



## **RIQUALIFICAZIONE COMPLESSO ERP S. ERLEMBALDO 2**



**PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (delibera C.I.P.E. n. 127/2017)**

**S. ERLEMBALDO-VILLA FINZI REMIX**

# OBIETTIVI BANDO CIPE

**CONSUMO DI SUOLO ZERO / QUALITÀ E COESIONE SOCIALE**

**VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO**

**EFFICIENZA ENERGETICA E SOSTENIBILITÀ**

**QUALITÀ DELL'ABITARE - superamento delle barriere architettoniche**

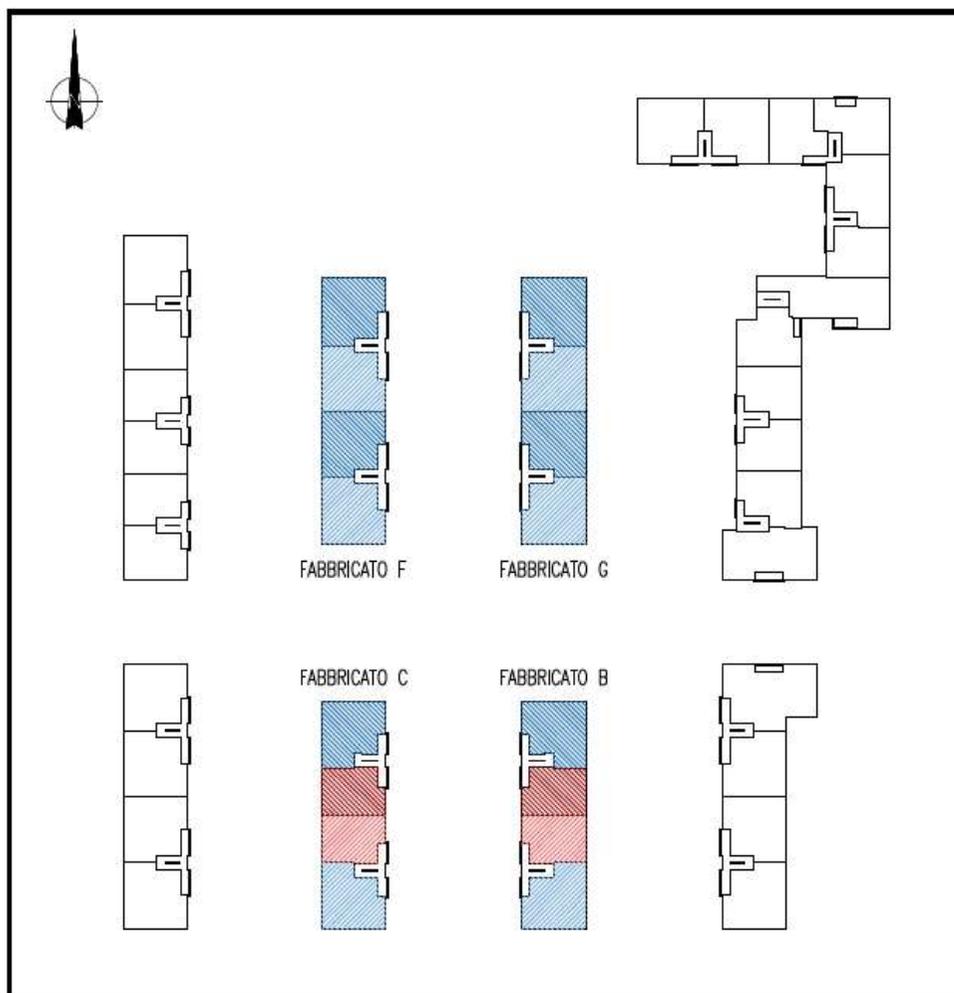
## **ANALISI DELLO STATO DI FATTO**

# EDIFICI ESISTENTI

## ● TIPOLOGIE ALLOGGI

STATO DI FATTO

PLANIMETRIA PIANO TIPO – INDIVIDUAZIONE UNITA' ABITATIVE – SCALA 1:1000



STATO DI FATTO – SUPERFICI COMMERCIALI UNITA' IMMOBILIARI FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTO

	QUADRILocali SP+KC+L1+L2 100 MQ	n°20
	CINQUE LOCALI SP+KC+L1+L2+L3 123-133 MQ	n°60
