Comune di Dosolo
Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Premessa

L'emergenza epidemiologica da Covid-19 ha colpito duramente il nostro piccolo territorio comunale, sia in termini sanitari che sociali. Una piccola realtà che basa la sua quotidianità sul dialogo, la condivisione, la ripetitività delle azioni ed il rapporto umano, diretto tra le persone; una comunità unità, la cui forza è il legame con il proprio territorio.
In questi mesi tutto questo è venuto a mancare e questo vuoto è stato percepito da tutti, per qualcuno in modo indiretto e per molti altri, soprattutto nelle fasce deboli, è stato accusato maggiormente.
Un territorio che già prima dell'emergenza epidemiologica, dal punto di vista sociale, del lavoro e conseguentemente di qualità della vita, stava subendo un lento declino.
Risulta pertanto fondamentale stimolare anche mediante progetti di recupero e rifunzionalizzazione la rigenerazione del territorio stesso come azione prioritaria, in questo caso, non solo per la riduzione del consumo suolo, ma per l'incremento di servizi/attività legati alla persona, al mantenimento di condizioni socioeconomiche dignitose per la fasce di popolazione in difficoltà ed al recupero dei rapporti di socialità e condivisione tra le persone, rivolti con maggiore attenzione alle fasce deboli (anziani e giovani).

Il progetto che si intende candidare riguarda il recupero e la rifunzionalizzazione dell'edificio di proprietà comunale sito nella frazione di Villastrada che era adibito ad ex scuole elementari. Si prevede di realizzare un progetto di recupero complessivo che possa essere eventualmente suddiviso in lotti funzionali indipendenti.

Il Contesto

La frazione di Villastrada nel Comune di Dosolo è quella posta più a nord del territorio.
In passato era il centro abitato "nobile" del comune in quanto era abitata da famiglie borghesi e proprietari terrieri.
Ancora oggi è riconoscibile questo segno distintivo guardando alcune abitazioni poste sulla via principale della frazione, nel tetro sociale e nel piccolo castello ora abitazione.
Era presente l'edificio scolastico che ospitava la scuola dell'infanzia e la scuola primaria e nel quel venivano anche i ragazzi delle frazioni vicine di altri comuni.
Erano presenti numerose attività economiche, commerciali e piccole fabbriche di legname, alcune di queste ancora presenti, che rendevano la piccola frazione un punto strategico per il territorio e per le frazioni nord del comune di Viadana.
Col passare degli anni questa vitalità si è andata pian piano spegnendo a causa della chiusura di qualche attività, dell'ufficio postale, al cambio delle prospettive di vita delle famiglie, alla mancanza di lavoro ma anche a quel ricambio generazionale mancato che ha portato la frazione a perdere la propria identità, la propria vita sociale e culturale oltre che economica.
Attualmente la frazione è abitata per la maggior parte da persone anziane, famiglie straniere, vi sono numerose case disabitate e di conseguenza poco curate e le poche attività rimaste resistono per la loro conduzione famigliare che si tramanda con le generazioni.
L'edificio è stato utilizzato interamente come scuola dalla sua costruzione sino ai primi anni '90; ospitava la scuola materna ed elementare.
Oggi risulta occupato per circa metà del piano terra dalla scuola dell'infanzia che ospita circa una 20 di bambini provenienti dai territori limitrofi e dal comune.
La rimanente parte del piano terra e tutto il piano primo sono attualmente in disuso, utilizzata per lo più come magazzino/deposito di materiale non più utilizzato.
Sino a qualche anno fa nell'ala opposta all'asilo era presente il piccolo ufficio postale e una sezione dell'asilo nido.

Lo stato dei luoghi

L'edificio scolastico risalente ai primi anni del '900 richiama planimetricamente e nei prospetti l'architettura imponente e ripetitiva di quel periodo, ripresa successivamente anche negli edifici del Ventennio. Si sviluppa su due piani fuori terra, di cui il primo rialzato, ed un sottotetto accessibile mediante botola.
La disposizione interna è molto rigida scandita da grandi stanzoni con altezza imponente e corridoio di collegamento.
Unico movimento prospettico sul retro del fabbricato che fuoriesce dal parallelepipedo è caratterizzato dal blocco dei servizi igienici.
Adiacente al fabbricato troviamo il locale caldaia e in un corpo staccato un piccolo edificio che era adibito a palestra.

Frontalmente l'edificio si affaccia su Piazza Lombardi, sul cui fronte troviamo gli accessi, mentre sul retro un giardino piantumato e recintato racchiude l'area di pertinenza.
Strutturalmente il fabbricato è costituito da pareti in mattoni pieni, solai in laterocemento a spessore ridotto, copertura in legno.
Le facciate esterne sono intonacate al civile in tinta gialla con cornici di contorno alle aperture, molte di queste danneggiate, sempre in intonaco tinteggiate di bianco.
I pavimenti sono in graniglia mentre i serramenti sono in legno con vetro singolo e dotati di tapparelle avvolgibili in cassonetti.
A livello impiantistico è presente una caldaia a basamento con sistema di emissione mediante radiatori in ghisa.
L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante boiler elettrici all'interno dei servizi igienici.
Attualmente gli unici ambienti riscaldati sono quelli occupati dalla scuola dell'infanzia.
L'impianto elettrico è sottotraccia, datato, con illuminazione con lampade alogene.

