RELAZIONE TECNICA

Premessa

La presente relazione tecnica è redatta dal sottoscritto Arch. Giuseppino Pulicanò nato a Hilden (Germania) il 22/12/1971 C.F. PLCGPP71T22Z112J iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Firenze al numero 7472 con studio professionale in Figline e Incisa Valdarno in via Gaetano Pilati n° 50, riguarda un Piano Attuativo per il recupero e cambio di destinazione di un fabbricato posto in Cavriglia in Poggio al Vento, n 283 località Massa dei Sabbioni.

Proprietà

- Marcale SRL con sede in San Giovanni Valdarno, via Vittorio Veneto, 1 CAP 52027 P. Iva 02315780516 con legale rappresentante e amministratore unico il Sig. Marco Mazzucco

Ubicazione

Cavriglia, Località Massa dei Sabbioni Via Poggio al Vento, 283

Inquadramento urbanistico e catastale/vincoli

L'immobile oggetto dell'intervento è ricompreso nel Regolamento Urbanistico del Comune di Cavriglia nella Tavola B3 Castelnuovo dei Sabbioni, identificato come sottozona FTD1 (Massa – Poggio al vento).

Art.31 Norme tecniche di Attuazione.

Catastalmente la zona è individua nel Foglio 27 alla Particella 896 – 123 - 124 sub1 e 2.

Non sono presenti vincoli nell’area oggetto del Piano attuativo

Situazione Urbanistica

I due corpi di fabbrica ricadenti nella particella sopra indicata, sono stati costruiti in data antecedente il 1967; nei registri storici Comunali è stata individuata come data di inizio lavori

il 24/09/1935 e data rilascio abitabilità il 10/06/1937. Non sono stati ritrovati elaborati grafici riferiti alle date di costruzione sopra citate.

Ulteriori pratiche edilizie che hanno interessato il complesso e in particolare l'immobile definito come blocco A nella presente pratica sono:

- DIA prot. 7383 del 21/11/1986 relativo a realizzazione divisorio in muratura di mattoni forati per locale archivio
- DIA prot 7172 del 30/08/1991 relativa ad ampliamento locale cucina, sistemazione spogliatoi e servizi personale mensa. Realizzazione nuovo locale bar.
- DIA prot. 9979 del 14/09/1996 relativa all'apertura di una porta interna
- CIL per pulizia aree esterne identificativo pratica 02315780516-07022024-1729 del 07-02-2024
- Scia Edilizia Prot.9297 del 19/06/2024

Dagli elaborati grafici delle pratiche di cui sopra, reperiti negli archivi comunali, e nelle planimetrie catastali in seguito al raffronto con il rilievo eseguito in loco, non sono state rilevate difformità.

Descrizione generale del complesso allo stato di acquisizione 2023.

Il complesso cosiddetto Poggio al Vento, che inizialmente era stato realizzato dalla Società Mineraria del Valdarno ad esclusivo uso del personale dirigenziale della stessa società, è passato poi successivamente all'ENEL; ente gestore della zona mineraria e della centrale elettrica stessa, che fino ai primi anni novanta vi ha collocato gli uffici amministrativi e tecnici. Nell'area sono presenti due corpi di fabbrica: il blocco principale adibito ad uffici e servizi e un annesso con destinazione garage e/o deposito, il resto delle aree esterne è costituito da aree a parcheggio e viabilità, aree verdi e basamenti in cls per vani tecnici adibiti al rilevamento della qualità dell'aria e impianti di climatizzazione del corpo di fabbrica principale *(contributo fotografico).*

Tutto il complesso dalla fine degli anni novanta ad oggi è rimasto inutilizzato ed ha subito oltre alle problematiche relative all'incuria un ripetuto e costante deturpamento delle aree esterne, degli impianti non che degli stessi locali ed arredi interni.

All'interno dell'area di pertinenza come accennato ci sono due corpi di fabbrica: il principale ad uso uffici e servizi che si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un seminterrato con

uno sviluppo planimetrico ad H e il secondario adibito a rimessa/garage con sviluppo planimetrico regolare costituito da due ambienti confinanti di forma rettangolare direttamente accessibile dal resede *(vedi Tavole 4 – 7 P.A).* Entrambi si presentavano malsani, con molto materiale abbandonato e ammontato nei vari corridoi e locali, l'immobile principale oltre al grave degrado delle facciate dovuto al distacco di una sorta di cappotto presentava gravi infiltrazioni al piano seminterrato dovute alla completa mancanza degli infissi oltre che al completo rivestimento dei calpestii perimetrali da parte di licheni e vegetazione spontanea che contribuivano ad aggravare lo stato di abbandono ed incuria dei locali interni; i piani superiori sempre esposti alle intemperie erano colmi di carta, legname, cartongessi, arredi in alluminio, vetri ed ogni altro materiale una volta funzionale all'attività ed al decoro dei singoli ambienti di lavoro. Il corpo di fabbrica destinato a garage e confinante con la cabina enel sulla strada denominata Via poggio al Vento oltre a gravi problemi di dilavamento delle pareti esterne ed interne presentava una porzione di tetto crollata a causa della caduta di rami dei pini soprastanti *(contributo fotografico).* Le aree esterne completamente invase da vegetazione spontanea di medio e grande fusto su alcuni lati dei corpi di fabbrica non consentivano neanche l'accessibilità, tutta l'area ben che fosse già pavimentata con elementi autobloccanti era completamente ricoperta di licheni ed arbusti che sembravano soffocare il piano seminterrato, il complesso che ha ospitato la dirigenza e che molti locali ben ricordano era ben dotato di impianti di ultima generazione, eccellenti infissi e luoghi di lavoro di pregio per l'epoca ed ancora oggi nonostante le razzie è stato possibile apprezzarne la qualità.

