



Ente

Comune di Triggiano

Settore

Settore Assetto del Territorio

Committente

Comune di Triggiano

Oggetto della progettazione

Progetto di Rigenerazione di Piazza Marinullo e delle aree circostanti

Livello progettazione

Progetto Definitivo

Responsabile unico del procedimento

Ing. Carlo Ronzino

Progettista incaricato

Arch. Alessandro Cariello

Consulente strutture

Ing. Luigi Saponari

Consulente impianti elettrici

Per. Ind. Giuseppe Masiello

Consulente impianti meccanici e a fluido

Per. Ind. Gabriele Martielli

Categoria

Elaborati descrittivi

Gruppo

Relazioni

N. elaborato	Titolo elaborato	Scala
01	Relazione tecnica generale	-

Nome elaborato

01_214_PD_A_1_01_Elaborati descrittivi_Relazioni_Relazione tecnica generale

Nome file origine

214_PD_A_1_01_Elaborati descrittivi_Relazione tecnica generale

Versione	Redattore	Note
2	A.C.	0

Data	Codice elaborato					
	N. elaborato	Codice Commessa	Livello progettazione	Categoria	Gruppo	N.
14.04.2023	01	214	PD	A	1	1

Indice

1.	Inquadramento urbanistico	3
1.1.	Inquadramento nel contesto urbano	3
1.2.	Dati catastali	4
1.3.	Descrizione dello stato di proprietà degli immobili	4
1.4.	Stima del valore immobiliare del cespite a piano seminterrato	5
2.	Descrizione dello stato dei luoghi	7
2.1.	Piazza Marinullo.....	7
2.2.	L'immobile in Largo del mercato n. 47	10
3.	Strategie e obiettivi degli interventi	16
3.1.	Piazza Marinullo.....	16
3.2.	L'immobile in Largo mercato n. 47.....	17
4.	Interventi di progetto su piazza Marinullo	19
4.1.	Il progetto di suolo	19
4.2.	Il progetto dell'arredo.....	20
4.3.	Il progetto del verde.....	20
4.4.	Il baldacchino	21
4.5.	Il progetto degli impianti	22
5.	Interventi di progetto sull'immobile in Largo mercato n. 47	23
5.1.	Interventi di consolidamento strutturale	23
5.2.	Interventi per il miglioramento della distribuzione funzionale	23
5.3.	Impianti tecnologici	24
5.4.	Scelta delle finiture	24
5.5.	Le forniture di arredo e tecnologiche	25

Premessa

Il progetto riguarda la rigenerazione di alcuni spazi contenuti all'interno del centro storico del Comune di Triggiano e si configura in due differenti interventi: la riqualificazione fisica e funzionale di Piazza Marinullo e quella dell'immobile in Largo mercato al civico 47.

Le risorse finanziarie destinate all'intervento in oggetto rinvergono dall'avviso connesso al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri (DPCM), di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro dell'interno e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 21 gennaio 2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 56 del 6 marzo 2021. Con Decreto del Dipartimento per gli Affari interni e territoriali del Ministero dell'interno del 30 dicembre 2021, di approvazione della graduatoria dei progetti ammissibili, il Comune di Triggiano risultava ammesso per il succitato progetto.

Il presente progetto definitivo sviluppa il precedente livello di progettazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato con DGC n. 64 del 28/05/2021, CUP J45F21000400001.

Il progetto di rigenerazione si inserisce in un quadro più ampio di interventi che hanno l'obiettivo di valorizzare il patrimonio storico-artistico e culturale incastonato nel paesaggio urbano consolidato di Triggiano. Il centro storico è stato, negli ultimi decenni, obiettivo di numerosi interventi di rigenerazione urbana che hanno puntato soprattutto alla riqualificazione dello spazio fisico del contesto insediato.

Il presente intervento si inserisce in una strategia duplice. In primis essa è finalizzata alla riqualificazione degli elementi appartenenti allo spazio pubblico aperto, atta a garantire prestazioni ecologico-ambientali più elevate soprattutto in un contesto povero di verde e con forti problemi di isola di calore; inoltre la riqualificazione dello spazio pubblico con uno standard elevato in termini di design atto a promuovere l'accessibilità interculturale e generazionale consente una maggiore efficacia in termini di fruizione, tale da incidere nel potenziamento delle relazioni sociali e nella coesione delle comunità locali. La qualificazione dello spazio pubblico è intesa sia all'interno delle maglie del centro storico, valorizzando soprattutto gli spazi principali più grandi presenti nel tessuto storico consolidato (Piazza Mercato, Piazza Marinullo, e gli spazi a corona del nucleo storico, in diretta connessione con l'espansione extra-moenia (via Gioberti, via Garibaldi, via Carroccio, via delle Mura), per promuovere l'integrazione del centro storico – per funzioni e comunità locali – con il tessuto storico, ma più recente.

In secondo luogo la strategia si configura nel potenziamento dei servizi di prossimità ovvero nella riconversione di spazi nelle disponibilità dell'amministrazione comunale in servizi destinati prevalentemente agli abitanti che risiedono nel centro storico e che possano quindi usufruirne raggiungendoli a piedi o in bicicletta, date le distanze ridotte. In questa declinazione della strategia si inserisce la riconversione dell'immobile in Largo mercato n. 47, un edificio composto da 3 ambienti sovrapposti nel quale si è prevista l'attivazione di un portierato di quartiere, che svolga funzioni di presidio e di attivazione sociale, e costituisca un punto di riferimento per le attività di cooperazione e di animazione culturale del quartiere.

La presente relazione si aggiorna per controdeduzione alla PEC del Responsabile unico del procedimento Ing. Carlo Ronzino in merito alla revisione della stima del cespite ubicato a piano seminterrato di Largo Mercato 42a.