La strategia
L'edificio pensato come elemento di valorizzazione conservativa del patrimonio storico ed elemento di ricucitura sociale.
La strategia dell'Amministrazione è quella di utilizzare questa fabbrica come volano per il rilancio ed il potenziamento dei servizi per il cittadino e per il territorio comunale, mediante strategie sociali, culturali e di condivisione che, in collaborazione con le associazioni locali, possano ricostruire quella trama di rapporti e condivisioni tra le persone ed il proprio territorio, arricchendo le dotazioni ed i servizi per le fasce più deboli.
Il recupero architettonico inoltre si pone come valore aggiunto al centro dell'abitato rigenerandolo e riqualificandolo dal punto di vista conservativo e della memoria storica, ricollocando il fabbricato simbolicamente al centro della vita quotidiana.
L'edificio è pensato non come limite ma come estensione dello spazio pubblico, permeabile alla vita quotidiana e risorsa per la collettività.

Il presente studio di fattibilità prevede la realizzazione di spazi polifunzionali che possano essere modulabili e reversibili in relazione alle esigenze. Al piano terra sarà prevista:
- la riqualificazione degli spazi della scuola dell'infanzia ove già previsti con proprio accesso indipendente;
- la realizzazione nei locali dell'ex ufficio postale di un punto di ascolto e distribuzione di alimenti alle persone in difficoltà che verrà gestito da un'associazione di volontariato locale e che avrà accesso indipendente;
- la realizzazione di spazi co-working con postazioni di lavoro predisposte per lo smart-working ed il lavoro agile, dove poter organizzare anche piccole esposizioni, incontri di gruppo, corsi di apprendimento per stranieri o laboratori per bambini.

Per quanto riguarda il piano primo si prevede:
- spazi dedicati alla scuola di musica ed al corpo filarmonico G. Verdi la cui fondazione risale al 1865
- spazi dedicati alle associazioni del territorio per l'organizzazione di eventi e manifestazioni
- sala polivalente da utilizzare per incontri, riunioni, esposizioni, dialoghi tra Amministrazione e cittadini.

L'intervento di riqualificazione
L'intervento si configura come un recupero e riqualificazione degli spazi.
Verranno rispettati tutte le normative in materia di riduzione del rischio sismico, riqualificazione e miglioramento energetico, criteri ambientali minimi (CAM), abbattimento barriere architettoniche.
I temi trattati saranno:
- Miglioramento sismico della struttura: si prevede un rinforzo della struttura nel suo insieme ed in particolar modo dei solai d'interpiano per adeguarli all'attuale normativa ed un fissaggio tra loro degli elementi lignei della copertura con la realizzazione di un cordolo perimetrale interno nel sottotetto.
- Riqualificazione energetica dell'involucro: si prevede il rifacimento dell'impianto di riscaldamento ed elettrico, la sostituzione del generatore di calore, la sostituzione dei serramenti e la realizzazione di contropareti interne isolate dove poter alloggiare anche i nuovi impianti.
- Abbattimento barriere architettoniche: si prevede di realizzare un vano ascensore per il collegamento tra piano terra e piano primo; inoltre verranno realizzati sia al piano terra che primo i bagni dedicati a persone diversamente abili o con difficoltà motorie.

- Opere edili minori e di finitura connesse: rifacimento dei bagni, tinteggiature, ripristini pavimenti, ripristini intonaci di facciata, manutenzione lattonerie.

Dosolo, Marzo 2021

Il Tecnico
Arch. Riccardo Belfanti

Comune di Dosolo
Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

Inquadramento

Comune di Dosolo
Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

Dosolo, P.zza Garibaldi, 3- Tel. 0375/89573 - Fax 0375/899027- PEC: segreteria.comune.dosolo@pec.regione.lombardia.it

Comune di Dosolo
Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

Fotografie

Comune di Dosolo
Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

Comune di Dosolo
Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

Comune di Dosolo
Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

Quadro economico

n°	descrizione	importi parziali	importi totali
	Lavori:		
1	Lavori da computo metrico estimativo soggetti a ribasso	€ 329.500,00	
2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 25.500,00	
	sommano	€ 355.000,00	
3	Lavori da computo metrico per abbattimento barriere architettoniche	€ 48.250,00	
	sommano		**€ 403.250,00**
	Somme a disposizione:		
4	I.V.A. 10% sui lavori di importo	€ 35.500,00	
5	I.V.A. 4% sui lavori di abbattimento barriere architettoniche	€ 1.930,00	
6	Spese tecniche		
	Competenze per progettazione impianti elettrici	€ 2.000,00	
	CP ed iva su compretenze tecniche (5% + 22%)	€ 562,00	
	Competenze per progettazione impianti meccanici	€ 5.000,00	
	CP ed iva su compretenze tecniche (5% + 22%)	€ 1.405,00	
	Competenze per progettazione architettonica, direzione lavori e coordinamento sicurezza	€ 16.200,00	
	CP ed iva su compretenze tecniche (4% + 22%)	€ 4.354,56	
	Competenze per progettazione strutturale	€ 4.500,00	
	CP ed iva su compretenze tecniche (4% + 22%)	€ 1.209,60	
	Competenze per collaudo opere strutturali	€ 1.500,00	
	CP ed iva su compretenze tecniche (4% + 22%)	€ 403,20	
7	Quota fondo incentivo interno art. 113 D.Lgs. 50/2016 quota personale	€ 5.000,00	
8	Contributo autorità lavori pubblici	€ 500,00	
9	Somme a disposizione per imprevisti, spostamenti sottoservizi.	€ 16.685,64	
	Sommano	€ 96.750,00	**€ 96.750,00**
	TOTALE		**€ 500.000,00**