



**Deliberazione della Giunta comunale
N. 94 del 19.03.2013**

SOSTEGNO ALLA CANDIDATURA DEL PROGETTO "RESIDENCE VILLA PELUCCA" SUL BANDO 2012 DI FONDAZIONE CARIPLO "POTENZIARE LE RISPOSTE AI BISOGNI DEGLI ANZIANI E DELLE LORO FAMIGLIE".

VERBALE

Il 19 marzo 2013 alle ore 10,40 nel palazzo comunale di Sesto San Giovanni, riunita la Giunta comunale, sono intervenuti i Signori:

N. progressivo	Cognome e Nome	Qualifica	Presenze
1	Chittò Monica	Sindaco	SI
2	Zucchi Claudio	Vicesindaco	SI
3	Cagliani Felice	Assessore	SI
4	Iannizzi Elena	Assessore	NO
5	Innocenti Rita	Assessore	SI
6	Marini Edoardo	Assessore	SI
7	Montrasio Virginia	Assessore	SI
8	Perego Roberta	Assessore	SI

Partecipa il Segretario generale Gabriella Di Girolamo.

Assume la presidenza il Sindaco, Monica Chittò, che riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

SOSTEGNO ALLA CANDIDATURA DEL PROGETTO "RESIDENCE VILLA PELUCCA" SUL BANDO 2012 DI FONDAZIONE CARIPLO "POTENZIARE LE RISPOSTE AI BISOGNI DEGLI ANZIANI E DELLE LORO FAMIGLIE".

A GIUNTA COMUNALE

- Vista la relazione del Settore Servizi alla Persona e Promozione sociale che si intende far parte integrante del presente atto;
- Visti gli allegati a) b) c) d) e) f)
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49 comma 1 del Dlgs n. 267 del 18/8/2000;
- Richiamato l'art. n. 134 comma 4 del Dlgs. N. 267 del 18/8/2000;
- Con voti unanimi espressi nelle forme di legge anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

- 1) di prendere atto del progetto dal titolo "Residenzialità leggere e protetta- Residence villa Pelucca" nei suoi aspetti tecnici e finanziari così come illustrato nella relazione e negli allegati e di approvare la sua candidatura presso la Fondazione Cariplo;
- 2) di impegnarsi, in caso di approvazione e conferma del finanziamento, a far sì che i settori/servizi dell'Amministrazione Comunale, per quanto di loro competenza, collaborino con la Fondazione La Pelucca onlus affinché gli interventi e la messa a regime si svolgano nei tempi previsti.
- 3) di dichiarare che il presente atto non comporta impegno di spesa ;
- 4) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

RELAZIONE

Premesso:

- ▲ che la Fondazione Cariplo ha pubblicato un bando, con scadenza 29 marzo 2013, per finanziare progetti che rispondano alle esigenze espresse dalle persone anziane e dalle loro famiglie, promuovendo la sussidiarietà e l'integrazione tra i servizi pubblici e privati, valorizzando le potenzialità delle famiglie e della comunità, promuovendo e sostenendo con ogni forma possibile, anche con sperimentazioni innovative, l'autonomia di vita di persone disabili e anziane;
- ▲ che, in particolare, l'obiettivo 1 del Bando recita: arricchire la filiera dei servizi residenziali per anziani sostenendo l'attivazione di risposte di piccole dimensioni a prevalente contenuto abitativo che si pongano a un livello di protezione intermedio tra il sostegno al domicilio e l'inserimento in RSA;

Premesso inoltre:

- ▲ che la Fondazione La Pelucca onlus, visto il bando, ha deliberato di presentare un progetto con richiesta di contributo per la realizzazione di 8 alloggi, per 13 posti letto, per anziani singoli o coppie presso la Villa Pelucca, di proprietà della Fondazione stessa;
- ▲ che la finalità principale è di sperimentare nuove soluzioni abitative per consentire a persone adulte o anziane, con lievi difficoltà ma con adeguati livelli di autonomia, una qualità di vita il più possibile libera e autonoma seppure in un contesto controllato e protetto, prevenendo in questo modo situazioni di isolamento e disagio sociale e favorendo sia la continuità assistenziale sia l'integrazione sociale;
- ▲ che il progetto prevede che la una nuova offerta si integri nella filiera dei servizi, con funzione "alternativa", in collaborazione con tutti i soggetti già attivi nell'ambito della domiciliarità;
- ▲ che tale intervento si inserisce in un progetto più ampio di pieno recupero della Villa del 500, situata al civico 8 di via Campanella, che si trova all'interno di un'area protetta ove sono presenti servizi autorizzati ed accreditati quali: una R S A Residenza Sanitaria per Anziani, 20 mini alloggi protetti per persone parzialmente autosufficienti, un Centro Diurno Integrato, un Hospice con otto posti letto, 1 Alzheimer caffè;
- ▲ che il Ministero per i beni culturali ha espresso in data 16 marzo 2012 parere favorevole agli interventi di riqualificazione proposti come da nota allegata (allegato 2) in attesa di piano esecutivo definitivo,
- ▲ che le lavorazioni previste (opere di demolizione e opere murarie; miglioramento del piano di calpestio; collegamento murature, contrasto ad eventuali spinte e miglioramento dei collegamenti e nodi delle strutture lignee, miglioramento statico delle strutture, conservazione del legname in opera; formazione nuovo manto di copertura) comprendono la proposta tecnica di risanamento restauro e riqualificazione del primo piano della Villa Pelucca a "Residenza Leggera Protetta";
- ▲ che il Residence si comporrà di diverse soluzioni abitative quali alloggi bilocali, alloggi monocali, camere a due posti letto, camere a un posto letto, più una serie di spazi e servizi in condivisione (Self-service e sala da pranzo, sala soggiorno, locali di deposito, servizi di lavanderia, cucine, centro informazioni, terrazza, giardino ...ecc). Il piano sarà servito da un ascensore adeguato e da un monta vivande e collegato all'edificio RSA.(per i dettagli vedi il cap. 3 pag 11 dell'allegato 1 e l' allegato tecnico n.3 "Proposta per il riuso del primo piano");
- ▲ che il totale dei costi previsti dal piano economico di ristrutturazione per il piano terra della Villa è di 1.089.649, 08 euro, totalmente a carico della Fondazione La Pelucca;
- ▲ che il costo del recupero funzionale del 1° piano, da adibire a Residenza a Protezione Leggera è di 957.902,81;

- ✧ che la richiesta di contributo ammissibile per la fondazione Cariplo non deve superare il 60% dei costi totali previsti e non può essere superiore a euro 400.000,00;

Considerato

che l'intervento proposto mutua la propria analisi ambientale dal Piano di Zona per gli interventi sociali e socio-sanitari 2012 – 2014 dell'Ambito di Sesto San Giovanni e si

- ✧ connette fortemente con le priorità individuate nell'ambito delle politiche di intervento a favore dei cittadini anziani (cap. II par. 2.3 del Piano di Zona);
- ✧ che il progetto è coerente con il richiamo contenuto nelle “Linee di indirizzo della Regione Lombardia per la programmazione sociale a livello locale 2012-2014” a realizzare in forma compiuta un sistema territoriale integrato e qualificato, in grado di incontrare la famiglia, cogliere le nuove esigenze, diversificare e incrementare i servizi spostando il baricentro dall'offerta alla domanda;
- ✧ che tali finalità e obiettivi sono conformi alle finalità e ai principi espressi nella Legge Regionale 3 del 12 marzo 2008 “ Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale e sociosanitario” che descrive il sistema delle unità di offerta sociale strettamente connesso ai principi di c) libertà di scelta e appropriatezza delle prestazioni e) promozione dell'autonomia della persona e sostegno delle esperienze tese a favorire la vita indipendente e la permanenza nel proprio ambiente di vita e al punto f) sussidiarietà orizzontale e verticale i) supporto e sostegno alla socialità e alla coesione sociale e prevenzione dei fenomeni di esclusione.

La medesima Legge 3 all'articolo 20 comma 3 recita “La Giunta regionale promuove la sperimentazione di nuovi modelli gestionali e di unità d'offerta innovative, comportanti forme di collaborazione tra soggetti pubblici e soggetti privati. Qualora le sperimentazioni nell'ambito della rete sociosanitaria siano rivolte a promuovere soluzioni particolarmente innovative dal punto di vista finanziario, gestionale o tecnologico, sono oggetto di specifica autorizzazione regionale, sentita la competente commissione consiliare”.

- ✧ che la Fondazione La Pelucca, da sempre presente al Tavolo Tematico Politiche a Favore dei cittadini anziani” del Piano di Zona, ha condiviso il proprio progetto con l'Ente Locale, l'Asl di riferimento e con tutti i soggetti presenti al Tavolo.

Considerato, infine, come valore aggiunto, che il recupero e la valorizzazione di un edificio storico e ricco di opere d'arte come Villa Pelucca, finora trascurato e sottoutilizzato, contribuisca, nella sviluppo della città, a dare concretezza a nuovi interventi sociali.

Ciò premesso e considerato, con il presente atto si chiede pertanto:

- di approvare e sostenere la candidatura della Fondazione Pelucca sul bando 2012 di Fondazione Cariplo con il progetto “Residenzialità leggere e protetta -Residence Villa Pelucca”.

- Di impegnarsi, in caso di valutazione positiva e finanziamento da parte di Fondazione Cariplo, a collaborare e agevolare, nell'ambito dei propri compiti istituzionali, la piena realizzazione del progetto nei tempi previsti.

Si dichiara inoltre che il presente atto non costituisce impegno di spesa.

Sesto S. Giovanni, lì 14/03/2013

LA RESPONSABILE U.O. PROGETTI

Sig.ra Bonazzi Maria Grazia

Visto : si concorda

Il Direttore

Dr. Guido Bozzini

FONDAZIONE ISTITUTO GERIATRICO "LA PELUCCA" – ONLUS

Sede legale via Campanella 8/10 – 20099 SESTO SAN GIOVANNI - MI

P.IVA 00987080967 - C.F. 85001850156 - Tel. 02.2483240 – Fax 02.26223991

www.fondazionealapelucca.org



Residenzialità leggera e protetta "RESIDENCE VILLA PELUCCA"

"... ora l'impegno deve essere quello di recuperare appieno questa villa che ha attraversato la nostra storia. È bello pensare che nello sviluppo della città questo edificio antico debba essere recuperato e destinato a funzioni importanti ..."

Maria Cristina Bombelli, Presidente Fondazione La Pelucca, 2010

Marzo 2013

Premessa

La Fondazione Istituto Geriatrico "La Pelucca" svolge la propria attività nei settori dell'assistenza sociale e sociosanitaria, con particolare riferimento al soddisfacimento dei bisogni dei soggetti svantaggiati del territorio di Sesto San Giovanni ed in subordine dei Comuni limitrofi.

In particolare eroga servizi prevalentemente a favore di persone anziane in condizione di non autosufficienza, con problemi di disagio sociale e di fragilità, il tutto in un contesto aziendale "No Profit" che ha come obiettivo e fine strategico non il mero profitto ma il benessere degli ospiti, degli attori e degli interlocutori che partecipano direttamente o indirettamente all'organizzazione aziendale.

Nell'ultimo quinquennio la Fondazione è cresciuta sia dal punto di vista dei servizi erogati, sia dal punto di vista del personale dipendente, sia dal punto di vista del fatturato che nel 2012 è stato prossimo agli 11.000.000,00 di euro.

Oggi "La Pelucca" gestisce direttamente 3 R.S.A. (residenza Sociosanitaria per anziani) per un totale di 224 posti letto accreditati e contrattualizzati dei quali 23 riservati a Nucleo Alzheimer accreditato e contrattualizzato, 2 C.D.I (centro diurno integrato) per un totale di 41 posti accreditati e contrattualizzati, 20 mini alloggi protetti e 32 mini alloggi, 1 Hospice (struttura per malati terminali) per 8 posti letto accreditato e contrattualizzato, entro il 2013 si accrediterà presso la Regione Lombardia per il servizio ADI (assistenza domiciliare integrata).

Gli ultimi anni sono stati caratterizzati, oltre che da una crisi economica senza precedenti, anche da rapide e profonde modificazioni della struttura sociale, perciò nell'ottica di un ripensamento della rete sociale e socio sanitaria che possa rimettere al centro la persona e la famiglia, La Fondazione ha avviato da circa un anno la riorganizzazione dei propri servizi in ottica orizzontale, partendo dall'analisi dei bisogni e dei processi clinico socio assistenziali trasversali a più servizi ed a più strutture sul territorio. Sarà quindi sempre più strategico fare ed essere rete, attraverso una gamma di servizi in grado di supportare il cittadino lungo un percorso privo di vuoti assistenziali .

Da qui la scelta di investire direttamente sul Progetto di realizzazione di un servizio di residenzialità leggera e protetta, quale il RESIDENCE VILLA PELUCCA.

Tale servizio consentirebbe alla Fondazione di ampliare il cerchio dell'assistenza, valorizzando la significativa articolazione delle unità d'offerta sociale e socio sanitaria, nell'intento di rispondere anche ai bisogni più semplici ma che possono diventare essenziali in condizioni di precarietà della rete familiare e/o fragilità assistenziale.

