

"C_242-a - RIQUALIFICAZIONE E ADEGUAMENTO DELL'IMMOBILE SITO IN PIAZZA MOSTARDAS PER ADEGUAMENTO ALLE FINALITÀ ISTITUZIONALI DELL'ENTE. CUP G12H26000120004"

RELAZIONE GENERALE

1. PREMESSA ed INQUADRAMENTO GENERALE

Il presente progetto consiste nell'intervento di "RIQUALIFICAZIONE E ADEGUAMENTO DEGLI IMMOBILI COMUNALI DI P.ZZA DEI BERSAGLIERI E VIA UGO LA MALFA PER LE FINALITÀ ISTITUZIONALI DELL'ENTE".

L'intervento si inserisce in una pianificazione di riorganizzazione straordinaria del patrimonio immobiliare comunale, disposta dalla *Commissione Straordinaria del Comune di Aprilia*, volta a garantire la continuità didattica della scuola A. Gramsci, seppur in via provvisoria, attraverso la più efficiente distribuzione dei servizi amministrativi sul territorio.

L'intera operazione logistica e di riconversione funzionale si sviluppa all'interno del tessuto urbano del Comune di Aprilia e nello specifico:

- Attuale Sede della Scuola Media "A. Gramsci": L'istituto scolastico ha la sua sede storica in Via Marco Aurelio, un'area densamente frequentata e inserita nel nucleo urbano consolidato, le cui criticità strutturali odierne impongono lo sgombero e il trasferimento temporaneo delle attività.
- "Palazzo Colorato" (Sede degli uffici comunale e Nuova Sede Scolastica): L'immobile destinato ad ospitare provvisoriamente la scuola si trova in Piazza dei Bersaglieri, poco distante dall'attuale sede di via Marco Aurelio ed attualmente è occupato dagli uffici pubblici del Comune di Aprilia.
- "Il Tulipano" (Ex Centro Commerciale e Nuova Sede Uffici Comunali): L'edificio individuato per il riassetto dei settori amministrativi comunali è situato in Via G. Matteotti, un asse viario principale che garantisce un'ottima accessibilità sia per il personale dipendente sia per l'utenza cittadina. La sede del Tulipano, ex centro commerciale, è attualmente oggetto di lavori di ristrutturazione finanziati con fondi PNRR.

L'operazione prevede una complessa ridefinizione logistica che può essere riassunta nei seguenti macro-interventi:

- Sgombero dei piani primo, secondo e terzo del Palazzo Colorato (attuale sede degli uffici comunali);
- Destinazione dei suddetti piani ad uso esclusivo delle attività didattiche della Scuola Media "A. Gramsci";

"C_242-a - RIQUALIFICAZIONE E ADEGUAMENTO DELL'IMMOBILE SITO IN PIAZZA MOSTARDAS PER ADEGUAMENTO ALLE FINALITÀ ISTITUZIONALI DELL'ENTE. CUP G12H26000120004"

- Trasferimento e rifunzionalizzazione degli uffici comunali evacuati presso le sedi del "Tulipano" e i restanti piani del Palazzo Colorato.

2. DISLOCAMENTO DEGLI UFFICI COMUNALI

La riallocazione del personale e dei servizi amministrativi comunali è stata studiata per ottimizzare gli spazi in base alla configurazione finale dei locali, garantendo il perfetto posizionamento di tutti gli arredi inventariati e traslocati.

– Trasferimento presso la sede "Il Tulipano"

I settori amministrativi precedentemente ubicati al primo e secondo piano del Palazzo Colorato verranno interamente trasferiti presso l'immobile "Il Tulipano".

- **UBICAZIONE:** Tutti gli uffici dei due piani originari troveranno spazio ottimale tra il piano terra e il primo piano del Tulipano.
- **ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO:**
 - L'impianto elettrico esistente verrà modificato e adeguato per rispondere puntualmente alle esigenze di alimentazione delle singole scrivanie e postazioni di lavoro, prevedendo una migliore illuminazione degli uffici e dell'area ad uso comune ed un quadro generale a cui collegare ogni quadro elettrico esistente (interno ad ogni ufficio).
 - Installazione dell'impianto antintrusione e di allarme con centralina, sirene, sensori volumetrici e sensori alle porte.
 - Integrazione dell'attuale rete LAN per la connettività internet a servizio di ogni postazione di lavoro, armadietti tecnici e switch per ogni ufficio con quadro/armadio tecnico generale e configurazione.
 - Installazione di impianto di climatizzazione estiva/invernale in ogni ambiente, data la totale assenza di un sistema di condizionamento preesistente.
- **SICUREZZA ANTINCENDIO:** Trattandosi di uffici con un affollamento inferiore alle 100 persone, non è richiesta la valutazione del progetto da parte del Comando dei Vigili del Fuoco (VVF). Ciò nonostante, oltre alle luci di emergenza già previste nel progetto PNRR, il piano di