Il corpo di fabbrica principale si articola su tre piani uno dei quali seminterrato, gli altri due fuori terra ed offrono una visuale di tutto rispetto, ancora oggi è apprezzabile la scala che li collega come alcune pavimentazioni che testimoniano l'importanza che ha rivestito il luogo e chi vi lavorava. La struttura ha una pianta ad H, gli ambienti interni anche se soggetti agli agenti atmosferici non hanno mostrato criticità strutturali, oltre alla qualità delle opere di edificazione che non mostrano alcun disseto statico e/o edilizio, le facciate esterne e la copertura a padiglione risultavano le parti più esposte e quindi di conseguenza quelle che necessitavano di un intervento celere di risanamento e ristrutturazione. I locali interni ai piani fuori terra una volta svuotati e ripuliti si sono rivelati in ottimo stato mentre quelli seminterrati hanno subito infiltrazioni e umidità di risalita probabilmente dovuta anche al fatto che tutto il perimetro come detto sembrava avvolto da una pellicola soffocante di vegetazione che stava inghiottendo l'intero complesso.

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

Una volta che la proprietà ne è entrata in possesso si è affrettata ad effettuare una ripulitura delle aree scoperte non che l'intera bonifica di tutti i locali interni, sottotetti, scantinati, vani tecnici ed altro al fine di poter prendere realmente visione di tutto quanto necessitava per avviare il recupero dell'intera area (pratica CIL numero identificativo 02315780516-07022024-1729). Durante la bonifica sono state portate via per regolare smaltimento decine di tonnellate di materiale quale carta, metalli, infissi, plastiche compreso il vecchio cappotto che rivestiva l'intero edificio; sono state smantellate tettoie in amianto (piano di rimozione n.13/14/24 eseguito da Valdarno Coperture s.r.l uninominale e Notifica ASL per Piano di lavoro Urgente n. 5101383671 del 3 Marzo 2024 – prot. Sispc 0062788 del 03 Marzo 2024) danneggiate da alberature crollate e sono state effettuati tagli ed abbattimenti di alberature spontanee per consentire il normale accesso alle aree non che all'edificio. E' stata in parte sostituita ed in parte recuperata la recinzione perimetrale oltre al risanamento totale degli ingressi e del muro perimetrale ormai gravemente degradato da infiltrazioni e distacchi costanti degli intonaci attraverso la rimozione delle parti fatiscenti, la posa di rete metallica e successiva rasatura a calce con la posa finale di una cimasa in cls. Una volta bonificata l'area esterna e sgomberato gli immobili è stato possibile pianificare i primi interventi di recupero e riqualificazione attraverso opere mirate a bloccare il degrado degli elementi che presentavano maggiori problematiche. Sono stati risanati e recuperati i vani accessori destinati a garage/autorimessa attraverso il recupero della copertura dell'annesso e degli intonaci ammalorati; durante il rifacimento delle facciate del blocco principale e della sostituzione degli infissi è poi stata eseguita la completa revisione della copertura che nel corso degli anni ha subito costanti danneggiamenti *(contributo fotografico).*

L'area esterna già interamente recintata è costituita principalmente da piazzali ad uso parcheggio e viabilità interna interamente pavimentati con elementi autobloccanti montati su risetta e tnt *(contributo fotografico).* Nelle aree verdi sono presenti in ordine sparso pozzetti per impianto di terra, pozzetti per impianto di pompaggio, pozzetti di smaltimento acque superficiali e trattate, platee in cls a filo terreno dove erano collocate due cabine di rilevazione della qualità dell'aria, degli impianti di climatizzazione oltre a vani tecnici dismessi; vi erano pensiline metalliche a servizio delle aree a parcheggio collocate ad ovest del complesso, in parte tali strutture sono state rimosse in quanto pericolanti e coperte da amianto come già sopra indicato, altre sono state recuperate e consolidate per il collocamento di due stringhe di pannelli solari a servizio della nuova struttura al fine di renderla energeticamente autosufficiente. Le aree verdi sono state rigenerate e reintegrate

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

con vegetazione autoctona e già presente, sono stati individuati tutti i sotto-servizi compreso l'impianto di irrigazione che è poi stato riattivato e rinnovato. Stessa cosa vale per l'impianto di illuminazione che ha servito il complesso durante la sua lunga attività, di fatto l'intera area era dotata di un impianto di illuminazione esterna che favoriva tutta l'area, dalle zone limitrofe ai corpi di fabbrica fino alle aree verdi che li circondano, una volta alimentato è stata una sorpresa constatarne ancora l'integrità, pertanto sono stati ritinteggiati i lampioni presenti, sono state sostituite le lampade ormai datate con lampade a led e riacceso l'impianto di mezza notte per garantire anche sicurezza e controllo notturno nel tratto di strada che confina con il complesso. Durante le operazioni di bonifica sono stati individuati e ripuliti i sotto-servizi costituiti da un anello per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, varie fosse biologiche per i servizi igienici, che tutte collegate confluiscono in un depuratore allora idoneo per lo scarico al collettore esistente cosi come riscontrato negli archivi comunali durante l'accesso agli atti da noi effettuato. L'accesso all'area avviene per mezzo di due cancelli, uno posto su via Poggio al Vento e uno posto nella parte a monte che consentono entrambi la completa mobilità pedonale e carrabile dell'intero complesso.

