

COMUNE DI LIMBIATE
PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA



REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI RECUPERO
E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ERP
DI PROPRIETA' DELL'ENTE –
CASCINA DANDOLO via Valgardena Limbiate
” *progetto preliminare* ”

IL SINDACO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

ing. marta vimercati

arch. giuseppe vimercati

studio ingegneria lambro

20847 ALBIATE (MB) via G. Vigano' 4b
Tel. 0362932456/7 – Fax 0362930391
23891 BARZANO (LC) via A. Ferrari 5
Tel. 0399210697 – Fax 039956072

TAVOLA:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

NR. TAVOLA:

1

NUM. DISEGNO

03590

NUM. PRATICA

02 LU 15

DISEGNATORE

f.v.

SCALA

1:100

DATA

02-07-2015

AGG.

AGG.

INDICE

| | |
|--|----------------|
| 1 – Premessa | <i>pag. 2</i> |
| 2 – Obiettivi da perseguire – esigenze e bisogni da soddisfare ... | <i>pag. 2</i> |
| 3 – Stato di fatto | <i>pag. 3</i> |
| 4 – Individuazione catastale e titolo di provenienza | <i>pag. 4</i> |
| 5 – Inquadramento urbanistico | <i>pag. 5</i> |
| 6 – Vincoli di tutela ambientale, monumentale, storico-architettonico ai sensi del Dlgs n. 42/2004 | <i>pag. 6</i> |
| 7 – Valutazioni e considerazioni sulla scelta progettuale..... | <i>pag. 6</i> |
| 8 – Ipotesi progettuale | <i>pag. 7</i> |
| 9 – Analisi economica | <i>pag. 10</i> |
| 10 – Prime considerazioni sulla sicurezza | <i>pag. 10</i> |
| 11 – Cronoprogramma delle fasi attuative | <i>pag. 11</i> |
| 12 – Elaborati di progetto..... | <i>pag. 11</i> |

□ 1 - PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Limbiate (MB), intendendo usufruire dei contributi previsti dal Decreto n. 4832 del 11/06/2015 della Regione Lombardia in attuazione all'art.4 della Legge n.80/2014 che prevede “manifestazione di interesse per gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica”, ha affidato l'incarico professionale allo **“studio ingegneria lambro”** di Albiate – Via G. Viganò n. 4b angolo Via G. Garibaldi n. 2, nelle persone del **dr. arch. Giuseppe Raineri VIMERCATI**, iscritto all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Monza e Brianza al n. 489 e del **dr. ing. Marta VIMERCATI**, iscritta all'ordine degli ingegneri della Provincia di Monza e Brianza al n. 1439, di predisporre e sviluppare il presente **progetto preliminare**, relativo alla **“REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ERP DI PROPRIETA' DELL'ENTE – CASCINA DANDOLO via Valgardena Limbiate”**.

□ 2 - OBIETTIVI DA PERSEGUIRE – ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE

Nelle considerazioni che hanno supportato la scelta da parte dell'Amministrazione Comunale nell'individuazione dell'immobile facente già parte del “demanio” comunale e suscettibile di interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP), ha sicuramente contribuito in modo positivo il sentito bisogno di risoluzione del problema della *“Cascina Dandolo”* in località Pinzano.

Il compendio immobiliare di proprietà comunale, inserito in un ambito territoriale in cui la presenza di edifici con destinazione di Residenza Pubblica risulta molto datata, è già stato oggetto di una specifica informativa da parte dell'Ufficio

Tecnico Comunale nell'anno 2011, in occasione di un crollo parziale della struttura esistente.

Tra le proposte di recupero a suo tempo avanzate, vi era anche quella di inserire l'immobile nel patrimonio locativo di Edilizia Residenziale Pubblica.

□ 3 - STATO DI FATTO

Gli immobili facenti parte del compendio immobiliare denominato "*Cascina Dandolo*", meglio illustrato nell'allegata documentazione fotografica (*Tavola n.7*), si possono così riassumere:

- un primo fabbricato principale costituente il nucleo antico della "cascina" a destinazione residenziale, dislocato su due piani fuori terra;
 - un secondo fabbricato annesso, a destinazione residenziale, dislocato su un unico piano fuori terra;
 - un primo fabbricato isolato comprendente locali accessori dislocato su due piani fuori terra;
 - un secondo fabbricato isolato a destinazione rustico/deposito ad un solo piano fuori terra
- oltre alle aree a cortile di accesso ed a verde di pertinenza.

All'interno dell'intero compendio, le porzioni immobiliari di proprietà esclusiva dell'Amministrazione Comunale si identificano come segue:

a) nel corpo principale:

- n.3 locali di civile abitazione più servizi e portico coperto annesso al piano terreno
- n.2 locali di civile abitazione più servizi al piano primo

b) nel corpo staccato accessorio:

- n.1 locale uso deposito (già stalla) al piano terra con annesso portico coperto
- n.1 locale uso deposito (già fienile) al piano primo

oltre alle aree a cortile di accesso ed alle aree a verde in proprietà esclusiva.