Materiale e Metodi

Il documento prodotto si articola in 3 parti quali: una prima breve presentazione della Fondazione, l'analisi dell'Ambito Territoriale di riferimento, quindi la presentazione del servizio.

Ai fini della stesura del documento è stato utilizzato il seguente materiale:

- *Decreto n.7211 del 2/8/2011, assegnazione alle Aziende Sanitarie Locali dei finanziamenti ex D;G;R; 18/5/2011 n.1746 "Determinazioni in ordine alla riqualificazione della rete dell'assistenza domiciliare in attuazione del PSSR 2010-2014" e conseguente rideterminazione dei budget aziendali Assi per l'anno 2011-primo provvedimento*
- *Piano Socio Sanitario 2010-2014 della R.L.*
- *Delib.G.R. 17 marzo 2010, n.8/11497 "Definizione dei requisiti minimi di esercizio dell'unità di offerta sociale Alloggio Protetto per anziani*
- *Piano di zona per gli interventi sociali e socio.sanitari, triennio 2012-2014, Ambito di Sesto San Giovanni*
- *Report finale Tavolo Tematico politiche a favore dei cittadini anziani 2009-2011, Piano di Zona, Ambito di Sesto San Giovanni*
- *Regione Lombardia (decreto n.6622 del 24/07/2012)*

1. Fondazione Istitutio Geriatrico La Pelucca

La nostra Storia

La più antica citazione di una proprietà della famiglia Pelucchi nel territorio di Sesto San Giovanni risale al 1180, nel Codice della Croce. E' questo il primo riferimento ai possedimenti dei nobili sestesi che, nei secoli successivi, costituiranno l'insediamento dove ora si trova la Villa Pelucca, che ha dato il nome alla nostra Fondazione.

*Nella **seconda metà del Quattrocento** viene costruita sulla proprietà della famiglia Pelucchi una villa, "La Pelucca", attorno alla quale si forma un nucleo abitato. Da qui il nome, ancora oggi in uso, della zona a nord est di Sesto San Giovanni.*

*Nella **prima metà del Cinquecento** la Villa viene affrescata da Bernardino Luini con un ciclo, ora conservato in parte alla Pinacoteca di Brera a Milano, in parte al Louvre di Parigi e al Museo Condé a Chantilly che comprende la raffigurazione di storie dell'Antico Testamento e di narrazioni mitologiche.*

Il Novecento

*Nel **1919** il Cavalier Giovanni De Ponti, rappresentante di una ricca famiglia di industriali tessili di Sesto San Giovanni, dovendo affrontare un serio intervento chirurgico fece voto che, recuperata la guarigione, avrebbe donato una somma "perché a Sesto sorgesse un ricovero atto a raccogliere i vecchi poveri lavoratori per trascorrere in quiete e riposo gli ultimi anni di loro sacrificata esistenza". Il 19 marzo 1920, guarito completamente, il Cavalier De Ponti dona al comune 40.000 lire per la fondazione del Ricovero.*

*Nel **1925** viene individuata Villa Pelucca, di proprietà di Achille Puricelli Guerra, come luogo ideale per la realizzazione del Ricovero. Per disporre della somma sufficiente all'acquisto dell'immobile e alla ristrutturazione il Podestà di allora, Bianchi, intraprende una intensa campagna di sensibilizzazione che coinvolge tutta la cittadinanza sestese. L'acquisto della Villa viene concluso nell'agosto del 1926 e da quel momento si moltiplicano le iniziative a favore della nuova istituzione.*

*Il 4 luglio **1927** Villa Pelucca viene donata alla Congregazione di Carità di Sesto San Giovanni che si assume l'onere di gestire la "Casa di Riposo Vittorio Emanuele III per i vecchi poveri di Sesto San Giovanni", inaugurata nell'aprile di quell'anno. La gestione della Casa di Riposo è affidata alle Suore Vicentine della Piccola Casa della Divina Provvidenza di Torino (Beato Cottolengo).*

Nel 1937 l'Ente Comunale di Assistenza sostituisce la Congregazione di Carità nella gestione della Casa di Riposo.

Il 9 novembre 1949 la Casa di Riposo, con la denominazione "Ospizio per vecchi poveri e tubercolosi" viene eretta in Ente Morale (IPAB) con Decreto del Presidente della Repubblica.

Il 20 aprile 1961 la denominazione dell'Istituto viene mutata in "Casa di riposo per anziani – Città di Sesto San Giovanni".

La storia recente

Il 3 dicembre 1978 viene inaugurato il nuovo edificio accanto alla Villa Pelucca destinato ad accogliere i sempre più numerosi ospiti.

Il 14 ottobre 1993 viene modificato lo Statuto e cambiata la denominazione dell'Ente in "Istituto Geriatrico La Pelucca".

Nel 2000 vengono realizzati i Minialloggi protetti nel giardino dell'Istituto.

Nel 2001 viene inaugurato il Centro Diurno Integrato.

Nel gennaio 2004 l'Istituto viene trasformato da IPAB a Fondazione o.n.l.u.s. e il Comune di Sesto San Giovanni cede alla Fondazione l'edificio in cui ha sede la RSA (Residenza Sanitaria Assistenziale).

Nello stesso anno si avviano i lavori di ristrutturazione e ammodernamento di questo edificio del '78, terminati nella primavera del 2006.

Dal 2006 la Fondazione gestisce il Centro Polivalente per Anziani di Cusano Milanino.

Nell'ottobre 2008 è stata aperta anche la nuova struttura di via Boccaccio, a Sesto San Giovanni, in convenzione con l'Amministrazione Comunale, che ospita una RSA, un Centro Diurno Integrato.

Dal 1° aprile 2009 è attivo il nuovo Centro Diurno Integrato all'interno del Centro Polivalente per Anziani di Cusano Milanino

Il 4 ottobre 2012 è stato inaugurato l'Hospice la Pelucca presso la sede legale della Fondazione

La nostra Mission

Accogliamo, assistiamo e curiamo anziani e persone fragili in un ambiente familiare attento ai bisogni individuali e a quelli delle persone che li circondano.

Usiamo al meglio la nostra professionalità e le risorse economiche e materiali a nostra disposizione per garantire un alta qualità del servizio offerto e per creare una rete di servizi priva di vuoti assistenziali.

I nostri Valori sono:

1. Ascolto

Ascoltiamo con attenzione e rispetto i nostri utenti, i loro familiari ed i nostri colleghi, ne comprendiamo le richieste e cerchiamo di fornire loro le risposte più adeguate

2. Responsabilità

Ci assumiamo la responsabilità personale di quello che stiamo facendo, agiamo con integrità e portiamo a termine i compiti che ci sono stati affidati

3. Collaborazione

Lavoriamo in gruppo, integrando le diverse competenze e portiamo il nostro contributo personale per raggiungere gli obiettivi comuni.

4. Professionalità

Garantiamo un alto standard qualitativo, rapidità ed efficienza, ci focalizziamo sui bisogni dei nostri utenti e dei loro familiari.

5. Flessibilità

Siamo aperti ai cambiamenti e cerchiamo di generare nuove idee per migliorare il servizio offerto

Da qui le nostre scelte gestionali, quali:

- a) gestione diretta delle risorse umane, soprattutto per le professioni dedicate alle attività di cura.
- b) il coordinatrice assistenziale; tale scelta nasce dalla valutazione della centralità del lavoro assistenziale di cura nell'offerta dei suoi servizi inserendo un'importante pertanto una figura professionale in grado di agire funzioni di snodo e presa in carico della complessità assistenziale degli ospiti.
- c) investire nella cura geriatrica: i medici sono stati scelti con attenzione alla competenza/specialità geriatrica, gli infermieri, sono continuamente formati ed affiancati per integrarli alla metodologia dell'intervento multidimensionale
- d) stessa attenzione è dedicata all'aggiornamento e alla formazione per il personale di assistenza sui vari aspetti diagnostici-assistenziali e all'approfondimento di tematiche specifiche.
- e) L'attivazione del sistema di valutazione annuale della soddisfazione delle e degli ospiti e dei loro familiari, consapevoli che il livello di soddisfazione costituisce una risorsa importante per l'aggiornamento costante della risposta ai bisogni e desideri dell'ospite e dei suoi familiari.
- f) Consolidare alcuni punti di forza dell'attività di cura affinché l'ambiente di vita dell'ospite diventi "casa" attraverso:
 - La valorizzazione del lavoro di equipe
 - L'assistenza sanitaria-assistenziale individualizzata
 - La collaborazione ed integrazione con i servizi del territorio quali: servizi anziani comunali, medici di base, ASL, aziende ospedaliere
 - Il coinvolgimento dei familiari per condividere un'alleanza terapeutica; un familiare di riferimento dell'ospite partecipa alla discussione in equipe del PATi.
 - L'intervento diretto delle Associazioni di Volontariato attraverso la sottoscrizione di convenzione l'AVO, l'AUSER, l'Associazione Amici della Pelucca.
- g) L'attenzione al familiare, avviene già al momento della esposizione della domanda di ricovero. Per questo si è posta particolare attenzione al processo di accoglienza. Per incontrare le famiglie e conoscere più approfonditamente i loro bisogni, al fine di poter dare orientamento e sostegno in caso di difficoltà, la Fondazione ha adottato dal 2005 la visita domiciliare preliminare alla presentazione della domanda. La successiva valutazione multidimensionale, che coinvolge l'equipe multidisciplinare della Fondazione ed il servizio sociale del comune, costituiscono i punti di forza del processo d'accoglienza.

Gli organi con cui la Fondazione governa i servizi erogati sono:

- **Consiglio di Amministrazione**
E' composto da 7 membri dei quali
 - 4 nominati dal Sindaco di Sesto San Giovanni
 - 3 eletti dall'Assemblea dei Benefattori secondo le modalità dell'art. 10 dello StatutoIl Consiglio di Amministrazione dura in carica 5 anni e i suoi componenti sono riconfermabili.
- **Presidenza**
Ha la legale rappresentanza della Fondazione.
Attualmente riveste la carica Maria Cristina Bombelli.
- **Collegio dei revisori dei conti**
E' composto da 3 membri, nominati dal Consiglio di Amministrazione e dura in carica 3 anni.

- **Assemblea dei benefattori**

I benefattori oppure gli eredi diretti, gli esecutori diretti e gli esecutori testamentari dei Benefattori deceduti costituiscono l'Assemblea dei Benefattori. Essi hanno diritto al voto per l'elezione di 4 componenti del Consiglio di Amministrazione.

- **Direzione**

E' l'organo di gestione nominato dal Consiglio di Amministrazione su proposta della Presidenza. La Direzione ha la responsabilità gestionale dell'Azienda.

Attualmente riveste la carica di Direttore Generale Livio Tranchida.

Struttura organizzativa:

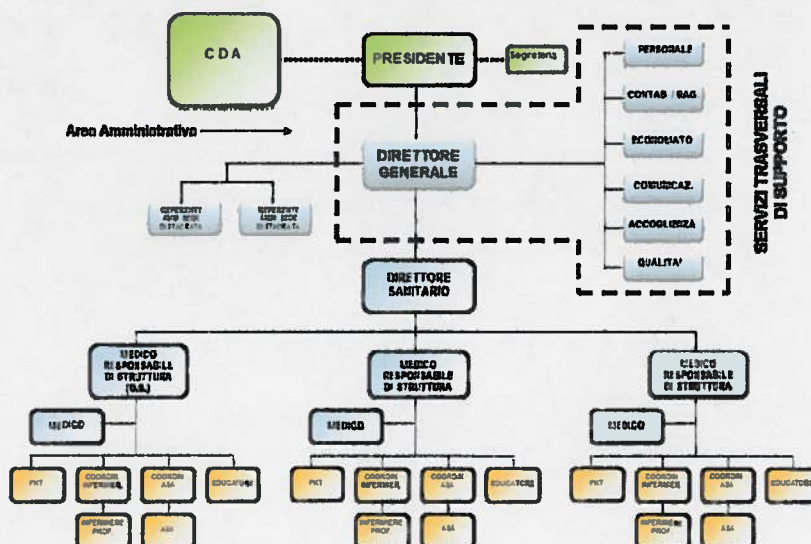
La Fondazione La Pelucca di Sesto San Giovanni dal 1927 e si trova collocata all'interno dell'area protetta identificata come "LA Pelucca" ove sono presenti servizi autorizzati ed accreditati, quali:

- RSA La Pelucca in via Campanella 8 – Sesto San Giovanni: posti letto 108
- 20 Mini Alloggi Protetti per persone parzialmente autosufficienti presso la sede di via Campanella
- Servizio di pasti a domicilio per il comune di Sesto San Giovanni
- HOSPICE La Pelucca in via Campanella 8- Sesto san Giovanni: 8 posti letto

La Fondazione gestisce, inoltre, altri servizi accreditati e autorizzati:

- RSA Mons.L. Olgiati, Via Boccaccio 354, Sesto San Giovanni: posti letto 74
- CDI via Boccaccio 354, Sesto san Giovanni di 25 posti
- RSA Centro Polivalente Comunale di Cusano Milanino in via Alemanni: 42 posti letto
- CDI presso lo stesso centro di 16 posti,
- 36 Mini Alloggi per persone autosufficienti o casi sociali presso la sede di Cusano Milanino

Per gestire tali servizi, la Fondazione si è dotata del seguente ORGANIGRAMMA :



- La Direzione Strategica fa capo al Consiglio d'Amministrazione presieduta dalla Presidente: M. Cristina Bombelli
- La Direzione Generale è affidata al Direttore Generale della Fondazione: Livio Tranchida
- La Responsabilità Sanitaria è affidata al Responsabile Sanitario della Fondazione: Simona Gargantini.

