COMUNE DI ALBIOLO

PROVINCIA DI COMO

via s. francesco 2 - 22070 albiolo
tel 031 80 64 28 ● fax 031 80 78 40
comune.albiolo@pec.regione.lombardia.it

concorso di progettazione per l'adeguamento del compendio immobiliare di via Indipendenza

quadro conoscitivo

Cp 1

scala

data

febbraio 2020

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI GIUNTA COMUNALE
N. _____ DEL _____

Responsabile Unico del Procedimento
e
Responsabile Area Tecnica
dott. arch. Stefano Grossi

Sommario

Sommario ..... - 1 -
1. Premessa ..... - 3 -
2. Il compendio immobiliare ..... - 4 -
3. Inquadramento paesaggistico e urbanistico ..... - 6 -
4. Edificio "A" ● la scuola primaria ..... - 8 -
4.1. Cenni storici e gli interventi di trasformazione ..... - 8 -
4.2. Lo stato attuale ..... - 10 -
4.3. Le criticità ..... - 11 -
4.4. Documentazione fotografica ..... - 12 -
5. Edificio "B" ● la ex cooperativa ..... - 15 -
5.1. Cenni storici e interventi di trasformazione ..... - 15 -
5.2. Lo stato attuale ..... - 16 -
5.3. Le criticità ..... - 17 -
5.4. Documentazione fotografica ..... - 20 -
6. Edificio "C" ● la ex Vecchia Albiolo ..... - 22 -
6.1. Cenni storici e gli interventi di trasformazione ..... - 22 -
6.2. Lo stato attuale ..... - 24 -
6.3. Le criticità ..... - 24 -
6.4. Documentazione fotografica ..... - 25 -
7. Edificio "D" ● il Centro Civico ..... - 29 -
7.1. Cenni storici e gli interventi di trasformazione ..... - 29 -
7.2. Lo stato attuale ..... - 29 -
7.3. Le criticità ..... - 30 -
7.4. Documentazione fotografica ..... - 31 -

1. Premessa

Il presente studio nasce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di voler attuare un adeguamento generale di natura strutturale, funzionale, energetico, impiantistico e di abbattimento barriere architettoniche del Compendio immobiliare di proprietà comunale sito in via Indipendenza, con l'annesso plesso scolastico di Largo XX Settembre.

In particolare con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 dell'11 giugno 2019 recante "Presentazione al Consiglio delle linee programmatiche, delle azioni e progetti da realizzare nel corso del mandato", l'Amministrazione riferisce la volontà di procedere con una riqualificazione urbana del Compendio immobiliare.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 72 dell'11.09.2019 l'opera generale viene inserita nella Programmazione Triennale delle Opere Pubbliche dell'Ente.

L'obiettivo posto in essere dall'Amministrazione Comunale nasce, come vedremo nella disamina che segue, dalla necessità di riqualificare e restituire all'uso pubblico parte dei fabbricati attualmente per varie ragioni non utilizzabili e, allo stesso tempo, dalla necessità di migliorare il servizio scolastico e le attrezzature civiche esistenti.

Nei paragrafi che seguono verrà effettuata una dettagliata descrizione dello stato di fatto dei fabbricati, analizzando edificio per edificio l'evoluzione storica, l'uso attuale e le criticità rilevate, al fine di trasmettere quante più informazioni possibili per un completo quadro conoscitivo e consentire una consapevole attività progettuale.

Figura 1 – Ripresa aerea del compendio immobiliare

2. Il compendio immobiliare

Il compendio immobiliare risulta complessivamente composto dai seguenti fabbricati, con le annesse aree pertinenziali:

EDIFICIO "A": la scuola primaria
Identificazione catastale: fg. 3, mappale n. 320, del catasto fabbricati
Destinazione d'uso: scuola primaria
Stato: correntemente utilizzato per l'attività didattica

EDIFICIO "B": la ex cooperativa
Identificazione catastale: fg. 3, mappale n. 1576, del catasto fabbricati
Destinazione d'uso: scuola primaria e mensa scolastica
Stato: non utilizzato

EDIFICIO "C": la ex Vecchia Albiolo
Identificazione catastale: fg. 3, mappale n. 1576, del catasto fabbricati
Destinazione d'uso: ristorante
Stato: non utilizzato

EDIFICIO "D": il Centro Civico
Identificazione catastale: fg. 3, mappale n. 1576, del catasto fabbricati
Destinazione d'uso: Centro civico, sede Proloco e sede associazione Anziani
Stato: utilizzato

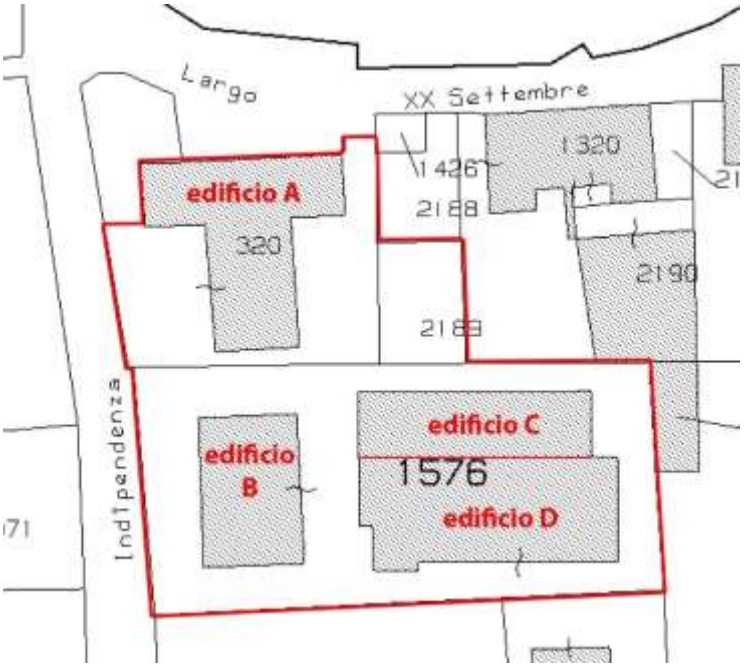

Figura 2 – Estratto di mappa catastale con individuazione del compendio immobiliare

Costituisce parte integrante e sostanziale del quadro conoscitivo, l'elaborato grafico Cp2, nel quale sono contenute le rappresentazioni planimetriche del lotto e dei relativi fabbricati. Sul medesimo elaborato sono indicate anche le infrastrutture a rete presenti, quali rete fognaria, rete di distribuzione del gas e la rete acquedotto, sebbene comunque tutti i fabbricati esistenti siano già serviti di tutti gli allacci impiantistici.

