

REGIONE LOMBARDIA
(Provincia di Varese)



COMUNE DI TRADATE

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIQUALIFICAZIONE FACCIATE
IMMOBILE COMUNALE VILLA TRUFFINI CORSO BERNACCHI ANG. VIA CAVOUR A TRADATE. DA
DESTINARE AL PIANO TERRA A SEDE DEL DUC –DISTRETTO DEL COMMERCIO DI TRADATE-.**

PROGETTO DEFINITIVO
CUP: C63J22000000006

Tradate, Maggio 2022

IL PROGETTISTA
(Geom. Giorgio Colombo)



REGIONE LOMBARDIA
(Provincia di Varese)



COMUNE DI TRADATE
PROGETTO DEFINITIVO

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIQUALIFICAZIONE FACCIATE
IMMOBILE COMUNALE VILLA TRUFFINI CORSO BERNACCHI ANG. VIA CAVOUR A
TRADATE DA DESTINARE AL PIANO TERRA A SEDE DEL DUC -DISTRETTO DEL
COMMERCIO DI TRADATE-.**

RELAZIONE TECNICA GENERALE


IL PROGETTISTA
(Geom. Giorgio Colombo)

1. Premessa:

La Città di Tradate si colloca in un'area centrale della Provincia di Varese che funge da "cerniera" tra l'area a nord, dove si registra la maggior concentrazione di insediamenti di fondovalle alternati a vaste zone che presentano condizioni di seminaturalità e naturalità, e quella a sud, densamente urbanizzata ed interessata dalla concentrazione di funzioni strategiche quali l'Hub aeroportuale di Malpensa.

Il suo territorio si trova, quindi, in un'area di transizione che presenta un notevole grado di naturalità accompagnato da una buona dotazione infrastrutturale e da un'elevata presenza insediativa. Il territorio del Comune è infatti fortemente caratterizzato dalla presenza del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate che occupa il 49% della sua superficie. La struttura insediativa è caratterizzata dalla linearità dell'insediamento urbano lungo l'asse stradale della SP233. A sud del centro abitato si incontrano le aree agricole e le zone industriali mentre a nord è situato il Parco della Pineta. Questo tipo di sviluppo insediativo è testimonianza della storia locale: da area a prevalente attività agricola, ha subito, all'inizio del novecento, una riconversione al settore produttivo con l'apertura di importanti industrie. Dal un punto di vista socio-economico, Tradate è caratterizzato da: una buona dinamica occupazionale, un sistema imprenditoriale consolidato, una buona dotazione infrastrutturale, con accessibilità dalle reti lunghe di rilievo sovralocale assicurata dall'asse della S.P. 233 e dalla ferrovia Trenord, un sistema urbano di buona qualità, sia per gli insediamenti sia per i servizi a popolazione ed imprese anche di livello sovralocale (si registra la presenza di istituti d'istruzione superiore di diverso ordine, di servizi alla persona, sanitari e socioassistenziali e di servizi pubblici di mobilità), un contesto paesaggistico ambientale di qualità nonostante il carico insediativo elevato.

Con la crisi degli ultimi decenni del settore industriale, che tuttavia risulta essere ancora presente e solido seppur ridimensionato, si è registrato un incremento del numero degli addetti nei settori quali commercio, terziario e servizi. In epoca più recente, anche a causa dell'emergenza Covid19, il settore del commercio è entrato in una fase di forte sofferenza che si è tradotta una riduzione significativa degli esercizi presenti nei tre centri storici cittadini ed in una loro sempre minor capacità attrattiva verso gli investitori privati. Inoltre, il recente sviluppo commerciale lungo l'asse della S.P. 233, dove si sono concentrate le aperture di numerose medie superfici di vendita, ha spostato i flussi di presenze dei potenziali clienti dal centro cittadino verso le aree a sud, attraversate dall'arteria viabilistica.

Al contempo, negli anni precedenti all'emergenza Covid, si stava assistendo ad uno sviluppo del settore turistico legato soprattutto a forme di fruizione 'ibride' leisure-business grazie ad alcune caratteristiche del territorio in cui si ritrovano: importanti componenti naturalistiche, ambientali e culturali (Tradate è situata in una posizione strategica in quanto limitrofa ad aree di grande interesse culturale quali il borgo rinascimentale di Castiglione Olona, il parco archeologico di Castel Seprio, il Monastero medioevale di Cairate, la via Francisca del Lucomagno ed vede la presenza sul proprio territorio di emergenze di grandi rilievo quali l'Osservatorio Astronomico Messier 13 e l'appena inaugurato planetario); un sistema della mobilità ben sviluppato; un sistema produttivo consolidato che ha incentivato la nascita di forme di Turismo Business anche in relazione alla vicinanza dell'Hub

di Malpensa. Secondo il P.S.T. provinciale, infatti, l'area di Tradate è caratterizzata da una elevata attrattività ambientale ed infrastrutturale, ed una medio alta attrattività culturale coniugata ad una buona capacità ricettiva concentrata principalmente a Tradate.

2. Gli obiettivi del progetto:

Quanto riportato brevemente in premessa è basilare per comprendere gli obiettivi del presente progetto.

Come si è detto, Tradate è caratterizzata da un'offerta turistica, per quanto riguarda il segmento leisure, ad alto potenziale di sviluppo soprattutto in relazione agli asset "Ambiente e Natura", "Turismo sportivo e green" e "Turismo culturale".

Lo sviluppo storico della città, legato principalmente al comparto produttivo industriale e, per le aree circostanti, all'offerta commerciale e di servizio, incide tuttavia in modo significativo sull'attuale percezione dell'offerta turistica esistente da parte del target obiettivo. In altri termini, Tradate e le sue molteplici 'anime' hanno la necessità di 'raccontarsi' in modo organico e coerente al fine di costruire, rendere riconoscibile e, successivamente, consolidare la propria immagine quale possibile polo attrattivo per forme di turismo di breve permanenza.

Il presente progetto si pone quindi l'obiettivo di creare un luogo di accoglienza e di 'narrazione' dell'offerta turistica e commerciale esistente rivolto ad un pubblico potenziale ampio con interessi specifici a cui la città è in grado di dare un'efficace ed efficiente risposta.

Un luogo dove le diverse offerte esistenti sul territorio, oggi estremamente frammentate, discontinue e, spesso, accessibili a pochi anche in termini di semplice informazione, vengano 'messe a sistema' al fine di costruire e comunicare il prodotto turistico-commerciale di Tradate e del territorio limitrofo in modo chiaro e riconoscibile.

Per poter costruire un'offerta di fruizione turistica del territorio che narri del territorio stesso è necessario infatti individuare tutte quelle piccole peculiarità che lo rendono unico ed irripetibile e strutturarle in modo che possano essere comunicate al target obiettivo. Attraverso la valorizzazione del patrimonio storico e architettonico si vuole favorire l'integrazione tra l'attrattività urbana e del territorio e la funzione commerciale con particolare attenzione alle attività storiche, di nicchia e ad alta qualificazione.

