



# COMUNE DI CAPANNORI

PROVINCIA DI LUCCA

SETTORE OPERE PUBBLICHE, PNRR, PATRIMONIO E AMBIENTE

Ufficio Investimenti Strategici, PNRR ed Edilizia Scolastica

Lavori di:

**RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DEL PIANO TERRA  
DELL'EDIFICIO ADIBITO A CANONICA DI S. COLOMBANO,  
FINALIZZATO ALLA CREAZIONE DI LOCALI AD USO SCOLASTICO**

*PROGETTO ESECUTIVO  
(art. 22 allegato I.7 al D.Lgs. n. 36/2023)*

ELABORATO	TITOLO
<b>REL 01</b>	<b>RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA</b>

Ufficio Investimenti Strategici, PNRR ed Edilizia Scolastica

Responsabile e RUP dei lavori Ing. Vinicio Marchetti

Progettisti:

Geom. Daniela Ghezzi

Ing. Andrea Ricci

PI Fabrizio Fabbri

Dirigente Settore "OPERE PUBBLICHE, PNRR, PATRIMONIO E AMBIENTE"

Ing. Federico Bonelli

Assessore Edilizia Scolastica

Ilaria Carmassi

COMUNE DI CAPANNORI – Piazza Aldo Moro,1

CUP	REV	DATA	REDATTO	APPROVATO
G59I24001400004	0	15/04/2025	D. Ghezzi	V. Marchetti
	1	17/06/2025	D. Ghezzi	V. Marchetti

## **1 PREMESSA**

Il presente progetto esecutivo, redatto ai sensi dell'art. 22 dell'allegato I.7 al D.Lgs. n. 36 del 31/03/2023, riguarda l'intervento di "Restauro e risanamento conservativo del piano terra dell'edificio adibito a canonica di S. Colombano, finalizzata alla creazione di locali ad uso scolastico", sito in Via delle Ville, nel Comune di Capannori (LU) adiacente alla chiesa di S. Colombano.

L'edificio in questione, sito in Via della Quarquonia nel Comune di Capannori (LU), adiacente alla chiesa di S. Colombano, è di proprietà della Parrocchia di S. Colombano, e l'Amministrazione Comunale intende acquisire i locali posti al Piano Terra in comodato d'uso gratuito, per un periodo di circa un anno, al fine di trasferirvi le attività scolastiche attualmente svolte presso la scuola primaria di S. Colombano, in modo da consentire l'esecuzione di lavori di adeguamento sismico e impiantistico presso la sede di competenza. Visto l'esiguo numero di alunni iscritti frequentanti la scuola in oggetto, si è valutata la possibilità di accogliere le classi presenti, nei locali della parrocchia situata nelle immediate vicinanze.

I lavori inerenti l'edificio adibito a scuola primaria, sono stati affidati e risulta urgente iniziare le lavorazioni nel più breve tempo possibile per rispettare le tempistiche PNRR; quanto sopra impone quindi il trasferimento in altra sede di parte delle attività didattiche. Dopo diverse ricerche e valutazioni, il piano terra dell'edificio adibito a Canonica della Chiesa di S. Colombano è stato individuato quale sede idonea, visto gli spazi presenti, l'ubicazione nelle immediate vicinanze, la posizione facilmente raggiungibile, l'ampio spazio di parcheggio (piazzale inghiaiato della chiesa) e l'area a verde circostante.

L'edificio infatti dispone di aree esterne, sia pavimentate in conglomerato bituminoso, sia a verde, idonee ad accogliere le attività scolastiche esterne mediante messa in sicurezza tramite adeguata recinzione con idonei cancelli di accesso.

L'edificio, elevato su due piani compreso il terrestre, presenta una forma planimetrica a "L", l'intervento in progetto riguarda esclusivamente i locali oggetto di concessione posti al piano terra, per una superficie complessiva di circa 270 mq lordi. per i quali sono previste opere di sistemazione e adeguamento inerenti i servizi igienici, gli impianti elettrici, il riscaldamento, gli infissi interni ed esterni, le pavimentazioni ecc.

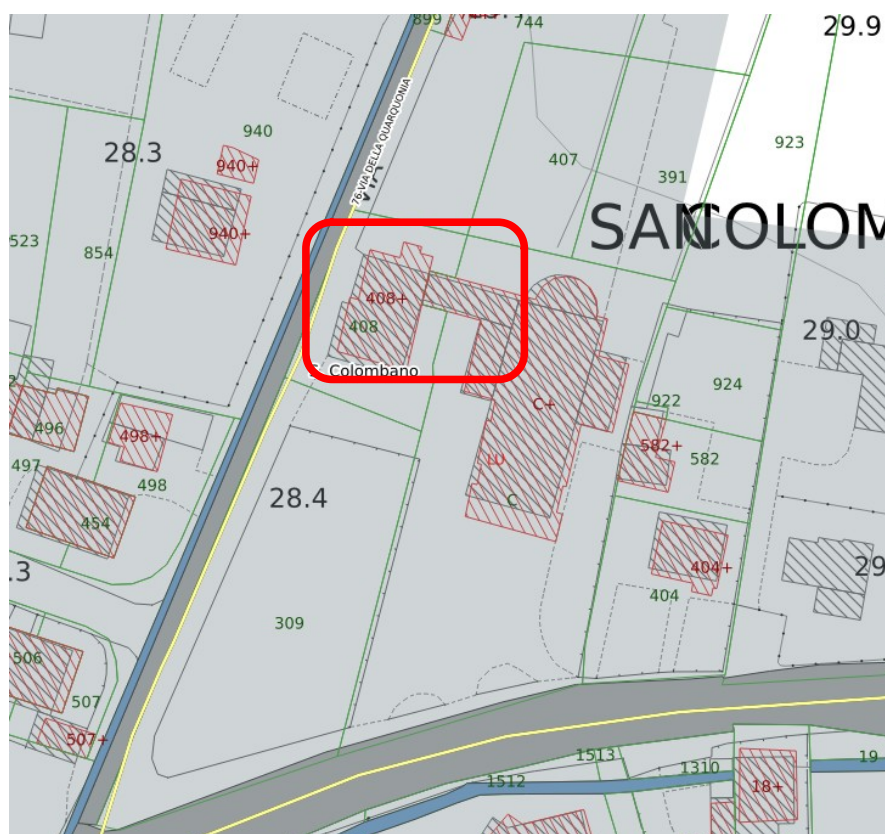
L'edificio presenta alcune criticità, quali fenomeni di degrado dell'intonaco, sia internamente che esternamente, infiltrazioni, ed in particolare l'inadeguatezza e la vetustità degli infissi che dovranno essere in gran parte sostituiti o adeguati ad uscite di emergenza.

