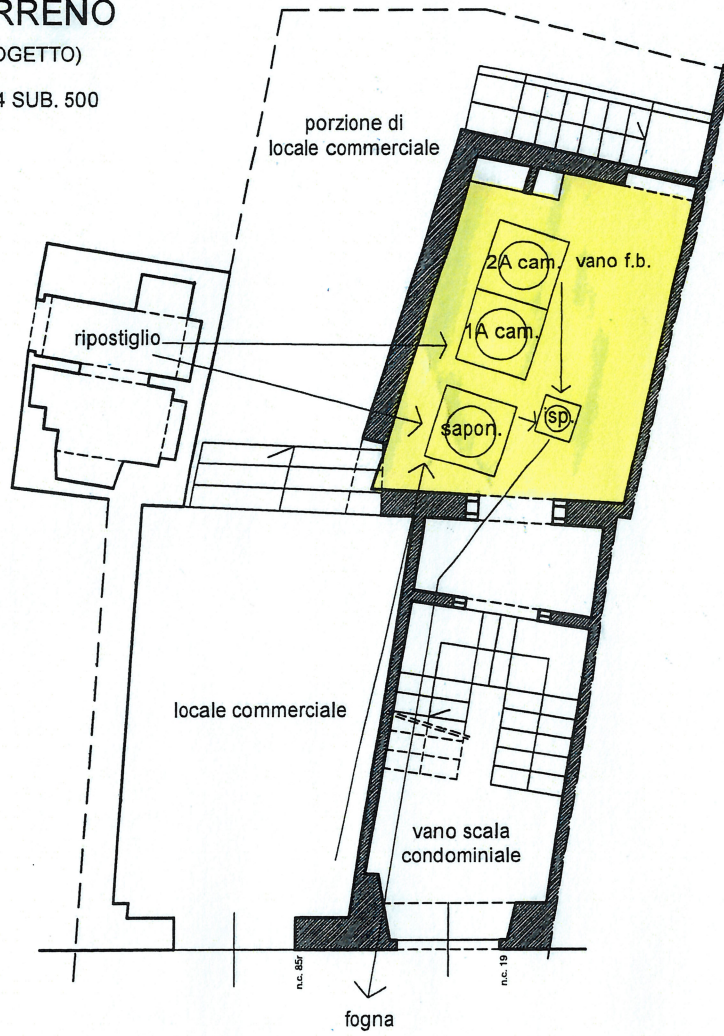


PIANO TERRENO

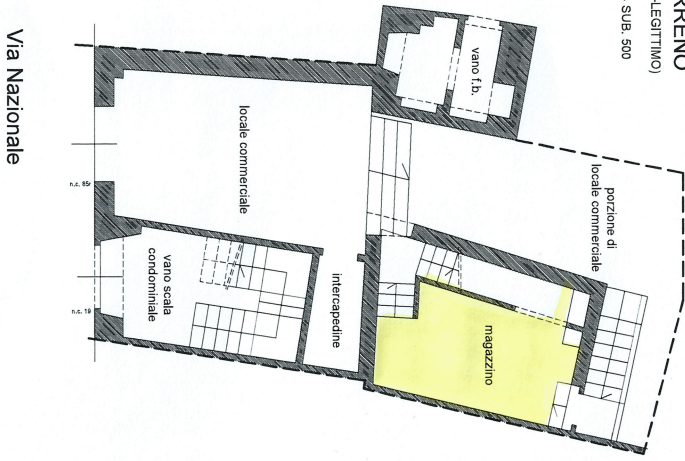
(STATO DI PROGETTO)