In ogni sede periferica, l'operatività è garantita dalle seguenti figure professionali :

- medico responsabile di struttura dedicato in parte alla clinica ed assistenza ed in parte alla responsabilità organizzativa, mentre la reperibilità è condivisa con le altre sedi dagli stessi medici
- eventuali altri medici per l'attività clinica
- un referente amministrativo, atto a garantire la coerenza delle prestazioni erogate in conformità alle norme vigenti ed alle indicazioni della direzione generale
- coordinatore assistenziale
- coordinatore infermieristico
- infermieri professionali presenti nell'arco delle 24 ore
- ASA/OSS tempo pieno
- educatore
- fisioterapista
- altri operatori per portineria e servizi vari condivisi con sede principale e sedi periferiche

La Fondazione è quindi articolata in sedi territoriali (due nel comune di Sesto San Giovanni ed una nel comune di Cusano Milanino) e in unità operative trasversale alle sedi periferiche.

Infatti, presso la sede principale, quella di via Campanella in Sesto S.G. (per altro sede legale della Fondazione), sono collocati alcuni unità operative dei quali usufruiscono le sedi periferiche, quali:

- servizi amministrativi (economato, personale, comunicazione, accoglienza, direzione, etc)
- servizio cucina (i pasti vengono preparati nella cucina attrezzata e trasportati con presso le sedi periferiche)

presso la sede di Via Boccaccio, sempre a Sesto San Giovanni è collocato il:

- servizio lavanderia (dopo essere stata lavata e curata, la biancheria personale degli ospiti è e smistata nelle sedi con un adeguato servizio di trasporti)

2. Analisi Ambientale

Ambito Territoriale di Sesto San Giovanni, Distretto Sanitario n.6, ASL Milano :

Il territorio sul quale insiste ASL Milano è diviso in 7 distretti socio sanitari e conta 7 comuni. La popolazione secondo i dati ISTAT del 2010 è di circa 1.564.000 abitanti.

Secondo i dati forniti dall'ASL Milano sul Distretto n.6 (distretto sanitario di riferimento per la Fondazione La Pelucca) sono presenti oltre che servizi SAD, ADI, TELESOCOCCORSO, SOGGIORNI VACANZA, UNIVERSITA' TERZA ETA', etc. le seguenti unità d'offerta:

- N.2 RSA per un totale di posti letto messi a contratto di 302 di cui n. 43 dedicati al nucleo Alzheimer
- N. 2 CDI per un totale di 65 posti
- N. 11 CENTRO DIURNO ANZIANI
- N.2 HOSPICE per un totale di 18 posti letto
- N. 20 MINIALLOGGI PROTETTI
- N.2 SPORTELLI BADANTI
- N.2 ALZHEIMER CAFFE

Fascia d'età 65-100 e oltre nell'ambito territoriale del piano di zona:

La popolazione anziana del territorio dell'Ambito del Piano di zona (Sesto san Giovanni e Cologno Monzese) è di 28.459 unità (22% del totale) suddivisa in 11.952 maschi (42%) e 16.507 femmine (58%).

La fascia d'età più numerosa è quella 70-74 anni (26,9%), seguita dalle fasce 65-69 (26,6%), 75-79 (21,4%) e 80-84 anni (14%).

Rispetto al 2007 si sottolinea il consistente calo della fascia 65-69 anni (nel 2007 era quella più consistente col 31,2%) e l'aumento di tutte le altre, soprattutto della fascia 85-89 anni (+414 unità, il 23,1%).

I dati di seguito riportati evidenziano una più cospicua presenza di cittadini anziani a Sesto San Giovanni; nel Comune capofila sono 18.898 e rappresentano il 23,3% della popolazione di cui 7.815 maschi (41,3%) e 11.083 femmine (58,7%).

A Cologno Monzese gli ultra sessantacinquenni sono 9.561 (20% del totale), di cui 4.137 maschi (43,3%) e 5.424 femmine (56,7%). La differenza tra i due Comuni è quindi del 3,3%.

A livello comunale (Tabella 7) a Sesto San Giovanni le fasce d'età più cospicue sono la 70-74 e la 65-69 anni che, sommate tra loro, formano il 12,2% della popolazione residente.

A Cologno Monzese le fasce d'età più consistenti sono la 65-69 anni e la 70-74 anni che, sommate tra loro, rappresentano l'11,3% dei residenti.

FASCIA ETA	Sesto San Giovanni				Cologno Monzese			
	M	F	TOTALE	%	M	F	TOTALE	%
65 - 69	2.216	2.651	4.867	6	1.307	1.399	2.706	5,7
70 - 74	2.204	2.801	5.005	6,2	1.225	1.441	2.666	5,6
75 - 79	1.719	2.392	4.111	5,1	897	1.078	1.975	4,1
80 - 84	1.081	1.627	2.708	3,3	472	807	1.279	2,7
85 - 89	449	1.113	1.562	1,9	192	453	645	1,3
90 - 94	112	363	475	0,6	36	170	206	0,4
95 - 99	31	121	152	0,2	6	69	75	0,2
100 e +	3	15	18	0	2	7	9	0
65 - 100 e +	7.815	11.083	18.898		4.137	5.424	9.561	
Totale popolazione	39.348	41.913	81.261	23,3	23.304	24.490	47.794	20

Tabella 1 - Popolazione anziana residente a Sesto San Giovanni e a Cologno Monzese al 31/12/2010 suddivisa per fascia d'età ¹

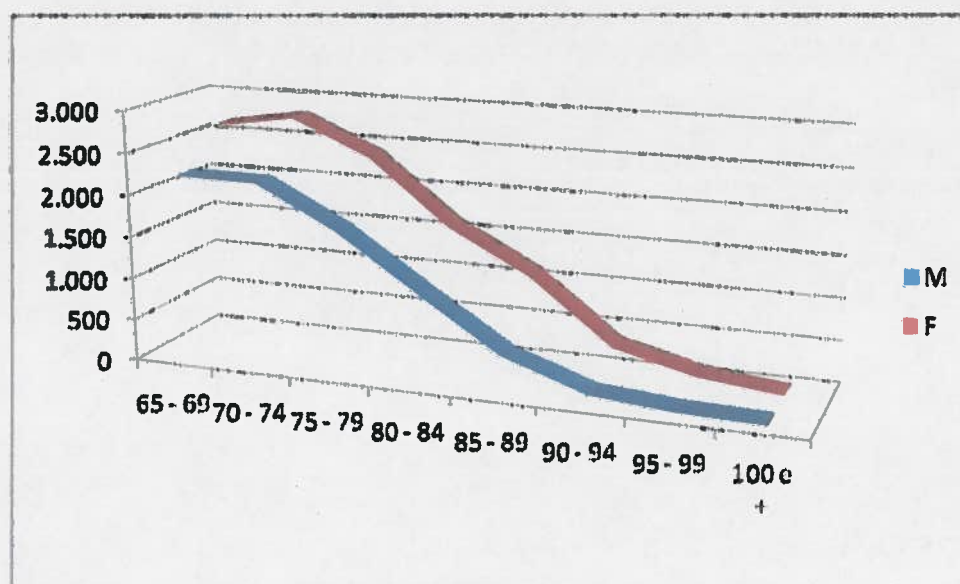


Grafico 1 - Popolazione anziana residente a Sesto San Giovanni al 31/12/2010

¹ Fonte: Anagrafe Comunale Sesto San Giovanni – Piano di zona 2012 /2014

La popolazione residente nell'Ambito e nei singoli Comuni suddivisa per stato civile e nuclei familiari:

A Sesto San Giovanni i coniugati e i celibi/nubili rappresentano i raggruppamenti più consistenti, rispettivamente il 47,1% e il 42,3%; seguono i vedovi e i divorziati con l'8% e il 2,6%.

A Cologno Monzese si evidenzia una distribuzione simile: i coniugati sono il 50,8% della popolazione, i celibi/nubili il 40,1%, i vedovi il 7,1% e i divorziati il 2%.

Stato civile	Sesto San Giovanni	%	Cologno Monzese	%	Ambito	%
Cellibe/Nubile	34.390	42,3	19.148	40,1	53.538	41,9
Coniugato	38.257	47,1	24.299	50,8	62.556	48,8
Divorziato	2.115	2,6	967	2	3.082	2,4
Vedovo	6.505	8	3.401	7,1	9.906	7,7

Tabella 9 - Popolazione residente a Sesto San Giovanni e a Cologno Monzese suddivisa per stato civile all'aprile 2011²

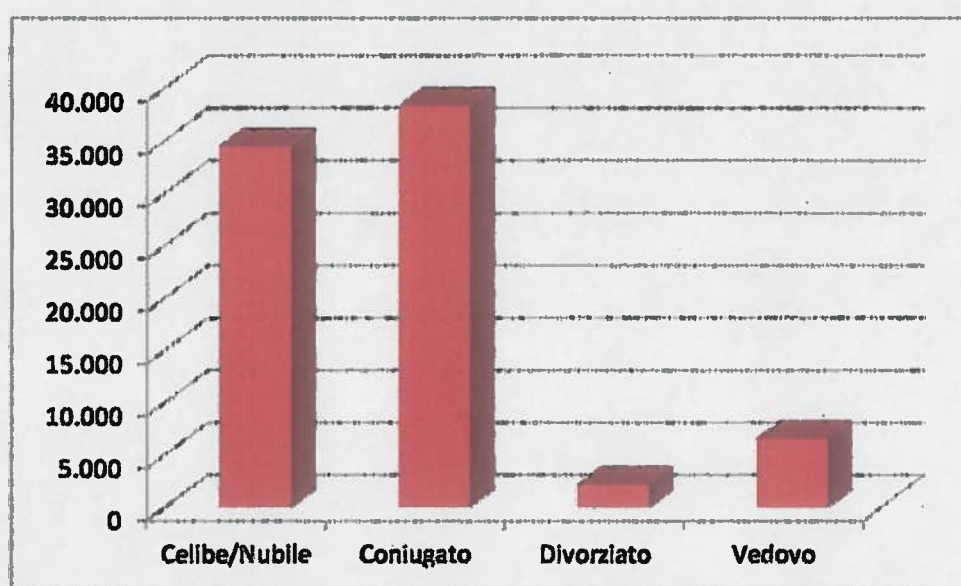


Grafico 2 – Popolazione residente a Sesto San Giovanni suddivisa per stato civile al 31/12/2010

Gli anziani che vivono soli rappresentano, a Sesto San Giovanni, il 31,9% della popolazione anziana, mentre a Cologno Monzese sono il 25,3%.

I nuclei unipersonali composti da ultrasettantenni rappresentano a Sesto San Giovanni il 34,6% del totale dei nuclei unipersonali, mentre a Cologno Monzese sono il 37,8%.

Gli over 70 che abitano da soli a Sesto San Giovanni rappresentano il 6,3% della popolazione totale mentre a Cologno sono il 4,4%; rispetto al 2007 sono aumentati rispettivamente dello 0,8% e dello 0,2%.

A Sesto San Giovanni **le famiglie unipersonali** sono le più numericamente rilevanti (14.732, il 38,5% delle famiglie); assieme ai nuclei composti da due persone (11.302, il 29,6%), si raggiunge il 68,1%.

² Fonte: Anagrafe Comunale Sesto San Giovanni – Piano di zona 2012/2014

Per meglio analizzare tale fenomeno i nuclei **unipersonali** sono stati suddivisi in fasce d'età decennali, all'interno dei quali si evidenzia l'esistenza di due picchi in corrispondenza delle medesime fasce d'età (30-39 e 70-79 anni).

Nella seconda fascia, a causa della maggiore durata di vita, si collocano soprattutto donne: a Sesto San Giovanni sono il 58%

A Sesto San Giovanni la fascia d'età 30-39 risulta la più numerosa (18%), seguita dalla 70-79 anni (17,3%). A Cologno Monzese, invece, la fascia d'età 70-79 anni è la più cospicua (18,7%), seguita dalla fascia 30-39 anni (16,4%).

Alla luce dei dati sopra esposti e dall'analisi degli stessi, la decisione della Fondazione la Pelucca di investire per la realizzazione di un servizio finalizzato a dare una risposta concreta ad un bisogno di residenzialità protetta ad una popolazione adulta caratterizzata da bassa coesione sociale ed un alto livello di protezione, in sintonia con quanto indicato al *punto 2.3 – Priorità Politiche a favore dei cittadini anziani...*, del Piano di Zona ambito territoriale di Sesto San Giovanni e Cologno Monzese per gli interventi sociali e socio-sanitari del triennio 2012-2014

3. Residenzialità leggera e protetta

Residence Villa Pelucca

L'idea progettuale nasce dall'assunto che la casa, e in particolare l'appartamento, possa rappresentare la soluzione ottimale e "normale" per gli anziani in situazione di fragilità, sostituendosi, sia pure gradualmente, alla cultura del posto letto e al sistema attuale di strutture residenziali socio sanitarie (RSA).