TOTALE		n°80

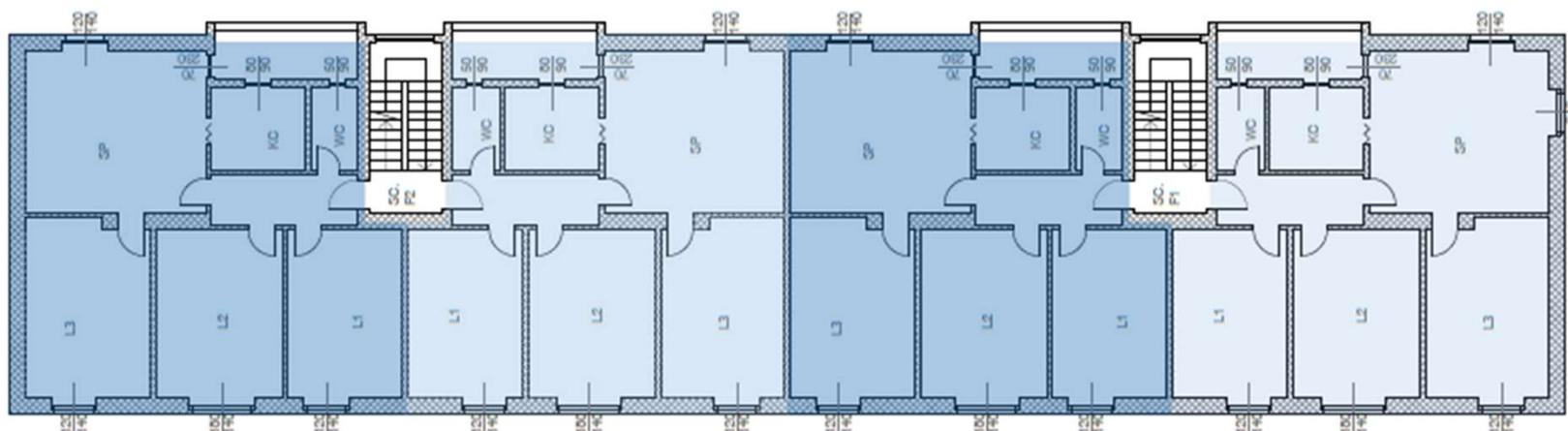
# EDIFICI ESISTENTI

- PLANIMETRIE TIPOLOGICHE EDIFICI B/C E F/G

EDIFICIO B/C



EDIFICIO F/G



## **INTERVENTI SUI FABBRICATI E SULLE AREE ESTERNE**

# PLANIMETRIA AREE ESTERNE - STATO DI PROGETTO

## ● INTERVENTI NELLE AREE ESTERNE



ASCENSORI ESTERNI

SCALE DI ACCESSO ALLE CENTRALI TERMICHE

AREA GIOCO

AMPLIAMENTO AIUOLE

MASCHERATURA LOCALI RIFIUTI

RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE

CAMPO POLIFUNZIONALE

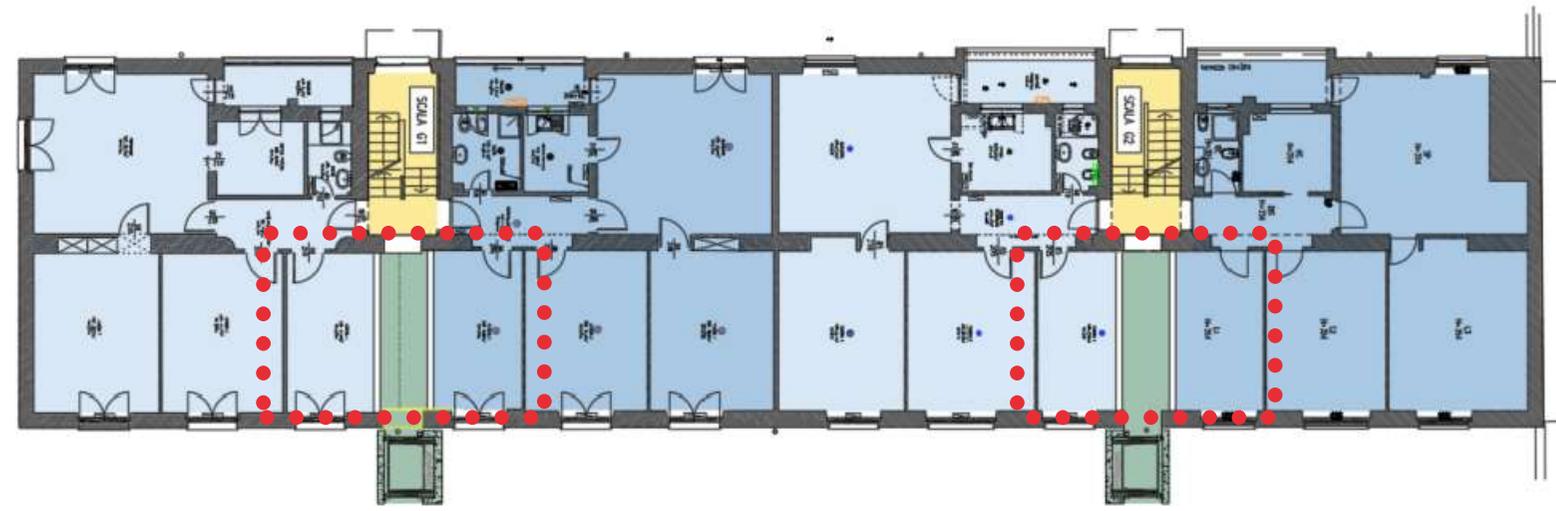
# CONFRONTO STATO DI FATTO - STATO DI PROGETTO

● PLANIMETRIE TIPOLOGICHE F/G

## STATO DI FATTO EDIFICIO F/G - PIANO TIPO



## STATO DI PROGETTO EDIFICIO F/G - PIANO TIPO



-  U.I. 5 Locali
-  U.I. 5 Locali
-  Stanze interessate dai lavori
-  Vano scala esistente
-  Inserimento nuovo Ascensore esterno e collegamento a pianerottolo

