



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore Edilizia Pubblica e Global Service - Verde
Servizio Edilizia Pubblica

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

EDIFICIO SPAZIO ARTE

via Maestri del Lavoro

PROGETTO ESECUTIVO



Progettista

geom. Antonio Minissale

Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione

arch. Antonio Di Giorgio

Responsabile del procedimento

arch. Ilaria Bertilotti

Documento n. 1

RELAZIONE GENERALE

Data
Giugno 2026

PREMESSA

L'intervento in progetto prevede una serie di lavorazioni sistematiche finalizzate alla riqualificazione funzionale ed estetica dell'edificio denominato "Spazio Arte", situato nel comune di Sesto San Giovanni in via Maestri del Lavoro. L'obiettivo dell'intervento si prefigge un risanamento generalizzato e conservativo degli involucri esterni, la manutenzione delle coperture e delle reti di scarico, la messa in sicurezza delle strutture, nonché il rinnovamento degli arredi interni per migliorare la fruibilità degli spazi dedicati alle attività pubbliche e culturali.

STATO DI FATTO

Caratteristiche tecnico-costruttive

L'edificio "Spazio Arte" è una struttura destinata ad accogliere eventi e attività pubbliche. I prospetti esterni sono caratterizzati da elementi prefabbricati di rivestimento e superfici lapidee cementizie, intervallati da serramenti esterni con telai in legno. La copertura del fabbricato presenta zone piane impermeabilizzate con guaine bituminose e porzioni sostenute da una struttura reticolare in acciaio.

Le aree esterne di pertinenza presentano camminamenti e spazi pavimentati in masselli autobloccanti, serviti da una rete fognaria e di scarico dedicata.

Analisi dello stato di fatto

Da un'attenta analisi dello stato di conservazione dell'immobile sono emerse diverse criticità che necessitano di un intervento manutentivo straordinario. Le facciate presentano un accumulo di patine biologiche, organiche e sintetiche dovuti agli strati di pittura dati nel corso degli anni, con necessità di un profondo consolidamento corticale.

I serramenti esterni in legno mostrano segni evidenti di degrado, con vernici ormai in fase di distacco che non garantiscono più l'adeguata protezione dagli agenti atmosferici.

Le coperture piane evidenziano problematiche legate alla tenuta del manto impermeabile, causando infiltrazioni meteoriche all'interno della struttura. Tali infiltrazioni hanno irrimediabilmente danneggiato i corpi illuminanti esterni posizionati in copertura. Inoltre, si rende necessaria una verifica e un ripristino del trattamento intumescente della struttura reticolare in acciaio per ottemperare ai requisiti di resistenza al fuoco. Infine, le pavimentazioni esterne in masselli autobloccanti presentano localizzati avvallamenti e dissesti che compromettono la sicurezza dei percorsi pedonali.

PROGETTO

Caratteristiche dell'intervento

1. PREMESSA E OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'intervento in progetto prevede una serie di lavorazioni sistematiche finalizzate alla riqualificazione funzionale ed estetica dell'edificio denominato "Spazio Arte", situato nel comune di Sesto San Giovanni. Le opere in appalto comprendono, in via principale, il risanamento conservativo degli involucri esterni, la manutenzione delle coperture, delle strutture e delle reti di scarico, la sistemazione delle aree esterne, nonché il rinnovamento degli arredi interni, la sostituzione dei corpi illuminanti danneggiati e le relative pulizie di fino.

2. ALLESTIMENTO E SICUREZZA DI CANTIERE

Al fine di garantire la totale sicurezza degli operatori durante l'esecuzione delle lavorazioni in quota, è previsto l'allestimento di un ponteggio a telai prefabbricati, realizzato in conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza nei cantieri temporanei o mobili (D.Lgs. 81/08).

L'intera area di cantiere sarà opportunamente interdetta e delimitata lungo il suo perimetro mediante l'impiego di una recinzione costituita da pannelli di rete metallica zavorrati, in modo da impedire l'accesso ai non addetti ai lavori e garantire l'incolumità pubblica.

