

**EDIFICIO DENOMINATO  
“AUTOCOSTRUZIONE”  
Via Allende, Trezzo sull’Adda**

**RELAZIONE E QUADRO ECONOMICO**



Milano, 12.10.2023

## PREMESSA: AUTOCOSTRUZIONE



L'edificio è stato realizzato nell'ambito di progetto regionale che prevedeva la realizzazione al rustico di immobili da locare a prezzo calmierato .

Per autocostruzione si intende un processo edilizio in cui l'utente, in parte o in toto, è "soggetto" nelle diverse fasi del processo edilizio stesso, a partire dalla fase di progettazione fino alla fase di gestione, passando attraverso fasi che possono essere : di costruzione di parti, di montaggio, di elementi di costruzione dell' intero edificio, di manutenzione ordinaria e straordinaria.

È importante che sia presente l' utente come "soggetto", oltreché in una o più delle fasi precedenti, perlomeno nella fase finale di gestione e manutenzione ordinaria dell' edificio e riteniamo che processi in cui questo non succeda, o succeda in misura eccessivamente limitata, non possono essere considerati effettivi processi di autocostruzione, ma puramente sostituzioni parziali di un operatore con altro operatore in processi di tipo diverso

## L'EDIFICIO: ANALISI DELL'AREA URBANA

L'edificio si colloca in un'area particolarmente interessante della città di Trezzo sull'Adda in quanto prossima al centro facilmente raggiungibile dalla Via Brasca.

L'essere in questa posizione strategica ne favorisce la fruibilità per tutti i cittadini di Trezzo sull'Adda e da chi sia intenzionate a sfruttare i servizi che possono essere realizzati ivi anche raggiungendo l'area da fuori città..

Possiamo quindi definirlo un elemento di cerniera tra le due realtà cittadine.



La peculiarità della zona su cui insiste l'edificio è rappresentata dalla grande presenza di strutture dedicate a funzioni pubbliche e sociali tanto che sono presenti nel raggio di 200 metri i seguenti servizi:

- 1) Caserma dei Carabinieri
- 2) ITC Jacopo Nizzola
- 3) Piscina comunale
- 4) Palazzetto dello sport
- 5) ISS Maria Belisario
- 6) Stadio comunale
- 7) Piazza del mercato

## L'EDIFICIO: STATO DI FATTO



L'edificio versa attualmente in stato di completo abbandono per la cui condizione è impossibile effettuare sopralluoghi senza l'ausilio di apparati che permettano il raggiungere dei piani superiori in sicurezza come scale aeree o trabattelli.

In ogni caso la sola visione dell'esterno permette una stima di buona approssimazione della situazione generale.

Gli intonaci di facciata risultano ammalorati e parzialmente in fase di distacco, mancano i serramenti, il ballatoio previsto, la scala per raggiungere il primo ed il secondo piano e la copertura sulla suddetta scala.

Da quello che si conosce all'interno sono stati realizzati i tavolati divisorii e, parzialmente, gli impianti con i relativi sottofondi.