(contributo fotografico).

Descrizione stato successivo alla SCIA prot. 9297 del 19/06/2024

Come sopra anticipato la prima fase è stata completamente dedicata alla bonifica e sgombero dei locali interni oltre alla ripulitura delle aree esterne compreso le aree verdi; una volta ripulito l'intero complesso e ripristinata l'accessibilità sia alle aree di manovra e parcheggio, sia ai locali interni, si è operato un recupero generale dei due corpi di fabbrica attraverso interventi di risanamento e recupero architettonico degli elementi costruttivi esistenti, di fatto si sono recuperati i locali adibiti a garage/rimessa per consentire lo stoccaggio di materiali necessari per il completo rifacimento delle facciate non che per la sostituzione degli infissi del corpo di fabbrica principale e dopo il completo montaggio dei ponteggi si è provveduto anche alla completa revisione della copertura con l'inserimento di una parte dell'impianto fotovoltaico e delle linee vita per consentire un sicuro accesso durante le manutenzioni e/o ispezioni.

Per quanto riguarda gli interventi effettuati con la SCIA sopra citata si specifica quanto segue:

il corpo di fabbrica principale dopo essere stato reso accessibile è stato oggetto di attenta indagine degli elementi costruttivi esistenti, in particolare la copertura è stata esaminata e ripassata attraverso la rimozione delle tegole marsigliesi e successiva rasatura del manto di

allettamento esistente al fine di ripristinare le parti ammalorate e/o danneggiate dagli eventi atmosferici; sono state sostituite le tegole rotte e murate nuovamente le prime file di gronda in quanto scollate dalle intemperie e quindi non piu sicure. In contestuale all'intervento di ristrutturazione del manto di copertura sono state predisposte e fissate ai travetti in calcestruzzo precompresso le barre in acciaio ed i binari in alluminio per la successiva installazione dei pannelli fotovoltaici al fine di rendere l'intero complesso autosufficiente da un punto di vista energetico. (vedi allegato "A").

(contributo fotografico).

Durante gli interventi in copertura eseguiti tutti in contestuale sono state posate anche le linee vita al fine di rendere sicura la salita in copertura da parte di tecnici manutentori e comunque per eventuali interventi in quota. Sempre durante gli interventi di risanamento della copertura sono stati rimossi elementi in amianto, antenne ormai obsolete e pericolanti oltre a canne fumarie ormai non piu utilizzabili. (vedi allegato "B") *(contributo fotografico)*

Nel sottotetto dopo aver bonificato l'intero volume, sono stati predisposti camminamenti con tavolati in legno dall'accesso esistente al fine di poter ispezionare tutti i lati dell'edificio; e' stata poi posata su tutta la superficie uno strato di 10 cm di lana di roccia al fine di completare l'isolamento termico superiore per garantire un'efficienza termica totale dell'involucro di classe "A".

Tutta la linea di copertura è stata dotata di nuove gronde in alluminio e calate laddove già erano predisposte le originali ormai occluse ed in parte saccheggiate, sono stati risanati e recuperati i pozzetti alla base delle calate al fine di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche non che eventuali perdite. *(contributo fotografico)*

L'intero corpo di fabbrica ha subito un radicale intervento di riqualificazione energetica: di fatto tutte le facciate sono state dotate di un cappotto termico-architettonico che ha cambiato inequivocabilmente in meglio sia l'aspetto architettonico che la classe energetica dell'intero complesso; per la realizzazione delle facciate sono servite svariate fasi lavorative e mesi di lavoro che hanno visto in serie le seguenti opere:

- rimozione del cappotto esistente e contestuale smaltimento;
- lavaggio con idropulitrice di tutte le parti residue rimaste sulle facciate compreso le vecchie tinteggiature;

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

- applicazione di una mano di primer e successiva posa di pannelli certificati attraverso incollaggio e chiodatura secondo schema preordinato al fine della certificazione finale non che della garanzia decennale sull'opera;
- posa in opera di cornicioni, imposte, linee di gronda e modanature in poliuretano espanso e resine compreso rasature e stuccature con i pannelli posati in aderenza alle facciate;
- rasatura di tutte le facciate con prodotti a base resinosa e granulosa al fine di completare il lavoro già finito nel colore precedentemente prescelto.

In contestuale a quanto sopra già descritto, si è effettuato la completa sostituzione dei vecchi infissi in legno ormai non piu recuperabili per l'incuria che li aveva deteriorati gravemente con infissi in alluminio a taglio termico di nuova generazione, tale opera è stata eseguita al fine di perseguire sempre la migliore classe energetica non che il futuro autosostentamento attraverso i pannelli fotovoltaici già predisposti.

Gli infissi in alluminio sono stati dotati di cassonetto coibentato nella parte superiore per l'alloggiamento dei frangisole che contribuiranno oltre alla privacy, al risparmio energetico impedendo irraggiamenti diretti durante il periodo estivo e proteggendo le vetrate durante quello invernale, i davanzali sono stati coibentati al fine di impedire che si verifichino ponti termici verso i locali interni e successivamente coperti con una scossalina in alluminio nei colori già precedentemente scelti. (contributo fotografico)

Sempre in linea con l'intero progetto di riqualificazione del corpo di fabbrica esistente sono state sostituite le porte di accesso ai locali seminterrati che davano accesso direttamente all'esterno, in particolare quella della centrale termica, quella dei depositi in fondo alla rampa presente sul lato ovest non che l'accesso agli altri locali posti al piano seminterrato.

