

Relazione tecnica per la Giunta Comunale

Oggetto: Avvio del progetto di riqualificazione energetica e redistribuzione degli spazi interni della sede comunale "Villa Bianchi"

La presente relazione è redatta al fine di illustrare lo stato attuale dell'edificio comunale denominato "Villa Bianchi" e motivare l'avvio di un progetto di riqualificazione energetica e riorganizzazione funzionale degli spazi interni.

Descrizione dell'immobile

Villa Bianchi è costituita da un complesso edilizio articolato in due corpi principali:

- un edificio storico, risalente alla fine dell'Ottocento, di rilevante valore architettonico e testimoniale;
- un corpo edilizio di più recente costruzione, adiacente al primo, realizzato con caratteristiche edilizie e materiali tipici del secondo novecento.

L'edificio è attualmente adibito a sede comunale e ospita uffici amministrativi, spazi di rappresentanza e locali di servizio.

Criticità riscontrate dal punto di vista energetico ed impiantistico

L'intera struttura manifesta carenze significative sotto il profilo dell'efficienza energetica e del comfort ambientale, sia invernale che estivo. In particolare:

1. Edificio storico

- Le finestre sono realizzate in legno con vetro singolo, in evidente stato di degrado e con sistemi di chiusura non idonei, che comportano fenomeni di spifferi e dispersione termica.
- Alcuni infissi presentano fessurazioni e degrado dei materiali, compromettendo l'isolamento e la sicurezza.

2. Corpo edilizio recente

- Le pareti esterne vetrate presentano una ridotta prestazione energetica, con conseguente elevato dispendio di energia termica nei mesi autunnali ed invernali per il mantenimento di temperature interne prossime ai 20°C.
- Durante il periodo estivo si registrano temperature elevate nei locali, con conseguente scarso comfort ambientale.

3. Impiantistica relativa ad entrambi i corpi edilizi

- L'intero complesso è privo di impianti di climatizzazione estiva, fatto che aggrava le problematiche di comfort nei mesi caldi.

- Gli impianti esistenti non risultano più adeguati agli attuali standard energetici e necessitano di un adeguamento tecnico-funzionale.
- Gli impianti elettrici risultano vetusti e inadeguati agli standard di sicurezza e alle esigenze operative attuali, rendendo indispensabile una revisione generale e un ammodernamento degli stessi;
- L'intera struttura necessita di un intervento di relamping, con la sostituzione dei corpi illuminanti obsoleti con soluzioni a LED ad alta efficienza energetica, al fine di ridurre i consumi e migliorare il comfort visivo negli ambienti di lavoro.

Obiettivi dell'intervento di riqualificazione energetica

L'intervento di riqualificazione si propone i seguenti obiettivi:

- Miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto delle normative vigenti;
- Sostituzione o restauro conservativo degli infissi nell'edificio storico, con soluzioni compatibili sotto il profilo architettonico ma prestazionalmente adeguate;
- Risoluzione delle criticità legate all'involucro edilizio del corpo recente, mediante l'adozione di soluzioni tecnologiche finalizzate alla riduzione delle dispersioni e al miglioramento del comfort estivo e invernale;
- Installazione di un impianto di climatizzazione estiva, sostenibile e a basso impatto ambientale;
- Riorganizzazione funzionale degli spazi interni, al fine di ottimizzare la fruizione degli ambienti e migliorare l'efficienza organizzativa della struttura comunale.

Criticità funzionali e organizzative degli spazi interni.

Oltre alle problematiche di carattere energetico, l'edificio presenta criticità rilevanti sotto il profilo della distribuzione e funzionalità degli spazi interni, che ne limitano l'efficienza operativa e la fruibilità da parte di utenti e personale. Di seguito si riporta una sintesi della maggiori problematiche:

- Manca una sala d'attesa adeguata per il pubblico, costringendo i visitatori a sostare in spazi di passaggio o in prossimità degli uffici, con conseguenti disagi e interferenze con l'attività lavorativa;
- Non è presente una distinzione funzionale tra le aree adibite a front-office e quelle dedicate alle funzioni istituzionali o di rappresentanza, con una commistione poco funzionale tra spazi pubblici e spazi riservati;
- La porzione storica, di maggiore pregio architettonico, dovrebbe essere riservata ad uffici con funzioni istituzionali e di rappresentanza, garantendo un utilizzo più coerente con le caratteristiche architettoniche e il valore storico dell'immobile;
- L'edificio non dispone di una dotazione sufficiente di servizi igienici distinti per il pubblico e per i dipendenti, con conseguenti disagi per l'utenza e il personale. È pertanto necessario prevedere una nuova configurazione degli spazi che contempli tale distinzione;