foto 1



foto 2



foto 3

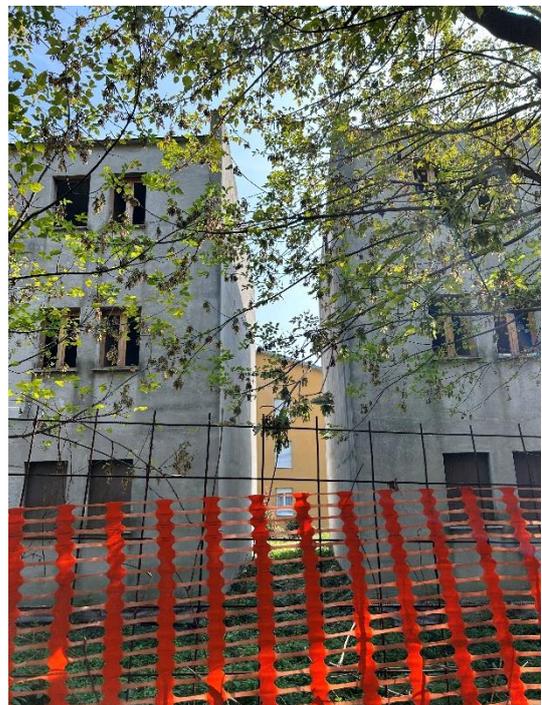


foto 4



foto 5



foto 6

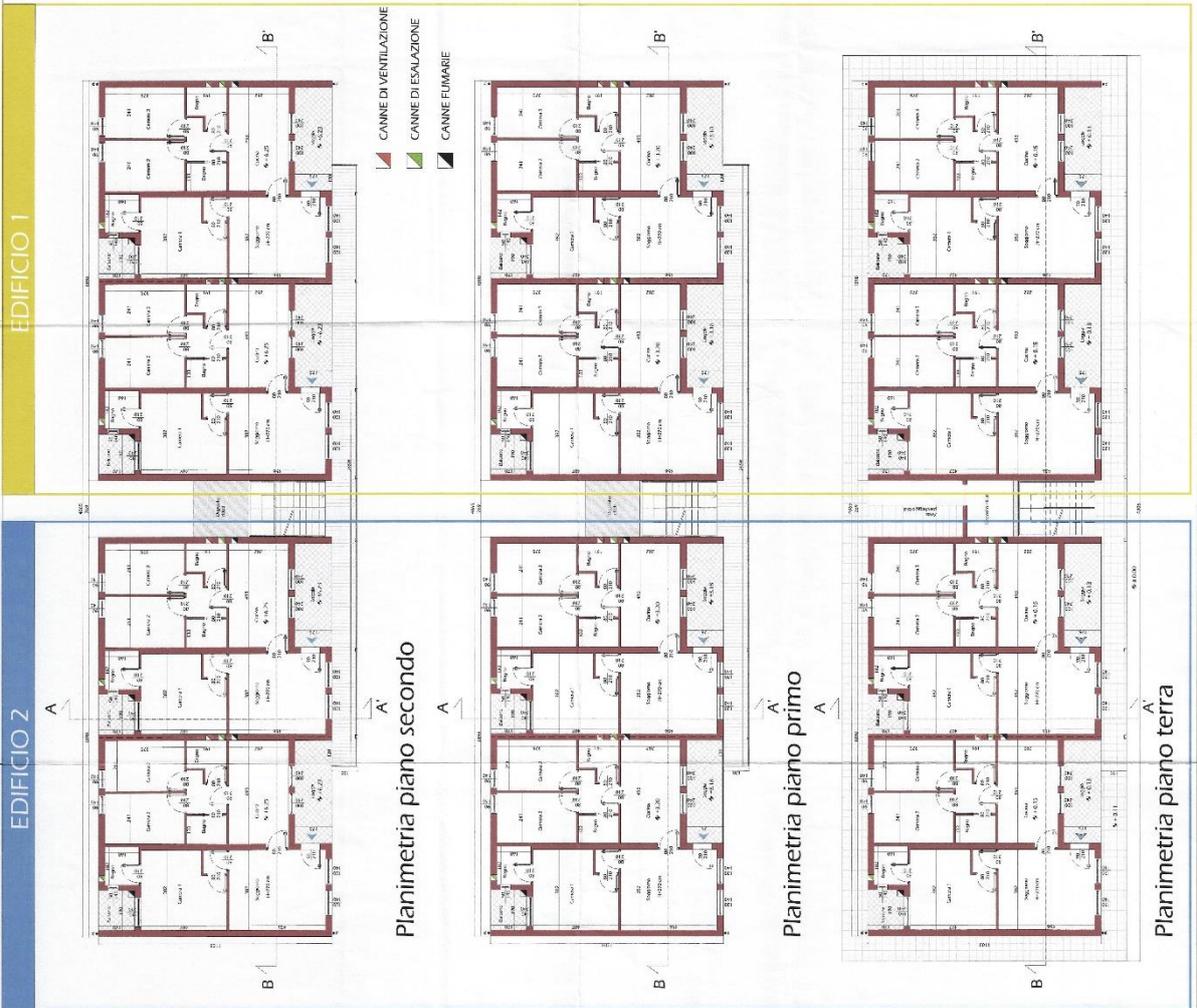


foto 7



foto 8

# L'EDIFICIO: STATO DI PROGETTO 2005



Nota: Stato di fatto di cui al permesso di costruire n. 121 del 20/09/2005 e integrazione 18073/2005

COMUNE DI  
**TREZZO SULLAZZA**  
 25 MARZIO  
 PRT.....01  
 N.....01

Direzione Provinciale  
 Ufficio Provinciale  
 Ufficio Provinciale  
 Ufficio Provinciale

Titolo: **Collegato** Contab. **1**  
 Disegno N. **1**

2 Revisione  
 1 Emendato  
 N.

Finalizzato a realizzare  
**Attività Comunitaria per Edificio Residenziale di Milano**

Proprietà incaricati:  
 Nome cognome  
 Indirizzo  
 Comune e provincia  
 CAP  
 Telefono  
 E-mail

SOCA  
 1100  
 02/23/07/05

Copia su disegno  
 Invariabile del 18/07/2004

Firma del progettista:  
 Nome cognome  
 Indirizzo  
 Comune e provincia  
 CAP  
 Telefono  
 E-mail

Firma del progettista:  
 Nome cognome  
 Indirizzo  
 Comune e provincia  
 CAP  
 Telefono  
 E-mail



Da quanto si rileva dalla lettura del progetto “Permesso di Costruire n. 121 del 20/09/2005” l’immobile aveva originariamente una destinazione residenziale con una tipologia architettonica di tipo “a ringhiera” con un corpo scala centrale ed una distribuzione ai piani su ballatoi all’aperto.

Non erano previsti ascensore, cantine né spazi comuni coperti.

### **ANALISI NECESSITA' ED IPOTESI DI INTERVENTO**

Gli interventi possibili per migliorare l’attuale condizione vertono su:

- Adeguamento sismico
- Nuova distribuzione interna
- Formazione di scale di collegamento fra i due edifici
- Formazione di scale di sicurezza esterne
- Installazione di ascensore in apposito vano di nuova edificazione
- Coibentazione a “cappotto” dell’intero edificio
- Sostituzione del manto di copertura
- Sostituzione dei serramenti
- Rifacimento completo dei bagni
- Sostituzione delle porte interne
- Sostituzione dei corpi illuminanti
- Sostituzione del pavimento
- Rivestimento parziale delle pareti
- Nuovo impianto elettrico
- Nuovo impianto di riscaldamento a radiatori

È possibile quindi identificare l’ intervento come uno “strip-out” che permetta di raggiungere degli standard qualitativi e normativi oggi richiesti quale che sia la destinazione d’ uso dell’ immobile.

Sono quindi previsti interventi che modificheranno la distribuzione interna per assolvere alle funzioni destinate e interventi di riqualificazione energetica e statica assolutamente necessari a prescindere dalle funzioni che vi saranno collocate.

### **Formazione di vano scala, scala e ascensore**

Attualmente questi elementi sono mancanti, i due edifici risultano separati, ed è prevista questa necessaria realizzazione che contribuirà anche a migliorare l'efficienza statica dell'edificio. Il vano sarà chiuso da un complesso di serramenti parzialmente apribili.

### **Adeguamento sismico**

Interventi di adeguamento verranno valutati con sopralluoghi ed eventuali prove di laboratorio per adeguare gli edifici alle attuali normative.