Definizione obiettivi del "Residence Villa Pelucca"

L'alloggio protetto è una struttura destinata ad anziani singoli o in coppia, progettata e attrezzata in modo da garantire la massima conservazione delle capacità e dell'autonomia della persona, la tutela della privacy, il mantenimento dei rapporti familiari e amicali, la conservazione delle abitudini e degli interessi di vita.

La residenzialità protetta è in grado di sostituire la casa dell'anziano e si pone come soluzione alternativa per l'assistenza della persona fragile, costituendo una reale alternativa alle attuali forme di residenzialità rappresentate dalle RSA.

Residenzialità protetta offre una risposta ad un bisogno abitativo di anziani con limitate fragilità che desiderano mantenere l'autonomia abitativa in un contesto in grado di dare loro supporto nelle incombenze quotidiane (lavanderia, pasti, sicurezza, ecc) ed opportunità per continuare a condurre, una vita relazionale e sociale soddisfacente, restando nel proprio ambiente di vita, usufruendo di protezione abitativa e sociale e di un contesto assicurativo.

E' una struttura costituita da più soluzioni abitative, date in locazione ad anziani con fragilità sociali che scelgono l'alloggio come proprio domicilio. È caratterizzata dalla presenza di un gestore che ne assume la responsabilità e la conduzione. Si configura non solo come sostegno sussidiario alle persone anziane e alle loro famiglie ma anche quale supporto alla rete territoriale dei servizi sociali (SAD/ segretariato sociale, ADI.).

La **finalità** è offrire una soluzione abitativa, per consentire alle persone adulte/anziane, con lievi difficoltà di rimanere nel proprio contesto di vita, ma in ambiente controllato e protetto prevenendo situazioni di emarginazione e disagio sociale.

Obiettivi

- Garantire una domiciliarità che rispetti il bisogno di privacy, il mantenimento dell'autonomia abitativa e il mantenimento dell'identità personale e libertà di autogestione anche associata.
- Migliorare la qualità della vita dell'anziano sollecitando le azioni quotidiane di gestione del sé al fine di limitarne la dipendenza.
- Prevenire l'isolamento e l'emarginazione favorendo rapporti e relazioni interpersonali.
- Prevenire ricoveri impropri.
- Dare sollievo alle famiglie

Caratteristiche strutturali: tipologia abitativa

Il residence Villa Pelucca si colloca la piano 1 della storica Villa Pelucca, e si compone di diverse soluzioni abitative quali gli alloggi bilocali, alloggi monolocali, camere a 2 posto letto e camere a 1 posto letto . Gli alloggi sono concepiti in modo tale da garantire agli utenti la massima fruibilità degli spazi, tenendo conto delle specifiche esigenze degli anziani. Saranno realizzati mediante un'articolazione spaziale orientata alla separazione fra zona giorno e notte favorendo una immediata comunicazione fra gli ambienti.

Le camere ad 1 posto letto, seppur di minori dimensioni avranno le stesse caratteristiche e dotazioni.

Il residence Villa Pelucca, al fine di favorire rapporti e relazioni interpersonali prevede inoltre una serie di spazi comuni condivisi quali, la lavanderia, il self service e sala pranzo, sala soggiorno e locali deposito, in particolare:

- n. 2 Bilocali con soggiorno, cucina, camera e bagno;
- n. 3 camere a 2 posti letto con bagno;
- n. 3 camere ad 1 posto letto con bagno;
- n.1 sala soggiorno;
- n.1 self service e sala pranzo;
- n.1 blocco servizi;
- il piano sarà servito da un ascensore idoneo ai non autosufficienti e da un montavivande.

Corredano la Struttura una serie di zone accessorie quali reception, uffici, sala riunioni, comodi parcheggi esterni e un ampio giardino, dove sostare comodamente in zone attrezzate, dotate di arredi esterni, dopo rilassanti passeggiate.

L'anziano, unitamente alla sua famiglia, ha la possibilità di scegliere tra un ventaglio di proposte di accoglienza quella più idonea alle proprie aspettative, abitudini, necessità, sempre sorretto da personale qualificato, attento ed affettuoso in un contesto protetto ed assistito. Il residence Villa Pelucca, offre infatti una gamma di servizi a disposizione dell'ospite: servizio alberghiero completo, animazione, telesoccorso con reperibilità personale sanitario interno 24 ore su 24, , fisioterapia e riabilitazione, parrucchiera, podologo, psicologo, assistenza per piccole commissioni, pulmino per spostamenti ospiti.

C'è anche la possibilità di assistere alla S. Messa e di giovare di un conforto spirituale. Il residence Villa Pelucca, offre dunque un servizio globale completo ed integrato con gli altri servizi della fondazione, personalizzando ciascun trattamento per il proprio ospite.

I servizi

Camere Doppie o singole		Sala Pranzo e Distributori Automatici	 
Sala Soggiorno e svago su ogni piano		Deposito bagagli e Centro informazioni	 
Assenza di barriere architettoniche		Terrazza, giardino e passeggiata panoramica	
Parcheggio e Videosorveglianza	 		

Caratteristiche strutturali: localizzazione

La localizzazione del residence tiene conto dell'esigenza di mantenere l'anziano all'interno del proprio contesto sociale, al fine di:

- garantire la continuità col sistema di relazioni familiari, amicali e di vicinato;
- favorire il coinvolgimento delle risorse informali (volontariato ecc);
- valorizzare la conoscenza del caso da parte degli operatori istituzionali;

la localizzazione del residence avviene in una zona urbana con buoni collegamenti con la rete di trasporto pubblico, al fine di favorirne l'accessibilità da parte dei familiari, dei parenti e degli amici; la Villa Pelucca adiacente alla esistente RSA è ubicata in zona ben collegata ai servizi pubblici, quali uffici, servizi commerciali, CUP, ambulatori ecc.

Il complesso residenziale protetto occupa il primo piano dell'edificio.

Criteri appropriatezza dell'accoglienza in residence

La persona/coppia che può essere accolta in RESIDENCE presenta almeno una delle seguenti problematiche:

- reti familiari rarefatte e residuali;
- un'abitazione non adeguata (es. barriere architettoniche, sfratto);
- diminuzione dell'autonomia nelle sole funzioni di tipo strumentale IADL (es. gestione acquisti e/o finanziaria, uso del telefono...);
- patologie gestibili al domicilio;
- condizioni di solitudine.

È esclusa l'accoglienza di persone anziane sole non autosufficienti necessitanti di assistenza socio sanitaria continua che trovano la loro migliore collocazione nella rete di Unità d'offerta socio sanitarie.

L'alloggio protetto si caratterizza per la presenza, oltre alle camere, di spazi comuni e per l'offerta di servizi/prestazioni sociali resi occasionalmente o continuativamente dal gestore. I residenti ricevono su richiesta e con le medesime modalità in vigore per la generalità dei cittadini, tutte le prestazioni sociali e socio sanitarie garantite dai Comuni e dalle ASL ai cittadini presso il proprio domicilio. Resta ferma la possibilità per la persona residente di scegliere la forma di assistenza personale più consona alle proprie esigenze (es. assunzione di badante).

Gestione risorse umane

La struttura potrà quindi sfruttare i servizi in sinergia con le altre sedi della Fondazione ma presenta un organico interno dedicato costantemente ai propri servizi, in particolare per quanto riguarda la assistenza diretta agli Ospiti.

La gestione delle risorse umane è affidata alla Referente Amministrativa che in collaborazione, per la parte burocratica, con l'Ufficio personale e, per la parte assistenziale e tecnica, con la Coordinatrice Assistenziale e Coordinatrice Infermieristica che ne governano la presenza e l'operatività.

Carta dei servizi e customer satisfaction

E' redatto il materiale informativo attraverso la Carta dei Servizi che è distribuito agli utenti che richiedono informazioni e agli ospiti che entrano nei servizi.

In esso sono esplicitate:

- finalità
- organizzazione
- modalità di funzionamento
- giornata tipo
- modalità di accesso alla struttura
- descrizione dei servizi compresi nella retta e servizi resi a pagamento

Ogni anno viene rilasciata certificazione prevista dalla dgr 21/03/97 n. 26316

E' descritto l'orario di visita agli Ospiti, è allegata una scheda per la segnalazione di problematiche sul servizio definendo le modalità di trattamento della segnalazione, è indicata la persona incaricata a svolgere funzioni di accoglienza ed accompagnamento degli utenti per la visita della struttura, è descritta la modalità di accoglienza e presa in carico e dimissioni degli Ospiti, è definita la modalità di riconoscimento del personale attraverso il cartellino di riconoscimento, è riportato il menu tipo ed è riportata la modalità con cui la Fondazione raccoglie, elabora e restituisce i dati relativi al grado di soddisfazione del servizio offerto.

Per la gestione e valutazione dell'assistenza sono definiti modalità e strumenti di raccolta, valutazione e verifica delle azioni assistenziali eseguite con ogni singolo ospite.

Gestione delle risorse tecnologiche

Per la gestione delle risorse tecnologiche la Fondazione utilizza il documento della valutazione dei rischi e il piano di emergenza antincendio specifici per la struttura; documenti redatti partendo dalla esperienza degli altri servizi gestiti dalla Fondazione e dalle caratteristiche particolari dell'edificio di via Campanella.

Nel Residence Villa Pelucca non sono previste attrezzature ed impianti definiti pericolosi nella relazione sulla valutazione dei rischi ex dgs 626/94.

L'organigramma funzionale in merito alla gestione dell'emergenza si presenta come segue:

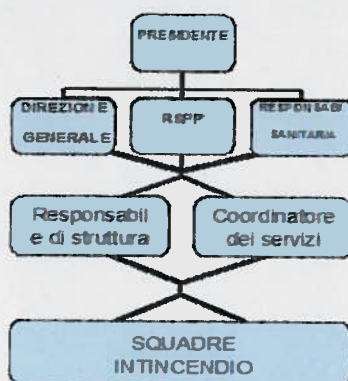


Tabella 1: organigramma funzionale

Inoltre si sta predisponendo un piano di intervento in merito alla manutenzione complessiva della struttura attraverso la collaborazione dei fornitori di manutenzione che già operano negli altri servizi della Fondazione

Piano economico, business Plan

presentino un piano economico di spesa congruo e dettagliato, un piano di copertura credibile (in cui sia chiaramente evidenziato la compartecipazione alla spesa dei beneficiari) e chiariscano la sostenibilità dell'intervento nel medio-lungo periodo. Per meglio orientare la progettualità delle organizzazioni, si specificano le caratteristiche richieste per ciascun obiettivo.

Coinvolgimento attivo degli Enti Locali, ASL e Piano di Zona

siano stati condivisi con gli enti locali e la ASL e ne prevedano un coinvolgimento attivo sia a livello organizzativo che a livello economico, specificando il ruolo e le ricadute concrete per utenti e famiglie in termini di rette e percorso di assistenza integrato

Relazione Tecnica proposta di risanamento, restauro e riqualificazione del 1° piano della Villa Pelucca a "Residenza Leggera Protetta" (R.L.P.)

valorizzino a costo contenuto il patrimonio immobiliare inutilizzato o sottoutilizzato coinvolgendo in particolare l'ente pubblico e/o attivino accordi con soggetti privati per la realizzazione dell'intervento (per es. acquisto a costi calmierati, prezzi non di mercato per ristrutturazioni, etc);



**Architettura
Integrata**

**STUDIO PROFESSIONALE ASSOCIATO
Arch. G. Quadrini- Arch. C. Tonesi**

**VILLA PELUCCA
UNA PROPOSTA di RISANAMENTO,
RESTAURO e RIQUALIFICAZIONE
Per
IL RIUSO DEL PRIMO PIANO
A "Residenzialità Protetta"**



Fondazione La Pelucca Onlus



**PROGETTO PRELIMINARE:
RELAZIONE**

Marzo 2013

*Via Santella, 97 - 25018 Montichiari (BS) C.F. 03022590172 P.I. 00719860983 - Tel/Fax 0309961103 s.a. -
e mail: quadrione@libero.it*

“... La villa restaurata in modo appropriato può costituire un importante elemento della strategia di sviluppo della Fondazione...”

(Maria Cristina Bombelli Presidente Fondazione la Pelucca)

“...ora l’impegno della città deve essere quello di recuperare appieno questa villa che ha attraversato la nostra storia. E’ bello pensare che nello sviluppo della città questo edificio antico debba essere recuperato e destinato a funzioni importanti...”

(Giorgio Oldrini Sindaco di Sesto San Giovanni)

VILLA PELUCCA CENNI STORICI :

Il complesso della villa e della cascina si trova all'estremità nord del comune di Sesto, vicino all'antica strada per Monza e al fiume Lambro.

La presenza di una proprietà della famiglia Pelucchi in territorio di Sesto San Giovanni, nei pressi dell'antica strada per Monza, viene documentata già a partire dal 1180 (Codice Della Croce)

Della originale struttura permangono chiaramente distinguibili solo gli ambienti ipogei voltati, mentre le strutture fuori terra risultano sostanzialmente inglobate nei successivi interventi edilizi, a partire dall'adattamento della proprietà a dimora signorile avvenuta nella seconda metà del Quattrocento e proseguita nel Cinquecento.

La villa costituisce uno dei primi esempi architettonici di villa suburbana con caratteri architettonici autonomi, scaturiti dal graduale processo di differenziazione verificatosi in Lombardia tra il castello e la residenza di campagna.