La distribuzione interna degli spazi necessita di una rivisitazione per consentire l'adeguamento alle normative di settore e una migliore fruizione da parte degli alunni della scuola. E' presente un unico servizio igienico, vetusto ed insufficiente per le esigenze della scuola, che dovrà essere implementato e vi dovrà essere inserito anche un wc disabili. Accertata la disponibilità del Parroco di S. Colombano all'acquisizione temporanea da parte dell'Ente Comunale dei locali sopra detti, si procede alla predisposizione del documento in oggetto.

## 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### 2.1 Individuazione Catastale e Disponibilità delle aree

Il fabbricato sede della Canonica della chiesa parrocchiale di S. Colombano, sito tra via delle Ville e Via della Quarquonia, è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori al foglio 34 mappale 408; la parte interessata dall'intervento in progetto riguarda esclusivamente il piano terra dell'edificio, evidenziata nella sottostante planimetria.



Mappa catastale

## 2.2 Caratteristiche del sito e stato attuale

Il fabbricato oggetto di intervento si sviluppa su un'area pianeggiante e accessibile sia da Via delle Ville che da Via della Quarquonia. Attualmente ospita la sacrestia, la cappellina della chiesa, una cucina, un bagno, un locale utilizzato dai donatori di sangue ed un locale polivalente in cui solitamente vengono svolte attività parrocchiali.