# CONFRONTO STATO DI FATTO - STATO DI PROGETTO

● PLANIMETRIE TIPOLOGICHE EDIFICI B/C

## STATO DI FATTO EDIFICIO B/C - PIANO TIPO



## STATO DI PROGETTO EDIFICIO B/C - PIANO TIPO



U.I. 5 Locali

U.I. 4 Locali

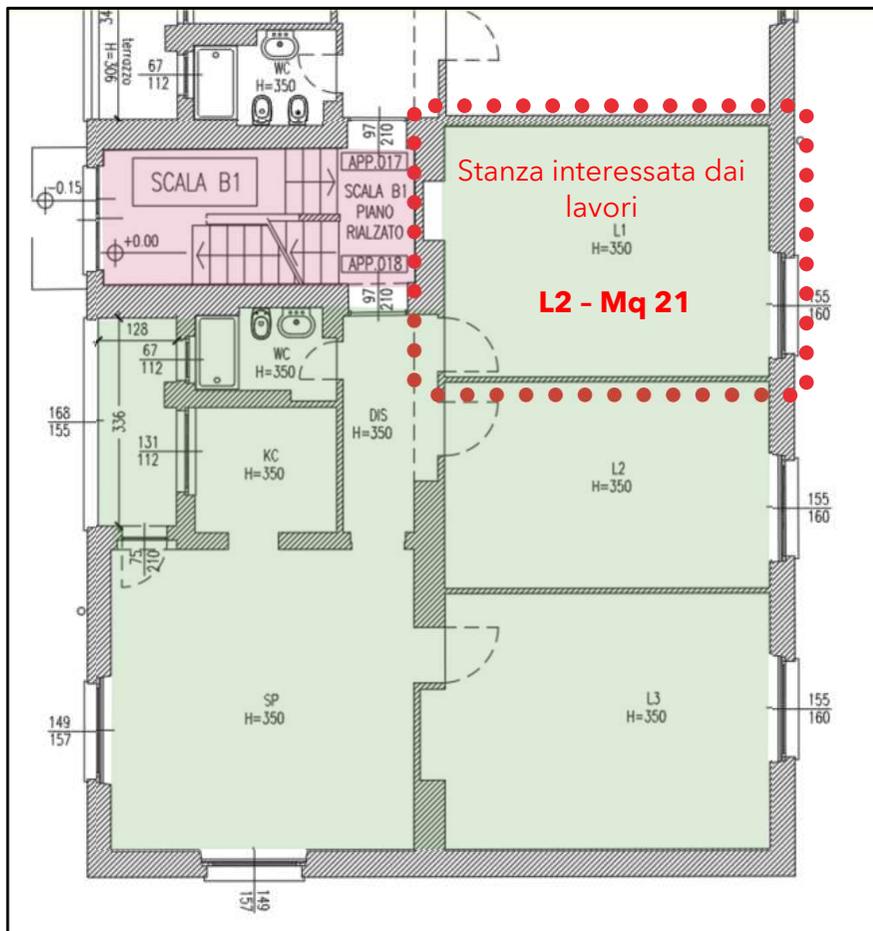
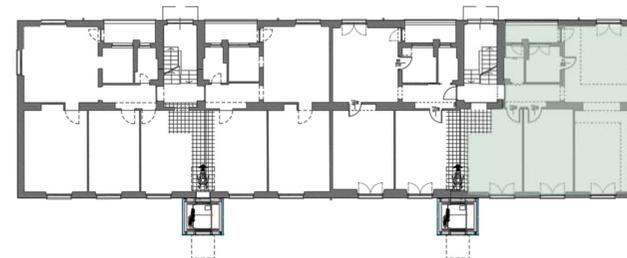
Stanze interessate dai lavori

Vano scala esistente

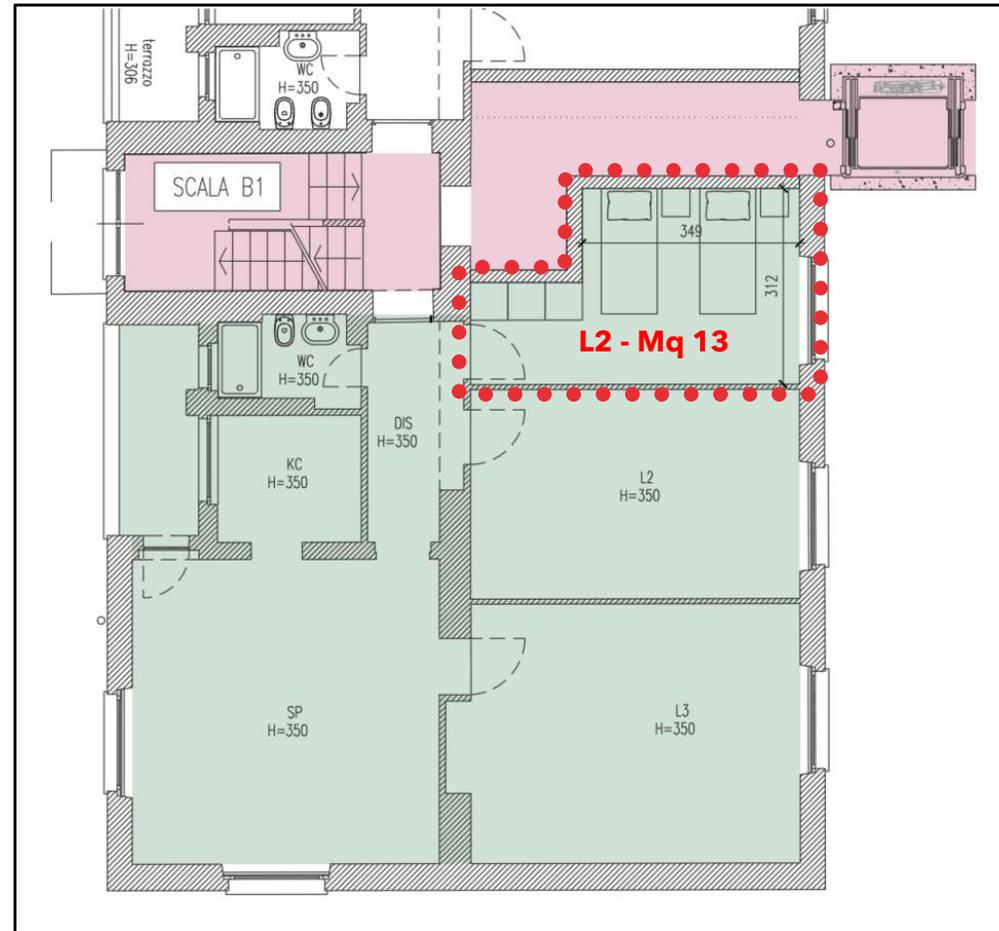
Inserimento nuovo Ascensore esterno e collegamento a pianerottolo