Altra opera importante è stata quella eseguita al piano seminterrato che si è resa necessaria ai fini dell'efficientamento energetico; di fatto si è dovuto eseguire un isolamento completo dei solai a terra non che di tutte le pareti perimetrali che confinavano con l'esterno cosi come da comma 1 - art. 8 Dlgs 19/08/2005 n. 192 attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici e per il rispetto dei limiti di legge fissati dal DM 26.06.2015 (DM dei Minimi) alla Tabella n.1 dell'appendice B per le zone climatiche "E" per gli interventi a partire dal 1 gennaio 2021.

Detto intervento ha comportato la posa in opera di pannelli in poliuterano espanso di cm 12 su tutto il calpestio del seminterrato e la successiva realizzazione di un massetto alleggerito

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

di cm 5 per garantire il parametro richiesto dalle norme sopra citate, non che la posa perimetrale di pannelli in cartongesso e poliuretano già certificati ed assemblati per il raggiungimento dello stesso standard richiesto. (contributo fotografico)

Tali opere hanno garantito la continuità di isolamento termico del complesso sia per la parte interrata che per quella fuori terra cosi come precedentemente studiato al fine di rispondere alle normative di riferimento sopra indicate e soprattutto per garantire la salubrità degli ambienti oggetto di intervento.

Il corpo di fabbrica secondario e accessorio è stato recuperato attraverso lo smontaggio del manto di copertura costituito da tegole marsigliesi e pianelle in cotto locale, è stata poi smontata la capriata in legno compreso l'orditura secondaria in quanto danneggiata per la maggior parte dalla caduta di un grande ramo di pino e col tempo fortemente degradata dagli agenti atmosferici. Successivamente è stata rimontata la nuova capriata in copia all'originaria, ricomposta l'orditura secondaria con nuovi legnami e poi rimontato pianelle in cotto, soletta di allettamento, guaina ardesiata linee vita e posa di nuove marsigliesi in cotto cosi come in origine, sono state messe nuove linee di gronda in alluminio verniciato e ricollegate a pozzetti esistenti attraverso calate in alluminio, sono stati rifatti gli intonaci interni ed esterni e sostituiti gli infissi in legno con nuovi infissi in alluminio nei colori scelti per il corpo di fabbrica principale, essendo la pavimentazione già in cemento è stato posato a colla su di essa un gres da esterni al fine di completare l'opera di recupero. (TAV 8 - SCIA)

Come in precedenza anticipato è stato revisionato e messo in funzione l'impianto di illuminazione già in uso costituito da una linea di mezza notte ed una di tutta notte, sono stati aperti i pozzetti e constatato l'ottimo stato dei collegamenti, sono state sostituite le lampade a ioduri metallici con lampade a basso consumo (LED), inoltre sono stati riverniciati tutti i corpi illuminanti dello stesso colore della recinzione metallica e cioè grigio antracite.

I due cancelli in uso alla struttura sono stati oggetto di interventi di ammodernamento ancora in corso, in particolare quello su via di poggio al Vento è stato spostato all'interno dell'ingresso per una distanza superiore ai 5 ml dal filo strada al fine di consentire un accesso in sicurezza senza occupare la carreggiata in attesa dell'apertura automatica dello stesso e l'altro fortemente danneggiato è stato riqualificato con pannellature in alluminio nello stesso colore della recinzione come già sopra per i lampioni. *(contributo fotografico)*

Oltre le suddette opere sono state posate a dimora piantumazioni ad integrazione delle siepi esistenti non che delle aree rimaste brulle dopo l'intervento di pulizia e bonifica, di fatto molte

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

aree erano impenetrabili ed altre brulle per l'incuria, ma attraverso l'integrazione di nuove piante autoctone, si è ricomposto il verde che costituisce la siepe perimetrale, si sono piantumate essenze in sostituzione di pini decadenti e danneggiati dalle intemperie, alberi secchi ed altri precariamente appoggiati a quelli più robusti; molte siepi dopo il taglio hanno nuovamente iniziato germogliare andando a saturare e rendere più omogeneo il verde che circonda la struttura. A valle del complesso c'era una vasca dotata di reintegro con acqua ad uso irriguo non proveniente da acquedotto e scarico di fondo per il cambio che veniva fatto manualmente attraverso apposito rubinetto, il livello era garantito da uno scarico di troppo pieno come da foto; la vasca, è rivestita con lastre di pietra della stessa tipologia del camminamento a gradinata che consentiva l'accesso all'area verde, infatti sono state nuovamente realizzate e posate alcune lastre in pietra martellinata al fine di rendere nuovamente accessibile e gradevole la percorrenza della stessa gradinata.

Attività turistico ricettiva extra-alberghiera "case e appartamenti per vacanze".

