

## SCHEDA RIASSUNTIVA PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA PON METRO

cod.int.6419

1.092.762,86 €



10/02/2021

## Premessa

L'obiettivo del progetto è quello di creare, attraverso la riqualificazione e la rifunionalizzazione della palestra Pizzoli uno spazio collaborativo in grado di ospitare realtà associative e dove vengano realizzati interventi atti a stimolare l'innovazione sociale e l'inclusione attiva attraverso il 'welfare culturale' e la creatività, in sinergia con le azioni di inclusione attiva, di *welfare* più tradizionale e di formazione.

Le ricadute del progetto sul territorio saranno significative da un punto di vista di coesione sociale, di rinforzo dei legami comunitari e di rigenerazione del territorio. Gli spazi riqualificati all'interno dell'asse 4.2.1 infatti, oltre a creare contenitori idonei ad accogliere le attività immateriali FSE, contribuiranno alla riqualificazione urbana in aree chiave della città che presentano però caratteristiche di degrado e offriranno luoghi per favorire l'identificazione con la comunità. I destinatari principali sono gli individui e i gruppi residenti in aree degradate, o a rischio di degrado, in condizione di marginalità e a rischio di esclusione sociale, ma le caratteristiche dell'azione sono tali da creare poli di attrazione di livello cittadino che favoriranno la contaminazione culturale e la compresenza di differenti fasce d'età e background sociale.

Il progetto di riqualificazione della palestra ha un finanziamento che comprende due assi:

asse 2.1.2a per il miglioramento delle prestazioni energetiche

asse 4.2.1 per la riqualificazione di poli urbani di attrattività e integrazione sociale.

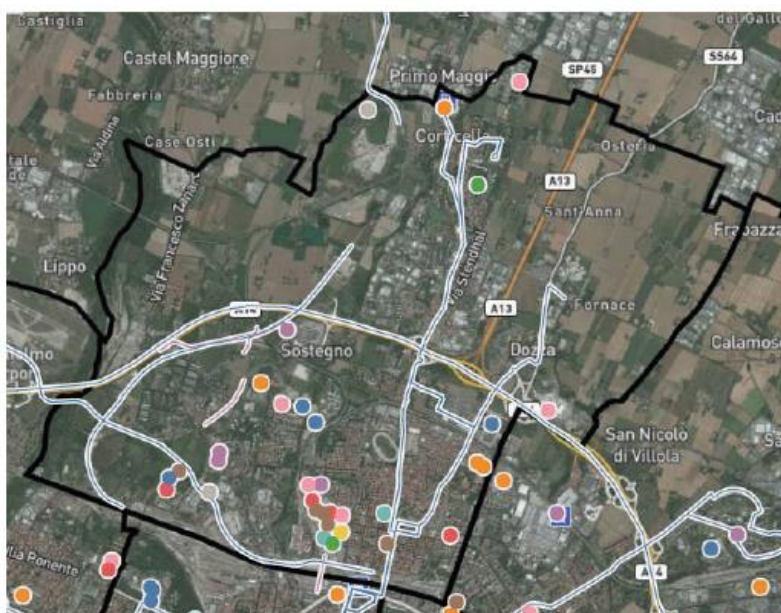
Nel 2017 è stato avviato un tavolo di confronto con i cittadini e le associazioni di quartiere per dare a tutti la possibilità di individuare le vocazioni possibili di questo edificio e comprendere le esigenze che la popolazione esprime all'interno del territorio.

In allegato vi sono le schede conclusive del laboratorio di progettazione partecipata.

Nel corso del 2017, oltre a proseguire con le attività di indagine (indagine di vulnerabilità sismica e indagine energetica) si è concluso anche il laboratorio di bilancio partecipato, che ha individuato come intervento di riqualificazione l'accesso e la percorribilità dell'area intorno alla palestra.

