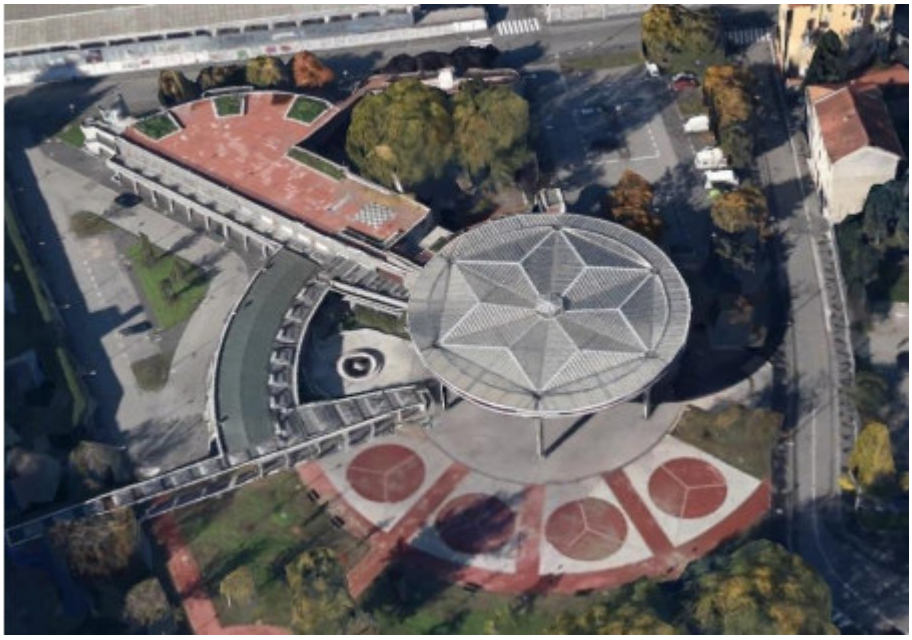
Milano

Comune di Milano

DIREZIONE TECNICA E ARREDO URBANO

COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE - BARRIO'S SITO IN PIAZZA DONNE PARTIGIANE (VIA BOFFALORA 116)



AREA EDILIZIA SOCIO ASSISTENZIALE PPP E CCV

IL TECNICO
Chiara Pellicani arch.

Chiara Alessandra Pellicani
Comune di Milano
Funzionario dei Servizi Tecnici
06.02.2025 19:25:47 GMT+01:00

IL DIRIGENTE
Responsabile dell' Unità Presidio e Sviluppo Interventi di Edilizia Socio Assistenziale
Andrea Bottin arch.

Andrea Bottin
Comune di Milano
Dirigente
07.02.2025 10:30:38 GMT+02:00

AREA GESTIONE IMPIANTI

IL DIRIGENTE
Responsabile dell' Unità Coordinamento e Manutenzione Impianti
Claudio Bressan ing.

CLAUDIO BRESSAN
Comune di Milano
Dirigente
11.02.2025 17:24:58 GMT+01:00

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Rev.	**Data**	**Descrizione**	**Rev.**	**File**

SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO CQY CERTIQUALITY UNI EN ISO 9001:2015
CERTIQUALITY È MEMBRO DELLA CONFEDERAZIONE CISQ

INDICE

1 PREMESSA 3

2 LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE E SUA ARTICOLAZIONE VOLUMETRICA 3

3 DESCRIZIONE DELLE COMPONENTI EDILI PRINCIPALI 7

3.1 COPERTURA IN STRUTTURA METELLICA – (Spazio U) : 7
3.1.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILI 7
3.1.2 Criticità edili – (spazio U) 8
3.2 I FABBRICATI (volumi Y, V, W, T, Z) 10
3.2.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILI 10
3.2.2 CRITICITA' EDILI 12
3.3 PORTICATI 13
3.3.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILI 13
3.3.2 CRITICITA' EDILI 15
3.4 DISTRIBUZIONI VERTICALI DALLO SPAZIO PUBBLICO 15
3.4.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILIZIE 15
3.4.2 CRITICITA' EDILI 19

4 LOCALIZZAZIONE DEGLI SPAZI OGGETTO DI CONCESSIONE 20

4.1 PIANO INTERRATO (SPAZI COMUNI A SERVIZIO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI) 20
4.2 PIANO TERRA 21
4.3 PRIMO PIANO 22
4.4 COPERTURA 23

5 DESCRIZIONE DELLE COMPONENTI EDILIZIE PRINCIPALI DEI LOCALI OGGETTO DI CONCESSIONE E CRITICITA' 24

5.1 SALA TEATRO E LOCALI DI SERVIZIO – PIANO TERRA - B1 24
5.1.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILIZIE 24
5.1.2 CRITICITA' EDILIZIE 24
5.2 SPAZIO BAR E LOCALI DI SERVIZIO – PIANO TERRA - B2 25
5.2.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILIZIE 25
5.2.2 CRITICITA' EDILIZIE 26
5.3 BUSSOLA DI INGRESSO AL PRIMO PIANO 26
5.3.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILIZIE (nella generalità vedi cap. 2.4.1 per quanto riguarda il nucleo di distribuzione verticale n. 1) 26
5.3.2 CRITICITA' EDILIZIE (nella generalità vedi cap. 2.4.2 per quanto riguarda il nucleo di distribuzione verticale n. 1) 26
5.4 AULE/LABORATORI E LOCALI DI SERVIZIO – PRIMO PIANO – B4 27
5.4.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILIZIE 28
5.4.2 CRITICITA' EDILIZIE 28
5.5 PALESTRINA/SALA MUSICA E SERVIZIO IGIENICO – PRIMO PIANO – B5 29
5.5.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILIZIE 29
5.5.2 CRITICITA' EDILIZIE 30
5.6 LOCALE ACCESSORIO/LOCALE PROIEZIONISTA – PRIMO PIANO – B6 30
5.6.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILIZIE 30
5.6.2 CRITICITA' EDILIZIE 30

6 IMPIANTI A SERVIZIO DEI LOCALI OGGETTO DI CONCESSIONE 30

6.1 DESCRIZIONE DELLE COMPONENTI IMPIANTISTICHE 30
6.1.1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO 30
6.1.2 IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO ACQUE BIANCHE 31
6.1.3 IMPIANTI ELETTRICI 31
6.2 CRITICITA' IMPIANTISTICHE 31
6.2.1 CRITICITA' IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO 31
6.2.2 CRITICITA IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI 31

7 STRUTTURE 31

8 ANTINCENDIO 32

9 INFORMAZIONI AGGIUNTIVE ED ALLEGATI 32

9.1 INFORMAZIONI AGGIUNTIVE 32
9.2 ALLEGATI 32

1 PREMESSA

Il seguente documento, frutto dalla conoscenza del fabbricato maturata nel tempo e derivante da sopralluoghi e sondaggi in loco, rappresenta una analisi dello stato di consistenza e di manutenzione, finalizzato a rappresentarne lo stato di conservazione ed a individuare gli interventi manutentivi necessari al suo utilizzo/valorizzazione con riferimento alla sua funzione attuale.

Gli interventi suggeriti sono da intendersi come un'ipotesi di corretta manutenzione straordinaria dell'immobile e comprendono una prima valutazione degli adempimenti di legge obbligatori nella fattispecie della manutenzione straordinaria di fabbricato di proprietà pubblica adibito a servizio pubblico, aperto al pubblico.~~\\~~In fase di elaborazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica gli interventi a seguito elencati potranno, quindi essere diversamente declinati/definiti anche in funzione delle attività che ivi saranno previste.

Le attività di manutenzione dell'immobile dovranno essere precedute da una analisi dettagliata dei luoghi nonché dalle verifiche strutturali descritte nel cap. 7, valutazione del rischio incendio, relazione tecnica antincendio e progettazioni di Legge come descritto nel cap. 8

Restano ferme ed impregiudicate la necessità di "messa in sicurezza" dei luoghi anche rispetto alle componenti minute, la risoluzione delle infiltrazioni descritte nel cap. 3.2.2. oltre che alla facoltà di ipotizzare eventuali ulteriori proposte di valorizzazione della struttura

2 LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE E SUA ARTICOLAZIONE VOLUMETRICA

Il complesso sorge alla periferia Sud della Città, nelle vicinanze dell'Ospedale San Paolo, ed idealmente serve la porzione di territorio collocata all'interno del Municipio 6 dal quartiere Barona al quartiere di Edilizia residenziale pubblica Sant' Ambrogio in zona a media densità edilizia ed a traffico sostenuto.