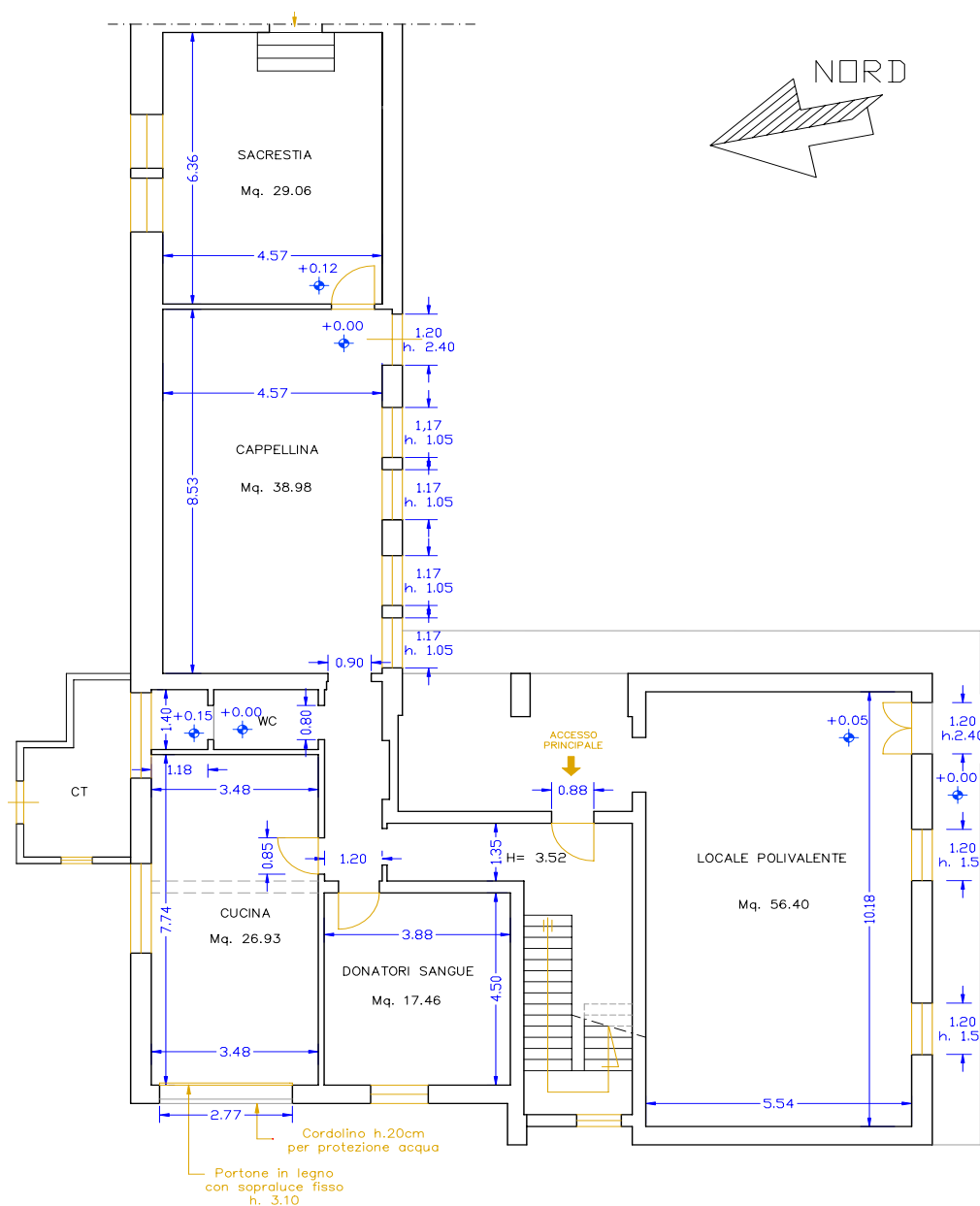
*Area di intervento*

Il fabbricato in oggetto, presenta una struttura in muratura e solai in laterocemento, ed è formato principalmente da un corpo di fabbrica a se stante con copertura a falde inclinate, collegato alla chiesa da un altro corpo di fabbrica con tetto piano utilizzato in parte come terrazza accessoria del piano primo.

Le facciate dell'edificio sono in parte intonacate e tinteggiate con colore chiaro ed in parte presentano finitura in pietra.

I locali posti al piano terra presentano in parte infissi apribili ad ante in legno con vetri non idonei all'utilizzo per attività scolastiche, ed in parte infissi alti non apribili in metallo e vetro vetusti e danneggiati.

L'impianto termico è costituito da radiatori, ed in alcuni locali risulta insufficiente o addirittura mancante, mentre l'impianto elettrico risulta obsoleto e non più a norma. L'unico bagno presente al piano terra risulta mal funzionante e presenta uno scalino di accesso. Tra Cappellina e Sacrestia è presente uno scalino, ed attualmente quest'ultima è collegata alla Chiesa tramite una porta di accesso raggiungibili tramite tre scalini.



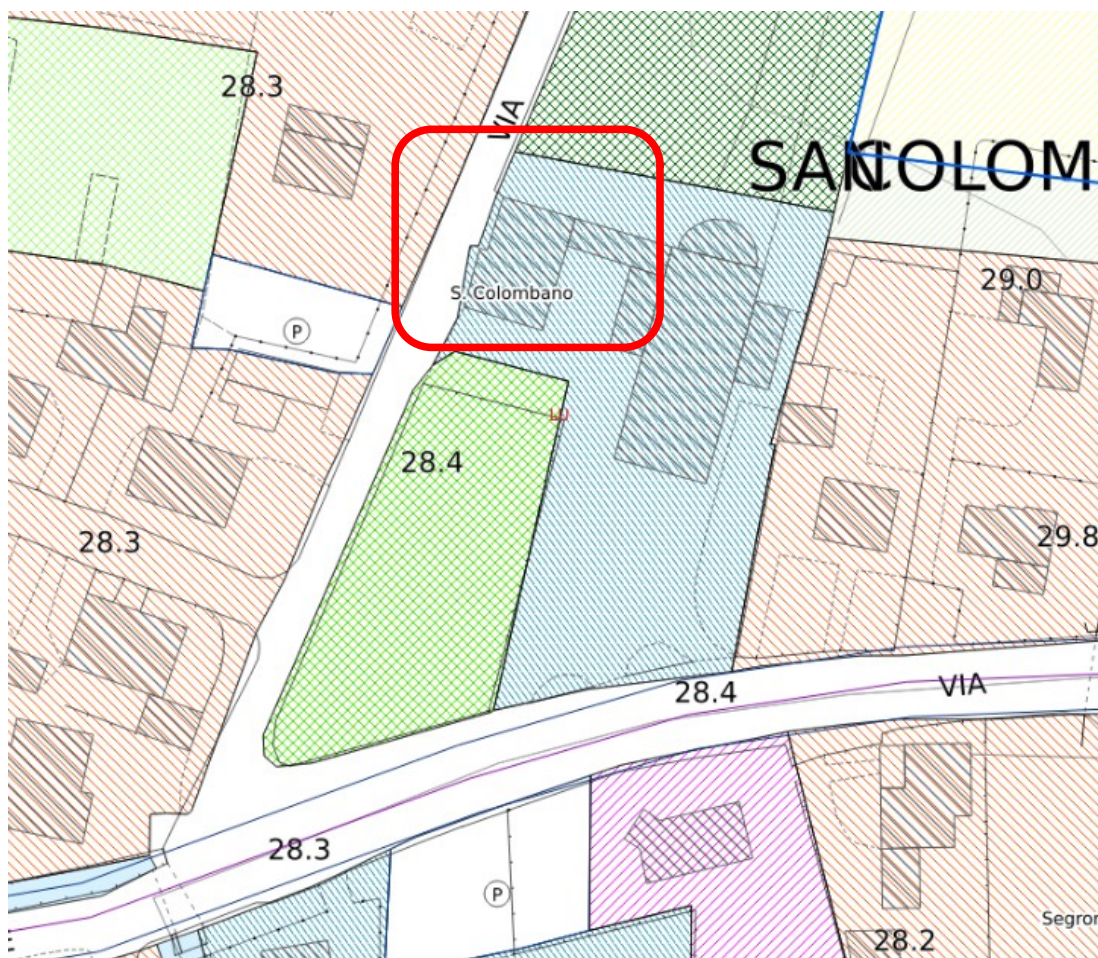
### 3 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

#### 3.1 Estratto dal Regolamento Urbanistico

L'area su cui insiste il fabbricato oggetto di intervento è individuata dal Regolamento Urbanistico vigente nella Tav. F come "centro urbano".