Della Villa Pelucca, attraverso il corso dei secoli, rimane ancora oggi il nome malgrado i numerosi cambiamenti di proprietà e le numerose ristrutturazioni che ne hanno parzialmente modificato l'originario aspetto rinascimentale.

La villa venne edificata per volere di Girolamo Rabia tra il 1518 e il 1524, secondo una disposizione apparentemente ad D, con corpo principale centrale e due ali minori, anche se quest'ultime sono forse da interpretarsi come il frutto dell'intervento di ristrutturazione intercorso nell'Ottocento. Tali ali, alleggerite da un portico con archi a tutto sesto e capitelli ionici, costituirebbero un importante precedente dello schema ad D barocco.

Nel 1645 la proprietà passò ai fratelli Bulgari; dai loro eredi la Villa pervenne al Regno Italico che nel 1806 l'affidò al Viceré Eugenio di Beauharnais.

E' arduo ricostruire oggi il profilo architettonico originale dell'edificio proprio a causa della profonda trasformazione in veste neoclassica, con la costruzione di numerosi fabbricati da adibirsi a stalle, intervenuta nel 1806.

Pur non in possesso di documenti d'archivio si suppone che alla preesistente villa con planimetria a D di origine Quattrocentesca si sia proceduto a trasformazioni interne e alle aggiunte del corpo Nord-Est e della porzione del corpo Sud-Ovest. Viene aggiunto un secondo piano e trasformato il corpo principale, secondo il gusto neoclassico, per volontà del Viceré d'Italia, Eugenio di Beauharnais, che riserva a suo uso l'appartamento affrescato.

Spenta l'avventura napoleonica in Italia, la Villa ritornò all'Imperatore austro-ungarico e nel 1816 fu comprata all'incanto dalla famiglia Puricelli Guerra che la cedette nel 1927 al Comune.

La pianta del piano terra datata 1911 (disegno di L. Beltrami -pag.23 del volume (*"dipinti di Bernardino Luini alla Villa Rabia: La pelucca"*) evidenzia come la distribuzione del piano terra abbia subito ulteriori modifiche nell'ultimo secolo. L'ala sinistra presentava allora una distribuzione simile a quella dell'ala destra, mentre ora è uno spazio unico con un solaio misto acciaio-laterizio (putrelle-tavole) che ha sostituito il solaio a volta "gemello" di quello che è fortunatamente stato conservato nell'ala prospiciente. Dalla medesima pianta si evince che l'ambiente adiacente alla cappella utilizzato nel secolo scorso come cucina non era stato ancora aggiunto.

Dal 1978, anno in cui l'attività di ricovero per anziani viene spostata nell'attuale struttura per residenza Socio Assistenziale, un lento ed inarrestabile declino ha caratterizzato l'edificio.

CICLO PITTORICO DEL LUINI - 1518-1525

Di notevole importanza il ciclo pittorico che decorava la villa, commissionato a Bernardino Luini dalla famiglia dei Rabin e strappato all'inizio dell'Ottocento per essere trasportato alla Pinacoteca di Brera.

Una parte dei dipinti fu strappata nel 1816 dal restauratore Barezzi di Milano, anno in cui la dimora fu messa all'asta dal demanio austriaco, e portati nella Pinacoteca di Brera. Altri affreschi affiorarono durante le ricerche effettuate dall'architetto Luca Beltrami nel 1906, e anch'essi furono staccati e portati a Brera. Rimane in loco solo la decorazione della volta della cappella.

SITUAZIONE URBANISTICA: (vedi documentazione specifica allegata)

Il Comune di Sesto S. Giovanni ha approvato il nuovo PGT nel 2009.

In tale strumento urbanistico di governo del territorio, la Villa Pelucca viene classificata nel Documento di Piano tra i Beni Storici Documentali nell'allegato B schede dettagliate nell'Allegato B.5 "le cascine di origine agricola".

In tali schede analiticamente vengono individuate la consistenza e le caratteristiche storiche, artistiche ed architettoniche della Villa ed inoltre vengono indicate le modalità di intervento sul bene.

Le indicazioni contenute nel presente progetto di fattibilità non contrastano con quelle citate dalle schede urbanistiche suddette.

STATO di FATTO e di DEGRADO:

La campagna di ricerca, eseguita nel novembre-dicembre 2002* ha mosso dalla necessità di meglio comprendere i fenomeni di degrado che caratterizzano la materia, per permettere un intervento mirato ad ogni singolo punto capace di permettere accanto al progetto di riuso dell'edificio anche un attento progetto di conservazione della materia che lo costituisce.

La fase diagnostica ha permesso una più precisa individuazione dei problemi e degli agenti di degrado, e offerto la possibilità di meglio comprendere le caratteristiche dei meccanismi che hanno innescato il degrado stesso. Pertanto, in accordo con il committente si sono effettuate, indagini diffuse a quasi tutti i locali dell'edificio, campionando intonaci e realizzando tasselli stratigrafici per meglio individuare eventuali apparati decorativi celati nel corso dei tempi.

Gli intonaci nell'insieme si presentano aderenti al supporto e in buono stato di conservazione tranne per le parti in cui le infiltrazioni d'acqua dalla gronda e dai pluviali, che hanno imbibito il paramento murario, e per quegli intonaci interessati da umidità di risalita capillare presenti per lo più nel prospetto est, nord e nord-est. Tutti i fenomeni di degrado degli intonaci sono comunque assimilabili a problemi di perdita di coesione ed esfoliazione dovuti principalmente al dilavamento, all'umidità di risalita capillare e all'applicazione, nel corso degli interventi eseguiti all'edificio, di materiali incompatibili tra di loro, in alcune aree sono inoltre presenti rigonfiamenti e distacchi degli strati di intonaco dal supporto murario.

Si è svolta inoltre un'accurata catalogazione dei serramenti posti alle aperture delle finestre e delle porte finestre dell'intero edificio, nonché delle persiane.

I serramenti versano tutti in un avanzato stato di degrado, sono infatti interessati da esfoliazione delle pellicole pittoriche di finitura superficiale, puntuali marciscenze, ossidazione della ferramenta di chiusura e di movimentazione, rotture.

La mancanza di manutenzione ordinaria ha fatto sì che la perdita di funzionalità degli elementi di chiusura impediscano alle ante di assolvere alla loro funzione di filtro tra interno ed esterno e permettano quindi alle intemperie di invadere gli spazi interni dei locali e innescare degrado.

Si è svolta inoltre un'accurata analisi strutturale e verifica statica dei solai e della copertura. La verifica statica relativa alle prove di carico ha evidenziato che la struttura dei solai lignei appare per grande parte in buono stato (altra verifica sarà necessaria se nei locali del primo piano saranno installate apparecchiature e/o altre strutture) mentre si evidenzia una situazione di degrado dei soffitti in cannicciato e intonaco.

Mentre la verifica strutturale della copertura ha messo in evidenza alcuni punti di criticità in alcune travi e nel manto di copertura, le indagini hanno infatti evidenziato più lo stato di conservazione delle travi che non la portata delle stesse.

In conclusione si può quindi affermare che la ricerca diagnostica svolta a Villa Pelucca abbia avuto come scopo fondamentale l'analisi accurata dei materiali costituenti l'architettura dell'edificio e dello stato di conservazione delle superfici, un passaggio importante e fondamentale per la conservazione dell'edificio e per la tutela della Villa che ormai versa in uno stato di abbandono prolungato e che rischia di divenire rudere se non si provvede tempestivamente a metterne in sicurezza e a salvaguardarne tutto ciò che ancora oggi rimane in opera.

PROPOSTA D'INTERVENTO di RISANAMENTO e RESTAURO:

Le indagini conoscitive commissionate dalla Fondazione "La Pelucca" riguardanti il complesso della Villa storica ¹ (2002-2004) hanno messo in evidenza un avanzato stato di degrado che riguarda principalmente lo stato di abbandono in cui versa lo storico edificio e la mancanza di manutenzione.

Il manufatto architettonico presenta infatti una buona struttura ma è caratterizzato da:

- degrado della struttura del tetto e discontinuità del manto di copertura
- mancanza di tenuta dei canali di gronda e dei pluviali
- dilavamento degli intonaci
- perdita di coesione e sfarinamento delle superfici degli intonaci esterni,
- stato di degrado dei serramenti
- presenza di umidità nelle murature e nei soffitti
- degrado delle pareti e soffitti pittati

Il Progetto esecutivo indicherà nel dettaglio il metodo di risanamento dall'umidità ascendente ritenuto più idoneo e suggerito dalla Soprintendenza a seguito dell'approvazione del presente progetto preliminare.

Gli intonaci esterni di Villa Pelucca sono a base di calce e ad attenta analisi si riscontra che sono afflitti dai seguenti fenomeni:

Disgregazione: decoesione caratterizzata da distacco di granuli o cristalli sotto minime sollecitazioni meccaniche

Distacco: soluzione di continuità tra strati del materiale, sia tra loro che rispetto al substrato: prelude in genere alla caduta degli strati stessi.

Efflorescenza: formazione di sostanze, generalmente di colore biancastro e di aspetto cristallino o polverulento o filamentoso, sulla superficie del manufatto.

Erosione: asportazione di materiale dalla superficie dovuta a processi di natura diversa. Sono note le cause di degrado : "erosione per abrasione" o "erosione per corrosione" (cause meccaniche), "erosione per corrosione" (cause chimiche e biologiche), "erosione per usura" (cause antropiche)". Tale forma di degradazione materica ha colpito le superfici esterne, esposte in modo più accentuato

Fratturazione o fessurazione superficiale: degradazione che si manifesta con la formazione di soluzioni di continuità nel materiale e che può implicare lo spostamento reciproco delle parti.

INTERVENTI di RIPARAZIONE e COMPLETAMENTO degli INTONACI:

Rilevate le cause del degrado dell'intonaco si procederà alla eliminazione delle stesse mediante:

deumidificazione del supporto murario,

distacco dell'intonaco che a battuta denuncerà il vuoto sottostante,

spazzolamento e pulizia della muratura

reintonacatura con intonaco costituito da sabbia e calce delle parti di muratura scoperte e risanate

ritinteggiatura con pittura a base di calce.

STATO di DEGRADO dei SERRAMENTI e NECESSITA'/MODALITA' di INTERVENTO:

Lo stato di degrado che interessa i serramenti e la mancanza di tenuta da parte di alcune parti che li costituiscono, non permettono più a tali elementi di assolvere alla loro funzione di filtro tra esterno ed interno e diventano essi stessi elementi che innescano il degrado.

E' pertanto importante intervenire con la realizzazione e la messa in opera di nuovi serramenti con identiche caratteristiche tipologiche e dei materiali di quelli esistenti in origine, fatta salva la necessità di dotazione di vetri camera in ossequio alle recenti normative riguardanti il contenimento energetico.

LE STRUTTURE DI VILLA LA PELUCCA:

Villa La Pelucca ha strutture in elevazione costituite da murature portanti di spina e d'ambito in mattoni pieni e prive di intercapedini o riampimenti a "sacco". Le strutture di copertura mantengono gli elementi originali lignei, mentre le strutture orizzontali (solai) solo in parte ci sono pervenute nella forma originale, con struttura lignea o con struttura in muratura (volta a botte e a crociera). La restante parte è stata completamente sostituita da "moderni" solai in acciaio (putrelle e tavelle) a inizio novecento, e più recentemente in laterocemento, o comunque modificata da interventi di rinforzo con l'inserzione di elementi metallici in aderenza alle preesistenti strutture lignee.

Per poter rilevare le strutture dei solai è stato necessario operare ispezioni tramite scassi eseguiti nei controsoffitti e nei plafoni all'intradosso dei solai e saggi nei rivestimenti in intonaco delle travi. Nei solai lignei a vista del primo piano sono stati eseguiti saggi e ispezioni delle travi celate dai cassettoni, mentre per i solai lignei coperti da controsoffitti in cannicciato sono stati eseguiti scassi ove questi versavano già in condizioni tali da doverne comunque prevedere il parziale rifacimento. Dai rilievi effettuati si è potuto constatare che le strutture dei solai si presentano in una varietà di tipologie assai diversificate, al piano primo come nel sottotetto, non solo nei materiali ma pure nelle disposizioni e orditure dei componenti.

Tali differenze sono il segno delle evidenti modifiche che la fabbrica ha subito nel tempo, con edificazioni successive che si sono addossate alle strutture originarie e ristrutturazioni che hanno coinvolto i solai esistenti.

STRUTTURE MURARIE e in C.A.:

I setti portanti hanno spessori di circa 50-65 cm al piano terra, e 40 cm ca. al piano primo, dimensioni più che sufficienti per un edificio di soli due piani. Il muro di spina in mattoni visibile nel sottotetto per l'intera sua sezione non presenta riempimenti a sacco. Anche per i muri d'ambito, in cui sono state eseguite delle perforazioni necessarie per le prove di carico, è stata verificata la assenza di un riempimento a sacco. Si può quindi supporre che i muri siano pieni, muri da 4-5 teste e 3 teste rispettivamente. Le fessurazioni sono diffuse e interessano buona parte degli ambienti. Esse sono localizzate soprattutto nelle zone più critiche, ovvero in corrispondenza delle aperture, dove le sollecitazioni dovute a movimenti e cedimenti differenziali trovano zone di sezione ridotta in cui si concentrano le tensioni, e agli spigoli degli edifici. Alcune lesioni che interessano sia la parte superiore delle murature che le controsoffittature sono localizzate in corrispondenza degli appoggi delle travi di solaio o delle capriate della copertura, segno di una eccessiva concentrazione di sforzi (appoggio delle travi diretto senza la presenza di dormienti o altri elementi ripartitori dei carichi) che ha prodotto lesioni verticali di schiacciamento.

