



Consorzio Quartiere Affari

Proposta per un piano pluriennale di interventi
manutentivi

1. Premessa

Nel corso del 2015 il Consorzio Quartiere Affari ha conferito alla scrivente un incarico a svolgere alcune attività tecnico/professionali a carattere non ripetitivo, tra le quali:

- a) L'analisi dello stato di consistenza, conservazione ed efficienza tecnologica delle Aree e degli impianti consortili;
- b) La stesura di un piano proposto di interventi, su base pluriennale, delle necessità straordinarie per il rinnovo e la sostituzione delle infrastrutture giunte alla fine del loro ciclo vitale.

L'esito delle attività di cui al primo punto è racchiuso all'interno delle relazioni tecniche già a mani del Consorzio, ossia nella relazione predisposta dal Politecnico di Milano – Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Gestione dell'Ambiente Costruito (allegato A) questa sinteticamente composta da:

- Parte descrittiva di sintesi degli ambiti di intervento (Vie, Piazza Bobbio, Parcheggi Interrati);
- Parte di dettaglio, questa costituita da un database delle evidenze puntuali riscontrate.

Disponibili quindi le risultanze degli atti ricognitivi e di altre attività progettuali/peritali che già il Consorzio aveva posto in essere, all'interno del presente documento si è inteso restituire, come richiesto, una programmazione su base triennale delle attività manutentive utili al rinnovo e alla sostituzione delle strutture giunte a fine ciclo vitale, stilato secondo i seguenti due presupposti:

- Computazione estimativa, basata su stime di massima, dei costi degli interventi proposti;
- Evidenziazione dei gradi di priorità, sulla base delle criticità emerse nella fase ricognitiva.

Quanto sopra, al fine di permettere agli Organi decisionali della Committente, Consiglio ed Assemblea, di assumere determinazioni ragionate in merito all'esecuzione delle opere di risanamento e conservazione nonché prevedere gli stanziamenti finanziari conseguenti.

Il documento si sviluppa quindi come segue:

2. Elencazione delle attività che risultano essere necessarie allo stato attuale, con relativa inclusione della documentazione tecnico – descrittiva necessaria;
3. Metodo di calcolo del grado di priorità di ciascuna delle attività;
4. Risultati;
5. Considerazioni utili alla programmazione finanziaria;
6. Conclusioni.

2. Elencazione delle attività che si ritengono necessarie, con relativa inclusione della documentazione tecnico – descrittiva necessaria;

Di seguito si riepilogano le attività che, compiuta la già citata fase ricognitiva, si reputano necessarie:

- a. Rifacimento dei manti stradali di alcune delle vie che compongono il Quartiere;
- b. Rifacimento delle pavimentazioni di piazza N. Bobbio;
- c. Rifacimento dei percorsi pedonali e ciclabili;
- d. Interventi su manufatti ed arredi (protezione lampioni, tinteggiature panchine)

La fonte delle segnalazioni delle opere di cui sopra è la relazione predisposta dal Politecnico di Milano, già citata in premessa e, per quanto attiene al punto b, la proposta progettuale formulata dall'ing. Paolo Sbacchi (allegato B)

- e. Interventi di compartimentazione e copertura delle uscite di sicurezza dei parcheggi interrati sottostanti piazza N. Bobbio (relazione tecnica dell'ing. Paolo Sbacchi allegato C);
- f. Interventi di risanamento dei fenomeni infiltrativi presso i parcheggi interrati di piazza N. Bobbio e via dell'Unione Europea (relazioni tecniche, prodotte in sede di Accertamento Tecnico Preventivo dall'ing. Albano allegati D).

Stante anche l'obiettivo dell'incarico, non sono oggetto del presente piano tutte le attività modificative e migliorative dell'attuale, quali ad esempio eventuali innovazioni viabilistiche all'interno del Quartiere o l'installazione di nuovi impianti o arredi, per l'esecuzione dei quali i Consorziati potranno, ove riterranno, deliberare stanziamenti specifici.

3. Definizione del grado di priorità di ciascuna delle attività;

Svolta quindi la ricognizione puntuale delle necessità, ciascuna delle opere è stata oggetto di accurata valutazione secondo le seguenti variabili:

- Grado di sensibilità del bene oggetto di potenziale intervento nell'assetto viabilistico e logistico del Quartiere;
- Indice di degrado del manufatto;
- Eventuali implicazioni in materia di sicurezza.

secondo la seguente matrice:

Indice di degrado			

Grado di sensibilità del
bene

Dove quindi, a seconda della colorazione, si è inteso inserire gli interventi manutentivi come segue:

- Colore Rosso: prioritari, da svolgere entro la fine del 2017;
- Colore Arancio: importanti, da svolgere entro la fine del 2018;
- Colore Giallo: sensibili, da svolgere entro la fine del 2019.