# IL PROGETTO

● ALLOGGI TIPOLOGICI EDIFICI B - C



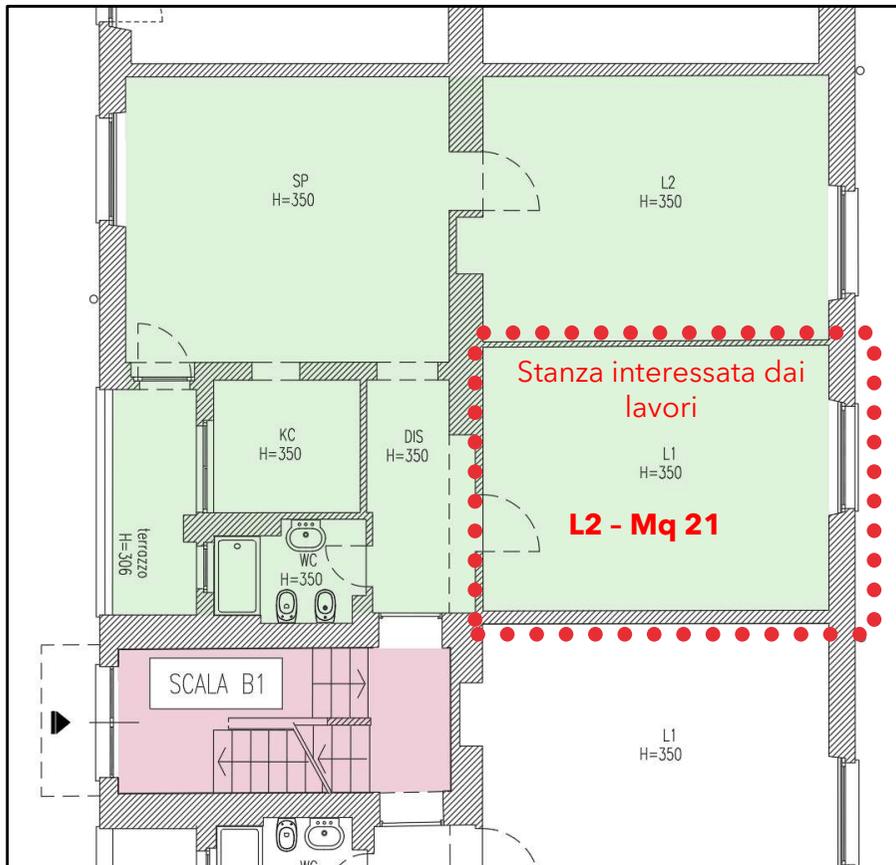
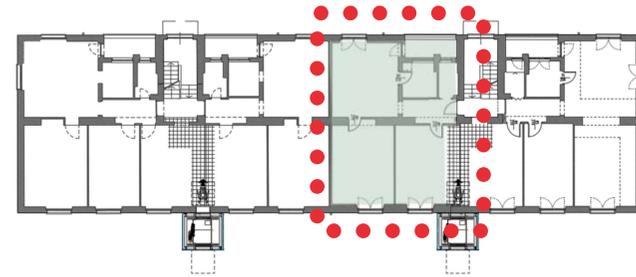
STATO DI FATTO - EDIFICIO B  
 Tipologico appartamento laterale - Mq 103



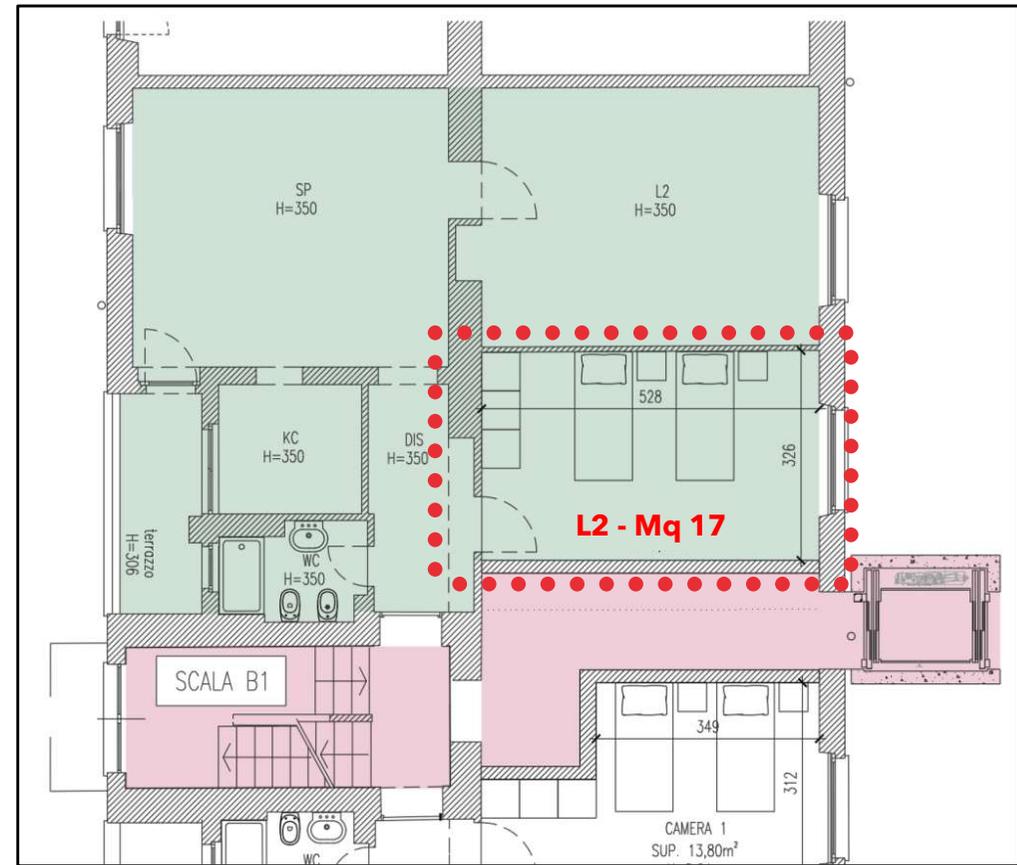
STATO DI PROGETTO - EDIFICIO B  
 Tipologico appartamento laterale - Mq 95