1. Inquadramento urbanistico

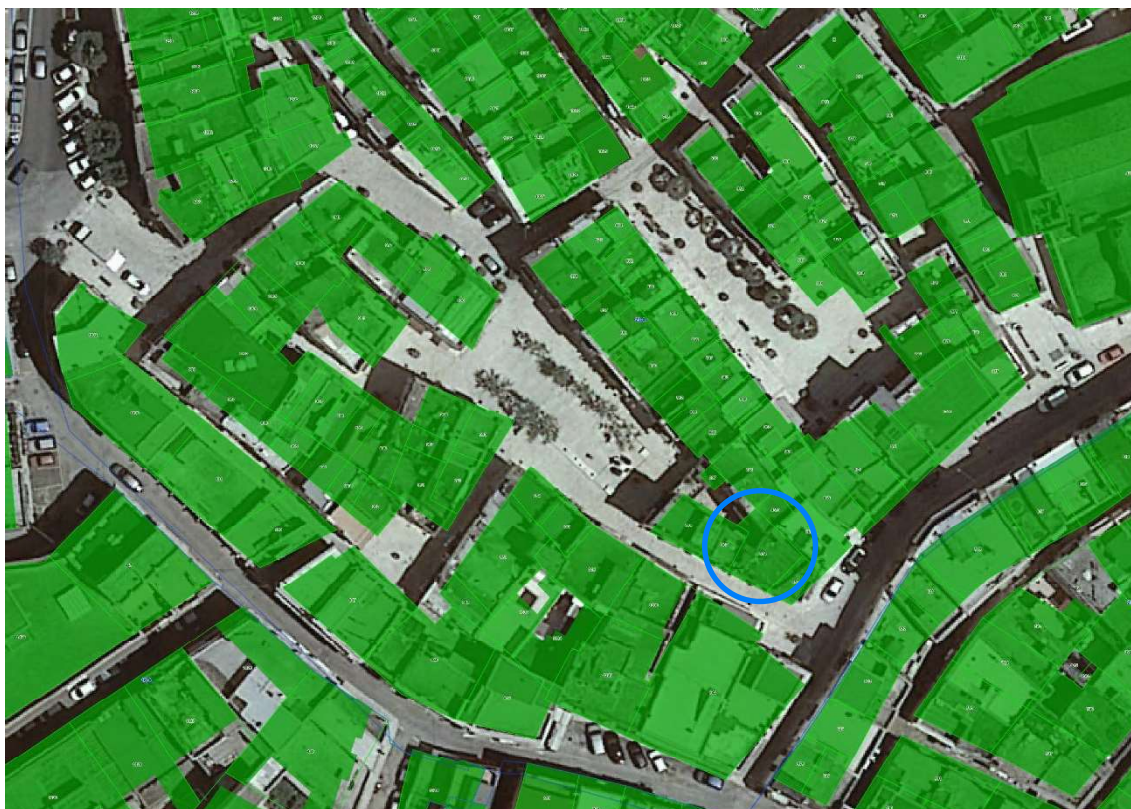
1.1. Inquadramento nel contesto urbano



Stralcio su CTR

Piazza Marinullo e l'immobile in Largo mercato al civico 47 interessati dall'intervento si collocano nel centro storico di Triggiano, nella parte meridionale tra il nucleo occidentale più antico e quello orientale successivo, tra Largo mercato, via del Ponte e la chiesa Matrice. Nel tessuto compatto a grana irregolare nel quale i vuoti si riducono a piccoli vicoli e slarghi, prevalgono via del Ponte, Piazza Marinullo e Piazza Mercato quali spazi pubblici di maggiore importanza. Lungo via del Ponte, antico asse centrale est-ovest di collegamento delle due Porte del centro antico (Porta vecchia del Castrum e Porta Nuova nei pressi della Chiesa Matrice), e asse principale del centro storico si aprono sia Piazza Marinullo, sia Piazza Mercato dalla quale attraverso un arco è possibile accedere all'immobile oggetto dell'intervento. Di fatto questi spazi fanno parte di un unico sistema di vuoti urbani dal forte valore relazionale e identitario.

1.2. Dati catastali



Stralcio catastale

L'immobile oggetto dell'intervento si colloca su via Largo mercato, al civico 47: al foglio catastale 23, particella 954, e consta di 3 subalterni: n.1 per il livello del piano terra, n. 2 per il livello a piano rialzato e n. 3

1.3. Descrizione dello stato di proprietà degli immobili

Piazza Marinullo appartiene alla viabilità pubblica e pertanto appartiene alla proprietà dell'amministrazione comunale.

L'immobile di Largo mercato n. 47 è composto da 3 livelli, la cui proprietà risulta come di seguente

1.3.1. Piano primo

Indirizzo: LARGO DEL MERCATO n. 47 piano: 2;

Estremi catastali: Foglio 23, P.IIa 954, Sub. 3, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 1 vani, Sup. catastale 55mq, Rendita 54,23 €

Proprietà: COMUNE DI TRIGGIANO con sede in TRIGGIANO, CF 00865250724, Proprietà per 1/1

1.3.2. Piano rialzato

Indirizzo: LARGO DEL MERCATO n. 47 piano: 1;

Estremi catastali: Foglio 23, P.IIa 954, Sub. 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 1 vani, Sup. catastale 37mq, Rendita 64,56 €

Proprietà, secondo le risultanze catastali:

- COMUNE DI TRIGGIANO con sede in TRIGGIANO, CF 00865250724, Proprietà per 12/18
- STRAGAPEDE Eleonora nata a BITETTO il 24/11/1930 STRLNR30S64A892Y, Proprietà per 1/18
- STRAGAPEDE Nicola nato a BITETTO il 06/06/1935 STRNCL35H06A892P, Proprietà per 1/18
- STRAGAPEDE Pasquale nato a TRIGGIANO il 13/04/1943 STRPQL43D13L425D, Proprietà per 4/18

La quota acquisita dal Comune di Triggiano rinviene dall'atto di compravendita Repertorio n. 1716 Raccolta n. 1423 del 21 luglio 2022 nel quale l'ente acquisiva le proprietà di STRAGAPEDE Teresa (proprietario per 4/18), STRAGAPEDE Anna (proprietario per 4/18), STRAGAPEDE Luigi (proprietario per 4/18) per un importo di 10.504,66 €.

Per l'acquisizione della restante parte della proprietà il Comune di Triggiano ha stanziato 5.252,33 € giusto DCC n. 40 del 15/09/2021 che stanziava 15.757,00 € per l'acquisto dell'intero cespite.

1.3.3. Piano seminterrato

Indirizzo: LARGO DEL MERCATO n. 42A piano: S1;

Estremi catastali: Foglio 23, P.Illa 954, Sub. 1, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vani, Sup. catastale 39mq, Rendita 46,48 €

Proprietà: MANCINI Elia; FU ROCCO, Proprietà per 1/1

Tale immobile ha una superficie lorda pari a 44,57mq stimati rispetto allo spessore medio delle murature perimetrali.

