

COMUNE DI LECCO



GIUNTA COMUNALE

N. 128 R.D.
N. 276 I.P.

ESTRATTO DEL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI

SEDUTA DEL 09 OTTOBRE 2008

OGGETTO: CENTRO ESPOSITIVO MUSEALE: PROTOCOLLO D'INTESA.

L'anno DUEMILAOTTO e questo giorno NOVE del mese di OTTOBRE alle ore 09,30 nella residenza Municipale si riunisce la Giunta Comunale che, previo accertamento da parte del Presidente della legalità dell'adunanza e dichiarazione di apertura della seduta, tratta gli affari iscritti all'ordine del giorno.
Risultano presenti, per l'esame dell'argomento in oggetto, i Signori:

Presenti	SI	Sindaco	FAGGI ANTONELLA
Assenti	SI	Vice Sindaco	NAVA DANIELE
	SI	Assessore	GROSSI GAETANO
	SI	Assessore	INVERNIZZI MAURO
	SI	Assessore	BETTEGA CINZIA
	SI	Assessore	FORTINO ANGELA
	SI	Assessore	MAMBRETTI GIUSEPPE
	SI	Assessore	REDAELLI WALTER
	SI	Assessore	PAROLARI STEFANO
	SI	Assessore	PESENTI DARIO
	SI	Assessore	TETI LUCA

Presenti n. 11 Assenti n. =

Presiede l'adunanza il dott. ANTONELLA FAGGI - SINDACO la quale invita a trattare l'argomento in oggetto.

Assiste il Segretario Generale Regg. del Comune dott. FLAVIO POLANO

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminato il Documento Istruttorio, allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

Ritenuto di condividere le motivazioni e di fare integralmente propria la proposta di deliberazione con esso formulata;

Visto che sulla proposta di deliberazione è stato reso il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000 n. 267;

Con voti unanimi, resi nei modi di legge e di regolamento;

DELIBERA

1) di aderire agli accordi con l'Amministrazione Provinciale in ordine alla realizzazione del "Centro Espositivo Museale" nell'immobile di proprietà comunale in Via Ghislanzoni;

2) di approvare in ogni sua parte il "Protocollo d'intesa tra Amministrazione Provinciale di Lecco - Politecnico di Milano - Amministrazione Comunale di Lecco in ordine all'attuazione delle disposizioni del Collegio di Vigilanza - AdP Polo Universitario-riguardanti il Centro Espositivo Museale" che, allegato alla presente, ne diviene parte integrante e sostanziale;

3) di procedere quindi alla formale sottoscrizione del "Protocollo".

Stante l'urgenza, il presente provvedimento è stato dichiarato, con separata e unanime votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. 18.8.2000 n. 267.

OGGETTO

Centro Espositivo Museale : Protocollo d'Intesa.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI

GIUNTA COMUNALE

N. 3128293 I.D.
N. 276 I.P.

Lecco, 30 luglio 2008

SETTORE PATRIMONIO - AMBIENTE

COMUNE DI LECCO



COMUNE DI LECCO
Allegato alla deliberazione N° 228
in data 09/10/08 della G.C.

Per i provvedimenti di competenza si trasmette il seguente :

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesse

Comune di Lecco e Provincia di Lecco hanno concordato sulla necessità di dotare la Città di un "Centro Espositivo Museale" quale ulteriore spazio culturale con valenza sovracomunale.

E' stata elaborata una ipotesi di intervento per un importo complessivo di Euro

12.000.000,00 sulla quale è stato ottenuto un contributo della Fondazione Cariplo.

Le Amministrazioni proponenti, in prima istanza, hanno concordato la seguente ripartizione

degli impegni finanziari:

- Regione Lombardia	Euro	1.000.000,00
- Amministrazione Provinciale	Euro	1.000.000,00
- Comune	Euro	1.000.000,00
- Fondazione Cariplo	Euro	3.000.000,00

Restava da individuare la sede del Centro Museale, in quanto la prima ipotesi "ex area

Faini" non risultava percorribile.

La localizzazione più idonea è stata ritrovata all'interno del "Polo Universitario" di via Ghislanzoni, edificio "ex maternità", per il quale era superata una possibile destinazione a

"Biblioteca Comunale".

Per questo edificio è stipulato un atto notarile con il Politecnico di Milano secondo il quale,

in attuazione dell'AdP per il Polo Universitario, alla decisione del Comune di non utilizzare

l'immobile per "Biblioteca", l'Ateneo milanese avrebbe acquisito lo stesso per l'importo di Euro

1.678.485,00=

Le modifiche di indirizzi anzidetti saranno formalizzati in una "Variante all'AdP" la cui

predisposizione è già in fase avanzata.

Nel contempo l'Amministrazione Provinciale ha approfondito gli aspetti tecnico/finanziari

del recupero a Centro Espositivo Museale dell'immobile di via Ghislanzoni, attraverso un Progetto

Preliminare, la cui Relazione è qui allegata, in cui si prospetta un primo intervento di

ristrutturazione su mq. 2.300 circa di edificio per un importo complessivo di Euro 6.400.000,00

escluse le sistemazioni esterne, gli allestimenti e gli arredi per un importo di Euro 660.000,00,

mentre l'importo previsto per l'intero recupero assomma ad Euro 11.112.000,00=

Tali aspetti ed accordi sono già stati esaminati dal Collegio di Vigilanza e troveranno

formalizzazione nella "Variante all'AdP - Polo Universitario";

Il formale passaggio dell'immobile alla Provincia non presenta però tempi brevi in quanto

comporta:

- l'approvazione della "Variante all'AdP";

- la successiva stipula di un atto notarile tra Comune - Politecnico - Provincia.

Poiché risulta urgente, sia ai fini del mantenimento del finanziamento "Cariplo", sia per

l'ottenimento del contributo regionale di Euro 1.000.000,00- proseguire l'iter progettuale (progetto definitivo) - amministrativo/economico della formazione del Centro Espositivo Museale, si è

ritenuto necessario formalizzare gli accordi tra Comune/Provincia/Politecnico in un "Protocollo

d'Intesa".

