

(Allegato 2. Strategia d'Area – scheda intervento)

Scheda Intervento

A.1.5 SPAZI SOCIALI

Riqualificazione, messa in sicurezza e valorizzazione degli spazi interni del Palazzo Tocchi

1	Codice e Titolo	<p>Codice Intervento: A.1.5 SPAZI SOCIALI</p> <p>Titolo Intervento: Riqualificazione, messa in sicurezza e valorizzazione degli spazi interni del Palazzo Tocchi</p>
2	Costo totale	201.500,00 €
3	Soggetto Attuatore e beneficiario	<p>Soggetto Attuatore: Comune di Montecastrilli</p> <p>Beneficiario intervento: popolazione del territorio della Media Valle del Tevere</p>
4	Copertura finanziaria	<p>Fonte finanziaria: FESR</p> <p>Obiettivo specifico: 5.2: Promuovere lo sviluppo sociale, economico e ambientale integrato e inclusivo a livello locale, la cultura, il patrimonio naturale, il turismo sostenibile e la sicurezza nelle aree diverse da quelle urbane.</p> <p>Azione: 5.2 Attuazione delle strategie territoriali per le aree interne 5.2.8 Aree interne – Riqualificazione spazi pubblici</p> <p>Settore di intervento: codice settore 168 Riqualificazione materiale e sicurezza degli spazi pubblici</p>
5	Oggetto dell'intervento	<p>L'intervento riguarda la riqualificazione, la messa in sicurezza e la valorizzazione degli spazi interni di Palazzo Tocchi, di proprietà del Comune di Montecastrilli. L'obiettivo è destinare questi spazi a funzioni di fruizione collettiva, iniziative culturali, ricreative e sociali. L'edificio si trova nel centro storico di Montecastrilli, e l'intervento si concentra sui locali adibiti a servizio pubblico. I lavori proposti includono la manutenzione straordinaria della copertura, la realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento e uno di deumidificazione nell'area dell'archivio storico, il ripristino di intonaci, la tinteggiatura interna, e la realizzazione di controsoffitti anti-sfondellamento. L'intervento mira anche a rendere l'immobile nuovamente utilizzabile, rispondendo alle esigenze dei cittadini e del territorio.</p>

6	CUP	Da acquisire
7	Natura e tipologia	
8	Localizzazione intervento	<p>L'intervento di riqualificazione riguarda Palazzo Tocchi, situato nel centro storico di Montecastrilli. Più precisamente, l'edificio confina a ovest con Via S. Nicolò, a est con Via Camillo Benso conte di Cavour, a sud con la piazzetta antistante alla Chiesa di San Nicolò e a nord con altri fabbricati adiacenti. Palazzo Tocchi è inserito in un contesto che presenta nelle immediate vicinanze sia aree residenziali sia aree di interesse pubblico come la Chiesa, le scuole, bar e locali collettivi. L'edificio è dotato di un'ottima accessibilità grazie alla sua posizione centrale.</p> <p>L'edificio è censito al catasto con al Foglio n. 70 Particella n. 145. Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente classifica l'edificio in Zona omogenea A – Centro Storico. L'intervento non è in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti. L'intervento si concentra sui locali adibiti a servizio pubblico all'interno del palazzo, che includono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'Archivio storico e il locale adibito a Centrale Termica al piano terra • La Biblioteca Comunale, gli uffici adiacenti e i servizi igienici al piano primo • Le due sale polivalenti al piano secondo <p>L'accesso al piano seminterrato avviene da Via San Nicolò, dove si trovano sia l'ingresso all'Archivio storico Comunale sia l'ingresso alle unità abitative. L'accesso al piano primo avviene da Via C. B. conte di Cavour, attraverso una piccola chiostrina. Al piano secondo si accede tramite una scala interna dal piano terra.</p>
9	Coerenza programmatica, obiettivi e risultati	<p>Obiettivo Strategico A - SPAZI E ATTIVITA': Creazione di un sistema territoriale integrato di spazi e attività sociali, culturali e ambientali per aumentare l'attrattività e la vivibilità dell'area.</p> <p>Obiettivo Specifico A.1: Promuovere l'inclusione sociale e il benessere delle comunità locali attraverso il potenziamento di una rete territoriale integrata di infrastrutture sociali orientata a favorire l'invecchiamento attivo, l'aggregazione, l'intergenerazionalità e la coesione sociale.</p> <p>Macro Azione SPAZI SOCIALI: Gli spazi pubblici dell'area vengono riqualificati e diventano luoghi di socialità e aggregazione al chiuso e all'aperto. Diventano punti di riferimento per la comunità e luoghi adatti ad ospitare le attività del progetto INSIEME.</p> <p>L'intervento si inserisce coerentemente nella strategia territoriale, in particolare con l'Obiettivo Strategico A, che mira a promuovere la sicurezza, l'accessibilità e la valorizzazione degli spazi pubblici e</p>