I movimenti differenziati dei diversi corpi di fabbrica aggiuntisi nel tempo si manifestano anche con fessure passanti localizzate in prossimità delle ammorsature tra murature (realizzate in fasi diverse). La causa dei movimenti può essere l'inadeguatezza delle fondazioni. Parti dell'edificio nascono infatti con un piano, e solo nel 1806 viene edificato il secondo. Successive ristrutturazioni hanno modificato in parte la distribuzione di alcuni ambienti, con l'eliminazione di pareti, il rifacimento dei solai, l'aggiunta di nuovi corpi. Certamente una serie di modifiche che hanno influenzato gli andamenti dei carichi dai solai al terreno.

Il sistema delle fondazioni dovrà essere oggetto di indagini atte a determinarne caratteristiche geometriche (larg. e profondità delle fondazioni) e meccaniche (caratteristiche del terreno). In corrispondenza di uno scavo eseguito nel 2002 nel locale attiguo alla cappella le fondazioni appaiono poco profonde e prive di allargamento della base della muratura.

Da una prima sommaria verifica si può facilmente determinare la tensione media sul terreno nella ipotesi (sfortunata quanto realistica) di fondazioni costituite dagli stessi muri senza allargamenti: indicativamente 2,5 daN/cm² per i muri di spina che reggono due campi di solai. Nell'ipotesi di edificio ad un solo piano i carichi si ridurrebbero a circa 1,5 daN/cm², valori che giustificerebbero l'adozione di muri spessi senza allargamenti in fondazione. Attualmente i carichi sul terreno potrebbero eccedere quelli ammissibili per terreni superficiali.

Sicuramente il cedimento del terreno di fondazione è causa del più "appariscente" dissesto L. strutturale visibile nell'edificio ambiente adiacente alla cappella, presente nella pianta disegnata dal Beltrami nel 1911, presenta un solaio in ferro e laterizi poggiante al preesistente muro perimetrale (parete della cappella) e ad una trave in cemento armato di luce 6,60m. Data la notevole snellezza della trave è stato inserito, forse successivamente, un pilastro in mattoni con funzione di rompitratta. Il pilastro, semplicemente appoggiato al terreno, è ceduto sotto il solo peso proprio, staccandosi di circa 1,5-2 cm dalla trave e ruotando al punto di avere ora un sensibile fuori piombo.

In fase di esecuzione sarà necessario prevedere la sostituzione del pilastro con nuova struttura di caratteristiche identiche ma con idonea fondazione, e l'eventuale rinforzo della trave in c.a. con profili metallici.

Stanti le differenze dei piani di imposta delle fondazioni (corpo centrale con piano interrato voltato, ali sud-est e sud-ovest e ala nord prive di piano interrato, con fondazioni poco profonde) e le probabili sopraelevazioni avvenute in fasi successive all'edificazione del piano terra, sarà necessario in fase esecutiva, in concomitanza con l'esecuzione di scavi atti a creare intercapedini ventilate ai

lati delle murature, verificare le effettive condizioni delle fondazioni (profondità e dimensioni), e nelle zone di maggiore criticità, ove si evidenziano fessurazioni passanti che interessano anche il piano superiore, eventualmente procedere a opere atte ad allargare la base fondale (cordoli in c.a. passanti o sottofondazioni in c.a.).

SOLAI:

SOLAI PIANO PRIMO

-Corpo centrale (Solaio Zona A - Solaio Zona B)

- Solai lignei a cassettonato a vista o coperto da controsoffitto in canniciato.

-Corpo centrale (Solaio Zona C)

- Solaio in legno con 3 travi portanti principali (orditura primaria) di luce 5,30 m e orditura secondaria e assito. Le travi principali (poste in corrispondenza delle pareti divisorie del piano superiore) sono state rinforzate con profili metallici (IPN200-220) poste in aderenza alle travi lignee.

-Corpo centrale (Solaio Zona D)

- Solaio ligneo a cassettonato a vista.

-Ala Sud-Ovest - Portico chiuso (Solaio Zona E)

- Solaio in acciaio-laterizio. Travi portanti INP140 e tavelle Interasse delle travi 90cm. Luce del solaio 4,45m

-Ala Sud-Ovest Zona Bagni

- Solaio in laterocemento – travetti-pignatte – luce solaio 2,70m; interasse travetti 30cm ca.

-Ala Sud-Est - Portico chiuso (attuale accesso dalla RSA) e sala riunioni

- Solaio voltato, con volta a botte e lunette e a crociera.

-Ala Nord - Cappella

- Solaio voltato, con volta a botte e lunette.

-Ala Nord - Portico Vetrato

- Solaio latero cementizio non RILEVATO

-Ala Nord - Camera Mortuaria

- Solaio latero cementizio non RILEVATO

SOLAI PIANO SOTTOTETTO

-Corpo centrale - Camerata e camere

- Solaio in legno con travi di sez. 8x15 e assito, rivestito da controsoffitto con intonaco su pannelle di laterizio e rete metallica. Interasse delle travi 60cm. Luce del solaio 4,70m. La struttura ha la funzione di reggere il controsoffitto.

-Ala Sud-Est - Camerata (sopra portico chiuso)

- Solaio in legno con controsoffitto in canniciato (travi di sezione 8x15 con interasse di 45 cm e luce 4,00 m)

-Ala Sud-Ovest - Camerata

- travi in acciaio (profili INP160 – o INP180?) ad interasse di 2,50 m e orditura secondaria di travetti di sezione 8x10 cm e interasse 55-58 cm. Luce travi principali 4,60m

-Ala sinistra - Camerata (sopra ex infermeria)

- Solaio in acciaio-laterizio. Travi portanti INP100 (o INP120) e pignatte (o volterrane?). Interasse delle travi 90cm. Luce del solaio 4,60m.

Le strutture dei solai del piano primo sono state verificate dall'Ing. Marco Plebani sulla base dei rilievi eseguiti sulle strutture portanti e sugli spessori di solaio (spessori delle parti "portate" e dell'assito), e sulla base delle risultanze delle prove di carico eseguite dalla ditta 4EMME, nell'anno 2002.

I solai del primo piano alle zone A-B-C-E sono stati sottoposti a prove di carico i cui risultati sono sostanzialmente coerenti con le verifiche strutturali eseguite con modelli agli elementi finiti: risultati di calcolo e dalle prove di carico i solai a struttura lignea A-B-C risultano idonei a sostenere distribuiti tipici di una destinazione d'uso residenziale o altra destinazione che non preveda affollamento o presenza di pesanti sovrastrutture concentrate, ed ipotizzando la realizzazione di tramezzature leggere (es. cartongesso)

Data l'elevata deformabilità che caratterizza le strutture lignee in genere, incompatibile con finiture rigide, si dovrà prevedere un intervento di irrigidimento estradossale con:

-rimozione della attuale pavimentazione (e eventuale riuso e riposizionamento degli elementi) e del sottofondo

-eventuale montaggio di un secondo assito sovrapposto e ortogonale all'esistente

-sostituzione della cappa attuale con una cappa in calcestruzzo alleggerito strutturale

-inserimento nelle strutture lignee principali e secondarie di adatti connettori

Il solaio a struttura lignea D, non sottoposto a prova di carico, dalle verifiche di calcolo non risulta idoneo a sopportare i carichi da normativa e richiede, oltre all'intervento estradossale suddetto, la sostituzione della trave rompitratta in legno con un idoneo profilo in acciaio da dissimulare nel cassettonato.

Dai risultati dei calcoli e dalle prove di carico anche per il solaio a struttura in acciaio-laterizi E vale quanto detto per i solai lignei, e pur presentando una maggiore rigidità, al fine di migliorarla è comunque ipotizzabile un intervento atto a garantire la collaborazione profilato-soletta mediante connettori saldati all'ala superiore della IPE.

I solai del piano sottotetto sono stati verificati solo mediante calcolo di verifica statica e non sono stati sottoposti a prove di carico. Dalle verifiche si desumono valori delle tensioni molto elevate e frecce teoriche accentuate. Pur nello stato attuale di assenza di carichi di esercizio la deformazione dei solai è visibilmente percepibile in alcune zone e conferma quanto calcolato. Pertanto, pur realizzando un secondo assito incrociato al primo che migliori il comportamento a diaframma del solaio, importante in condizioni sismiche, le strutture portanti non sono idonee ad un utilizzo degli ambienti sottotetto, che rimarranno di fatto solo ispezionabili.

Il grado di conservazione dei materiali è assai variabile a seconda della posizione ed esposizione ad infiltrazioni che si manifestano sia al piano primo che al piano primo sottotetto.

Al piano terra i controsoffitti in canniccato presentano in alcune zone notevoli fessurazioni che riprendono le lesioni murarie, mentre al piano primo alle fessurazioni "meccaniche" si aggiungono frequenti segni di umidità e infiltrazioni. Sarà necessario in fase esecutiva eseguire più attente verifiche delle condizioni delle teste delle travi lignee ed intervenire con rinforzi quali fettonature o aggiunte di mensole atte a migliorare l'appoggio.

I solai in laterocemento o ferro e laterizio manifestano analoghe forme di degrado, a cui si aggiungono quelle proprie del ferro, che in assenza di adeguato copriferro hanno prodotto espulsione dell'intonaco e dei fondelli in laterizio.

COPERTURA LIGNEA:

Tipologia costruttiva della copertura

L'edificio ha planimetria articolata e composta da un corpo centrale ai quali sono collegati, a Sud-Est e a Sud-Ovest, due corpi laterali, con ampiezze dei corpi di fabbrica analoghi, il primo rettilineo e il secondo a L. L'insieme forma una corte aperta che prospetta a Sud. In corrispondenza del lato Nord-Est si prolunga un terzo corpo che si diparte dal corpo centrale e con ampiezza superiore a quelli presenti a Sud. La copertura dell'edificio in oggetto è composita e le estremità sono a testa di padiglione. Il manto di copertura è costituito da tegole a canale e coppi sovrammessi. Il sistema di allontanamento delle acque meteoriche è costituito da un canale di gronda perimetrale fissato al cornicione sommitale aggettante.

La limitata pendenza delle falde, se da un lato ha sfavorito lo scorrimento delle tegole, dall'altro ne favorisce, in mancanza di manutenzione, un più diffuso fenomeno di infiltrazioni. In alcuni casi si sono notati modesti "recenti" interventi manutentivi limitati alla sostituzione di elementi ammalorati appartenenti all'orditura secondaria e alla sostituzione di coppi. In molti casi le tegole a canale sono state sostituite con tegole curve da allettare e di conseguenza tecnologicamente inadeguate.

Gli elementi che costituiscono l'orditura primaria sono, per la maggior parte, semplicemente sramati, scortecciati e sommariamente sgrossati ad ascia e di conseguenza presentano andamento non rettilineo con facce e bordi non rettificati e a sezione irregolare o semicircolare, prismatica o comunque con ampi smussi e rastremazioni superiori a 1/10 della sezione. Gli elementi di più recente introduzione sono generalmente impiegati "uso Trieste".

L'orditura secondaria, ovvero i travetti, sono inchiodati ortogonalmente all'orditura primaria sulla quale si è concentrata la valutazione dello stato di conservazione. In corrispondenza dei compluvi e dei displuvi dell'edificio sono collocati elementi inclinati cantonali (falsi puntoni).

All'interno del sottotetto dei corpi di fabbrica sono collocate incavallature e capriate. Al disopra di questa struttura portante sono fissati gli arcarecci, le travi di colmo e, in alcuni casi, elementi a trave. Durante i sopralluoghi si è osservato come le strutture più antiche (incavallature e catene delle capriate) fungevano, in passato, anche da travi rompitratta dei solai. Durante le operazioni atte a garantire l'ispezionabilità di alcune zone, si sono osservati, celati da controsoffittature (alcune delle quali recenti in gesso su armatura metallica altre più antiche con il tradizionale sistema di incannicciatura intonacata), gli antichi solai caratterizzati da regoli coprigiunto e bussole inclinate. Parte di questi antichi solai sono stati eliminati (parte del corpo centrale, tutto il corpo Sud-Est) in parte sono ancora visibili sia pure celati (parte del corpo centrale e tutto il corpo Sud-Ovest).

I sistemi costruttivi portanti più antichi (incavallature) presentano forti analogie sia dal punto di vista delle specie sia dal punto di vista tecnologico con elementi presenti presso edifici coevi in area lombarda.

Le indagini eseguite nel 2002

Nel 2002 il Comune di Sesto San Giovanni ha commissionato il rilievo dello stato di fatto ed una campagna di indagini a consulenti specializzati nel settore della conservazione delle strutture lignee, (Arch. Augelli ditta MATERIA di Legnano), che hanno permesso di individuare le sezioni nominali (delle strutture lignee, le specie legnose in opera, la durabilità naturale delle specie in opera ed i principali difetti, alterazioni e zone critiche delle strutture lignee, le patologie in atto o pregresse, nonché una datazione degli elementi lignei mediante spettroscopia IR.