Il rilievo sia del lotto che dei singoli fabbricati deve essere considerato puramente indicativo. Detto elaborato viene reso disponibile anche in formato vettoriale.

3. Inquadramento paesaggistico e urbanistico

L'area oggetto d'intervento su cui insiste il compendio immobiliare ricade nel Piano di Governo del Territorio vigente approvato con D.C.C. n. 3 del 5 marzo 2012, in Ambiti per Servizi di interesse pubblico (Attrezzatura Scolastica) ai sensi dell'art. 42 delle Norme di Attuazione. L'area non risulta sottoposta ad alcun vincolo paesaggistico o ambientale e risulta libera da servitù.

Figura 3 – Estratto di P.G.T. – tav. R5.1 -

Lo Studio Geologico classifica l'area negli elaborati Tav. D4.5.1. – Carta di Fattibilità e delle azioni di Piano e Tav. D4.2.1. – Carta di Sintesi, come segue:

- formata da *"Terreni morenici caratterizzati mediamente da debole acclività, maggiore solo in ambiti ristretti e localizzati"*.
- Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni: *aree per le quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico e/o prescrizioni per interventi costruttivi.*

Figura 4 – Estratto di Studio Geologico – Tav.D.4.2.1 – carta di Sintesi

Dal punto di vista sismico l'intero territorio comunale ricade in zona sismica 4 (Zona con pericolosità sismica molto bassa) ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016,

Forma parte integrante del presente studio conoscitivo anche l'allegata Relazione Geologica e Geotecnica, redatta a mezzo di prove penetrometriche dinamiche e sismiche nell'intero compendio immobiliare.

4. Edificio "A" ● la scuola primaria

4.1. Cenni storici e gli interventi di trasformazione

Detto edificio risulta sviluppato con almeno tre diversi interventi dilazionati nel tempo. Il corpo di fabbrica su Via XX Settembre risale alla fine del XIX secolo (entra in funzione nel 1894) e fu realizzato su progetto dell'ing. Ferdinando Antognazza di Varese. Il fabbricato presenta una forma a "T" con fronte principale sulla Via XX Settembre e con un'ala centrale ad esso ortogonale parallela alla Via Indipendenza, è disposto su due piani fuori terra ed un piano cantinato. L'iniziale destinazione d'uso del fabbricato era di tipo promiscuo e ospitava, nel suo impianto originario, i locali per l'ufficio comunale e la scuola a pian terreno, mentre al piano superiore trovava posto l'alloggio per gli insegnanti.

Figura 5 – La scuola primaria e largo XX settembre in un'immagine del 1916

Un primo ampliamento fu attuato intorno agli anni 20 del XX secolo con la formazione di una prima parte dell'ala sud. In tale periodo il fabbricato ospitava la sede delle scuole comunali al piano terra e la sede del Municipio al piano primo. Nel 1978 fu attuata una ristrutturazione generale con ulteriore ampliamento dell'ala sud ed adeguamento funzionale, conferendo all'immobile l'unica destinazione di plesso scolastico.

Oltre agli interventi che hanno originato l'immobile nella sua attuale consistenza, fino alla fine del XX Secolo sono state effettuate opere di manutenzione straordinaria ai servizi, ai controsoffitti ed alle finiture in genere, senza tuttavia alterare la struttura costituitasi con i citati tre interventi edificatori.

Nell'anno 2012 è stato attuato un intervento di ridistribuzione interna del fabbricato, in occasione della quale sono stati realizzati i nuovi servizi igienici attualmente in uso ed i servizi per portatori di handicap.

Figura 6 – L'intervento di adeguamento funzionale del 2012. Piano rialzato.

Con detto intervento sono stati ricavati alcuni spazi funzionali (bidelleria, infermeria, aula insegnanti e aula di sostegno), con lo scopo di realizzare, in un successivo lotto funzionale (mai realizzato), un copro di fabbrica sul lato sud per consentire l'abbattimento delle barriere architettoniche e la creazione di spazi di accoglienza degli alunni. In tale periodo è stata inoltre sostituita la centrale di generazione del calore con due caldaie murali a condensazione.

Nell'anno 2016 sono stati sostituiti tutti i frangisole esterni alle finestre al fine di restituire la piena funzionalità dei medesimi.

Negli anni 2017 e 2019 sono stati effettuati, per lotti funzionali, due interventi strutturali che hanno consentito il raggiungimento del completo adeguamento antisismico del fabbricato: in particolare è stato realizzato il nuovo solaio di copertura con formazione di nuova corea in c.a. perimetrale, è stato interamente rifatto il tetto, sono state installati dei tiranti nel piano seminterrato per contenere la spinta delle volte del primo solaio ed è stata realizzata una muratura portante nella ex palestra per scaricare a terra i carichi verticali della muratura portante soprastante (un tempo muro perimetrale).

Nell'anno 2019 sono inoltre state sostituite le due porte principali di ingresso su Largo XX Settembre con due portoni ad elevato isolamento termico e con una finitura estetica che richiama la tradizione storica locale.