## Mappa delle principali trasformazioni in atto e in previsione

- Infrastrutture
- Edilizia non residenziale
- Edilizia residenziale
- Servizi educativi e scolastici
- Servizi sociali e sanitari
- Servizi culturali, sportivi e ricreativi
- Mobilità
- Ambiente
- Edilizia pubblica
- Servizi vari



## Note storiche

L'edificio costruito verosimilmente intorno ai primi anni del 1900 con destinazione a lavanderia pubblica è situato in un'area della città di Bologna, il quartiere Lama, nella quale la presenza dei corsi d'acqua, il più noto è il canale Navile, ha caratterizzato tutta l'economia e la prima industrializzazione della zona e della città. Nell'ottocento nell'area si insediarono molte fornaci, lo zuccherificio, varie attività artigianali per la lavorazione dei metalli e per lo stoccaggio di granaglie, e lungo i corsi d'acqua furono costruiti numerosi lavatoi, come si evince dall'analisi storica del "Libro Bianco" del quartiere Lama.

E' in questo contesto che si colloca la costruzione di questo edificio industriale in muratura collocato ai primi del novecento lungo il canale Ghisiliera in angolo con le attuali via Zanardi - via Agucchi in località Pescarola. L'edificio, secondo la testimonianza raccolta dalla monografia del 1907 "Programma per la costituzione di una società anonima cooperativa per l'impianto e l'esercizio di una lavanderia a vapore" si deve all'Ing. Alfonso Sassoli ed al sign. Pierantoni Augusto ed è stato impiantato dall'industriale Napoleone Pavignani - Marzari". L'immobile e' stata la prima lavanderia a vapore pubblica di Bologna, fu acquistato nel 1907 dall'Amministrazione degli Ospedali di Bologna a seguito della morte dell' industriale unitamente alle annesse scuderie, rimesse, tettoie per il deposito di combustibile, macchinari fissi esistenti nel fabbricato e le palizzate esterne per gli asciugatoi all'aria aperta, ed è stato utilizzato come lavanderia a servizio dell'Ospedale Maggiore fino alla fine degli anni trenta.

Nel 1937 fu acquistata, con gli immobili annessi, dal Comune di Bologna per un migliore sviluppo del proprio servizio lavanderia. Tale destinazione d'uso è rimasta invariata fino al secondo dopoguerra. Nel periodo bellico è stato utilizzato come ricovero della statua del Nettuno per proteggerla dai rischi della guerra. Attualmente l'immobile è ubicato in via Zanardi n. 230 su una zona di Piano destinata a verde sportivo ed è utilizzato a centro sportivo e sede di associazioni.

L'edificio, a due piani, costruito in muratura di mattoni a faccia vista, presenta delle modanature realizzate con mattoni speciali sagomati, che interessano i basamenti, le lesene e i fronti e si sviluppano lungo tutte le facciate dell'edificio. L'edificio è stato oggetto fra il 1907 e il 1910 di alcune trasformazioni interne ed esterne. Esternamente è visibile un corpo presumibilmente aggiunto che come si evince dall'atto di approvazione della compravendita dell'immobile e delle trasformazioni redatto il 15 febbraio 1907 dall'Amministrazione degli Ospedali, fu probabilmente destinato a laboratorio di cucitura e rammento della biancheria. Il catasto pontificio in una planimetria del 1910 definisce l'area dell'immobile con un contorno del fabbricato che corrisponde all'attuale sagoma planimetrica, pertanto il corpo aggiunto deve essere stato realizzato fra il 1907 e il 1910. Le trasformazioni interne dell'epoca non sono individuabili in quanto l'edificio è stato oggetto negli anni settanta di importanti interventi di ristrutturazione che hanno modificato la distribuzione degli spazi interni e determinato il cambio di destinazione d'uso da produttivo a immobile destinato ad attività sportive e culturali.