Il presente progetto ha due principale target obiettivo che si evidenziano:

- **Il turista di breve permanenza;**
- **I residenti nei comuni circostanti, interessati da forme di desertificazione commerciale di grande rilievo.**

3. Il Progetto Tecnico

Il presente progetto si traduce, fattivamente, nel restauro delle facciate di Villa Truffini, un edificio d'epoca ristrutturato nel lontano 1999 ad opera dell'Amministrazione Comunale. La Villa è situata nel centro cittadino di Tradate a breve distanza dalla Stazione Ferroviaria TreNord, da cui si raggiunge agevolmente in qualche minuto, e dall'arteria viabilistica principale, la S.P. 233. La struttura è servita, inoltre, da un ampio parcheggio interrato ad uso pubblico.

L'ampio ed elegante edificio, già oggi sede di iniziative, purtroppo saltuarie e non calendarizzate, per via della sua favorevole posizione e della dotazione interna (è presente un sistema di proiezione sito nella grande sala convegni, un impianto audio, diverse strutture espositive e un corredo di sedie e tavoli), se internamente non manifesta il tempo trascorso, all'esterno, come si evince da quanto di seguito indicato, è in grave stato di degrado.

Il rifacimento delle facciate, secondo lo stile che caratterizza l'intera struttura, risulta essere di particolare rilievo al fine di rappresentare, nella funzione che gli si intende affidare di presentazione/attrazione turistico-commerciale della città, un adeguato 'biglietto da visita'. Un edificio trascurato e con evidenti segni di deterioramento, infatti, verrebbe percepito in modo negativo dal target obiettivo invalidando in gran parte l'azione che, attraverso i suoi spazi, si vorrebbe mettere in atto.

Nello specifico, infatti, il progetto complessivo prevede di trasformare la villa, oggi priva di una propria identità funzionale, nella sede dell'Associazione Distretto Urbano del Commercio Città di Tradate, che si occupa della promozione del tessuto commerciale della città, e della valorizzazione dell'offerta turistica e culturale esistente attraverso il coinvolgimento delle realtà associative del territorio, dei Tour Operator e dei commercianti cittadini, delle scuole (a Tradate sono presenti istituti di ogni ordine e grado pubblici e privati).

L'obbiettivo è quello di costituire un tavolo di lavoro condiviso tra le istituzioni ed i rappresentanti delle realtà citate che funga da cabina di regia e che si occupi dello sviluppo di strategie di marketing territoriale efficaci e della sua messa in opera.

Oggi più che mai, infatti, è fondamentale finalizzare le risorse, umane ed economiche, a disposizione secondo piani strategici precisi e gestiti in modo manageriale.

Al fine di creare forti connessioni tra turismo e commercio, in modo tale che lo sviluppo del primo possa fungere da volano per la crescita e la qualificazione del secondo e viceversa, la Villa sarà inoltre sede di altre importanti azioni quali l'organizzazione di un calendario di eventi come convegni, spettacoli, esposizioni e presentazioni finalizzati all'incremento delle presenze provenienti da fuori comune sul territorio.

Questo al duplice scopo di fornire nuove opportunità di svago al turista di breve permanenza e di fungere da attrattore per i residenti nei comuni limitrofi.

La villa diverrà, quindi, una vera e propria 'officina di lavoro' per lo sviluppo del territorio. Con questa medesima finalità, inoltre, verranno organizzati corsi di aggiornamento per gli operatori commerciali sia in relazione alla loro attività (e su questo punto si cercherà il coinvolgimento delle Associazioni di categoria che già fanno parte dell'Associazione DUC Città di Tradate) sia in qualità di 'testimonial' del prodotto turistico locale nella sua totalità. La condivisione delle conoscenze e delle esperienze, infatti, rappresenta uno dei punti fondamentali del presente progetto: i negozi, gli esercizi pubblici, sono ancora oggi i luoghi maggiormente frequentati ed è quindi di grande importanza che, oltre ad essere protagonisti del proprio business, gli operatori diventino 'narratori' di un'offerta attrattiva più ampia ed articolata.

Il presente progetto ha come oggetto interventi di manutenzione straordinaria necessari al rifacimento delle facciate dell'immobile di proprietà Comunale Villa Truffini, destinato a incontri pubblici, eventi, convegni, assemblee

4. Normativa di riferimento:

La progettazione è stata eseguita secondo quanto stabilito dalle normative vigenti emanate in materia dagli organi competenti:

Norme in materia di sicurezza:

D.Lgs. n.81 del 09.04.2008 "Attuazione dell'art. 1 della legge 3 agosto 2007 n. 123, in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro."

Norme in materia di LL.PP.: • Legge n. 55 del 1990 (legge 19 marzo 1990, n. 55, e successive modifiche e integrazioni);

Decreto n. 81/2008 (decreto legislativo N. 81 del 2008 Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)

Regolamento generale (decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 –

Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici);

D.P.R. n. 34 del 2000 (decreto del Presidente della Repubblica 25 gennaio 2000, n. 34 - Regolamento per l'istituzione di un sistema di qualificazione unico dei soggetti esecutori di lavori pubblici);

Capitolato generale d'appalto (decreto ministeriale - lavori pubblici - 19 aprile 2000, n. 145). • Codice dei contratti (decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE);

Legge n. 2248 del 1865 (legge 20 marzo 1865, n. 2248, allegato F);

Regolamento per l'istituzione di un sistema di qualificazione unico dei soggetti esecutori di lavori pubblici);

Capitolato generale d'appalto (decreto ministeriale - lavori pubblici - 19 aprile 2000, n. 145);

DPR n. 207/2010 Regolamento di esecuzione e attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle Direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE";

D.P.R. n. 222 del 2003 (decreto del Presidente della Repubblica 3 luglio 2003, n. 222 - Regolamento sui contenuti minimi dei piani di sicurezza nei cantieri temporanei o mobili ...);

Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (G.U. n. 91 del 19 aprile 2016).

5. Titolarità del progetto:

Il Committente del progetto di cui in oggetto è il Comune di Tradate, con sede in Piazza Mazzini 6 a Tradate P.IVA 00223660127 proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento

- Efflorescenze saline solubili e in parte insolubili posti tra l'intonaco e l'intonachino minerale.
- Intonachino minerale molto assorbente ma poco spolverante in superficie. Non si sono rilevati visivamente sfarinamenti eccessivi.
- Esfoliazioni del tessuto pittorico organico posto sulle volte degli ornamenti decorativi.
- Presenza visibile e localizzata di microfessurazioni dell'intonaco sia passanti che superficiali (A.1,A.2).
- Lesioni localizzate di parzializzazione poste tra gli interpiani di alcune finestre.
- Umidità ascendente localizzata nella parte bassa in prossimità del basamento con disgregazione dei sub strati minerali.
- Modanature poste intorno alle finestre in pietra arenaria disgregate in più punti

I trattamenti murari previsti si possono così riassumere:

- 1) Trattamento di bonifica da effettuare prima di qualsiasi altra operazione di tutti i supporti che presentano insediamenti di alghe, muffe, funghi o licheni, con lo specifico disinfestante, da applicare senza diluire, lasciandolo agire per non meno di 24/48 ore.

A seguire estensione del trattamento anche alle zone limitrofe.

- 2) **Trattamento di pulizia, verifica o asportazione** con la rimozione di tutte quelle parti di intonachino poco coeso e pittura non ben ancorata o non portante. Rimozione anche di tutte le parti incongrue, o materiali in genere la cui presenza può precludere o limitare il corretto e durevole ancoraggio al supporto.

