



INTERVENTO DI EFFICIENTAMENTO UFFICI COMUNALI
VIA PORRO 35, INDUNO OLONA
CUP B73I25000070005
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA

Committente

Comune di Induno Olona

Via Gian Pietro Porro, 35, 21056 Induno Olona (VA)

Estensore

U.labS.r.l.

Sede Legale Via G. Thaon di Revel 21, 20159 Milano
info@u-lab.it | www.u-lab.it

**Responsabile
di progetto**

Ing. Stefano Franco

**Contributi
specialistici**

Arch. Alessandra Grazia | Progetto di restauro

Ing. Francesco Francioni | Progetto architettonico

Ing. Michele Rinaldin | Progetto impianti

Elaborato

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO

PF-A02

data: Luglio 2025
scala: A4

Revisione: 00

L'elaborato contiene la relazione tecnica descrittiva del progetto di fattibilità tecnico-economica per l'efficientamento energetico degli uffici comunali di Villa Bianchi siti in Via Gian Pietro Porro 35 - Induno Olona (VA) (Bando SEED PA).

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Committente:

Comune di Induno Olona
Via Gian Pietro Porro, 35
21056 Induno Olona (VA)

Incarico conferito a:



U.lab S.r.l.

Sede Legale Via G.Thاون di Revel 21, 20159 Milano
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Responsabile di progetto

Ing. Stefano Franco
Responsabile di progetto

Contributi specialistici

Ing. Francesco Francioni
Progetto architettonico

Arch. Alessandra Grazia
Progetto di restauro

Ing. Michele Rinaldin
Progetto impianti

Ing. Stefano Franco

PREMESSA	3
OBIETTIVI, METODOLOGIA E CONTENUTI	4
OBIETTIVO E METODO DI LAVORO	4
ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO	4
1 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E INQUADRAMENTO URBANISTICO	5
1.1 INDIVIDUAZIONE AREA D'INTERVENTO	5
1.2 INQUADRAMENTO CATASTALE	6
1.3 INDIVIDUAZIONE AREA D'INTERVENTO, DESTINAZIONI PREVISTE DAL P.R.G.C., RICOGNIZIONE DEI VINCOLI	6
1.4 RILASCIO AUTORIZZAZIONI	9
2 VILLA BIANCHI. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO	10
2.1 NOTE STORICHE	10
2.2 L'ASPETTO ODIERNO DELLA VILLA	11
3 INDICAZIONI DI PROGETTO PER LA RIORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI	17
3.1 STRATEGIE DI TRASFORMAZIONE	17
3.2 INTERVENTO DI RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA TECNICA - ASSISTENZIALE	18
3.2.1 <i>Accoglienza</i>	18
3.2.2 <i>Settore Tecnico</i>	18
3.2.3 <i>Settore Economico-Finanziario</i>	18
3.2.4 <i>Settore Servizi alla Persona e alla Cultura</i>	19
3.2.5 <i>Settore Amministrativo</i>	19
3.3 INTERVENTI DI RESTAURO SULLA VILLA STORICA	19
4 INDICAZIONI DI PROGETTO PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	23
4.1 STRATEGIE DI TRASFORMAZIONE	23
4.2 INTERVENTI EDILI SULL'INVOLUCRO EDILIZIO DELL'AREA TECNICA - ASSISTENZIALE	23
4.3 INTERVENTI IMPIANTISTICI NELL'AREA TECNICA - ASSISTENZIALE	23
4.4 NUOVO IMPIANTO FOTOVOLTAICO	23
5 ALLEGATI	24

PREMESSA

Il presente Studio di Fattibilità Tecnica ed Economica è redatto secondo quanto stabilito all' Art. 41 del Decreto-legge 31 marzo 2023, n. 36 e successive modifiche ed integrazioni.

Per la sua stesura sono state individuate due macro-fasi che hanno consentito di pervenire alla compiuta redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica con quelle indispensabili caratteristiche di completezza degli elaborati riguardo al rapporto tra assetto geometrico-spaziale dell'oggetto, componenti ambientali e matrice territoriale. Dette macro-fasi assolvono a due distinti obiettivi, già precedentemente introdotti: la definizione del "CHE COSA" debba essere progettato in una cornice più generale di promozione dello sviluppo sostenibile e la definizione del "COME" pervenire ad una efficiente progettazione dell'opera, così come individuata nella prima macro-fase, tenendo conto degli elementi qualificativi di sostenibilità dell'opera stessa lungo l'intero ciclo di vita.

A tale scopo la Giunta Comunale di Induno Olona (VA) ha approvato, con delibera di Giunta Comunale n. 87 del 25.06.2025, il Documento di Indirizzo Progettuale inerente ai lavori di Riqualificazione energetica della porzione nuova degli uffici comunali, realizzata nei primi anni 2000 in ampliamento della villa storica denominata Villa Bianchi. Questo documento è alla base delle valutazioni tecniche ed economiche qui di seguito esposte.

OBIETTIVI, METODOLOGIA E CONTENUTI

Obiettivo e metodo di lavoro

Il progetto di EFFICIENTAMENTO DEGLI UFFICI COMUNALI VIA PORRO 35, INDUNO OLONA (CUP B73I25000070005) è stato sviluppato a partire da una valutazione preliminare delle necessità rilevate e dalle possibilità offerte dall'esistente in termini di adattabilità dello stesso a queste esigenze. Per questo motivo il progetto si focalizza principalmente sulla porzione di edificio più recente che meglio si presta all'inserimento di una componentistica tecnologica più moderna ed efficiente.

La Riqualificazione energetica si affianca ad una generale revisione dei layout distributivi degli uffici. Il layout proposto si configura come migliorativo in quanto consente una razionalizzazione dei consumi energetici attraverso la concentrazione delle funzioni in una determinata area, limitando la dispersione spaziale. Inoltre, l'avvicinamento funzionale tra le postazioni dirigenziali e gli uffici del personale favorisce una gestione più efficiente dei processi organizzativi e operativi, nonché un miglioramento della fruizione da parte del pubblico che trova una zona accoglienza ampliata e migliorata in termini di servizi e informazioni.

Obiettivi principali del progetto sono quindi:

- riorganizzare in modo appropriato gli spazi degli uffici separando le zone aperte al pubblico dagli uffici dirigenziali o ad esclusivo utilizzo del personale;
- adeguare l'involucro edilizio dell'area tecnico assistenziale;
- adeguare l'impiantistica esistente, sia da un punto di vista strettamente funzionale, che di risparmio energetico con un miglioramento in termini di efficienza energetica.

Articolazione del documento

Il presente progetto di fattibilità tecnico - economica ha lo scopo di inquadrare in modo multidisciplinare gli interventi ritenuti strettamente necessari al progetto.

La relazione si articola quindi per settori disciplinari complementari nello studio della situazione in essere con l'individuazione delle criticità e delle necessità, fornendo risposte adeguate.