I rilievi e le planimetrie di inventario eseguite dal Comune di Bologna nel 1961 evidenziano un assetto distributivo che risulta presumibilmente sostanzialmente inalterato rispetto all'assetto dei primi del novecento. Pur non essendo in possesso del progetto e delle piante dell'epoca di costruzione e dei primi lavori di adattamento, dai rilievi del 1961 la lettura della struttura portante del fabbricato e delle partizioni



interne mette in luce l'originario corpo centrale nel quale erano installate le macchine ad uso industriale: lisciviatrici, motori a vapore e elettrici, idroestrattori e asciugatoi. Anche i locali laterali privi di partizioni interne, evidenziano la distribuzione originaria, questi erano destinati a magazzino per la biancheria, all'essiccazione della biancheria e officina meccanica per le riparazioni dei macchinari. Si rivelano inoltre inalterate le caratteristiche tipologiche dell'appartamento presente nel fronte sud del fabbricato già rilevato nel 1937 nell'atto di acquisto dell'immobile da parte del Comune di Bologna e utilizzato all'epoca ad ufficio.

Negli anni settanta e ottanta sono stati eseguiti i più significativi interventi di trasformazione. La realizzazione della palestra principale nel corpo centrale del fabbricato ha comportato la demolizione di murature portanti e il rifacimento totale della copertura del corpo centrale del fabbricato e la realizzazione di nuove strutture verticali; è stata demolita la canna fumaria e sono stati eseguiti interventi per la realizzazione di spogliatoi, locali di servizio, locali sedi di associazioni sportive e culturali; nel corpo aggiunto destinato a centro anziani sono state eseguite partizioni interne e realizzata una nuova copertura; sono stati adattati e riordinati i fronti esterni con la chiusura di alcune aperture in relazione alle esigenze degli spazi interni.

#### 1- Destinazione d'uso

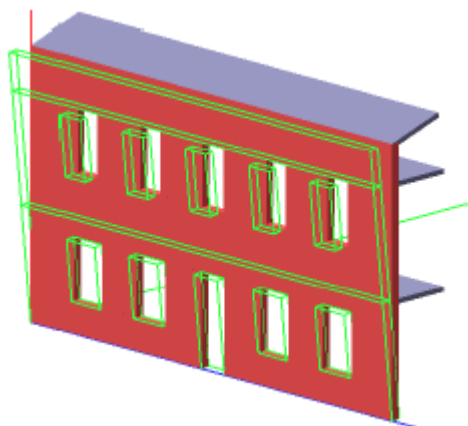
In base all'art. 28 del RUE l'uso previsto è:

(3b) attività svolte in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili.

Gli spazi saranno destinati a contenere attività fisico sportive, anche di tipo ludico ricreativo, finalizzate al raggiungimento e al mantenimento del benessere fisico e dello stato di forma fisica ideale dell'individuo, non regolamentate dalle Federazioni Sportive Nazionali e Discipline Sportive Associate secondo quanto riportato nelle Norme Coni per l'impiantistica sportiva.

#### Interventi previsti nell'ambito del finanziamento **asse 4.2.1**

Dall'indagine di vulnerabilità sismica risulta evidente che la copertura non ha le caratteristiche statiche idonee per l'uso pubblico, pertanto nell'intervento edilizio di ristrutturazione finanziato con l'asse 4.2.1a si procederà con la demolizione del coperto e il suo rifacimento. Il coperto sarà quindi progettato con caratteristiche di isolamento termico tali da ridurre il consumo energetico.



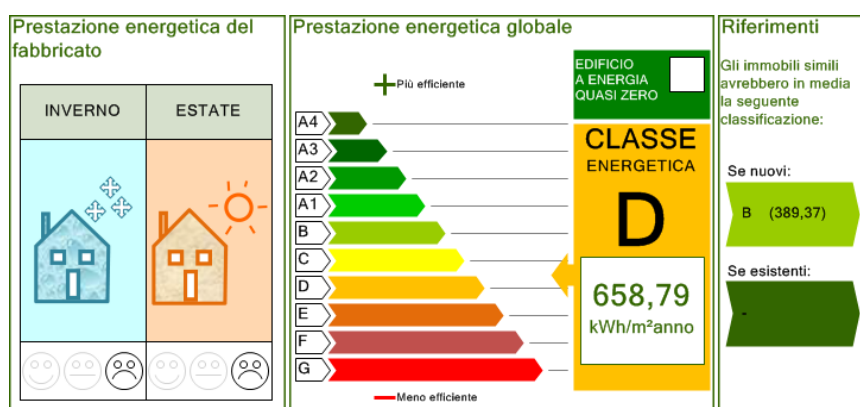
Oltre a questo intervento è necessario consolidare tutti i solai prevedendo ammortamenti alle murature portanti, in modo da ottenere un miglioramento delle prestazioni strutturali dell'intero edificio.