L'obbiettivo finale cosi come le stesse NTA all'art. 31 prevedono è quello avviare la trasformazione dell'intero complesso immobiliare in struttura turistico ricettiva ***(Art.31 NTA – b) sottozona FTD1 (Massa dei sabbioni – Poggio al vento)*** caratterizzata da appartamenti di varie dimensioni con una esclusività e riservatezza che garantiranno un piacevole soggiorno, aree esterne piacevolmente arredate ed una piscina a servizio di tutti i fruitori, parcheggi interni ed accessibilità consentita esclusivamente a coloro che si riservano un soggiorno cosi come previsto dalla L.R 61/24 all'art. 41 - ***"definizione e disposizioni comuni alle strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione"*** e dal Regolamento di attuazione n. 47 - art, 46 per le strutture ricettive axtra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione:

"requisiti e servizi minimi delle case e appartamenti per vacanze".

L'attività di "appartamenti per vacanze" sarà svolta esclusivamente ai piani rialzato e primo, la dove il progetto prevede la realizzazione di 10 nuovi appartamenti corrispondenti ai requisiti previsti dallo stesso Regolamento di attuazione 47/r della L.R 61/25 per la promozione e gestione turistica regionale.

Di fatto i nuovi appartamenti saranno dotati dei seguenti requisiti cosi come previsto dal Regolamento di attuazione del 11/08/25 - 47/r -art 46 comma 1:

Testo unico - L.R 61/25 - art. 41 – comma 2 – lettere:

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

a) requisiti strutturali e igienico sanitari previsti per le case di civile abitazione;

b) le condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati ai sensi della normativa vigente;

Regolamento di attuazione del 11/08/25 - 47/r:

Nelle case e appartamenti per vacanze devono essere assicurati i seguenti requisiti minimi:

a) Pulizia dei locali ad ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana;
b) Cambio della biancheria ad ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana;
c) Fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento;
d) Addetto reperibile 24 ore su 24
e) Ricevimento ospiti
f) Televisore
g) Frigorifero
h) WI-FI

Regolamento di attuazione del 11/08/25 - 47/r – comma 3:

rientrano tra le dotazioni delle case e appartamenti per vacanze, qualora la casa o appartamento sia parte di un immobile condominiale, le dotazioni proprie dell'immobile, quali spazi aperti attrezzati a verde per uso collettivo, parcheggi comuni, piscina ad uso comune, il cui accesso è riservato ai condomini e gratuito, all'interno della struttura deve essere esposto il regolamento condominiale per l'utilizzo dei servizi comuni.

L'intervento proposto prevede oltre alla realizzazione di spazi comuni ed appartamenti indipendenti ai piani rialzati, il mantenimento al piano seminterrato servizi, locali magazzino e accessori oltre ai locali tecnici che serviranno per ospitare in parte impianti e nuove tecnologie.

Titolo II - capo VI – somministrazione di alimenti e bevande

art.47 – definizioni

comma1

a) Per somministrazione di alimenti e bevande, la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una superficie aperta al pubblico, intesa come adiacente o

pertinente al locale, appositamente attrezzata e gestiti per la funzionalità dell'esercizio

art.48–Esercizio dell'attività

comma1

gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono costituiti da un'unica tipologia cosi definita: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande. Tali esercizi possono somministrare anche le bevande alcoliche di qualsiasi gradazione.

art.49 – requisiti degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande
comma4
il Comune ove riscontri che le parti del proprio territorio, in relazione alla loro specificità, risultino carenti di servizio, può prevedere misure e interventi volti a favorire ed incentivare l'insediamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, con particolare riguardo alle aree insulari, montane e rurali.

art.50–abilitazione esercizio attività

comma1

L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di sede degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono soggetti a SCIA

comma4

Non costituisce ampliamento della superficie di somministrazione l'utilizzo di un'area privata all'aperto o di un'area pubblica data in concessione, attigue all'esercizio di somministrazione e attrezzature con tavoli e sedie, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni relative alla sicurezza dei luoghi e degli utenti e delle norme in materia igienico-sanitaria

Stato finale di Progetto

Come sopra descritto e meglio rappresentato negli elaborati grafici del Piano Attuativo, non vi sono state variazioni volumetriche e neanche urbanistiche rispetto alle condizioni iniziali, di fatto le opere eseguite non hanno comportato la realizzazione di nuovi copri di fabbrica e tanto meno hanno variato lo stato di fatto del complesso originario. L'intervento di trasformazione in turistico ricettivo dell'intero complesso si attua soprattutto attraverso la diversa disposizione di alcuni ambienti interni oltre al potenziamento dei servizi igienici e di angoli cottura in dotazione alle singole unità immobiliari, così come previsto per le strutture extra-alberghiere ed in particolare per case e appartamenti per vacanze.

L'attività turistico ricettiva sarà svolta ai due piani fuori terra del corpo di fabbrica principale dove saranno realizzati 10 appartamenti con unico accesso oltre ai due accessi carrabili come già in origine. Le unità immobiliari dedicate ad affitto per turisti saranno corredate da angolo cottura, soggiorno e camere debitamente dimensionate, almeno un servizio per unità e complementi di arredo al fine di soddisfare i requisiti richiesti per lo svolgimento dell'attività cosi come sopra già evidenziato, gli infissi sono in alluminio. I servizi dotati di wc, bidet e doccia oltre al lavabo saranno pavimentati e rivestiti con piastrelle nei vari colori, piatti doccia in resina e servizi in ceramica. Tutti i servizi non finestrati saranno dotati di sistema di areazione forzata per garantire i ricambi d'aria previsti dalle attuali norme in materia, sia i controsoffitti che le pareti saranno debitamente insonorizzate attraverso la posa di pannelli speciali e l'inserimento di lana di roccia al fine di raggiungere i parametri di legge e certificarne la conformità. Le pareti e i soffitti saranno tinteggiate con vernici all'acqua ed i pavimenti saranno in parquet e graniglie originali recuperate durante la ristrutturazione. Le aree esterne si sono rivelate idonee sia per gli standard che per l'intrattenimento dei futuri fruitori; di fatto ci sono parcheggi ed aree di manovra in autobloccante drenante per un totale di 36 posti auto di cui 2 per disabili e 2 dotati di colonnine di ricarica per veicoli elettrici (vedi Tav.11), aree verdi e di sosta per l'intrattenimento oltre ad una serra in alluminio e vetro ed una piscina al servizio degli utenti.