3) Operazioni preliminari di adeguamento e ripristino attraverso un accurato sondaggio dell'intonaco esistente mediante battitura / picchiettatura per verificarne la consistenza e la sua effettiva coesione al portante e rimozione delle parti ammalorate, in fase di distacco o sciolte, in quanto potrebbero staccarsi a seguito di sollecitazioni.

Pulizia del supporto per eliminare sporco e polvere prodotti durante le fasi di preparazione per la ricostruzione degli intonaci ammalorati e umidi, da applicare secondo indicazioni di seguito riportate:

- a) Asportazione totale dell'intonaco esistente per almeno 70/80 cm oltre le manifestazioni dell'umidità.
- b) Accurata pulizia (sabbatura e/o idrosabbatura) per eliminare parti incoerenti e sporco, raschiando per almeno cm 2 la malta all'interno delle fughe tra i mattoni.
- c) Eliminazione di tutte quelle parti che possono compromettere il corretto ancoraggio dell'intonaco, eventuale pareggio di parti mancanti mediante l'utilizzo di impasto di sabbia grossa (0,7 mm) con cemento e calce e, se necessario, eventuale rincoccatura con vecchie tegole o simil- laterizio. Nel caso di supporti misti, ove vi fosse la possibilità di formazione di crepe, è possibile creare una cucitura o un betoncino con rete a pareggio (senza diminuire gli spessori necessari per il ciclo deumidificante), preparato con sabbia grossa, cemento e calce (1:3) e Disbon Konzentrat 760 Plus. Se rilevata umidità elevata verranno lasciare esposte all'aria le pareti anche per alcune settimane.

Trattamento di fondo da applicare sui rappezi e sulle parti di intonaco a vista:

- Dopo l'avvenuta maturazione delle riparazioni effettuate, a supporto ben asciutto, si dovrà applicare il prodotto: Consolidante impregnante a base di silicati di litio in soluzione acquosa, non pellicolante, trasparente ed invisibile. Il prodotto ha la capacità di rigenerare i materiali trattati, restituendo coesione e compattezza. La bassa viscosità della soluzione acquosa permette un'azione consolidante di profondità.

- Particolarmente indicato per il consolidamento di tutti quei supporti di natura minerale che presentano fenomeni di sfarinamento e/o decoesione, sia superficiale che profonda, consentendo di aumentarne la resistenza meccanica all'abrasione ed all'urto.

- Buon grado di penetrazione, permette così di consolidare il materiale in profondità
- Non pellicolante
- Trasparente ed invisibile
- Non diminuisce la permeabilità al vapor d'acqua del supporto
- Non modifica in maniera importante l'aspetto cromatico dei materiali trattati
- Presenta un'elevata resistenza ai raggi U.V.

Censimento delle interferenze:

Le interferenze riscontrabili sono le seguenti:

1. Le interferenze legate agli interventi previsti di manutenzione straordinaria saranno risolte mediante interdizione all'area di cantiere interessata, per tutta la durata dei lavori.

Studio di prefattibilità ambientale:

Necessari pareri amministrativi: non sussistono prescrizioni date da piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici dovuti per gli aspetti ambientali.

Effetti prevedibili dovuti alla realizzazione dell'intervento sulle componenti ambientali e di salute dei cittadini: nessun effetto previsto,

Ragioni della scelta del sito e delle possibili alternative localizzative e tipologiche: non di pertinenza, trattandosi di intervento in ambito già consolidato per tale uso.

Misure di compensazione ambientale e ripristino: non pertinenti e non necessarie, stante la tipologia d'intervento.

Norme di tutela ambientale da applicare: nessuna.

9. Descrizione del valore aggiunto per il territorio lombardo di riferimento in termini di attrattività e accessibilità dal punto di vista turistico, economico, sociale in ottica di marketing territoriale:

Tradate è, ancora oggi, uno dei poli attrattivi principali della provincia di Varese per via della sua accessibilità e della presenza di numerosi servizi indispensabili per i cittadini e per i residenti in un ampio raggio. Nel circondario di Tradate, infatti, si incontrano numerosi piccoli comuni, alcuni dei quali con una forte componente di interesse turistico ancora poco valorizzata, i cui residenti individuano nella città servizi alla persona fondamentali per il mantenimento di una buona qualità di vita. Alla luce di questo ruolo storico di Tradate, che purtroppo all'oggi è andato opacizzandosi, l'Amministrazione Comunale intende intraprendere iniziative finalizzate ad una nuova e dinamica riacquisizione del precedente status sia per garantire lo sviluppo del proprio territorio, sia per portare a ricadute positive sull'intera area centrale del varesotto. Come si è detto, è già presente un prodotto turistico locale che comprende importanti punti di interesse naturalistici e culturali in grado intercettare forme di turismo emergenti quali, ad esempio, quelle relative al turismo slow. Il maggiore punto di debolezza dell'offerta esistente è la sua frammentazione anche in termini di promozione verso i diversi target obiettivo. Attualmente esistono, infatti, numerosi prodotti turistici di nicchia che ancora faticano ad operare in sinergia restituendo l'immagine di un'offerta disgregata, di difficile accesso, poco incisiva. Questo si traduce, inevitabilmente, in azioni di marketing territoriale disgiunte e di scarsa efficacia messe in atto da attori diversi in momenti diversi e senza alcuna correlazione tra loro. Questo tipo di azioni, oltre che disperdere le risorse disponibili, creano confusione nel target obiettivo il quale faticherà ad avere una visione complessiva e ben organizzata dell'offerta giungendo, il più delle volte, a rinunciare al proprio progetto di visita passando ad offerte più strutturate e di maggior semplicità fruizione.

Con la realizzazione del presente progetto sarà possibile avviare un percorso di creazione di un prodotto turistico-commerciale locale che valorizzi i punti di forza esistenti, ne crei potenzialmente di nuovi e li comunichi in modo efficace al target di riferimento. Attraverso la cooperazione dei numerosi attori del territorio, grazie all'istituzione di una cabina di regia collettiva che operi con continuità avvalendosi, quando necessario, di figure professionali idonee, e alla presenza di una sede di prestigio dotata di ampi spazi polifunzionali e di una facile accessibilità si andranno a realizzare significative azioni di marketing territoriale che porteranno a ricadute positive per l'intera area.

Grande rilievo è inoltre posto all'importanza della formazione del piccolo commerciante locale, dei diversi operatori sociali ed economici, della cittadinanza intera e dei ragazzi delle scuole. Non trattandosi, come si è detto, di un prodotto turistico-commerciale di massa, richiederà l'apporto divulgativo della collettività che, in questo modo, diventerà promotrice del proprio territorio. Questo nuovo approccio, di grande interesse perchè di estrema efficacia e basso costo, porterà ad un miglioramento e ad un potenziale ampliamento dell'offerta con benefici per l'intera comunità. Avere un luogo di incontro, un punto di riferimento, un centro di regia condiviso, porterà indubbiamente a ricadute positive per il territorio lombardo. La polifunzionalità degli spazi, già attrezzati, consentirà inoltre di realizzare eventi a grande potenziale attrattivo in grado di richiamare l'attenzione sul centro storico in un'ottica di sviluppo sinergico correttamente dimensionata sulle reali potenzialità locali.