Tale documento, qui allegato in bozza, sostanzialmente definisce:

- Comune e Politecnico concordano sulla non-cessione a quest'ultimo dell'immobile "ex maternità" in via Ghislanzoni;

- La Provincia acquisirà dal Comune il suddetto immobile al prezzo di Euro 1.678.485,00;
- Il Comune mette a disposizione, quale proprio contributo alla realizzazione del "Centro Espositivo Museale", la quota di Euro 1.200.000,00= attraverso l'utilizzo di parte dell'anzidetto prezzo di cessione e si impegna a finanziare entro il 2009 il 50% dell'importo di Euro 660.000,00= per sistemazioni esterne, allestimenti e arredi;

- Comune e Provincia concordano di rinviare a successivi accordi le problematiche relative alla gestione del "Centro" ed al finanziamento del suo completamento;

- Il Politecnico si impegna a mettera a disposizione del "Centro" per il suo funzionamento proprie strutture e servizi (accessi, parcheggi, bar/biblioteca/sale riunioni)

Pertanto:

Vista l'allegata bozza di "Protocollo d'intesa";
Visto il T.U. 18/8/2000 n° 267;

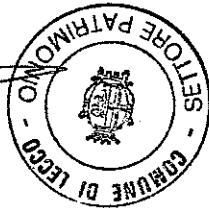
si propone di deliberare quanto segue

- 1) di aderire agli accordi con l'Amministrazione Provinciale in ordine alla realizzazione del "Centro Espositivo Museale" nell'immobile di proprietà comunale in via Ghislanzoni;

- 2) di approvare in ogni sua parte il "Protocollo d'intesa tra Amministrazione Provinciale di Lecco - Politecnico di Milano - Amministrazione Comunale di Lecco in ordine all'attuazione delle disposizioni del Collegio di Vigilanza - AdP Polo Universitario-riguardanti il Centro Espositivo Museale" che, allegato alla presente, ne diviene parte integrante e sostanziale;

3) di procedere quindi alla formale sottoscrizione del "Protocollo";

IL SINDACO
Dott.ssa Antonella Faggi



IL DIRETTORE
Ing. Pierluigi Mascetti

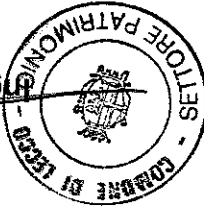
PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui al sopra riportato documento istruttorio.

Si dà atto che dalla deliberazione non sono destinati a derivare impegni di spesa o minori entrate né la attivazione di nuovi investimenti.

Lecco, 30 luglio 2008

IL DIRIGENTE
Ing. Pierluigi Mascetti



IL SINDACO

Visto, per l'iscrizione all'ordine del giorno della Giunta comunale

**PROTOCOLLO D'INTESA TRA AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI LECCO -
POLITECNICO DI MILANO -AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI LECCO IN ORDINE
ALL'ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL COLLEGIO DI VIGILANZA -ADP POLO
UNIVERSITARIO-RIGUARDANTI IL CENTRO ESPOSITIVO MUSEALE**

Premesso che:

l'Amministrazione Provinciale ed il Comune di Lecco sono impegnati alla realizzazione in
Città di un "Centro Espositivo Museale" per il quale è stato ottenuto un contributo di € 3.000.000,00
dalla Fondazione Cassa di Risparmio delle Province Lombarde;

tale realizzazione è inoltre prevista nell'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST)
per la Provincia di Lecco;

per l'ubicazione di tale infrastruttura sono state ipotizzate più soluzioni che hanno
presentato diverse problematiche per una loro concreta attuazione;

in data 10 dicembre 2002 è stato sottoscritto l'"ACCORDO DI PROGRAMMA per la
realizzazione di un nuovo Polo Universitario per il territorio delle Province di Lecco e Sondrio";

tra i sottoscrittori dell'Accordo vi sono Provincia di Lecco, Politecnico di Milano e Comune di
Lecco;

al punto 8.4 dell'Accordo si pattuiva che il Politecnico di Milano si impegnava a
" stipulare con il Comune di Lecco, qualora ad avvenuto espletamento del Concorso di idee
di cui al successivo art. 12 la nuova Biblioteca Comunale venisse ubicata all'interno del
Comparto A, atto di acquisto del bene immobiliare catastalmente identificato al mapp. 836
(subcomparto B1) al prezzo di € 1.678.485,00 (un milione seicentotrentantottomila
quattrecentocinquante)";

in effetti con atto a rep.n° 81808/12507 Notaio Miserochi in Milano in data 22/12/2003 tale
impegno si traduceva in "obbligo ai sensi dell'art.1331 del C.C."

successivamente, oltre alla scelta del Comune di ubicare il complesso "nuova biblioteca"
nel Comparto A, sono intervenute esigenze di riconsiderare alcune scelte fatte relative al Polo
Universitario nel suo complesso ed altre intervenute successivamente quali le "Residenze
Universitarie" e il "Centro Espositivo Museale";

al termine di un lavoro di esame delle varie problematiche affrontate dalla "Segreteria
Tecnica - ADP POLO UNIVERSITARIO" il Collegio di Vigilanza, nella seduta del 19 ottobre u.s.,
ha avviato le procedure per addiventire ad una "VARIANTE all' ACCORDO DI PROGRAMMA"
approvando l'impostazione della Variante stessa così come proposta dalla medesima Segreteria
Tecnica;

in questa impostazione si definisce che "per il subcomparto B1 (ex maternità) -
realizzazione del "Centro Espositivo Museale" in accordo con quanto previsto dall'AQST
della Provincia di Lecco e conformemente alle destinazioni previste nell'Accordo di
Programma";

Poiché l'attuazione dei disposti del Collegio di Vigilanza è legata a procedure
tecnico/amministrative di non breve conclusione (approvazione e sottoscrizione della Variante
all'ADP e modifica dell'atto notarile suscitato tra Comune e Politecnico) che non si correlano con i
tempi previsti per la realizzazione del Centro Espositivo Museale, al fine di poter procedere con le
varie e complesse fasi necessarie per addiventire alla formazione di detto complesso, tra

Amministrazione Provinciale di Lecco – Politecnico di Milano – Comune di Lecco
(d'ora innanzi denominati Provincia – Politecnico – Comune)
si concorda quanto segue:

- 1) Il Comune rinuncia alla cessione al Politecnico, che accetta, dell'immobile, individuato al C.T. al mapp. 2920 – 2921 del Comune Amministrativo e Censuario di Lecco fg. LEC/9 già di sua piena proprietà in seguito all'atto a rep. n° 81808/12507 Notaio Misserocchi in Milano in data 22/12/2003 citato in premessa. La formalizzazione di ciò avverrà con specifico atto notarile da stipularsi in seguito alla sottoscrizione della Variante all'Accordo di Programma di cui alle premesse;
- 2) La Provincia acquisirà dal Comune, direttamente o attraverso Organismo dalla stessa individuato, l'immobile anzidetto al valore indicato nell'Accordo di Programma e nell'atto notarile suddetto di € 1.678.485,00 per il recupero dello stesso a Centro Espositivo Museale. La formalizzazione di ciò avverrà con specifico atto Notarile da stipularsi tra le parti con l'intervento del Politecnico, per le dichiarazioni di propria competenza;
- 3) La Provincia, direttamente o attraverso Organismo dalla stessa individuato, darà seguito sin d'ora alle procedure necessarie per addiventare alla realizzazione del Centro Espositivo Museale, utilizzando i fondi già disponibili per il contributo concesso dalla Fondazione Cassa di Risparmio delle Province Lombarde e quelli che verranno messi a disposizione, sulla base degli accordi intercorsi, da Regione, Provincia e Comune;
- 4) La Provincia ed il Comune prendono atto che l'intervento edilizio, originariamente quantificato in circa venti miliardi di lire, secondo il progetto preliminare predisposto dall'Ufficio tecnico provinciale ammonta a complessivi € 11.112.000,00 con un primo intervento funzionale di € 7.060.000,00 a sua volta composto da € 6.400.000,00 oltre ad € 660.000,00 per arredi, allestimenti e sistemazioni esterne;
- 5) Il Comune, in ottemperanza agli accordi intercorsi, mette a disposizione la propria quota di € 1.200.000,00 con l'utilizzo di parte dell'importo di € 1.678.485,00 di cui al precedente punto 2) per la copertura della quota di competenza dell'importo di € 6.400.000,00. Per l'importo di € 660.000,00 necessario per l'attuazione del 1° lotto funzionale del nuovo centro espositivo museale, da ripartirsi al 50%, Comune e Provincia si riservano di concordare in seguito tempi e modi di finanziamento;