# IL PROGETTO

● ALLOGGI TIPOLOGICI EDIFICI B - C



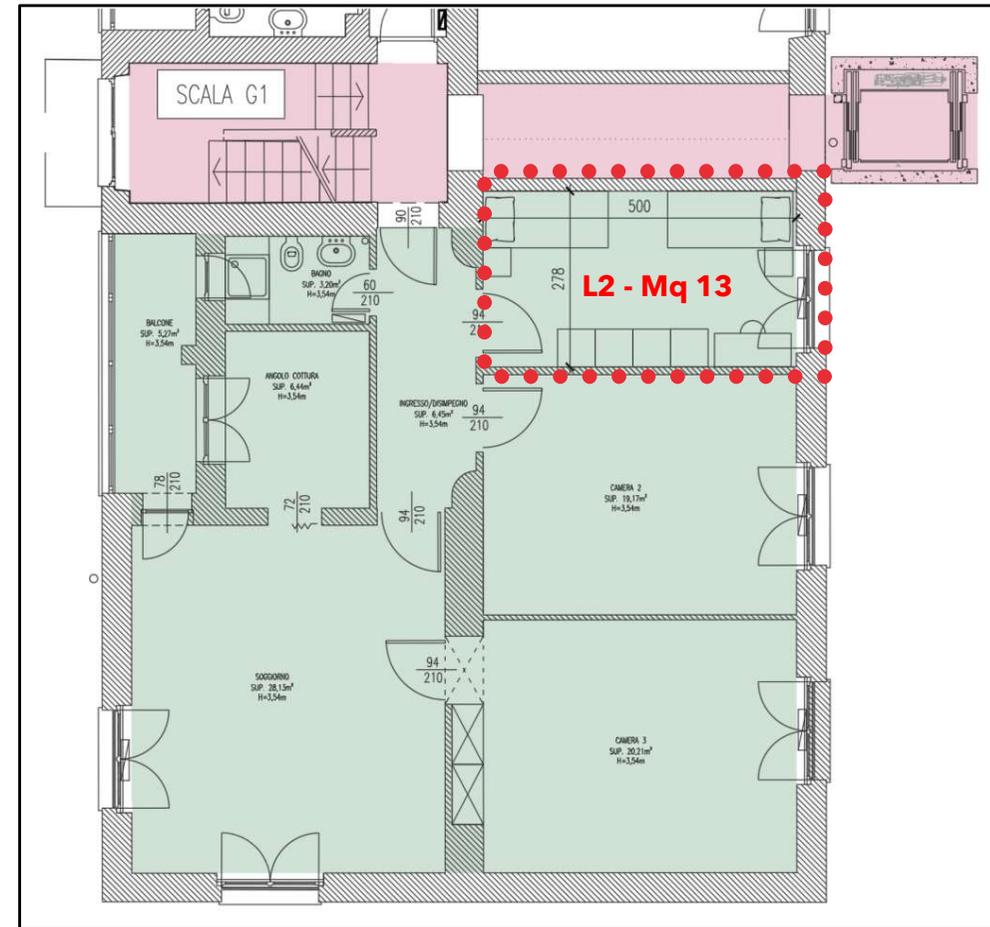
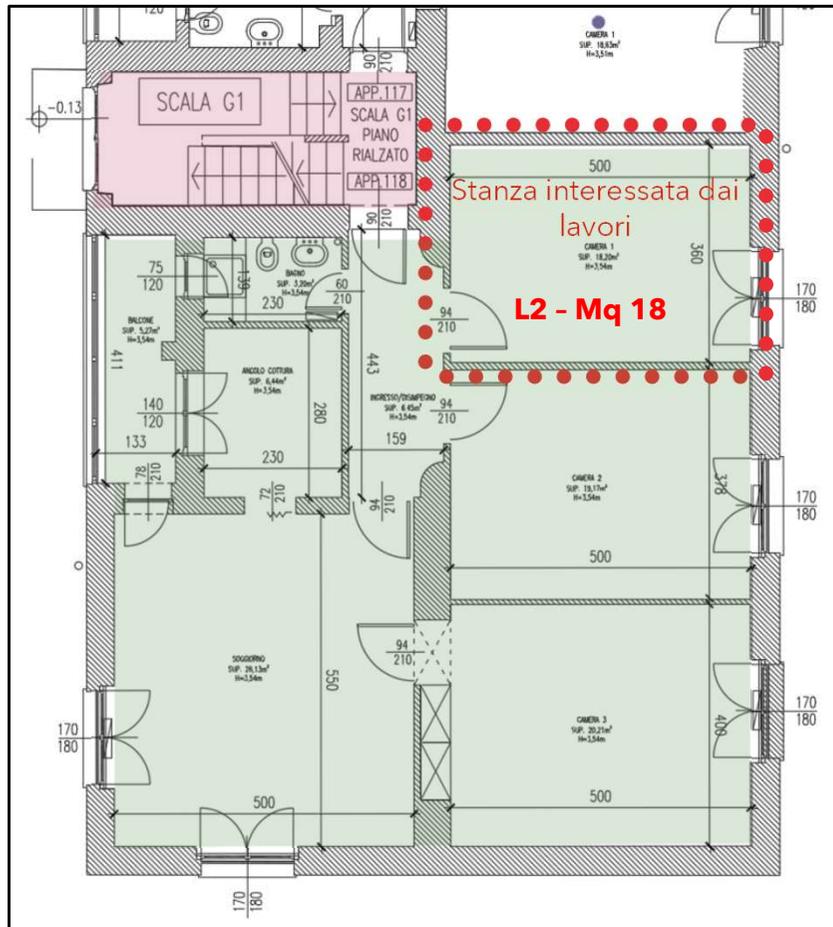
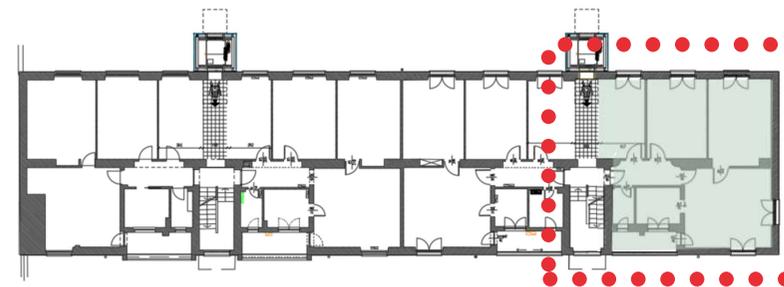
STATO DI FATTO - EDIFICIO B  
 Tipologico appartamento centrale - Mq 82