La zona è servita dai mezzi pubblici di superficie ed è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali e di servizi del terziario avanzato.

L'insediamento oggetto di valutazione risulta collaudato nel 1997 ed è stato realizzato all'interno di un programma di interventi di riqualificazione e riorganizzazione delle periferie a partire dalla fine degli anni '80 del 1900.

IMMAGINE 0: FOTO AEREA – in rosso localizzazione nel tessuto urbano

L'edificio ha forma complessa ed è articolato in corpi di fabbrica di diverse altezze che convergono anche attraverso spazi porticati verso la piazza centrale (oggi Piazza Donne Partigiane) dominata da una imponente copertura ad ombrello.

Il complesso, noto anche come Barrio's, è composto da due piani fuori terra e da un piano interrato ove sono installati gli impianti tecnologici (condizionamento e riscaldamento) che servono l' l'intero fabbricato. si articola come segue:

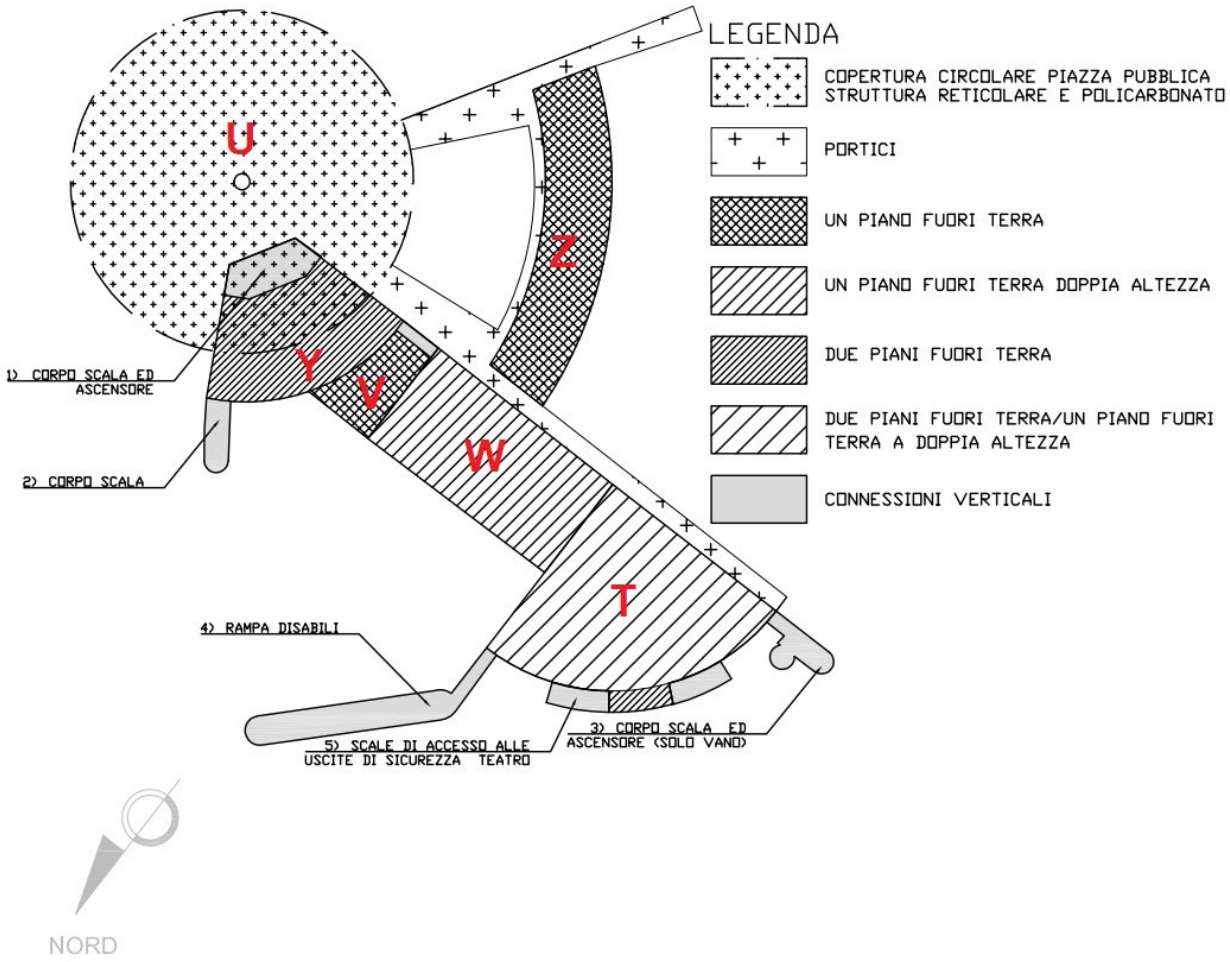


IMMAGINE 1: SCHEMA PLANIVOLUMETRICO (FUORI SCALA)

- **Volume Y**: di due piani fuori terra servito dal corpo scala ed ascensore contenuta nella bussola di ingresso che ha funzione di distribuzione verticale n. 1).
- **Volume V:** di un piano fuori terra collegato ai locali collocati a Piano Terra dei volumi Y e W
- **Volume W:** volume di un piano fuori terra a doppia altezza, collegato ai locali a piano terra dei corpi V e Y.
- **Volume T**: corpo di fabbrica non connesso al corpo W. La parte centrale consta in un piano fuori terra a doppia altezza connesso direttamente alle due ali (che si trovano in corrispondenza dei due raggi dell'arco di cerchio) di un piano fuori terra di servizio al locale principale. Il secondo piano è limitato al volume corrispondente a quello delle due "ali". L'accesso a questo volume ed al lastrico solare a copertura dei corpi W e T è dato, dalla rampa di accesso disabili 4) e da una scala e vano ascensore (ascensore non presente) 3).
- **Spazio U**: tettoia a copertura di piazza Donne Partigiane e, parzialmente, del corpo di fabbrica Y. La piazza è spazio pubblico aperto e coperto pensato per accogliere attività sportive, musicali ed artistiche di quartiere aperte alla cittadinanza, oltre che "ingresso" pedonale alle varie attività che si svolgono all'interno del fabbricato.

- **Volume Z**: corpo di fabbrica di un piano fuori terra, totalmente indipendente rispetto all'organismo principale ed a questo connesso attraverso passaggi porticati
- **Distribuzione verticale n. 1):** ad uso esclusivo dei servizi collocati al primo piano, consiste in una bussola di ingresso all'interno della quale sono collocate la scala (da piano -1 a +2 corpo Y) ed ascensore che serve il piano terra, il primo ed il secondo piano del corpo Y. Il volume della bussola al Piano Terra svetta fino al secondo piano dove da accesso al lastrico solare copertura del corpo Y che è collegato a sua volta tramite rampa a scendere ai lastrici solari W ed Y.
- **Distribuzione verticale n. 2):** scala a cielo aperto di servizio con accesso diretto dallo spazio pubblico, porta al piano primo ed al lastrico solare di copertura del corpo Y.
- **Distribuzione verticale n. 3):** scala a cielo aperto e vano ascensore (ascensore non presente), con accesso diretto dallo spazio pubblico, collocati sullo spigolo ovest del volume T. Anch'essi portano al secondo piano del corpo T ed al lastrico solare a copertura dei corpi T e W (che si trovano alla stessa quota) e che sono connessi tramite rampa a salire (adiacente al corpo V) al lastrico solare del corpo Y.
- **Distribuzione verticale n. 4)** rampa di accesso disabili a cielo aperto con accesso diretto dallo spazio pubblico collocata sullo spigolo a Nord del volume T. Porta al secondo piano del corpo T ed al lastrico solare a copertura dei corpi T e W (che si trovano alla stessa quota) che sono connessi tramite rampa a salire al lastrico solare del corpo Y.
- **Distribuzione verticale n. 5)** scale di emergenza a servizio del teatro, con accesso diretto allo spazio pubblico.

