	0
Messa a norma impianti e servizi			0	0
Acquisto e predisposizione in sicurezza di strutture mobili o semimobili			0	0
Installazione impianti	120000	26400	146400	146400

installazione impianti	120000	20400	140400	140400
Attrezzature necessarie per il funzionamento	20000	4400	24400	24400
Progettazione, direzione lavori, collaudi (max. 10% dei lavori a base d'asta ammissibili)	35000	7700	42700	42700
<b>TOTALE (T1)</b>	<b>455.000,00</b>	<b>100.100,00</b>	<b>555.100,00</b>	<b>555.100,00</b>
<b>Altri costi previsti nel quadro economico (NON FINANZIABILI)</b>				
IVA recuperabile relativa a costi ammissibili			0	
Spese per commissioni giudicatrici (IVA inclusa)				
Spese ed opere in economia (IVA inclusa)			8000	
Arrotondamenti (IVA inclusa)			500	
Altro.....(IVA inclusa)			36400	
<b>TOTALE ALTRI COSTI PREVISTI NEL QUADRO ECONOMICO (T2)</b>			<b>44.900,00</b>	
<b>TOTALE QUADRO ECONOMICO (T3 = T1 + T2)</b>			<b>600.000,00</b>	
Di cui costi di investimento già sostenuti				

### C.2.2 – PIANO FINANZIARIO - MODALITÀ DI COPERTURA FINANZIARIA DELLE SPESE DI INVESTIMENTO

Costi di investimento	Investimento Ammissibile [A]	Investimento non ammissibile a contributi POR [B]	TOTALE INVESTIMENTO [C]
Tipologia T1	555100	0	555.100,00
Totale altri costi (T2)		44900	44.900,00
<b>TOTALE QUADRO ECONOMICO</b>	<b>555.100,00</b>	<b>44.900,00</b>	<b>600.000,00</b>

Risorse proprie soggetto proponente	Cassa Depositi e Prestiti	Finanziamenti bancari	RisorseSoggetti Privati	Contributi pubblici diversi dal PIU/altre fonti pubbliche	Contributi pubblici RICHIESTI attraverso il PIU	TOTALE FONTI
160000	0	0	0	0	440000	600.000,00

Contributo richiesto in caso di ammissione del PIU al POR CReO FESR 2014-2020: 440000

### UPLOAD DEI DOCUMENTI

Elaborati grafici di sintesi (max due elaborati in formato max A1) che consentano l'individuazione di massima delle caratteristiche spaziali, tipologiche, funzionali e tecnologiche dell'operazione da realizzare.: S07.pdf

ANALISI DI FATTIBILITA' economico finanziaria e sostenibilità gestionale dell'intervento (file pdf generato da web application IRPET-SdF): URBAN CENTER S07.pdf

Scheda integrativa SOSTENIBILITÀ GESTIONALE DELL'INTERVENTO (file pdf generato da web application IRPET-SdF): S07.pdf

Altro documento utile: Altri dati.zip

### SEZIONE D) – INDICATORI DI OUTPUT

LINEA DI INTERVENTO 9.6.6 FUNZIONI SOCIALI			
Indicatore	Unità di misura	Valore target RT 2023 (T)	Valore previsto per il singolo progetto
IC 38 Spazi aperti creati o ripristinati in aree urbane	Mq	8.200	0
IC 39 Edifici pubblici o commerciali costruiti o ristrutturati in zone urbane	Mq	4.100	400
Progettazione e realizzazione di servizi (CUP)	Numero	10	1
IC 37 Popolazione che vive in aree con strategie di sviluppo urbano integrato	Persone	250.000	48000