REGIONE LOMBARDIA
(Provincia di Varese)



COMUNE DI TRADATE
PROGETTO DEFINITIVO

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIQUALIFICAZIONE FACCIATE
IMMOBILE COMUNALE VILLA TRUFFINI CORSO BERNACCHI ANG. VIA CAVOUR A
TRADATE DA DESTINARE AL PIANO TERRA A SEDE DEL DUC -DISTRETTO DEL
COMMERCIO DI TRADATE-.**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA


IL PROGETTISTA
(Geom. Giorgio Colombo)

INQUADRAMENTO AEREO



INQUADRAMENTO INSIEME



INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO FENOMENOLOGIE RILEVATE

Fig. 1 -
Presenza di umidità ascendente



Fig. 2 -
Spolveramento superficiale dell'intonachino



Fig. 3 -
Degradi dell'ornamento in pietra



Fig. 4 -
Esfoliazioni del tessuto pittorico di tipo organico

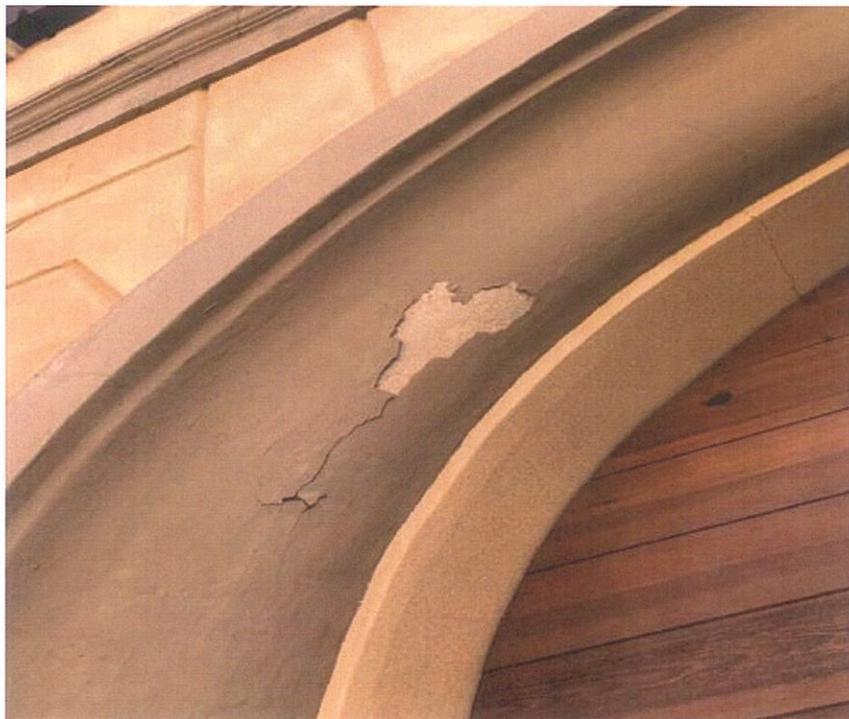


Fig. 5 -
Delaminazione degli strati di pietra



Fig. 6 -
Efflorescenza salina sui sub strati minerali

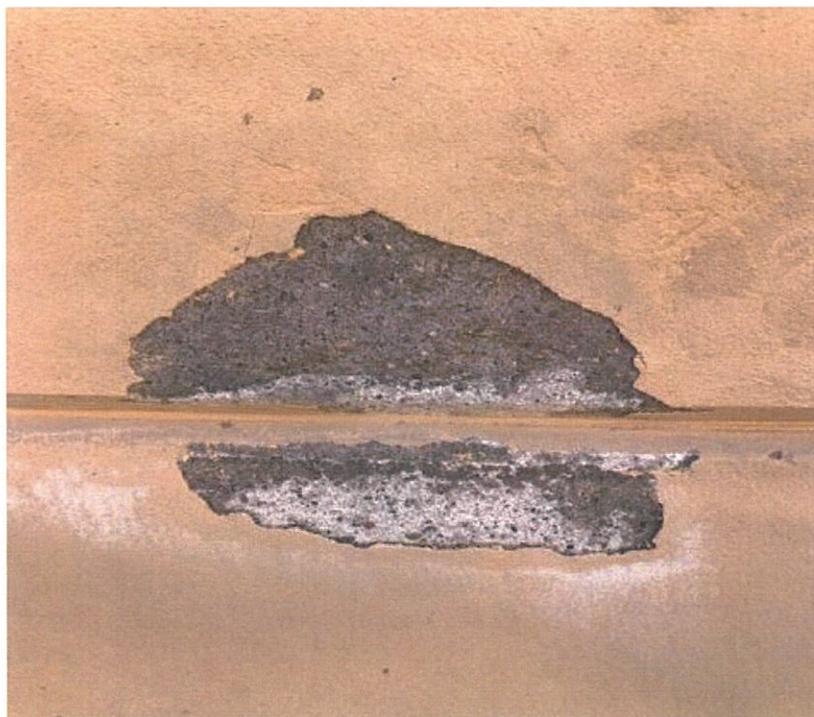


Fig. 7 -
Proliferazione biogena e percolamenti lungo il muretto



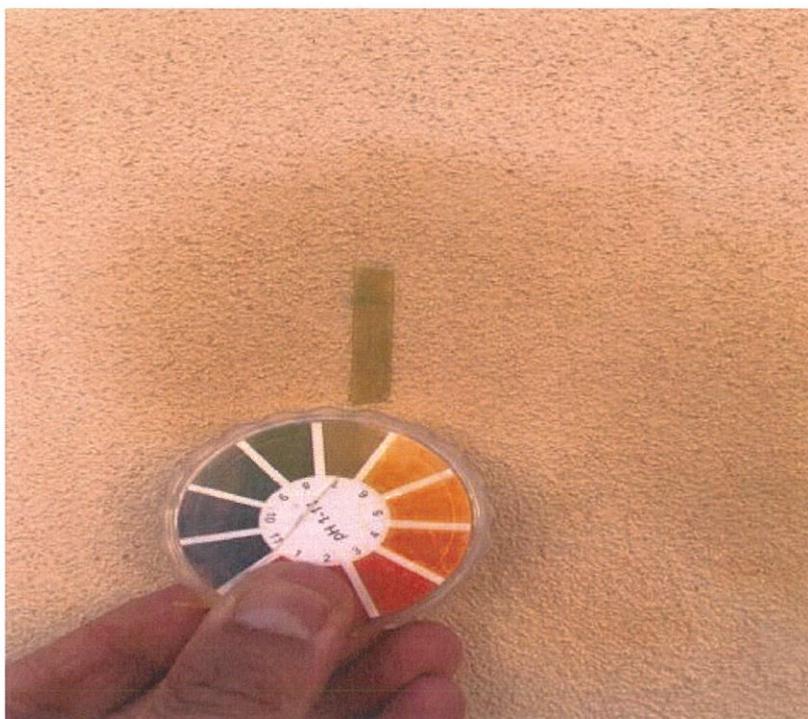
Fig. 8 -
Grado di assorbimento capillare dell'intonachino minerale