### **Coibentazione a “cappotto” dell'intero edificio**

L'elemento con maggiore superficie disperdente risulta essere la parete esterna, responsabile dei principali consumi energetici dell'involucro termico, insieme ai serramenti poco performanti.

Applicando sulle pareti esterne un sistema a cappotto si diminuisce drasticamente il consumo energetico dell'edificio e contemporaneamente si correggono ponti termici.

Il “cappotto” è realizzato mediante incollaggio e tassellatura di pannelli di polistirene espanso sinterizzato alla grafite (conducibilità pari a 0,032 W/mK) con uno spessore di 16 cm, rifinito con un apposito intonaco plastico per cappotto.

### **Sostituzione del manto di copertura**

L'intervento prevede la totale sostituzione dell'attuale rivestimento con nuovo pannello isolato tipo sandwich in lamiera d'acciaio e isolamento in poliuretano tipo ISOLPACK (conducibilità pari a 0,024 W/mK) con spessore pari a 12 cm.

I vani sottotetti non riscaldati vengono anch'essi isolati con l'applicazione di pannelli in polistirene tipo STYRODUR (conducibilità pari a 0,034 W/mK) di spessore pari a 14 cm.

**Sostituzione dei serramenti** I serramenti esistenti sono la principale causa di dispersione termica dell'edificio con conseguente elevato consumo energetico. L'intervento comporta la rimozione del vetro e del telaio apribile e l'applicazione di un serramento sostituzione in alluminio a taglio termico con vetro doppio basso emissivo, presentando un valore di trasmittanza termica  $U_w=1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Il davanzale esterno esistente viene rivestito con un cuneo in EPS ed una copertina in lamiera di protezione per eliminare il ponte termico.

Le porte finestre delle aule al piano primo e secondo che attualmente si affacciano sul vuoto, per questioni di sicurezza e di efficientamento energetico, vengono ridotte di altezza da quota pavimento a quota soglia finestra. La parte bassa della facciata viene tamponata con muratura

in mattoni forati, poi rivestita esternamente con isolante a cappotto.

### **Rifacimento completo dei bagni**

Il rifacimento dei blocchi servizi prevede la rimozione di pavimenti, sottofondi e rivestimenti e la loro sostituzione. Saranno rifatti tutti gli impianti con nuove tubazioni.

I collettori acqua saranno installati in cassetta accessibile con valvola di sezionamento acqua.

### **Sostituzione delle porte interne**

È prevista la sostituzione con nuove porte ad anta battente con telai in alluminio e finitura in laminato.

### **Sostituzione dei corpi illuminanti**

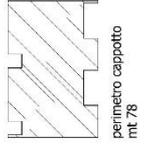
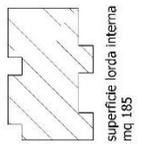
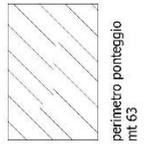
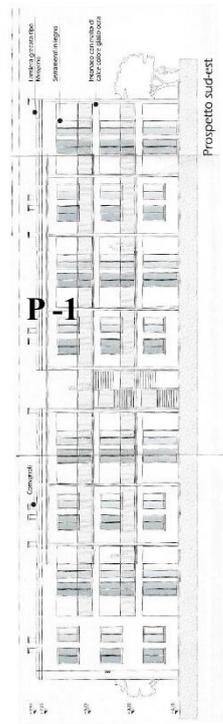
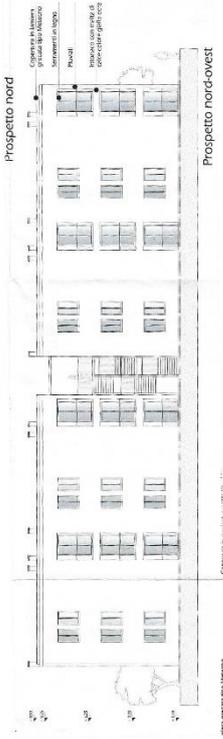
L'Impianto di illuminazione è attualmente costituito da lampade fluorescenti che vengono sostituite da corpi illuminanti a LED isolumen, più efficienti dal punto di vista energetico e di durata maggiore.