Gli interventi di cui sopra sono sempre stati eseguiti con attenzione anche riguardo al rispetto della normativa antincendio. Sono stati eseguiti ulteriori isolati interventi per conformare il fabbricato a detta normativa anche nel corso degli ultimi anni, tra cui la formazione di una nuova linea idrica per l'alimentazione delle manichette antincendio e l'installazione di un idrante con attacco motopompa.

4.2. Lo stato attuale

L'accesso al fabbricato può avvenire attualmente sia da Largo XX Settembre sia da via Indipendenza. La scuola attualmente ospita poco più di cento studenti e si sviluppa su n. 3 piani (il piano seminterrato, il piano rialzato e il primo piano), presenta una superficie complessiva lorda pari a circa 370 mq per piano, per un totale di circa 1.100 mq.

Al piano seminterrato attualmente trovano ubicazione alcuni locali accessori di recente formazione (autorimessa scuolabus, locali destinati al ritrovo delle associazioni e ambienti, ricavati dalla precedente palestra che dovranno essere adeguati).

Al piano rialzato attualmente trovano ubicazione l'ingresso al plesso scolastico, n. 3 aule principali, l'aula insegnanti, la bidelleria e i servizi igienici, mentre al piano primo ci sono n. 2 aule principali, l'aula di sostegno, l'aula informatica, l'infermeria e i servizi igienici.

La distribuzione verticale avviene tramite la storica scala principale posta nel corpo di fabbrica più antico prospicente Largo XX Settembre. I due piani fuori terra risultano inoltre dotati di scala esterna di emergenza coperta.

Le aree cortilizie, attualmente destinate ad attività ricreativa all'aperto degli alunni, si sviluppano in due diversi e distinti spazi, dalle dimensioni piuttosto ridotte, uno posto sul lato est del fabbricato e direttamente accessibile da Largo XX Settembre, mentre l'altro, posto sul lato ovest, direttamente accessibile da via Indipendenza. Una scala, realizzata nell'intervento

di ristrutturazione dell'Edificio "B" degli anni 2002-2004 collega le due aree cortilizie. Una tettoia si sviluppa senza soluzione di continuità dall'ingresso secondario posto sul primo cortile sino all'ingresso della ex palestrina (ora divisa in altri ambienti) e dell'Edificio "B".

Il fabbricato risulta riscaldato da un sistema composto da due caldaie murali a condensazione poste nella Centrale Termica accessibile dal cortile su Largo XX Settembre. Tramite tali caldaie viene soddisfatta anche la produzione di acqua calda sanitaria.

4.3. Le criticità

4.3.1. Il servizio mensa. Conseguentemente alla necessità di rendere inagibile l'Edificio "B" (cfr. par. 5.3.2.), è venuta a mancare lo spazio per la somministrazione dei pasti ai bambini. Attualmente il servizio viene svolto presso gli spazi dedicati della limitrofa Scuola Materna di proprietà della Fondazione Maria Nessi. Il trasferimento degli alunni avviene semplicemente a piedi, tramite accompagnamento da parte di personale dedicato.
Nonostante la qualità del servizio sia soddisfacente, si devono tuttavia evidenziare problematiche di natura organizzativa, in quanto gli spazi disponibili relativamente ridotti, costringono, a seconda del numero di iscritti, a spezzare la somministrazione su due turni.
Si evidenzia pertanto la necessità di creare spazi di somministrazione più idonei e proporzionati al numero di utenti (circa 70 / 80), considerando anche un potenziale aumento per effetto del miglioramento della qualità del servizio reso alla cittadinanza.

4.3.2. L'abbattimento barriere architettoniche. Come descritto al precedente paragrafo 3.2, la distribuzione verticale attualmente avviene unicamente tramite un corpo scala interno al fabbricato. Manca pertanto un sistema (ascensore o monta persone) idoneo a dare piena accessibilità a tutto il fabbricato. Si evidenzia che la problematica fu in parte già affrontata in occasione dell'intervento di ridistribuzione degli spazi interni attuato nell'anno 2012, in occasione del quale si ricavarono i passaggi necessari per creare un corpo esterno al fabbricato che rendesse possibile un nuovo sistema di distribuzione verticale.

4.3.3. Lo spazio per attività motoria. Stante la necessità di adeguare il fabbricato sotto il profilo della normativa antisismica, si è reso necessario, come sopra descritto, "sacrificare" la ex palestrina posta al piano seminterrato per consentire la realizzazione delle strutture portanti di rinforzo. Deve peraltro essere detto che la palestrina all'epoca esistente era ormai scarsamente utilizzata, stante le condizioni anguste dell'ambiente di scarsa salubrità per mancanza di idonei requisiti igienico sanitari (assenza di vespaio areato a terra, assenza di idonei rapporti aero-illuminanti con conseguente formazione di umidità). Già da tempo l'attività motoria principale viene infatti svolta utilizzando il centro sportivo di Solbiate con Cagno, ove il Comune di Albiolo convenzionato e dove gli alunni possono usufruire di

ambienti adeguati. Il trasferimento dei bambini avviene tramite il servizio di Scuolabus messo a disposizione dal Comune.
Deve tuttavia essere evidenziato che, nella prospettiva di una generale riqualificazione del compendio immobiliare sarebbe opportuno valutare la formazione di uno spazio polivalente dove, soprattutto i bambini più piccoli del primo e secondo anno possano svolgere attività motoria, senza doversi spostare nel centro sportivo limitrofo.

4.4. Documentazione fotografica

Figura 7 – La scuola primaria: fronte nord lungo Largo XX Settembre

Figura 8 – La scuola primaria: fronte est

Figura 9 – La scuola primaria: il cortile interno sul lato est

Figura 10 – La scuola primaria: il fronte ovest e il cortile interno su via Indipendenza

Figura 11 – La scuola primaria: il collegamento coperto con l'Edificio "B"

5. Edificio "B" ● la ex cooperativa

5.1. Cenni storici e interventi di trasformazione

L'edificio è conosciuto da tutti gli albiolesi come "la ex Cooperativa". Non sono note le esatte origini costruttive del fabbricato, ma sicuramente risalgono quantomeno agli inizi del secolo scorso. Il fabbricato ha subito nel corso del tempo alcune modifiche, non solo di carattere costruttivo e dimensionale, ma anche di natura funzionale.