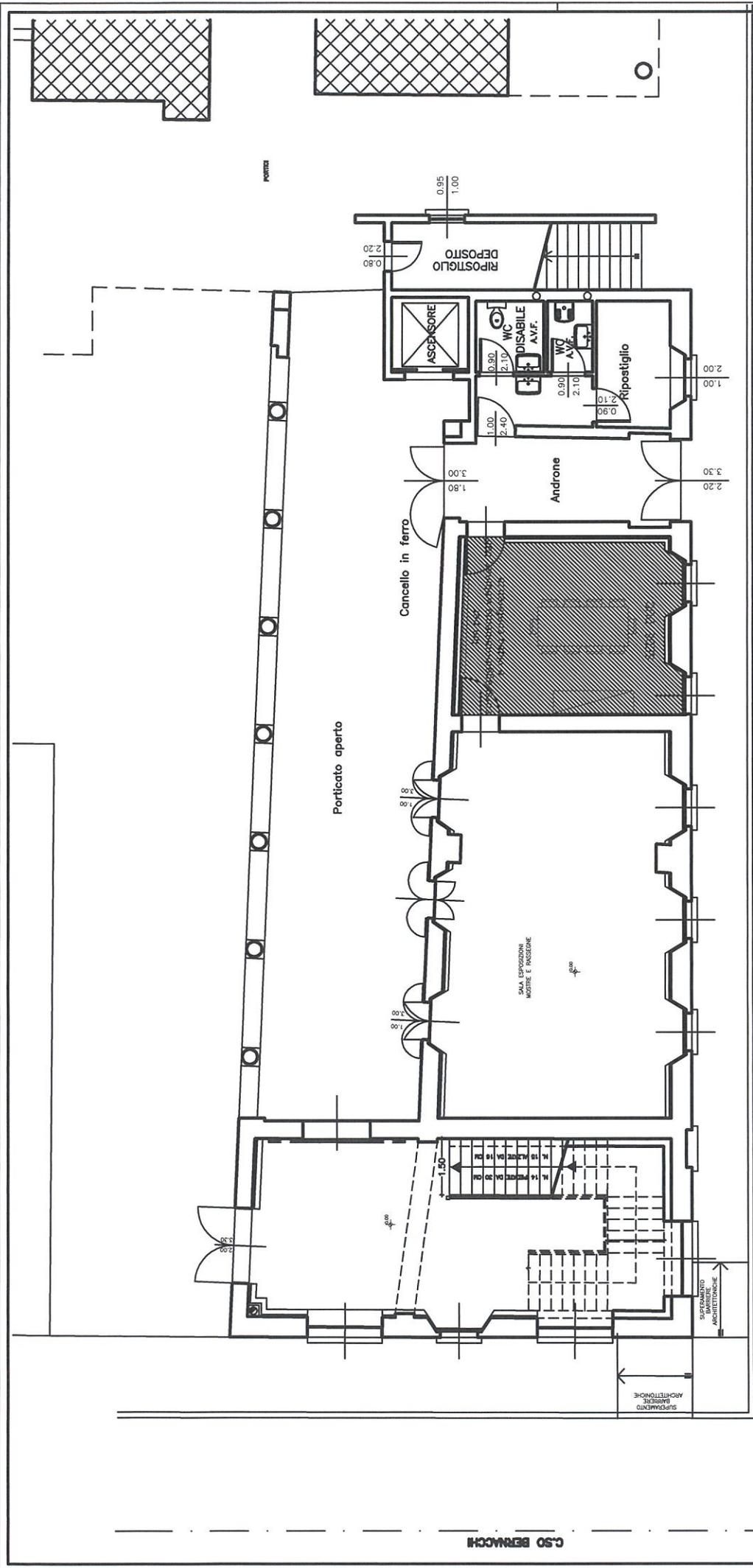


Fig. 9 –
Valutazione del tipo di legate dell'intonachino attraverso l'uso di apposito reagente



Fig. 10 –
Valutazione del PH alcalino dell'intonachino attraverso l'uso di apposita strumentazione





Città di Tradate
 Provincia di Varese

PIANTA PIANO TERRENO



LAYOUT

**NUOVA SEDE DUC
 DISTRETTO COMMERCIO**

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
 PER RIQUALIFICAZIONE FACCIATE IMMOBILE COMUNALE
 VILLA TRUFFINI CORSO BERNACCHI ANG. VIA CAVOUR A TRADATE
 DA DESTINARE AL PIANO TERRA A SEDE DEL DUC-DISTRETTO DEL
 COMMERCIO DI TRADATE.

PLANIMETRIA DI PROGETTO	
DATA MAGGIO 2022	SCALE 1:
01	Geom. Giorgio Colombo

REGIONE LOMBARDIA
(Provincia di Varese)



COMUNE DI TRADATE
PROGETTO DEFINITIVO

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIQUALIFICAZIONE
FACCIAE IMMOBILE COMUNALE VILLA TRUFFINI CORSO BERNACCHI ANG. VIA
CAVOUR A TRADATE. DA DESTINARE AL PIANO TERRA A SEDE DEL DUC –
DISTRETTO DEL COMMERCIO DI TRADATE-.**

PRIME INDICAZIONI SULLA SICUREZZA

Tradate,

RESPONSABILE UNICO PROGETTO



INDICE

1.	PRIME INDICAZIONI E DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA DEL CANTIERE E PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA	pag.	2
1.1	CONSIDERAZIONI GENERALI	pag.	2
1.1.1	Analisi generale delle condizioni del cantiere rispetto al sito	pag.	3
1.1.2	Scomposizione del processo produttivo	pag.	2
1.1.3	Suddivisione delle fasi in operazioni elementari	pag.	2
1.1.4	Analisi dei pericoli e valutazione del rischio	pag.	2
1.1.5	Individuazione e definizione delle misure di prevenzione e protezione	pag.	3
1.2	PRIME SPECIFICHE INDICAZIONI	pag.	3

1. PRIME INDICAZIONI E DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA DEL CANTIERE E PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA

1.1 CONSIDERAZIONI GENERALI

La predisposizione di misure preventive in grado di eliminare o in ogni modo limitare i rischi trova attuazione nella definizione di un piano di sicurezza capace di intervenire nelle diverse fasi della produzione (dalla progettazione, alla realizzazione, fino agli interventi di manutenzione dell'opera).

L'articolazione dell'attività di pianificazione dovrà considerare le relazioni con la progettazione esecutiva che trovano avvio già in una prima fase di semplice individuazione dei pericoli per essere riprese durante la valutazione del rischio e, successivamente, attraverso la definizione di misure di prevenzione e protezione.

La pianificazione della sicurezza del cantiere sarà considerata costituita da due diversi ambiti: un primo legato all'analisi e alla valutazione del rischio e quindi alla conoscenza del fenomeno, un secondo, direttamente operativo, relativo alla definizione di misure di prevenzione e protezione, di procedure di lavoro, di soluzioni tecnologiche e progettuali.

Le varie fasi della pianificazione possono essere schematizzate nelle seguenti operazioni.

1.1.1 **Analisi generale delle condizioni del cantiere rispetto al sito.**

In questo ambito si deve considerare la possibilità di manifestazione di situazioni pericolose in relazione alle specifiche condizioni dei siti, della presenza di sottoservizi, della presenza eventuale di altri cantieri limitrofi, ecc..

