



Comune di Baranzate

Provincia di Milano

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER CONCESSIONE IN USO PARTE EDIFICIO IN VIA GORIZIA 62

SCHEDA TECNICA

Ubicazione: Via Gorizia n. 62

estremi catastali: Foglio 70 mappali 70 e 151 categoria B4 classe 3 (vedi estratto mappa allegato)

Descrizione Immobile (fonte perizia arch. Luca Martignon acquisita agli atti il 4 novembre 2011)

L'immobile insiste su un'area della superficie di circa mq 1200, posta lungo il lato Nord della Via Gorizia, all'angolo con la Via Cividale.

L'immobile è costituito da una struttura portante in cemento armato (travi e pilastri) e da una copertura curva a volta; presenta una divisione architettonica di cinque campate, di cui due di altezza maggiore.

L'intervento di ristrutturazione di cui alla Concessione Edilizia n. 248/98 emessa il 29 settembre 1998, ha apportato migliorie all'aspetto estetico generale del fabbricato, questo anche grazie all'uso di materiali di finitura e di rivestimento di particolare pregio e durevolezza nel tempo.

La copertura è realizzata in calcestruzzo con impermeabilizzazione in guaina bituminosa ardesiata, con spallette ad arco e gli aggetti in cemento rivestiti in lamiera, per il rivestimento dei pilastri, la realizzazione della nuova recinzione e la zoccolatura sono stati impiegati mattoni faccia a vista, serramenti in ferro e vetro-camera antisfondamento, i tamponamenti esterni rivestiti di intonaco colorato e nella parte superiore, le travi in ferro che svolgono sia funzione estetica sia di sostegno del rivestimento in mattoni faccia a vista. (vedi documentazione fotografica)

In base alle caratteristiche costruttive ed alla conformazione degli spazi, l'immobile può essere diviso in 3 zone, come meglio evidenziato nella allegata planimetria.

Zona 1

posta al primo piano fuori terra dell'edificio, si accede dal piano cortile mediante tre scalini e rampa inclinata, presenta un piccolo soppalco interno con struttura portante in ferro, pavimentazione in legno e finitura in piastrelle di pvc; detto piano soppalcato è accessibile mediante una scale interna in metallo.

I tamponamenti verticali sono costituiti da muratura di mattoni pieni spessore cm. 30, esternamente rivestiti, in alcune zone, con mattoni faccia a vista, in altre zone con intonaco colorato.

Le pareti divisorie interne sono costituite da pannelli in cartongesso rivestite esternamente da fogli di lamiera grecata in alluminio.

Le pareti di tamponamento sono per la maggior parte rivestite all'interno dai medesimi fogli di lamiera grecata, le superfici rimanenti sono intonacate ed imbiancate con idropittura.

La copertura è realizzata con soletta curva in cemento armato, impermeabilizzata con guaina bituminosa ardesiata; dalla copertura emergono dei lucernari che permettono l'illuminazione degli ambienti interni.

La pavimentazione interna è realizzata in cls con rete elettrosaldata e finitura a pastina di quarzo; parte dell'ambiente risulta controsolfittato con pannelli in cartongesso.

I due servizi igienici, di cui uno per soggetti diversamente abili, sono dotati di impianto idrico-sanitario adeguato per lo scopo, rivestiti e pavimentati con piastrelle in ceramica, sono riscaldati da elementi radianti tradizionali.

L'area in parola è dotata di un impianto di condizionamento/riscaldamento composto da:



Comune di Baranzate

Provincia di Milano

- una macchina esterna situata nel giardinetto non più funzionante e da sostituire) ;
- sistema del tipo tradizionale ad aria canalizzata con tubazioni in lamiera zincata a vista e con bocchette di mandata e di ripresa, ancorata al soffitto.