In dettaglio:

1. **Individuazione dell'immobile e inquadramento urbanistico** | individuazione dell'area d'intervento, delle destinazioni previste dal P.R.G.C. e ricognizione dei vincoli urbanistici ai quali è sottoposto.
2. **Villa Bianchi. Descrizione dello stato di fatto** | descrizione dell'edificio e della porzione di più recente costruzione sulla scorta delle analisi e delle indagini conoscitive svolte con un occhio di riguardo alle funzionalità presenti e alle criticità dell'organizzazione degli spazi.
3. **Indicazioni di progetto per la riorganizzazione degli spazi** | un progetto di razionalizzazione degli spazi esistenti con un piccolo incremento delle aree utilizzabili ad ufficio.
4. **Indicazioni di progetto per la riqualificazione energetica** | un progetto unitario di revisione degli impianti esistenti e nuove forniture di elementi più moderni ed efficienti.

1 Individuazione dell'immobile e inquadramento urbanistico

1.1 Individuazione area d'intervento

L'area entro cui si prevede di realizzare l'intervento è la sede del Comune di Induno Olona, ubicata in Via Gian Pietro Porro n. 35.



Ortofoto con individuazione dell'immobile oggetto di intervento

L'edificio nel quale risiedono gli uffici comunali è una villa denominata Villa Bianchi situata nella porzione settentrionale del territorio comunale ed accessibile dalla Via Porro che è la principale arteria urbana che attraversa il comune in corrispondenza del centro cittadino.

1.2 Inquadramento catastale

La struttura comunale insiste sul mappale 1517 del foglio catastale 14 del Comune di Induno Olona, ed è individuata al catasto fabbricati al mappale 1517 subb. 502 e 503.



Estratto di mappa catastale (foglio 14)

1.3 Individuazione area d'intervento, destinazioni previste dal P.R.G.C., ricognizione dei vincoli

Nel PGT del Comune di Induno Olona l'area che comprende l'edificio oggetto di intervento è classificata come ambiti normati dal Piano dei Servizi – Aree e attrezzature per servizi esistenti. Nello specifico l'immobile è inoltre sottoposto a vincolo e tutela quale bene storico e monumentale (Art. 20NtA).

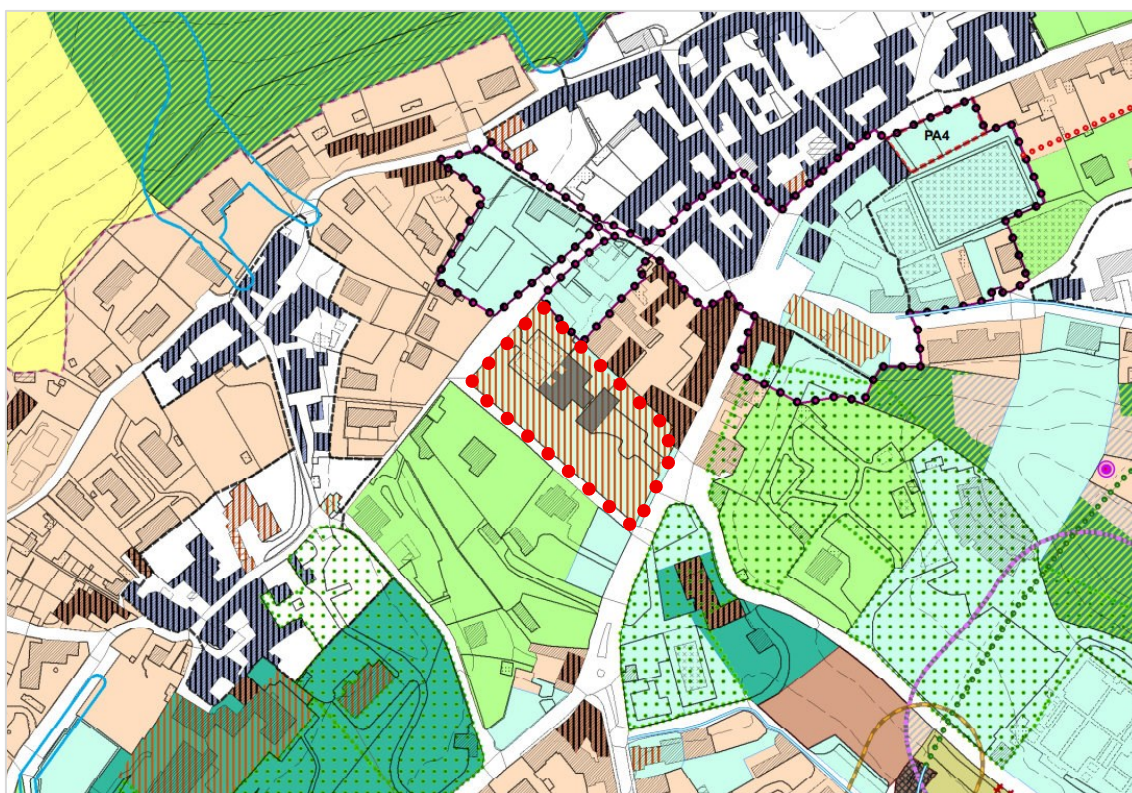
L'articolo 20, commi 2. e 3. Delle NtA del PGT, riportano:

comma. 2 Destinazioni d'uso: Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con gli interventi di restauro

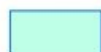
comma 3. Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, nel cui ambito sono possibili gli interventi di consolidamento strutturale e adeguamento tecnologico e degli impianti. Gli interventi di cui al presente progetto sono riconducibili alla lettera c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01: "interventi di restauro e di risanamento conservativo".

Sono state verificate le tavole relative al Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Comune di Induno Olona con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 36 del 30.09.2013 e gli atti riferiti alla variante del PGT approvati DCC n. 39 del 29 dicembre 2020, per la ricognizione degli eventuali vincoli

ambientali e geologici ricadenti sull'area. In particolare, sono state analizzate le tavole PR.04b e PR.02 di cui si riportano nel seguito un estratto.



Ambiti normati dal Piano di Servizi



Aree e attrezzature per servizi esistenti



Vincolo ex D.Lgs. 42/2004 (legge 1089/39)