3 DESCRIZIONE DELLE COMPONENTI EDILI PRINCIPALI

3.1 COPERTURA IN STRUTTURA METELLICA – (Spazio U) :

3.1.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILI

La struttura che copre la piazza Donne Partigiane consta di un'ardita composizione di travi reticolari in acciaio imbullonate e saldate sorrette da imponenti colonne in acciaio cavo. Trattasi di struttura composta da sei travi principali, disposte a raggera, poggianti su un pilastro centrale e sei pilastri perimetrali (posizionati su una circonferenza di diametro 40 m) aventi altezza pari a 10 m e da travi secondarie ortogonali alle medesime, rigidamente a queste collegate e mutualmente controventatesi. I pilastri sono incastrati alla base su plinti in cemento armato poggianti su opportuna palificata costituita da pali di tipo Frankl.

Le colonne sono protette da un rivestimento in mattoni forati (che ingloba i pluviali di raccolta acque piovane) e sono finite con pannelli in alluminio preverniciato.

La copertura in pannelli di policarbonato compatto integra i canali di gronda che convergono in corrispondenza dei pilastri.

La pavimentazione della piazza è realizzata in materiali naturali a disegno con predominanza di lastre di sienite e granito rosa con finiture di diversa tipologia.

Il tamponamento frontale della copertura circolare in pannelli metallici era in origine dotato di pannelli luminosi Led, in parte asportati ed in parte ancora in opera ma non funzionanti.

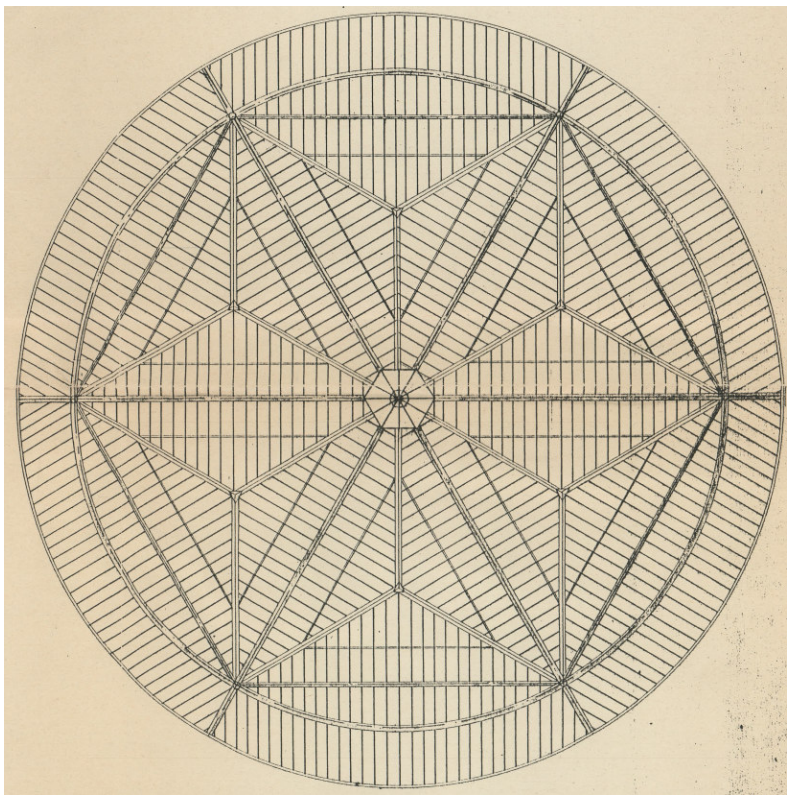


IMMAGINE 2 pianta della copertura Piazza (dagli atti di fabbrica)

IMMAGINE 3

IMMAGINE 4

IMMAGINE 5

IMMAGINE 6

IMMAGINE 7

IMMAGINE 8

3.1.2 Criticità edili – (spazio U)

L'accesso alla copertura per la manutenzione è possibile solo con la formazione di apprestamenti provvisori (ponteggio tubo giunto) in quanto non è presente alcun Dispositivo di Protezione Collettiva. Per le attività di manutenzione sarebbe opportuno fosse progettato e realizzato un apprestamento fisso in modo da predisporre accesso protetto ai lavoratori per permettere gli ordinari interventi manutentivi e di riparazione.

La struttura che compone la copertura necessiterebbe di verifica del grado di ossidazione delle componenti in acciaio, tiraggio delle bullonature, verifica

dell'affrancamento dei fari di illuminazione, rifacimento dei canali di gronda, sostituzione dei pannelli in policarbonato compatto oltre che pulizia e riverniciatura della struttura in acciaio. Sarebbero inoltre da prevedersi gli interventi alla verifica della tenuta delle vasche di raccolta acque piovane collocate in corrispondenza dei pilastri, dei bocchettoni, verifica del funzionamento nonché dell'integrità dei pluviali e della rete orizzontale sottotraccia di smaltimento acque piovane.

Sarebbe inoltre necessario verificare l'affrancamento dei pannelli metallici di tamponamento frontale della copertura oltre che dei pannelli luminosi Led.

IMMAGINE 9

IMMAGINE 10

IMMAGINE 11

IMMAGINE 12

La pavimentazione in materiali naturali è in generale in buone condizioni ma necessiterebbe di revisione puntuale di piccole porzioni.

3.2 I FABBRICATI (volumi Y, V, W, T, Z)

3.2.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILI

La struttura portante dei fabbricati è in cemento armato, quella verticale composta da setti o pilastri e quelle orizzontali in travi in cemento armato gettate in opera. I solai sono nella generalità in predalles.

Il rivestimento di facciata è in lastre di sienite a "zoccolatura" fino a due metri circa che per la parte restante, è composto da pannelli in alluminio preverniciato.

I serramenti esterni sono in allumino con vetrocamera; soglie, davanzali ed imbotti in sienite.

In corrispondenza di alcune porte del piano terra, con accesso diretto allo spazio pubblico, di quelle al primo piano e degli accessi al piano copertura dalle scale con accesso diretto dallo spazio pubblico sono presenti cancelli di sicurezza in ferro verniciato a battente.

IMMAGINE 13

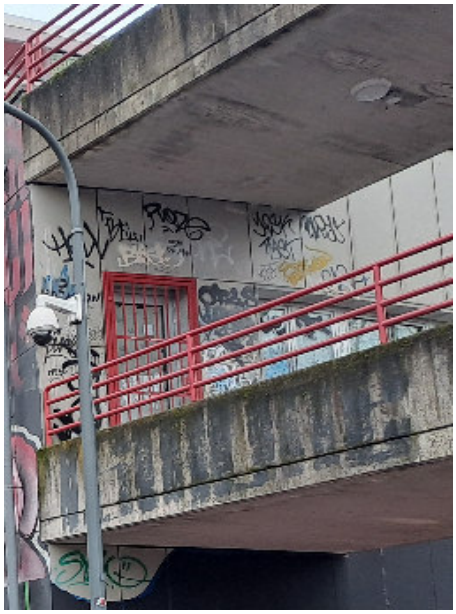


IMMAGINE 14

Le pavimentazioni "di servizio" che seguono il perimetro del fabbricato (escluse le porzioni porticate, Piazza Donne Partigiane e la piazzetta antistate il corpo Z) sono in gres rosso.

IMMAGINE 15

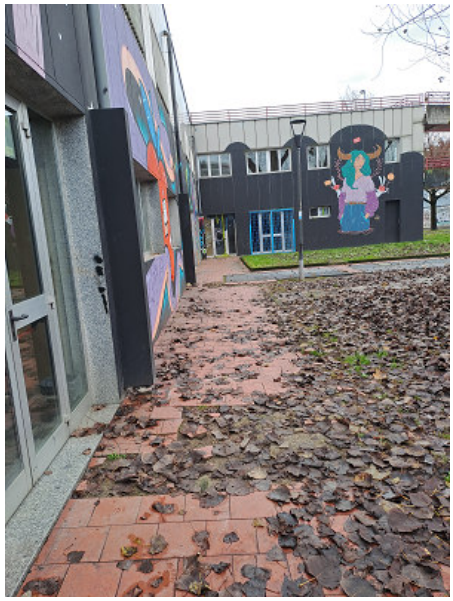


IMMAGINE 16

La copertura dei corpi Y, V ,W e T è piana e protetta a coronamento da cordolo in cemento armato, finito con copertina in granito rosa e parapetto in ferro verniciato. Quella dei corpi Y, W-T in origine era un lastrico solare praticabile, per questo motivo è finita con pavimentazione in gres porcellanato antisdrucciolo ingelivo, in parte oggi rimosso per analisi dell'esistente funzionale alla risoluzione di problematiche infiltrative. I pluviali di smaltimento delle acque piovane che servono i lastrici solari Y, V e T sono esterni e spesso non dotati di pozzetto di ispezione in corrispondenza dell'immissione nella rete di scarico delle acque piovane sottotraccia.