Al piano seminterrato saranno mantenuti la Cucina e il locale di supporto oltre ai servizi completamente riqualificati con rivestimenti di grande formato; in altri locali oltre al posizionamento dei pannelli in cartongesso per l'isolamento termico perimetrale dell'intera parte seminterrata saranno risanati intonaci e porzioni ammalorate. Oltre ai suddetti locali saranno risanati i locali accessori che ospiteranno le nuove apparecchiature elettriche, tecnologiche e logistiche dell'intero complesso.

L'utilizzo della cucina e dei locali di supporto per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande o per altre attività turistico ricettive è strettamente vincolata al parere igienico-sanitario dell'ASL, qualora tale parere non sia favorevole tali locali non saranno utilizzati per dette attività.

La cucina e il locale di supporto soggetti comunque a parere ASL prima dell'avvio attività, non che i locali accessori all'attività di somministrazione di alimenti e bevande saranno utilizzate esclusivamente per eventi programmati; di fatto servirà soprattutto per la preparazione della linea alimentare che poi sarà servita e consumata su

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

aree esterne come la piscina o nel parco precedentemente preparate e organizzate da imprese di catering e/o ristorazione

Il corpo di fabbrica secondario sarà utilizzato in parte come rimessa ed in parte per lo stoccaggio degli arredi esterni e di servizio per la nuova piscina e/o per le aree verdi.

Sarà realizzata in area esterna una terrazza belvedere predisposta per ospitare i fruitori ed eventuali installazioni pertinenziali.

La terrazza sarà realizzata su cordoli in cls gettati a filo terreno senza modifica del naturale andamento dello stesso, saranno poi montate delle colonne di varia altezza in ferro e tralicci a sostegno dell'intero piano di calpestio costituito da una soletta in cls su lamiera grecata e pavimentazione in travertino, saranno predisposte piccole piastre a terra per eventuali installazioni che accoglieranno saltuariamente.

Tutto quanto sopra esposto sarà chiaramente apprezzato alla vista dei visitatori attraverso l'inserimento di siepi autoctone su tutto il perimetro del belvedere chiuso con partizioni in lamiera di color verde in modo da rendere inaccessibile l'area sottostante il terrazzo.

Nel caso che tale manufatto costituisca SUL comunque è consentito l'incremento del 20% dell'esistente cosi come indicato nelle NTA all'art. 31 per la sotto zona FTD1 (Massa – Poggio al Vento) - (vedi tav 10 – verifiche urbanistiche)

La realizzazione della piscina invece prevede la posa in opera di due elementi prefabbricati in cls collocati in prossimità del salto di quota naturale tra l'area parcheggio e l'area a verde confinante con il muro a retta esistente, lo scavo e la realizzazione di una vasca rettangolare con sistema a sfioro per garantire una costante pulizia dell'acqua; la vasca sarà rivestita con telo grigio cosi come previsto nel R.E, non avrà altezza superiore a mt 1,50 e sarà completata nei bordi e nei camminamenti perimetrali con pietra locale o travertino.

Il perimetro della proprietà sarà piantumato con essenze locali quali allori, cipressi e/o olivo di altezza non superiore ai mt 2 al fine di garantire privacy dall'interno verso l'esterno e viceversa.

Opere strutturali e/o che richiedano il deposito al Genio Civile.

Con riferimento al regolamento 1/R/2022 inerente gli interventi *"privi di rilevanza"* nei riguardi della pubblica incolumità di cui all'articolo art. 94 bis c.1 lettera c) del DPR 380/2001 e dell'articolo 170 bis della l.r 65/2014 si specifica quanto segue:

cosi come già anticipato non sono previsti ampliamenti e/o nuove costruzioni dedicati alla quotidiana presenza di persone, nè interventi sul corpo di fabbrica che non siano ricompresi nell'allegato C – articolo 12 Regolamento n.1/R/2022.

Le uniche opere che saranno realizzate riguardano una piscina fissa con pareti non superiori a mt 2 di altezza (comma A.10) in area geologicamente favorevole e non soggetta a pericolosità elevata cosi come risulta dalla relazione Geologica/Geotecnica; la messa in opera di monoblocchi prefabbricati ad uso deposito e vano tecnico a servizio della piscina cosi come per il depuratore dell'intero complesso (commi A.6 – A.7 - A.8) oltre ad allestimenti accessori in alluminio e vetro (commi A.2 – A.3) con saltuaria presenza di persone avente peso proprio inferiore ai 50 daN/mq.

Dette opere saranno meglio definite e dettagliate in fase di approvazione e/o deposito delle relative pratiche edilizie.