### **Sostituzione del pavimento**

Conseguente alla realizzazione dell'impianto di riscaldamento a pavimento è prevista la sostituzione dell'attuale pavimento in gomma a bolli con un più idoneo pavimento in vinilico a teli termosaldati con guscia al raccordo pavimento parete. Questa tipologia, con caratteristiche igieniche adatte all'uso ospedaliero, permette un livello di pulizia adeguato alla fruizione di bambini che spesso giocano a terra oltre che un abbattimento del riverbero sonoro con conseguente aumento del benessere e, non ultimo, una vasta scelta cromatica e decorativa.

### **Rivestimento parziale delle pareti**

Come per i pavimenti si procederà alla realizzazione di un parziale rivestimento delle pareti con teli termosaldati in vinilico che possono presentare in sommità un intarsio decorato.

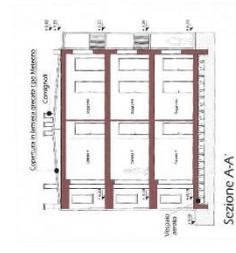
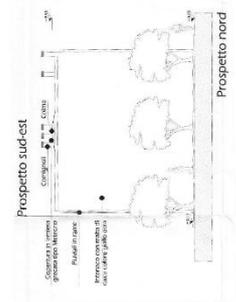
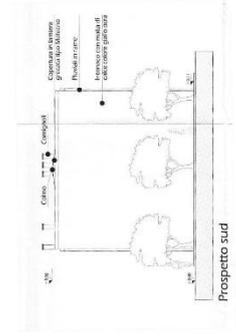


VISTA AEREA

PaC 121 del 20/09/2005 ed integrazioni 18073/2005

Città di  
**TREZZO SULL'ADDA**  
Provincia di Milano

RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO



DATA	F.
10.10.2023	F.
REDAZIONE	D.
PRE-FATT	C.
	B.
	A.
REVISIONI	
SCALA	F 0 0 1
1:500	
1:200	

RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED ENERGETICA  
EDIFICI "AUTOCOSTRUZIONE" - VIA ALLENDE

SDF - PROSPETTI, PIANTE, SEZIONI  
ANALISI SUPERFICI

<b>QUADRO TECNICO ECONOMICO</b>	
<b>Tipologia di spesa</b>	<b>Importo</b>
<b>A IMPORTO LAVORI</b>	
A1 Importo lavori soggetti a ribasso	€ 1 750 000,00
A2 Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 30 000,00
<b>TOTALE LAVORI + O.S.</b>	<b>€ 1 780 000,00</b>
<b>B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	
B1 IVA sui lavori (10%) Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto ivi inclusi i rimborsi previa	€ 178 000,00
B2 fattura (IVA inclusa)	€ 4 800,00
B3 Rilievo, accertamenti e indagini (IVA inclusa)	€ 7 000,00
B4 Imprevisti e arrotondamento	
B5 Acquisizione aree o immobili servitù occupazione e pertinenze	€ -
B6	
B7	
B8 Incarico per progettazione e direzione lavori, edile, meccanica, elettrica, strutture e collaudi+ 4% C.N.P.A.I.A. e IVA 22%	€ 269 000,00
B9 Incentivo art 45 del D.Lgs 36/2023	€ 35 600,00
B10	
B11 Eventuali spese per commissioni giudicatrici	€ 5 000,00
B12 Contributo ANAC	€ 600,00
B13	
B14	
<b>TOTALE SOMME AMM.</b>	<b>€ 500 000,00</b>
<b>TOTALE GENERALE (A+B)</b>	<b>€ 2 280 000,00</b>