Figura 12 - Aerofotogrammetrico del 1945

Figura 13 - Aerofotogrammetrico del 1953

Nell'aerofotogrammetrico del 1945 si nota che il fabbricato aveva una pianta rettangolare, con un corpo più alto su due piani ed una terrazza sul lato sud. Il fabbricato ospitava a quell'epoca una cooperativa di consumo al piano terra, mentre al primo piano vi era un appartamento, al quale si accedeva tramite la scala interna, ancora oggi esistente, posta sul lato nord del fabbricato. Solo successivamente, a seguito dell'ottenimento del Nulla Osta n. 15 del 19.05.1954 venne ampliato il piano primo, inglobando la terrazza internamente al fabbricato e realizzando il sopralzo sul fronte sud, acquisendo così l'attuale conformazione. Con detto intervento si mantiene al piano terra l'attività di vendita come cooperativa di consumo, mentre al piano superiore si crea un secondo appartamento, al quale si ha accesso tramite la scala, parzialmente oggi esistente (ma inutilizzata), posta sul fianco sud.

Con un intervento autorizzato con Licenza Edilizia n. 286 del 16.11.1969 viene demolita una porzione del muro perimetrale lungo via Indipendenza per creare un nuovo ingresso al negozio.

Fatti salvi alcuni modesti interventi di manutenzione, il fabbricato rimane sostanzialmente inalterato fino alla fine degli anni ’90 del secolo scorso, rimanendo di proprietà della Cooperativa di Consumo di Albiolo.

Figura 14 – La ex Cooperativa in un’immagine del 1997

Con lo scopo di ampliare i servizi connessi all’attività scolastica, il Comune di Albiolo acquisisce la proprietà dello stabile nell’anno 2002 ed attua, in tre lotti funzionali, interventi di ristrutturazione, adeguamento e cambio d’uso iniziati nell’anno 2002 ed ultimati nel 2004. Con detti interventi vengono creati al piano terra gli ambienti necessari per il servizio mensa agli alunni, mentre al piano primo vengono create aule per lo svolgimento dell’attività didattica e per soddisfare eventuali future necessità di incremento dell’utenza scolastica.

5.2. Lo stato attuale

L’accesso principale al fabbricato avviene da Via Indipendenza, mentre un percorso esterno, coperto da tettoria e nell’ambito dell’area cortilizia, consente un collegamento secondario e “di servizio” tra l’Edificio “A” e l’Edificio “B”. L’area cortilizia strettamente pertinente al fabbricato in esame, risulta anche direttamente contigua (separata da un semplice cancelletto) con l’area esterna dell’Edificio “C” e dell’Edificio “D”.

Il fabbricato attualmente si sviluppa su n. 3 piani, il piano seminterrato, il piano rialzato ed il piano primo. Tali piani risultano collegati da due scale, la prima a sud che

congiunge il seminterrato con il terra e la seconda collocata a nord che unisce il piano terra sia con il piano seminterrato che con il piano primo. Ogni piano è caratterizzato da una superficie lorda pari a circa 250 mq, per un totale di circa 750 mq.

Al piano seminterrato, attualmente al rustico, trova ubicazione tra altro anche la centrale termica. Il piano risulta come detto inutilizzato e necessita di importanti adeguamenti per poter essere utilizzabile anche solamente come locali di sgombero.

Al piano rialzato trovano ubicazione l'ingresso al fabbricato, il corpo servizi igienici e la mensa scolastica. Al piano primo vi sono n. 4 aule e il corpo servizi igienici.

Gli spazi creati con la ristrutturazione degli anni 2002 - 2004 e sopra descritti sono stati solo parzialmente utilizzati nel corso del decennio successivo. In particolare gli spazi al piano terra sono stati effettivamente adibiti al servizio mensa fino all'anno 2015, anno dal quale la somministrazione dei pasti è stata trasferita su specifica convenzione, utilizzando il servizio prestato della limitrofa Scuola Materna. I locali posti al piano primo sono stati utilizzati nel corso degli anni solo saltuariamente in quanto il numero di alunni iscritti è sempre stato piuttosto stazionario e tale da consentire la concentrazione (anche per ragioni organizzative del personale scolastico) dell'attività didattica nello stabile di Largo XX Settembre (Edificio "A").

Gli impianti tecnologici installati risultano conformi alla rispettiva normativa, essendo depositate agli atti le relative dichiarazioni di conformità rese dagli impiantisti.

5.3. Le criticità

Dal mese di ottobre 2016, sono stati conferiti due incarichi professionali finalizzati ad accertare la sicurezza dello stabile principalmente sotto due aspetti:

1. dal punto di vista del rispetto alla normativa in materia di prevenzione incendi, con identificazione degli interventi necessari per l'esecuzione degli opportuni adeguamenti;
2. dal punto di vista strutturale, stante la comparsa di un quadro fessurativo piuttosto importante sulle murature portanti del fabbricato.

L'attività di indagine si è prolungata per quasi un anno e si è resa necessaria l'esecuzione di alcuni saggi murari, al fine di meglio comprendere le caratteristiche costruttive del fabbricato e poter effettuare più precise valutazioni. Tali valutazioni sono necessariamente dovute entrare nel merito sia delle caratteristiche costruttive del fabbricato originario, sia dell'intervento di ristrutturazione che fu realizzato dal Comune di Albiolo tra gli anni 2002 e 2004.

Alla luce della dettagliata analisi dello stato di fatto e dell'acquisizione delle rispettive relazioni tecniche acquisite dai professionisti incaricati, è possibile trarre le conclusioni che seguono.