STATO DI PROGETTO - EDIFICIO B  
 Tipologico appartamento centrale - Mq 78

# IL PROGETTO

● ALLOGGI TIPOLOGICI EDIFICI F - G

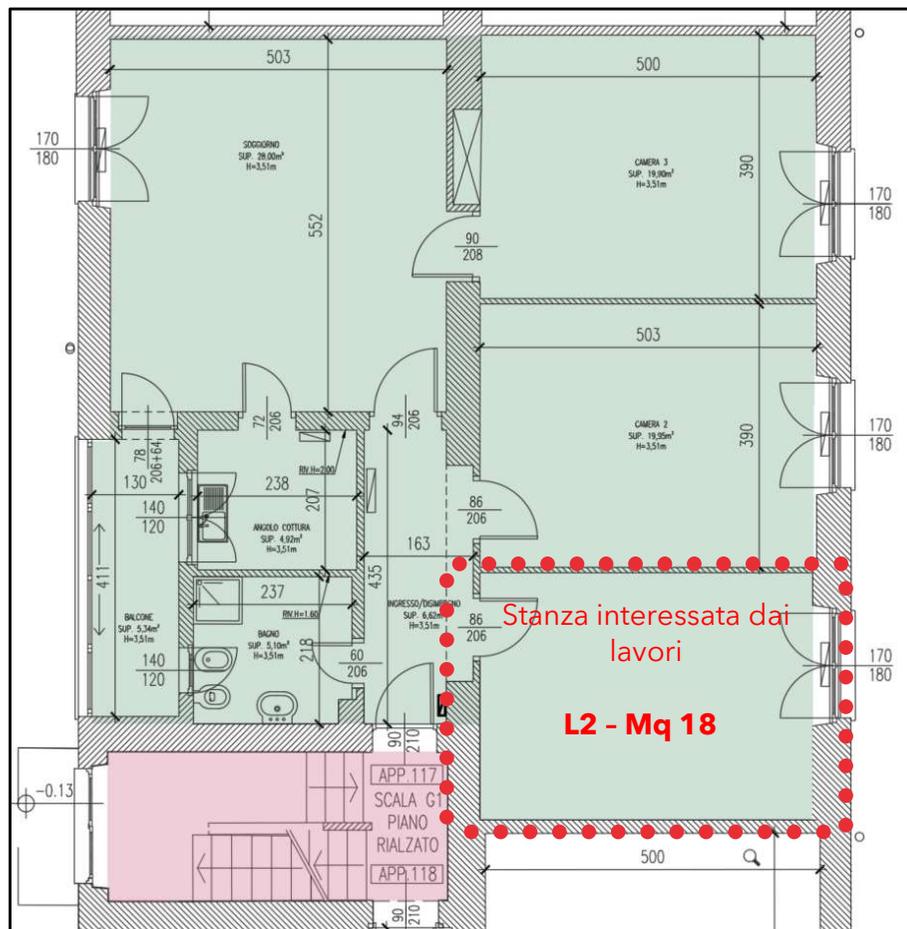
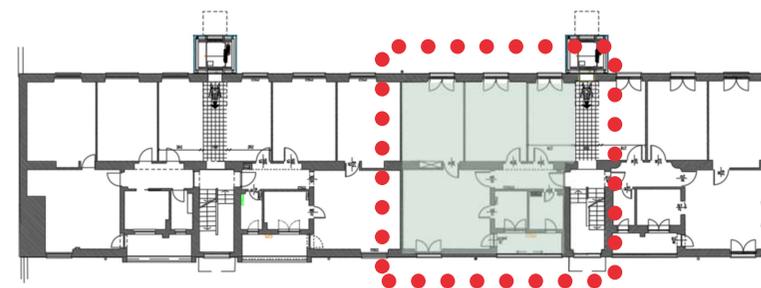


STATO DI FATTO - EDIFICIO G  
 Tipologico appartamento Mq 107

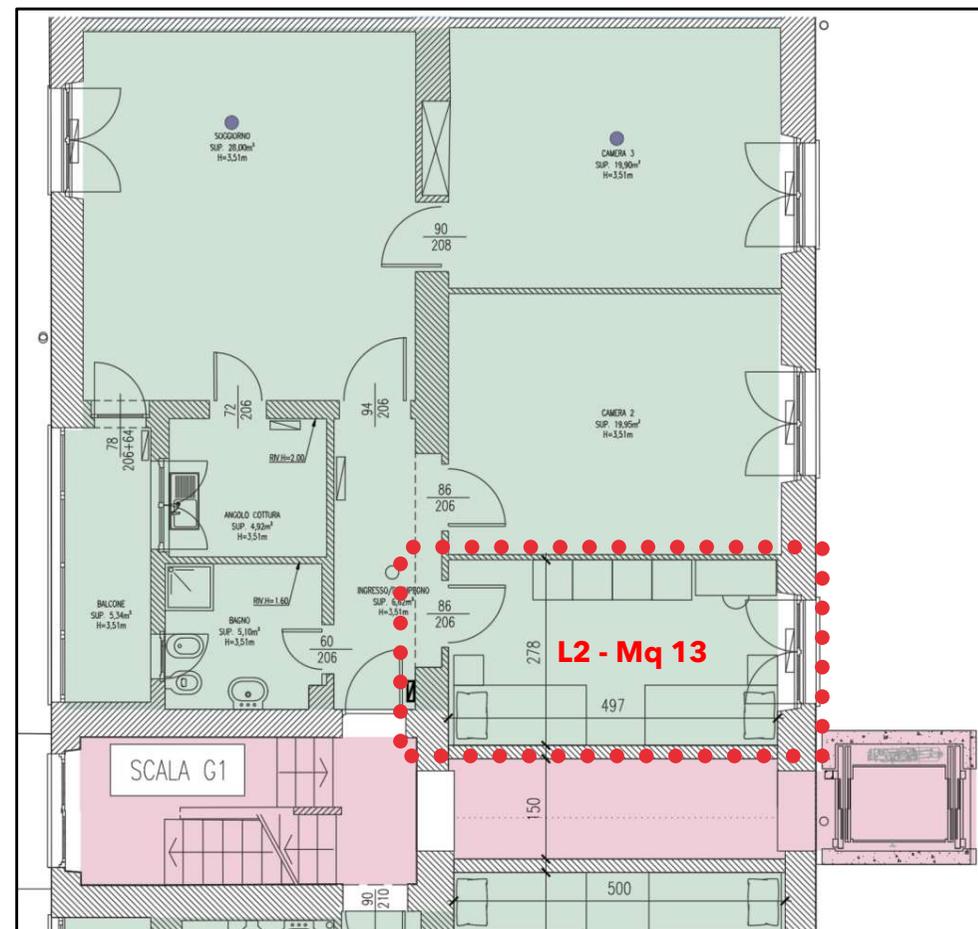
STATO DI PROGETTO - EDIFICIO G  
 Tipologico appartamento - Mq 102

