



COMUNE DI BOLOGNA

Settore Manutenzione

**Riqualificazione dell'ex parcheggio Giuriolo in nuova sede
dei laboratori di restauro, delle aree didattiche, degli spazi
espositivi e dell'archivio conservativo della Cineteca di
Bologna**

Importo € 8.100.000,00 Cod. int. 5862
PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

il Responsabile del Procedimento

ING. FABIO ANDREON

Bologna lì 9.10.2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'intervento in oggetto consiste nella realizzazione di un insieme di opere volte alla rifunzionalizzazione di un immobile sito in Via Giuriolo 6, di proprietà del comune di Bologna, da destinarsi ad archivio, laboratori ed uffici per la Cineteca di Bologna. L'immobile, originariamente adibito a parcheggio multipiano, fu realizzato alla fine degli anni '80 in occasione dei mondiali di calcio. La scarsa attrattività della funzione e l'insuccesso degli ultimi bandi per il nuovo affidamento della gestione dell'immobile, hanno portato ad un progressivo stato di abbandono e degrado dell'edificio e dell'intorno. Nell'ambito del "programma straordinario per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie" promosso dal Consiglio dei Ministri, il Comune di Bologna, in accordo con la Cineteca di Bologna, ha individuato nell'oggetto l'opportunità di sviluppare un progetto per la riqualificazione e la rifunzionalizzazione dell'immobile da destinare a sede dell'archivio, dei laboratori e degli uffici della Cineteca, spazi di cui, per il crescente sviluppo delle attività della Cineteca, vi è assoluta necessità.

- ***DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE***

L'edificio, a tre piani fuori terra, è costituito da un corpo centrale delle dimensioni di circa 111,50x 48,20m e da due corpi laterali destinati alle rampe, uno di forma ellissoidale a doppio senso di marcia posto sul fronte est ed uno elicoidale di discesa sul fronte ovest. La struttura portante del corpo principale è composta da pilastri, travi e solai prefabbricati mentre l'intera struttura delle rampe laterali è in c.c.a. gettato in opera; le fondazioni sono costituite da plinti in c.a. gettati in opera poggianti su pali.

Gli elementi di tamponamento perimetrale sono del tipo prefabbricato. Le pavimentazioni dei tre piani sono in calcestruzzo industriale con indurenti al quarzo, così come le pavimentazioni delle rampe.

Il coperto piano presenta una pavimentazione in masselli autobloccanti di cemento posati in opera.

- ***DESCRIZIONE SINTETICA DELLE SCELTE E DEI CRITERI PROGETTUALI***

Il progetto di rifunzionalizzazione dell'immobile esistente, concepito per assolvere alla funzione di parcheggio multipiano, prevede l'adeguamento degli spazi esistenti per accogliere le diverse funzioni che ruotano attorno all'attività svolta dalla Cineteca di Bologna; nello specifico saranno individuati spazi da destinare ad archivio conservativo delle pellicole cinematografiche, a laboratori di restauro e ad uffici per il personale, oltre che a spazi aperti al pubblico, fortemente voluti dalla Cineteca per la diffusione della cultura, in cui sarà raccontata l'attività della Cineteca.

L'approccio progettuale si fonda sulla volontà di preservare quanto più possibile l'esistente con l'obiettivo di ottimizzare i costi d'intervento, introducendo d'altro canto soluzioni mirate al conseguimento di elevate performance energetiche. In particolare si punterà da un lato al recupero delle parti più degradate e meno connotate adeguandole alle esigenze funzionali e tecnologiche delle attività da insediare, dall'altro alla valorizzazione delle parti che già esprimevano una loro "dignità espressiva", quale ad esempio il corpo rampe ellissoidale posto sul fronte est.