5.3.1. Verifiche rispetto alla normativa di prevenzione incendi

L'intervento di ristrutturazione del fabbricato operato tra gli anni 2002 e 2004 ha portato alla realizzazione di una struttura metallica a rinforzo delle murature e dei solai esistenti. Tali strutture metalliche sono state chiuse all'interno di semplici contro-tavolati in mattoni forati.

Si rende necessario effettuare una compartimentazione REI 120 di tutte le strutture metalliche sopra citate e, conseguentemente, a "rivestimento" di tutte le murature confinanti con l'esterno e del muro di spina centrale all'edificio.

Inoltre si rende inoltre necessario:

1. il piano rialzato ed il piano primo sono collegati unicamente da due scale, entrambe inidonee a soddisfare i requisiti minimi necessari per essere considerate vie di fuga ai fini di prevenzione incendi;
2. compartimentare il solaio del piano primo;
3. compartimentare la centrale termica e adeguarla con idonee aerazioni naturali;
4. sostituire le pavimentazioni in linoleum con pavimentazioni certificate in classe 1;
5. realizzare un idoneo impianto di illuminazione d'emergenza;
6. implementare il sistema antincendio con idonei idranti e attacchi motopompa.

Il costo per la realizzazione degli interventi descritti, secondo una indicativa quantificazione delle varie lavorazioni, può essere approssimativamente stimato in Euro 40.000 oltre oneri accessori e comunque da verificare a seguito di specifica progettazione.

5.3.2. Verifiche rispetto alla sicurezza strutturale

L'analisi condotta ha portato ad un quadro piuttosto complesso, frutto della sovrapposizione tra le caratteristiche della struttura originaria del fabbricato e le opere di rinforzo eseguite con la ristrutturazione degli anni 2002-2004.

Da quanto emerge dalla relazione tecnica del professionista incaricato si rilevano le seguenti considerazioni:

a) Pur essendo lo stato generale della costruzione buono, si evidenziano lesioni e quadri fessurativi che possono far pensare a dissesti in atto;

b) *Gli interventi strutturali del 2002 in parte non ben progettati e eseguiti, debbono essere rivisti;*
c) *La mancata rispondenza al DM 2008, rende l'edificio inagibile*

Complessivamente emerge pertanto un quadro d'insieme che non conferisce al fabbricato idonee caratteristiche di sicurezza e stabilità. È stata effettuata un'ipotesi economica per il risanamento strutturale e l'adeguamento antisismico dell'immobile (da valutarsi secondo le vigenti N.T.C. del 2018) stimate in non meno di € 200.000 oltre oneri accessori e comunque da verificare a seguito di specifica progettazione.

5.3.3. Ulteriori valutazioni generali

Durante le fasi di analisi condotte come sopra descritto, è stato inoltre possibile rilevare le seguenti problematiche, alcune di carattere generale, altre più specifiche:

1. il piano rialzato ed il piano primo sono collegati unicamente da due scale e non sono presenti sistemi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. La caldaia al servizio dell'impianto di riscaldamento presenta lo scarico dei fumi all'interno del sottotetto. Si rende necessario un intervento per portare all'esterno lo scarico di esalazione.
3. I serramenti sono realizzati con materiali di modestissima qualità e presentano bocche di ventilazione in posizione retrostante ai ventil-convettori. Tali caratteristiche portano ad importantissime dispersioni termiche, nonché ad evidenti disagi ambientali (correnti d'aria nei locali), rendendo indispensabile un intervento di adeguamento.
4. La mensa posta al piano terra non presenta i servizi igienici separati tra gli alunni ed il personale di servizio. Tale problematica emerse peraltro in occasione di specifico sopralluogo effettuato dalla ASL di Como nell'anno 2011.

5.3.4. Conclusioni

Dalle conclusioni di cui sopra è evidente come il fabbricato debba essere sottoposto ad un importante investimento atto a rendere utilizzabile quella che allo stato attuale risulta una superficie in disuso pari a circa 750 mq, per corrispondenti 2500 mc.

A conclusione delle analisi sopra esposte e tenuto conto delle esigenze dei locali per le attività didattiche della scuola primaria (attualmente soddisfatte dall'edificio posto sul Largo XX Settembre) si è ritenuto opportuno sospendere l'utilizzo del fabbricato denominato Edificio "B" e pertanto con l'avvenuto decreto di inagibilità in atti comunali al prot. 5345 del 15.06.2018.

5.4. Documentazione fotografica

Figura 15 – La ex cooperativa: il fronte ovest lungo via Indipendenza

Figura 16 – La ex cooperativa: il fronte est

Figura 17 – La ex cooperativa: il fronte est e l'accesso coperto sul lato nord

6. Edificio "C" ● la ex Vecchia Albiolo

6.1. Cenni storici e gli interventi di trasformazione

L'edificio fu edificato nel 1952 con l'obiettivo di realizzare un circolo famigliare, dotato di spazi di intrattenimento e luoghi di ristorazione. All'interno del fabbricato si trovava quindi, oltre ai servizi igienici e ad un locale cucina, una sala di lettura ed un ampio salone.