- 6) Il Comune, in sede di approvazione degli interventi edilizi da realizzare sul comparto A), corrispondente all'area dell'ex Piccola Velocità delle ferrovie dello Stato, terra nella dovuta valutazione la collocazione dell'accesso al nuovo Centro Espositivo Culturale;
- 7) La Provincia ed il Comune, congiuntamente, stabiliranno i tempi ed i modi sia per il finanziamento dell'importo di € 4.052.000,00 relativo al completamento dell'intervento, sia per la scelta gestionale della nuova struttura, nell'ipotesi di estendere le modalità gestionali anche ad altre strutture realtà operanti nel campo culturale, di proprietà della Provincia e del Comune.
- 8) Il Politecnico di Milano, per consentire il miglior funzionamento del Centro Espositivo Museale, ed in considerazione delle liberalità della Provincia di Como, prima e di Lecco, in seguito, nell'utilizzo degli spazi di Corso Matteotti quale sede dell'università, dall'anno '91 all'anno 2003, si impegna a:

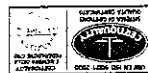
- concedere l'utilizzo dell'accesso carrajo ubicato su via Ghislanzoni per il transito di automezzi di servizio che devono raggiungere l'area di pertinenza del Centro Espositivo Museale;

- concedere l'utilizzo del parcheggio interrato, da realizzarsi nell'area di sua proprietà, anche per i visitatori del Centro Espositivo Museale, nelle more di realizzazione della struttura a parcheggio prevista nell'ambito del sub-comparto A e comunque per un periodo massimo di anni 10 a decorrere dalla data di utilizzo della struttura da parte della Provincia e con accollo o rimborso delle spese vive e comunque secondo una regolamentazione da stabilirsi, ferma restando la possibilità de una estensione dell'utilizzo oltre la scadenza indicata a condizioni da pattuire;
- concedere l'utilizzo dell'accesso pedonale ubicato su via Ghislanzoni, nonché il transito dei visitatori sulla propria area, per raggiungere l'ingresso del Centro Espositivo Museale, dal parcheggio interrato di cui sopra;
- concedere ai visitatori del Centro Espositivo Museale l'utilizzo dei servizi che verranno realizzati nell'area di sua proprietà: bar-tavola calda, biblioteca, aule convegni.

La Provincia
dott. Virginio Brivio

Il Comune
dott.ssa Antonella Faggi

Il Politecnico
prof. Adriana Baglioni



SINCERT

Lecco, li 5 dicembre 2007

P.zza Lega Lombarda, 4 Lecco, Italia Telefono 0341.295111 Fax 0341.295333 www.provincia.lecco.it

I PROGETTISTI
Ing. Pietro Francesco Canali
Arch. Raffaella Ferraro

PROGETTO PRELIMINARE
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA CON CALCOLO
SOMMARIO DELLA SPESA E PRIME INDICAZIONI PER LA
STESURA DEI PIANI DELLA SICUREZZA

REALIZZAZIONE CENTRO ESPOSITIVO MUSEALE
(COD. 0715)

Provincia di Lecco
Settore Patrimonio e Demanio
Servizi Progettazione - Manutenzione Fabbricati
Corso Matteotti, 3
23900 Lecco, Italia
Telefono 0341.295111
Fax 0341.295444



COMUNE DI LECCO
Allegato alla deliberazione N° 228
in data 09/10/08 della G.C.

1. PREMESSA

Le Amministrazioni del territorio provinciale Lecchese, in rapporto alle difficoltà legate alle ridotte dimensioni ed alle problematiche degli spazi espositivi esistenti, quali Villa Manzoni e Torre Viscontea, hanno attuato una politica espositiva incentrata su una serie di eventi di attrattiva locale.

L'esigenza di uno spazio in grado di accogliere mostre significative, di carattere itinerante, legate anche a circuiti Europei è diventata sempre più pressante, anche in rapporto alla necessità di affermare il ruolo di capoluogo della città di Lecco nelle dinamiche culturali della provincia, oltre alla volontà di attivare un nuovo indotto economico.

Dopo aver valutato possibili alternative, l'area individuata come la più idonea per la realizzazione del centro espositivo è risultata quella del Padiglione G. B. Sala che ospitava la maternità nella ex struttura ospedaliera di via Ghislanzoni.

La scelta di questo spazio, oltre che per valutazioni di carattere dimensionale, è risultata essere particolarmente interessante in quanto la struttura è attigua al nuovo polo universitario del Politecnico di Milano, ricavato sempre nell'area dell'ex ospedale, e quindi in un contesto culturale estremamente dinamico, oltreché in prossimità di tutti i servizi, in quanto ubicato nel centro cittadino.

Anche l'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST), finalizzato all'attuazione delle politiche regionali, prevede, fra gli obiettivi per la Provincia di Lecco, la realizzazione di un "Centro Espositivo Museale" nel capoluogo.

In data 01/08/2007 il Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione del Polo Universitario nell'area dell'ex Ospedale, ha previsto alcune modifiche all'Accordo siglato, tra le quali l'individuazione di un subcomparto da destinare al Centro Espositivo Museale.

A seguito delle verifiche tecniche ed economico-finanziarie svolte dalla Segreteria Tecnica nelle sedute del 06/09/2007 e del 13/09/2007, nella riunione del Collegio di Vigilanza in data 19/10/2007 sono state effettuate alcune rettifiche che hanno portato ad individuare il subcomparto B1 (ex maternità) come sede di detto Centro Espositivo Museale.

Poiché i tempi dell'iter procedurale tecnico-amministrativo per le modifiche all'Accordo di Programma non saranno di breve conclusione, è in fase di predisposizione un protocollo d'intesa tra la Provincia di Lecco, il Comune di Lecco e il Politecnico, al fine di poter avviare gli atti amministrativi e tecnici per la realizzazione della nuova iniziativa culturale.

2. INQUADRAMENTO STORICO

A partire dalla fine dell'800 l'esigenza di una struttura ospedaliera di maggiori dimensioni ha portato all'abbandono dell'esistente struttura, situata a palazzo Bovera, ormai insufficiente per le necessità della popolazione.

