



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



MINISTERO DEL LAVORO
e delle POLITICHE SOCIALI



Regione
Lombardia



Città
metropolitana
di Milano



Comune di Cinisello Balsamo



LAVORO
IN LOMBARDIA

Cinisello Balsamo, 27 Novembre 2024

Oggetto: Piano regionale di potenziamento dei centri per l'impiego – PNRR Missione 5, componente 1, investimento 1.1 - Centro per l'impiego di Cinisello Balsamo – Villa Forno - Via Martinelli, 23 (codice intermediario C707C000694)

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Il Comune di Cinisello Balsamo è socio di AFOL Metropolitana – Città Metropolitana di Milano – Azienda speciale consortile che si occupa di proporre un'offerta di servizi in tema di formazione professionale, orientamento e lavoro, costruiti sulle esigenze dei cittadini e delle imprese del territorio, accreditata presso Regione Lombardia.

Detta Azienda è già presente con una propria struttura e propri uffici dedicati sul territorio comunale, presso gli spazi di via Gorki.

L'Amministrazione Comunale intende sostenere e dare sviluppo, quale primario obiettivo sociale ed economico, all'attività propria di AFOL nel campo della formazione, prevenzione, contrasto alla disoccupazione, sviluppo del capitale umano e sostegno allo sviluppo locale, addivenendo alla rilocalizzazione della struttura AFOL in una parte degli spazi di Villa Breme – Forno, di via Martinelli 23, immobile tra i più prestigiosi e rappresentativi del territorio comunale, oggetto di un radicale intervento adeguativo per funzioni compatibili a quelle che si andranno ad insediare (vedi di seguito) ed in una situazione manutentiva tale da permetterne la celere occupabilità.

La presente Relazione Tecnica Generale viene redatta per fornire i necessari elementi di valutazione a Città Metropolitana di Milano che, usufruendo del finanziamento PNRR Missione 5 – componente 1, ha manifestato l'intenzione di potenziare l'offerta territoriale mediante il parziale utilizzo degli spazi di Villa Breme – Forno.

La Villa, sita in via Martinelli a Cinisello Balsamo, è una costruzione che venne ampliata e modificata nell'arco di tre secoli dai vari proprietari, così come il suo giardino.

Dall'andamento della via Carlo Martinelli, nelle mappe ottocentesche denominata via per Cinisello, su cui è posizionato il lato nord della villa, all'epoca unica strada di collegamento tra i due borghi di Balsamo e Cinisello, si può ipotizzare un preesistente edificio, da comportare una deviazione del tracciato in linea retta, in corrispondenza dell'angolo della villa.

Questa parte del fabbricato presenta dei muri scarpa, solo in questa parte dell'edificio, pici nelle torri medioevali, quindi è ipotizzabile che lo fosse in origine.

Il progetto neoclassico che ha determinato l'attuale configurazione della Villa è del 1808 ed ha definito una Villa aperta con tipologia definita di pianta a U, e le ali a nord e a sud, con un corpo principale a due piani, e soffitta.

Queste ali sono fortemente disuguali nel profilo esterno, mentre dal profilo interno sono pressochè simmetriche: quella a nord ingloba l'edificio seicentesco, seguendo l'assetto stradale, mentre quella a sud e il rifacimento della citroniera seicentesca (ora non più esistente), terminano entrambe con due testate decorate a bugnato, simili nella decorazione.

Il cortile, racchiuso su tre lati dall'edificio, ha un accesso sul davanti del portico a pianterreno; il complesso è pertanto trapezoidale, ma con l'illusione di una pianta quadrata, in quanto l'architetto ha abilmente corretto la prospettiva per far apparire tutto il complesso più simmetrico.

L'edificio è sottoposto a vincolo monumentale in quanto gli immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri Enti Territoriali, nonché ad ogni altro Ente ed Istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, compresi gli Enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, la cui esecuzione risalga ad oltre settant'anni ed il cui autore risulti deceduto, sono da considerarsi assoggettati "ope legis" a tutela, sulla base del combinato disposto degli artt. 10 e 12 D.Lgs. n. 42/2004.

