



AGENZIA DEL DEMANIO

EX AULA BUNKER, COMO (CO), VIA AL BASSONE – COB0331 PROPOSTA DI INTERVENTO

| | |
|---------------------------------------|---|
| Denominazione Immobile: | Comune di Como - Scheda COB0331 "Ex Aula bunker" |
| Indirizzo: | Via Al Bassone, Como (CO) |
| Motivo proposta di intervento: | Il piano di razionalizzazione prevede la rifunzionalizzazione dell'immobile COB0331 "Ex aula bunker" di Via Al Bassone e la successiva riallocazione della Motorizzazione Civile di Como, attualmente sita presso l'immobile FIP COB028501 di Via Mariano Tentorio. |



Sommario

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Premessa Generale..... | 3 |
| 2 | Disponibilità dell'area | 3 |
| 3 | Localizzazione dell'intervento | 4 |
| 3.1 | Inquadramento generale..... | 4 |
| 3.2 | Inquadramento catastale | 4 |
| 3.3 | Inquadramento urbanistico..... | 5 |
| 4 | Stato di fatto..... | 6 |
| 4.1 | Descrizione dell'area di intervento | 6 |
| 4.2 | Tipologia strutturale, impiantistica e destinazione degli spazi | 6 |
| 4.3 | Relazione fotografica..... | 7 |
| 4.4 | Analisi dello stato di fatto..... | 13 |
| 5 | Proposta progettuale | 13 |
| 5.1 | Descrizione dell'intervento e criteri di progettazione | 13 |
| 5.2 | Descrizione degli spazi di progetto | 14 |
| 6 | Calcolo sommario dell'intervento | 14 |

1 Premessa Generale

Tale documento riguarda la proposta di rifunzionalizzazione del compendio immobiliare denominato “Ex Aula Bunker” sito a Como in via Al Bassone. Detta proposta è finalizzata al trasferimento della sede della motorizzazione civile di Como sita in via Mariano Tentorio n. 21, e l'accorpamento del personale dell'ufficio di Lecco.

Tale proposta è redatta sulla base del quadro esigenziale trasmesso dal Ministero Infrastrutture e Trasporti – Dipartimento per i Trasporti, la Navigazione, gli Affari Generali e il Personale – Direzione Generale Territoriale del Nord Ovest – Sede di Milano.



Figura 1 - Individuazione cartografica dei compendi oggetto del piano di razionalizzazione.

2 Disponibilità dell'area

Trattasi di un compendio di proprietà del Demanio dello Stato, sito nella periferia di Como in via Al Bassone, in prossimità del carcere del Bassone.

L'immobile in oggetto è stato realizzato nell'anno 1985, in seguito a procedura espropriativa da parte del Ministero dei Lavori Pubblici – Provveditorato Regionale alle OO.PP. per la Lombardia. Il Decreto definitivo di esproprio n° 10300 emanato dal Prefetto di Como in data 26/11/1986 è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 18/06/1987 Registro generale n. 10054 e Registro Particolare n. 7300.

L'immobile è stato realizzato per ospitare i maxi processo alla mafia, tuttavia all'interno dello stesso non si è mai concluso alcun processo.

L'aula bunker di Como è stata realizzata secondo il progetto approvato dal C.T.A. del Provveditorato alla OO.PP. Lombardia, i cui lavori di realizzazione si sono eseguiti e conclusi in data 19.12.1985.

Con verbale di consegna provvisorio del 13.03.1986 il bene in questione veniva consegnato provvisoriamente al comune di Como, che a sua volta, consegnava le chiavi al presidente del Tribunale Ordinario di Como. Detta consegna aveva carattere di provvisorietà, al fine di consentire lo svolgimento del processo penale il cui inizio era previsto per il giorno 14.03.1986.

In data 23.12.2014, con verbale di assunzione in consistenza prot. 2014/1946, la Direzione Regionale Lombardia provvedeva ad assumere nella consistenza dei beni patrimoniali dello Stato il bene di cui trattasi. Il bene è allibrato al numero di scheda COB0331.

3 Localizzazione dell'intervento

3.1 Inquadramento generale

Area demaniale ubicata nel Comune di Como in via Al Bassone, in zona periferica caratterizzata da insediamenti industriali produttivi e vicina al carcere del Bassone.



Figura 2 - Foto aerea e individuazione cartografica del compendio oggetto d'intervento.