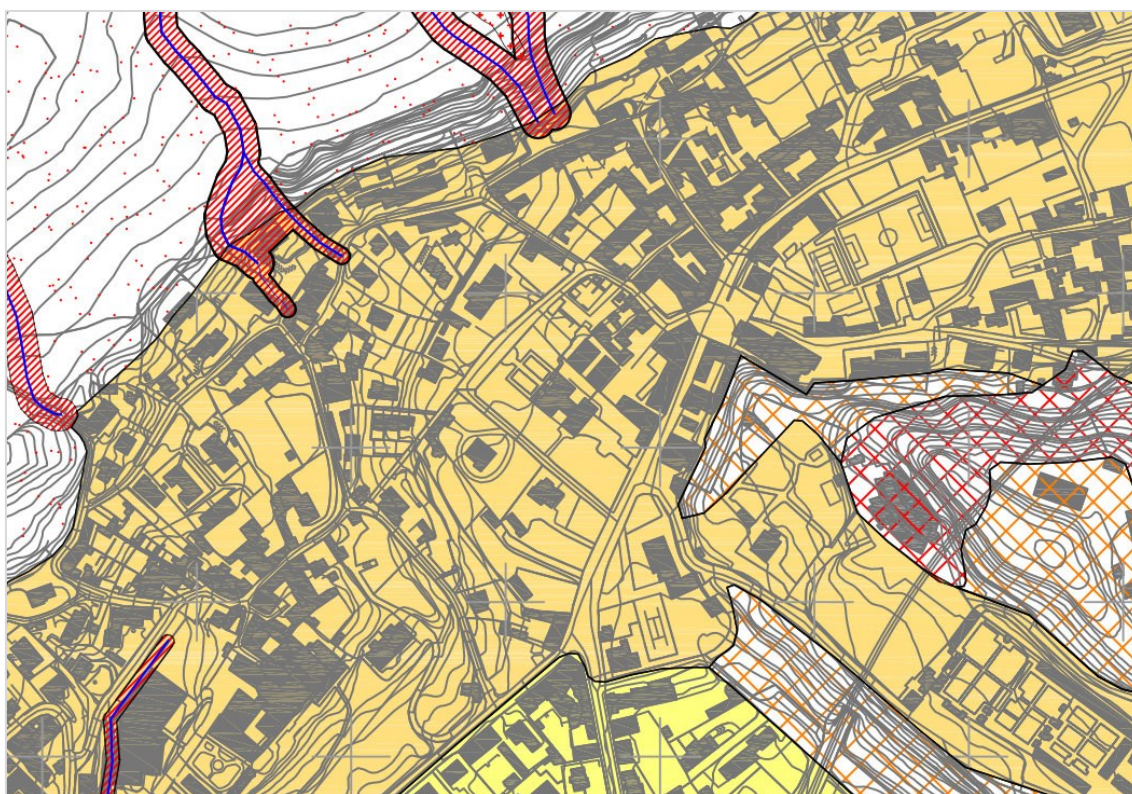
Estratto PGT – Tav. PR.04b Carta di azionamento – Quadro di dettaglio



 Vincolo ex D.Lgs. 42/2004 (legge 1089/39)

Estratto PGT – Tav. PR.02 Carta dei vincoli di Piano

Ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i. e della L.R. 12/2005 e s.m.i., la presenza di vincoli paesaggistici implica la necessità di acquisire specifico atto autorizzativo. Nel caso in esame, sussistendo la presenza di vincolo, ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i. e della L.R. 12/2005 e s.m.i., è obbligatorio che il presente progetto, che modifica lo stato dei luoghi e l'esteriore aspetto dell'immobile, sia autorizzato.



CLASSE II: FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

DESCRIZIONE: Costituisce la parte di territorio caratterizzata da depositi glaciali recenti con discrete/buone caratteristiche geotecniche ad eccezione del primo livello pedogenizzato e/o di riporto (spessore dell'ordine di 1.0-3.0 m).

PRESCRIZIONI: non esistono incompatibilità con qualsiasi destinazione d'uso. Per interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione che prevedono nuove fondazioni, una modifica di quelle esistenti e/o dei carichi su di esse applicati va redatta una apposita relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 14.01.2008. In sede progettuale andrà posta particolare attenzione alla scelta del piano di posa fondazionale rispetto alla successione litostratigrafica. A

1.4 Rilascio autorizzazioni

L'immobile quale bene architettonico è sottoposto a vincolo per il suo valore storico e monumentale, ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e pertanto è necessario il rilascio dell'autorizzazione all'esecuzione delle opere ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Il titolo abilitativo è di fatto costituito dall'approvazione del progetto da parte della Giunta comunale ai sensi dell'art. 7 comma c del DPR 380/2001.

2 Villa Bianchi. Descrizione dello stato di fatto

2.1 Note Storiche

La villa denominata Villa Bianchi è la sede del Comune di Induno Olona, vi si accede dalla via Porro, principale arteria urbana del comune che lo attraversa in corrispondenza del centro cittadino, nella porzione settentrionale del territorio comunale.

Villa Bianchi è parte di un complesso di corpi di fabbrica sorti a partire dalla seconda metà del XIX secolo che si impostano attorno ad un piccolo giardino all'italiana. L'edificio principale, la villa padronale è l'unica ancora presente dei 4 corpi di fabbrica acquistati dal Comune di Induno Olona nel 1968 e successivamente restaurata; è stata ampliata all'inizio del nuovo millennio con la costruzione di un corpo di fabbrica ad unico piano, con copertura piana a verde che diviene la naturale prosecuzione del giardino, oggi utilizzato a parco pubblico, che si estende quindi fino a raggiungere la retrostante via Martinelli.



Sotto la facciata della Villa oggi – Sopra una fotografia del fronte prima dei restauri, negli anni '90



2.2 L'aspetto odierno della villa

Il complesso che comprende Villa Bianchi è stato acquistato nel 1968 dal Comune di Induno Olona e ristrutturato al fine di destinarlo a sede degli uffici comunali. L'edificio principale, l'unico ancora esistente è un palazzo gentilizio con forme e stile riferibili ad un gusto ancora neoclassico caratterizzato da un loggiato d'ingresso con doppia scalinata simmetrica e colonnato a chiusura, ed un timpano a terminazione della facciata. Le finiture esterne, con dipinti al di sotto dei davanzali e angolari contrassegnati da bugne danno quindi alla villa un pregevole aspetto. Gli interni conservano ancora stanze con pareti e soffitti decorati.

All'inizio di questo secolo, la crescita demografica e le nuove necessità funzionali hanno portato all'esigenza di nuovi spazi per ospitare uffici e personale a servizio della cittadinanza, ciò ha quindi portato alla progettazione e alla realizzazione di un blocco uffici in ampliamento all'edificio esistente (nel presente progetto denominato "Area Tecnica – assistenziale" in relazione alle destinazioni previste) che ha trovato spazio nella parte nord-est della villa, in aderenza alla stessa. L'intervento edilizio, eseguito intorno all'anno 2000, è stato caratterizzato da una buona attenzione alle istanze di conservazione dell'edificio esistente, intervenendo con un accrescimento volumetrico ben armonizzato con le quote del giardino esistente e soprattutto non invadente da punto di vista dell'ampliamento e della modifica delle sagome. Il nuovo blocco è quindi caratterizzato da volumi ad un solo piano fuori terra che scompaiono procedendo verso nord divenendo interrati e completamente nascosti alla vista di chi fruisce degli spazi aperti del parco pubblico.

Per questo nuovo blocco a forma di T sono stati sapientemente utilizzati materiali e finiture di tipo moderno senza però eccedere in forme e colori invadenti portando alla realizzazione di un corpo di altezza contenuta che si mantiene al di sotto del piano nobile della villa storica e della cornice marcapiano che lo delimita, con una cornice data da un colonnato moderno realizzato interamente in acciaio come rivisitazione in chiave moderna di forme più tradizionali. Dietro il colonnato, le chiusure dei locali sono interamente realizzate con serramenti metallici con la medesima finitura del colonnato stesso creando così un'armonia nei prospetti.