V.V.F

Come da noi verificato si dichiara che l'attività prevalente svolta all'interno della costruzione, attività extralberghiera di "casa e appartamenti per vacanze", non è soggetta al controllo dei V.V.F secondo la Circ. 36 dell'11 dicembre 1985.

L'impiantistica a supporto della struttura ricettiva non è inclusa nell'elenco di cui al D.P.R 151/2011, cioè all'elenco delle attività soggette al controllo dei V.V.F in quanto:

- La centrale termica a gas ha potenzialità complessiva inferiore a 116 KW;
- I piani cottura delle cucine saranno elettrici ad induzione;
- Il gruppo elettrogeno previsto a supporto soltanto degli impianti principali (illuminazione, aperture ingressi e cancelli carrai) avrà potenza massima di KW 25;

Nonostante ciò, si prevede comunque di dotare l'immobile di alcuni dispositivi di sicurezza ed antincendio quali:

- Rilevatori di fumo nelle aree comuni;
- Porte tagliafuoco per determinare alcuni ambienti destinati a deposito;
- Gruppo elettrogeno per continuità di alcuni servizi;
- Estintori di vario tipo ai piani;
- Segnaletica di sicurezza nei corridoi e spazi comuni;

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

- Pannelli ottico/acustici di emergenza per facilitare l'esodo durante eventuali criticità. Quanto sopra sarà fornito ed installato da impresa specifica che rilascerà certificazioni e schema di installazione, il tutto ben illustrato su elaborati grafici che saranno poi trasmessi prima della fine dei lavori e/o in contestuale all' agibilità/abitabilità.

Abbattimento Barriere Architettoniche

Per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche dobbiamo specificare che si tratta di edificio con caratteristiche residenziali ad uso turistico ricettivo cosi come già sopra meglio descritto e comunque soggetto al Regolamento di attuazione dell'articolo 1 della Legge 9 gennaio 1989, n.13 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata".

In particolare l'accessibilità sarà garantita mediante la messa in opera di un servo-scala esterno per consentire l'accesso al piano terra rialzato anche a persone con mobilità ridotta, tale soluzione consente la fruizione degli spazi e degli alloggi anche a persona D.A.

Allo stesso piano sono presenti 5 appartamenti tutti visitabili dei quali uno completamente fruibile a persona con mobilità ridotta e/o D.A in quanto sono stati lasciati gli accorgimenti idonei all'autonomo godimento dell'unità immobiliare. L'edificio in totale ha 10 appartamenti dei quali il 10% completamente fruibile ed altri 2 adattabili attraverso la sola rimozione del bidet predisposto.

Anche i locali seminterrati sono accessibili dalla rampa esterna esistente con accesso dedicato con ulteriore rampa accessoria; al piano è presente un servizio dedicato ed attrezzato per persone D.A cosi come gli spazi comuni che consentono la piena visitabilità di tutti i locali.

Le porte e le aree di manovra garantiscono la piena visitabilità degli ambienti comuni e degli appartamenti, per quanto riguarda il piano primo vi è la possibilità di installate ulteriore servo-scala se dovuto o necessario.

L'adattabilità essendo un'accessibilità differita è garantita da varie soluzioni sia per la mobilità verticale che per la completa fruizione ed utilizzo di tutti gli ambienti delle unità immobiliari e spazi comuni.

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

Le aree esterne risultano tutte visitabili da persone D.A in quanto complanari, con pendenze e lunghezze rientranti nei dettami degli art. 8.1 e 8.2., la pavimentazione è in elementi autobloccanti e/o travertino da esterni, sono dedicati a persone D.A 2 posti auto all'interno del resede ed in prossimità dell'ingresso cosi da facilitare l'accoglienza anche a persone con ridotta mobilità, il tutto come da Tav. n. 4b

Sistema di trattamento e scarico.

Per quanto riguarda il sistema di smaltimento dell'intero complesso dobbiamo evidenziare che dal nostro accesso agli atti del 27/05/2024 e dagli elaborati depositati allora e verificati in loco si è constatato che lo schema depositato era abbastanza attendibile.

Non sono state eseguite opere che hanno modificato l'impianto se non per la sostituzione di due nuove fosse biologiche con relativo pozzetto sgrassatore cosi come previsto nel R.E.

Si è poi constatato che l'intero impianto convogliava i reflui in due vasche interrate dove poi attraverso un impianto di pompaggio oggi ormai obsoleto venivano indirizzati per la depurazione e successivo rilascio in acque libere.

Abbiamo poi coinvolto l'ente gestore Publiacqua attraverso un sopralluogo con tecnico preposto dal quale si è constatata la mancanza di un collettore vicino nel quale potersi allacciare; lo stesso preposto ci ha consigliato la sola soluzione percorribile e cioè quella già in uso, raccolta e pompaggio in depuratore, trattamento per riutilizzo uso irriguo e scarico in fognatura superficiale presente a valle del complesso immobiliare su via poggio al vento.