Da una verifica effettuata sul posto nel mese di dicembre 2014, sono emersi alcuni inconvenienti per i quali risulta necessario intervenire come sotto indicato:

- *revisione impianto di condizionamento / riscaldamento compresa la sostituzione della caldaia;*
- *revisione impianto idrico con eliminazione eventuali perdite;*
- *sanificazione pareti interne con eliminazione tracce di umidità;*
- *revisione della copertura con eliminazione delle infiltrazioni di acqua piovana;*
- *revisione serramenti, con particolare riferimento alla loro tenuta all'acqua piovana;*
- *sostituzione lucernaio rotto;*
- *revisione impianto allarme.*

Zona 2

posta al primo piano fuori terra dell'edificio, si accede dal piano cortile mediante tre scalini e rampa inclinata.

Le pareti divisorie interne sono costituite da laterizi forati, in massima parte rivestiti da fogli di lamiera grecata e le rimanenti porzioni intonacate ed imbiancate con idropittura; la copertura è realizzata con soletta curva in cemento armato, impermeabilizzata con guaina bituminosa ardesiata; la pavimentazione interna è realizzata in cls con rete elettrosaldata e finitura a pastina di quarzo.

I due servizi igienici, di cui uno per soggetti diversamente abili, sono dotati di impianto idrico-sanitario adeguato per lo scopo, rivestiti e pavimentati con piastrelle in ceramica, sono riscaldati da elementi radianti tradizionali.

L'area in parola è dotata inoltre di impianto di riscaldamento a pavimento con pannelli termoradianti.

Zona 3

posta al primo piano fuori terra dell'edificio, si accede dal piano cortile mediante tre scalini e rampa inclinata. E' caratterizzata dalla presenza delle sale musicali attrezzate e d acusticamente isolate.

I tamponamenti verticali sono costituiti da muratura di mattoni pieni spessore cm. 30, esternamente rivestiti, in alcune zone, con mattoni faccia a vista, in altre zone con intonaco colorato; la copertura è realizzata con soletta curva in cemento armato, impermeabilizzata con guaina bituminosa ardesiata

Le pareti perimetrali delle sale di registrazione sono costituite da mattoni pieni rivestiti, per una buona insonorizzazione acustica, da pannelli di cartongesso con interposta lastra di piombo, i restanti divisori sono realizzati con pannelli in cartongesso.

Le sale di registrazione presentano un controsoffitto realizzato con pannelli di cartongesso che nasconde l'impianto di riscaldamento / raffreddamento. Il controsoffitto possiede una insonorizzazione fonoassorbente ottenuta interponendo alle lastre di cartongesso, una lastra di piombo.

Nelle sale la pavimentazione è realizzata in moquette, negli altri ambienti invece è realizzata in in cls con rete elettrosaldata e finitura a pastina di quarzo.

L'unico servizio igienico, diviso uomini-donne, è dotato di impianto idrico-sanitario adeguato per lo scopo, rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica, sono riscaldati da elementi radianti tradizionali.

Impianto di riscaldamento tradizionale.

Da una nota agli atti del mese di maggio 2014 vengono segnalati alcuni inconvenienti per i quali risulta necessario intervenire, come sotto indicato:

- *revisione delle condizioni dei pluviali di scarico e delle gronde;*
- *sanificazione pareti interne con eliminazione dell'umidità presente nei locali;*



Comune di Baranzate

Provincia di Milano

- *revisione serramenti, con particolare riferimento alla loro tenuta all'acqua piovana;*
- *inserimento dei pannelli in cartongesso della controsoffittatura mancanti in alcuni locali;*
- *revisione dei cancelli di ingresso all'immobile;*
- *sistemazione aree giardino e cortilizie esterne, compreso potatura delle piante esistenti, cura del verde, manutenzione manufatti in muratura esterni;*
- *eliminazione graffiti esterni;*
- *revisione impianto di riscaldamento compresa la eventuale sostituzione della caldaia;*
- *revisione uscite di sicurezza fabbricato, compresa sistemazione delle pavimentazioni antistanti e retrostanti le uscite di sicurezza stesse;*
- *revisione impianto elettrico, compresa eventuale sostituzione quadro generale.*

Baranzate 23 dicembre 2014

Il Tecnico Istruttore Direttivo
geom. Massimo Paolini