



FOODY

MERCATO AGROALIMENTARE MILANO

**PROGETTO PRELIMINARE / DEFINITIVO
PER LA RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E
IMPIANTISTICA
del PALAZZO AFFARI**

ALLEGATO 1 AL DPP_NOTA TECNICA

SogelMi

PREMESSA**STATO DI FATTO PALAZZO AFFARI – SCHEDA TECNICA**• **DATI TECNICI:**

-L'immobile è un fabbricato completato nel 1965, costituito da 12 piani fuori terra ed uno interrato, il fabbricato si può suddividere in tre funzioni principali: 1) basamento commerciale al piano terra, 2) Foody Business Center al piano primo, 3) Torre uffici dal secondo all'undicesimo piano.

TABELLA SUPERFICI

Piano	SUP. COSTRUITA
	con corpi scala ascensori
	mq
Sotterraneo	1.363
Terra	2.805
1 piano	2.673
2 piano	537
3 piano	504
4 piano	504
5 piano	504
6 piano	504
7 piano	504
8 piano	504
9 piano	504
10 piano	504
11 piano	504
Copertura	33
Totale	11.947



• **INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE NEL CORSO DEGLI ULTIMI 5 ANNI:**

- Riqualificazione Foody Business Center 1° piano;
- Riqualificazione Foody Store 1, 2, 6 attività commerciali al piano terra.

• **CRITICITA' - STATO MANUTENTIVO:**

- **Struttura di elevazione:** Adeguamento Certificato di idoneità statica (CIS);

- **Partizione interna verticale:**

- piani 2°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8° presenza di amianto e FAV in matrice compatta e confinato, da bonificare.

Sarà messa a disposizione la relazione redatta dal RSPP. Secondo il Programma di controllo dei materiali contenenti amianto presenti nel Comprensorio Agroalimentare ai sensi del d.m. 06.09.94 – DGR 12/03/08 n. 8/6777 e s.m.i.

- **Chiusura verticale:** i serramenti presentano perdite di funzionalità sulle parti apribili e non sono dotati di struttura per la manutenzione e pulizia dall'esterno.

- **Efficienza energetica:** presente "Attestato di prestazione energetica" (APE) dell'edificio per tutte le unità immobiliari Palazzo Affari.

Fonte: Società AMBIENTE S.p.a. 2019.

Sintesi CLASSE ENERGETICA divisa per piani :

Piano terra e Primo	Classe D
2 piano	Classe D
3 piano	Classe D
4 piano	Classe G e F
5 piano	Classe G e F
6 piano	Classe E e F
7 piano	Classe E e F
8 piano	Classe E e F
9 piano	Classe C
10 piano	Classe C
11 piano	Classe C

- **Impianto idrosanitario:** l'autoclave e i gruppi di pompaggio sono corrosi e presentano perdite di funzionalità, i servizi igienici sono fatiscenti e obsoleti.

- **Impianto antincendio:**

- le opere di adeguamento consistono nel completamento delle chiusure dei locali filtro dei vani scala e nella loro messa a norma antincendio. Si dovrà infatti intervenire al piano secondo mediante la realizzazione di una compartimentazione per ottenere il locale filtro dagli uffici verso le scale, sia quella principale che quella secondaria. Le porte aventi caratteristiche minime REI90



andranno installate anche a tutti i piani in maniera da garantire la perfetta compartimentazione dello spazio filtro, e pari caratteristiche dovranno essere garantite per la porta dell'ascensore che vi sbarca. Sempre negli spazi filtro dovendo garantire una superficie di areazione libera di almeno 1mq si dovrà intervenire sulle finestre esistenti installando delle griglie di ventilazione. I passaggi di collegamento verso il vano scala secondario isolato dovranno essere protetti mediante partizioni aventi caratteristiche REI60 ai lati a tutta altezza.

Fonte: relazione tecnica messa a norma impianto antincendio nei mercati ittico, ortofrutticolo e Palazzo Affari del 2018).

-Impianto di riscaldamento: centralizzato, impianto poco efficiente e assenza contabilizzazione calore a norma di legge;

-piano interrato: Degrado coibentazione tubature dei locali tecnici.

-Impianto di condizionamento: presente parzialmente, manca impianto centralizzato e ricambio d'aria;

-Ascensori: sono presenti due ascensori principali con accesso presso la portineria del Palazzo Affari e un ascensore con accesso presso la scala di servizio, corpo esterno del palazzo: sono tutti funzionanti, ma, sono sempre più frequenti le problematiche di mal funzionamento dovute all'uso costante.

Opere escluse finiture e personalizzazioni: controsoffitti, corpi illuminanti, pavimenti, distribuzione secondaria impianti elettrici, meccanici e pareti mobili.

Ristrutturazione Torre del Palazzo dal secondo all'undicesimo occupato (escluso piano terra e primo) prevedere realizzazione dei lavori mantenendo il contemporaneo svolgimento delle attività presenti.

Interventi: sostituzione serramenti e ascensori, nuovo impianto termico,meccanico, elettrico, rifacimento sbarchi ascensori e corpi servizi igienici, adeguamento antincendio, rimozione fibre 2/8 piano.

La pompe di calore della centrale termo-frigorifera saranno collegate all'anello termico del comprensorio, per fornire i fluidi caldo e freddo per la climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria.

Importo lavori: 6.204.000 €

Costo totale: 7.116.000 € compresi imprevisti, oneri sicurezza, spese tecniche.

Attività: progettazione di fattibilità tecnico economica e definitiva **(90 giorni n.c.)**.

Attività: Progettazione esecutiva, Cantiere, inizio/fine lavori **(8 mesi)**.

Tempi totale: 11 mesi. Al netto delle tempistiche relative alle procedure di gara.