		<p>culturali al fine di creare una rete territoriale integrata. Tale obiettivo viene realizzato attraverso la riqualificazione di spazi pubblici di rilevanza storica, sociale e culturale, trasformandoli in luoghi inclusivi e accessibili.</p> <p>Nello specifico, il progetto di riqualificazione, messa in sicurezza e valorizzazione degli spazi interni del Palazzo Tocchi a Montecastrilli, di proprietà comunale, si allinea con questa visione. L'obiettivo è destinare gli spazi a funzioni di fruizione collettiva, iniziative culturali, ricreative e sociali. Il progetto prevede interventi di manutenzione straordinaria della copertura, la realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento, di un impianto di deumidificazione con l'acquisto di idonee macchine atte a garantire le condizioni ambientali ottimali per la conservazione dei documenti cartacei per l'Archivio Storico, di controsoffitti anti-sfondellamento, il ripristino dell'intonaco e la tinteggiatura interna.</p> <p>Il progetto intende rivitalizzare l'edificio, attualmente in stato di degrado, rendendolo nuovamente fruibile e rispondendo alle esigenze dei cittadini di Montecastrilli e dei territori limitrofi. L'edificio si trova nel centro storico, vicino ad aree residenziali e di interesse pubblico, godendo di un'ottima accessibilità. L'intervento, concentrandosi sui locali adibiti a pubblico servizio, coinvolgerà l'Archivio Storico, la Centrale Termica, la Biblioteca Comunale, gli uffici adiacenti, i servizi igienici e le sale polivalenti.</p> <p>La possibilità di integrare ulteriori fondi o programmi regionali, nazionali e comunitari potrebbe ampliare l'impatto positivo dell'intervento. Il progetto mira a contribuire al benessere dei cittadini e ad aumentare l'attrattività del territorio, offrendo nuovi spazi culturali, di aggregazione e servizi pubblici. L'operazione si ritiene anche strategica in quanto consentirà di valorizzare l'immobile, con benefici dal punto di vista sociale e patrimoniale.</p>
10	Descrizione dell'intervento	<p>L'intervento di riqualificazione di Palazzo Tocchi a Montecastrilli mira a trasformare l'edificio in un centro attivo per la comunità, focalizzandosi sulla riqualificazione e sulla messa in sicurezza degli spazi interni. Il progetto ha lo scopo di creare luoghi di aggregazione e di socializzazione, offrendo servizi pubblici utili ai cittadini di Montecastrilli e delle zone limitrofe. L'intervento si concentra sui locali adibiti a servizio pubblico all'interno dell'edificio, migliorando l'accessibilità, la fruibilità e la sostenibilità economica, oltre a promuovere l'aggregazione sociale e l'innovazione.</p> <p>Accessibilità e Fruibilità</p> <p>L'edificio gode di un'ottima accessibilità grazie alla sua posizione nel centro storico di Montecastrilli, con ingressi da Via S. Nicolò e Via C. B. conte di Cavour. L'intervento si concentra sui locali adibiti a servizio pubblico, inclusi l'Archivio storico, la Biblioteca Comunale, uffici e sale polivalenti, rendendoli fruibili per la collettività. L'obiettivo è quello di creare nuovi luoghi di aggregazione e</p>