L'accesso alle unità immobiliari di piano primo è attualmente garantito da un vano scala di connettivo verticale gravato da servitù di passo in favore di terzi.

Le porzioni immobiliari di proprietà comunale sono state oggetto recentemente di una "perizia di stima", redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, mirante all'individuazione del valore commerciale dei beni.

Come è possibile constatare ed accertare dalla documentazione fotografica qui allegata (*Tavola n.7*), una porzione del fabbricato principale ha subito un crollo parziale della copertura esistente e su di essa è in corso un monitoraggio per l'accertamento della stabilità statica delle murature perimetrali.

Anche la porzione di fabbricato inserita nell'edificio isolato, in cui sono ubicati i locali ad uso deposito, è stata oggetto di un crollo parziale che ha di fatto eliminato la copertura del piano primo e quella del portico annesso al piano terreno.

□ 4 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE E TITOLO DI PROVENIENZA

La porzione di immobili di cui trattasi risulta censita nelle mappe e registri censuari del Comune di Limbiate, così come segue:

a) al Catasto Fabbricati:

- fg.34 mapp. 154 sub. 703 via Valgardena, 25 - piano terreno - ctg. A/3
cl. 3 vani 4 R.C. €. 247,90
- fg.34 mapp. 154 sub. 704 via Valgardena, 25 - piano primo - ctg. A/3
cl. 3 vani 3,5 R.C. €. 216,91
- fg.34 mapp. 80 sub. 702 via Valgardena, 25 - piano T/1 - ctg. C/2
cl. 6 consistenza mq. 40 R.C. €. 82,63

b) al Catasto Terreni:

- fg. 34 mapp. 154 di Ha 0,0742 E.U.
- fg. 34 mapp. 608 di Ha 0,0289 E.U.

Gli immobili, così come sopra descritti, sono pervenuti nelle disponibilità del demanio comunale a seguito di atto a rogito della dott. E. SCIARRONE – notaio in Milano e Rho di trasferimento al Comune di Limbiate di aree acquisite dal C.I.M.E.P. in esecuzione del P.E.E.P. consortile, celebrato in data 10/07/2009 n.035314/5698 di repertorio registrato a Rho Il 23/07/2009 al n. 2637 serie 1T. Nel sopracitato atto sono anche catastalmente individuate le porzioni di immobili “usocapiti” riconosciuti alla proprietà “terza” (sig. DI TRINCO GIUSEPPE) a seguito di sentenza del Tribunale di Milano n. 7533/99 a cui è seguito atto di identificazione catastale e di costituzione di “servitù” a rogito della dott. E. SCIARRONE del 20/05/2009 n. 34974/5680 di repertorio trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 17/06/2009 ai n. 72991/43750 (l’identificazione catastale) e n. 72992/43751 (la servitù).

□ 5 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nello strumento urbanistico vigente (P.G.T.) approvato dal C.C. con delibera n.62 del 10/10/2014, la “*Cascina Dandolo*” con le aree pertinenziali d’ intorno, risulta classificata nell’ambito CER - Città esistente da rigenerare, ed in particolare nel CER 3 ex CIMEP – Ambito di potenziamento urbano ad alta densità con riferimento all’art. 27 del Piano delle Regole (Disposizioni Attuative) in cui vengono disciplinate le modalità di intervento.

In particolare sono previsti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, **restauro e risanamento conservativo**;
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- demolizione e ricostruzione

con la destinazione funzionale principale a “RESIDENZA”.

□ **6 - VINCOLI DI TUTELA AMBIENTALE, MONUMENTALE, STORICO-ARCHITETTONICO ai sensi del Dlgs n.42/2004**

Dall'esame approfondito della documentazione trasmessa, per l'intero territorio comunale non risultano presenti particolari vincoli di tutela che richiedano uno studio di "Prefattibilità Ambientale" così come vincoli di "natura monumentale".

Si evidenzia invece l'esistenza di un vincolo "storico-architettonico" per gli immobili appartenenti ad enti pubblici la cui edificazione risale ad oltre 70 (settanta) anni così come previsto dalla L.1089/39 e dagli articoli 10-12 del Dlgs. n.42/2004 corretti ed integrati dal D.L. n.70 del 13/05/2011 convertito con la Legge n. 106/2011.

La "*Cascina Dandolo*" rientra sicuramente tra gli edifici soggetti al vincolo e quindi al conseguente parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano.