L'edificio in esame è classificato come *Area per attrezzature di interesse comune*.

L'intervento in progetto prevede opere di risanamento e restauro conservativo, descritte in seguito, per la provvisoria e temporanea destinazione dei locali del piano terra ad attività scolastiche; l'intervento quindi prevede il cambio di destinazione d'uso di tale porzione di edificio.



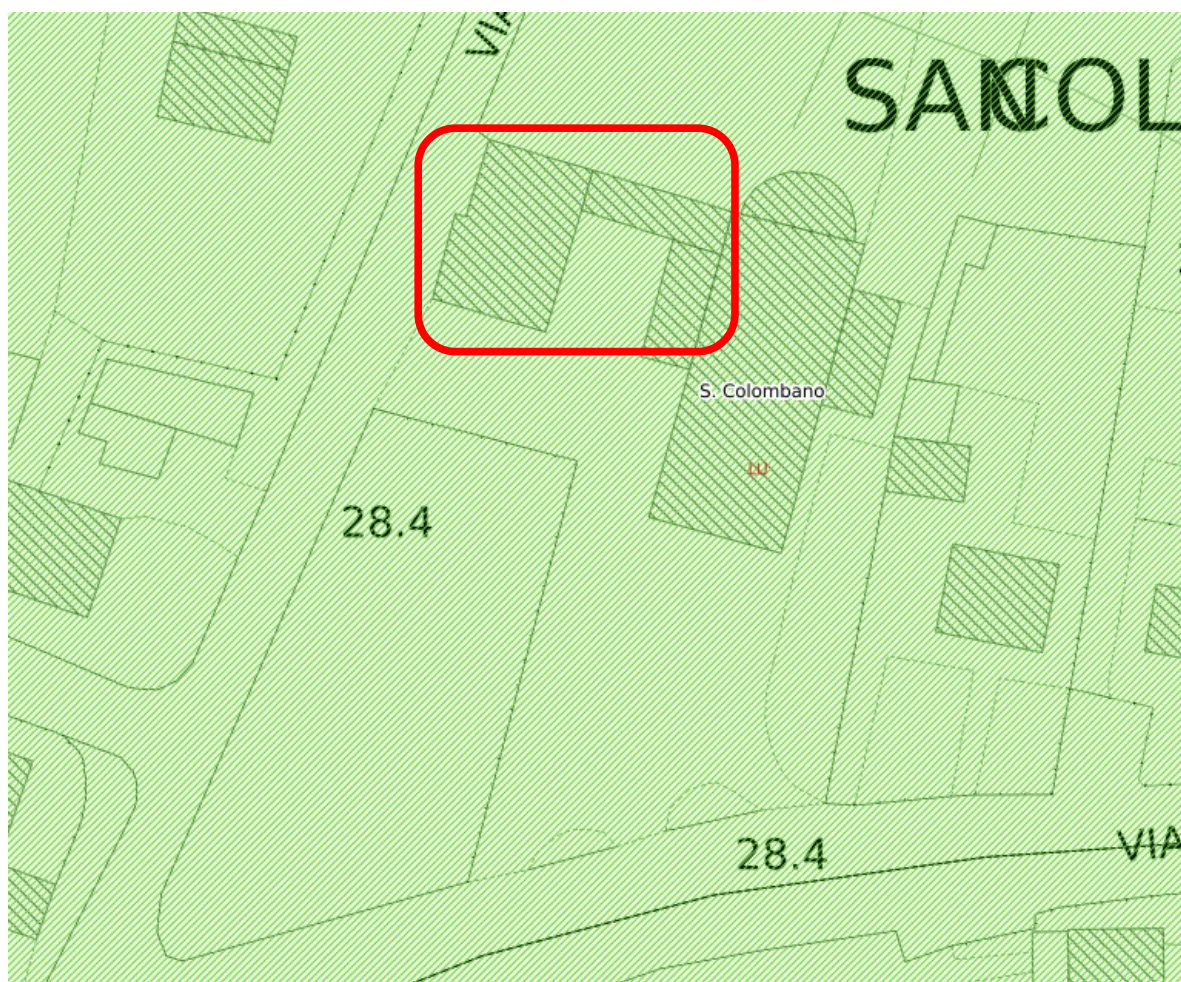
*Estratto del Regolamento Urbanistico*

#### **Art. 36 Aree per attrezzature di interesse comune**

*Sono gli spazi pubblici definiti dall'art. 3 lettera b) del D.M. 1444/68 e sono destinati ad ospitare le attrezzature religiose, culturali, sociali e ricreative, assistenziali, igienico-sanitarie, civili e amministrative e per gli impianti sportivi caratterizzati dalla prevalenza di strutture edili. Sono inoltre ammesse strutture complementari e funzionali alle attrezzature di cui sopra. Gli interventi previsti dal presente articolo sono di norma di iniziativa pubblica ma possono essere di iniziativa privata, mediante stipula di apposita convenzione che stabilisca le modalità di realizzazione e di gestione e garantisca la permanenza dell'interesse pubblico e l'efficacia del servizio svolto. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre eseguibili senza convenzionamento.*

*I parametri di densità edilizia, di distanze e di altezza dovranno essere commisurati alle esigenze funzionali del tipo di attività prevista, alle relative normative e dovranno essere compatibili con il contesto edificato circostante. La dotazione di verde e parcheggi, qualora non prevista dallo strumento urbanistico, dovrà essere individuata in relazione alle funzioni previste. Le suddette aree sono sottoposte a procedura espropriativa per gli interventi di iniziativa pubblica.*