1.4. Stima del valore immobiliare del cespite a piano seminterrato

Il primo riferimento per la stima delle somme da destinare all'acquisizione alla proprietà del Comune di Triggiano del cespite ubicato in Largo del Mercato n. 42a, piano seminterrato, estremi catastali Foglio 23, P.Illa 954, Sub. 1, è il valore al mq della compravendita tenutasi per l'acquisizione piano rialzato del medesimo immobile che si calcola di circa 353,00 €/mq. Tuttavia si rileva che le evidenti disparità nello stato di conservazione e le attività ospitabili dai due cespiti non rendono percorribile la stima comparativa.

Stante quanto sopra, appare più appropriato assumere quali prezzi di riferimento per la stima della predetta unità immobiliare quelli derivanti dai seguenti atti:

- Atto di compravendita rogato dal notaio Antonio Saltino del 20/10/2022, repertorio n.3784, prezzo unitario: 201,75 €/mq;
- Atto di compravendita rogato dal notaio Ottavia Spaziante del 30/06/2022, repertorio n.1923, prezzo unitario: 263,64 €/mq;
- Atto di compravendita rogato dal notaio Gloria Buquicchio del 15/03/2022, repertorio n.6404, prezzo unitario: 247,93 €/mq.

Le compravendite di cui sopra sono riferite ad immobili simili, sebbene non in stato di abbandono come quello oggetto di intervento.

Dati i comodi e soprattutto gli scomodi derivanti dalla posizione del cespite oggetto di stima, sottoposta al piano stradale, l'assenza di servizi igienici e di impianti tecnologici, la vetustà dell'immobile, l'obsolescenza dei complementi tecnici e tecnologici, si intende assumere un costo a mq pari a circa 100 €.

Pertanto il valore stimato del cespite ubicato Largo del Mercato n. 42a , al piano seminterrato con identificativi catastali Foglio 23, P.Illa 954, Sub. 1, si approssima a 4.000,00 €.

2. Descrizione dello stato dei luoghi

2.1. Piazza Marinullo



Stralcio ortofoto

Piazza Marinullo ha uno sviluppo planimetrico abbastanza regolare dettato anche da un'operazione di diradamento edilizio avvenuto nella seconda metà del XVIII sec. che ha portato alla demolizione di una stecca edilizia in precarie condizioni igieniche e statiche. Dei lati che compongono la piazza uno lambisce via del Ponte mentre gli altri sono definiti dai fronti residenziali delle case a torre tipiche del nucleo antico di Triggiano. La presenza delle abitazioni anche al piano terra e il contesto storico nel quale si sviluppa la piazza hanno prodotto un uso dello spazio pubblico come estensione di quello privato delle abitazioni, non di rado infatti i residenti hanno caratterizzato l'area limitrofa agli accessi alle proprie abitazioni con una serie di vasi e piante come a definire un margine talvolta usando e implementando anche la dotazione di arredo urbano già presente sulla piazza.



Foto scattata sul lato della piazza lungo via del Ponte



Foto scattata nell'angolo interno della piazza

Nel corso degli anni Piazza Marinullo è stata oggetto di interventi minori che hanno previsto la sostituzione e l'implementazione dell'arredo urbano (panchine e fioriere) e alcune azioni orientate alla pedonalizzazione dell'area, attraverso l'eliminazione del parcheggio consentito lungo i bordi del marciapiede che una volta lambiva i fronti della piazza, che tuttavia non si sono dimostrati sufficienti a prevenire l'ingresso regolare delle autovetture, che occupano irregolarmente le aree libere al fondo dello spazio, pregiudicandone la fruibilità pubblica. Oggi gli interventi si presentano come una somma di piccole operazioni prive di un disegno unitario in grado di valorizzare uno spazio vuoto abbastanza esteso e raro in un contesto storico come quello del centro antico di Triggiano.

La piazza si trova ad una quota più alta rispetto a via del Ponte, mentre il lato ad ovest più prossimo ai fronti degli edifici guadagna gradualmente una quota maggiore rispetto a quella interna, differenza colmata dalla presenza di tre gradini. La maggior parte della superficie della piazza è pavimentata con lastre di pietra di Trani (oggi in certa qualità frantumate). Solo una piccola percentuale del suolo è permeabile: sul lato orientale, infatti,

trova posto un piccolo filare alberato. Una serie di panchine e di fioriere si dispongono sui lati lunghi, in prossimità dei fronti residenziali, lasciando libero lo spazio interno.



Pianta dello stato di fatto

2.2. L'immobile in Largo del mercato n. 47



Stralcio ortofoto

L'immobile oggetto dell'intervento, sito in Largo mercato al civico n. 47, rispecchia le caratteristiche dell'edilizia storica del centro antico di Triggiano. Della tipologia a torre, si tratta di un'unità unicellulare a pianta quadrangolare costituita da un piano terra accessibile da Largo mercato, un primo piano raggiungibile dall'atrio che si apre su Largo mercato per mezzo di una scala esterna ed infine un secondo piano accessibile attraverso una scala interna.



Ingresso da Piazza Mercato



Ingresso dall'atrio interno



Prospetto su via Largo mercato

Dei due prospetti quello interno è più semplice ed essenziale, mentre quello su Largo mercato presenta delle piccole decorazioni sulle cornici delle bucatore.

Internamente l'edificio presenta un doppio ingresso che consente di rendere indipendente il primo piano dal secondo. Al primo piano alla destra dell'ingresso trova spazio una piccola cucina ricavata attraverso dei tramezzi, frutto di un intervento successivo alla costruzione dell'edificio. Il secondo piano invece possiede un solo vano all'interno del quale trova spazio un piccolo camino. Entrambi i piani sono coperti da solai piani composti da putrelle in acciaio e voltine in laterizio, e illuminati da due bucatore: una che si affaccia sull'atrio interno (porta d'ingresso al primo piano e porta finestra con balconcino al secondo piano) e una su Largo mercato (porta finestra con balconcino sia al primo sia al secondo piano). Gli elementi strutturali della copertura e dei solai piani interni appaiono in cattivo stato di conservazione. Gli infissi in legno delle finestre e delle porte sono in legno verniciato. Gli impianti tecnologici sono obsoleti e non funzionanti.

2.2.1. Analisi del degrado architettonico e strutturale

L'abbandono prolungato dell'immobile e la sua conseguente mancata manutenzione ha prodotto un avanzato stato di degrado tanto delle componenti strutturali (volte, solai in acciaio e laterizio o pietra, murature portanti, architravi, ecc.), quanto dei complementi tecnici (serramenti, infissi, parapetti, ecc.) e tecnologici (impianti elettrici, di smaltimento delle acque, idrico-fognanti, ecc.).