Fronte principale della villa storica



Sopra: fronte sud-occidentale della villa con, sulla sinistra il collegamento al blocco dei nuovi uffici

Sotto: vista di dettaglio delle pareti vetrate con antistante colonnato che caratterizzano il nuovo blocco





Immagini speculari del parco pubblico a nord della Villa, posto alla quota del piano nobile della stessa
Sopra: vista dal cancello d'ingresso sulla via Martinelli – Sotto: vista dell'ingresso dalla Villa





Sopra e sotto: immagini di dettaglio della porzione di ampliamento dei primi anni 2000





Sopra e sotto: dettaglio dei pavimenti in cotto e parquet del piano nobile della Villa con evidenti segni di usura e degrado che saranno oggetto di intervento con un'integrazione del progetto in fase esecutiva





Sopra e sotto: immagini della Villa storica con superfici e serramenti decorati



3 Indicazioni di progetto per la riorganizzazione degli spazi

3.1 Strategie di trasformazione

Uno degli obiettivi del progetto di riqualificazione degli uffici comunali di Villa Bianchi è quello di revisionare la distribuzione interna riorganizzando le attività svolte all'interno degli spazi e degli uffici in modo da ottimizzare il lavoro e le relazioni tra i diversi operatori nei rispettivi settori separando, per quanto possibile, le zone aperte al pubblico dagli uffici dirigenziali o ad esclusivo utilizzo del personale e razionalizzando gli impianti presenti con lo scopo principale di ottenere un risparmio in termini di costi e di risorse umane.

Per adempiere alle esigenze richiamate, le opere in progetto sono state classificate e suddivise tra la villa storica e l'area tecnica assistenziale, che fanno riferimento a due diversi subalterni catastali. L'intervento di efficientamento energetico proposto nel progetto in conformità alle prescrizioni del bando SEED PA prevede la sola riqualificazione energetica dell'area tecnica – assistenziale (sub. 503) e la realizzazione di un impianto fotovoltaico in progetto in posizione adiacente alla via Martinelli Foscari.

Nell'ambito del progetto di riqualificazione energetica dell'area tecnica - assistenziale, l'Amministrazione Comunale, a causa delle nuove necessità funzionali e proprio per il continuo potenziamento delle risorse umane presenti all'interno degli uffici comunali, auspicava la possibilità di un ulteriore ampliamento degli spazi da adibire ad ufficio. Si è pensato quindi, di sfruttare la sostituzione dei serramenti esistenti, inserita come condizione per il miglioramento energetico dell'involucro, per spostare gli stessi di circa 120 cm verso il colonnato per ottenere un aumento dello spazio a disposizione degli uffici comunali.

I nuovi serramenti a progetto saranno sempre metallici di tipo a taglio termico, e verranno realizzati confermando le colorazioni esistenti in modo da relazionarsi col colonnato esistente nel modo il più naturale possibile, come peraltro già fatto nell'intervento originale. Le suddivisioni dei serramenti saranno un'alternanza di ante fisse e mobili studiate per venire incontro alle necessità di ingresso/uscita del personale, rispettando comunque la quota minima di aerazione necessaria per legge. Per quanto possibile la suddivisione ha sempre cercato di rispettare simmetrie e proporzioni che appagassero l'occhio dell'osservatore,



Dettaglio della struttura metallica che verrà conservata

In relazione alla richiesta di finanziamento in oggetto, tale spostamento e quanto afferente alle finiture e all'impiantistica relativa a questa nuova fascia inglobata negli uffici comunali verrà indicato in modo chiaro nella documentazione economica dovendo essere escluso dalle cifre finanziabili.

3.2 Intervento di riorganizzazione dell'Area Tecnica - Assistenziale

La suddivisione degli uffici esistente era caratterizzata da alcune criticità legate al fatto che operatori con mansioni eterogenee, per questione di spazio limitato, erano collocati nel medesimo spazio di lavoro, o ancora, dirigenti di settore si trovavano ad occupare postazioni di lavoro collocate all'estremità opposta degli spazi rispetto agli operatori che ed esso afferiscono. Sono quindi state valutate insieme all'Amministrazione Comunale le necessità funzionali che dovevano essere tenute in considerazione e si è addivenuti ad una soluzione distributiva nuova e più funzionale.

Nella progettazione del nuovo layout, per questioni legate alla rigidità distributiva e alle istanze di conservazione della porzione storica, si è scelto di non intervenire con delle trasformazioni degli spazi esistenti nella villa storica condensando in questa gli spazi di rappresentanza, che meglio si sposano con le dimensioni delle sale e con la presenza di decorazioni.

Qui di seguito si riporta una descrizione del nuovo layout funzionale.

3.2.1 Accoglienza

Come primo intento ci si è prefissati di spostare l'ingresso del pubblico nella porzione nuova degli uffici scaricando la villa storica del continuo flusso di utenti in ingresso. Viene quindi creato un nuovo spazio di ingresso e accoglienza del pubblico che condensa i front-office dei settori maggiormente richiesti dall'utenza: il Protocollo, l'Assistenza alla Persona e l'Edilizia privata. Viene quindi pensato uno spazio allargato in cui troveranno posto totem di prenotazione, macchinette per la distribuzione di bevande e un servizio igienico dedicato in modo da migliorare l'offerta di informazioni e servizi al primissimo ingresso nella sede comunale.

3.2.2 Settore Tecnico

Il settore tecnico comprende due macroaree: quella dei Lavori Pubblici che conta di un funzionario responsabile con 4 operatori, ed il Settore Urbanistica – Ambiente – Edilizia Privata con il proprio responsabile e ulteriori 2 operatori. Per una scelta concordata con l'Amministrazione e coi i responsabili, questi due settori vengono accorpati in un'unica ala definendo due grandi open-space per gli operatori e due locali indipendenti per i due funzionari. Dal momento che il settore dell'edilizia privata ha contatti diretti con pubblico molto frequenti viene dotato di un Front-office che si affaccia nella succitata area di accoglienza.

3.2.3 Settore Economico-Finanziario

Questo settore comprende anch'esso due macroaree strettamente interconnesse, quella della Ragioneria e quella dei Tributi; ad oggi queste finzioni trovano posto al piano terreno, nell'area sud-occidentale della villa storica. Le limitate interazioni con un pubblico esterno e la consolidata fruizione degli spazi, nonché l'adeguato spazio fornito agli operatori del settore, hanno permesso di confermare la localizzazione di tali funzioni nei medesimi spazi.