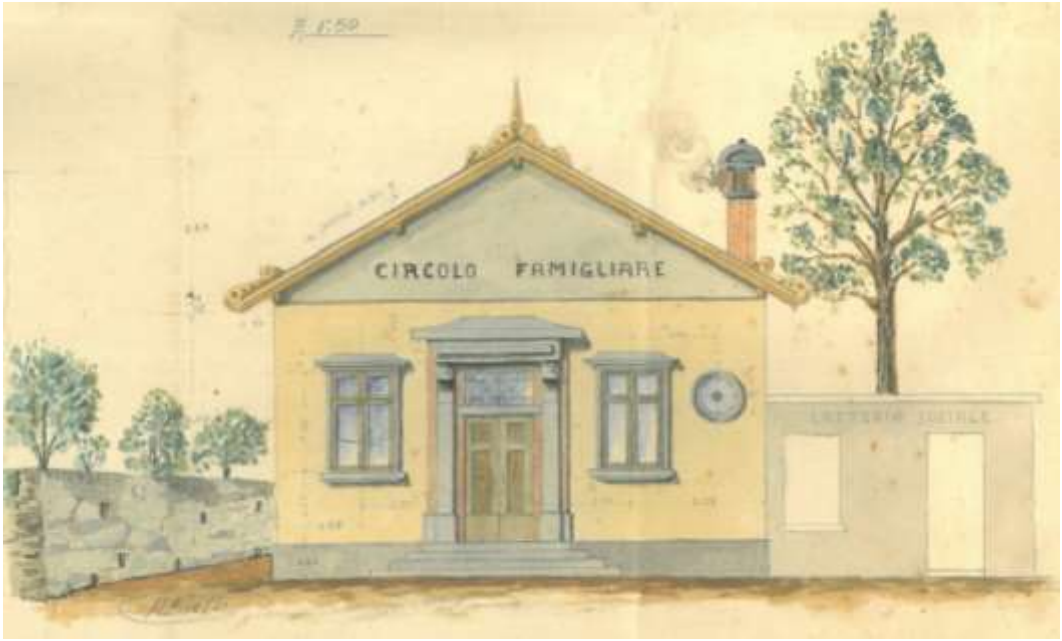

Figura 18 – La ex Vecchia Albiolo – estratto del progetto del 1952

Come si vede nel prospetto progettuale si prevedeva la realizzazione di un fronte di buon pregio decorativo, con un ingresso marcato con lesene architettoniche, i voltini delle finestre e del portone principale con elementi a rilievo e le estremità delle falde di copertura con volute e fregi lignei. Al fianco del Circolo Famigliare sorgeva una Latteria Sociale, come si evince dalla medesima rappresentazione grafica.

Dopo quindici anni, lungo il fianco meridionale del fabbricato, in forza della Licenza Edilizia n. 226 del 19.07.1967, viene realizzata una struttura metallica per ospitare il Bocciodromo e viene ampliata la zona cucina. Lo stato di fatto del fabbricato rappresentato con detta pratica, documenta all'interno della struttura del salone principale destinato a Sala TV, Bar e Ristorante, mentre lo spazio originariamente dedicato alla lettura, viene individuato come sala Biliardo. Nel corpo laterale ove vi era la Latteria Sociale, trovano ubicazione la sala del Gruppo Alpini ed il Macello. Il bocciodromo realizzato con detto intervento, sarà poi demolito dal Comune di Albiolo, a seguito dell'acquisizione in proprietà dei fabbricati, con l'intervento del 1996 per la realizzazione del Centro Civico (Edificio "D").

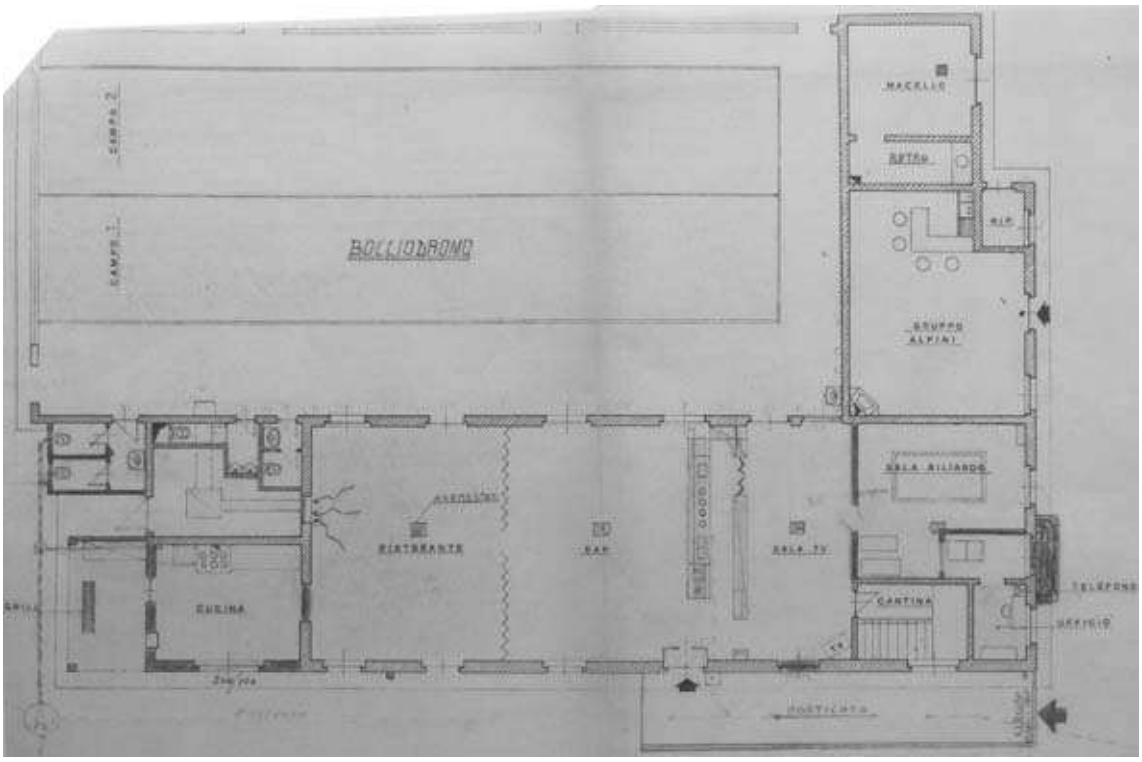

Figura 19 – La ex Vecchia Albiolo e la realizzazione del bocciodromo – estratto del progetto del 1967

Nel 1984, con Autorizzazione A11, viene realizzato l'attuale ingresso al ristorante, spostando l'accesso principale verso ovest e formando la bussola interna mediante impennata in cristallo. Con tale intervento vengono demoliti i tavolati interni che formano la sala da biliardo, al fine di realizzare un unico grande salone di ristorazione.