Per quanto concerne i dissesti statici rilevati, essi sono stati causati, per una parte dalle consistenti infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura e dall'altra per la non eccellente ammortatura dei cantonali (soprattutto al 1° piano della facciata lungo Via del Mercato) e la conseguente lieve rotazione nel piano orizzontale delle murature (cfr. Relazione di calcolo strutturale). Gli altri elementi critici per il funzionamento strutturale è la presenza della scala interna di collegamento del piano rialzato al primo e quella della scala di collegamento del primo piano alla copertura. La presenza dei varchi nei solai utili alla risalita, ha prodotto delle soluzioni articolate di sostegno delle travi in acciaio dei solai e dei gradini che compongono la scala in pietra, oggi in avanzato stato di degrado per il collasso di una parte di essi.

La rotazione nel piano, più accentuata al piano primo, ha determinato un quadro fessurativo lieve dei cantonali e soprattutto la lesione dell'architrave dell'apertura su via del Mercato. Ulteriori micro-lesioni sono visibili in maniera diffusa su tutti i paramenti murari, anche quelli di confine con le unità immobiliari in aderenza. Gli spessori desumibili dalla fase di rilievo sin qui condotta, evidenziano degli spessori contenuti dei paramenti murari.

Gli elementi di degrado superficiale derivante da agenti atmosferici e prevalentemente dalle infiltrazioni di acqua meteorica hanno determinato il distacco di ampie superfici di intonaco esterno oltre alla fessurazione delle solette di calpestio dei balconi o del monolite lapideo che costituisce la soletta del balcone del piano rialzato su via del Mercato. Tuttavia i profili metallici che costituiscono l'orditura portante dei due solai piani (completati da voltine in pietra nel calpestio del piano primo e in voltine in laterizio nel calpestio della copertura) nonostante la lieve corrosione superficiale, risultano in buono stato e ben ancorati alle pareti laterali.

Il manto di copertura presenta un massetto di livellamento per le pendenze con una finitura in guaina bituminosa in forte stato di degrado, che è incapace ormai di convogliare i flussi di acqua meteorica verso la canalizzazione pluviale anch'essa ammalorata; lo dimostra la diffusa presenza di elementi vegetazionali presenti sulla copertura, in facciata e sugli sbalzi.

Gli impianti tecnologici in tensione e appartenenti alla rete idrico-fognante o a quella di smaltimento delle acque meteoriche sono obsoleti e scontano il prolungato periodo di abbandono.

Gli infissi esterni in legno verniciato e i serramenti interni sono altrettanto ammalorati e presentano numerose fessurazioni e rigonfiamenti tali da impedirne un futuro utilizzo. Tutti i completamenti metallici dalle ringhiere evidenziano un avanzato stato di corrosione e di dissaldamento dalle superfici murarie e lapidee a cui erano precedentemente ancorate.



Foto del primo piano



Foto del secondo piano



Foto della copertura

3. Strategie e obiettivi degli interventi

Gli interventi aderiscono alla strategia duplice di rigenerazione del centro storico che agisce tanto sulla qualificazione degli elementi che compongono lo spazio pubblico aperto, tanto sul potenziamento dei servizi di prossimità.

3.1. Piazza Marinullo

Quanto alla qualificazione degli elementi appartenenti allo spazio pubblico aperto, si annoverano obiettivi orientati, in primo luogo, al miglioramento delle condizioni di benessere ambientale anche negli spazi outdoor, anche in una prospettiva di aumentata efficienza dello spazio e sostenibilità ecologica dell'intervento. A questo obiettivo partecipano il potenziamento del sistema del verde – pur all'interno di un intervento coerente con le caratteristiche morfotopologiche di un nucleo edilizio posto nel cuore di un centro storico mediterraneo di piccola scala – assieme alla riduzione delle superfici assorbenti, in modo da aumentare l'ossigenazione e l'abbattimento della CO2 e limitare l'effetto di isola di calore. Al miglior trattamento delle acque meteoriche, teso a evitare allagamenti e ristagni, si associa anche la parziale sostituzione della pavimentazione – in particolare nelle aree di maggior compromissione delle basole esistenti – con medesimi materiali associati all'opportuna bocciardatura di tutti gli elementi (esistenti e sostituiti), atta a garantire la prevenzione di infortuni da scivolamento, pericolosi specie per la popolazione più anziana. Il progetto di suolo viene altresì orientato al completamento dell'efficacia dell'intervento di pedonalizzazione dei primi anni 2000, insufficiente a garantire la protezione dello spazio dall'ingresso informale di autoveicoli e quindi anche a evitare la fratturazione delle basole.

Per riassumere, l'intervento di riqualificazione può quindi assumere come cifra caratterizzante uno standard elevato in termini di design dell'arredo, delle dotazioni funzionali e impiantistiche e dei materiali impiegabili, pur sempre, come accennato, all'interno di un quadro di valorizzazione dei luoghi coerente con la loro scala e sensibile alla storicità del contesto. La sostituzione e l'aggiornamento dei dispositivi di arredo urbano è finalizzata a promuovere l'accessibilità e l'attrattività dello spazio a un più ampio bacino interculturale e intergenerazionale, rendendolo adatto tanto alle necessità di comfort ergonomico e bioclimatico dei cittadini più avanti con l'età, quanto alla flessibilità d'uso e alla possibilità di aggregazione tipica dei più giovani, risultando in una maggiore efficacia in termini di fruizione, tale da incidere nel potenziamento delle relazioni sociali e nella coesione delle comunità locali.

A questo proposito l'intervento si caratterizza particolarmente per l'attenzione dedicata all'introduzione di diversi e innovativi sistemi di seduta caratterizzati da elementi di flessibilità che permettano di variarne il verso di utilizzo (allo scopo di poter utilizzare gli arredi potendo scegliere se sedere rivolti verso lo spazio centrale della piazza o verso lo spazio privato delle abitazioni, ovvero ancora fronteggiandosi in conversazioni di gruppo) aprendo all'utilizzo di alcuni elementi come supporto per la disposizione di vasi, consolidata e peculiare abitudine dei residenti che attribuisce un carattere distintivo allo spazio e che pertanto si ritiene imprescindibile conservare e valorizzare. Un ulteriore obiettivo del progetto è la razionalizzazione dell'utilizzo delle due quote nelle quali la piazza si presenta divisa, sfruttando questa peculiarità come un vantaggio anziché come una problematica e caratterizzando ulteriormente il disegno dell'arredo per poter ricavare dai gradini stessi ulteriori elementi di seduta.