IMMAGINE 17

IMMAGINE 18

IMMAGINE 19

La copertura del corpo Z si differenzia da quelle del fabbricato principale in quanto metallica doppia falda con inclinazione minima mascherata dal coronamento del fabbricato e dal porticato antistante gli spazi. I pluviali della copertura Z sono incassati.

IMMAGINE 20

IMMAGINE 21

3.2.2 CRITICITA' EDILI

Lastrici solari corpi V, W e T.

La struttura è stata interessata, nel tempo, da fenomeni di infiltrazione risolti parzialmente tramite interventi di manutenzione straordinaria.
A prescindere dall'utilizzo pubblico del lastrico sarà necessario prevedere opere di rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura mediante demolizione di pavimento, sottofondi, guaine, rivestimento muretto di coronamento per arrivare alla risoluzione definitiva dei fenomeni infiltrativi presenti ai piani sottostanti. A seguire sarà necessario prevedere il rifacimento dei massetti di pendenza, sottofondo, impermeabilizzazioni, imbocchi ai pluviali. Dovranno essere rivisti i pluviali con l'inserimento di sfiato, formazione di nuovi pozzetti sifonati al piede del fabbricato e collegamento alla rete di scarico orizzontale delle acque meteoriche. Anche

quest'ultima necessiterà di verifica della funzionalità a cui, se necessario dovranno seguire opere di rifacimento.
Se si intenderà mantenere praticabile i lastrici solari a copertura dei corpi V, W, T, oltre all'attività manutentiva, sarà necessario completare quanto sopra descritto con la posa di idonea pavimentazione, finitura dei muretti del cordolo di coronamento, verifica di tenuta dei parapetti in ferro che devono essere resi non scalabili.

I serramenti esterni in allumino che appaiono nella generalità in buone condizioni, potrebbe essere comunque necessaria una revisione leggera. Fanno eccezione i serramenti del retro del corpo Z che sono stati tamponati e devono essere revisionati/sostituiti se si riterra' necessario riaprirne le luci.

Non appaiono urgenti e necessari **interventi in facciata**, se non qualche ripristino localizzato.

I cancelli di sicurezza in ferro verniciato a battente presentano punti di ossidazione pertanto potrebbe essere necessaria la loro revisione, pulizia e riverniciatura.

Sarebbe necessaria la demolizione delle attuali **pavimentazioni** in gres rosso **"di servizio"** che seguono il perimetro del fabbricato (escluse le porzioni porticate, Piazza Donne Partigiane e la piazzetta antistate il corpo Z) inclusi i sottofondi e rifacimento di nuovo sottofondo e pavimentazione, congiuntamente alla creazione dei nuovi pozzetti sifonati sopracitati e del loro collegamento alla rete.

3.3 PORTICATI

3.3.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILI

Struttura portante pilastro trave, copertura piana rivestita in guaina e luci a solaio tamponate con serramenti con sagoma a diamante realizzate con lastre in policarbonato su telaio in alluminio leggero.

Il rivestimento dei pilastri è in lastre di sienite a "zoccolatura" fino a due metri circa per la parte restante composto da pannelli in alluminio preverniciato, come l'elemento frontale a coronamento.

Le pavimentazioni degli spazi di connessione orizzontali porticati e dell'area di fronte al fabbricato Z sono in lastre di sienite e granito rosa, in continuità con quelle di Piazza Donne Partigiane (spazio U).

IMMAGINE 22

IMMAGINE 23

IMMAGINE 24

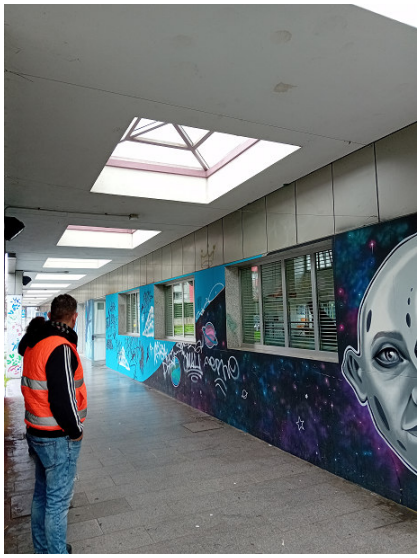


IMMAGINE 25

IMMAGINE 26

3.3.2 CRITICITA' EDILI

Le parti porticate ed aperta antistanti il bar, attualmente non presentano particolari criticità.

La **pavimentazione** in materiali naturali è nella generalità in buone condizioni ma necessita di integrazione puntuale di piccole porzioni delle lastre in sienite. Le lastre in sienite dovranno essere integrate anche per le porzioni in cui sarà necessaria la demolizione funzionale alla posa dei pozzetti sifonati (pluviali), ed in corrispondenza della conseguente creazione del collegamento di questi alla rete di smaltimento delle acque meteoriche sottotraccia.

3.4 DISTRIBUZIONI VERTICALI DALLO SPAZIO PUBBLICO

3.4.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILIZIE

Distribuzione verticale n. 1): La struttura del nucleo di distribuzione verticale 1, è l'unico chiuso con accesso diretto dallo spazio pubblico ed è in cemento armato gettato in opera. Il vano scale è chiuso dell'ultima rampa di accesso al secondo piano e di conseguenza alla terrazza.

Pavimento e boiserie in granito rosa in ottime condizioni.

Controsoffito in doghe metalliche.

Al Piano terra porte e maniglioni antipanico in buone condizioni, al secondo piano in pessime condizioni.

IMMAGINE 27

IMMAGINE 28

IMMAGINE 29

IMMAGINE 30

La struttura dei tre **nuclei di distribuzione verticale (2,3,4,5**), sono aperti (piove) e_con accesso diretto dallo spazio pubblico sono in cemento armato gettato in opera a vista.

Il parapetto è per la parte bassa in cemento armato a vista finito con copertina in granito rosa e completato con parapetto in ferro verniciato.

Distribuzione verticale n. 2): collocata in corrispondenza dello spigolo nord ovest del fabbricato Y, scala a cielo aperto di servizio con accesso diretto dallo spazio pubblico, porta al piano primo ed al lastrico solare di copertura del corpo Y.
Le pedate, le alzate, lo zoccolino, i pianerottoli e gli sbarchi, sono pavimentati in senite a lastre.

IMMAGINE 31

IMMAGINE 32

IMMAGINE 33

Distribuzione verticale n. 4): rampa di accesso disabili a cielo aperto con accesso diretto dallo spazio pubblico collocata sullo spigolo a Nord-Ovest e del volume T. La stessa è finita con strato di usura in pastina di stampata a lisca di pesce.

Porta al primo e secondo piano del corpo T ed al lastrico solare a copertura dei corpi T e W (che si trovano alla stessa quota) che sono connessi tramite rampa a salire al lastrico solare del corpo Y.

IMMAGINE 34

IMMAGINE 35

IMMAGINE 36

Distribuzione verticale n. 3) scala a cielo aperto e vano ascensore (ascensore non presente), con accesso diretto dallo spazio pubblico, collocati sullo spigolo ovest del volume T.

Anch' essi portano al secondo piano del corpo T ed al lastrico solare a copertura dei corpi T e W (che si trovano alla stessa quota) e che sono connessi tramite rampa a salire (adiacente al corpo V) al lastrico solare del corpo Y.

Le pedate, le alzate, lo zoccolino, i pianerottoli e gli sbarchi, sono pavimentati in senite a lastre.

IMMAGINE 37

IMMAGINE 38

IMMAGINE 39

IMMAGINE 40

IMMAGINE 41

Distribuzione verticale n. 5) scale di emergenza a servizio del teatro, con accesso diretto che porta allo spazio pubblico.

Le pedate, le alzate e gli sbarchi, sono pavimentati in senite a lastre.

IMMAGINE 42

IMMAGINE 43

3.4.2 CRITICITA' EDILI

Gli accessi al **nucleo di distribuzione verticale 1:** a piano terra necessitano di revisione leggera sarà quindi necessaria revisione generale con sostituzione dei maniglioni antipanico se non sono presenti Certificazioni di conformità o omologhe e dichiarazione di corretta posa; a piano 2° (accesso alla terrazza) necessitano di sostituzione.
Il parapetto in ferro della rampa di accesso al secondo piano deve essere reso non scalabile.