"C_242-a - RIQUALIFICAZIONE E ADEGUAMENTO DELL'IMMOBILE SITO IN PIAZZA MOSTARDAS PER ADEGUAMENTO ALLE FINALITÀ ISTITUZIONALI DELL'ENTE. CUP G12H26000120004"

adeguamento integrerà il posizionamento normativo di estintori portatili e la chiara segnalazione delle uscite di sicurezza. Per garantire una via di fuga dell'area del tulipano esistente ed adiacente (non oggetto della presente ed in disuso, se non per la presenza di un locale commerciale ad uso bar), dovranno essere installate un totale di n. 4 porte REI in modo da utilizzare l'atrio di ingresso come uscita di emergenza per ogni piano.

– Ridistribuzione interna al Palazzo Colorato

Il terzo piano del Palazzo Colorato verrà liberato dagli uffici comunali, i quali saranno ridistribuiti internamente alla struttura senza necessità di opere edili o impiantistiche, procedendo esclusivamente alle operazioni di trasloco:

- Gli uffici del Settore Ecologia verranno trasferiti al quinto piano, accorpandoli agli uffici dei Lavori Pubblici.
- Gli uffici del SUAP verranno ricollocati al piano terra, in adiacenza al Settore Tributi.

3. TRASFERIMENTO DELLA SCUOLA MEDIA "A. GRAMSCI"

I piani primo, secondo e terzo del Palazzo Colorato saranno riadattati temporaneamente per ospitare la popolazione scolastica della scuola media. Il trasloco dell'istituto prevede una suddivisione logistica in varie sedi comunali in base alle specifiche necessità didattiche e strumentali.

– Configurazione delle aule e opere edili

- **CAPACITÀ:** Nei tre piani sopraelevati verranno collocate le classi della scuola, configurate per ospitare un massimo di 25 persone per aula (inclusi alunni e docenti).
- **OPERE EDILI DI ADEGUAMENTO:** Al fine di compartimentare correttamente gli spazi e garantire la sicurezza delle vie di fuga, si rende necessaria la chiusura muraria delle porte di due aule per ogni piano che attualmente prospettano e aprono direttamente sulle scale di emergenza esterne.

"C_242-a - RIQUALIFICAZIONE E ADEGUAMENTO DELL'IMMOBILE SITO IN PIAZZA MOSTARDAS PER ADEGUAMENTO ALLE FINALITÀ ISTITUZIONALI DELL'ENTE. CUP G12H26000120004"

– **Sicurezza Antincendio e Requisiti VVF (Soluzione Provvisoria)**

L'utilizzo scolastico della struttura è da considerarsi una **soluzione temporanea**. Dal punto di vista della prevenzione incendi, lo stato di fatto dell'immobile presenta:

- Un impianto elettrico esistente, testato e provvisto di regolare certificazione di conformità.
- Un impianto di allarme e rilevazione fumi perfettamente funzionante e certificato.
- Idranti antincendio funzionanti e collegati direttamente alla rete idrica pubblica gestita da *Acqualatina*.

Per adeguare l'immobile alla normativa vigente in materia di Prevenzione Incendi per l'attività scolastica, nell'immediato verranno stabiliti e garantiti i requisiti minimi di sicurezza previsti dal Decreto Ministeriale del 24 marzo 2026. Qualora la permanenza della scuola dovesse protrarsi oltre l'anno solare, si prevede l'obbligo di realizzare un gruppo di pompaggio dedicato per l'alimentazione forzata degli idranti esistenti, da ultimarsi tassativamente entro il 31 dicembre 2026.

– **Adeguamento Impianto Rete Dati (LAN e Wi-Fi)**

Per ovvie ragioni di sicurezza informatica e indipendenza amministrativa, la rete dati comunale deve essere nettamente separata da quella scolastica:

- Verranno disattivate e isolate tutte le prese LAN esistenti sui tre piani destinati alla scuola, interrompendo il collegamento fisico con il server comunale (che rimarrà a servizio esclusivo dei piani quarto e quinto).
- Sarà realizzata una nuova infrastruttura di rete indipendente per la scuola, caratterizzata da una diffusione della connettività interamente in modalità Wi-Fi e dall'installazione di appositi *switch* di piano dedicati all'istituto.