3.2 Inquadramento catastale

Il compendio demaniale in oggetto è identificato al N.C.T. della provincia di Como: Foglio logico 4 fisico 7 sezione di Albate mappali: 4434-4558-4559-5781-4511-939-1863-1864.

La superficie del compendio, come risultante dalle visure dei mappali censiti al catasto terreni, è pari a mq 9.865.

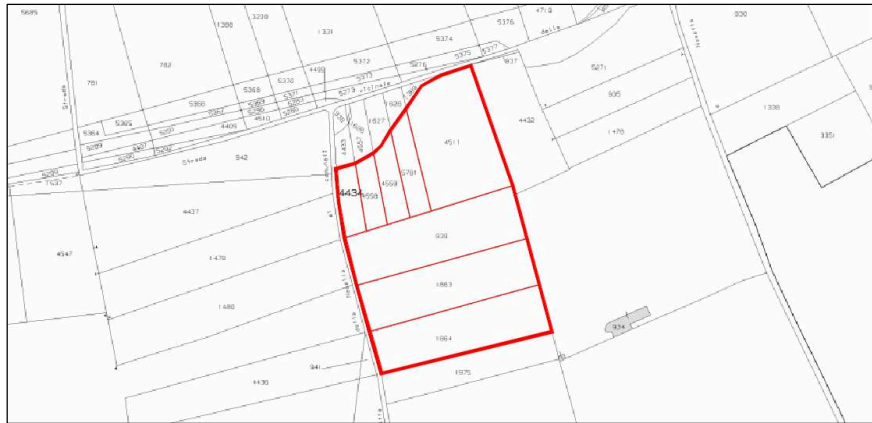


Figura 3 - Estratto di mappa catastale con individuazione del compendio oggetto d'intervento.

3.3 Inquadramento urbanistico

Ai sensi del P.G.T. vigente nel Comune di Como – Variante del 2016, approvata con D.C.C. n.64 dell'11/07/2016, secondo il Piano dei Servizi – Tav. 1.4 “Carta dei servizi esistenti e di progetto” – il compendio è ricompreso nei *Servizi Esistenti – Servizi Comunali: Attrezzature di interesse comunale*.

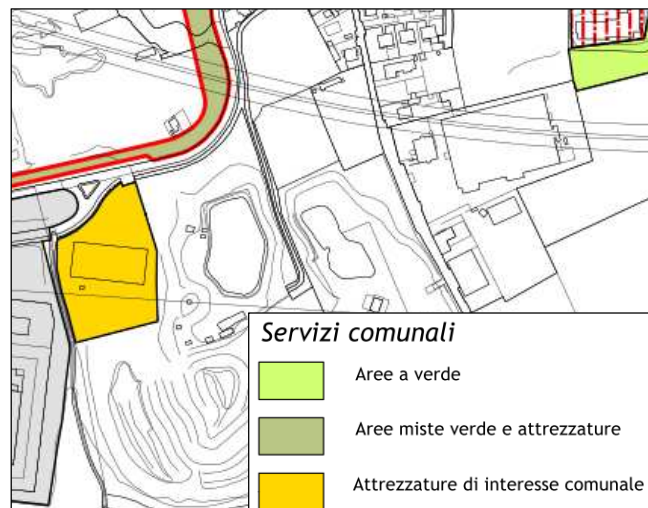


Figura 4 - Estratto del P.G.T. – Piano dei servizi – Comune di Como

Secondo il Piano delle Regole – Tav. 15.4 “Carta della conformazione dei suoli insediati” – il compendio è ricompreso nella: *La città esistente da valorizzare (CV) CV1 Costruito urbano da valorizzare (art. 45)*. È prevista, inoltre, a nord dell'area, una *fascia di rispetto della viabilità principale (art. 58)*.