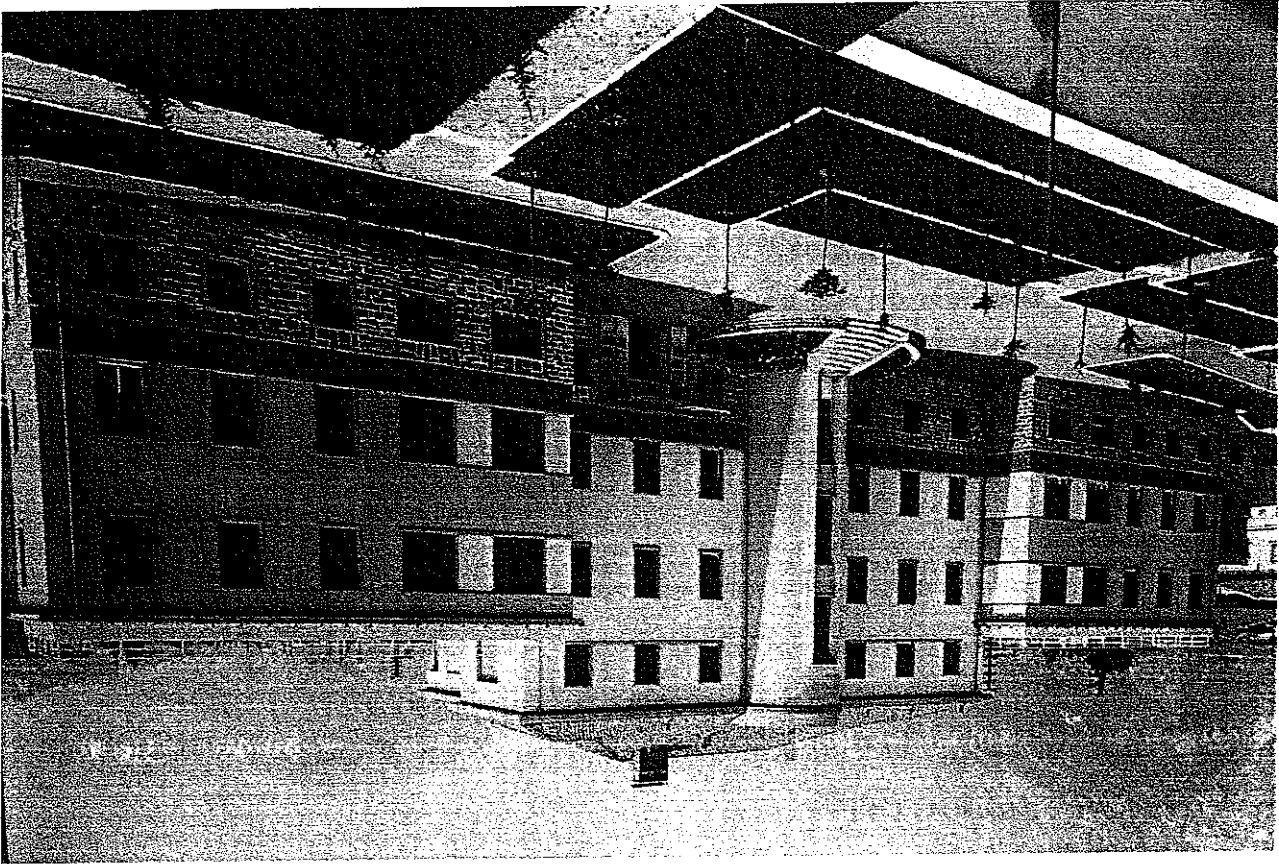
Il palazzo fu venduto al Comune di Lecco e diventò la sede del palazzo Municipale, e grazie al ricavato di detta vendita e alla realizzazione di diverse eredità fu costruito il nuovo nosocomio.

Già a partire dagli inizi del '900 si manifestò l'esigenza di ampliare le strutture e così su progetto degli Ingg. Arignoni e Ruggeri, negli anni 30 fu edificato il Padiglione G.B. Sala.

L'edificio ha subito modifiche rilevanti attorno agli anni '50/'60 che hanno alterato il rapporto dimensionale tra il blocco centrale e le due ali laterali.

Il soprizzo della struttura, con eliminazione dei terrazzi, ha notevolmente compattato i volumi rendendo meno dinamico la relazione tra i fronti dell'edificio.

L'edificio, come l'intera struttura ospedaliera è stata dismessa negli anni '90 con il trasferimento nel nuovo complesso di Via dell'Eremo; da allora l'edificio e l'area circostante sono in stato di abbandono.



Padiglione G.B. Sala - Fronte interno del nuovo reparto maternità (inizi anni '30)

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- INQUADRAMENTO URBANISTICO

- PRG Vigente:

L'immobile oggetto di intervento ricade in zona AP-1 – aree soggette ad Accordo di Programma Nuovo Polo Universitario (Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia n. 910 del 29/01/2003).
L'art. 21.6 delle N.T.A. del P.R.G., disciplina, mediante apposita normativa, le modalità di intervento nel comparto.

- Vincoli:

Il PRG vigente non individua nessun vincolo sull'area oggetto di intervento.

Con nota in data 05/03/2007 la Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia prescrive "la possibilità di ristrutturare il fabbricato preservando quelle caratteristiche riconducibili all'edilizia pubblica degli anni '30 e di un certo gusto razionalista, evidenziando il piacevole articolarsi dei volumi nella facciata di Via Ghislanzoni e nella facciata interna, questa caratterizzata dal corpo scale semicilindrico."

- INQUADRAMENTO CATASTALE

L'immobile oggetto di intervento è individuato al NCEU al mappale n° 836, fg 3 del Comune Censuario di Lecco di proprietà del Comune di Lecco.

4. LO STATO DI FATTO

Attualmente la struttura si presenta fortemente degradata soprattutto in rapporto al lungo periodo di non utilizzo e all'occupazione abusiva dell'intero stabile per alcuni mesi.
L'interno è fortemente frazionato in quanto oltre ad ospitare il reparto maternità, il piano seminterrato era occupato da una serie di ambulatori; tutta la struttura ha subito nel tempo continue modifiche interne per rispondere alle esigenze dei reparti ospedalieri.
Le aree esterne necessitano di interventi di pulizia e manutenzione, così come le facciate e la copertura.
L'accesso attuale è quello collegato alla portineria della vecchia struttura ospedaliera, attraverso viali interni e quindi l'edificio è attualmente privo di un accesso diretto da via Ghislanzoni.

5. INTERVENTI IN PROGETTO

L'immobile oggetto di intervento ha una superficie lorda complessiva di circa mq 4.000,00. In rapporto alle esigenze dimensionali della struttura espositiva, per cui mq 2.000,00 risultano sufficienti ed alle risorse economiche disponibili, si è scelto di intervenire stralciando dagli interventi interni una porzione di fabbricato.

Si è inoltre individuata una preliminare e indicativa suddivisione funzionale degli spazi interni, che sarà suscettibile di modifiche nelle successive fasi di progettazione, anche a seguito di rilievi di maggior dettaglio.