Infine, un ulteriore obiettivo del progetto è la valorizzazione del vuoto presente nell'area di fondo della piazza, probabilmente esito di una demolizione avvenuta in epoche passate, attraverso il disegno, dentro sagoma dell'edificio precedente, di un dispositivo di arredo urbano, utilizzabile come elemento ombreggiante, per l'inserimento di una dotazione di verde verticale e dotato di un "baldacchino", la cui funzione, oltre alla significazione estetica del luogo, è di contribuire ulteriormente all'illuminazione del sito (anche eventualmente attraverso sistemi di illuminazione artistica) e al suo raffrescamento estivo, potendo essere equipaggiato con sistemi di distribuzione d'acqua potabile e di una fontana, consentendo il confort estivo anche nelle ore calde della giornata.

L'ampliamento dell'utilizzabilità sia in termini quantitativi, sia in termini di personalizzazione delle condizioni di comfort nella piazza è insomma atto a massimizzare l'uso dello spazio aperto per scopi ludici o culturali e rendendo la piazza uno spazio condiviso sia per gli abitanti delle residenze prospicienti, sia per tutti i residenti del centro storico e di Triggiano.

3.2. L'immobile in Largo mercato n. 47

Per quanto concerne il potenziamento dei servizi di prossimità ovvero nella riconversione di spazi nelle disponibilità dell'amministrazione comunale in servizi destinati prevalentemente agli abitanti che risiedono nel centro storico e che possano quindi usufruirne raggiungendoli a piedi o in bicicletta, date le distanze ridotte.

In questa declinazione della strategia si inserisce la riconversione dell'immobile in largo Mercato n. 47, un edificio composto da 3 ambienti sovrapposti con due ingressi indipendenti – uno da Via del Mercato e l'altro a piano rialzato da Largo mercato – presuppone la possibilità di avere due funzioni differenti e indipendenti l'una dall'altra.

La previsione di assetto funzionale a piano seminterrato, direttamente accessibili da Via Mercato è quella di un portierato sociale di quartiere, una funzione innovativa che si sta sviluppando solo in questi anni in Italia, mentre in nord Europa è una pratica consolidata da tempo. Tale funzione ha un ruolo di presidio e di attivazione sociale, e costituisca un punto di riferimento per le attività di cooperazione e di animazione culturale del quartiere; l'obiettivo di questo servizio di prossimità è offrire un aiuto per i piccoli e i grandi problemi quotidiani, condividendo competenze e incontrando i vicini. Grazie alla partecipazione attiva della comunità, infatti, si cerca di costruire un sistema di micro-welfare che possa migliorare la qualità della vita nel quartiere, offrendo possibilità di incontri e di opportunità lavorative. Non si propongono servizi per un ritorno economico, quindi, ma per soddisfare le necessità dei concittadini. Che sia il ritiro di un pacco o la cura di animali domestici e piante durante una vacanza, basta rivolgersi al portierato più vicino. A gestire tutte le attività ci pensano i portieri di quartiere, gli addetti ai lavori di queste piccole realtà. Sono loro a mettere a disposizione le proprie competenze in prima persona o ad indirizzare i cittadini gli uni verso gli altri. I residenti di uno stesso quartiere, infatti, offrono servizi di assistenza di vario genere a prezzi più che contenuti. Si va dalla custodia di oggetti a piccoli lavori di manutenzione e riparazione.

Per questo è stato previsto un investimento non soltanto destinato alle opere edili ma anche alla fornitura di arredi e allestimenti utili alla funzionalità dello spazio, oltre a un budget per lo startup delle attività che potranno essere affidate a soggetti che operano nel terzo settore o no-profit.



La Portineria di BASE negli spazi della ex-Ansaldo a Milano

Nei livelli superiori, accessibili in maniera indipendente da un atrio scoperto prospiciente su Largo mercato – il piano rialzato e il primo – è possibile ubicare uno spazio multifunzionale di innovazione sociale nel quale ospitare attività aggregative, culturali, laboratoriali e di studio e lavoro condiviso. Questo spazio ha la possibilità di estendere le proprie attività al livello superiore, che ha un ingresso indipendente e può essere utilizzato come foresteria per progetti culturali e sociali.

4. Interventi di progetto su piazza Marinullo

4.1. Il progetto di suolo

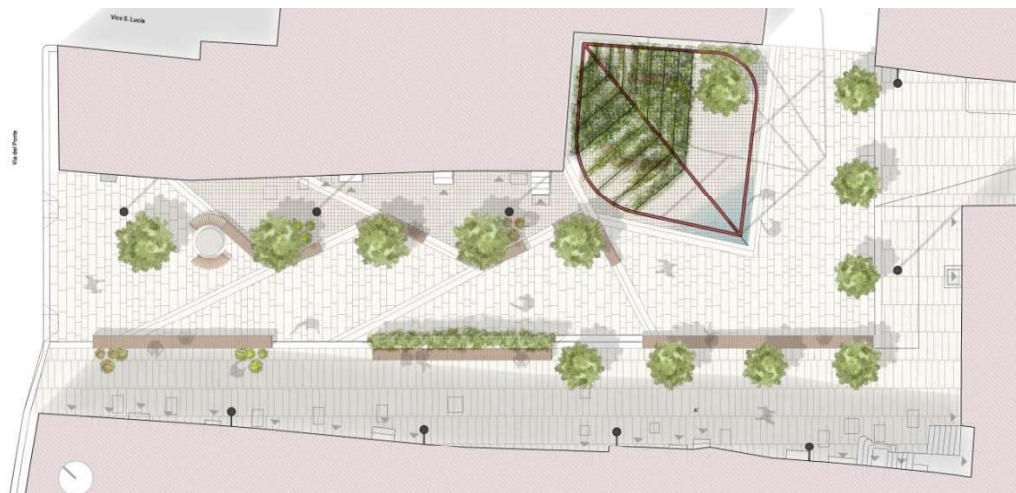
Una importante componente del progetto consisterà nel riassetto del manto superficiale e nell'ottimizzazione delle quote per rispondere agli obiettivi di progetto.