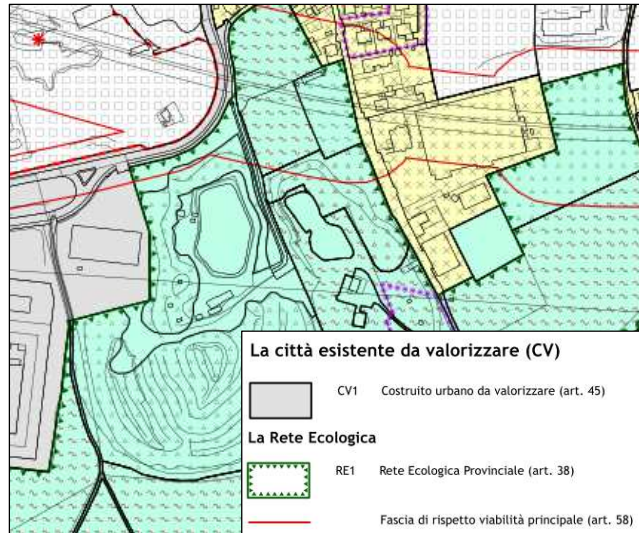


Figura 5 - Estratto del P.G.T. – Piano delle regole – Comune di Como

Secondo il Piano delle Regole – Tav. 10.4 “Carta della fattibilità geologica” – il compendio è ricompreso nella *Classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni*, così disciplinate: zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'uso a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. Nello specifico l'area è classificata *3.h: Aree con riporti di materiale; aree colmate*.

4 Stato di fatto

Il bene oggetto d'intervento è un capannone che si eleva ad un unico piano fuori terra, presente pianta pressoché rettangolare, oltre ad un'ampia area esterna.

Il capannone risulta edificato intorno alla metà degli anni '80 dal Provveditorato alle Opere Pubbliche allo scopo di ospitare un maxi processo contro la mafia.

4.1 Descrizione dell'area di intervento

L'immobile in oggetto si trova a breve distanza dal carcere Bassone e non lontano dall'uscita dell'autostrada A9 che collega Milano a Como ed alla Svizzera.

Essendo in posizione periferica risulta facilmente raggiungibile anche dai centri limitrofi e non presenta particolari problematiche di accesso e sosta dei mezzi di media-grande dimensione che potrebbero effettuare le prove e revisioni previste da normativa.

Attualmente l'edificio è inserito in un area che copre circa 8.900 mq, da verificare con quanto riportato complessivamente nelle visure catastali.

4.2 Tipologia strutturale, impiantistica e destinazione degli spazi

L'immobile è dotato di struttura portante in cemento armato prefabbricato e muri di tamponamento in blocchi di cemento.

La copertura del fabbricato in oggetto ha un'altezza massima di circa 9,30 m al colmo della falda più alta e di circa 6 al colmo della falda più bassa. Sono presenti canali di gronda in materiale metallico.

Internamente il pavimento è realizzato in battuto di cemento ed ha infissi in ferro.

Gli ambienti interni hanno controsoffittatura in cartongesso.

Gli impianti presenti, di cui non è stato verificato il funzionamento, sono:

- Impianto di riscaldamento e raffrescamento con *fancoil*;
- impianto antincendio con bocchette ed estintori;
- impianto elettrico;

Il corpo di fabbrica presenta un vano centrale più alto in cui trova sede l'aula bunker del tribunale, nei lati lunghi ospita delle celle a vista sull'aula, necessarie per l'alloggio dei detenuti in attesa di giudizio.

Lungo i lati dell'aula sono presenti dei vani, aventi altezza inferiore, separati tra loro e destinati da un lato alle camere da letto con bagno interno per i giudici, dall'altro alle sale per i detenuti. Tali locali sono collegati direttamente all'aula da due porte poste di fianco al banco del giudice.