# IL PROGETTO

● ALLOGGI TIPOLOGICI EDIFICI F - G



STATO DI FATTO - EDIFICIO G  
 Tipologico appartamento - Mq 108



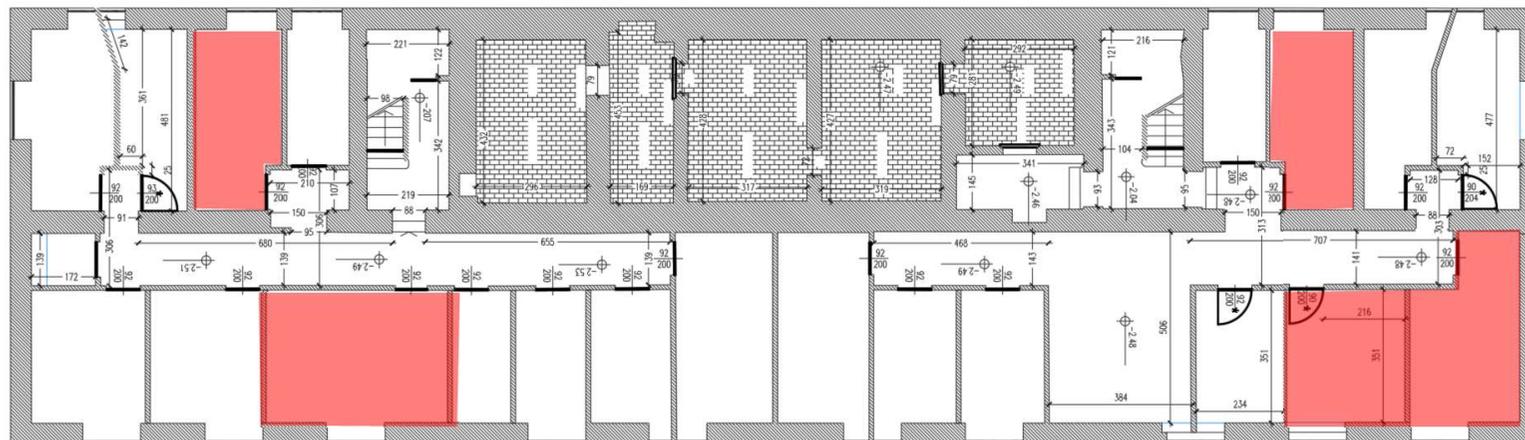
STATO DI PROGETTO - EDIFICIO G  
 Tipologico appartamento - Mq 103

# IL PROGETTO

● P. INTERRATO TIPICO - EDIFICI B-C

STATO DI FATTO - EDIFICIO B/C - Tipologico P. Interrato

5 CANTINE  
OGGETTO DI  
INTERVENTO



STATO SOVRAPPOSTO - EDIFICIO B/C - Tipologico P. Interrato

LOCALI TECNICI  
CENTRALE TERMICA  
CANTINE

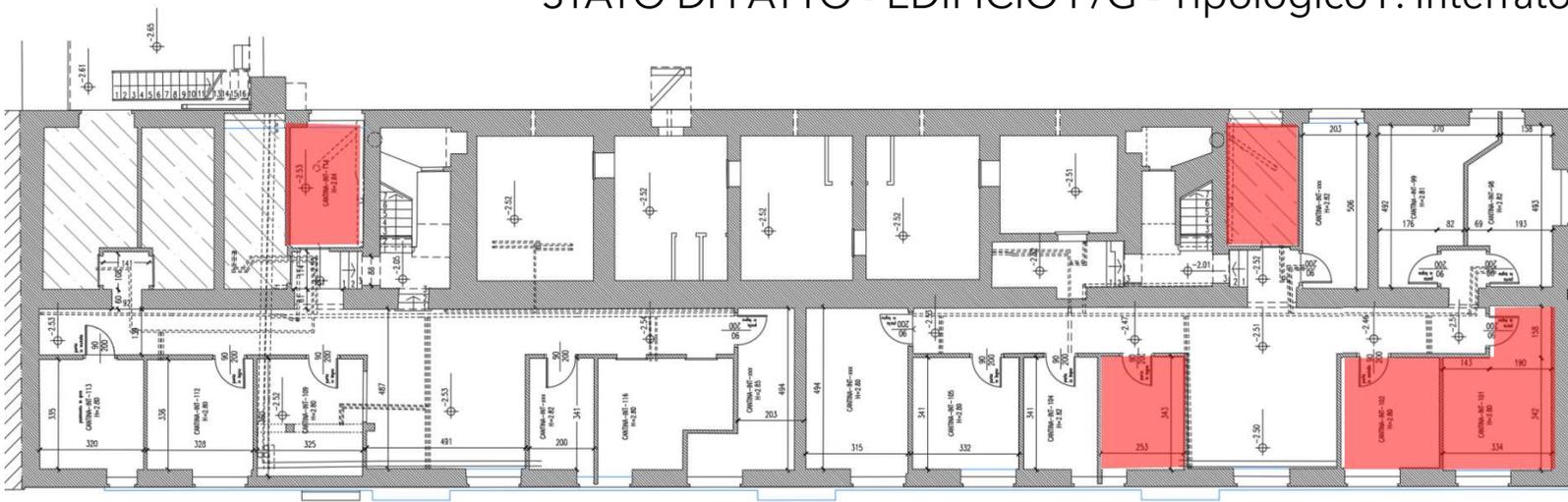


# IL PROGETTO

● P. INTERRATO TIPICO - EDIFICI F E G

STATO DI FATTO - EDIFICIO F/G - Tipologico P. Interrato

5 CANTINE  
OGGETTO DI  
INTERVENTO



STATO SOVRAPPOSTO - EDIFICIO F/G - Tipologico P. Interrato

LOCALI TECNICI  
CENTRALE TERMICA  
CANTINE



# IL PROGETTO - LAVORI PER NUOVI ASCENSORI ESTERNI

## ● INTERVENTI INTERNI AD OGNI ALLOGGIO

I lavori interni ad ogni alloggio, necessari per la realizzazione del nuovo ascensore, non comporteranno mobilità e verranno realizzati durante l'arco temporale di esecuzione dell'appalto complessivo, che riguarderà anche interventi di riqualificazione energetica dell'intero edificio.