□ **7 - VALUTAZIONI E CONSIDERAZIONI SULLA SCELTA PROGETTUALE**

Come già sopra accennato, nella definizione della scelta degli immobili su cui indirizzare gli interventi, hanno inciso le valutazioni sulla oramai indispensabile esigenza di "recuperare" la "*Cascina Dandolo*" intesa naturalmente per la sola parte di immobili di proprietà esclusiva.

La necessità, peraltro verificata, è quella di recuperare spazi abitativi ed accessori tali da consentire l'individuazione di quattro "monolocali" di dimensioni idonee a soddisfare le indicazioni del Regolamento locale di igiene tipo in vigore.

Un' ulteriore riflessione ha guidato la scelta della "tipologia" dell'intervento, tenuto conto del vincolo "storico-architettonico" esistente sull'edificio, della presenza di un porticato costituito da "archi a sesto acuto", da pilastri e lesene verticali in mattoni a vista, replicati a piano primo e ripresi nei contorni delle

finestre esistenti, così come meglio illustrato nella documentazione fotografica allegata (*Tavola n.7*).

Non essendo temporalmente possibile in questa fase sottoporre la proposta progettuale al vaglio della “Soprintendenza” per il dovuto parere indirizzativo, e trattandosi di una ipotesi di progetto preliminare che, per le sue caratteristiche peculiari, contiene solo previsioni e dati di valore programmatico e sicuramente ancora lontani da scelte che incidono sugli “elementi architettonici” presenti, che potrebbero essere giudicati oggetto di conservazione/tutela da parte dell’ente preposto, si è deciso di rimandare tali scelte ad un livello superiore di progettazione (“definitivo”) in cui esse diventano prioritarie.

Si è dunque optato per una scelta radicale cautelativa di intervento di **risanamento conservativo e di restauro parziale degli elementi architettonici di rilievo.**

Infine, un’ultima valutazione sulle scelte tipologiche e funzionali, in considerazione degli obiettivi sopracitati, ha portato alla determinazione di prevedere un nuovo sistema di connettivo verticale al servizio delle unità abitative previste in progetto, andando ad individuare un nuovo vano scala aperto/coperto collocato in lato di Nord in adiacenza al fabbricato principale su un’area in piccolissima parte (mq. 5,00) risultante di proprietà di terzi. (sig. DI TRINCO GIUSEPPE).

Si rende quindi indispensabile la stesura di una scrittura privata tra le “parti” per disciplinare un protocollo di accordi che consenta la realizzazione della struttura prevista.

□ 8 - IPOTESI PROGETTUALE

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte, si è elaborata l’ipotesi progettuale qui di seguito illustrata, che nel suo insieme si può così riassumere:

- 1) **Opere di risanamento conservativo e restauro del corpo principale (Corpo A)**

Per consentire la conservazione della muratura perimetrale esistente è stata prevista una nuova struttura portante collocata all'interno e costituita da:

- pilastrini, travi perimetrali e centrali con profilati di acciaio zincato
- solette in lamiera grecata metallica con getto integrativo in calcestruzzo armato e sottostante controsoffittatura lasciata a vista

Per la nuova copertura, mutuata dall'esistente, si è ipotizzata la realizzazione di orditura primaria e secondaria con travi e travetti di legno con il sovrastante manto con coppi di laterizio a canali di recupero e lattoneria in lamiera di rame.

I vani di sottotetto non saranno accessibili.

Le coibentazioni sia verticale (prevista necessariamente all'interno della muratura esistente) che orizzontale, verranno realizzate utilizzando materiali ad alta prestazione energetica e tali da garantire un sicuro efficientamento dell'intero organismo edilizio.

Al piano terreno verrà realizzato un vespaio aerato che comprende anche la zona porticata esterna.

Per le facciate esterne sono previsti interventi selezionati che riguardano il ripristino e la messa a vivo dei pilastri, delle lesene verticali e degli archi in muratura di laterizio in mattoni pieni puliti e trattati con prodotti conservativi per esterni che non alterino le caratteristiche naturali del manufatto. Anche per il recupero dei contorni e dei davanzali delle finestre esistenti sulla parete est sopra il porticato verranno messi in opera i medesimi trattamenti.

Le restanti pareti opache in muratura verranno trattate con un intonaco a civile per esterni e tinteggiate con vernici acriliche.

I nuovi serramenti installati avranno strutture con telaio in legno e vetri atermici.

Le persiane esterne saranno anch'esse in legno con apertura a ventola ed a scomparsa.

Le pareti delle murature e dei tavolati interni verranno finite con rasatura a gesso scagliola.

Per le pavimentazioni dei locali abitabili sono previste piastrelle in gres porcellanato mentre per il rivestimento delle pareti dei vani WC piastrelle di ceramica monocottura.

Il nuovo vano scala verrà realizzato con rampe e ripiani di C:A: e rivestito con lastre di pietra antisdrucciolo per esterni. Il parapetto sarà in profilati di ferro verniciato a smalto.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento; l'impianto elettrico con soluzione domotica di base.