### 3.2 Pericolosità Geomorfológica



#### LEGENDA

QC VIGENTE LAYER

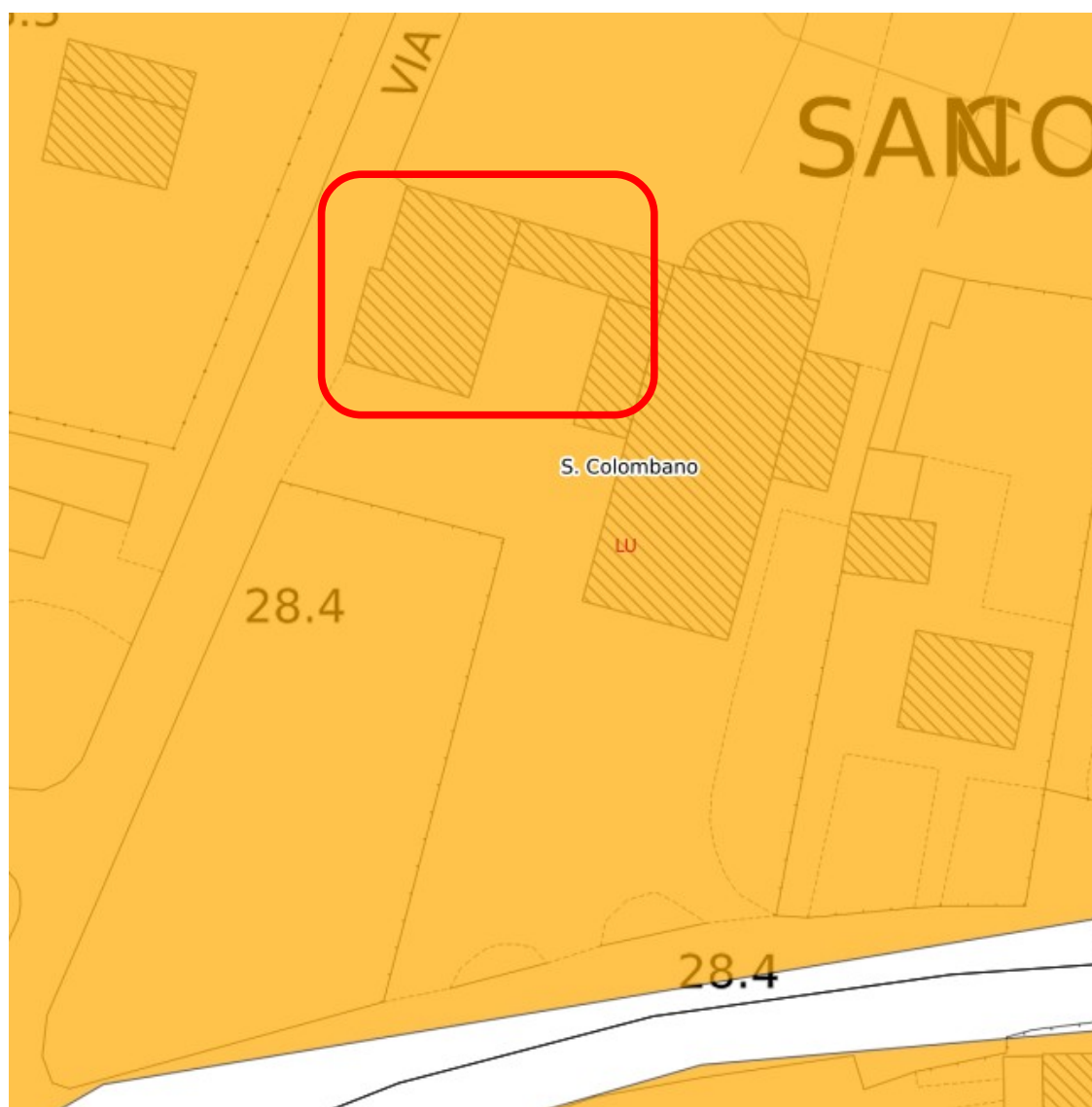
Tav.B3 - Pericolosità Geomorfológica

Tav.B3 - Pericolosità Geomorfológica



**G1 "Aree a pericolosità geomorfologica bassa":**

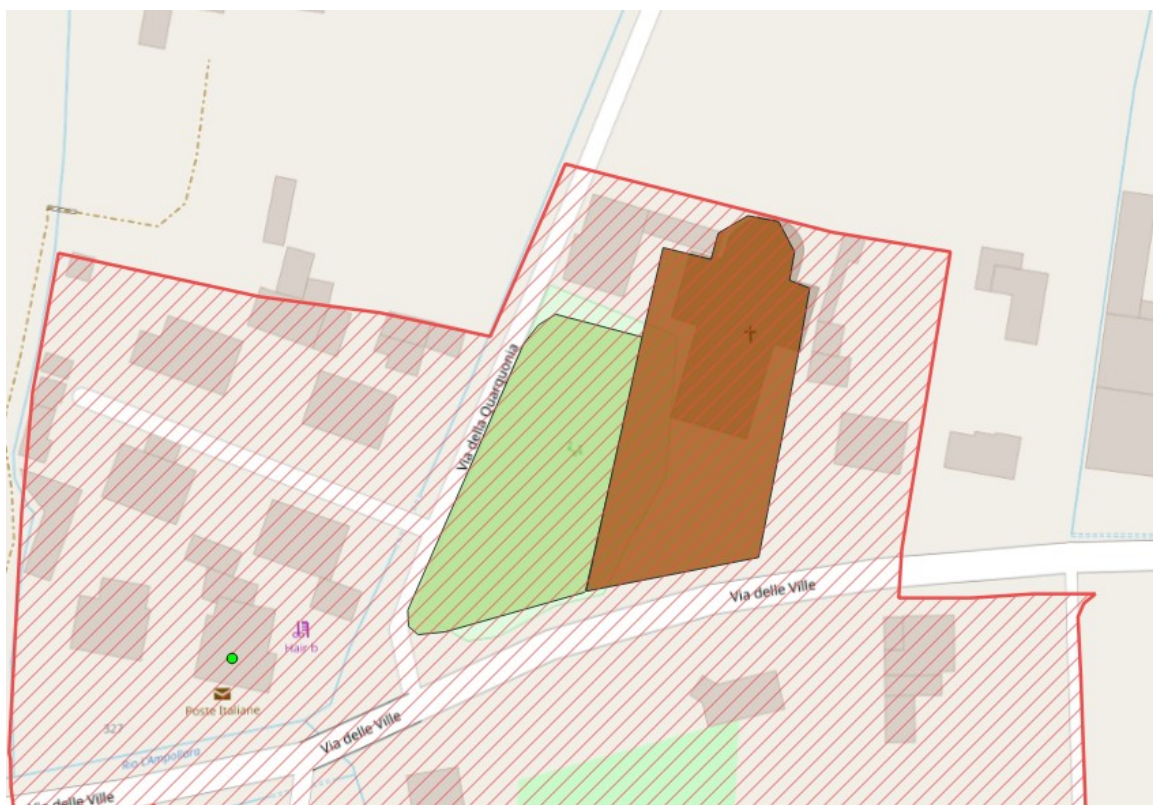
- Aree pianeggianti o sub-pianeggianti interessate dall'affioramento di terreni con buone caratteristiche geotecniche (ghiaie e sabbie prevalenti);
  - Aree pianeggianti o sub-pianeggianti in cui gli elementi geomorfologici, litologici, giaciture e litotecnici, non costituiscono fattori in grado di produrre fenomeni di dissesto;
- In dette aree possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

**3.3 Pericolosità Idraulica****Pericolosità Idraulica elevata - I3:**

Aree interessate da allagamenti per eventi con  $30 < Tr < 200$  anni.

### 3.4 Insediamenti

Adiacente al fabbricato è presente un'area adibita a verde pubblico (art. 30) su cui verrà realizzato un giardino ad uso esclusivo dell'attività scolastica, delimitato mediante apposita recinzione.