		<p>socializzazione, oltre a fornire servizi pubblici utili ai cittadini. Il progetto mira a ripristinare la funzionalità dell'immobile, che attualmente risulta in stato di degrado e non utilizzabile.</p> <p>Qualità Economico-Finanziaria</p> <p>Il progetto è considerato economico e strategico, in quanto valorizza un immobile situato nel centro storico, con benefici sociali ed economici per il Comune. L'intervento include la manutenzione straordinaria della copertura, la realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento e la deumidificazione dell'archivio.</p> <p>Il ritorno della funzione pubblica dell'immobile è considerato rilevante nel processo di rilancio del centro storico.</p> <p>Livello di Innovatività</p> <p>L'intervento prevede l'installazione di un nuovo impianto di riscaldamento all'avanguardia e conforme alle normative sul risparmio energetico. Viene introdotto un sistema di deumidificazione specifico per l'archivio storico, dimostrando un approccio innovativo nella conservazione dei documenti.</p> <p>L'uso di controsoffitti anti-sfondellamento risponde a problemi di sicurezza dovuti alle infiltrazioni, adottando soluzioni tecniche mirate.</p> <p>Capacità di Promuovere l'Aggregazione</p> <p>Il progetto ha l'obiettivo di creare un nuovo punto attrattore per il sistema locale, valorizzando la città e il suo centro storico. L'intervento è pensato per soddisfare le esigenze dei cittadini di Montecastrilli e dei territori limitrofi, promuovendo servizi pubblici utili e luoghi di incontro.</p> <p>La riqualificazione del Palazzo Tocchi si inserisce in un contesto più ampio di rilancio del centro storico, mirando a migliorare la qualità della vita per tutti i fruitori del territorio.</p> <p>La presenza di una biblioteca, sale polivalenti e spazi per servizi pubblici è volta a incentivare l'aggregazione e la partecipazione della comunità locale.</p>
11	Impatto ambientale	<p>L'intervento di riqualificazione di Palazzo Tocchi a Montecastrilli dovrà essere sviluppato garantendo la riduzione delle emissioni di gas serra e il contributo alla neutralità carbonica, mediante l'adozione di un impianto di riscaldamento ad alta efficienza energetica e l'ottimizzazione dei consumi attraverso sistemi di regolazione automatizzata. Il progetto dovrà prevedere l'installazione di dispositivi di illuminazione a LED e l'impiego di materiali isolanti ad alte prestazioni per migliorare l'efficienza dell'involucro edilizio. L'intervento dovrà essere sottoposto a procedura di screening ambientale o a valutazione di impatto ambientale ai sensi della Direttiva 2011/92/UE qualora sussistano le condizioni di assoggettabilità, e dovrà rispettare le misure di mitigazione e gli elementi di valutazione ambientale previsti dal Rapporto di VAS. La realizzazione delle opere dovrà rispettare il principio di economia</p>

		<p>circolare, privilegiando l'utilizzo di materiali certificati secondo i CAM, con contenuto di riciclato, e garantendo il riuso degli elementi edilizi recuperabili e la separazione dei rifiuti da costruzione per favorirne il riciclo e limitare lo smaltimento in discarica. L'intervento dovrà affrontare il tema della prevenzione dell'inquinamento, prevedendo l'impiego di prodotti per finiture privi di solventi e di composti organici volatili (VOC), assicurando la riduzione delle emissioni di polveri e rumori durante le attività di cantiere e adottando sistemi di contenimento delle dispersioni accidentali di sostanze potenzialmente inquinanti. Il progetto dovrà integrare il climate proofing mediante l'analisi dei rischi climatici, con particolare attenzione all'infiltrazione di acqua piovana e alle oscillazioni termiche.</p>
12	Indicatori di realizzazione (output) e di risultato	<p>Indicatore di realizzazione (Output) Codice, Descrizione e unità di misura: RCO77, Numero di siti culturali e turistici beneficiari di un sostegno (Numero) Valore base: 0 Target finale: 1 Fonte dati: Sistema di monitoraggio</p> <p>Indicatore di risultato Codice, Descrizione e unità di misura: RCR77, Visitatori dei siti culturali e turistici beneficiari di un sostegno (Numero) Valore base: 0 Target finale: 42.000 Fonte dati: Sistema di monitoraggio</p>
13	Responsabile Unico del Progetto (RUP)	Responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Montecastrilli
14	Modalità previste per l'attivazione e la realizzazione dell'intervento	Procedure di evidenza pubblica ai sensi del D.Lgs. 36/2023 per la selezione dei soggetti erogatori dei servizi, dei lavori e delle forniture previsti dal progetto.
15	Livello di progettazione attualmente disponibile	Idea progettuale

Tipologie di spesa

Voci di spesa	Descrizione	Importo
Spese tecniche	IVA inclusa	24.000,00 €
Opere civili	IVA inclusa	148.487,04 €
Imprevisti	IVA inclusa	12.786,92 €
Oneri per la sicurezza	IVA inclusa	13.897,73 €
Altro (specificare)	RUP	2.278,31 €
TOTALE		201.500,00 €

Cronoprogramma procedurale delle attività (format cronoprogramma per tipo intervento: realizzazione lavori in appalto pubblico)

Fasi	Data inizio prevista/effettiva	Data fine prevista/effettiva
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	02/05/2026	10/08/2026
Progetto esecutivo	18/10/2026	31/12/2027
Indizione procedura / stipula contratto	23/02/2028	21/04/2028
Esecuzione lavori	10/06/2028	30/05/2029
Collaudo e funzionalità	01/07/2029	30/11/2029

Cronoprogramma finanziario delle attività

Anno	Importo
2026	13.500,00 €
2027	107.099,00 €
2028	70.400,00 €
2029	10.501,00 €
TOTALE	201.500,00 €