3. DESCRIZIONE DELLE MACRO-CATEGORIE DI INTERVENTO

Le lavorazioni previste dal progetto si articolano nelle seguenti macro-categorie di intervento,

descritte nel dettaglio:

3.1 Ripristino e Risanamento delle Facciate

- **Pulizia preliminare:** Trattamento delle superfici lapidee e cementizie con l'impiego di uno specifico pulitore detergente, atto a garantire la rimozione profonda di patine biologiche, organiche e sintetiche delle vernici accumulate nel corso degli anni.
- **Preparazione dei supporti:** Esecuzione di carteggiatura meccanica degli elementi prefabbricati di rivestimento esistenti. Tale operazione risulta fondamentale per irruvidire i supporti e garantire la corretta adesione dei successivi strati di resina e pittura.
- **Consolidamento:** Applicazione a rullo o pennello di un fondo base (primer aggrappante) di resina sintetica acrilsilossanica, con la duplice funzione di consolidamento corticale e di omogeneizzazione dell'assorbimento delle murature.
- **Finitura:** Stesura di due mani di pittura al quarzo a base di resina sintetica acrilica colorata, materiale specificamente idoneo per resistere all'esterno, proteggendo le superfici in conglomerato cementizio e quelle intonacate.

3.2 Manutenzione dei Serramenti Esterni

- **Raschiatura:** Intervento di raschiatura manuale e meccanica degli elementi lignei esterni, volto alla totale rimozione delle vecchie vernici ormai in fase di distacco e scagliatura.
- **Verniciatura:** Ripristino completo dei cicli di verniciatura esterna attraverso l'applicazione di appositi impregnanti e finiture protettive per i serramenti lignei, assicurandone la durabilità contro gli agenti atmosferici.

3.3 Coperture, Strutture e Opere Fognarie

- **Coperture:** Intervento mirato al ripristino del manto di impermeabilizzazione in guaina bituminosa localizzato sulle superfici piane dell'edificio, essenziale per prevenire e arrestare le infiltrazioni meteoriche.
- **Strutture in acciaio della copertura:** Esecuzione di un'accurata verifica dello stato di conservazione della struttura reticolare in acciaio della copertura. A seguito della verifica, si procederà al ripristino del trattamento intumescente protettivo, al fine di garantire il pieno rispetto dei requisiti di resistenza al fuoco prescritti dalla normativa antincendio vigente.
- **Sostituzione luci esterne:** Rimozione e sostituzione dei corpi illuminanti esterni posizionati sulla copertura dell'edificio, risultati irreparabilmente danneggiati dalle pregresse infiltrazioni d'acqua. I nuovi apparecchi saranno dotati di adeguato grado di protezione per l'installazione in esterni.
- **Reti di scarico:** Intervento di manutenzione straordinaria della rete fognaria esterna di pertinenza del fabbricato, comprendente le operazioni di spurgo e pulizia profonda delle condutture.

3.4 Sistemazioni Esterne

- **Pavimentazioni esterne:** Intervento di ripristino della pavimentazione in masselli autobloccanti nelle aree esterne di pertinenza del fabbricato. I lavori verranno eseguiti localmente in corrispondenza di avvallamenti o dissesti ("dove necessario"), mediante rimozione dei masselli, ripristino del letto di posa e successiva ricollocazione degli elementi per garantire la complanarità e la sicurezza dei percorsi.

3.5 Riqualificazione Interna e Forniture

- **Pulizia:** Esecuzione di una pulizia generale e di sgrosso seguita da una pulizia di fine di tutti gli ambienti interni a fine lavori, preparatoria alla posa dei nuovi arredi.
- **Arredi:** Fornitura e posa in opera di n. 250 sedie realizzate in PPL ignifugo (Classe 1 di reazione al fuoco). Le sedute sono provviste di una robusta struttura in tondino d'acciaio cromato, dotate di un pratico sistema impilabile e agganciabile per ottimizzare gli spazi in base alle esigenze della sala.
- **Movimentazione:** Fornitura a corredo di n. 7 carrelli portasedie ad alta capacità, realizzati con struttura in acciaio verniciato e dotati di ruote gommate direzionali, per agevolare il trasporto e l'immagazzinamento delle sedie fornite.

CONFORMITÀ ALLE NORMATIVE

Il progetto è stato redatto in conformità alle normative vigenti in materia di appalti pubblici, Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Nuovo Codice dei Contratti Pubblici). sicurezza nei luoghi di lavoro e cantieri temporanei o mobili (D.Lgs. 81/08 e s.m.i.). Gli interventi sulle strutture in acciaio, in particolare l'applicazione delle vernici intumescenti, garantiscono l'adeguamento alle vigenti norme di prevenzione incendi. La fornitura degli arredi interni prevede l'impiego di materiali certificati (reazione al fuoco Classe 1)

Il progettista architettonico

geom. Antonio Minissale

ALLEGATO 1 - RELAZIONE FOTOGRAFICA -







