

5. RICA (Rigenerare Comunità e Abitare) verso Human Technopole



COMUNE DI POGLIANO MILANESE
via Monsignor Paleari, 54-56

CASA DELLE STAGIONI

Residenza per la terza età e
centro didattico sperimentale per l'infanzia

PROGETTO DEFINITIVO

Relazione generale del progetto definitivo

Responsabile del procedimento:

Progettista:

bzz
architettura&consulting srl

via Lampedusa, 13
Palazzo C/ 2° piano
Milano 20141
www.bzz-ac.com

Comune di Pogliano Milanese

CASA DELLE STAGIONI/ progetto di riqualificazione residenze per la terza età + centro didattico sperimentale per l'infanzia

Premessa

In seguito all'approvazione del progetto preliminare della avvenuta con DGC 107/2016, l'amministrazione ha espresso la volontà di dare seguito alle intenzioni già esplicitate attraverso la candidatura al Bando della Presidenza del Consiglio per il *Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia*, candidatura a seguito della quale il Comune di Pogliano è risultato vincitore di un finanziamento a fondo perduto dell'importo di 1.190.392€.

Relazione generale (art. 25 D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207)

- **Descrizione dell'intervento**

Recuperare i valori. Che siano patrimoni culturali o patrimoni edilizi, ma riappropriarsi di quello che già esiste. Parte da qui il progetto di recupero architettonico e funzionale della casa per anziani di via Paleari/via Battisti a Pogliano Milanese.

Nell'intento di proporre un case history, come modello funzionale di recupero del patrimonio edilizio pubblico sociale, il progetto architettonico proposto, si basa fondamentalmente sull'intento propositivo di fondere, in un connubio culturale e funzionale, la residenza per anziani con attività di welfare sociale mirate allo scambio osmotico di conoscenze ed esperienze tra la terza età e le fasce di età più giovani.

L'intento è quello di non isolare l'anziano, ma di coinvolgerlo in varie attività sociali e culturali stimolando un rapporto sinergico con i più piccoli, i quali a loro volta, potranno, con il loro apporto di esperienze didattiche periodiche da svolgere all'interno dell'immobile oggetto della presente proposta progettuale, crescere sperimentando, nuovi apprendimenti didattici e contemporaneamente, ravvivare a livello collettivo, l'ormai poco valorizzato rapporto con "i nonni" memoria storica della comunità.

Il tema funzionale qui proposto, è quello dell'orto didattico, con spazi al chiuso in cui sperimentare nuove forme di apprendimento, e spazi didattici all'aperto in cui poter metter in pratica le nozioni apprese sulla coltivazione.

L'immobile via Paleari/via Battisti oggi, necessita di importanti interventi di riqualificazione, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico. Partendo da questo presupposto e volendo proporre un nuovo concept funzionale per gli immobili pubblici da recuperare, il progetto propone di insediare al piano terra una serie di funzioni didattiche e culturali, appunto, con particolare attenzione ai temi dell'alimentazione e della coltivazione. A supporto di tutto ciò la presenza, nel corpo basso su via Battisti, di una piccola biblioteca di quartiere dove attingere a letture dedicate, dando seguito al lascito culturale di Expo 2015.

Nel cortile oggi esistente, si propone pertanto la realizzazione di un orto didattico, attività che oggi tra l'altro, nutre di varie esperienze similari già da tempo presenti sul territorio sia nazionale che europeo, perché forti di un pregresso ormai consolidato, risulta auspicabile e probabile il coinvolgimento di un'operatore anche senza scopo di lucro a supporto di tali attività didattiche e sociali.

- **Ragioni della soluzione progettuale**

Il progetto ha come scopo la riqualificazione funzionale, tecnica e prestazionale dell'immobile di proprietà comunale sita in via Paleari 54/56, all'interno del centro storico, ad oggi adibito a residenza in locazione per anziani.

Dal punto di vista architettonico ed edilizio le principali finalità del progetto sono mirate ad una serie di interventi all'interno degli alloggi al fine di voler rendere più funzionali alla terza età gli spazi abitati, mentre nelle aree al piano terra , spazi didattici, biblioteca , e come prima descritto , all'interno del cortile , gli orti didattici.

Proprio al piano terra verranno realizzate grandi nuove aperture vetrate sul tutto il perimetro dell'immobile , con annessi interventi strutturali di consolidamento, per i quali si rimanda alla relazione strutturale specialistica.

Dal punto di vista energetico, il progetto prevede efficientamenti di varia natura , dal cappotto termico, alla realizzazione di giardini pensili (coperture verdi) per il contenimento delle dispersioni termiche. Vista la natura dell'intervento, che comporta una riqualificazione complessiva, si è optato per una soluzione impiantistica che, unitamente alle opere di natura edile mirate al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio, possa garantire un adeguato efficientamento energetico complessivo in sintonia con gli obiettivi di sostenibilità fissati sia dalla normativa regionale che nazionale.

Per l'irrigazione degli orti e dei giardini pensili verrà realizzato impianto di recupero delle acque piovane.

Il tutto affiancato a soluzioni impiantistiche mirate per le quali si rimanda alle relazioni specialistiche allegate al presente progetto.

- **Esposizione della fattibilità dell'intervento**

Le risorse economiche e finanziarie per realizzare l'opera sono garantiti dai fondi derivanti dal Bando della Presidenza del Consiglio per il *"Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia"*, per un importo di 1.190.392€. come da Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 6 dicembre 2016 " approvazione della graduatoria del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 25 maggio 2016.