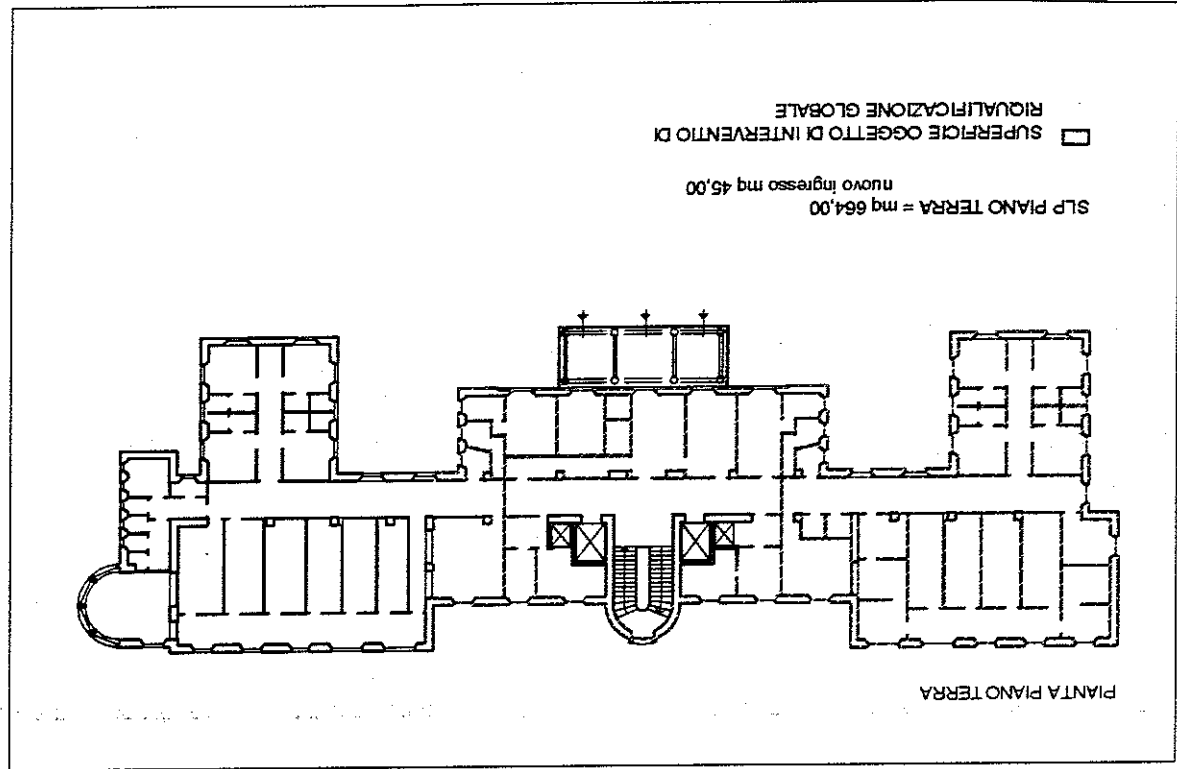
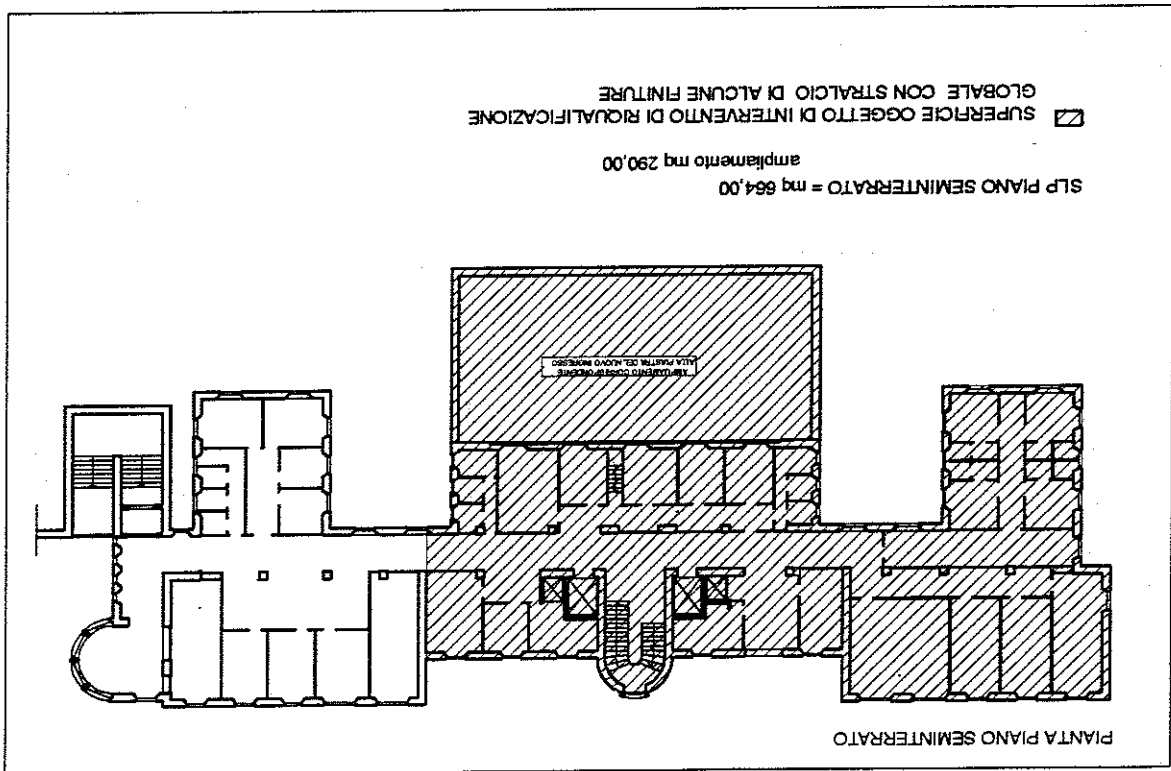
In riferimento a detta suddivisione funzionale gli spazi sono stati così definiti:

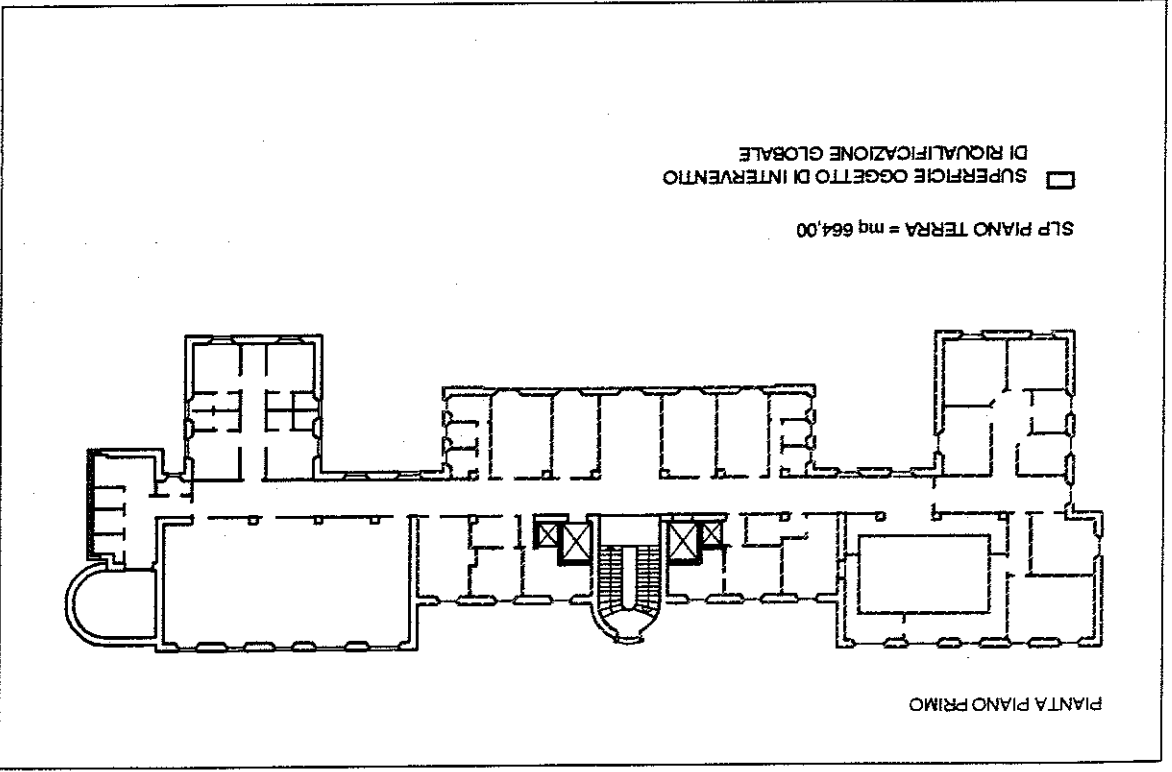
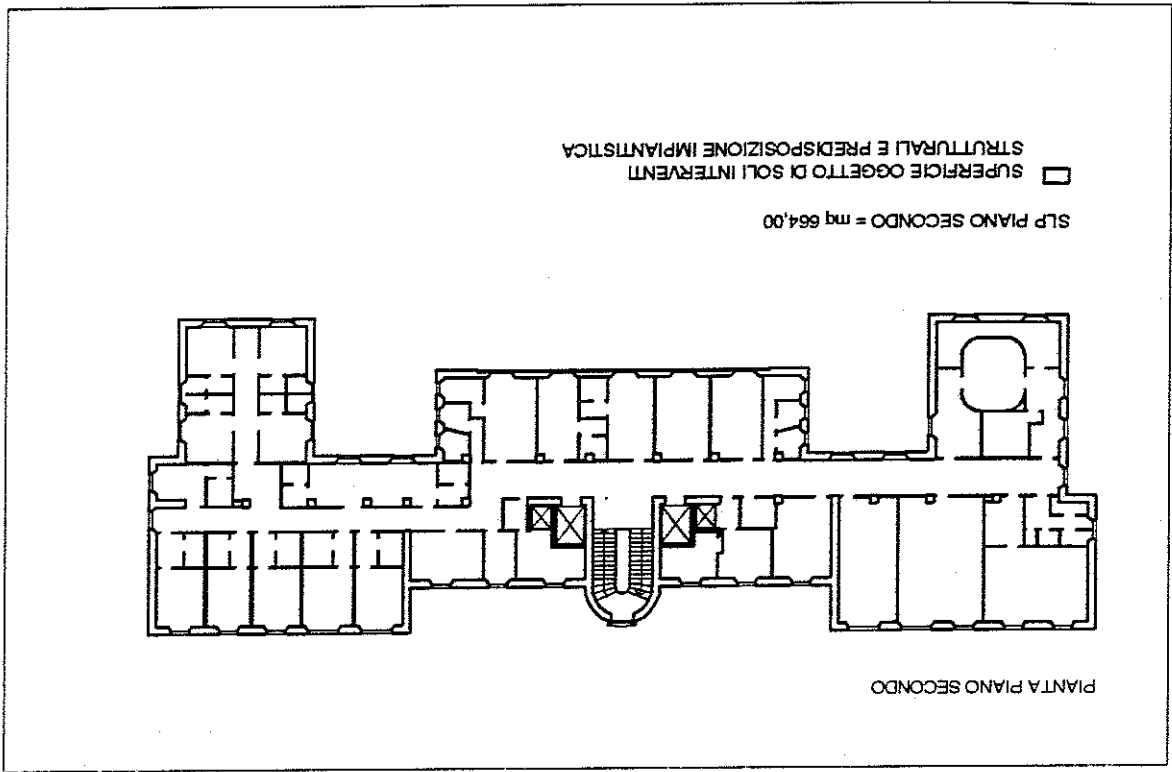
- spazio espositivo;
- vani complementari all'attività espositiva, intesi come vani destinati ad attività culturali connesse con l'attività espositiva quali laboratori, biblioteca, ecc;
- ingresso;
- vani accessori all'attività espositiva, intesi come vani di servizio quali uffici, servizi igienici, scale e ascensori, ecc;
- vani tecnici, intesi come vani in cui saranno ubicate le centrali tecnologiche ed impiantistiche della struttura espositiva;
- vani di servizio/depositi.

A titolo indicativo, a fronte di una superficie lorda di pavimento totale, comprensiva degli ampliamenti, pari a mq. 2.327,00, per ciascuna delle destinazioni d'uso sopra individuate, corrispondono in questa fase progettuale, le seguenti superfici lorde di pavimento:

- spazio espositivo	mq.	910,00
- vani complementari all'attività espositiva	mq.	317,00
<hr/>		
	mq.	1.227,00
- ingresso	mq.	120,00
- vani accessori all'attività espositiva	mq.	470,00
- vani tecnici	mq.	130,00
- vani di servizio/depositi	mq.	380,00
<hr/>		
	mq.	1.100,00

INDIVIDUAZIONE TIPOLOGIA INTERVENTI





In riferimento a questa premessa il progetto si articola su diversi livelli:

Interventi di manutenzione:

Poiché, come già precisato, le facciate dell'immobile risultano vincolate, le stesse saranno oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione, così come la copertura.

Detti interventi, che interesseranno l'intero edificio in quanto funzionali all'immagine della nuova struttura espositiva, consistono nella pulizia delle parti in pietra e in laterizio, nella sigillatura delle fessure e nella ristilatura dei giunti, nel consolidamento e nella ricostruzione delle cornici ammalorate e della gronda e nella tinteggiatura delle parti trattate ad intonaco.

Gli interventi in copertura prevedono la rimozione del manto esistente, la posa di cobente, la posa di un nuovo manto di copertura e la realizzazione delle lattonerie.

Da ultimo è prevista la sostituzione dei serramenti e delle tapparelle esistenti mediante la posa di serramenti a taglio termico, con doppi vetri del tipo bassoemissivo, dei cassonetti e delle tapparelle.