La datazione degli elementi dell'orditura principale della copertura

In relazione agli esiti delle indagini eseguite, alla tipologia costruttiva ed alle tecniche di produzione, si può stimare che:

- gli elementi lignei, apparentemente più antichi, che compongono il corpo centrale hanno età

compresa tra 460 e 540 anni e sono databili in un ambito temporale compreso tra il 1462 e il 1542;

quelli appartenenti al corpo Sud-Est hanno età compresa tra 490 e 570 anni e sono quindi databili in un ambito temporale compreso tra il 1432 e il 1512;

quelli appartenenti al corpo Sud-Ovest hanno età compresa tra 245 e 195 anni e sono quindi databili in un ambito temporale compreso tra il 1757 e il 1807.

Tali date concordano con le notizie storiche che vorrebbero la proprietà già citata a partire dal 1180, che dalla seconda metà del Quattrocento subì una prima trasformazione a villa (con gli affreschi di Bernardino Luini databili al 1520 c.a.) ed una seconda trasformazione a partire dal 1806.

Le trasformazioni non hanno pertanto comportato la sostituzione di materiale ligneo, che è autentico e della fine del Quattrocento/inizio Cinquecento, ad eccezione del puntone Ovest della capriata C10 (corpo Sud-Ovest) che appartiene appunto all'epoca Ottocentesca ed è il frutto di una sostituzione puntuale in quercia su elementi generalmente in castagno.

STATO DI CONSERVAZIONE: le forme di degrado rilevato:

MANIFESTAZIONI DI DEGRADO ORDITURA PRIMARIA e SECONDARIA

Lo stato di degrado della copertura appare già molto chiaro all'osservazione dei prospetti caratterizzati da evidenti ed ampie macchie da infiltrazione che hanno provocato la totale rimozione delle tinteggiature ed il degrado degli intonaci in corrispondenza dei sottogronda. Altrettanto evidenti sono le macchie localizzate in corrispondenza dei controsoffitti alcuni dei quali (realizzati in incannucciato) parzialmente lesionati o crollati.

DIFETTI DEL LEGNAME

Difetti quali presenza di nodi, deviazione delle fibre e fassurazioni determinano un declassamento del materiale **DEFORMAZIONI DA ALTERAZIONI FISIOLOGICHE E DI ACCRESCIMENTO**. Alcuni elementi presentano andamenti non rettilinei determinati da alterazioni fisiologiche da accrescimento.

DEGRADO DEL LEGNAME

Sono visibilmente individuabili patologie in atto o pregresse dovute ad attacchi entomatici saprofitari o parassitari, presenza di macchie sia legata a fenomeni di infezione che a semplici fenomeni di alterazione, infezioni da carie.

L'alburno di tutti gli elementi risulta essere diffusamente aggredito da coleotteri xilofagi (anobidi e cerambicidi) su tutto il perimetro. Le aggressioni entomatiche appaiono estinte.

Le infezioni, talvolta pregresse, appaiono più gravi in corrispondenza di alcuni appoggi alla muratura (ristagno e scarsa ventilazione). La carie è presente in prevalenza sui materiali a bassa durabilità (abete e larice), ma anche in alcuni appoggi di capriate, su materiali di maggiore resistenza (quercia, castagno)

DISSESTI

Alcuni elementi presentano dissesti e rotture per carenze statiche in rapporto all'entità dei carichi:

- perdita di elementi (saette di alcune capriate)
- eccessiva freccia per inflessione degli elementi di maggiore snellezza
- rottura dell'elemento per frattura
- appoggi/giunzioni precari di numerosi elementi (chiodature inidonee, mancanza di fasciature/reggette/staffe)

MANIFESTAZIONI DI DEGRADO ORDITURA MINUTA E MANTO IN COPPI

Lo stato di disordine del manto in coppi/canale, unitamente alle deformazioni della falda dovuta ai dissesti di alcuni elementi portanti (eccessiva inflessione, rotture locali), rappresenta la principale causa della perdita di funzionalità della copertura e del degrado (per infiltrazioni) delle strutture principali di copertura nonché delle finiture (controsoffitti, intonaci) e delle strutture murarie del secondo piano.

L'incuria ha determinato un degrado pressochè generalizzato di tutta l'orditura minuta (listelli e travicelli), al punto da renderne impossibile ipotizzarne la conservazione ed il recupero. Il manto in tegole (coppi/canale) presenta elementi fortemente degradati, che solo in parte potranno essere recuperati e riposizionati in sede

Intervento di restauro e recupero conservativo della struttura lignea della copertura della villa denominata villa Pelucca – Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano prot. n. 4740 FPC del 07/07/2010

Le opere necessarie al ripristino della funzionalità della copertura assumono carattere d'urgenza in considerazione del rapido degrado a cui l'intero edificio è soggetto a causa della perdita della tenuta del manto di copertura. L'intervento, di seguito sinteticamente descritto, è stato oggetto di Richiesta di Nulla Osta presentata alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano (prot. 4740 del 31/03/2010) ed è stato approvato in quanto compatibile con i criteri di tutela, con atto del 07/07/2010 (prot. n. 4740 FPC). Agli elaborati tecnici di progetto ed alle ulteriori prescrizioni della Soprintendenza ci si atterrà in fase esecutiva

Lavorazioni previste (in sintesi, per una dettagliata descrizione delle opere si rimanda agli allegati tecnici alla suddetta pratica):

OPERE DI DEMOLIZIONE E OPERE MURARIE

- Demolizione parziale della muratura in corrispondenza degli appoggi delle strutture lignee principali al fine di liberare le teste delle catene e dei falsi puntoni ammorsate alle murature, e verificarne le condizioni di conservazione, previa puntellatura delle capriate e delle incavallature ove necessario per impedirne la perdita di equilibrio.

MIGLIORAMENTO RIGIDITA' DEL PIANO DI CALPESTIO, COLLEGAMENTO MURATURE, CONTRASTO ALLE EVENTUALI SPINTE OPERATE DAGLI ELEMENTI LIGNEI

- Messa in opera di sistema di profilati metallici per controventatura, collegamento delle murature e controllo delle spinte delle incavallature a livello del piano di calpestio del sottotetto

Messa in opera di assito in tavole di abete disposto ortogonalmente all'assito esistente

MIGLIORAMENTO COLLEGAMENTI E NODI DELLE STRUTTURE LIGNEE

- Ripristino della funzionalità dei nodi delle capriate e delle incavallature mediante fissaggi di bandelle metalliche (reggette) o bulloni, o mediante inserimento diffuso di rinforzi di piccolo diametro (viti autofilettanti)

Ripristino della funzionalità delle capriate prive di parti (saette), mediante riposizionamento dei pezzi originali qualora recuperabili, o sostituzione con nuovi elementi di uguale essenza

Ripristino funzionalità del vincolo muratura-testa delle catene delle capriate o dei puntoni, ove il degrado del legno renda precario l'appoggio, mediante fettoni di legno di essenza resinosa

Fissaggio con reggette e piatti metallici dei falsi puntoni al muro di spina, così da impedirne scivolamenti e azioni spingenti sulla muratura perimetrale

MIGLIORAMENTO STATICO DELLE STRUTTURE LIGNEE

- Rinforzo degli elementi che risultano sottodimensionati ai carichi statici per ridotta sezione

nominale o per ridotta sezione residua, o per eccessiva snellezza mediante introduzione in parallelo di nuovo elemento di sezione opportuna, collaborante mediante staffatura e regge metalliche, o inserimento di nuovi elementi rompi tratta (falsi puntoni o incavallature) realizzati con profilati metallici

Rinforzo con idonee reggette degli elementi in cui è stata riscontrata fibratura inclinata.

CONSERVAZIONE DEL LEGNAME IN OPERA

- Rimozione totale del manto di copertura comprendente tegole tipo coppo canale e della piccola orditura in legno (listelli, assisto sottocoppo e travicelli), cernita delle tegole riutilizzabili e loro pulitura

Pulitura accurata degli elementi dell'orditura principale (capriate, incavallature, falsi puntoni e terzere), con rimozione dei depositi superficiali incoerenti a secco mediante spazzole di saggina o nylon e pistole ad aria compressa da utilizzarsi nelle fessure, con contemporanea elettroaspirazione, al fine di rimuovere, oltre alle polveri anche le eventuali uova di insetti e parte delle spore fungine.

FORMAZIONE NUOVO MANTO DI COPERTURA

posa in opera di:

- orditura minuta e sottomanto costituiti da: travicelli; sottomanto continuo in pannelli di compensato fenolico e impermeabilizzazione con membrana bituminosa o sintetica permeabile al vapore; listelli disposti parallelamente alla linea di gronda con una spaziatura atta a permettere la microventilazione del sottomanto

manto di copertura in coppi canale, in parte (50-60%) di recupero dalla copertura originale

nuova lattoneria in lamiera di rame

dispositivo di protezione anticaduta orizzontale installato in quota (linea vita)



**Architettura
Integrata**

STUDIO PROFESSIONALE ASSOCIATO
Arch. G. Quadrimi- Arch. C. Tonesi

**VILLA PELUCCA
UNA PROPOSTA
PER IL RIUSO DEL Primo Piano
A "RESIDENZIALITA' PROTETTA"**



Fondazione La Palazzina Univa



PROGETTO PRELIMINARE

Marzo 2013

*Via Santella, 97 - 25018 Montichiari (BS) C.F. 03022590172 P.I. 00719860983 - Tel/Fax 0309961103 s.a. -
e mail: quadritone@libero.it*

Premessa:

Gli interventi di risanamento, restauro e riqualificazione della Villa Pelucca descritti sin qui nella relazione, sono da considerare propedeutici ad un successivo intervento mirato ad un riuso della Villa.

Tale "nuova vita" compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio si può, a nostro modesto parere ritenere compatibile anche con le funzioni che storicamente ed anticamente si svolgevano nella stessa.

Infatti, destinare la Villa risanata a centro di "Residenzialità Protetta" riporta la memoria alla destinazione originaria.

La Villa Pelucca è di proprietà della "Fondazione La Pelucca onlus" che principalmente si occupa di servizi residenziali sanitari assistenziali, attraverso strutture di R.S.A.. Inoltre la Fondazione offre servizi sanitari ed assistenziali territoriali nel Comune di Sesto S. Giovanni.

La Fondazione da tempo ha impiegato risorse per studi di fattibilità orientati ad un riuso dell'edificio che da troppo tempo è avviato per grande parte ad un grave stato di degrado. Eppure in qualche occasione alcune sale del piano terra della Villa hanno ospitato manifestazioni che hanno sottolineato la potenzialità della struttura in grado, se recuperata, di soddisfare esigenze diverse per il territorio e per le persone.

Dalle sporadiche esperienze e dalla "mission" della Fondazione nasce quindi l'idea di recuperare la Villa a Comunità Residenziale Protetta e soddisfare le esigenze di far "rivivere" l'immobile ed il servizio alle Persone.

Tale idea prioritariamente è frutto del necessario rispetto per le caratteristiche storiche, tipologiche ed architettoniche dell'edificio che può essere destinato a tali funzioni senza subire interventi invasivi e/o distruttivi.

E' pur vero che al primo piano, si prevede la realizzazione di tavolati, però proprio al piano che non presenta caratteristiche di pregio e che peraltro costituisce una parte "aggiunta" per effetto di un sopralzo subito dalla Villa originaria.

L'attenzione particolare è rivolta all'allestimento degli impianti e della dotazione tecnologica in genere in modo da non prevedere operazioni invasive per la realizzazione delle tracce nelle murature o cavedi per il passaggio delle reti.

Infatti gli impianti, con il minore impatto possibile, sfrutteranno i sottopavimenti e le controsoffittature. Anche il posizionamento delle nuove "macchine" tiene conto della necessità di minor interferenza visiva possibile.

Per ultimo, ma non per importanza, va considerato che il ritorno a "vita" della Villa, dopo la sua riqualificazione, costituisce per la Fondazione il recupero di un patrimonio oggi infruttifero e destinato alla decadenza, con grave danno economico.

Presentazione

L'idea progettuale nasce dall'assunto che la casa, e in particolare l'appartamento protetto, possa rappresentare la soluzione ottimale e "normale" per gli anziani in situazione di fragilità, sostituendosi, sia pur gradualmente, alla cultura del posto letto e al sistema attuale di strutture residenziali.

Si tratta di un'idea, già sperimentata in alcuni ambiti territoriali, di grande civiltà, che valorizza la rete dei servizi alla persona fragile oltre che un supporto alla famiglia, che arricchisce il territorio di valori e di risorse che altrimenti verrebbero progressivamente perdute, che esalta la solidarietà fra generazioni, che tutela l'identità dell'individuo e anche della comunità, che arricchisce in dignità e qualità lo stesso lavoro di chi quotidianamente si occupa di assistere persone in stato di bisogno conservandone l'autonomia e contribuendo a prevenire la dipendenza.

Ma questa idea, così fortemente innovativa almeno per il nostro paese, può progredire ed affermarsi solo se si concretizza in progetti reali conquistando sul campo la sua credibilità e la sua fattibilità.