La struttura dei tre nuclei di distribuzione verticale n. 2, 3, 4 con accesso diretto dallo spazio pubblico in cemento armato gettato in opera a vista presentano evidenti aree di affioramento ed ossidazione dei ferri di armatura.

La rampa disabili, **nucleo di distribuzione verticale n. 4** presenta fenomeni di flessione delle solette a sbalzo.
Di conseguenza è necessario sia operata una verifica strutturale sui tre elementi a cui dovranno seguire i necessari ripristini/rinforzi strutturali oltre che una pulizia generale.

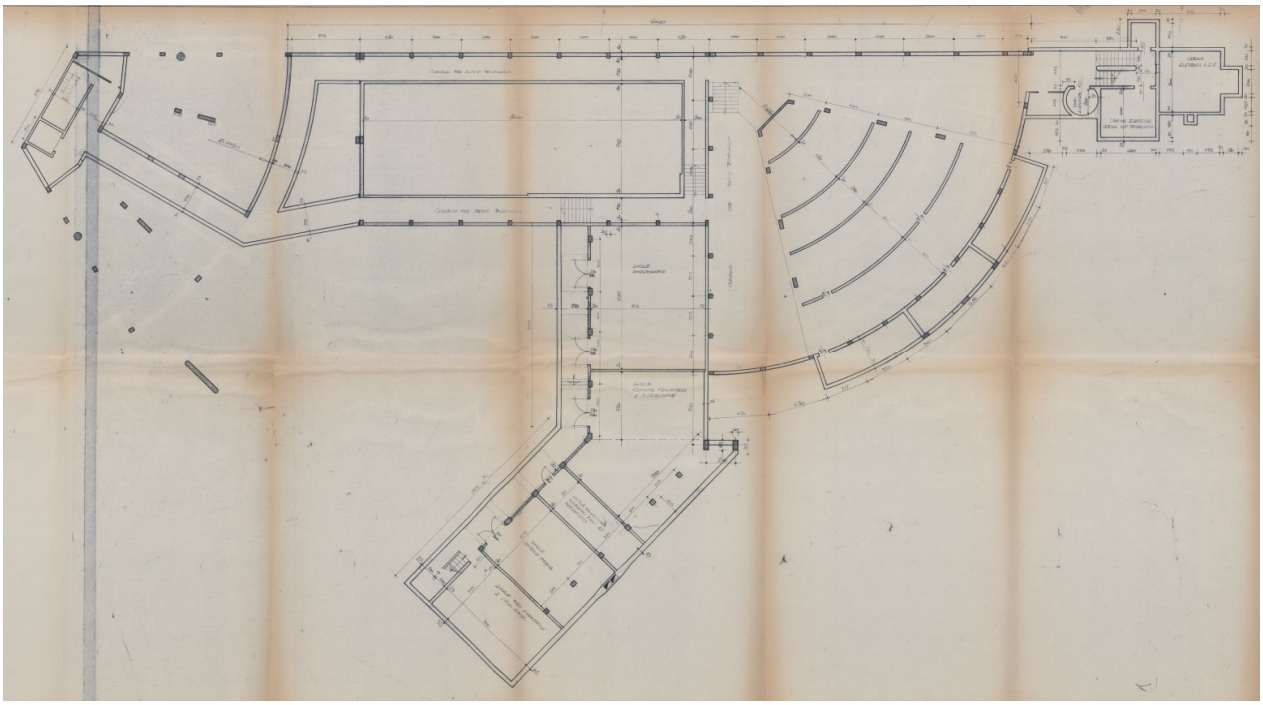
Porzioni in senite delle Distribuzioni verticali n. 2, 4, 5: necessitano di ripristini.

Tutte le distribuzioni verticali necessitano di verifica di tenuta dei **parapetti in ferro** che devono essere resi non scalabili.

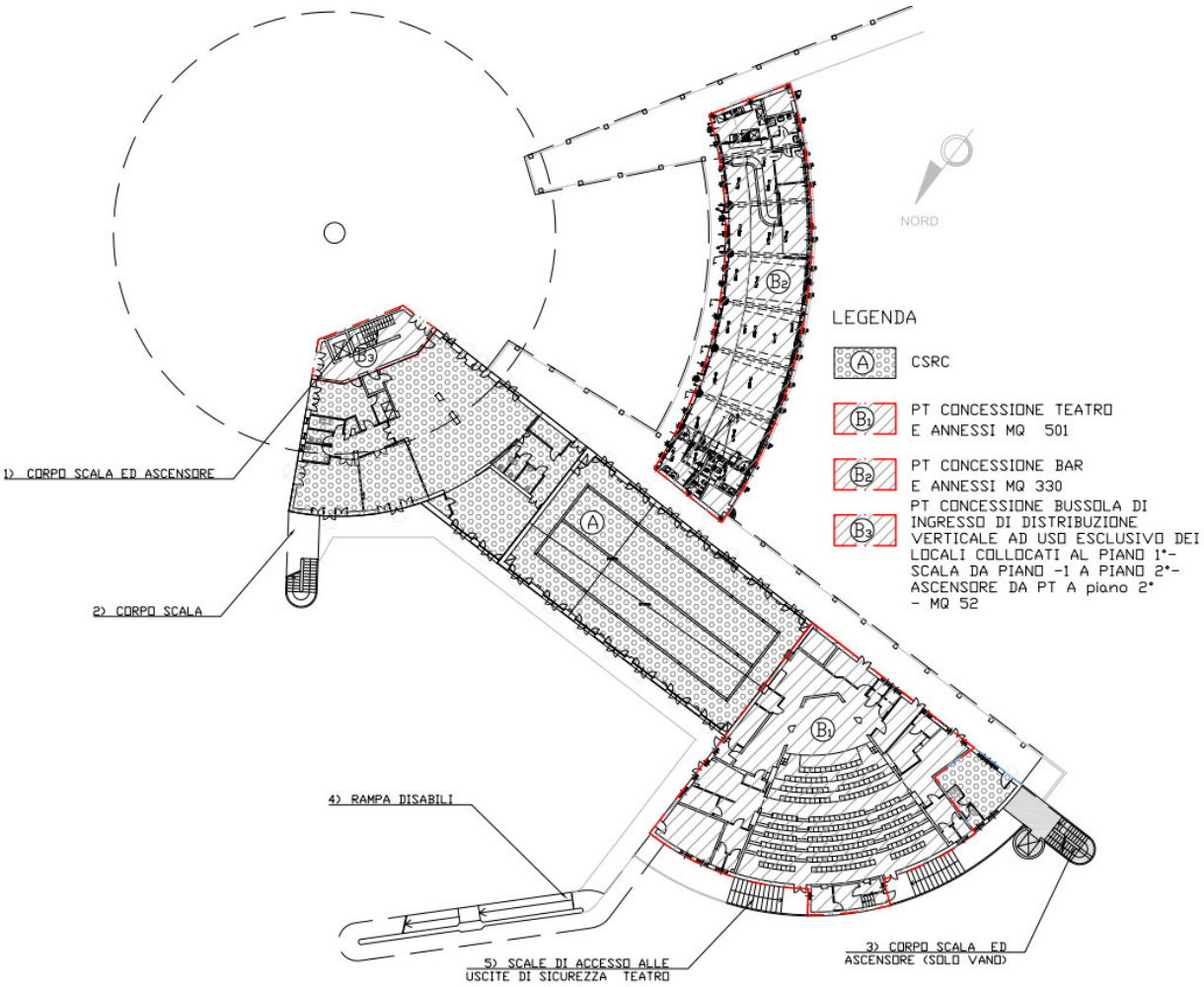
4 LOCALIZZAZIONE DEGLI SPAZI OGGETTO DI CONCESSIONE

La Direzione Welfare e salute intende affidare in concessione a titolo oneroso gli spazi identificati nelle seguenti planimetrie e nominati con le attuali destinazioni d'uso:

4.1 **PIANO INTERRATO** (SPAZI COMUNI A SERVIZIO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI)