Nella porzione di fabbricato non oggetto di intervento, si ipotizza esclusivamente la sostituzione delle tapparelle.

Interventi strutturali:

Da un'analisi sullo stato di fatto è risultato che i solai sono in latero-cemento gettati in opera ed armati con ferri lisci; le luci dei solai raggiungono m. 8,00 e la struttura non risponde né dimensionalmente né qualitativamente alle normative vigenti, inoltre i carichi di esercizio indotti dalla nuova destinazione d'uso sono superiori a quelli previsti in fase di progettazione ed applicati durante tutto il periodo di utilizzo del fabbricato.

Per quanto riguarda le strutture verticali dalle prime indagini è emerso che i pilastri sono in cemento armato, mentre le murature perimetrali sono in pietra al piano seminterrato e in mattoni pieni agli altri piani.

L'edificio è privo di interrato ed è stato, per il momento, impossibile definire la tipologia delle fondazioni.

Il consolidamento delle strutture non potrà quindi prescindere da una precisa campagna di indagini per la verifica della composizione dei solai e delle strutture verticali, al fine di valutare gli interventi strutturali idonei per incrementarne il sovraccarico utile a valori propri alla nuova destinazione d'uso, circa 500/600 Kg/mq.

Una prima valutazione induce ad ipotizzare la realizzazione di una maglia strutturale in acciaio, composta da colonne e travi, da affiancare all'esistente, sulle quali scaricare travi secondarie, in grado di ridurre la luce strutturale dei solai esistenti e quindi le sollecitazioni sui materiali che li compongono oltre che la deformazione dei solai stessi.

A questo intervento di tipo globale, si affiancheranno interventi puntuali finalizzati all'eliminazione di problemi specifici.

Un intervento di consolidamento statico delle dimensioni sopra indicate, non può non considerare valutazioni sulla resistenza della struttura a sollecitazioni orizzontali di tipo sismico ed introdurre elementi resistenti anche per questa tipologia di carichi.

Interventi 1° lotto:

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione degli spazi ed al loro adeguamento tecnologico per rispondere alle nuove esigenze funzionali.

Il 1° lotto, oggetto della presente progettazione preliminare, prevede la sistemazione del piano terra e del piano primo e di parte del piano seminterrato, di cui è previsto un ampliamento in corrispondenza del sedime della piastra su cui è realizzato il nuovo ingresso.

Gli interventi al piano secondo comprendono esclusivamente le demolizioni, gli interventi strutturali e le predisposizioni impiantistiche, ma in questa fase viene mantenuto al rustico.

Il piano seminterrato verrà destinato a vani di servizio/depositi, vani tecnici, vani accessori all'attività espositiva e vani complementari all'attività espositiva, il piano terra oltre all'ingresso e a vani accessori all'attività espositiva, sarà destinato a spazio espositivo, così come il piano primo.

L'edificio verrà dotato di ascensori ad uso esclusivo del pubblico e, separatamente, di ascensori/montacarichi per le opere e per il personale, senza interferenza con le sale espositive, utilizzando i vani corsa già presenti.

E' previsto il recupero della scala esistente per il collegamento verticale, mentre verrà realizzato all'esterno del sedime del fabbricato il blocco scale di sicurezza.

Detta scala verrà ingabbiata in una quinta semitrasparente in modo da mitigarne l'impatto visivo, la quinta, per motivi di continuità estetica, si armonizzerà nella forma e nella soluzione tecnologica con quelle previste nell'adiacente edificio del Politecnico.

La dotazione impiantistica dell'edificio viene riproposta ex novo, in quanto nulla è recuperabile dell'esistente.

Impianti di climatizzazione e idrico-sanitari

Il nuovo impianto di climatizzazione, data la destinazione d'uso prevista, dovrà essere esteso a tutto il complesso, depositi compresi, e dovrà consentire regolazioni differenziate, in base ai dati di temperatura e umidità rilevati, ad ogni singolo piano.

Da un'analisi preliminare, stimata su circa mq. 2.000,00 di intervento, si è valutato che:

- il nuovo impianto di riscaldamento, la cui potenza termica è stata stimata in circa 300 Kw, sarà costituito da un gruppo termico con caldaie a condensazione e da un bollitore ad alta efficienza a servizio dell'acqua calda ad uso sanitario, alimentato a gas metano;
- L'impianto di raffrescamento degli ambienti sarà invece costituito da un gruppo frigorifero da 400 Kw, da esterno e posizionato in prossimità dell'edificio.

Il sistema di riscaldamento/condizionamento sarà a tutt'aria e i circuiti di distribuzione correranno all'intradosso dei solai, i terminali, poiché non è previsto il controsoffitto, saranno del tipo "da canale", con montaggio diretto sul canale di distribuzione.

Per i servizi igienici verranno utilizzati radiatori dotati di valvole termostatiche e, ove richiesto dalle norme, si proverà ad installare idoneo impianto di estrazione.

Per il trattamento dell'aria saranno previste n. 2 U.T.A. le cui caratteristiche consentono:

- Il pretrattamento dell'aria esterna,
- Il controllo dell'aria ambiente,
- Il recupero di calore tra aria esterna ed espulsione,
- La miscela tra ripresa ed immissione,
- Il controllo dell'umidità.

Impianto idrico sanitario e antincendio

L'impianto idrico sanitario utilizzerà il collegamento alle reti di adduzione e scarico esistenti, il cui collegamento andrà verificato in base alle nuove utenze, ma, da una stima sommaria, risultano inferiori rispetto a quelle precedentemente insediate.

Le nuove reti di distribuzione e smaltimento saranno eseguite conformemente alla normativa vigente.

Il fabbricato sarà dotato di impianto antincendio a idrante, composto da colonne montanti che alimentano cassette UNI45 da incasso.

La colonna di alimentazione sarà allacciata alla rete esterna esistente.

Impianti elettrici ed affini

L'impianto elettrico previsto all'interno del presente progetto è costituito da:

- Nuovo impianto distribuzione F.M., luce e luce d'emergenza;
- Elettrocodotti (blindosbarra) per la distribuzione F.M.;
- Impianto videoterminali e cablaggio;
- Nuovi impianti luce e F.M. vari tecnici;
- Quadro elettrico generale e sottogruppi di piano;
- Impianto di terra.

E' previsto l'impianto antintrusione e di videosorveglianza, progettato in modo da consentire un costante monitoraggio di tutti gli ambienti interni e di parte degli esterni.

Tra gli impianti previsti vi sarà la rete di rivelazione fumi in ogni locale.

La rete di distribuzione impiantistica sarà "a vista", lungo i solai dei vari piani e sarà integrata con la predisposizione della struttura espositiva caratterizzata da un sistema di quinte verticali e agganciate a soffitto mediante binari, sistema estremamente flessibile che permette, anche nei casi di esposizione di dimensioni ridotte, di delimitare gli spazi e i percorsi.