#### LEGENDA

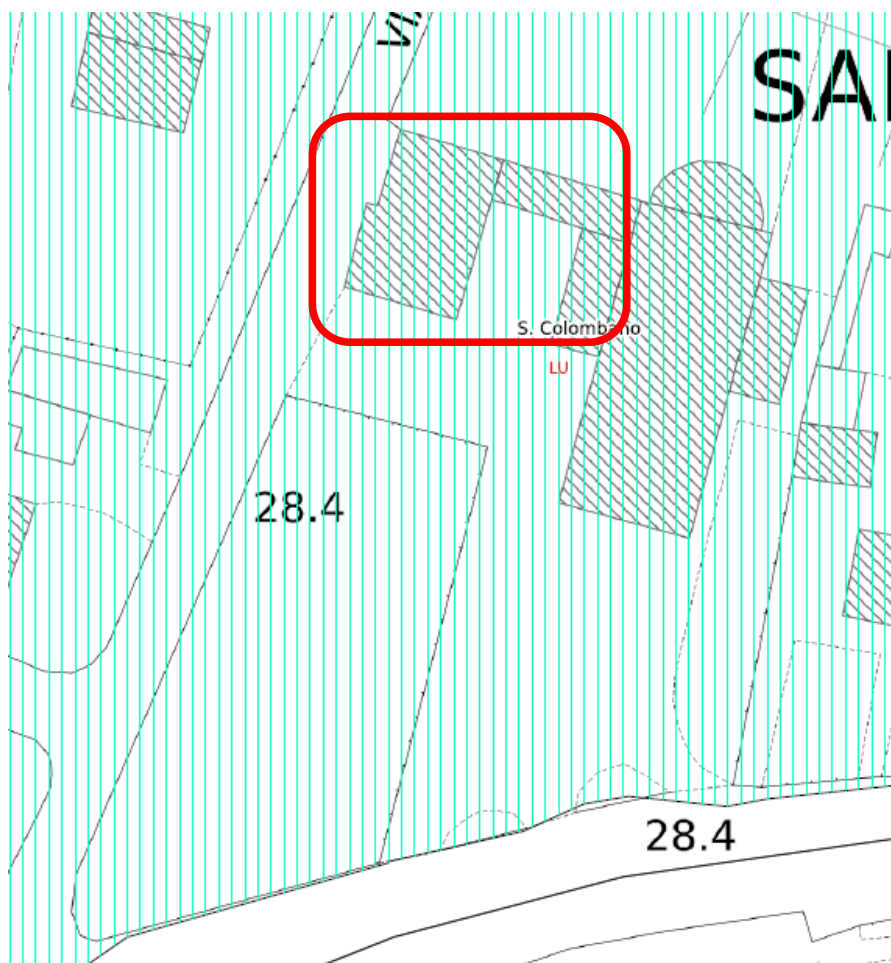
##### QC VIGENTE LAYER

##### Tav.F-Sistemi Insediativi

-  centri\_urbani
- aggregazioni
-  complessi rurali area urbana
- centralita
-  religiose
-  verde pubblico
- marginie
-  margine a centro urbano
-  edificato di origine rurale
-  area agricola interna

### 3.5 Vincoli Tecnici


La zona in oggetto è sottoposta a vincolo paesaggistico per Decreto (art. 136 D.Lgs. 42/2004)



#### LEGENDA

##### QC VIGENTE LAYER

Tav.D2 - vincoli paesaggistici per decreto  
aree vincolate di notevole interesse pubblico

 190-1985

##### LIMITI AMMINISTRATIVI

 Limite comune

 Limite frazioni

 Confini provinciali

## 4 CLASSIFICAZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento in progetto prevede un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, consenta il cambio di destinazione d'uso della porzione di fabbricato oggetto di intervento, per utilizzo scolastico.