Proposta preliminare di riorganizzazione funzionale degli spazi

Al fine di rispondere alle carenze funzionali sopra descritte e migliorare l'efficienza operativa dell'edificio comunale, si propone una **riprogettazione della distribuzione interna degli spazi**, con i seguenti criteri guida:

- **Separazione funzionale** tra le aree a prevalente utilizzo pubblico e quelle a prevalente utilizzo istituzionale o riservato;
- **Riorganizzazione del layout interno** con la creazione di una **sala d'attesa funzionale e accogliente** per l'utenza, in prossimità degli sportelli e degli uffici con maggiore afflusso di pubblico;
- **Insediamiento degli uffici destinati al front-office** (es. anagrafe, protocollo, tributi, servizi al cittadino) nella **porzione più moderna dell'edificio**, che offre una maggiore flessibilità distributiva e migliori condizioni di accessibilità;
- La porzione moderna consente inoltre l'**utilizzo di ingressi laterali dedicati al pubblico**, evitando l'ingresso principale dell'edificio storico e **riducendo l'impatto dell'utenza sui percorsi e sugli ambienti di rappresentanza**;
- **Destinazione della porzione storica alle funzioni di rappresentanza** (sala consiliare, uffici del sindaco e della giunta, sale riunioni istituzionali) e ad **uffici che richiedono un accesso controllato**, in coerenza con il prestigio architettonico e simbolico degli ambienti;
- **Realizzazione di servizi igienici distinti per il pubblico e per il personale**, con collocazione strategica nei due corpi edilizi e adeguamento ai requisiti di accessibilità e igiene;
- Adeguamento degli **impianti elettrici** a norma di legge, con predisposizione per la domotica e la gestione intelligente dei consumi;
- **Intervento di relamping completo**, con l'introduzione di **illuminazione a LED ad alta efficienza energetica**, anche in ottica di valorizzazione degli spazi storici attraverso soluzioni illuminotecniche coerenti con il contesto architettonico.

Tale proposta potrà essere approfondita in sede di **studio di fattibilità tecnico-economica**, anche attraverso il confronto con i responsabili dei servizi comunali, al fine di definire le esigenze specifiche di ciascun settore e la loro collocazione ottimale all'interno del nuovo assetto distributivo.

Opportunità di finanziamento tramite bando regionale SEED PA

Si segnala che la Regione ha recentemente pubblicato un avviso nell'ambito del programma **SEED PA** (Sostegno all'Efficientamento Energetico degli Edifici della Pubblica Amministrazione), che prevede il finanziamento di interventi di riqualificazione energetica su edifici pubblici, con particolare attenzione alla sostenibilità, alla riduzione dei consumi e all'ottimizzazione funzionale degli immobili esistenti.

Il progetto di riqualificazione della sede comunale "Villa Bianchi" risponde pienamente agli obiettivi del bando, sia per la natura dell'edificio (pubblico e istituzionale), sia per le caratteristiche dell'intervento, che include:

- efficientamento energetico dell'involucro edilizio,
- adeguamento impiantistico,
- introduzione di sistemi di climatizzazione e illuminazione a basso consumo,
- riorganizzazione funzionale degli spazi,
- miglioramento della fruibilità da parte dei cittadini.

Ai fini della partecipazione al bando è **obbligatorio presentare un progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (F.T.E.) entro l'8 agosto** p.v. e ottenere **l'approvazione preventiva da parte della Giunta Comunale entro il 20 luglio**.

Alla luce delle tempistiche stringenti previste dall'avviso, **si rende necessario l'avvio urgente delle attività progettuali**, a partire dall'affidamento di un **incarico professionale esterno per la redazione del progetto di F.T.E.**, in modo da rispettare il cronoprogramma e non perdere l'opportunità di accesso al finanziamento.