Comune di Pontassieve
Settore 6 Lavori Pubblici, Patrimonio, Sicurezza e Protezione Civile

INTERVENTO DI SOMMA URGENZA PER LA MESSA IN SICUREZZA ED IL RECUPERO FUNZIONALE DELL'EDIFICIO DENOMINATO "FILARMONICA G. PUCCINI" – VIA DELLA COSTA n. 1, MOLINO DEL PIANO

PERIZIA LAVORI DI SOMMA URGENZA

(ex art. 140 del D.Lgs 36/2023)

1. Premesse

In data 26/04/2026, l'immobile di proprietà comunale denominato "Filarmonica G. Puccini", sito in via della Costa n. 1 a Molino del Piano, è stato oggetto di un improvviso cedimento strutturale che ha determinato il crollo parziale della copertura.

A seguito dell'evento, in data 27/04/2026 è stato effettuato un sopralluogo tecnico dal quale è emerso uno stato di grave pericolo per la stabilità residua del manufatto e per la pubblica incolumità: la porzione di copertura crollata ha esposto le strutture portanti verticali agli agenti atmosferici, innescando un processo di rapido degrado che minaccia la tenuta complessiva dell'edificio.
Occorre pertanto intervenire con estrema urgenza poiché le circostanze determinano una ragionevole previsione dell'imminente verificarsi di ulteriori crolli e aggravamenti che comporterebbero un concreto pregiudizio alla pubblica e privata incolumità.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 140 del D.Lgs 36/2023, è stato redatto verbale di somma urgenza in data 27/04/2026 ed è stata contattata la ditta Raggi Costruzioni e Restauri s.r.l., la quale si è resa disponibile a effettuare i lavori di messa in sicurezza e ripristino.

2. Descrizione dello stato di fatto

L'edificio "Filarmonica G. Puccini", presenta un crollo localizzato della falda di copertura sul lato ovest, dovuto al cedimento delle travi lignee della capriata centrale della sala principale, che hanno sfondato il controsoffitto esistente ed hanno trascinato una parte consistente della falda all'interno dei locali sottostanti. Si evidenziano sia il pericolo che possano insorgere lesioni strutturali sulle murature perimetrali di appoggio, dovute al carico eccentrico generato dai detriti, sia il possibile verificarsi di nuovi cedimenti della copertura.

3. Descrizione dell'intervento

L'intervento di somma urgenza mira al ripristino dell'integrità strutturale dell'edificio mediante il rifacimento integrale della copertura e il consolidamento delle murature portanti, garantendo la sicurezza statica e la protezione dagli agenti atmosferici attraverso le seguenti lavorazioni:

- **Consolidamento delle strutture verticali:** Realizzazione di un cordolo sommitale in acciaio lungo il perimetro delle pareti portanti. Tale opera è finalizzata a cerchiare l'edificio, ripristinando il "comportamento a scatola" del manufatto e fornendo un piano di appoggio stabile e livellato per la nuova copertura.
- **Ricostruzione della struttura portante della copertura:** Posa in opera di nuove capriate in legno, dimensionate per sostenere i carichi permanenti e accidentali a norma di legge. La struttura principale sarà completata dall'installazione di terzere e travetti in legno.
- **Pacchetto di copertura e finiture:**

  Superficie della copertura interna al perimetro delle murature

- Realizzazione dello scempiato mediante impiego di tavoloni in legno a vista, per preservare l'estetica architettonica interna.
- Posa di uno strato di isolante termico ad alte prestazioni per l'efficientamento energetico del sottotetto.
- Esecuzione di un getto in calcestruzzo (CLS) alleggerito per la ripartizione dei carichi e la regolarizzazione del piano di posa.
- Applicazione di guaina impermeabilizzante per garantire la perfetta tenuta all'acqua.
- Posa del manto di copertura finale in tegole marsigliesi, in conformità alla preesistenza.

Superficie della copertura relativa all'aggetto di gronda

- Realizzazione dello scempiato mediante l'impiego di tavelle a vista analoghe alle esistenti, in quanto edificio vincolato ex D.lgs 42/2004 per preservare l'estetica architettonica interna.
- Posa di seggiola in legno perimetrale con funzione di battuta per gli elementi dello scempiato e rifinitura.
- Esecuzione di un getto in calcestruzzo (CLS) alleggerito per la ripartizione dei carichi e la regolarizzazione del piano di posa.
- Applicazione di guaina impermeabilizzante per garantire la perfetta tenuta all'acqua.
- Posa del manto di copertura finale in tegole marsigliesi, in conformità alla preesistenza.

- **Opere accessorie:** Installazione di lattonerie (gronde e pluviali) in rame o materiale idoneo e realizzazione di linee vita per la sicurezza delle future manutenzioni.

Si rimanda agli allegati per una definizione più articolata dell'intervento.

L'intervento così configurato garantisce non solo l'eliminazione del pericolo immediato, ma assicura la durabilità dell'immobile nel tempo attraverso l'impiego di tecniche di consolidamento e materiali certificati.

4. Inquadramento

L'area di intervento è nella piena disponibilità del Comune di Pontassieve ed è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.

Figura 1 - foto aerea scala 1:1.000 (fonte: Google Maps)

Inquadramento urbanistico e paesaggistico: Secondo quanto riportato nel Piano Operativo Intercomunale, l'edificio rientra nell'ambito del T.S.1 - Tessuto urbano storico (P.O.I., art. 4.4.2), è classificato come Edificio privo di valore storico-architettonico e paesaggistico – Classe 4 (P.O.I., art. 4.4.2).