Dopo aver constatato l'impossibilità di un normale allaccio alla pubblica fognatura in quanto inesistente, ci siamo interessati chiedendo alla soc. Dora Baltea una consulenza e ulteriore indagine in loco al fine di valutare la corretta fattibilità per lo smaltimento e dimensionamento di un depuratore per 30 A.E per il rilascio in punto certo e quindi come indicatoci dal preposto di Publiacqua in un pozzetto recettore posto a sud della struttura e precisamente sotto il muro di confine e la pubblica via per la Massa dei Sabbioni, il tutto come meglio illustrato nella tav. n. 10° (Allegato "D")

Coerenza interna del Progetto con il Regolamento Urbanistico

Come già ampiamente sopra illustrato il progetto di recupero e riconversione dell'intera area è in piena sintonia con le previsioni del Piano Operativo non che con le stesse NTA che ne determinano la fattibilità: in particolare il progetto prevede il risanamento e ristrutturazione

dei corpi di fabbrica esistenti attraverso una studiata nobilitazione delle facciate costituita da la posa di un nuovo cappotto con motivi ornamentali a disegno architettonico e cromaticità di contrasto che rigenereranno l'intero complesso; sarà realizzata una nuova ridistribuzione interna dei locali fuori terra al fine di ricavare 10 appartamenti indipendenti accessibili dalla scala interna attraverso spazi comuni; il piano seminterrato non subirà particolare variazione se non per l'adeguamento dei servizi ed il risanamento degli altri locali accessori e spazi e attrezzature esterne; il tutto al fine di garantire una polifunzionalità dell'intero complesso anche verso il territorio per tutto l'anno e non solo nel periodo estivo. Potranno così essere combinati affitti estivi durante il periodo estivo ed eventi, incontri aziendali ed altro nel periodo invernale. Le aree esterne saranno oggetto di riqualificazione attraverso la

esclusività che la posizione già offre; saranno attrezzate, ben illuminate e con accesso controllato, il tutto mirato al recupero edilizio e rilancio dell'intero territorio, tutte le opere sono mirate al risparmio energetico, tutti i locali saranno climatizzati e dotati delle ultime tecnologie al fine di avere il massimo controllo sui risparmi energetici delle singole unità immobiliari.

Dopo anni di abbandono l'intera area sarà nuovamente operativa ed attrattiva riportando il territorio che storicamente ha subito deturpazioni e stravolgimenti ambientali al centro dell'interesse pubblico, l'intervento vista anche la sua esclusività non avrà alcun impatto negativo sul contesto ambientale circostante, anzi darà nuova linfa per l'eventuale completamento anche della lottizzazione adiacente. Non essendovi vincoli di particolare livello se non quelli dettati dalle NTA e dal Regolamento Edilizio e essendo prevalentemente un intervento su edifici esistenti senza incremento di SE.

In particolare mettiamo in evidenza che:

l'utenza elettrica (ENEL) è già stata ripristinata la dove già predisposta senza necessità alcuna di interventi su aree pubbliche ed esterne alla proprietà.

L'approvvigionamento idrico (PUBLIACQUA) è già stato riavviato là dove già in uso oltre alla dotazione già verificata del pozzo di servizio completo di vasca di raccolta.

L'utenza del Gas Metano è già stata ripristinata la dove arriva la tubazione già in uso ai precedenti utilizzatori, pertanto resterà solo chiedere l'attivazione per la nuova attività il tutto senza opere esterne alla proprietà.

Descrizione sommaria delle opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda il Piano Attuativo in oggetto si evidenzia come sopra già dichiarato che non vi è alcuna necessità di eseguire opere di urbanizzazione in quanto l'intero complesso è già dotato di tutti i sotto-servizi e di tutti gli standard richiesti dalle NTA, inoltre resta evidente come l'area esterna sia stata oggetto di recente urbanizzazione per la realizzazione di unità indipendenti e che le stesse opere sono in procinto di essere completate.

Quanto sopra descritto è meglio illustrato nelle tavole allegate al presente Piano attuativo:

Utenze.

Per quanto riguarda le utenze si specifica che il complesso immobiliare era già allacciato per la fornitura di acqua e gas con i rispettivi enti: Publiacqua e Coingas mentre per la la fornitura di energia elettrica con la stessa ENEL.

Dopo l'acquisizione sono stati chiesti i subentri ai rispettivi enti per le volture e la riattivazione delle utenze attraverso sopralluoghi concordati con i preposti per le verifiche tecniche e per il perfezionamento dei successivi contratti di fornitura, cosi come da allegato "C".

Elaborati grafici:

Tav. 01 – Inquadramento territoriale/urbanistico/catastale

Tav. 02 – rilievo plano altimetrico/rilievo fotografico

Tav. 02.b – sezioni territoriali

Tav. 03 – stato attuale immobili

Tav. 04 – stato di progetto immobili

Tav. 04.b – rapporto aereo-illuminanti

Tav. 04. c – percorsi e barriere architettoniche

Tav. 05 – stato sovrapposto immobili

Tav. 06 – stato attuale aree esterne

Tav. 07 – stato progetto aree esterne

Tav. 08 – stato sovrapposto aree esterne

Tav. 09 – viste foto-render progetto

Tav. 10 – Verifiche Urbanistiche

Tav. 11 – Verifiche Parcheggi

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804

Relazioni:

- Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica
- Relazione Tecnica
- Relazione Motivata
- N.T.A Piano Attuativo
- Contributo fotografico

Allegati:

“A” Impianto fotovoltaico

“B” linee vita

“C” Utenze

Relazione impianto di depurazione

Figline e Incisa Valdarno luglio 2026

Arch. Giuseppino Pulicanò

Arch. Giuseppino Pulicanò
Via Gaetano Pilati, 50
50063 Figline e Incisa Valdarno
cell. 3476934115 – giuseppe.pulicano@tiscali.it
CF PLCGPP71T22Z112J P.IVA 02508500804