1.1.2 **Scomposizione del processo produttivo.**

Individuazione delle varie fasi di cantiere in termini di collocazione spaziale e cronologica (per esempio: allestimento del cantiere, scavi, realizzazione impianti, ecc.). Considerazione delle possibili situazioni pericolose dovute ad interferenza tra le varie fasi e, inoltre, in relazione all'interferenza con le attività presenti prima ricordate (nel caso specifico: l'attività scolastica didattica presente).

1.1.3 **Suddivisione delle fasi in operazioni elementari.**

Ulteriore scomposizione della singola fase in operazioni elementari, ciascuna delle quali si caratterizza per specifici pericoli.

1.1.4 **Analisi dei pericoli e valutazione del rischio.**

Compilazione di una lista di pericoli da sottoporre a valutazione del rischio: scopo della valutazione sarà quello di caratterizzare i pericoli in termini di probabilità, magnitudo e di esposizione potenziale. In questo contesto si svolgerà una prima fase della più articolata attività di pianificazione della sicurezza che

consiste nella definizione delle condizioni di rischio del cantiere e, conseguentemente, in un primo ambito di revisione delle condizioni progettuali originarie. Si tratterà quindi di una fase di screening volta, per un verso, a dare soluzione in termini di prevenzione alle questioni di maggiore evidenza, per l'altro, ad individuare una gerarchia di ambiti di rischio utile ad orientare e a modulare l'attività di pianificazione della sicurezza vera e propria.

1.1.5 **Individuazione e definizione delle misure di prevenzione e protezione.**

Sulla base della valutazione del rischio dovrà essere possibile predisporre le specifiche misure di prevenzione relative alla distribuzione del rischio nelle diverse fasi e situazioni di lavoro (opere provvisorie, dispositivi di protezione individuale e collettiva, sistemi di protezione, procedure operative, ecc.). In questo contesto potrà essere richiesta l'eventuale riformulazione della collocazione cronologica delle diverse fasi di lavoro. L'obiettivo da raggiungere in questa fase sarà l'eliminazione o la massima riduzione dei rischi. Il flusso informativo che regolerà la procedura dovrà evidenziare come la permanenza del rischio, o la mancata attenuazione dello stesso, comporti l'esigenza di revisione del progetto esecutivo in una o più parti.

Il Piano di Sicurezza sarà redatto secondo le indicazioni di cui all'art. 100 del D.Lgs. n. 81/08 e sarà integrato dai Piani Operativi della Sicurezza redatti da ciascuna Impresa esecutrice.

1.2 **PRIME SPECIFICHE INDICAZIONI**

Per quanto attiene le prime indicazioni e disposizioni inerenti i problemi della sicurezza si fa presente che trattandosi prevalentemente di lavori in esterno dovrà essere posta particolare attenzione all'individuazione, segnalazione e segregazione delle diverse aree di intervento in modo da non interrompere, se non per brevi intervalli di tempo, le attività culturali delle Associazioni che utilizzano la struttura comunale e di non creare pericolose interferenze con la stessa.

Di norma l'esecuzione dei lavori, in particolare di quelli interni incompatibili con lo svolgimento delle attività culturali, avverrà in periodi di chiusura.

Per tutta la durata dei lavori saranno utilizzati idonea segnaletica di protezione sia diurna che notturna ed adeguati D.P.I. (dispositivi di protezione individuale) a tutto il personale impiegato.

In fase di stesura del Progetto degli interventi tali costi sono stati pertanto stimati in complessivi € 1.500,00 (millecinquecento).

I costi specifici diretti comprenderanno le opere necessarie per la realizzazione di cartellonistica, segnaletica di sicurezza e di quant'altro occorrente per la tipicità dell'intervento.

REGIONE LOMBARDIA
(Provincia di Varese)



COMUNE DI TRADATE
PROGETTO DEFINITIVO

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIQUALIFICAZIONE FACCIATE
IMMOBILE COMUNALE VILLA TRUFFINI CORSO BERNACCHI ANG. VIA CAVOUR A TRADATE. DA
DESTINARE AL PIANO TERRA A SEDE DEL DUC -DISTRETTO DEL COMMERCIO DI TRADATE-.**

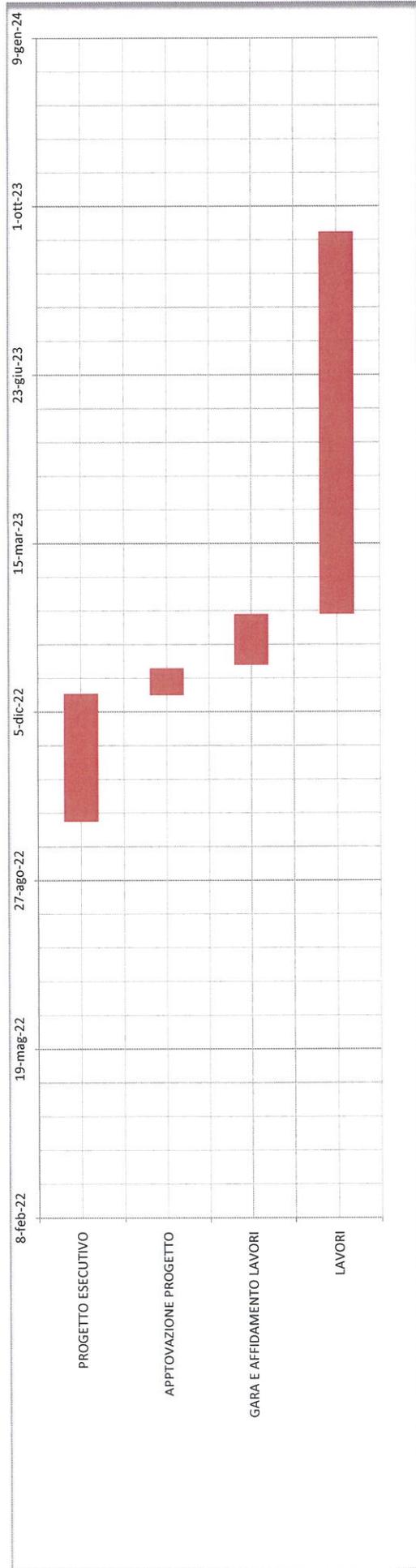
CRONOPROGRAMMA

Tradate,

IL PROGETTISTA

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail.

CRONOPROGRAMMA INTERVENTO EDILIZIO	Data inizio prevista	Data finale prevista	Durata
PROGETTO ESECUTIVO	1-ott-22	15-dic-22	76
APPROVAZIONE PROGETTO	15-dic-22	30-dic-22	16
GARA E AFFIDAMENTO LAVORI	2-gen-23	31-gen-23	30
LAVORI	1-feb-23	15-set-23	227



REGIONE LOMBARDIA
(Provincia di Varese)



COMUNE DI TRADATE
PROGETTO DEFINITIVO

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIQUALIFICAZIONE FACCIATE
IMMOBILE COMUNALE VILLA TRUFFINI CORSO BERNACCHI ANG. VIA CAVOUR A TRADATE. DA
DESTINARE AL PIANO TERRA A SEDE DEL DUC –DISTRETTO DEL COMMERCIO DI TRADATE-.**

COMPUTO METRICO

Tradate,

IL PROGETTISTA

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail, positioned below the text 'IL PROGETTISTA'.