Per la nuova realizzazione le interferenze saranno ridotte al minimo limitando l'area di cantiere ad uno spazio minimo, e comunque utilizzando anche l'area cortilizia.

- **Disponibilità delle aree o immobili da utilizzare**

L'area e l'immobile oggetto dell'intervento sono disponibili in quanto di proprietà comunale

- **Cronoprogramma**

Il tempo previsto per l'esecuzione delle opere è ipotizzato in mesi 18 confermando il cronoprogramma del progetto preliminare approvato.

- **Profilo architettonico**

Le opere che interesseranno l'immobile oggetto dell'intervento, oltre che finalizzate ad un enfaticizzazione del valore sociale degli spazi che costituiranno il nuovo centro didattico sperimentale, hanno come finalità quella di migliorare la qualità abitativa degli alloggi che saranno messi a disposizione ai cittadini della terza età. Tale miglioramento sarà ottenuto sia attraverso un adeguamento spaziale dei luoghi per le persone con difficoltà motorie, sia ottenendo una qualità architettonica ed ambientale, capace di influire positivamente anche sull'aspetto emotivo degli abitanti della futura Casa delle Stagioni e della collettività tutta che fruire di un nuovo spazio di aggregazione dai forti contenuti sociali e culturali.

Relazione Tecnica (art. 26 D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207)

L'edificio oggetto del progetto qui presentato, è costituito da due corpi disposti ad "L".

Il corpo antistante la via Paleari è costituito da 3 piani fuori terra con una pianta pari a circa 7 m*17m circa ed una altezza di 12 c.a. al colmo.

Il corpo basso attestato lungo la via Battista è di un solo piano fuori terra con dimensioni in pianta di 9x6 ed una altezza di 5.30 circa al colmo.

Il progetto prevede l'eliminazione delle coperture di entrambi i corpi, per far spazio a due lastrici solari sui quali verranno realizzati altrettanti orti pensili.

Su entrambi i lastrici solari, intestati sui perimetri, verranno installati degli archi in legno lamellare , come meglio descritti nei relativi elaborati di dettaglio architettonici e strutturali.

Al piano terra verranno realizzate ampie aperture in breccia nelle murature perimetrali, tramite cerchiature strutturali (vedi tav. TAV S-03/04).

Le nuove aperture verranno tamponate con vetrate con telai in legno, al fine di garantire una permeabilità visiva totale agli spazi didattici che troveranno spazio al piano terra e negli orti presenti nel cortile e antistanti la p.zza Tarantelli.

I maschi murari restanti verranno rivestiti con "cappotto" isolante.

Il nuovo ingresso verrà realizzato al piano terra, sul fronte sud ovest. La struttura del portale d'ingresso verrà realizzata in legno come da specifica tecnica e computo metrico estimativo.

Le facciate, a partire del piano primo e secondo del corpo altro, verranno realizzate con facciate meccanica, costituita da pannello isolante affrancato alla facciata esistente, sottostruttura di ancoraggio e pannelli di facciata in fibro-cemento ecologico (per le specifiche si rimanda agli elaborati di dettaglio allegati tecnico economici descrittivi).

Per le descrizioni di dettaglio si rimanda alle relazioni specialistiche.

QUADRO ECONOMICO

Lavori		
a1.1)	Opere edili	€ 571.038,78
a1.2)	Impianti elettrici	€ 102.324,81
a1.3)	Impianti meccanici	€ 168.400,25
a.1)	Totale lavori sullo stabile di via Mons. Paleari base di gara	€ 841.763,84
a.2)	Attuazione piani di sicurezza	€ 37.262,99
Importo complessivo dei lavori		€ 879.026,83
Somme a disposizione		
b.1)	Spese tecniche (compreso C.N.P.A.I.A. ed IVA) relative a: - progettazione definitiva <i>(già impegnate a favore dello Studio BZZ architettura & consulting s.r.l. con det. n. 78 del 18.04.2017 - imp. n. 439/0 sul cap. 6222)</i>	€ 50.117,60
b.2)	- progettazione esecutiva, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza e redazione del C.R.E	€ 82.496,40
b.3)	Spese per verifica progettazione definitiva ed esecutiva ai sensi dell'art. 26 del D.lgs. 50/2016 (compreso C.N.P.A.I.A. ed IVA) <i>(già impegnate a favore dello Studio Tecnico Cugini con det. n. 88 del 26.04.2017 - imp. n. 444/0 sul cap. 6222)</i>	€ 9.760,15
b.4)	Spese per collaudo (compreso C.N.P.A.I.A. ed IVA)	€ 3.000,00
b.5)	Accantonamento incentivo quota RUP (quota FP) <i>(80% del 2% dell'importo complessivo dei lavori di € 879.026,83)</i>	€ 14.064,42
b.5bis)	Accantonamento quota "Fondo per l'innovazione" <i>(20% del 2% dell'importo complessivo dei lavori di € 879.026,83)</i>	€ 3.516,11
b.6)	Spese accessorie	€ 16.181,87
b.7)	Imprevisti, arrotondamenti (5%)	€ 43.951,34
b.8)	Contributo ANAC	€ 375,00
b.9)	I.V.A. ed altre imposte sui lavori (10%)	€ 87.902,68
Totale somme a disposizione		€ 311.365,57
COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO		€ 1.190.392,40