Nel 1986, con Concessione Edilizia 1069, la Cooperativa di Consumo, realizza i servizi igienici attualmente esistenti. Detti servizi igienici sono attualmente i medesimi in uso promiscuo tra il Centro Civico e il Ristorante. Con tale intervento viene realizzato, sul lato est, all'interno del capannone a Bocciodromo, un locale accessorio (stireria, lavanderia, deposito) e una centrale termica. Il capannone laterale perde pertanto la funzione di Bocciodromo, per divenire un salone polifunzionale.

Con la Concessione Edilizia n. 1293 del 25.07.1989 viene effettuato un cambio di destinazione d'uso da Circolo Familiare a Ristorante, con formazione di alcune opere di adeguamento. In particolare viene realizzata la separazione della zona a bocciodromo rispetto ai sopra descritti servizi igienici, al fine di creare dei servizi di diretto utilizzo anche da parte degli avventori del ristorante. Viene inoltre realizzata l'esistente centrale termica posta nell'angolo nord-est del lotto, nonché i servizi igienici e la dispensa (cella frigorifera) ad uso dei conduttori del ristorante.

La proprietà dell'immobile viene trasferita al Comune di Albiolo, che lo acquista nel 1995 e nel 1996 viene attuato un intervento di adeguamento tecnologico del ristorante stesso.

Negli anni successivi l'immobile ha continuato ad ospitare il Ristorante denominato Vecchia Albiolo, mediante affidamento da parte del Comune di contratto di locazione a gestore privato. L'attività di somministrazione è cessata il 31 luglio 2018 e, conseguentemente alla risoluzione dei rapporti contrattuali, i locali sono tornati nella piena disponibilità del Comune dal 1° gennaio 2019.

Ultimo intervento degno di nota, riguarda il rifacimento di tutto il tetto (struttura e manto) del fabbricato, effettuato nel 2004 dal Comune di Albiolo.

6.2. Lo stato attuale

Al fabbricato si ha accesso dal passo carraio su Via Indipendenza. L'immobile attualmente risulta inutilizzato a seguito della recente cessazione dell'attività di ristorazione precedentemente insediata "Ristorante La Vecchia Albiolo".

Il fabbricato si sviluppa su un piano (piano terreno) caratterizzato da una superficie lorda pari a circa 270 mq, dove trovano ubicazione l'ingresso agli spazi ristorativi, una grande sala di somministrazione e la retrostante zona di cucine e conservazione degli alimenti. È inoltre presente un piano interrato, di dimensioni più ridotte rispetto al piano terra, utilizzato come cantina – deposito materiali dell'attività di ristorazione. L'edificio risulta condividere inoltre alcuni spazi con l'Edificio "D" (Centro Civico), in quanto comunicanti con alcune porte interne. Per semplicità tali spazi nel presente documento vengono assegnati al successivo Edificio "D" e lì descritti.

L'immobile risulta dotato di pertinenze esterne su due lati per una fascia di circa 5 m dai confini, nonché una più ampia area cortilizia e carraia sita in prossimità del suo ingresso (anch'essa condivisa con l'Edificio "D").

Il fabbricato non è stato sottoposto a recenti interventi di ristrutturazione.

6.3. Le criticità

Le principali criticità del fabbricato sono da individuare sostanzialmente al rispetto di tutta la normativa edilizia vigente in materia, con particolare riferimento a:

1. Adeguamento antisismico: attualmente l'immobile risulta sprovvisto di verifiche in materia e, anche a livello strutturale, non è documentata la sua modalità costruttiva. Quale immobile di uso e proprietà pubblica deve essere sottoposto alle opportune verifiche di legge vigenti e prevederne il conseguente adeguamento, compatibilmente ed in funzione della futura destinazione d'uso.

2. Prevenzione incendi: l'immobile non è ancora stato sottoposto ad una generale verifica ed individuazione delle criticità. In funzione della destinazione d'uso che si riterrà di insediare, l'immobile deve essere sottoposto ad una generale verifica per i conseguenti adeguamenti.
3. Impiantistico: gli impianti elettrici e termo – idraulici esistenti risultano nel loro complesso rispondenti alla normativa, essendo presenti le rispettive dichiarazioni di conformità rese all'epoca della costruzione. Non vi è alcun dubbio tuttavia che gli stessi necessitino di una generale revisione, manutenzione o rifacimento, essendo trascorsi ormai numerosi anni dalla loro realizzazione e presentando notevoli condizioni di degrado.
4. Energetico: negli anni recenti l'immobile non è stato sottoposto ad alcun intervento di riqualificazione energetica. Inoltre il generatore di calore, ubicato in una centrale termica esterna al fabbricato, è ormai obsoleta e necessita di essere sostituita.

La precisa determinazione delle somme necessarie a sostenere le opere in elenco non può essere eseguita in assenza di una progettazione che individui quantomeno gli interventi indispensabili.

6.4. Documentazione fotografica

Figura 20 – La ex Vecchia Albiolo: il fronte ovest, ingresso principale

Figura 21 – La ex Vecchia Albiolo: il fronte ovest e il corpo adiacente sede della Pro-loco

Figura 22 – La ex Vecchia Albiolo: il fronte nord prospiciente il cortile interno della scuola primaria

Figura 23 – La ex Vecchia Albiolo: il fronte nord e lo spazio cortilizio delimitato dal muro di confine nord

Figura 24 – La ex Vecchia Albiolo: vista interna del salone

Figura 25 – La ex Vecchia Albiolo: vista interna della cucina

7. Edificio "D" ● il Centro Civico

7.1. Cenni storici e gli interventi di trasformazione

L'edificio, come già accennato nel precedente paragrafo 6.1 relativo ai Cenni Storici dell'Edificio "C", origina dalla precedente costruzione a struttura metallica che ospitava il Bocciodromo della Cooperativa di Consumo di Albiolo.