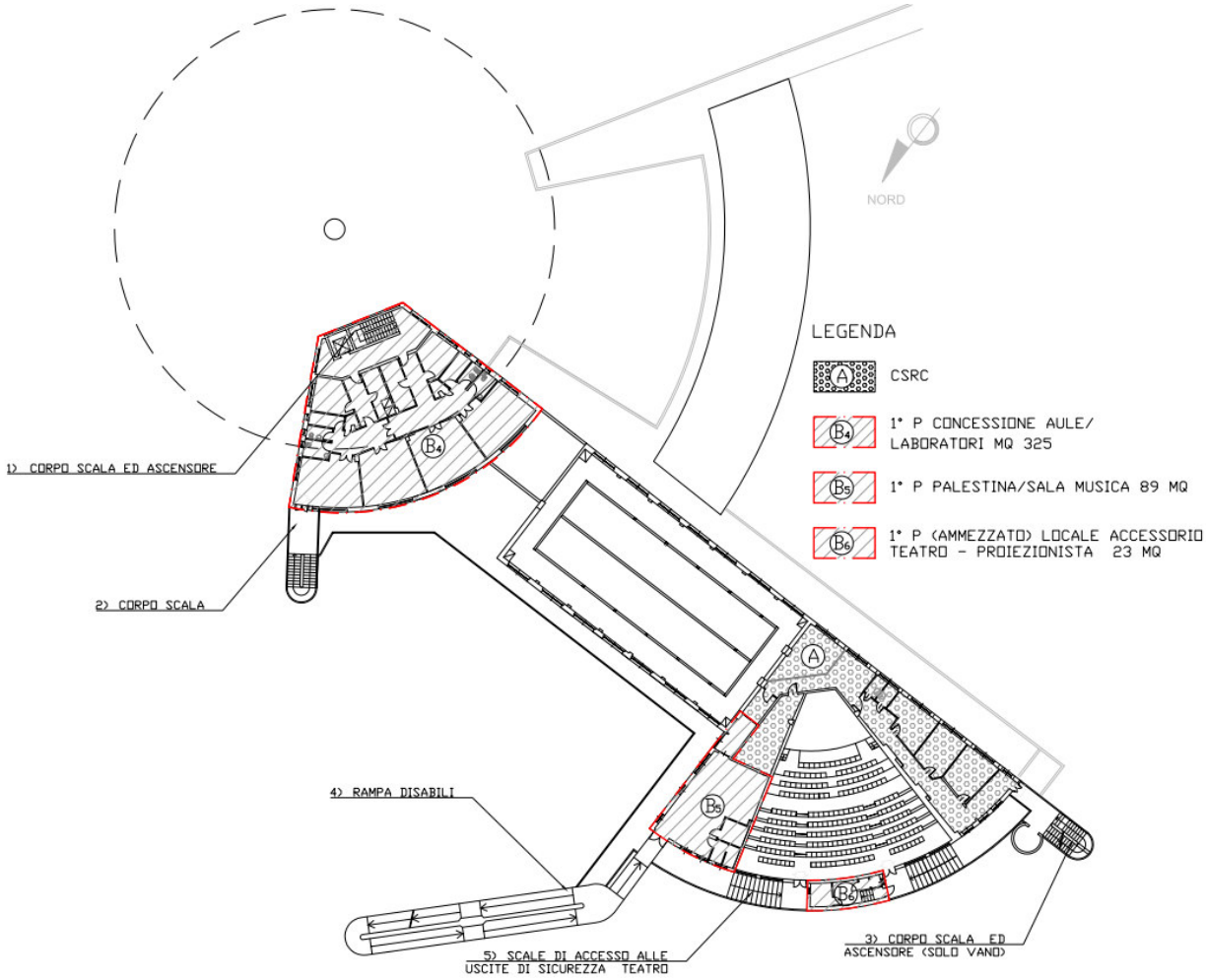


4.2 PIANO TERRA



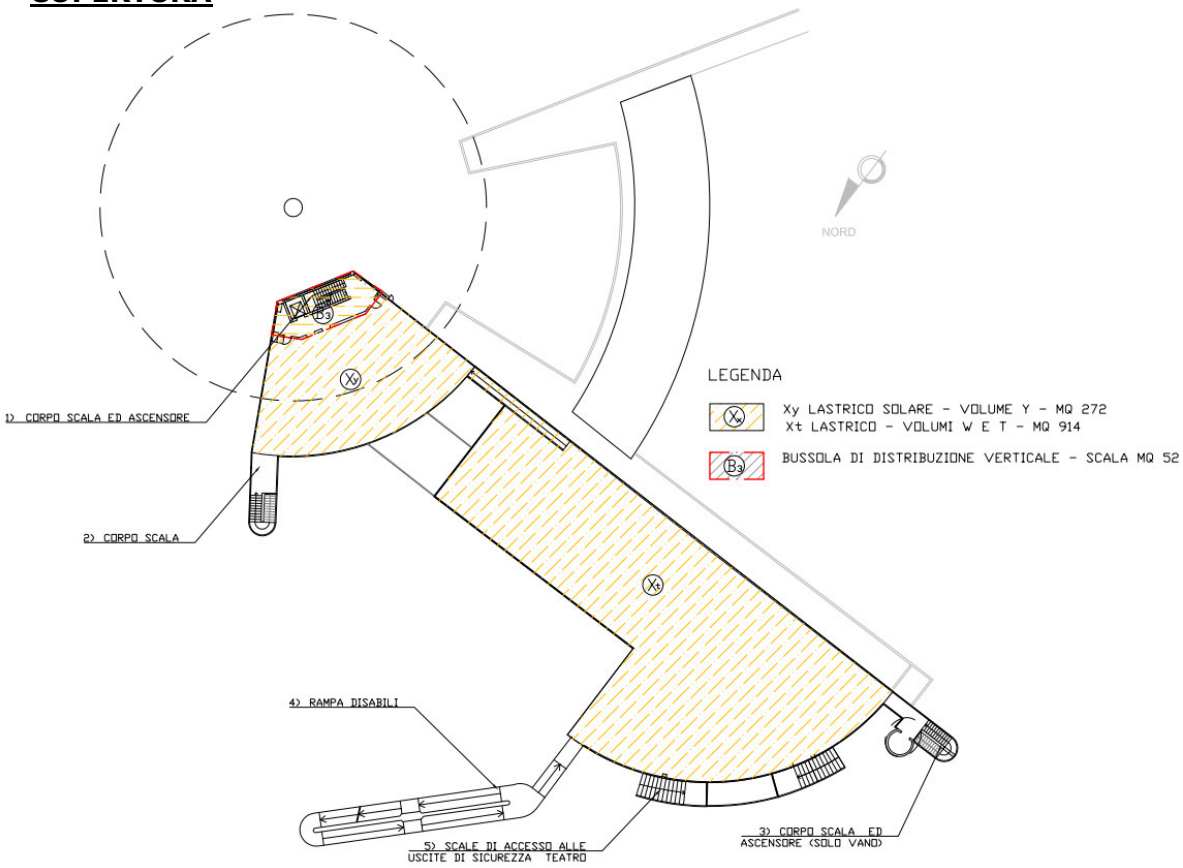
- **B1 SALA TEATRO E LOCALI DI SERVIZIO collegati alla attività principale mq 501.**
- **B2 SPAZIO BAR E LOCALI DI SERVIZIO collegati alla attività principale mq 330.**
- **B3 INGRESSO AI PIANI SUPERIORI del fabbricato Y per mq 52,00.**

4.3 PRIMO PIANO



- **B4 AULE/LABORATORI E LOCALI DI SERVIZIO mq 325.**
- **B5 PALESTRINA/SALA MUSICA E SERVIZIO IGIENICO mq 89.**
- **B6 LOCALE ACCESSORIO/LOCALE PROIEZIONISTA per mq 23.**

4.4 COPERTURA



- **Xy LASTRICO SOLARE (VOLUME Y) mq 272.**
- **Xt LASTRICO SOLARE (VOLUMI W E T) mq 914.**
- **B3 BUSSOLA DI DISTRIBUZIONE VERTICALE - scala del fabbricato Y per mq 52,00.**

5 DESCRIZIONE DELLE COMPONENTI EDILIZIE PRINCIPALI DEI LOCALI OGGETTO DI CONCESSIONE E CRITICITA'

5.1 SALA TEATRO E LOCALI DI SERVIZIO – PIANO TERRA - B1

IMMAGINE 44

IMMAGINE 45

IMMAGINE 46

5.1.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILIZIE

La sala teatro contiene n. 215 posti a sedere.
Descrizione delle componenti edilizie principali:

- Alzate pedate e pavimentazioni in granito rosa in buone condizioni.
- Controsoffitto in pannelli Armstrong contenenti fav pericolose.
- I serramenti interni sono in alluminio con pannello tamburato con finitura laminata.
- Le uscite di sicurezza appaiono funzionanti.