Entrambi gli impianti (di riscaldamento ed elettrico) potrebbero essere integrati con la posa di pannelli solari termici e fotovoltaici in copertura subordinando la loro realizzazione all'ottenimento del parere vincolante della Soprintendenza.

E' inoltre prevista l'installazione di un impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recupero di calore.

La distribuzione funzionale degli spazi interni prevista in progetto determina la formazione di n.4 monolocali di civile abitazione di cui n.2 al piano terreno e n.2 al piano primo.

Ciascuno di essi è composto da:

- n.1 locale soggiorno/camera/angolo cottura;
- n.1 servizio igienico con antistante locale di disimpegno

che rispettano i minimi di superficie utile prevista dalla normativa.

Il portico esterno resterà di uso esclusivo alle nuove unità abitative.

2) Interventi di riuso della porzione di immobile accessorio nel corpo staccato (Corpo B)

Per dotare le nuove unità abitative di locali accessori ad uso ripostiglio si è previsto di realizzare interventi di recupero e riuso di una porzione di immobile in proprietà inserita nel corpo accessorio staccato.

Le principali opere comprendono:

- Il recupero delle murature perimetrali del piano terreno
- la ricostruzione integrale delle murature perimetrali del piano primo
- la formazione di una nuova copertura nel rispetto della sagoma preesistente
- il recupero della copertura del portico esterno esistente

All'interno del locale di piano terreno vengono individuati n.4 vani ripostiglio con accesso diretto dal portico esterno.

3) Formazione di area esterna a parcheggio

Con riferimento al tipo planimetrico allegato all'atto di individuazione catastale delle proprietà e delle servitù in lato di Nord prospiciente alla strada di accesso al cortile, la proposta progettuale prevede la formazione di un'area a parcheggio al servizio delle nuove unità abitative.

Lo spazio di circa mq. 80,00, delimitato da un cordolo lineare formato da tronchetti di legno, verrà pavimentato in "calcestre" in continuità con la pavimentazione della strada di accesso esistente.

□ 9 – ANALISI ECONOMICA

Nell'analisi economica qui di seguito illustrata vengono evidenziati i singoli capitoli che nell'insieme comportano una spesa complessiva pari a €. **495.000,00** (diconsi euro **quattrocentonovantacinquemila/00**) così suddivisi:

€. 364.620,00 compreso oneri per la sicurezza

€. 36.462,00 I.V.A. sui lavori

€. 36.004,50 somme a disposizione

€. 57.913,50 spese tecniche compreso I.V.A. ed oneri di legge

demandando la specifica suddivisione delle spese al quadro economico qui allegato (Tavola n.3).

□ 10 – PRIME CONSIDERAZIONI SULLA SICUREZZA

Nella stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) da parte del Coordinatore per la Sicurezza in fase di progetto, dovranno essere valutati ed

approfonditi alcuni aspetti operativi connessi con la realizzazione delle singole lavorazioni.

Trattandosi di interventi che riguardano un edificio con presenza di una abitazione di proprietà terza, andranno messe in opera tutte le misure necessarie per garantire sempre e comunque le condizioni di massima sicurezza dei residenti e degli addetti e nel contempo limitare al minimo gli inevitabili disagi.

□ 11 – CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE

Per consentire l'attuazione delle previsioni di progetto e la loro effettiva realizzazione, si possono ipotizzare le seguenti fasi attuative:

- Approvazione con verifica del progetto preliminare **entro e non oltre il 15/07/2015**
- Affidamento, predisposizione, acquisizione dei pareri vincolanti, verifica e validazione del progetto definitivo-esecutivo **gg.120**
- Pubblicazione del bando di gara, affidamento dei lavori e sottoscrizione del contratto **gg.120**
Tempo necessario per consentire l'avvio dei lavori.....gg.240
- Esecuzione dei lavori e collaudo**gg.360**

□ 12 – ELABORATI DI PROGETTO

Tavola 1 – Relazione tecnica illustrativa

Tavola 2 – Calcolo sommario della spesa

Tavola 3 – Quadro economico di progetto

Tavola 4 – Inquadramento generale, Estratto mappa, Estratto P.G.T.

Tavola 5 – Planimetria generale

Tavola 6 – Pianta piano terra, piano primo, sezioni – *esistente*

Tavola 7 – Rilievo fotografico – prospetti – *esistente*

Tavola 8 – Pianta piano terra, piano primo, sezioni – *confronto*

Tavola 9 – Pianta piano terra, piano primo – *progetto*

Tavola 10 – Prospetti e sezioni – *progetto*

Tavola 11 – Cronoprogramma

Albate, 10 luglio 2015

I progettisti :

dr. arch. Giuseppe Raineri VIMERCATI

dr. ing. Marta VIMERCATI