Opere necessarie per la realizzazione del nuovo vano ascensore:

- DEMOLIZIONE TRAMEZZI, PAVIMENTAZIONI E IMPIANTI INTERFERENTI CON IL NUOVO VANO ASCENSORE (verrà interessata una stanza per ogni singolo alloggio)
- REALIZZAZIONE DI NUOVE APERTURE SU SETTI PORTANTI PER NUOVA DISTRIBUZIONE INTERNA DI ACCESSO ALL'ASCENSORE
- RIFACIMENTO FINITURE (pavimenti, tramezzi, tinteggiature) E IMPIANTI NEI LOCALI OGGETTO DI INTERVENTO (verrà interessata una stanza per ogni singolo alloggio)

# IL PROGETTO

## ● ATTIVITA' NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI ASCENSORI ESTERNI A CARICO DEGLI INQUILINI

Al fine di consentire l'esecuzione delle opere per la realizzazione dei nuovi ascensori esterni previsti dal progetto, ogni nucleo familiare dovrà:

- Procedere allo svuotamento del locale interessato dai lavori per il nuovo ascensore (un locale per ogni alloggio)

Ciascun locale oggetto di intervento, per ogni singolo alloggio, verrà temporaneamente chiuso attraverso il tamponamento dell'apertura interna tra il vano interessato ed il corridoio posto all'ingresso dell'appartamento.

Durante l'esecuzione dei lavori su vani scale (rialzo dei corrimano) e pianerottoli esistenti (demolizione setti portanti per nuove aperture verso ascensori), in considerazione della presenza di operai che daranno corso ai lavori, i residenti dovranno attenersi alle indicazioni dei movieri che daranno istruzioni per un utilizzo corretto ed in sicurezza dei corpi scala.

# IL PROGETTO - LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

## ● INTERVENTI SU INTERO EDIFICIO

### AREE ESTERNE

- Spostamento pedana elevatrice per disabili (Teatro Officina)
- Rifacimento sottoservizi (impianto fognario, rete acque meteoriche)
- Realizzazione di un nuovo cancello carraio su v.le Monza
- Realizzazione di scale di accesso alle sottocentrali termiche
- Ampliamento aiuola tra edifici B e C
- Rifacimento pavimentazione carrabile (strato di usura) tra edifici B e C

### VANI SCALA

- Rialzo parapetti

### FACCIAE

- Sostituzione completa dei serramenti esterni (finestre e porte-finestre)
- Posa di isolamento termico con sistema a cappotto
- Rifacimento impianto illuminazione ordinaria sulle facciate
- Rifacimento impianto di scarico acque meteoriche (gronde e pluviali)

# IL PROGETTO - LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

## ● INTERVENTI SU INTERO EDIFICIO

### LOGGE DEGLI APPARTAMENTI

- Rimozione serramenti di chiusura delle verande per consentire la posa del cappotto
- Rialzo parapetti con posa di nuovo corrimano
- Posa di isolamento termico
- Rifacimento Impianto di scarico dei balconi
- Sostituzione delle pilette (ove necessario)
- Rifacimento della pavimentazione (ove necessario)

### INTERVENTI INTERNI AGLI APPARTAMENTI

- Realizzazione nuovo Impianto elettrico
- Realizzazione allaccio Acqua Calda Sanitaria centralizzata
- Rifacimento allaccio acqua fredda
- Sostituzione dei wc (con cassetta a zaino)
- Lavaggio chimico dell'impianto di riscaldamento
- Installazione di valvole termostatiche e ripartitore di calore nei radiatori
- Rifacimento e messa a norma impianto alimentazione a gas delle cucine
- Adeguamento presenza di fori di aerazione e ventilazione

# IL PROGETTO - LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

## ● INTERVENTI SU PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO CHE NON COMPORTANO MOBILITA' TEMPORANEA

### PIANO INTERRATO:

(necessario svuotamento di alcune cantine):

- Realizzazione di Locali tecnici (centrali termiche e contatori elettrici)
- Revisione pianta delle cantine con nuova distribuzione interna dei locali
- Posa isolamento termico
- Sostituzione porte di ingresso alle cantine
- Rifacimento Illuminazione ordinaria e di emergenza

### PIANO SOTTOTETTO:

- Nuovi locali tecnici a servizio dell'impianto fotovoltaico in copertura
- Posa isolamento termico
- Rifacimento Illuminazione ordinaria e di emergenza

### PIANO COPERTURA:

- Impianto fotovoltaico
- Posa Linea vita
- Prolungamento sopra la copertura delle colonne di ventilazione dei bagni

# IL PROGETTO

## ● ATTIVITA' NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO A CARICO DEGLI INQUILINI

Al fine di consentire l'esecuzione delle opere di efficientamento energetico dei fabbricati oggetto di intervento, ogni nucleo familiare dovrà:

- Procedere allo sgombero dei locali cantina (ove necessario);
- Procedere allo sgombero delle logge;
- Prendere accordi con Ufficio Direzione Lavori e Appaltatore per concordare le tempistiche di intervento per dar corso alle lavorazioni interne agli alloggi (sostituzione serramenti, rifacimento impianto elettrico, allacci acqua calda sanitaria ed acqua fredda alla nuova centrale termica, allaccio gas alla nuova linea di distribuzione etc..)

# IL PROGETTO

## ● CRONOPROGRAMMA E DURATA DEI LAVORI

### **DURATA LAVORI COMPLESSIVA DEI LAVORI IN APPALTO SUI 4 EDIFICI: 38 MESI**

#### **FASE 1 DEI LAVORI**

##### **DURATA 19 MESI - RIQUALIFICAZIONE FABBRICATI F - G**

Nel corso dei 19 mesi (di cui il primo mese preposto all'accantieramento) si eseguiranno i lavori di efficientamento energetico sui due fabbricati oltre a quelli all'interno dei singoli alloggi ed alla esecuzione degli ascensori esterni.

#### **FASE 2 DEI LAVORI**

##### **DURATA 19 MESI - RIQUALIFICAZIONE FABBRICATI B - C**

Nel corso dei 19 mesi (di cui il primo mese preposto all'accantieramento) si eseguiranno i lavori di efficientamento energetico sui due fabbricati oltre a quelli all'interno dei singoli alloggi ed alla esecuzione degli ascensori esterni.