3.2.4 *Settore Servizi alla Persona e alla Cultura*

Il settore dei Servizi alla Persona e alla Cultura è un settore molto ampio in termini di funzioni e conta un gran numero di operatori; ad oggi si suddivide in tre aree, la prima utilizzata dagli operatori del Servizio Demografico – Protocollo al piano terra, nell'area nord-orientale, un secondo che ospita i Servizi sociali nell'ala nord-est dei nuovi uffici, ed infine il Messo comunale e la responsabile di settore che invece trovano spazio in uffici separati posti al primo piano della villa storica. Una situazione ritenuta poco funzionale che viene quindi risolta avvicinando al settore dei Servizi Sociali l'ufficio del proprio dirigente e la postazione del Messo comunale dotando quest'area di un adeguato front-office in affaccio sull'area di accoglienza. L'ufficio anagrafe viene confermato nella posizione attuale vista la presenza di un archivio automatizzato di notevoli dimensioni che non si presta ad essere spostato.

3.2.5 *Settore Amministrativo*

Il settore amministrativo è confermato al primo piano della villa storica in una posizione quindi di rappresentanza e alleggerendolo da interferenze con uffici che hanno diretto contatto col pubblico riservando quindi quest'area ad una fruizione più controllata.

3.3 Interventi di restauro sulla villa Storica

Nell'ottica di procedere con la riqualificazione energetica della porzione moderna della sede comunale il progetto ha individuato anche alcuni interventi che si rendono necessari all'interno della parte storica, sulla villa neoclassica. Questo tipo di interventi, al momento elaborati sulla scorta di una prima indagine visiva ed una valutazione dello stato di conservazione, vengono inseriti come costi necessari e non più rimandabili per intraprendere un percorso programmato di manutenzione del bene al fine di scongiurare un progressivo peggioramento dello stato di conservazione delle superfici e degli elementi di pregio presenti all'interno della villa.

Nello specifico sono stati presi in considerazione alcuni interventi ritenuti prioritari:

- Restauro delle superfici esterne della Villa
- Restauro dei serramenti di finestre e portefinestre coi relativi scuri interni
- Restauro delle decorazioni interne di alcune sale
- Restauro dei pavimenti in cotto e parquet

Il progetto di restauro dei suddetti elementi necessita ancora di approfondimenti diagnostici, di rilievi di dettaglio che verranno sviluppati nella fase esecutiva della progettazione in cui con il supporto di restauratori verranno individuati puntualmente i degradi presenti e la metodologia di intervento più appropriata.

3.3.1 *Restauro delle superfici esterne della Villa*

Le facciate esterne presentano puntualmente zone in cui è visibile un degrado dell'intonaco che si manifesta esteriormente con rigonfiamenti e locali perdite dello strato di finitura. Si può quindi indicare come generalmente decoesa la superficie, soprattutto in corrispondenza di aree soggette a risalita di

umidità dal terreno e di acque da percolamento in corrispondenza dei pluviali e degli elementi aggettanti delle facciate, come ad esempio i davanzali, i balconi e le cornici marcapiano.



L'intervento minimo indispensabile sarà quindi quello di rimozione meccanica delle parti ammalorate, la pulizia e la disinfezione con l'applicazione algicida sulle pareti a nord e/o interessate dalla presenza di agenti biodeteriogeni. Si procederà quindi alla stuccatura e ricostruzione delle modanature con malte a base di sabbia o polveri di marmo e calce idraulica e grassello, e successivo ritocco pittorico con materiali compatibili.

3.3.2 Restauro dei serramenti di finestre e portefinestre coi relativi scuri interni

La presenza di serramenti lignei in parte originali vincola alla loro conservazione, quindi il progetto di riqualificazione energetica qui presentato si focalizza sulle porzioni di edificio nuove escludendo di fatto dalle opere finanziabili ogni intervento sui suddetti elementi.

Ciononostante è evidente che dall'ultimo intervento di restauro eseguito ad oggi gli elementi hanno mostrato segni di degrado causano problemi alle attività presenti all'interno delle sale interessate.

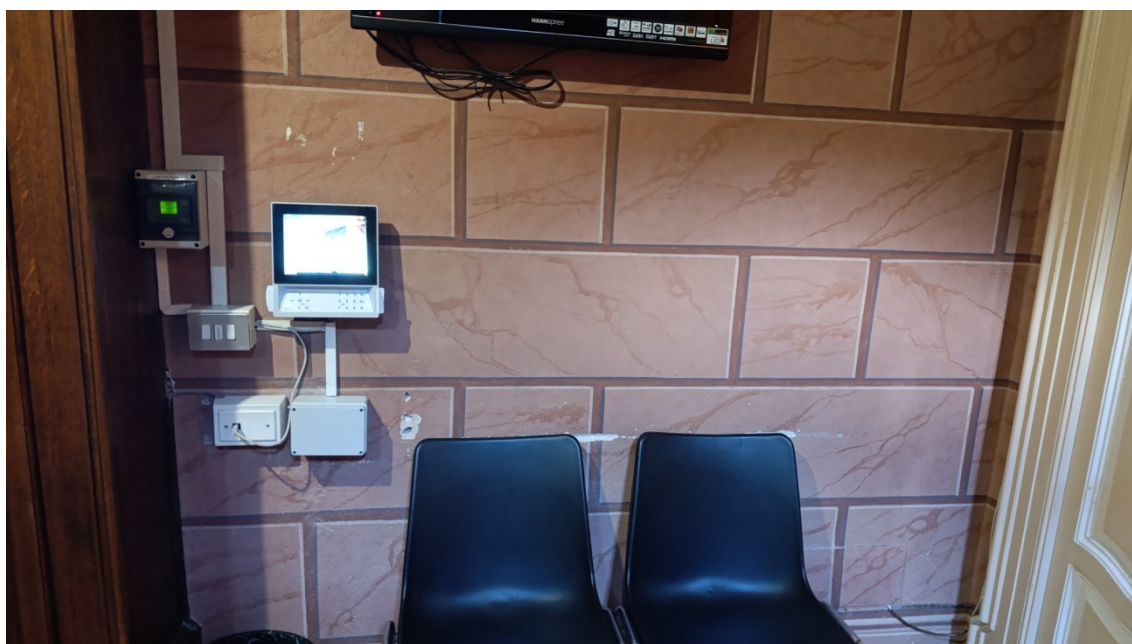
Soprattutto nelle porzioni lignee più consistenti, in corrispondenza delle bugne inferiori delle portefinestre orientate a sud-est e sud-ovest, la continua esposizione ai raggi solari ha iniziato a danneggiare la tinta esterna e iniziano a crearsi delle fessure, anche di dimensioni rilevanti, a causa del ritiro del legno.

Saranno quindi necessari interventi di restauro conservativo dei materiali con stuccatura delle soluzioni di continuità presenti che causano un continuo discomfort ai lavoratori.

3.3.3 Restauro delle decorazioni interne di alcune sale

Alcune delle sale interne alla Villa presentano decorazioni alle pareti e sulle volte ribassate delle sale, in termini generali le superfici si presentano ben conservate e le pellicole pittoriche ben aderenti ai supporti ad intonaco, ad eccezione di alcuni punti in cui è ben riconoscibile la presenza di pregresse infiltrazioni, che hanno causato, una volta che gli intonaci si sono asciugati, la fioritura di efflorescenze saline e sollevamenti della pellicola pittorica localizzati però in zone molto contenute.