Fin dai primi confronti con la Cineteca di Bologna, è emerso che il fabbisogno, in termini di spazi necessari allo svolgimento ed al potenziamento dell'attività, poteva essere ampiamente garantito anche con il parziale utilizzo dell'edificio esistente; in considerazione di questi elementi e della conformazione del fabbricato, si è deciso di collocare le diverse funzioni ai soli piani terra e secondo, destinando il piano intermedio a

“piano tecnico”. Tale scelta strategica consente di ridurre al minimo gli interventi di ristrutturazione del piano intermedio, e di gestire le distribuzioni impiantistiche direttamente dal piano tecnico verso i piani superiore ed inferiore, limitando al necessario le distribuzioni al piano.

Il piano terra pare appropriato ad accogliere la funzione di archivio delle pellicole custodite dalla Cineteca, patrimonio di grande rilevanza internazionale. Al secondo piano, nonché ultimo, gli uffici.

All'ultimo piano è infatti possibile pensare all'introduzione di corti interne a cielo libero attorno alle quali distribuire le funzioni lavorative.

All'interno del corpo rampe ellissoidale posto sul fronte est saranno collocati tutti gli spazi di accoglienza di pubblica fruizione.

La rampa elicoidale posta sul fronte ovest manterrà la sua funzione carrabile a servizio di una porzione del piano secondo lasciata a parcheggio.

Il coperto verrà per buona parte destinato ai pannelli fotovoltaici, per la rimanente parte si consentirà invece la possibilità di fruizione pubblica per eventi gestiti dalla Cineteca.

Nell'ottica del contenimento dei costi, a tutti i piani saranno state mantenute le altezze esistenti, anche con riferimento al piano secondo destinato ad uffici, inferiori ai minimi previsti per le nuove costruzioni, così come consente il RUE purché non vi sia contrasto con la normativa in materia e tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Si ritiene opportuno preservare l'altezza esistente evitando il notevole costo aggiuntivo conseguente alla demolizione e ricostruzione del solaio di copertura.

Questo per il piano secondo destinato ad uffici e per la porzione ad uffici posta al piano terra. Agli altri piani si manterranno le altezze presenti.

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne, il progetto si pone l'obiettivo di integrare gli spazi pertinenziali a quelli urbani rafforzando la pubblica fruizione del luogo d'intervento.

Per questo motivo si elimineranno le recinzioni lungo il fronte sud su Via Giuriolo creando percorsi e slarghi pedonali prospicienti l'ingresso al pubblico. La parte posteriore su via dell'Arcoveggio rimarrà invece delimitata in quanto spazio strettamente legato allo svolgimento delle attività lavorative della Cineteca, dal carico e scarico merci all'accesso carrabile riservato al personale o agli ospiti. Lo stesso dicasi per il fronte secondario posto a nord.

Nello sviluppo del progetto per la rifunionalizzazione dell'edificio, oltre al soddisfacimento delle esigenze funzionali e distributive richieste dalla nuova attività da insediare, si perseguiranno soluzioni innovative per l'adeguamento sismico e l'efficientamento energetico del fabbricato secondo un approccio volto a minimizzare l'impatto economico dell'intervento.

Per quanto riguarda il primo aspetto, le scelte per il progetto strutturale di adeguamento sismico hanno

previsto di isolare il corpo prefabbricato centrale dalle rampe laterali gettate in opera e dai vani scala,

ripristinando i giunti esistenti e creandone di nuovi; per l'adeguamento sismico del corpo centrale così

isolato si è pensato all'inserimento di dissipatori fluido-viscosi atti a ridurre l'effetto dell'azione sismica

sulla struttura, accompagnati da strutture di controvento in acciaio.

Nel merito dell'efficientamento energetico, oltre alla coibentazione delle strutture costituenti l'involucro edilizio, visto il rilievo della componente impiantistica a servizio dell'attività, si individueranno soluzioni integrate edificio-impianti che consentiranno di prevedere una riduzione del fabbisogno energetico annuale pari a circa il 70% rispetto ad una soluzione tradizionale.