A far data dagli anni 2005/2006 hanno avuto luogo sostanziali lavori di adeguamento della Villa, svolti con l'assenso e la successiva vigilanza della competente Soprintendenza, nell'ambito del programma Urban Italia promosso e finanziato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, relativo ad un insieme di azioni e di interventi tra loro coordinati ed integrati, aventi come obiettivo l'integrazione di alcune parti della città mediante azioni di carattere fisico (riqualificazioni di luoghi e spazi), sociale, economico e culturale.

Ad esito degli interventi eseguiti la nuova destinazione d'uso dell'edificio è stata, per oltre un decennio (dal 24/04/2009), quella di sede di corsi di alta formazione (master, dottorati, scuole di specializzazione) dell'Università Bicocca di Milano.

La totalità della dotazione impiantistica risale pertanto a detto periodo di riqualificazione dell'edificio, è stata regolarmente mantenuta dall'Università e si trova oggi in una situazione di generale immediata fruibilità.

Unica criticità presente è quella dell'impianto termico ed aeraulico basato sul funzionamento mediante la sola fonte dell'energia elettrica (gas free), che ora necessita di un più che rilevante intervento di ammodernamento ed efficientamento, che genererà una sensibile riduzione della propria caratterizzazione "energivora", resa possibile dall'evoluzione tecnologica di detta tipologia di impianto nel ventennio da allora trascorso.

Il generale ripensamento di detto impianto in termini di drastica riduzione dell'energia elettrica necessaria al funzionamento, ha avuto anche positiva valutazione da parte dei Ministeri delle Infrastrutture e dei Trasporti e dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, i quali con il decreto Interministeriale n. 279 del 07/11/2023 hanno concesso un finanziamento per la copertura della totalità dei costi dell'intervento.

Stante il regime vincolistico sopra evidenziato al quale è assoggettato l'immobile, è stata redatta una progettualità che non prevede alcun intervento, anche modestamente modificativo, dello stato dei luoghi, sia

quanto alle pareti che quanto alle pavimentazioni , ne determinerà alcuna interferenza con le caratteristiche spaziali e con le finiture degli ambienti, che rimarranno pertanto quelle attualmente in essere.

A seguito dell'inoltro della progettazione esecutiva e della validazione ed approvazione tecnica dello stesso, si è provveduto all'inoltro alla competente Soprintendenza della richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art.21, c. 4 del D. Lgs. 42/2004.

A seguito di specifica richiesta pervenuta, questa Amministrazione ha poi fornito alla Soprintendenza le integrazioni richieste per la completa analisi ed istruttoria procedimentale.

In data 27 novembre 2024 è pervenuta la Descritta Autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art 21, comma 4, del D. Lgs. n. 42/2004, per il che è ora possibile procedere alla definitiva approvazione del progetto ed all'avvio della procedura di gara con la modalità dell'offerta economicamente vantaggiosa ai sensi dell'art. 108, commi 2 lettera a) e 3 del D. Lgs. n. 36/2023.

Da una successiva analisi della situazione post intervento (sempre con la prevalente riflessione circa il regime vincolistico che caratterizza la Villa), sono valutate le ulteriori possibilità di diminuzione del consumo di energia primaria derivante da fonti non rinnovabili ed in tal senso è stato predisposto un progetto di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione, sulla copertura piana di un edificio scolastico prospiciente e separato da questa solo dalla pubblica via Martinelli e da un'area verde, di un impianto fotovoltaico della considerevole capacità produttiva di circa 48 kW, costituita da circa 90 pannelli, che consentirà di ridurre drasticamente i costi di gestione del riscaldamento e raffrescamento dell'immobile, oltre a minimizzare l'impronta inquinante dell'edificio stesso.