Le attività che comportano il risanamento di rilevanti problematiche di sicurezza sono state collocate all'interno con il massimo grado di priorità, anche a tutela della responsabilità degli enti competenti.

4. Risultati

Il risultato di tutto quanto sopra rappresentato è sintetizzato nel prospetto allegato E, ove sono collocate in ciascuna colonna, suddivise per anni, le attività che si reputa siano necessarie. Emerge con chiarezza dal documento la necessità di un forte investimento iniziale, che immaginiamo possa essere parzialmente attutito dall'utilizzo dei fondi accantonati e, si auspica, dall'ottenimento delle somme richieste a titolo di risarcimento danni legati ai vizi costruttivi per le cause che sappiamo essere in corso.

Occorre inoltre, per completezza, precisare che nella compilazione del piano sono state tenute in considerazione anche le interconnessioni tra le seguenti opere:

- Gli interventi di ripristino delle infiltrazioni all'interno del parcheggio interrato sottostante piazza N. Bobbio non potranno che essere svolti coerentemente, tanto per ragioni di cantiere quanto per ragioni economiche, con il ripristino delle pavimentazioni della piazza stessa, in quanto parte delle opere ad oggi individuate dalla perizia disponibile prevedono attività di scavo sulle pavimentazioni stesse;

- Analogamente a quanto sopra, si è previsto che il parcheggio sottostante via dell'Unione Europea e il rifacimento dei manti stradali sovrastanti vengano svolti in stretta successione.

Al netto quindi delle importanti attività di ripristino delle situazioni che hanno accusato un degrado altamente repentino (infiltrazioni presso le autorimesse di Piazza N. Bobbio e via Unione Europea, parte alta di piazza N. Bobbio), si stima un investimento medio nel periodo 2016 - 2019 in manutenzioni straordinarie di circa euro 90.000,00 annui, oltre IVA di legge.

5. Considerazioni per la programmazione finanziaria

L'incarico ricognitivo e programmatico conferitoci, i cui esiti sono nel paragrafo precedente riepilogati, seppure focalizzato ad un orizzonte temporale limitato, non può che essere inserito in un contesto di più ampio respiro, anche per permettere una continuità dell'investimento basata su una pianificazione finanziaria che conferisca all'ente le risorse per le opere di conservazione e al contempo riduca quanto più possibile le oscillazioni tra gli esercizi.

A tale scopo si richiama la perizia redatta dell'arch. Micol Clementi (allegato E) avente l'intento di individuare, con la migliore approssimazione possibile, il valore di ricostruzione al nuovo dei manufatti; dato, questo, sul quale innestare le stime sulla necessità di investimenti in manutenzioni straordinarie che nel prossimo futuro il Consorzio Quartiere Affari si troverà ad affrontare.

In conclusione del proprio lavoro, l'arch. Clementi:

- stima in euro 35.302.000 il costo di ricostruzione delle opere citate, al netto della vetustà e del deprezzamento;
- individua la parametrizzazione della funzione di deprezzamento del bene in relazione allo scorrere del tempo: noto l'onere consortile di manutenzione sino al 31 Dicembre 2050 (come da previsione art. 3 dello Statuto), è corretto considerare che il valore di cui sopra subisca un depauperamento del 28% nell'ottica cinquantennale.

Alla luce dei dati di cui sopra, si può quindi immaginare che il Consorzio debba, cautelativamente, prevedere un investimento annuo pari a:

Valore di ricostruzione al nuovo * deprezzamento (Euro 35.302.000 * 28%) / 50 anni = euro 200.000 circa.

E' intuibile che il degrado delle strutture seguirà una progressività non lineare, con una intensificazione degli interventi soprattutto nella fase finale del periodo: l'importo sopra specificato potrà quindi essere considerato quale valore coerente da investire, al netto dell'utilizzo e del fabbisogno contingente.

Vi saranno infatti esercizi in cui si potrà accantonare per scopi futuri parte dell'importo stanziato (in particolare i primi) e vi saranno viceversa delle annualità in cui, per necessità, si andrà ad utilizzare oltre alla somma stanziata per l'esercizio anche parte, o tutto, il fondo accantonato (specie verso la fine del periodo considerato).

6. Conclusioni

Confidando pertanto di aver adeguatamente svolto il compito assegnatoci, si suggerisce, svolta una prima fase delle attività tecniche di ripristino, indicativamente al termine dell'esercizio 2017, di riconsiderare le priorità in relazione all'evoluzione dello stato di conservazione dell'asset consortile.

Si rimane, in conclusione, a disposizione per ogni approfondimento.

L'Amministratore Delegato



Luca Verpelli