Non mancano poi chiari segni di usura che hanno portato piccoli danneggiamenti e alla perdita di piccole porzioni di decorazione in corrispondenza dello sfregamento da parte dell'utenza con le sedie utilizzate nell'attesa del ricevimento.



L'intervento previsto per le superfici interne è quindi quello che prevede una preliminare rimozione meccanica delle parti ritenute ammalorate e irre recuperabili, un successivo trattamento per la rimozione dei sali solubili ove presenti, il consolidamento superficiale delle pellicole pittoriche, la loro riadesione al supporto ed un consolidamento in profondità degli intonaci dove necessario per ridare consistenza e resistenza alle superfici. Nelle sale in cui sono presenti cornici all'impasta delle volte si procederà alla stuccatura e ricostruzione delle eventuali modanature perse con malte a base di sabbia o polveri di marmo e calce idraulica e grassello. In ultimo si procederà con il ritocco pittorico con materiali compatibili e con metodologie concordate cogli organi di tutela.

3.3.4 *Restauro dei pavimenti in cotto e parquet*

Al piano terreno della villa durante gli ultimi interventi di restauro le pavimentazioni sono state sostituite con la posa di medoni in cotto di fattura moderna mentre al piano nobile le pavimentazioni esistenti sono state per lo più conservate in opera. Queste ultime sono caratterizzate da due materiali: dei medoni in cotto lombardo con finitura variegata e dei listoncini in legno posati a lisca di pesce, probabile sostituzione di un precedente pavimento in cotto, ancora conservato negli sguinci delle finestre.

Gli elementi in cotto sono presenti in diverse forme, colori e tipologia di posa, con superficie ora di colore rosato, ora di un rosso più intenso ora ancora come finitura marmorizzata dei precedenti tipo di argille.

Il progetto di conservazione dei pavimenti prevede un puntuale intervento di riequilibrio dell'aspetto delle superfici con integrazioni estetiche e materiche dove necessario e un intervento finale di protezione delle superfici soprattutto dall'usura. La nuova distribuzione funzionale infatti prevede di alleggerire il carico di utilizzo, da parte del pubblico di queste sale, concentrando in queste sale le funzioni di rappresentanza e gli uffici direzionali

4 Indicazioni di progetto per la riqualificazione energetica

4.1 Strategie di trasformazione

La riqualificazione energetica della sede comunale, come già anticipato, si è concentrata sull'area tecnica - assistenziale (sub. 503) perché meglio di presta tale tipo di intervento e perché in essa sono state individuate delle necessità energetiche che potevano essere soddisfatte grazie alla grande resilienza dell'edificio, in grado di prestarsi a delle trasformazioni che lo possano portare a standard più elevati.

Viene quindi progettato e proposto un insieme di interventi e di dotazioni che portano il fabbricato ad avere prestazioni energetiche più elevate, come richiesto da bando, migliorando al contempo, grazie anche ad un intervento di ristrutturazione, la qualità e la sostenibilità dell'edificio.

4.2 Interventi edili sull'involucro edilizio dell'area tecnica - assistenziale

Il progetto di riqualificazione energetica prevede 'isolamento del solaio di copertura che sarà eseguito all'intradosso tramite l'applicazione di un pannello isolante in EPS, con successiva controsoffittatura in cartongesso / fibra in pannelli modulari.

È inoltre prevista la sostituzione dei serramenti perimetrali con nuovi serramenti in alluminio e vetro a doppia camera conforme alle trasmittanze di legge per edifici di nuova edificazione.

4.3 Interventi impiantistici nell'area tecnica - assistenziale

Il progetto di riqualificazione energetica prevede la modifica e/o l'inserimento delle seguenti componenti impiantistiche che partecipano alla ridefinizione della risposta dell'edificio alla crisi climatica in atto:

- sostituzione scaldacqua elettrici con nuovi in pompa di calore;
- sistema di generazione ibrido con una unità in pompa di calore aria/acqua ad integrazione dell'unità esistente a condensazione alimentata a gas metano con sistema combinato per la climatizzazione, per garantire il soddisfacimento del carico termico dell'edificio;
- sistema di gestione avanzata dell'impianto termico;
- relamping interno con nuovi corpi illuminanti ad alta efficienza;
- nuovo impianto elettrico asservito alla pompa di calore.

4.4 Nuovo impianto fotovoltaico

Il progetto di riqualificazione energetica prevede l'inserimento delle seguenti componenti impiantistiche che partecipano alla ridefinizione della risposta dell'edificio alla crisi climatica in atto:

- Inserimento di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia rinnovabile a servizio degli uffici per una potenza totale di 19,50KW, posizionati su di un'apposita pensilina collocata all'estremità nord del parco pubblico per evitare interferenze visive con la

Villa storica e con la fruizione del parco pubblico, in considerazione del vincolo monumentale gravante sull'edificio.

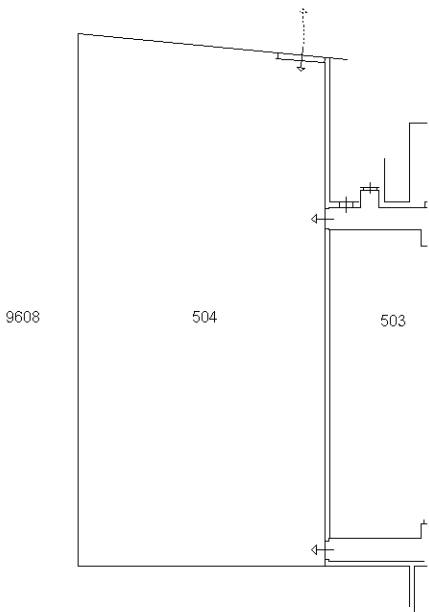
5 ALLEGATI

- Planimetrie catastali (subb. 502 e 503)