4.3 Relazione fotografica

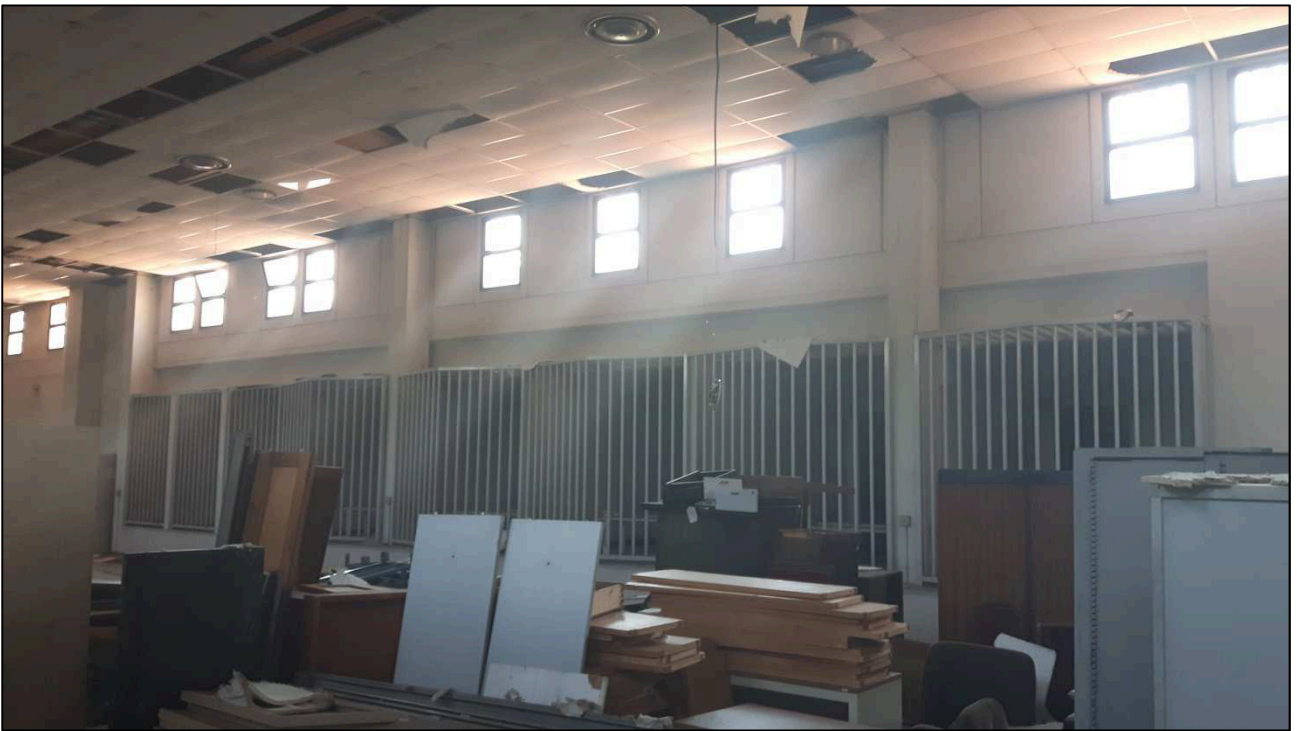
Di seguito la documentazione fotografica dello stato di fatto degli esterni e degli spazi interni:

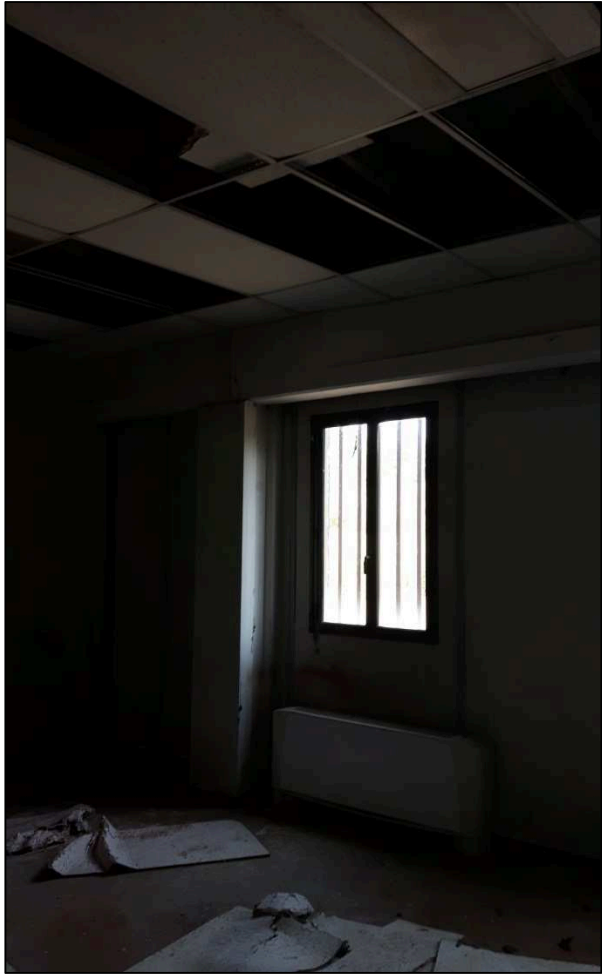












4.4 Analisi dello stato di fatto

Lo stato manutentivo/conservativo del cespite è pessimo, in considerazione del fatto che non è praticamente mai stato utilizzato.

L'area esterna invece, con pavimentazione in asfalto, si presenta in mediocri condizioni manutentive mentre le porzioni non asfaltate presentano abbondante vegetazione incolta.

Nel 2015 sono stati completati i lavori di rimozione delle lastre di copertura in cemento-amianto e sono state poste in opera delle lastre di copertura in fibrocemento.