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	MISURAZIONI:				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
A		ALLESTIMENTO CANTIERE							
A 02		W.C. CHIMICO W.C. chimico di cantiere: WC chimico per cantieri edili, in materiale plastico, con funzionamento non elettrico, dotato di un WC alla turca ed un lavabo, completo di serbatoio di raccolta delle acque nere della capacità di almeno 200 litri, di serbatoio di accumulo dell'acqua per il lavabo e per lo sciacquone della capacità di almeno 50 litri, e di connessioni idrauliche acque chiare e scure. Dimensioni orientative 120 x 120 x 240 cm. Il WC dovrà avere una copertura costituita da materiale che permette la corretta illuminazione interna, senza dover predisporre un impianto elettrico. Compreso trasporto, montaggio, smontaggio, preparazione della base e manutenzione e spostamento durante le lavorazioni. - noleggio stimato per 3 mesi SOMMANO c.po	1,00				€ 640,00	€ 640,00	
A 04		PROTEZIONE Protezione pavimenti, serramenti, pluviali e varie durante i lavori di tinteggiatura con teli di polietilene, compresi tagli, sfridi, fissaggi. Compresi piani di lavoro. MANODOPERA: stimati ore 90 SOMMANO ore	90,00				€ 26,00	€ 2.340,00	
		MATERIALE DI CONSUMO SOMMANO c.po	1,00				€ 1.000,00	€ 1.000,00	
A 06		PONTEGGIO Ponteggio perimetrale di facciata. Compreso trasporto, montaggio e successivo smontaggio del ponteggio. Compreso Pimus e Pos. Compreso parasassi ingressi. Compreso rete di protezione, illuminazione, luci di segnalazione, permessi sosta camion. ESCLUSO occupazione suolo pubblico, impianto di messa a terra. Per tutta la durata dei lavori. SOMMANO mq.	1300,00				€ 23,20	€ 30.160,00	
A 06		ALLARME DI PONTEGGIO Nolo di allarme di ponteggio fabbricato. Per tutta la durata dei lavori. SOMMANO c.po	1,00				€ 2.800,00	€ 2.800,00	
A 06		TRATTAMENTO ANTIMUFFA Trattamento preliminare di superfici ammuffite orevia applicazione a rullo di Biocid. SOMMANO mq.	1050,00				€ 3,92	€ 4.116,00	
B 01		IDROLAVAGGIO Lavaggio generale delle superfici, con specifica attrezzatura erogante acqua con pressione e temperatura da determinare in relazione alla consistenza del supporto, al fine di asportare sporco, parti sfarinanti e/o decoesionate, per procedere alle successive lavorazioni, su superfici perfettamente pulite. SOMMANO mq	1050,00				€ 6,80	€ 7.140,00	
		SCROSTAMENTO INTONACO AMMALLORATO Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm., compreso l'onere delle cautele da adottare per l'esecuzione a piccole zone e spazzolatura delle superfici, l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare le parti escluse dall'operazione ed evitare danni a strutture vicine, il tiro o il calo in basso, i trasporto orizzontali, il carico su automezzo: incluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'onere per il conferimento ad impianto autorizzato, e l'onere del ponteggio a qualsiasi altezza; valutato per l'effettiva superficie di disfacimento. SOMMANO mq	127,00				€ 30,80	€ 3.911,60	
		INTONACO Intonaco per uso civile costituito da rinzaffo, abbozzo e ultimo strato, intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato, arriccio, tirato in piano con regolo e frattazzo lungo, applicato con le necessarie poste e guide, rifinito con il terzo strato di malta finissima, lisciata con frattazzo metallico o con pezza, eseguito su superfici piane o curve, verticali ed orizzontali. E' compreso quanto occorre per dare l'opera finita. Eseguito all'esterno. SOMMANO mq	127,00				€ 36,40	€ 4.622,80	
		CONSOLIDANTE Consolidamento di supporti deboli, inconsistenti, sfarinanti, assorbenti, con primer a base di resina poliuretana in soluzione, applicato a pennello o rullo. SOMMANO mq	1050,00				€ 1,64	€ 1.722,00	

B 04	RASATURA + RETE + FRATTAZZATURA Rasatura di facciata eseguita con prodotti a base calce compreso rete in fibra di vetro annegata, tirata in piano a frattazzo.	SOMMANO mq	315,00	€ 30,80	€ 9.702,00
B 04	FONDO SILICATO Fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio ed inerti minerali, a norma DIN 18363, idoneo per superfici miste (minerali ed organiche) applicato a pennello.	SOMMANO mq	1050,00	€ 4,40	€ 4.620,00
B 04	PITTURA SILICATO Pittura minerale a base silossanica di potassio e farina di quarzo, secondo norme DIN 18636, per esterni a finitura opaca, ad elevato potere riempitivo e permeabilità al vapore, applicabile a pennello su supporto preparato: - colorata ad una mano	SOMMANO mq	1050,00	€ 15,20	€ 15.960,00
	VELATURA Velatura minerale a base silossanica di potassio e farina di quarzo, secondo norma DIN 18363, per esterni a finitura opaca, ad elevato potere riempitivo e permeabilità al vapore, applicabile a pennello su supporto preparato: - colorata	SOMMANO mq	1050,00	€ 15,20	€ 15.960,00
C	OPERE IN LEGNO (SOTTOGRONDA)				
	IDROLAVAGGIO Lavaggio generale delle superfici, con specifica attrezzatura erogante acqua con pressione e temperatura da determinare in relazione alla consistenza del supporto, al fine di asportare sporco, parti sferinanti e/o decoesionate, per procedere alle successive lavorazioni, su superfici perfettamente pulite.	SOMMANO mq	204,00	€ 6,00	€ 1.224,00
	CARTEGGIATURA Carteggiatura delle superfici onde uniformare i fondi già pitturati.	SOMMANO mq	204,00	€ 3,36	€ 685,44
	IMPREGNANTE Applicazione di una mano di imprimitura sulle superfici prima di procedere alle pitturazioni: - con fondo impregnante a solvente	SOMMANO mq.	204,00	€ 6,80	€ 1.387,20
	PITTURAZIONE Pitturazione su superfici in legno già preparate, mediante applicazione di due mani di finitura: - finitura xilocera	SOMMANO mq.	204,00	€ 13,20	€ 2.692,80
C	CORNICI FINESTRE - PORTEFINESTRE				
C 01	IDROLAVAGGIO Lavaggio generale delle superfici, con specifica attrezzatura erogante acqua con pressione e temperatura da determinare in relazione alla consistenza del supporto, al fine di asportare sporco, parti sferinanti e/o decoesionate, per procedere alle successive lavorazioni, su superfici perfettamente pulite.	SOMMANO n.	45,00	€ 24,00	€ 1.080,00
C 02	IDROREPELENTE Trattamento idrorepellente di superfici lepidive porose quali intonaci, cotti, arenaria mediante impregnazione totale in più mani di prodotto a base di resine silossaniche in solvente, applicato a pennello, rullo o spruzzo.	SOMMANO n.	45,00	€ 96,00	€ 4.320,00
	TRASPORTO MATERIALE DI RISULTA Trasporto di materiale di risulta, compreso il carico e scarico, alle pubbliche discariche o agli impianti di recupero autorizzati: - fino a 20 Km.	SOMMANO c.po	1,00	€ 760,00	€ 760,00
	ARROTONDAMENTI		1,00	€ 156,16	€ 156,16
	TOTALE IMPONIBILE euro				€ 117.000,00

REGIONE LOMBARDIA
(Provincia di Varese)



COMUNE DI TRADATE
PROGETTO DEFINITIVO

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIQUALIFICAZIONE FACCIATE IMMOBILE COMUNALE VILLA TRUFFINI CORSO BERNACCHI ANG. VIA CAVOUR A TRADATE. DA DESTINARE AL PIANO TERRA A SEDE DEL DUC -DISTRETTO DEL COMMERCIO DI TRADATE-.