Il fabbricato come lo conosciamo oggi giorno, è stato realizzato dal Comune di Albiolo, a seguito dell'acquisizione in proprietà di tutto il lotto, con il progetto a firma dell'architetto Angelo Valli del 1996. Dall'epoca della sua realizzazione, il fabbricato non ha avuto ulteriori interventi di adeguamento né di trasformazione. Nel corso degli anni è stato utilizzato con continuità da parte del Comune, ad uso polifunzionale, come d'altronde prevede la stessa destinazione per cui è stato realizzato.

7.2. Lo stato attuale

Al fabbricato si ha accesso attraverso Via Indipendenza, dal medesimo accesso carraio utilizzato per l'Edificio "C" la ex Vecchia Albiolo. L'immobile attualmente risulta utilizzato con buona continuità nel corso dell'anno, ospitando sostanzialmente le seguenti attività:

- Nel salone principale vengono organizzati riunioni e assemblee pubbliche, spettacoli teatrali, proiezioni cinematografiche e presentazioni letterarie, incontri con gli studenti della scuola primaria e materna, festeggiamenti con ragazzi e cittadini in occasione delle principali festività.
- Nello spazio anziani, collocato in una piccola porzione del salone principale separabile grazie ad una parete mobile, tre volte la settimana l'associazione degli anziani si ritrova per svolgere diverse attività d'intrattenimento quali giochi di carte, attività di motoria, ecc….
- Nei locali con ingresso indipendente ed adiacenti al Centro Civico ed alla Ex Vecchia Albiolo, trova collocazione la sede della Proloco.

Il fabbricato, nel suo complesso, si sviluppa su n. 2 piani (piano seminterrato e terreno) caratterizzati rispettivamente da una superficie lorda pari a circa 420 mq e 50 mq, per un totale di circa 470 mq.

Al piano seminterrato trova ubicazione una piccola superfice accessoria, utilizzata come deposito del materiale d'arredo del Centro Civico. Al piano terra trova ubicazione una grande area ricreativa / sala riunioni, di superficie pari a circa 230 mq, oltre ad un palco eventi pari a 50 mq, il corpo servizi (in uso promiscuo con il Ristorante) ed un ampio disimpegno.

Il fabbricato risulta dotato di pertinenze esterne su due lati per una fascia di circa 5 m dai confini, nonché una più ampia area cortilizia e carraia sita in prossimità del suo ingresso (anch'essa condivisa con l'Edificio "C").

Uno degli aspetti che rende ancora apprezzabile il fabbricato nel suo complesso, è il pregio dei materiali impiegati nella sua costruzione e la bontà estetica e tecnica delle finiture. L'ampio salone, grazie ai rivestimenti murari in materiale fono assorbente, garantisce, anche in presenza di affollamento, buone caratteristiche acustiche, evitando effetti indesiderati quali rimbombi ed echi.

7.3. Le criticità

Le principali criticità del fabbricato sono da individuare sostanzialmente al rispetto di tutta la normativa edilizia vigente in materia, con particolare riferimento a:

1. Prevenzione incendi: La criticità sicuramente più rilevante e che merita approfondimento, ricade nella capienza massima ammissibile di persone che lo stabile può, nei termini di legge, ospitare. Il fabbricato non risulta infatti dotato di un Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato da competente Comando dei VV.FF. e non sussiste documentazione specifica che certifichi la natura e la qualità dei materiali e delle strutture installate in riferimento alla normativa di prevenzione incendi. Tale condizione non consente nell'immediato di poter presentare una pratica presso i competenti uffici dei VV.FF. per poter usufruire dell'immobile nel pieno delle sue potenzialità. Attualmente infatti il suo utilizzo deve essere limitato ad una capienza massima di persone di 100 unità, sebbene la dimensione degli spazi e le possibili vie di fuga, consentirebbero un afflusso di pubblico sicuramente più consistente.
2. Adeguamento antisismico: attualmente l'immobile risulta sprovvisto di verifiche in materia e, stante la normativa attuale, risulta opportuno approfondire se e quali tipologie di intervento di adeguamento risultano necessarie, anche in riferimento alla tipologia d'uso.
3. Impiantistico: gli impianti elettrici e termo – idraulici esistenti risultano nel loro complesso rispondenti alla normativa, essendo presenti le rispettive dichiarazioni di conformità rese all'epoca della costruzione.
4. Energetico: negli anni recenti l'immobile non è stato sottoposto ad alcun intervento di riqualificazione energetica. Non vi è alcun dubbio pertanto che ricorra la necessità di una generale revisione ed efficientamento, anche in considerazione delle evoluzioni tecnologiche sviluppatesi nel corso degli ultimi anni. Inoltre il generatore di calore, ubicato in una centrale termica esterna al fabbricato, è ormai obsoleta e necessita di essere sostituita.

La precisa determinazione delle somme necessarie a sostenere le opere in elenco non può essere eseguita in assenza di una progettazione che individui quantomeno gli interventi indispensabili.

7.4. Documentazione fotografica

Figura 26 – Il Centro Civico: l'accesso carraio da via Indipendenza

Figura 27 – Il Centro Civico: fronte sud e lo spazio cortilizio delimitato dal muro di confine sud

Figura 28 – Il Centro Civico: il retro e lo spazio cortilizio delimitato dal muro di confine est

Figura 29 – Il Centro Civico: vista interna del Centro Anziani, delimitato dalla parete a pannelli mobili

Figura 30 – Il Centro Civico: vista interna del salone verso il palcoscenico

Figura 31 – Il Centro Civico: vista interna del salone verso la parete mobile