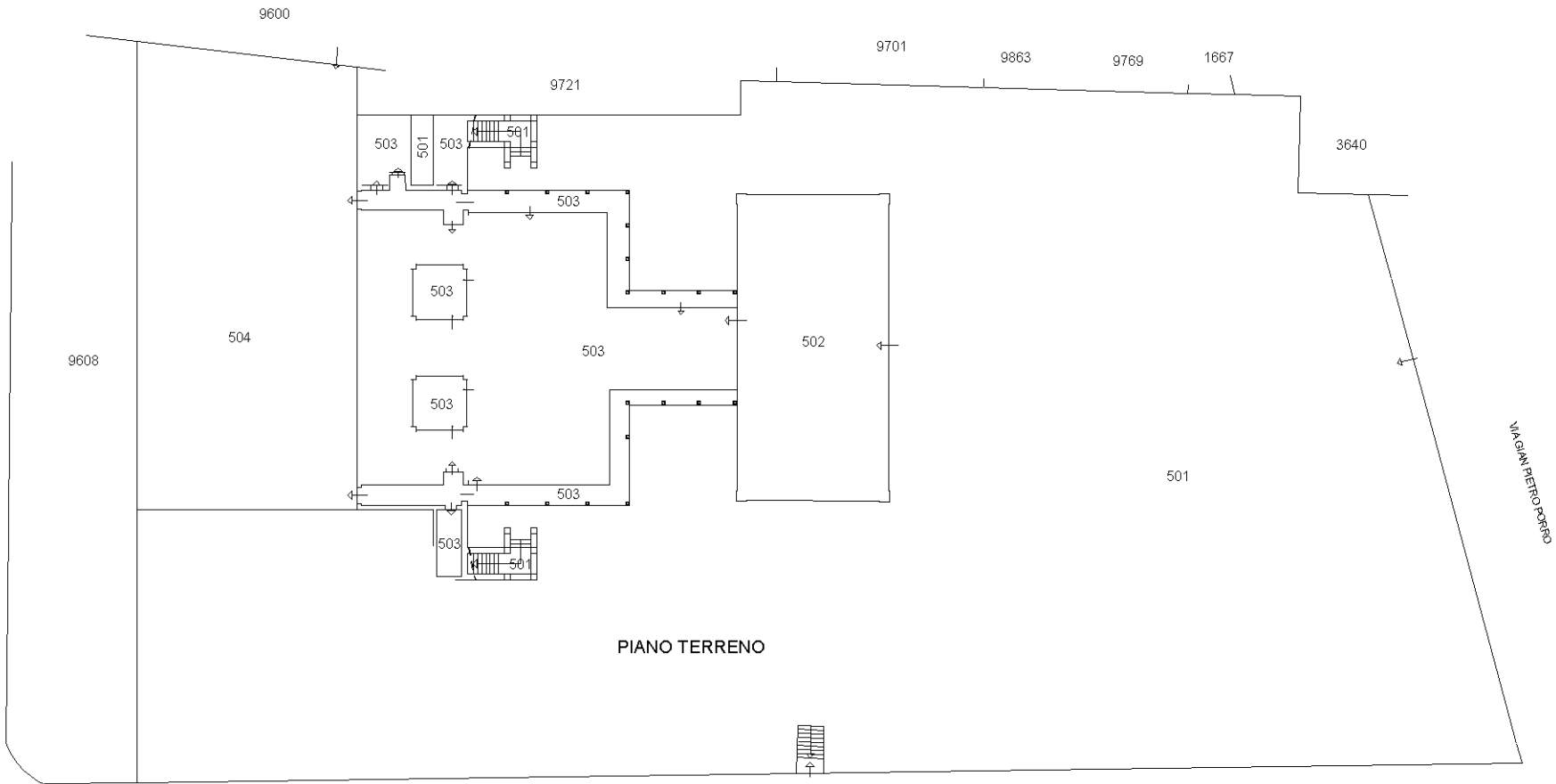
Data: 30/06/2025 - n. T276991 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 2 - Format di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Varese

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Parasci Raffaele	Iscritto all'albo: Periti Edili	Prov. Varese	N. 02975
Comune di Induno Olona	Sezione:	Foglio: 14	Particella: 1517	Protocollo n. VA0124891 del 27/06/2025
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 119811 del 25/06/2025 Scala 1 : 500				



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO

Data: 30/06/2025 - n. T276991 - Richiedente: Telematico

10 metri

MODULARIO
P. n. reg. rend. - 498



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1986, N. 661)

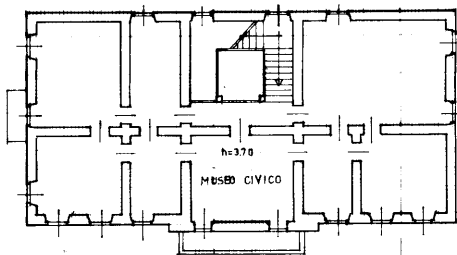
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di INDUNO OLONA Via PORRO, 35

Dato COMUNE DI INDUNO OLONA (n.p. I.V.A. 00271270126)

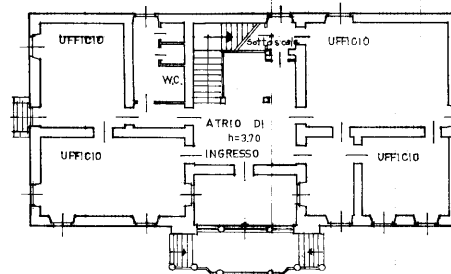
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VARESE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

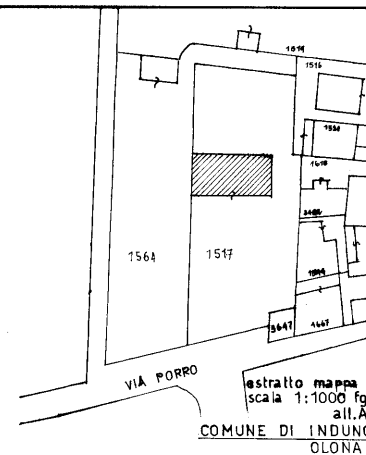
Lire
350



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRENO



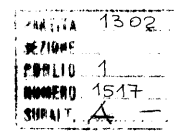
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