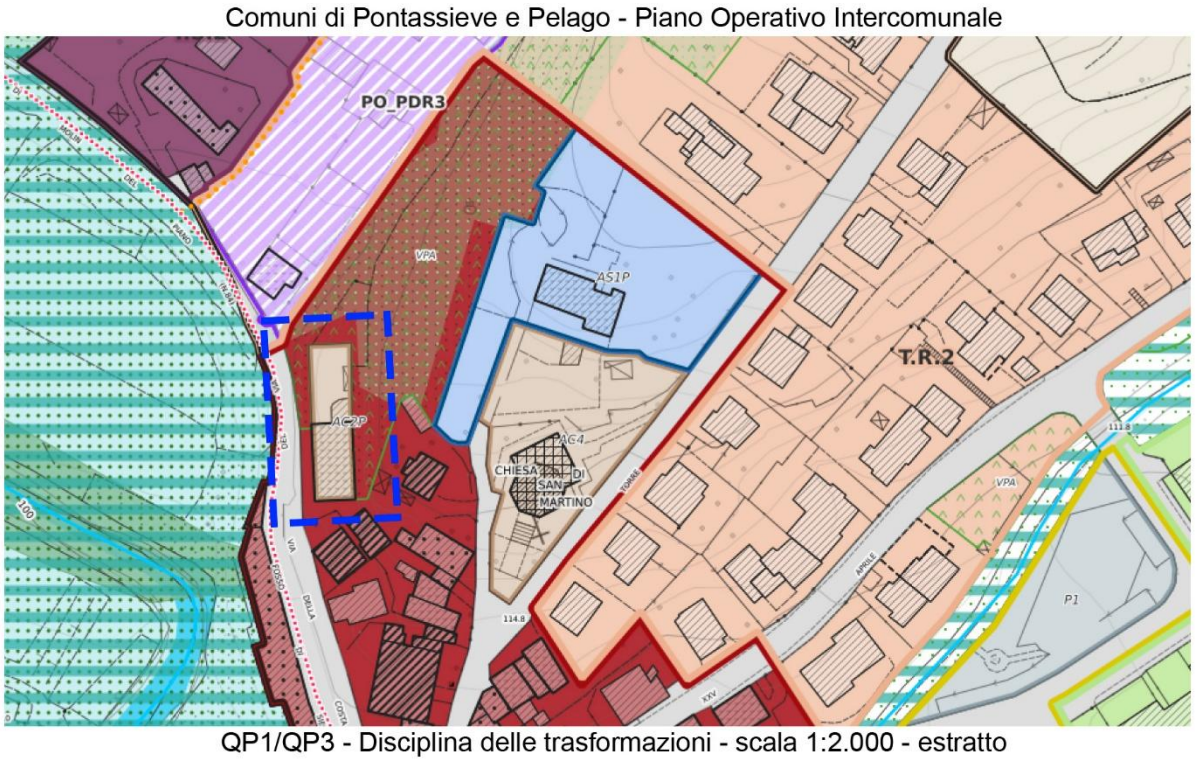

Figura 2 - estratto dalla tavola QP1/QP3 del P.O.I. (scala 1:1.000)

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: l'edificio è sottoposto a vincolo di tutela ope legis ai sensi della parte seconda del D.Lgs 42/2004, in quanto bene di proprietà pubblica edificato a partire dagli anni venti del Novecento; è inoltre sottoposto a tutela paesaggistica in quanto ricade nella Fascia di rispetto dei corsi d'acqua, di cui alla lett. c), comma 1, art.142 del D.Lgs. 42/2004.

Figura 3 - estratto dalla cartografia del P.I.T. - scala 1:2.000 (fonte: Geoscopio)

5. <u>Autorizzazione ex art. 21</u>
6. Ricorrendo le condizioni di cui all'art. 27 D.Lgs. 42/2004 *"Nel caso di assoluta urgenza possono essere effettuati gli interventi provvisori indispensabili per evitare danni al bene tutelato, purché ne sia data immediata comunicazione alla soprintendenza, alla quale sono tempestivamente inviati i progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione."*
7. La presente perizia, corredata degli elaborati grafici e descrittivi dell'intervento sarà trasmessa alla Soprintendenza di Firenze per la necessaria autorizzazione.
8. <u>Autorizzazione paesaggistica</u>
9. Ai sensi del DPR 31/2017 l'intervento non è soggetto ad autorizzazione paesaggistica preventiva ricadendo nella casistica dell'**Allegato A, punto A.29**: interventi di fedele ricostruzione di edifici o

manufatti crollati in conseguenza di calamità o pericoli imminenti, purché conformi alla consistenza legittimamente preesistente.

10. Stima dei costi

L'importo complessivo dei lavori è pari a **€ 218.052,98** (di cui € 36.457,62 di oneri della sicurezza)
Per la quantificazione dei costi dell'intervento si rimanda al computo metrico estimativo.

11. Quadro economico

A	**LAVORI IN APPALTO**		
A1	Totale importo lavori SOMMA URGENZA	€	158 895,94
A2	Oneri per la sicurezza aggiuntivi	€	36 457,62
	Totale A – Importo lavori a base d'asta (A1+A2)	**€**	**195 353,56**
B	**SOMME A DISPOSIZIONE**		
B1	Oneri fiscali Iva su importo lavori 22%	€	42 977,78
B2	Spese tecniche (OP e IVA inclusi)	€	35 049,75
B3	Incentivi art.45 D.Lgs. 36/2023	€	3 907,07
B4	IRAP su incentivi (8,5%)	€	332,10
B5	Contributo ANAC	€	250,00
B6	Imprevisti	€	7 129,73
	Totale B - somme a disposizione	**€**	**89 646,44**
	TOTALE GENERALE (A+B)	**€**	**285 000,00**

Pontassieve, 06/05/2026

Il Direttore dei Lavori
Arch. Stefano Nardoni