I quadri economici dei due interventi di efficientamento energetico della villa sono i seguenti:

RISTRUTTURAZIONE/RIQUALIFICAZIONE DELL'IMPIANTO AEREAULICO: a valere sul finanziamento del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero della cultura

<i>QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI</i>	<i>% I.V.A</i>	<i>Importi in €</i>
A. LAVORI		
a Corpo	22,0000	403.000,00
Costi della Manodopera contenuti nelle lavorazioni		51.726,78
TOTALE [A. LAVORI]		403.000,00
B. COSTI DELLA SICUREZZA		
Sicurezza Ordinaria a Corpo	22,0000	10.500,00
TOTALE [B. COSTI DELLA SICUREZZA]		10.500,00
C. PREVENZIONE CRIMINALITÀ		
D. IMPATTO AMBIENTALE E SOCIALE		
E. SOMME A DISPOSIZIONE		
5. IMPREVISTI		
5.1 Maggiori lavori imprevisi	22,0000	8.850,68
8. SPESE TECNICHE PROGETTAZIONE		
8.4 Progetto esecutivo	22,0000	8.853,65
8.7 Direzione lavori	22,0000	22.488,29
8.10 Incentivo prestazioni svolte dal personale dipendente		8.270,00
9.5 versamento contributo autorità LL PP		225,00
18. IVA ed eventuali altre imposte		99.812,38
18.1 I.V.A su A. LAVORI		88.660,00
18.2 I.V.A su B. COSTI DELLA SICUREZZA		2.310,00
18.5 I.V.A su E: SOMME A DISPOSIZIONE		8.842,38
5.1 Maggiori lavori imprevisi		1.947,15
8.4 Progetto esecutivo		1.947,80
8.7 Direzione lavori		4.947,42
TOTALE [E. SOMME A DISPOSIZIONE]		148.500,00
TOTALE QUADRO ECONOMICO (A+B+C+D+E)		562.000,00

PIANO REGIONALE DI POTENZIAMENTO DEI CENTRI PER L'IMPIEGO PNRR M5-C1-I1.1
CENTRO PER L'IMPIEGO DI CINISELLO BALSAMO VILLA FORNO (C.I. C707C000694).
REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO AL SERVIZIO IMMOBILE DI PROPRIETÀ
COMUNALE DENOMINATO VILLA FORNO (PRIMA STESURA)

QUADRO ECONOMICO

a) importo lavori:

importo lavori edili	143.700,88 €
oneri alla sicurezza edili	16.299,12 €
importo lavori impiantistici	62.869,14 €
oneri della sicurezza impiantistici	7.130,86 €
Totale a)	230.000,00 €

b) somme a disposizione A.C. per:

imprevisti	5.138,00 €
spese incentivi art. 45 d.lgs 36/2023	4.600,00 €
spese per Anac	250,00 €
spese tecniche per PFTE edile	9.202,44 €
spese tecniche per PFTE impianti	2.963,87 €
spese tecniche per prog. Esecutivo edile	5.713,62 €
spese tecniche per prog. Esecutivo impianti	2.073,68 €
spese tecniche per esecuzione edile	15.312,50 €
spese tecniche per esecuzione impianti	7.545,89 €
IVA lavori edili 22%	35.200,00 €
IVA lavori impiantistici 10%	7.000,00 €
Totale b)	95.000,00 €

c) economie:

Ad avvenuta aggiudicazione dei lavori, congiuntamente all'appaltatore ed al Direttore dei Lavori e compatibilmente con le prevalenti disposizione in materia di sicurezza del cantiere, potrà essere valutata la possibilità, eventualmente parziale, di utilizzo dei locali prima della completa ultimazione delle opere, con particolare riferimento all'intervento di ristrutturazione/riqualificazione dell'impianto aeraulico.

Cinisello Balsamo, 27novembre 2024.

Il Dirigente ad interim del Settore
Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia
Dott. Moreno Veronese
(documento firmato digitalmente)

RUP del Procedimento:

arch Maurizio Ostini

cell: 338 4963494

mail: maurizio.ostini@comune.cinisello-balsamo.mi.it