L'area sopraelevata della pavimentazione verrà allargata in modo da rendere più lineare e leggibile il disegno della pavimentazione e la sua relazione tra gli usi dello spazio. L'area sopraelevata, infatti, si candida a costruire un più agevole spazio, sempre pubblico ma con una relazione più stretta con le residenze e gli usi di pertinenza delle stesse. Tale allargamento porterà i seguenti vantaggi:

- Razionalizzare il design delle aree e permettere la collocazione di elementi di arredo concepiti per valorizzare al meglio gli spazi;
- Inserire gli opportuni dispositivi per permettere il superamento delle barriere architettoniche in tutta l'area;
- Creare l'opportuno spazio per inserire nuove alberature in opportuna relazione a quelle esistenti;
- Rendere più chiaro e irregimentato lo statuto pedonale dello spazio (permettendo l'ingresso unicamente ai mezzi di soccorso e per carico/scarico eccezionale).

Il lavoro sulle pavimentazioni consisterà nello smontaggio, la ricollocazione e la bocciardatura della pavimentazione in lastre di pietra calcarea su sottofondo di allettamento, comprensivo di integrazione delle basole ammalorate e creazione dei chiusini a vaschetta ispezionabili. Per arricchire il palinsesto del design del suolo ed evidenziare le diverse aree funzionali e valorizzare i nuovi arredi, gli stessi elementi lapidei (recuperati e parzialmente sostituiti) saranno disposti con variazioni di taglio e posa ("a correre" nella parte centrale, paralleli-sfalsati nella parte rialzata, di taglio più piccolo lungo il perimetro Nord-Est e sotto il baldacchino, v. figura). Sarà formata una cordonatura idonea a risolvere le discontinuità di superficie tra alzati e parti piane utili a segnalare le differenze di quota nella pavimentazione.

Il sottofondo verrà opportunamente preparato con uno scavo a sezione ampia e successivamente si realizzerà il rimodellamento delle superfici in pendenza attraverso la creazione di un massetto armato di supporto alla pavimentazione (il cui computo metrico estimativo è da ritenersi comprensivo di oneri di trasporto a rifiuto, smaltimento e oneri di discarica).



Pianta di progetto, in cui si evidenziano i diversi schemi di posa dei rivestimenti lapidei recuperati e integrati

4.2. Il progetto dell'arredo

In risposta agli obiettivi progettuali in materia di ridisegno dell'arredo per una migliorata fruibilità e attrattività della piazza in tutti i momenti della giornata e nei diversi periodi dell'anno, verranno forniti e posati in opera nuovi arredi seduta da realizzare su disegno customizzato e creati appositamente per la valorizzazione delle specificità di piazza Marinullo.

In particolare, l'area a Nord-Est sarà caratterizzata da una serie di elementi lineari e curvilinei interamente rivestiti in doghe di legno, che circonda le alberature esistenti, permettendo di valorizzarne la funzione di dispositivi ombreggianti naturali. Un tavolo completerà la dotazione funzionale dell'area, ponendosi tra le due alberature all'ingresso della piazza, rendendo meno evidente l'irregolare distanza tra le piantumazioni e fornendo alla comunità un piano d'appoggio per la condivisione di momenti di gioco e relax (v. figura, elementi a sinistra).

Lungo il lato Sud-Ovest il ridisegno del salto di quota fornisce l'opportunità per l'inserimento di tre tipologie di seduta e altrettante variazioni di design. Dall'ingresso al fondo, in ordine, si avvicenderanno un elemento di seduta bifronte con piano in legno (che permetterà di essere utilizzato sedendosi orientati verso la piazza o verso le case, diversamente dagli elementi attuali che non permettono la prima scelta), un elemento con spalliera orientato verso le residenze ma ospitante anche un lungo vaso per l'inserimento di essenze da fiore, e un ultimo elemento che, grazie alla quota raggiunta dal dislivello, permette di integrare la seduta interamente nel suolo (v. figura, elementi a destra).

L'arredo urbano sarà inoltre integrato con cestini portarifiuti ed è previsto l'inserimento di supporti per il collocamento di molteplici vasi da fiore che potranno essere affidati ai cittadini, che hanno dimostrato grande continuità in questa pratica di cura.



I due sistemi di sedute e altri complementi di arredo su disegno

4.3. Il progetto del verde

Il progetto del verde si concentra su tre interventi principali.

Il primo è l'inserimento di 8 nuovi elementi arborei (con la rimozione di uno degli esistenti, di cui sarà valutata la possibilità di reimpianto), di cui 7 della stessa tipologia degli esistenti (*Quescus ilex*), da porre sul lato opposto e al fondo della piazza, allo scopo di aumentare la dotazione di posti a sedere all'ombra durante l'estate e per

migliorare la qualità dell'aria. L'ottavo elemento si colloca all'interno del perimetro cinto dal baldacchino e sarà caratterizzato da un'essenza sempreverde da fiore.

Il secondo intervento è costituito dalla costruzione di un pergolato verticale e orizzontale coperto da piante rampicanti, retto da cavi d'acciaio tesi lungo il baldacchino metallico, in modo da non necessitare interventi su alcuna superficie costruita esistente, bensì distanziandosi dalle facciate in maniera sufficiente da prevenire ogni possibile danneggiamento ai manufatti edilizi esistenti ad opera dei nuovi inserimenti vegetali.

Il terzo intervento riguarda infine l'inserimento di arbusti ed elementi floreali a portamento medio-basso, che completeranno, rispettivamente, le dotazioni di verde negli alvaretti perimetrali dell'area del baldacchino e la fioriera che è parte integrante della seduta centrale lungo il salto di quota nella porzione Sud-Ovest della piazza.



Immagine rappresentativa del portamento dei nuovi elementi vegetali di progetto: in primo piano, le essenze arboree; in secondo piano, il sistema di rampicanti in crescita sul baldacchino e l'elemento arboreo ulteriore all'interno del perimetro

4.4. Il baldacchino

Il progetto della piazza è completato da una struttura metallica filiforme a "baldacchino" costituita da un profilo tubolare di acciaio color mattone-ruggine la cui funzione principale è quella di infrastrutturare la parte della cortina edilizia a Nord-Est della piazza che si presenta incompleta e caratterizzata da un vuoto volumetrico mai edificato né reso fruibile come spazio aperto da alcun intervento progettuale, e che dunque polarizza gli utilizzi informali della piazza come parcheggio illegale. Il baldacchino funge quindi da dispositivo di arredo urbano leggero, con le funzioni di:

- Pergolato di supporto per le piante rampicanti (v. par. 4.3) a distanza dalle pareti dell'edificio, e dunque dispositivo di ombreggiamento e innalzamento della qualità locale dell'aria, sotto il quale potersi sedere anche nelle giornate e nelle ore più calde;

- Dispositivo di integrazione dell'illuminazione notturna, grazie a spot LED orientabili ospitati sulla struttura;
- Fontanella per l'approvvigionamento di acqua potabile pubblica, mancante nella zona e richiesta dai residenti;
- Fontana ornamentale con comando remoto a sensori termici o temporizzato, in grado di attivare il getto a caduta al raggiungimento delle alte temperature stagionali, per migliorare il comfort ambientale e, al contempo, ottimizzare il risparmio idrico.