5.1.2 CRITICITA' EDILIZIE

- Necessita di una **ristrutturazione complessiva della sala teatro** e degli spazi accessori comprensiva degli adeguamenti funzionali all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (presentazione SCIA antincendio ed ottenimento del CPI).
- **Bonifica di controsoffitti in pannelli Armstrong** contenenti fav pericolose.
- **Uscite di sicurezza**, sarà necessaria revisione generale con sostituzione dei maniglioni antipanico se non sono presenti

Certificazioni di conformità o omologhe e dichiarazione di corretta posa.

- **Servizi igienici** necessitano di manutenzione ed è necessaria la creazione di uno o più servizi igienici per diversamente abili.

5.2 SPAZIO BAR E LOCALI DI SERVIZIO – PIANO TERRA - B2

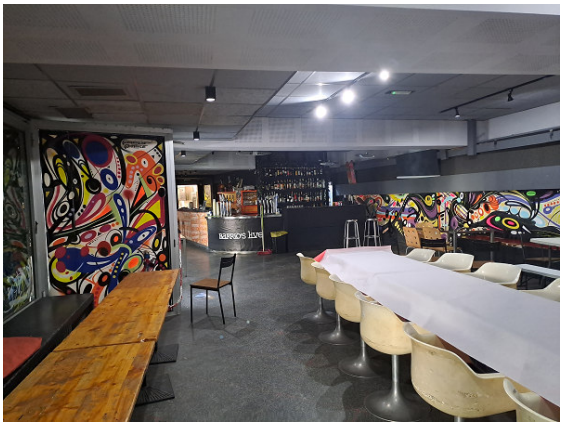


IMMAGINE 47

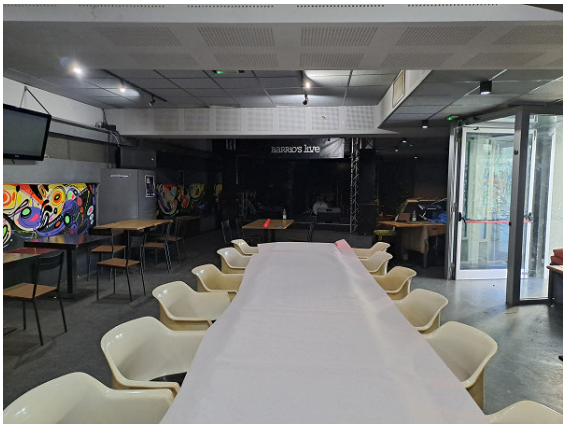


IMMAGINE 48

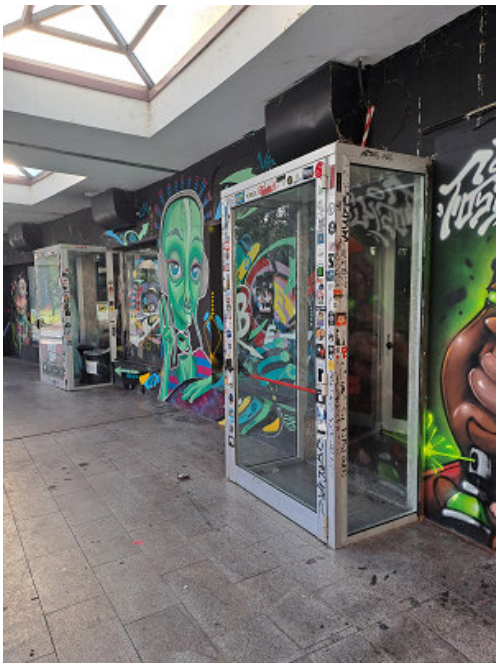


IMMAGINE 49

5.2.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILIZIE

Descrizione delle componenti edilizie principali:

- Pavimentazioni in resina in buone condizioni.
- Controsoffitto in: pannelli Armstrong (non è stata condotta ricerca di fav pericolose) e porzioni orizzontali e verticali in cartongesso continuo in buone condizioni.
- I serramenti interni sono legno tamburato.
- Le uscite di sicurezza appaiono funzionanti.
- I servizi igienici sono in discrete condizioni.

5.2.2 CRITICITA' EDILIZIE

- **Uscite di sicurezza**, sarà necessaria revisione generale con sostituzione dei maniglioni antipanico se non sono presenti Certificazioni di conformità o omologhe e corretta posa.
- **Servizi igienici** necessitano di manutenzione.

5.3 BUSSOLA DI INGRESSO AL PRIMO PIANO

IMMAGINE 50

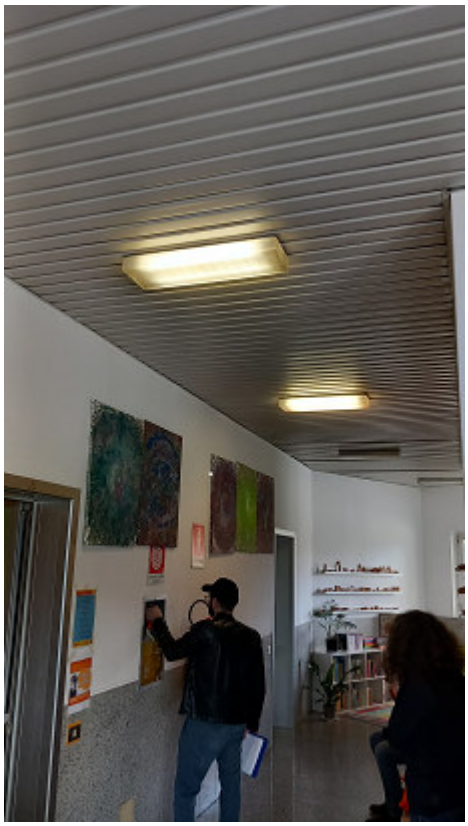


IMMAGINE 51

5.3.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILIZIE (nella generalità vedi cap. 2.4.1 per quanto riguarda il nucleo di distribuzione verticale n. 1)

- Controsoffitto in: doghe metalliche.
- Pavimento e boiserie in granito rosa in ottime condizioni.

5.3.2 CRITICITA' EDILIZIE (nella generalità vedi cap. 2.4.2 per quanto riguarda il nucleo di distribuzione verticale n. 1)

- Revisione leggera dei **controsoffitti in doghe metalliche**.

5.4 AULE/LABORATORI E LOCALI DI SERVIZIO – PRIMO PIANO – B4

IMMAGINE 52

IMMAGINE 53

IMMAGINE 54

IMMAGINE 55

IMMAGINE 56

IMMAGINE 57

5.4.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILIZIE

- Controsoffitto in: doghe metalliche in tutti gli spazi ad esclusione dei servizi igienici ed antibagni dove sono presenti controsoffitti in pannelli Armstrong contenenti fav pericolose.
- I serramenti interni sono in alluminio con anta tamburata finita con laminato.
- Le uscite dalle due unità immobiliari non sono dotate di maniglioni antipanico.
- I servizi igienici sono in discrete condizioni ma è presente una forte infiltrazione.

5.4.2 CRITICITA' EDILIZIE

- **Bonifica di pannelli Armstrong** dei servizi igienici e revisione dei controsoffitti in doghe metalliche.
- **Servizi igienici** necessitano di manutenzione incluso il risanamento degli intonaci e finitura. È necessaria la creazione di uno o più servizi igienici per diversamente abili.
- Valutazione se a seconda della funzione che assumeranno i locali sia necessaria posa di **maniglioni antipanico** (valutazione antincendio e RSPP) sulle porte di uscita dalle due unità immobiliari.