L'immobile, a causa del mancato utilizzo per anni, necessita di lavori di ristrutturazione e di adeguamento, in quanto sono presenti infiltrazioni di acqua dalla copertura con notevoli incrinature e lesioni in molti ambienti dell'immobile, probabilmente dovute ad un cedimento di una parte di fondazione per effetto dell'acqua.

Per il calcolo della superficie si considererà quella lorda del fabbricato e la superficie ragguagliata dell'area cortilizia.

Fabbricato = mq 1890

Area cortilizia = mq 7010

5 Proposta progettuale

5.1 Descrizione dell'intervento e criteri di progettazione

La soluzione di riqualificazione proposta e sviluppata su unico piano fuori terra, riprende la superficie lorda in pianta dell'edificio esistente mantenendo le pareti perimetrali con aggiunta di sistema a cappotto esterno e regolarizzazione delle aperture esistenti limitando il più possibile la creazione di ulteriori aperture nei pannelli prefabbricati presenti.

Per quanto riguarda il volume, è previsto un modesto incremento nella parte dedicata alla zona delle revisioni.

Verrà mantenuta la struttura portante provvedendo alla partizione degli spazi interni con pareti e controsoffitto in cartongesso; verranno rifatti completamente gli impianti termico, idrico, antincendio ed elettrici con apposizione in copertura di un impianto fotovoltaico orientato a sud e di potenza 120 kwp.

Gli infissi esterni saranno completamente sostituiti con altri a risparmio energetico, la zona centrale dedicata allo spazio lavoro-deposito pratiche-front office sarà a tutta altezza ed illuminata-areata con un sistema di finestrate fino a quasi livello copertura e sistema di apertura motorizzata a comando.

L'archivio, di dimensione 391 mq e soppalcato in alcune parti, sarà anch'esso a tutta altezza e illuminato-areato con un sistema di aperture automatico predisposto per permettere una buona reazione contro gli incendi.

Le aree esterne saranno in buona parte sistemate e adeguatamente rifunzionalizzate per permettere il transito di mezzi pesanti.

5.2 Descrizione degli spazi di progetto

Si riportano di seguito le caratteristiche della soluzione progettuale:

- n. 58 posti auto, eventualmente ampliabili;
- piazzale per esami motocicli delle dimensioni di 81,5x27 metri;
- realizzazione dell'area per le revisioni di dimensione 14,30x30 metri;
- ingresso con zona ristoro per 45 metri quadrati;
- n. 45 postazioni di lavoro di cui 3 per responsabili per circa 610 metri quadrati;
- n. 12 postazioni front-office con spazio retrostante ad uso deposito temporaneo (pratiche lavorate da archiviare/in lavorazione);
- 5 postazioni lavoro pratiche front-office;
- spazio utenza da 55 posti per 80 metri quadrati;
- spazi ad uso archivio per complessivi 391 metri quadrati, eventualmente soppalcabili;
- aula esami da 25 posti per 60 metri quadrati e sala d'attesa con 16 posti per 34 metri quadrati;
- blocco costituito da 4 servizi igienici complessivi uomo/donna ad uso dipendenti;
- blocco costituito da 6 servizi igienici complessivi uomo/donna, di cui 1 per disabili, ad uso utenza esterna;
- Servizi igienici/spogliatoio ad uso dipendenti dell'area revisioni;
- stanza ced;
- sala ristoro dipendenti di 20 metri quadrati;
- sala riunioni di 21 metri quadrati.

Come già riportato in premessa, l'obiettivo progettuale è finalizzato alla trasformazione di un immobile non più funzionale alle esigenze del Ministero della Giustizia, permettendo altresì una razionalizzazione dei costi inerenti le locazioni passive in capo al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Di fatto, gli interventi da realizzare dovranno garantire il raggiungimento degli obiettivi posti nel Piano di Razionalizzazione del compendio in esame, al fine di garantire un utilizzo dell'immobile, come precedentemente specificato.

6 Calcolo sommario dell'intervento

Il calcolo sommario dell'intervento di rifunzionalizzazione è stato determinato sulla base dei "prezzi tipologie edilizie DEI 2014" ipotizzando un costo parametrico di ristrutturazione pari ad €/mq 1.040 (diminuito causa conformazione tipologica standard e non complessa dell'edificio rispetto al prezzo di cui alla scheda D12 del DEI) ed un costo parametrico per le aree esterne pari ad € 30/mq (rimodulato causa minor incidenza delle attività previste rispetto al prezzo di cui alla scheda H3 del DEI) per complessivi 2.118.900,00 euro compresi oneri alla sicurezza.