Sezione trasversale della piazza

4.5. Il progetto degli impianti

Il progetto degli impianti consta di una componente elettrica e di illuminazione e di una idrica.

L'impianto di illuminazione pubblica verrà rivisto alla luce dei nuovi inserimenti di alberature e di arredo urbano. Grazie a corpi illuminanti di ultima generazione e a risparmio energetico LED con alti standard qualitativi, sarà possibile eliminare tutti i corpi illuminanti oggi posizionati su pali e rinforzare la dotazione esistente di corpi illuminanti a parete tramite l'inserimento di nuovi elementi analoghi agli esistenti, nel rispetto delle forniture già presenti nel centro storico, e la sostituzione delle sole lampade nei supporti già presenti, da ripristinare ove danneggiati. L'impianto sarà naturalmente comprensivo di quadro e cavidotti.

L'impianto idrico servirà il punto di approvvigionamento da realizzare all'interno del baldacchino (v. par. 4.4) con fornitura di acqua potabile e la fontana temporizzata, entrambe corredate da relativi scarichi.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle relazioni specialistiche.

5. Interventi di progetto sull'immobile in Largo mercato n. 47

Gli interventi edilizi previsti per l'immobile in Largo mercato 47 concernono il consolidamento strutturale, il rifacimento degli impianti tecnologici e delle finiture.

5.1. Interventi di consolidamento strutturale

L'intervento di rifacimento della struttura portante della scala interna di collegamento tra il piano rialzato e il piano primo con la ricostruzione della muratura di sostegno di tale scala determina la necessità di consolidare l'orizzontamento di calpestio del piano rialzato che è realizzato mediante una volta a botte con conci lapidei. Pertanto si procederà allo svuotamento dei rinfianchi di tale volta e a un consolidamento dell'estradosso con: applicazione di un intonaco armato CRM (Composite Reinforced Mortar); rete preformata in GFRP (Glass Fiber Reinforced Polymer), malta premiscelata di spessore 3 cm, con risvolto e fissaggio della rete sulle murature d'ambito, con maglia 99x99 mm, spessore 3 mm, n. 10 barre/metro/lato; inserimento dei connettori preformati ad "L" in G.F.R.P. aventi sezioni 10 × 7 mm e lunghezza 10 cm; ripristino del rinfianco con malta cementizia alleggerita.

I due orizzontamenti di calpestio del piano primo e della copertura sono intessuti con travi metalliche e voltine realizzate rispettivamente in blocchi di tufo e laterizio. Nonostante l'ossidazione superficiale l'intervento di consolidamento prevede un'azione di sola asportazione dei materiali di livellamento dell'estradosso e la realizzazione di una nuova soletta collaborante mediante le seguenti lavorazioni: il fissaggio dei connettori metallici; il getto in calcestruzzo armato di spessore 5 cm; la realizzazione di ancoraggi alla muratura perimetrali mediante barre ad aderenza migliorata inserite in fori appositi e fissate con iniezioni di resina epossidica bicomponente tixotropica

La rotazione nel piano della struttura, hanno determinato nelle murature perimetrali in corrispondenza dei due cantonali che si affacciano su Via del Mercato, un quadro fessurativo di debole entità ma che ha prodotto la lesione dell'architrave dell'apertura a piano rialzato. Pertanto, oltre all'intervento di sostituzione dell'architrave lapideo con uno della medesima configurazione geometrica, materica e decorativa, si prevede un intervento minimo e localizzato di scuci e cucì nella muratura con blocchi di tufo del tutto simili a quelli esistenti. Lo spessore molto contenuto delle murature d'ambito e di facciata ha determinato la necessità di intervenire in maniera diffusa, ma soltanto nelle superfici interne, con un rinforzo dei paramenti mediante un intonaco armato con malta pronta di calce idraulica naturale NHL 5 premiscelata, rete in fibra di vetro e connettori murari. Si prevede altresì la sostituzione della soletta lapidea monolitica del balcone del piano rialzato, su via del mercato, oggi fessurata, con una identica per configurazione geometrica, materica e decorativa; anche le altre due solette in calcestruzzo dei rimanenti due balconi saranno oggetto di un ripristino mediante l'applicazione di malta bicomponente premiscelata tixotropica.

5.2. Interventi per il miglioramento della distribuzione funzionale

Per assicurare la connessione verticale tra il piano rialzato e il primo e tra quest'ultimo e la copertura, si deve ripristinare la fruibilità della scala di collegamento di questi livelli. La scala preesistente è in avanzato stato di degrado per il collasso di una parte dei gradini presenti. La prima e la seconda rampa della scala poggia in parte su una muratura in tufo dello spessore di 12cm, a cui è ancorata una mensola in acciaio di equilibrio precario. Tale sistema sarà sostituito da una nuova muratura portante in tufo a cui si poggiano le due nuove rampe della scala di collegamento tra il piano rialzato e il piano primo.

La scala di collegamento tra il piano primo e la copertura è sorretta da una nuova trave in acciaio, dal profilo sagomato, appoggiata alla muratura d'ambito, e che sorregge i gradini, sempre in acciaio, incastrati a mensola. La larghezza di questa rampa, pari a 90cm, non è compatibile con il varco attuale tra l'ultima putrella in acciaio e la muratura perimetrale. Al fine di realizzare il varco per la scala, si è provveduto allo smontaggio delle ultime due campate delle voltine in laterizio e alla sostituzione dell'ultima putrella in acciaio, con una nuova che abbia la lunghezza sufficiente per arrivare da un muro d'ambito all'altro (quella preesistente è più corta e poggia sulla struttura muraria del camino).

Sulla nuova putrella in acciaio e sulla trave sagomata poggia la struttura leggera in acciaio atta a creare il volume del torrino che fornisce l'accesso al terrazzo in copertura.