FASCICOLO GESTIONE RIFIUTI

Tradate,

RESPONSABILE UNICO PROGETTO

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a vertical line and a small flourish.

FASCICOLO PER LA GESTIONE E CARATTERIZZAZIONE DEI RIFIUTI PROVENIENTI DAL CANTIERE

1 PREMESSA

La presente relazione è redatta nell'ambito del progetto di lavori straordinari per l'imbiancatura delle facciate dello stabile Comunale di Corso Bernacchi ang. Via Cavour in merito alla caratterizzazione dei rifiuti provenienti dal cantiere.

1.1 NORMATIVA PER CONFERIMENTO PRESSO CENTRO AUTORIZZATO

Nel caso in cui si preveda il conferimento ad un centro autorizzato è necessario:

- individuare un centro autorizzato al recupero o smaltimento terre e rocce da scavo (CER 170504);
- individuare l'eventuale deposito temporaneo presso cantiere di produzione (non deve superare i 3 mesi o i 20 mc)
- il trasporto deve essere effettuato da ditte iscritte all'Albo Gestori Ambientali o dell'impresa previa richiesta all'Albo per il trasporto in conto proprio
- emettere Formulario di Identificazione per il trasporto

2 RIFIUTI PROVENIENTI DAL CANTIERE

Ai sensi del Decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22 "Attuazione delle direttive 91/56/CEE sui rifiuti, 91/698/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio", le categorie di rifiuti provenienti dal cantiere sopra descritto sono identificabili come:

- "Rifiuti delle operazioni di costruzione e demolizione (intonaci, murature, pavimenti e rivestimenti interni, serramenti)" – cat.17

Nella tabella che segue sono dettagliate le categorie con le quantità prevedibili/presunte di materiale derivante dalla realizzazione dei lavori:

Cod. CER	Descrizione Rifiuto	Quantità
17 01 01	Cemento	Circa mc 13,50
17 01 02	Mattoni	Circa mc 0,10
17 01 03	mattonelle e ceramiche	Assente
17 01 06*	miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, contenenti sostanze pericolose	Assente
17 01 07	miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce 17 01 06	Assente
17 02 01	Legno	Assente
17 02 02	Vetro (serramenti)	Assente
17 02 03	Plastica	Assente
17 02 04*	vetro, plastica e legno contenenti sostanze pericolose o da esse contaminati	Assente
17 03 01*	miscele bituminose contenenti catrame di carbone	Assente
17 03 02	miscele bituminose diverse da quelle di cui alla voce 17 03 01	Assente
17 03 03*	catrame di carbone e prodotti contenenti catrame	Assente
17 04 01	rame, bronzo, ottone	Assente
17 04 02	Alluminio	Assente
17 04 03	Piombo	Assente
17 04 04	Zinco	Assente
17 04 05	ferro e acciaio	Assente
17 04 06	Stagno	Assente
17 04 07	metalli misti	Assente
17 04 09*	rifiuti metallici contaminati da sostanze pericolose	Assente
17 04 10*	cavi, impregnati di olio, di catrame di carbone o di altre sostanze pericolose	Assente
17 04 11	cavi, diversi da quelli di cui alla voce 17 04 10	Assente
17 05 03*	terra e rocce, contenenti sostanze pericolose	Assente
17 05 04	terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03	Assente
17 05 05*	fanghi di dragaggio, contenente sostanze pericolose	Assente
17 05 06	fanghi di dragaggio, diversa da quella di cui alla voce 17 05 05	Assente
17 05 07*	pietrisco per massicciate ferroviarie, contenente sostanze pericolose	Assente
17 05 08	pietrisco per massicciate ferroviarie, diverso da quello di cui alla voce 17 05 07	Assente
17 06 01*	materiali isolanti contenenti amianto	Assente
17 06 03*	altri materiali isolanti contenenti o costituiti da sostanze pericolose	Assente
17 06 04	materiali isolanti diversi da quelli di cui alle voci 17 06 01 e 17 06 03	Assente

17 06 05*	materiali da costruzione contenenti amianto	Assente
17 08 01*	materiali da costruzione a base di gesso contaminati da sostanze pericolose	Assente
17 08 02	materiali da costruzione a base di gesso diversi da quelli di cui alla voce 17 08 01	Assente
17 09 01*	rifiuti dell'attività di costruzione e demolizione, contenenti mercurio	Assente
17 09 02*	rifiuti dell'attività di costruzione e demolizione, contenenti PCB (ad esempio sigillanti contenenti PCB, pavimentazioni a base di resina contenenti PCB, elementi stagni in vetro contenenti PCB, condensatori contenenti PCB)	Assente
17 09 03*	altri rifiuti dell'attività di costruzione e demolizione (compresi rifiuti misti) contenenti sostanze pericolose	Assente
17 09 04	rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci 17 09 01, 17 09 02 e 17 09 03	Circa mc 1,00

Tradate,

IL PROGETTISTA



REGIONE LOMBARDIA
(Provincia di Varese)



COMUNE DI TRADATE
PROGETTO DEFINITIVO

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIQUALIFICAZIONE FACCIATE
IMMOBILE COMUNALE VILLA TRUFFINI CORSO BERNACCHI ANG. VIA CAVOUR A
TRADATE. DA DESTINARE AL PIANO TERRA A SEDE DEL DUC –DISTRETTO DEL
COMMERCIO DI TRADATE-.**

RELAZIONE OPERE STRUTTURALI

Tradate,

IL PROGETTISTA

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' or similar character.

PREMESSA

La presente Relazione di strutturale è inerente le opere di manutenzione straordinaria previste per la riqualificazione delle facciate dello stabile Villa Truffini di corso Bernacchi angolo Via Cavour a Tradate relativamente all'analisi dei carichi ante e post intervento.

I dati dei soggetti interessati e competenti sono i seguenti:

COMMITTENTE: Comune di Tradate, Piazza Mazzini n°6,
Tradate (VA)

PROGETTISTA E DIRETTORE LAVORI : Geom. Giorgio Colombo

IMPRESA ESECUTRICE : da individuarsi a seguito di procedura di gara

DESTINAZIONE DELL' IMMOBILE: Centro culturale e parte da destinare a Sede
DUC Distretto del Commercio di Tradate

1 OPERE PREVISTE

1.1 CARATTERISTICHE DELL'OPERA

Il progetto non prevede la modifica delle strutture portanti dell'edificio oggetto di intervento. Esula dallo scopo della presente relazione procedere ad una verifica statica dell'intero immobile.

2. CONCLUSIONI

Per quanto sopra espresso, la situazione statica dell'immobile non subirà variazioni a seguito delle previste opere in progetto.

Tradate,

IL PROGETTISTA