5.5 PALESTRINA/SALA MUSICA E SERVIZIO IGIENICO – PRIMO PIANO – B5

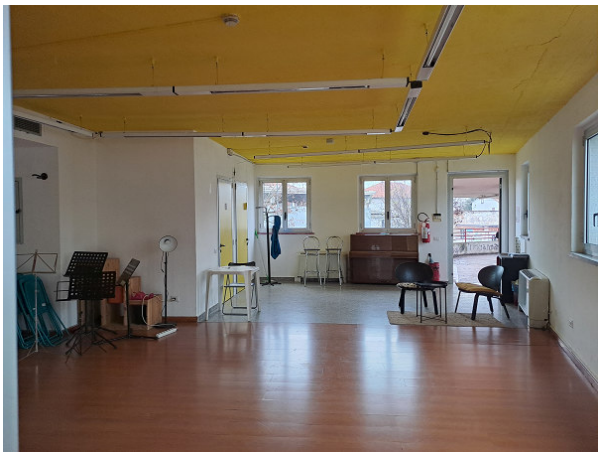


IMMAGINE 58

IMMAGINE 59

IMMAGINE 60

IMMAGINE 61

5.5.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILIZIE

- Il pavimento è in granito rosa, per una porzione del locale è stato sovrapposto pavimento laminato.
- Il plafone è in calcestruzzo a vista.
- I serramenti interni sono in alluminio con anta tamburata finita con laminato.
- L' uscita dalla unità immobiliare è dotata di maniglione antipanico.

- Il servizio igienico è in buone condizioni.

5.5.2 CRITICITA' EDILIZIE

- **Uscita di sicurezza**, sarà necessaria revisione generale con sostituzione dei maniglioni antipanico se non sono presenti Certificazioni di conformità o omologhe e corretta posa.
- Il locale, attualmente, ha come **unico accesso la rampa disabili** (nucleo di distribuzione verticale n. 4).
- Presenza di **corridoio** in continuità con la porzione concessa al Centro socio Ricreativo e culturale **attualmente sezionato con cancello estensibile.**

5.6 LOCALE ACCESSORIO/LOCALE PROIEZIONISTA – PRIMO PIANO – B6

5.6.1 DESCRIZIONE COMPONENTI EDILIZIE.

- In stato di semiabbandono.

5.6.2 CRITICITA' EDILIZIE

- Da ristrutturare in relazione alla sua destinazione futura.

6 IMPIANTI A SERVIZIO DEI LOCALI OGGETTO DI CONCESSIONE

6.1 DESCRIZIONE DELLE COMPONENTI IMPIANTISTICHE

6.1.1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

L'impianto di riscaldamento e condizionamento a servizio dell'edificio è di tipo centralizzato ed utilizza l'acqua di rete che alimenta il fabbricato come fluido vettore.
La distribuzione impiantistica è costituita dai seguenti circuiti:
- Circuito caldo freddo ventilconvettori teatro;
- Circuito caldo freddo ventilconvettori circolo anziani;
- Circuito batterie UTA;
- Circuito radiatori;
- Circuito ACS;

Il locale destinato a centrale termica è ubicato al piano interrato della piazza antistante l'edificio. All'interno sono posizionati n° 2 Generatori di Calore ad inversione di fiamma marca SEVESO modello 250 con potenzialità termica singola al focolare pari a 291 kW abbinati a bruciatori della ditta Riello. Complessivamente la potenzialità termica installata al focolare è pari a 582 kW.
In locale adiacente la centrale termica sono installate n° 4 Unità di Trattamento Aria al servizio delle seguenti zone:
- Centro Ricreativo;
- Bocciodromo;
- Locali adiacenti al teatro (area oggetto di convenzione);
- Teatro (area oggetto di convenzione).

La zona BAR è dotata di impianti di riscaldamento autonomo rifatti recentemente di cui non si ha a disposizione la documentazione. Per le altre

aree sopra descritte, sono a disposizione le DI.CO. degli impianti termici e di climatizzazione.

6.1.2 IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO ACQUE BIANCHE

Sono presenti n. 2 sistemi di evacuazione acque piovane, uno ubicato nella zona centrali tecnologiche piano interrato e l'altro nella zona contatori elettrici piano interrato

6.1.3 IMPIANTI ELETTRICI

L'impianto elettrico prende alimentazione dalla cabina elettrica di M.T. di proprietà di UNARETI ubicata a piano interrato.
Attualmente le aree oggetto della concessione sono alimentate da n° 4 contatori in parte promiscui con il CSRC come meglio sotto descritto:
N° 1 alimentazione Parti comuni (luci interrati, luci esterne, luci scale);
N° 1 alimentazione Teatro (B1), palestra, sala musica (B5): spazi ricompresi nella concessione e promiscua con Q.E. CSRC del piano primo;
N° 1 alimentazione impianti riscaldamento e condizionamento;
N° 1 alimentazione CSRC ubicato a piano terra, promiscua con Aule e laboratori a piano 1°(B4).
Il BAR ha alimentazione dedicata.

6.2 CRITICITA' IMPIANTISTICHE

6.2.1 CRITICITA' IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

La rete di distribuzione del fluido vettore risulta ammalorata e necessita di sostituzione con installazione di conta calorie sui circuiti che serviranno le aree date in concessione.

6.2.2 CRITICITA IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

Gli impianti elettrici sono da razionalizzare e dunque ristrutturare in funzione della razionalizzazione degli spazi assegnati: in sostanza occorre rifare gli impianti eliminando le promiscuità rappresentate. Le Dichiarazioni di conformità in nostro possesso sono relative all'anno di installazione (1997).

L'impianto di illuminazione di emergenza è da adeguare ed ampliare.

L'impianto di rilevazione fumi dovrà essere modificato e realizzato considerando le attività presenti nelle aree dell'edificio.

7 STRUTTURE

Le attività di manutenzione dell'immobile dovranno essere precedute dalla verifica del' idoneità statica delle strutture come prevista dalle "Linee guida di indirizzo per la verifica dell'idoneità statica delle costruzioni all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art. 11.6 del regolamento edilizio Comune di Milano" seppur non normativamente obbligatoria per età del fabbricato. È richiesto si proceda con le Verifiche di primo livello (all. A) e, se necessario, anche di secondo livello (all. B) prevedendo gli eventuali interventi correttivi o/e ricostruttivi necessari.

8 ANTINCENDIO

Sarà necessaria la redazione di una valutazione del rischio incendio degli spazi in concessione, ferma restando la presenza di attività diverse in adiacenza con quelle concesse.

A seguire, in funzione della destinazione d'uso e delle attività che saranno previste all'interno degli spazi in concessione e sul lastrico solare, è richiesto sia redatta da Tecnico abilitato Relazione tecnica antincendio ed eventuale progetto di prevenzione incendi. Le attività soggette individuate dovranno essere oggetto di progetto, presentazione della Segnalazione Certificata inizio attività (SCIA antincendio) con buon esito della stessa (ottenimento CPI).

Di conseguenza saranno necessari adeguamenti edili ed impiantistici alla normativa antincendio sia delle porzioni che accolgono attività soggette al controllo dei VVF1 (allegato I al D.P.R. n. 151/2011) che di quelle non soggette.

9 INFORMAZIONI AGGIUNTIVE ED ALLEGATI

9.1 INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

- Gli atti di fabbrica relativi alla costruzione sono custoditi alla "Cittadella degli archivi del Comune di Milano" Via Ferdinando Gregorovius, 15, Milano.
- Cementi armati: Regione Lombardia, servizio Provinciale del Genio civile di Milano deposito n. 69235 del 30/04/1997.
- Richiesta a di nulla osta edilizio nei riguardi della Prevenzione Incendi per la costruzione: Numero di protocollo Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco Milano 309157 del 25/settembre/1989.

9.2 ALLEGATI

- **All. 1** Comune di Milano – Piazzale Donne Partigiane - Due Diligence relativa alla verifica delle condizioni di sicurezza antincendio – RELAZIONE TECNICA VERIFICA STATO DI FATTO redatta da NIER il 06/05/2024.
- **All. 2** Comune di Milano – Via Boffalora 116, Piazzale Donne Partigiane – RELAZIONE DI CENSIMENTO AMIANTO E VALUTAZIONE DEL RISCHIO DEI MATERIALI CONTENENTI AMIANTO E/O FIBRE ARTIFICIALI VETROSE redatta il 15/12/2022.
- **All. 3** Comune di Milano – Via Boffalora 116, Piazzale Donne Partigiane – RELAZIONE DI MONITORAGGIO PERIODICO DEI MATERIALI CONTENENTI AMIANTO

[1] Teatro

E/O FIBRE ARTIFICIALI VETROSE redatta il 05/07/2024.

- **All. 4** Planimetrie di riferimento fotografie: PT – 1P – COPERTURE.