Gli ulteriori interventi per il miglioramento della fruizione degli spazi prevedono la realizzazione dei servizi igienici a ciascun piano ove, per ragioni di accessibilità, solo quello del piano rialzato è fruibile dai portatori di handicap. Il piano rialzato è accessibile mediante un servoscala motorizzato, installato per il superamento del dislivello delle scale presenti in Largo mercato.

5.3. Impianti tecnologici

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici quelli esistenti saranno completamente sostituiti dato il loro grado di degrado e obsolescenza. Pertanto l'edificio sarà dotato di un nuovo impianto idrico fognante che servirà i servizi igienici realizzati per i tre livelli. Allo stesso modo sarà realizzato il nuovo impianto elettrico, di illuminazione e videosorveglianza, oltre all'installazione di un nuovo impianto di climatizzazione estiva e invernale.

5.4. Scelta delle finiture

Riguardo gli apparati di finitura, gli interventi sulle superfici verticali interne prevedono la finitura con l'intervento di consolidamento mediante intonaco armato e la successiva tinteggiatura; solo nei servizi igienici è previsto un rivestimento in gres porcellanato utile a rendere lavabili le superfici. Le chiusure verticali (e orizzontali) del torrino, per favorire l'alleggerimento del carico permanente, sono previste con una doppia pannellatura in legno dello spessore di 40mm, coibentata da uno strato poliuretano espanso dello spessore di 10cm, finite da una rasatura di intonaco e base di calce naturale e tinteggiato con resine acriliche in dispersione acquosa e quarzo microgranulare.

Le superfici verticali esterne oggi intonacate sono interessate dalla rimozione dell'intonaco ammalorato, la rincoccatura mediante malta premiscelata in polvere da muratura a base di calce idraulica naturale, la stilatura manuale e meccanica dei giunti, il nuovo intonaco deumidificante a base di calce per esterni; finitura mediante tinteggiatura con resine acriliche in dispersione acquosa e quarzo microgranulare.

Le cornici lapidee delle aperture saranno interessate dalla pulitura a secco o a umido con bagnatura di acqua distillata e spazzole di saggina o nylon e/o aria compressa di adeguata potenza e da un trattamento idrorepellente protettivo corticale delle superfici lapidee mediante applicazione a spruzzo di idrorepellente a base di organopolisilossani oligomerici.

Le ringhiere in ferro saranno oggetto di una revisione mediante il ripristino delle parti danneggiate e dissaldate, sostituzione di eventuali elementi usurati o mancanti quali minuteria e ferramenta e l'esecuzione di opere di rinforzo sui telai e sulle zancature e finite con con vernice a smalto previo carteggiamento delle superfici e

applicazione del primer antiruggine. Si prevede l'inserimento di nuove ringhiere atte a proteggere i salti di quota interni e la rampa su Largo mercato che consente l'accesso al piano rialzato.

Gli infissi in legno oggi presenti sono pesantemente ammalorati e non è possibile prevedere il loro recupero, anche per la scarsa qualità e per le basse prestazioni energetiche. Pertanto si prevede la loro sostituzione con nuovi infissi in legno verniciato a smalto della configurazione identica a quella esistente, ma con proprietà termiche adeguate alle normative correnti. I serramenti interni saranno in legno anch'essi verniciati a smalto.

Per quanto concerne gli orizzontamenti si prevede il ripristino dell'intonaco sulle superfici intradossali, oltre alla loro conseguente tinteggiatura, e la finitura delle pavimentazioni in gres porcellanato. La copertura sarà finita con il manto di guaina elastoplastometrica in quanto al momento non si prevede la fruibilità di tale livello. Il parapetto di coronamento sarà completato da una nuova copertina lapidea.

5.5. Le forniture di arredo e tecnologiche

Il progetto prevede anche l'attrezzamento degli spazi dei livelli interrato, terra e primo del fabbricato, con forniture di arredo, illuminazione ed elementi tecnologici atti a permettere lo startup gestionale del contenitore al servizio del quartiere e della città.

Il piano interrato è stato attrezzato come portineria sociale, e costituisce l'ambiente di accoglienza all'edificio. Lo spazio è attrezzato come sala di attesa con diverse sedute, e con un desk per la ricezione, costituito da una postazione con ampia scrivania semovente contornata da scaffali a giorno di diverse altezze. Ampie scaffalature completano l'arredamento. Gli elementi scelti sono caratterizzati da finiture chiare, come l'acciaio bianco opaco, le lamiere forate semi-trasparenti, le superfici in impiallacciatura di rovere naturale per dare luminosità all'ambiente. Il desk è illuminato da quattro punti luce a sospensione dalle semplici e fresche linee geometriche e la stanza è ulteriormente illuminata da spot a soffitto su binario. Completa lo spazio la dotazione tecnologica costituita da un laptop di buona fascia e una stampante multifunzione A3.

Il piano terra è concepito come uno spazio flessibile di lavoro e di incontro. Per questo l'arredamento è ideato per assumere differenti configurazioni. Sono state scelte 3 scrivanie e 2 scaffalature che, combinandosi tra loro, possono creare uno spazio di coworking per tre postazioni stabili oppure, accorpendo le sole scrivanie, una sala riunioni con una dotazione di 8 posti a sedere, eventualmente estensibili. Anche in questo spazio non mancano dispositivi per l'archiviazione, più bassi. Le finiture degli elementi si confermano basate sull'acciaio bianco e i legni chiari e tre grandi lampade a sospensione campeggiano nello spazio, affiancate alle lampade da lavoro. La dotazione tecnologica dello spazio prevede, anche in questo caso, un laptop di buona fascia, uno schermo 50" smart-tv per presentazioni ed eventi, una stampante multifunzione A3.

L'ultimo spazio è attrezzato per fungere da foresteria, ma ha anche in questo caso un assetto flessibile. Lo spazio può alloggiare da uno a tre ospiti contemporaneamente, o fungere da ulteriore zona lavoro grazie a una specifica scelta degli arredi. Due posti letto sono infatti ricavati da un'unica struttura in legno impilabile che, quando sovrapposta, occupa il volume di un solo posto letto. Il terzo posto è ospitato da una poltrona-letto di piccolo ingombro. Oltre le opportune dotazioni complementari per l'accoglienza (guardaroba, comodini, sedute) il livello ospita anche una scrivania e uno schermo smart tv da 43".

I tre livelli sono dotati ciascuno del proprio servizio igienico (accessibile ai disabili quello del livello terra) per i quali vengono forniti gli essenziali dispositivi di arredo.