FG.158 PART.564 SUB. 500

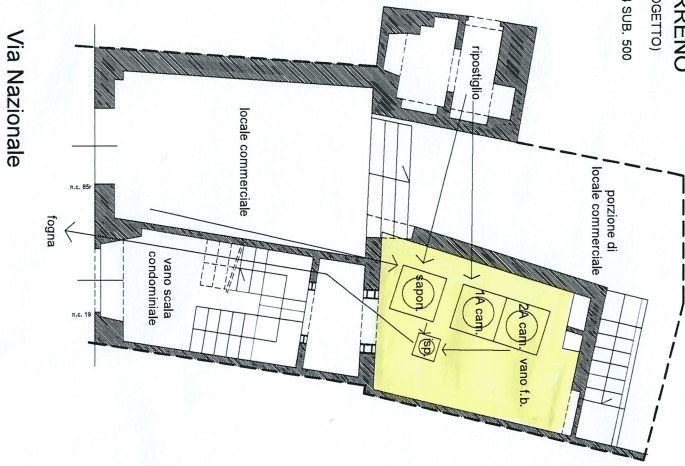


Via Nazionale

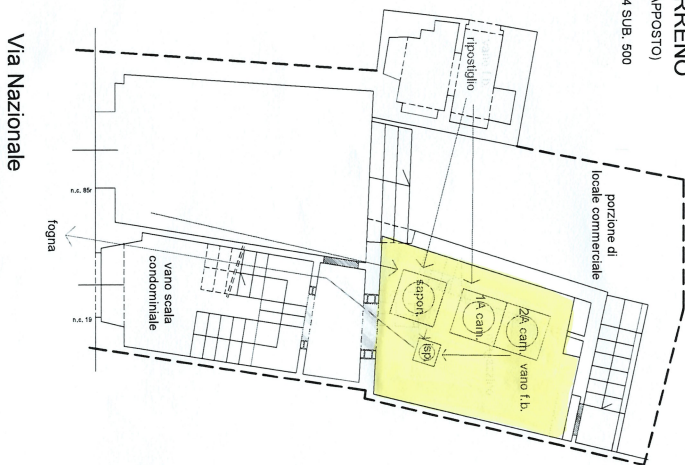
PIANO TERRENO
(STATO RILEVATO/LEGITTIMO)
FG.158 PART.564 SUB. 500



PIANO TERRENO
(STATO DI PROGETTO)
FG.158 PART.564 SUB. 500



PIANO TERRENO
(STATO SOVRAPPONTO)
FG.158 PART.564 SUB. 500



RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

COMPLESSO EDILIZIO IN VIA NAZIONALE, 19/79r - FIRENZE

OGGETTO: La presente relazione riguarda l'intera porzione immobiliare da terra a tetto di un edificio con accesso sia a mezzo del civico condominiale numero 19 della pubblica Via Nazionale, sia dai civici commerciali numero 79r, 81r, 83r ed 85r per le porzioni commerciali al piano terreno. Il tutto di proprietà dell'A.S.P. Montedomini Firenze con sede in Via dei Malcontenti, 6 – 50122. La porzione immobiliare costituisce parte integrante dell'ampio complesso edilizio storico denominato "Educatario di Fuligno" recentemente svincolata ai sensi dell'art. 12, D.Lgs. 42/2004, a seguito di riconoscimento con procedura di verifica del vincolo di riferimento al fine anche di estrarre dalle procedure autorizzative in generale le porzioni immobiliari di non rilevanza storica come quella oggetto del presente intervento. Quanto proposto riguarderà nella sua complessità opere di manutenzione straordinaria per l'adeguamento e l'implementazione del sistema di decantazione dei liquami a servizio degli appartamenti al piano primo e secondo.

ESIGENZE: A seguito della recente ristrutturazione delle porzioni immobiliari al piano primo e secondo si tratterebbe di conformare all'attuale normativa comunale anche il sistema di decantazione e smaltimento dei reflui (attualmente posto all'interno del fondo al piano terreno, sicuramente sottodimensionato ed in pessime condizioni) a servizio esclusivo dei due appartamenti soprastanti. Avendo già da tempo individuato la collocazione delle nuove fosse, nel corso dei lavori che hanno interessato recentemente l'edificio, sono state eseguite predisposizioni opportune sia per quanto riguarda le opere idrauliche che edili. Si precisa che al tempo della ristrutturazione del fabbricato non è stato possibile intervenire al piano terreno per impedimenti amministrativi che non consentivano la presentazione di pratiche edilizie.

RISULTANZE: Sostanzialmente si tratterebbe della posa in opera, all'interno di apposito vano dedicato con accesso esclusivo dal vano scala condominiale, di una fossa biologica bicamerale da Mc. 3,00 oltre a pozzetto sgrassatore da Mc. 1,00 oltre pozzetto di ispezione ed ogni quant'altro al fine di rendere l'opera finita (come da schema grafico allegato). Rimane da verificare la funzionalità e la posizione dell'attuale allaccio al fognone comunale posto su Via Nazionale, in quanto qualora fosse dimensionalmente adeguato e funzionalmente utilizzabile si potrebbe pensare al riutilizzo senza realizzare il nuovo intervento sulla pubblica via, rimarrebbe in questo caso il fondo al piano terreno gravato da servitù di sotto-attraversamento della tubazione ma economicamente vi sarebbe un risparmio oggettivo di circa il 20% su preventivato. Al fine di verificare l'opportunità di riutilizzare il porta-via esistente intercettandolo più "a valle" possibile si potrebbe ipotizzare una ispezione video al fine di valutare condizioni e dimensionamento del condotto attualmente in uso considerando comunque nel computo definitivo l'essenziale incamiciamento con una nuova tubazione in PVC di opportuno diametro.

STIMA DEI COSTI: Al fine di determinare un costo complessivo dell'intervento si è ritrovato all'interno del fascicolo digitale dello scrivente un preventivo iniziale con valori estratti da prezzario 2021 ed aggiornati con il TOS2025. Un'ipotesi ulteriore da prendere in considerazione per la realizzazione dell'intervento sarebbe quella di vasche settiche in materiale plastico da esterni (si allega catalogo della ditta ROTOTEC), considerando che gli scarichi arrivano dall'alto e che vi è spazio nel vano tecnico per l'alloggiamento in solo appoggio potrebbe essere una soluzione che consente di risparmiare oltremodo sullo scavo e sullo smaltimento delle residue.

Il Tecnico

(Perito Industriale Edile Matteo Bianchini)

Firenze lì 01/10/2025

Perito Edile MATTEO BIANCHINI iscritto al Collegio dei Periti Industriali della provincia di Firenze al n. 2181
Studio Prof.le Via Neri di Bicci, 7 - 50143 Firenze