Compilata dal GEOMETRA

MARCELLO CALCAGNO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI N°633

della Provincia di VARESE

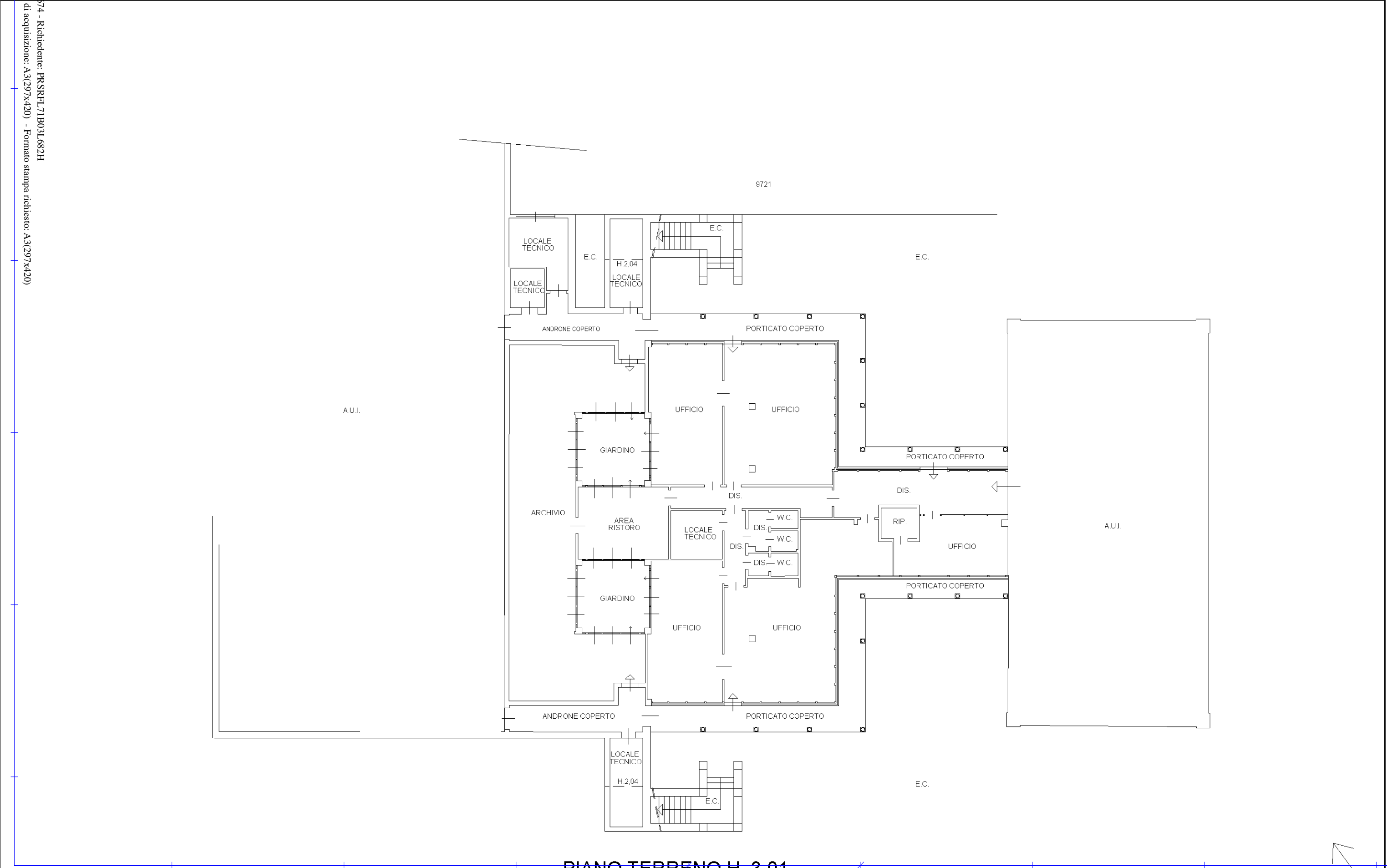
DATA 30-9-1987

Firma: *Marcello Calcagno*

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0124891 del 27/06/2025	Identificativi Catastali:	Compilata da:
Comune di Induno Olona	Sezione:	Parasci Raffaele
Via Gian Pietro Porro	Foglio: 14	Iscritto all'albo:
civ. 35	Particella: 1517	Periti Edili
	Subalterno: 503	Prov. Varese
		N. 02975

metria
n. 1
Scala 1: 200



Data: 30/06/2025 - Richiedente: PRSRFL71B031682H
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria: 30/06/2025

Data: 30/06/2025 - n. T59674 - Richiedente: PRSRFL71B031682H

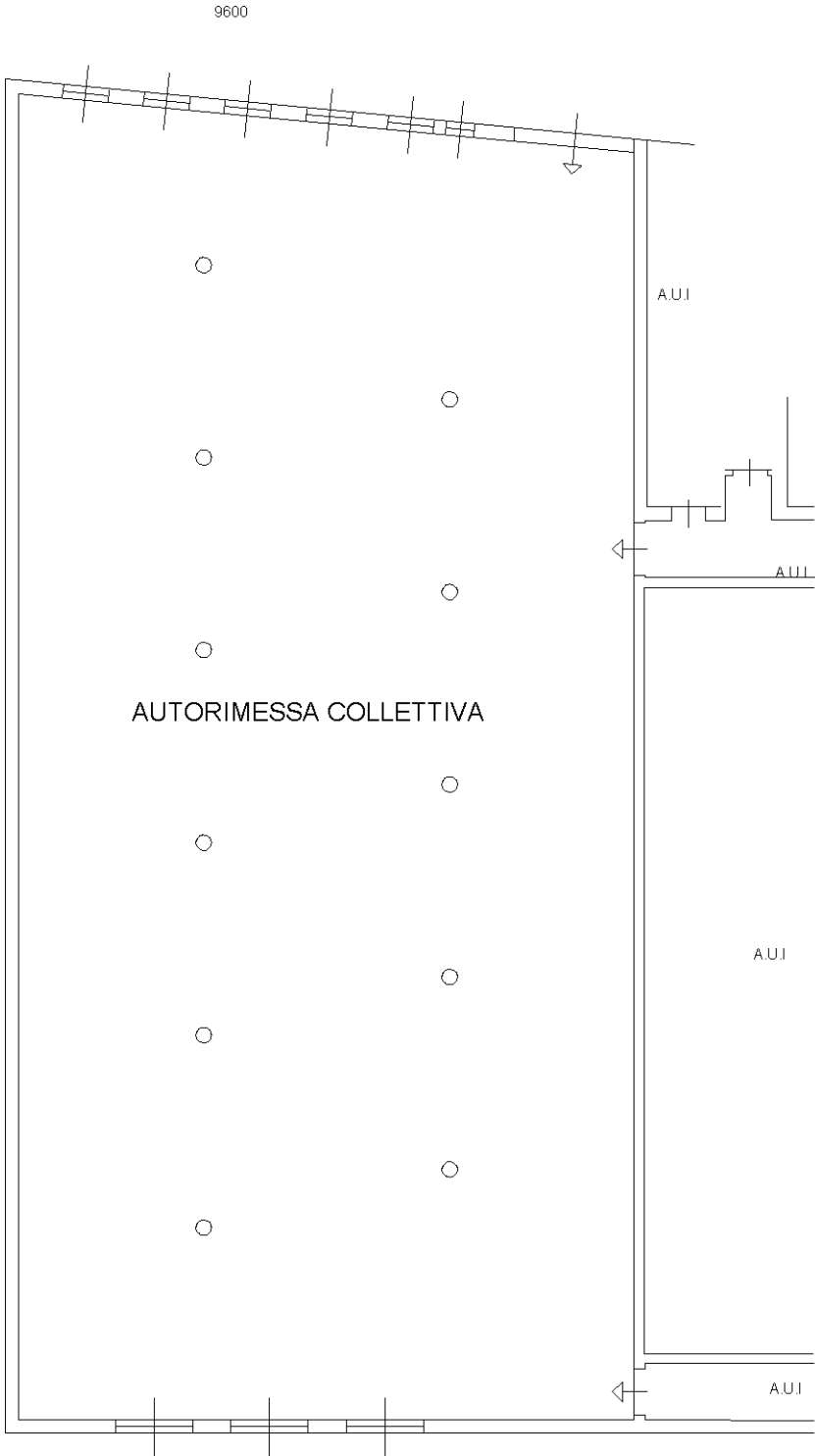
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0124891 del 27/06/2025
Comune di Induno Olona
Via Gian Pietro Porro civ. 35

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 14
Particella: 1517
Subalterno: 504

Compilata da:
Parasci Raffaele
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Varese N. 02975

n.1	
Scala 1: 200	



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H. 2,84