Considerata l'esigenza primaria della conservazione delle pellicole, quindi basse

temperature e grado di umidità controllato, si adotteranno le più recenti tecnologie adottate nella cosiddetta “catena del freddo” e negli edifici a basso impatto ambientale, Altro aspetto di rilievo riguarda il sistema antincendio da prevedersi; in considerazione del pregio del prodotto conservato nell’archivio e conseguentemente del danno arrecabile in caso di incendio, in luogo delle comuni procedure di rilevamento e spegnimento del fuoco, si è opterà per un sistema che impedisca l’innesco dell’incendio mediante controllo dell’atmosfera con riduzione di ossigeno.

L’immobile si colloca in un’area alle porte della città di Bologna che soffre dell’assenza di una rete di attività sinergiche, fortemente accentuata dall’abbandono dell’immobile di nostro interesse, che per dimensione, riveste un ruolo rilevante all’interno del quartiere. L’area, prossima ai maggiori snodi viari della città e ben collegata al centro urbano, confina a nord con un importante centro sportivo che vanta il primato dimensionale della città, ad est con una scuola di musica, ad ovest con un’ampia area che verrà nel breve destinata a parco pubblico e a sud con un complesso di residenze popolari. Un altro obiettivo è aumentare la superficie ombreggiante; al contempo il gioco di ombre che si andrà a creare conferirà dinamismo di facciata. Su di essa si inseriscono inoltre lame di diversa lunghezza a scandire un ritmo di facciata.

Fra le scelte progettuali si è inoltre voluto valorizzare il corpo rampe posto sul fronte est attraverso la concentrazione in esso delle funzioni di pubblica fruizione, dallo spazio di accoglienza al piano terra, alla zona bar-ristorante al piano terra e primo, alle aule didattiche al piano secondo, oltrechè la realizzazione di un percorso espositivo previsto lungo tutto lo sviluppo delle rampe; infine, lo sbocco al piano di copertura da cui avverrà l’accesso pedonale alla porzione di coperto destinata ad eventi. Tale scelta di valorizzazione nasce sia dalla collocazione del corpo di fabbrica sia dalla particolare conformazione che restituisce un carattere deciso all’intero edificio. Nell’area esterna prospiciente il corpo rampe si prevede la creazione di uno spazio di connessione con gli spazi pubblici attigui (la pubblica via a sud, la ciclabile che si estende lungo tutto il confine nord e la proprietà pubblica che confina ad est attualmente destinata a scuola di musica); tale spazio è caratterizzato dalla uccessione di percorsi pedonali ed isole verdi che creano un luogo di aggregazione oltre che di accesso al nuovo polo Cineteca.

Altro forte elemento di valorizzazione dello spazio di accoglienza consiste nella creazione di un triplo volume nella prima campata del corpo di fabbrica rettangolare, in adiacenza ed in continuità col corpo ampe; qui si concentrano i nuovi impianti distributivi, due ascensori e due corpi scala.

Nlle pause di lavoro, senza tralasciare la gradevolezza visiva che ne consegue. Il loro perimetro sarà delimitato da vetrate in parte fisse ed in parte apribili, l’interno, pavimentato in ghiaietto, sarà arricchito da fioriere integrate a panchine in cui saranno piantumate idonee essenze arboree.

Il quadro economico degli interventi previsti, stimato sulla base delle precedenti analoghe esperienze e in funzione dell’elenco prezzi del Comune di Bologna, integrato da una valutazione economica dei nuovi prezzi ancora da determinare compiutamente.

QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

Adeguamento alla normativa antincendio di immobili destinati a servizi educativi ed edilizia scolastica		
importo lavori	€	4.820.000,00
oneri per la sicurezza	€	140.000,00
Sommano	€	4.960.000,00
oneri fiscali 22%	€	1.091.200,00
allacciamenti	€	41.600,00
Incentivo per funzioni tecniche- art. 113 D.Lgs. 50/16	€	99.200,00
Contributi Autorità per la Vigilanza sui Il.pp.	€	8.000,00
Importo Totale	€	6.200.000,00

Il tempo necessario per realizzare le opere, eventualmente suddivise in più cantieri, è stimato in 600 giorni

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Fabio Andreon

Bologna 09/10/2017