Le facciate esterne dovranno mantenere la loro caratteristica storica con il mattone faccia a vista, così come la distribuzione interna verrà mantenuta quasi inalterata. Per motivi di sicurezza si dovrà creare una via di uscita alternativa all'unica ora esistente.

Interventi previsti nell'ambito del finanziamento **asse 2.1.2**

Nel 2018 sono stati affidati degli incarichi esterni finanziati all'interno dell'asse 2.1.2: è stata richiesta la diagnosi energetica dell'edificio, in modo da potere avere una base, a conclusione dei lavori, su cui confrontare i dati e dimostrare il miglioramento delle prestazioni energetiche, ed è stata richiesta la vulnerabilità sismica dell'edificio. Entrambi gli incarichi sono conclusi e gli elaborati sono conservati presso il settore Manutenzione.

Sulla base dell'indagine energetica effettuata risulta evidente che vi sono degli interventi utili per il contenimento dei consumi.



Come evidenziato nel report, il cui materiale è custodito presso il settore manutenzione, in considerazione dei risultati ottenuti dalla diagnosi energetica, le principali criticità del sistema edificio-impianto su cui è possibile intervenire sono le seguenti:

- ✓ Solai intermedi: la struttura presenta solai non isolati, per cui è possibile intervenire tramite l'utilizzo di controsoffitti isolanti;
- ✓ Infissi: gli infissi sono prevalentemente non performanti, per cui si ritiene fondamentale prevederne la sostituzione;

### Norme e vincoli

L'edificio è vincolato ai sensi del D.Lgs42/2004, pertanto il progetto dovrà essere sottoposto a parere da parte della Soprintendenza.

Non occorre l'indagine archeologica preliminare in quanto non sono previsti scavi.  
Tavola dei vincoli - Tutele Testimonianze storiche ed archeologiche



Testimonianze storiche e archeologiche

D.Lgs 81/2008 norme per la sicurezza

L.13/89, DM 236/89,DPR 503/96 sulle barriere architettoniche

L.37/2009 per gli impianti e relative prescrizioni tecniche Uni – UNICIG

D.Lgs 311/2006 (risparmio energetico)

D.M. 22/03/2018 autorizzazione sismica

DPCM 12/10/2007 *"Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri per la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle norme tecniche per le costruzioni"*;

Legge Regione Emilia Romagna del 30 ottobre 2008 n.19 e delibera di Giunta n. 1661/09;

D.M. 23/10/2017 Criteri Ambientali Minimi

## Quadro economico

lavori	890.000,00 €
oneri della sicurezza	58.500,00 €
<b>totale appalto</b>	<b>948.500,00 €</b>
IVA 10%	94.850,00 €
anac	- €
art.113 d.lgs50/2016	18.970,00 €
spese tecniche	20.000,00 €
imprevisti	10.442,86 €
<b>totale complessivo</b>	<b>1.092.762,86 €</b>

Bologna 10/02/2021

### Gruppo di lavoro

#### Progettazione

RUP arch. Manuela Faustini Fustini

Verificatore: Simone Stella

Supporto al RUP: ing. Flavio Cappelli, arch. Roberto Cioni, ing. Vincenzo Daprile, Carla Poggi, Katia Settembrini

Progettazione complessiva: professionisti esterni

CSP: Giuseppe Sorice

#### Ufficio di DL

DL ing. Manfredini Giovanni

DO architettonico arch. Anna Vitale

DO geom. Alberto Frascaroli

Ispettore di cantiere ing. Yasmin Kassous

CSE: Giuseppe Sorice

Il Responsabile di Procedimento

Arch. Manuela Faustini Fustini