Come vedremo dopo, l'intervento prevede non solo il rinnovo di alcune finiture come infissi, porzione di pavimento, inserimento di controsoffitti, ma anche la creazione di nuovi servizi igienici e l'installazione di nuovi impianti tecnologici necessari per la nuova destinazione d'uso. Basti pensare all'illuminazione delle aule, che deve rispettare limiti minimi di illuminamento dettati dalle norme.

Il complesso degli interventi previsti configura quindi un intervento di **restauro e risanamento conservativo** di cui all'art. 31 c.1 lett. c) della Legge n. 457 del 05/08/1978, finalizzato al cambio d'uso della porzione di fabbricato oggetto di intervento da *attrezzature di interesse comune* a specifico uso scolastico.

Per tale intervento è prevista l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata del 10% ai sensi della Tabella A allegata al D.P.R. n. 633/1972, parte terza, art. 127-quaterdecies, prevista per gli interventi di recupero di cui all'art. 31 c. 1 lettere c), d), e) della Legge n. 457/1978.

## 5 LE OPERE IN PROGETTO

Il presente progetto esecutivo, redatto ai sensi dell'art. 22 dell'allegato I.7 al D.Lgs. n. 36 del 31/03/2023, come anticipato in premessa, prevede opere di restauro e risanamento conservativo del piano terra dell'edificio adibito a canonica di S. Colombano, al fine di realizzarne il cambio d'uso per il temporaneo trasferimento degli alunni della scuola primaria di S. Colombano. Quanto sopra per consentire l'esecuzione dei lavori di adeguamento sismico e messa a norma della scuola primaria suddetta, già appaltati.



Visto l'esiguo numero di alunni frequentanti la scuola in oggetto, nell'anno scolastico 25/26 le attuali 5 sezioni saranno ridotte a 4 in quanto non vi sono numero di iscritti sufficiente a formare una nuova classe 1°; a tal proposito si è valutata la possibilità di accogliere le 4 classi nei locali della parrocchia situata nelle immediate vicinanze.

A livello architettonico la distribuzione interna degli spazi necessita di alcuni aggiustamenti. Per la creazione di un blocco servizi igienici e wc disabili dovrà essere rimossa la parete di divisione con la cucina e ridimensionato il locale stesso. Il progetto prevede la creazione di n. 4 aule per le lezioni, di cui 2 adattando gli spazi già esistenti; 1 ricavata mediante la demolizione della parete presente tra l'attuale cucina ed il locale donatori e l'ultima mediante divisione dell'attuale locale polivalente per ricavarne un'aula ed il locale sporzionamento.

L'assetto distributivo interno, pur subendo alcune modifiche, rimarrà prevalentemente quello già articolato in un corridoio che da accesso a tutti i locali. Il portico verrà chiuso con pareti in muratura su cui verrà realizzata la porta principale di accesso/uscita di sicurezza ed una finestra, creando così uno spazio di prima accoglienza.

Ogni locale adibito ad aula sarà provvisto di uscite di sicurezza che daranno direttamente sull'esterno, il tutto per massimizzare la facilità di esodo dai locali, posti comunque tutti al piano terra. Solo l'aula adiacente alla Chiesa, in cui vi sarà la presenza di un numero nettamente inferiore a 25 alunni, avrà possibilità di accesso dal cortile tramite un'uscita di sicurezza presente nell'aula adiacente.

### **Opere relative all'intervento generale**

Il progetto generale dei lavori di adeguamento prevede:

- la realizzazione di un nuovo blocco bagni, costituito da due servizi igienici per gli alunni ed un wc disabili, comprese opere murarie, idrauliche, elettriche e posa dei sanitari;
- l'implementazione dell'impianto di riscaldamento con Split per il riscaldamento dei locali;
- la realizzazione di un nuovo impianto elettrico e di illuminazione di aule e corridoi, considerate le precarie condizioni dell'impianto esistente;
- la realizzazione di un nuovo impianto luci di emergenza;