Il sistema di quinte è inoltre funzionale alla risoluzione dei problemi legati alla presenza di pareti interamente finestrate che limitano notevolmente le superfici espositive, e che, in quanto immobile vincolato, non possono essere murate se non per esigenze legate a specifiche normative, quali ad esempio quella di prevenzione incendi (rif. zona scala esterna di sicurezza). I binari potranno essere anche di supporto al sistema di illuminazione panoramica, e sono dotati di predisposizioni atte alla realizzazione dell'illuminazione toporamica delle singole esposizioni. L'arredamento e le strutture espositive sono escluse dal quadro economico del presente progetto preliminare.

Per quanto attiene a valutazioni in merito alle norme nazionali e regionali sul contenimento dei consumi energetici (D.Lgs 311/06 e Dgr 5018/2007 e s.m.i.), si da atto, da un lato, che l'intervento interessa un bene vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004 (codice dei Beni Culturali) e quindi escluso dall'applicazione della norma di cui sopra, dall'altro, che maggiori valutazioni potranno essere condotte in sede delle successive fasi di progettazione.

Realizzazione nuovo ingresso:

L'esigenza di svincolare completamente il Centro Espositivo dall'area di competenza del Politecnico e che ingloba l'originario accesso all'ex complesso ospedaliero, ha posto il problema dell'ingresso alla nuova struttura.

Dall'analisi della documentazione storica è emerso che all'epoca della sua realizzazione l'edificio aveva un accesso diretto dall'attuale via Ghislanzoni. Il ripristino dell'accesso da via Ghislanzoni ha posto tuttavia il problema del raccordo della quota della strada con quella del nuovo ingresso all'edificio.

A seguito di valutazioni di soluzioni alternative tra l'accesso alla quota del piano terra o alla quota del piano seminterrato, si è optato per l'ingresso dal piano terra, in quanto sicuramente di maggiore agio e visibilità, mediante la realizzazione di una piastra a cui accedere tramite due rampe scala ed un percorso per disabili.

Il progetto preliminare prevede che il nuovo ingresso, in oggetto rispetto alla facciata, sarà costituito da un corpo a doppia altezza, in vetro trasparente e struttura metallica. La scelta di creare un corpo esterno al fronte del fabbricato è dettata dalla necessità di realizzare un filtro rispetto all'altro dove sono localizzati le casse, il guardaroba ed i percorsi espositivi, spazio che non è stato possibile ricavare all'interno della sagoma dell'immobile in quanto vincoli strutturali e dimensionali non lo consentono.

6. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

Lavori (compresi oneri della sicurezza)	
---	--

IMPIANTI:	
impianto elettrico	€ 350,000.00
impianto idrico/antincendio	€ 100,000.00
impianto meccanico	€ 360,000.00
ascensori	€ 160,000.00
assistenza murarie agli impianti (30%)	€ 290,000.00

STRUTTURE	€ 800,000.00
------------------	--------------

NUOVO INGRESSO	€ 200,000.00
-----------------------	--------------

Demolizioni, fornitura serramenti, scala esterna, opere di finitura edile	€ 1,300,000.00
---	----------------

Opere sull'intero complesso	€ 380,000.00
-----------------------------	--------------

TOTALE LAVORI	€ 3,940,000.00
----------------------	----------------

Somme a disposizione	
IVA 10%	€ 394,000.00
Spese tecniche e incentivo di progettazione	€ 350,000.00
Acquisizione area	€ 1,700,000.00
Imprevisti, ecc	€ 16,000.00

TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 2,460,000.00
------------------------------------	----------------

TOTALE 1° FASE (intervento su tre piani per mq 2,000,00)	€ 6,400,000.00
---	----------------

ESCLUSIONI

Za scala esterna	€ 60,000.00
sistemazioni esterne	€ 100,000.00
allestimenti, compresa progettazione	€ 350,000.00
arredi	€ 150,000.00
TOTALE ESCLUSIONI	€ 660,000.00

7. PRIME INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DELLA SICUREZZA

(D. Lgs. 494/1996 s.m.l.)

Gli interventi di riqualificazione degli spazi e di adeguamento funzionale e tecnologico del Padiglione G.B. Saba, che ospitava la maternità nella ex struttura ospedaliera di via Ghislanzoni, per la realizzazione di un centro espositivo museale, sono tali da rientrare nell'applicazione della normativa relativa ai cantieri temporanei (D. Lgs. 494/1996 e s.m.l.).

In particolare il numero di uomini - giorno preventivato risulta essere superiore al limite di 200 previsto dalla normativa, come di seguito dimostrato in base ai seguenti calcoli:

Determinazione del numero uomini-giorno, presunto

- importo totale lavori, come risultante dal calcolo sommario di spesa € 3.940.000,00

- percentuale media complessiva della mano d'opera, per le lavorazioni generali e specialistiche previste in progetto 40%

- importo presunto, complessivo, dell'incidenza della mano d'opera, sulla base della percentuale indicata € 2.576.000,00

- costo medio giornaliero delle maestranze del settore edile: Operario

Costo orario	
Operario specializzato, carpentiere, muratore, ferraiolo, autista	€ 32,49
Operario qualificato, aiuto carpentiere, aiuto muratore	€ 30,51
Manovale specializzato, operario comune	€ 27,76
Valore Medio (paga oraria media)	€ 30,25

Ore di lavoro medie previste dal CCNL N. 8

Costo medio di un uomo giorno (Paga oraria media X 8 ore) = 30,25 x 8 = €/gg 242,00

- numero di uomini-giorno complessivamente risultante per il cantiere in esame: 2.576.000,00 / 242,00 = n. 10.644,63

In base alle considerazioni sopra esposte, si ritiene quindi che ricorrano le condizioni di applicazione del D.Lgs. 494/96 e quindi l'obbligo di individuare un coordinatore per la sicurezza nelle fasi di progettazione e di esecuzione e di predisporre il piano di coordinamento e sicurezza del cantiere.

IL PRESIDENTE
F.to dott.ssa Antonella Faggi

IL SEGRETARIO GENERALE REGG.
F.to dott. Flavio Polano

Il sottoscritto Segretario Generale Regg. , visti gli atti d'ufficio

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- è pubblicata oggi, in base all'art. 124 del T.U.E.L. n. 267/2000, all'Albo Pretorio e vi resterà affissa per 15 giorni consecutivi;

- ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. n. 267/2000 è stata comunicata ai Sigg.ri Capogruppo Consiliari, ed è stata messa a disposizione dei Sigg.ri Consiglieri mediante deposito presso la Segreteria Comunale;

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U.E.L. n. 267/2000;

- è stata comunicata al Prefetto in quanto trattasi di deliberazione di cui all'art. 135 del T.U.E.L. 267/2000.

15 OTT. 2008

Lecco,
F.to IL SEGRETARIO GENERALE REGG.

DOTT. FLAVIO POLANO

- è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3°, del T.U.E.L. n. 267/2000.

Lecco,
IL SEGRETARIO GENERALE REGG.