– **Criticità logistiche e igienico-sanitarie**

Il mutamento della destinazione d'uso da uffici a scuola evidenzia alcune criticità strutturali intrinseche che sono state valutate e normate come segue:

- Servizi Igienici (Sottodimensionamento): La dotazione dei servizi igienici nei tre piani risulta non perfettamente adeguata ai parametri standard scolastici. La struttura offre infatti 4 bagni +

"C_242-a - RIQUALIFICAZIONE E ADEGUAMENTO DELL'IMMOBILE SITO IN PIAZZA MOSTARDAS PER ADEGUAMENTO ALLE FINALITÀ ISTITUZIONALI DELL'ENTE. CUP G12H26000120004"

1 bagno per disabili per ogni piano. Tale numero è sottodimensionato rispetto al flusso generato dalle 6 classi previste per ciascun livello, a cui si aggiunge il personale docente e i collaboratori scolastici. Trattandosi di una soluzione provvisoria d'emergenza, la situazione richiederà una gestione contingentata e turnata degli accessi.

- **Accessibilità e Flussi (Ingresso Promiscuo):** L'ingresso principale del Palazzo Colorato sarà configurato ad uso promiscuo (scuola e uffici comunali superstiti). Per ragioni di sicurezza e gestione dei flussi, lo spostamento interpiano dei ragazzi avverrà esclusivamente tramite l'uso delle scale. L'utilizzo degli ascensori sarà rigorosamente vietato agli studenti, ad eccezione degli alunni con disabilità, i quali vi potranno accedere solo se accompagnati da un operatore o collaboratore scolastico autorizzato.
- **Locale CED Comunale (Piano Primo):** Al primo piano dell'immobile è presente il locale del Centro Elaborazione Dati (CED) del Comune. Tale locale non può essere trasferito e rimarrà attivo nella sua attuale posizione. Il locale non può essere utilizzabile dal personale scolastico. L'accesso sarà consentito esclusivamente ai tecnici incaricati dal Comune per le necessarie operazioni di ispezione e manutenzione quotidiana.

4. QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

Al fine di dare copertura finanziaria a tutte le attività propedeutiche e realizzative, è stato redatto un Quadro Economico complessivo che comprende le seguenti voci di spesa:

1. Lavori di adeguamento edile e impiantistico presso la sede "Il Tulipano" (Elettrico, condizionamento, ampliamento allarme, chiusure per vie di fuga).
2. Opere edili di compartimentazione presso il "Palazzo Colorato" (Chiusura porte scale d'emergenza).
3. Realizzazione della nuova infrastruttura di rete Wi-Fi e switch per la scuola.
4. Fornitura e posa in opera dei presidi antincendio integrativi (estintori e segnaletica).
5. Oneri per i traslochi completi di arredi, faldoni e postazioni degli uffici comunali e della scuola media.

Definito il quadro economico per i lavori oggetto della presente, la spesa effettiva dei lavori stimati è pari ad **€ 145.600,00** oltre IVA di cui per i lavori **€ 140.000,00** e per la sicurezza **€ 5.600,00**.

**"C_242-a - RIQUALIFICAZIONE E ADEGUAMENTO DELL'IMMOBILE SITO IN
PIAZZA MOSTARDAS PER ADEGUAMENTO ALLE FINALITÀ ISTITUZIONALI
DELL'ENTE. CUP G12H26000120004"**

5. TEMPISTICHE E CRONOPROGRAMMA

Il termine perentorio per la conclusione dell'intera opera di trasferimento è fissato entro il mese di **settembre 2026**, in concomitanza con l'inizio dell'anno scolastico.

La celerità dell'operazione è tuttavia strettamente subordinata alla **consegna formale dei locali della sede "Il Tulipano"**, i cui lavori di ristrutturazione PNRR termineranno a fine giugno 2026, per poi valutare ulteriori adeguamenti accessori e le tempistiche di collaudo amministrativi dell'opera. Solo dopo l'esecuzione dei collaudi impiantistici del Tulipano e la realizzazione delle opere necessarie all'utilizzo dell'immobile, come sopra descritti, sarà possibile avviare il trasloco degli uffici comunali, operazione quest'ultima totalmente **propedeutica e necessaria** per liberare i piani del Palazzo Colorato e permettere l'inizio dei lavori di adeguamento e il successivo insediamento della Scuola "A. Gramsci".

Aprilia, 25/06/2026

Arch. Roberta Pennini