- la realizzazione di un nuovo impianto di rete dati per il collegamento delle lavagne interattive di ciascuna aula;
- la sostituzione di tutti gli infissi alti in metallo con nuovi infissi in pvc apribili a vasistas, della stessa colorazione degli esistenti, con angolo di apertura  $> 30^\circ$  per garantire il corretto rapporto tra superficie aeroilluminante e superficie pavimentata, mantenendo prevalentemente le dimensioni dei vani esistenti;
- la messa in sicurezza degli esistenti infissi in legno che non verranno sostituiti, mediante restauro e posizionamento di pellicole di sicurezza certificate, sulla parte vetrata;
- la realizzazione di uno spazio di prima accoglienza, mediante chiusura del piccolo loggiato presente all'ingresso dell'edificio con parete in muratura (dimensioni 4.88 x h.3.25) intonacata e posizionamento di un nuovo infisso antipanico ed una finestra in pvc della stessa colorazione degli infissi esistenti;
- La sostituzione del portone in legno e metallo presente nell'attuale locale cucina, lato ovest dell'edificio, con una finestra ed una porta antipanico in pvc del colore degli infissi esistenti;
- la suddivisione del locale polivalente in due locali (aula e locale sporzionamento), e la realizzazione di un vano porta al posto dell'esistente finestra all'interno della nuova aula, mediante demolizione di parapetto, per garantire nello stesso tempo il corretto rapporto tra superficie aeroilluminante/superficie pavimentata ed una nuova uscita di emergenza;
- la posa di controsoffitto nei corridoi e nel blocco bagni, al cui interno saranno passati i canali portacavi per l'impianto elettrico;
- la posa di nuova pavimentazione nei servizi igienici ed in parte del corridoio;
- la realizzazione di una parete in cartongesso a chiusura dell'accesso alla chiesa;
- l'attuazione di piccole sistemazioni di dettaglio e la completa tinteggiatura dei locali;
- la ripresa degli intonaci esterni ammalorati, sia in facciata che sulle gronde e la successiva ritinteggiatura delle parti su cui si è intervenuti, con la medesima tonalità dell'esistente;
- la realizzazione di una recinzione esterna provvisoria, che rimarrà per il tempo di utilizzo dell'edificio dalla scuola primaria, costituita da pali e rete metallica di altezza pari a cm. 150, con inserimento di cancellino pedonale e cancello carrabile.

## **6 ACCESSIBILITA'**

Dopo la riqualificazione, l'edificio presenterà 4 uscite di emergenza dotate di maniglioni antipanico, di cui 1 adibita ad accesso principale, tutte presenteranno un piccolo dislivello tra il piano esterno e l'intero, accessibile anche a persone con ridotta od impedita capacità motoria.

Dall'ingresso principale si accede ad un locale filtro ricavato dalla chiusura del portico esistente, ed attraverso un'apertura con luce netta esistente di 88 cm si accede al corridoio su cui si affacciano 3 classi, il locale sporzionamento ed i servizi igienici.

Le porte interne dei due ambienti ricavati dall'attuale locale polivalente (aula e locale sporzionamento) avranno luce netta pari a 120 cm, suddivisa in due ante. In 3 delle 4 aule saranno realizzate uscite di sicurezza dirette sull'esterno, dotate di maniglione antipanico. L'altezza delle maniglie sarà contenuta tra 85 e 95 cm.

Le porte interne delle due aule attualmente adibite a canonica e sacrestia, vista l'impossibilità di modifiche dovute al loro inserimento all'interno o nelle immediate vicinanze di murature portanti, manterranno la luce netta esistente (> di 80 cm). Nell'attuale locale canonica verrà creata un'uscita di sicurezza (luce di 120 cm suddivisa in due ante) dotata di maniglione antipanico, mentre l'attuale sacrestia, in cui vi sarà la presenza di un numero nettamente inferiore a 25 alunni, avrà possibilità di accesso/uscita direttamente sul cortile tramite l'uscita di sicurezza presente nell'aula attigua.

I pavimenti saranno orizzontali e complanari tra loro e non sdruciolevoli. Solo il locale adiacente alla chiesa manterrà l'esistente scalino di cm. 12 rispetto al resto dell'edificio. La disposizione degli arredi fissi sarà in maniera tale da consentire il transito della persona su sedia a ruote e l'agevole utilizzabilità di tutte le attrezzature. E' presente un servizio igienico per persone con disabilità. I percorsi interni orizzontali, pur non essendo molto ampi, mantengono la dimensione minima necessaria per il transito e lo scambio e non presentano dislivelli; hanno larghezza superiore a 100 cm e consentendo la manovra e l'inversione di marcia in ogni punto.

## **7    NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

Il corpus normativo che regola la progettazione degli edifici scolastici è costituito da norme di diversa natura afferenti ad aspetti generali e settoriali; le norme a cui si è fatto riferimento per l'elaborazione del progetto esecutivo, in quanto rilevanti rispetto a tale livello di progettazione, sono:

### EDILIZIA E URBANISTICA

- D.P.R. 380/2001 – Testo unico edilizia
- Regolamento Urbanistico -Variante Generale adottata con Delibera C.C. n° 11 del 20/03/2014, approvata e parzialmente nuovamente adottata con Delibera C.C. n° 69 del 27/11/2015 definitivamente approvata con Delibera C.C. n°46 del 06/07/2016 • DM. 18/12/1975, "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica";
- Legge 23/1996 – Norme edilizia scolastica
- DM 13/09/1977 – Modificazioni alle norme tecniche relative alla costruzione degli edifici scolastici;
- Linee Guida Miur 2013
- Legge 13/1989 – Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici privati;
- DPGR 41/R – 2009

### SICUREZZA

- D.Lgs 81/2008, "Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro";

## **8 STIMA DEI COSTI**

La valutazione dei costi di realizzazione dell'intervento è stata condotta in riferimento al vigente prezzario della Regione Toscana 2025; si è quindi provveduto alla redazione del computo metrico estimativo delle opere.

Sulla base dei costi stimati si è definito un importo lavori pari ad Euro 147.663,00 oltre ad Euro 2.300,00 quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, per un importo complessivo di **Euro 149.963,00** Iva al 10% esclusa.

Capannori, Giugno 2025

Il tecnico  
Geom. Daniela Ghezzi  
(documento firmato digitalmente)