E dunque va sostenuto con ogni mezzo lo sforzo di quei Soggetti che, unitamente ai comuni e agli enti gestori di RSA che già lavorano in questa direzione, investono risorse finalizzate ad offrire nuove unità abitative volte a prevenire l'istituzionalizzazione della persona anziana.

Da qui è nata la decisione, particolarmente stimolante ed opportuna, di elaborare le seguenti proposte per la realizzazione e per la gestione di appartamenti di residenzialità protetta, frutto dell'esperienza maturata nel settore delle cure domiciliari e dal lavoro quotidiano di operatori sociali e dai suggerimenti provenienti dagli operatori stessi e dalle richieste che pervengono quotidianamente dai Caregiver.

Queste Linee di indirizzo hanno la funzione di orientare la costruzione e la gestione di questi nuovi moduli abitativi e facilitare la realizzazione di appartamenti protetti per anziani fragili, che, unitamente ad un'organizzazione ben concepita, potrà realmente permettere di erogare una serie di servizi innovativi e garantire alle persone in stato di bisogno di raggiungere la tranquillità necessaria ed ottenere un'assistenza adeguata al proprio bisogno rallentando il naturale processo di dipendenza, mantenendo le proprie abitudini quotidiane, nel rispetto della propria privacy.

1. Appartamento protetto: definizione

L'appartamento protetto è una struttura abitativa destinata ad anziani singoli o in coppia, progettata e attrezzata in modo da garantire la massima conservazione delle capacità e dell'autonomia della persona, la tutela della privacy, il mantenimento dei rapporti familiari e amicali, la conservazione delle abitudini e degli interessi di vita.

L'appartamento protetto può accogliere, oltre all'anziano singolo o in coppia, altra persona, (assistente familiare, colf) secondo la decisione dell'anziano stesso o della sua famiglia, al fine di permettere la convivenza continuativa o temporanea di un familiare o di una persona di fiducia in grado di occuparsi permanentemente dell'anziano.

L'appartamento protetto è in grado di sostituire la casa dell'anziano e si pone come soluzione alternativa, per l'assistenza alla persona fragile, costituisce una reale alternativa alle attuali forme di residenzialità rappresentate dalle R.S.A. La domiciliarità, infatti, è l'unica soluzione in grado di garantire la continuità dello stile di vita, del sistema di relazioni, del rapporto con l'ambiente fisico, delle abitudini, delle percezioni, delle capacità, delle emozioni, dell'identità e, di conseguenza, dello stare bene dell'anziano.

Mantenere la persona anziana fragile presso il proprio domicilio rappresentato dall'appartamento protetto, significa riconoscere e valorizzare tutte le risorse informali (familiari, amicali, sociali) e formali (assistenziali, sanitarie), insieme a soluzioni architettoniche e tecnologiche, che rendano possibile la permanenza dell'anziano in un'abitazione propria, garantendogli le migliori condizioni di agio e di sicurezza.

Le 'abitazioni protette' costruite in una palazzina ed articolate in un nucleo funzionale, rappresentano un sistema fortemente articolato, in modo da permettere all'anziano di restare nel proprio ambiente di vita anche se in un edificio differente dalla propria originale abitazione.

Visto il Bando della Fondazione CARIPLO "PIANO DI AZIONE" Sostenere l'autonomia possibile delle Persone con disabilità'. POTENZIARE LE RISPOSTE AI BISOGNI DEGLI ANZIANI E DELLE LORO FAMIGLIE OBIETTIVO 1;

La Fondazione "La Pelucca" onlus di Sesto San Giovanni ha deliberato di predisporre ed inoltrare la richiesta di contributo per la realizzazione di n.8 alloggi per n. 13 posti letto per anziani singoli o coppie.

1.2.Ubicazione:

L'intervento in progetto è da realizzare nel Comune di Sesto San Giovanni Via Campanella ,8 ristrutturando il primo piano di Villa Pelucca di proprietà della Fondazione.

2 Caratteristiche strutturali: Localizzazione

La localizzazione degli alloggi protetti tiene conto dell'esigenza di mantenere l'anziano all'interno del proprio contesto sociale , al fine di:

- garantire la continuità del sistema di relazioni familiari, amicali e di vicinato;
- favorire il coinvolgimento delle risorse informali (volontariato ecc);
- valorizzare la conoscenza del caso da parte degli operatori del territorio.

La localizzazione degli alloggi avviene in zona urbana, con buoni collegamenti con la rete di trasporto pubblico, al fine di favorire l'accessibilità da parte dei familiari e dei parenti; la Villa adiacente alla esistente R.S.A. e' ubicata in zona ben collegata ai servizi pubblici, quali uffici, servizi commerciali, CUP, ambulatori, ecc.

Il complesso di alloggi protetti occupa il piano primo dell'edificio.

L' intervento per la realizzazione degli alloggi si concretizza nella seguente tipologia:

Costruzione di nuovi alloggi ubicati in contiguità con strutture socio-assistenziali (RSA, C.D.); attraverso la ristrutturazione di un edificio sede di servizi diversi

3. Consistenza dell'intervento per il riuso:

Dopo aver eseguito gli interventi di risanamento come indicati nella relazione precedente, si opererà per allestire gli spazi interni per renderli idonei alle nuove funzioni.

Come si evince dalle tavole tecniche allegate, gli interventi si attueranno al primo piano.

Il piano terra (escluso dall'intervento) sarà destinato alle funzioni di incontro e di servizio nella sua consistenza attuale,

Al piano resta intatta la Cappella da restaurare.

Il primo piano, oggetto d'intervento, attraverso opere di adeguamento, sarà destinato a n. 8 alloggi per un totale di n. 13 Posti letto e specificatamente:

n. 2 Bilocali con Soggiorno, cucina, camera e bagno

n. 3 Camere a n. 2 Posti letto con bagno

n. 3 Camere a n. 1 Posto letto con bagno

n. 1 sala pranzo self service

n. 1 sala soggiorno comune

n. 1 blocco servizi

Il piano sarà servito da un nuovo ascensore idoneo per non autosufficienti e da un montavivande.

4. Tipologia abitativa:

Gli alloggi bilocali , sono concepiti in modo tale da garantire agli utenti la massima fruibilità degli spazi, tenendo conto delle specifiche esigenze degli anziani con ridotta capacità motoria e/o sensoriale in ordine alle problematiche relative all'accessibilità e agibilità di spazi ed attrezzature.

Gli alloggi bilocali, saranno realizzati mediante un'articolazione spaziale orientata alla separazione fra zona giorno e zona notte, favorendo una facile ed immediata comunicazione fra questi ambienti.

a) Alloggi a due stanze con servizi

La superficie è articolata nei seguenti spazi:

- soggiorno/pranzo/cucina
- stanza da letto
- bagno e balconi

Soggiorno/Pranzo

Ogni alloggio e' dotato di una locale soggiorno/pranzo, nel quale l'inquilino utente possa svolgere le principali attività giornaliere in piena comodità; per questo l'ambiente, oltre a contenere il divano ed il tavolo per il pranzo, deve disporre di presa TV, di presa telefonica e di videocitofono.

La disposizione degli arredi fissi nell'unità ambientale e' tale da consentire il transito della persona su sedia a ruote e l'agevole utilizzabilità di tutte le attrezzature in essa contenute.

Cucina

Ogni alloggio è dotato di uno spazio adibito a cucina nella forma di un angolo cucina dedicato. Lo spazio sarà illuminato ed aerato direttamente dall'esterno, ad eccezione delle cucine in nicchia aperta su altri spazi, purché comunque dotate di adeguata ventilazione meccanica.

Ogni cucina deve essere attrezzata con un condotto di evacuazione dei vapori di cottura all'esterno, con aspirazione meccanica.

Prudenzialmente da privilegiare strumenti di cottura elettrici.

I rivestimenti ed i piani di lavoro devono essere realizzati in materiali atossici, antigraffio, antiurto, antivapore, inattaccabili da macchie e abrasioni, facilmente pulibili ed efficienti per ogni lavorazione, garantendo igiene e funzionalità. Le vernici di finitura devono essere atossiche, resistenti ai fumi ed all'umidità.

Camera da letto

Le camere da letto possono ospitare un letto matrimoniale o due letti.

Il letto deve essere ad altezza variabile con comandi elettrici facilitare la salita e discesa, riducendo al massimo i rischi di caduta.

La disposizione degli arredi nell'unità ambientale deve essere tale da consentire il transito della persona su sedia a ruote e l'agevole utilizzabilità di tutte le attrezzature in essa contenute.

E' preferibile che all'interno della camera siano presenti la presa TV, la presa telefonica ed il videocitofono.

Nella zona notte rivestono particolare importanza le caratteristiche ambientali i che più si accostino a quelle 'vissute' precedentemente dell'anziano, riportando cioè nell'ambiente il mobilio di proprietà, oppure utilizzando arredi attrezzabili con contenitori, mensole, supporti e lampade. L'aggregazione di questi elementi, la combinazione dei colori con effetti di contrasto, la possibilità di collocare oggetti che abbiano un significato affettivo ed emotivo costituiranno per l'anziano messaggi di riferimento nell'individuazione del proprio spazio.

Bagno

Ogni alloggio dovrà essere dotato di uno spazio destinato a servizio igienico, in collegamento diretto con la camera, con pavimento e pareti impermeabili fino ad idonea altezza, di facile lavatura; i pavimenti devono essere inoltre realizzati con materiale antisdrucciolo.

Il bagno deve essere dotato dei seguenti apparecchi idrosanitari:

- water con doccetta,
- lavandino,
- doccia.

Al fine di garantire una maggiore sicurezza di utilizzo e una migliore fruibilità da parte dell'anziano e dell'operatore di assistenza, è preferibile la presenza della doccia con piatto a pavimento e sedile ribaltabile.

Nel servizio igienico garantire con opportuni accorgimenti spaziali, le manovre di una sedia a ruote necessarie per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari e dello spazio necessario all'operatore di assistenza.

Il bagno può essere soprattutto sede di cadute legate alla presenza di superfici scivolose alla difficoltà di compiere movimenti di seduta/alzata in spazi ristretti e privi di appoggi.

Pertanto devono essere presi in considerazione i seguenti accorgimenti:

- la dotazione di opportuni corrimani e maniglioni di appoggio vicino al wc, alla vasca o alla doccia nonché di ausili che consentono all'anziano di sedersi durante l'operazione di lavaggio (sgabelli con fori per lo scorrimento dell'acqua, seggiolini o tavole da applicare alla doccia).
- la dotazione di un campanello di emergenza posto in prossimità della tazza e della vasca;
- applicare tappetini antiscivolo al fondo della vasca o della doccia;
- pavimenti antiscivolo;

Sono da evitare:

- tappetini non fissati al pavimento;
- sistemi di chiusura interna (chiave, catenaccio) che potrebbero provocare una chiusura involontaria dell'anziano con incapacità di uscire.

Le camere ad 1 posto letto seppure di minori dimensioni dovranno avere le identiche caratteristiche e dotazioni delle camere a 2 posti letto.

5.Gli arredi :

Al fine di assicurare all'alloggio il carattere di residenza privata dell'anziano, è prioritario, su ogni altro criterio, il mantenimento di elementi di identità personale, garantendo all'anziano o alla coppia l'utilizzo di mobili e suppellettili provenienti dal proprio domicilio. Arredi e suppellettili personali rappresentano infatti un veicolo insostituibile di memorie, di affettività, di benessere, in definitiva rappresentano, soprattutto nelle persone anziane, una componente importante dell'identità personale.

Nel caso in cui, per motivi particolari ed eccezionali si debba fare ricorso ad arredi ed attrezzature di nuova installazione, la scelta dovrà coinvolgere gli inquilini utenti. Ovviamente si dovrà tener conto di criteri di ergonomia, sicurezza e famigliarizzazione e dovrà mirare principalmente al connubio tra valenza tecnica ed immagine domestica. Le dimensioni e le caratteristiche costruttive dei componenti dovranno favorire, attraverso il gioco degli accostamenti di finiture e colore, la chiara individuazione degli oggetti e la loro collocazione nello spazio. Con queste finalità, gli angoli, i bordi ed i profili di tavoli, ante e cassette, dovranno essere arrotondati e cromaticamente visibili, così da costituire valido aiuto nel visualizzare e riconoscere il perimetro; gli stessi bordi e profili, insieme ai rivestimenti ed alle maniglie dovranno garantire facilità di presa ed assoluta sicurezza d'uso. Tavoli e piani di lavoro dovranno avere dimensioni, forme e finiture tali da facilitare l'avvicinamento e l'impiego anche da parte di persone disabili.

Tutti gli arredi, soprattutto per quanto concerne le camere da letto, dovranno essere caratterizzati da un'elevata semplicità e componibilità, in forme preferibilmente fra loro aggregabili. Dovranno essere quindi previsti contenitori specifici, componibili, e diversi moduli in larghezza, altezza e profondità, per soddisfare le esigenze di ogni ambiente ed assolvendo ad una precisa funzione di arredo ad elevata famigliarizzazione.

Tutti gli ausili, le sponde ed i sostegni dovranno essere caratterizzati da forme ergonomicamente sagomate al fine di facilitarne la presa.

Per poter garantire una maggiore sicurezza antincendio le poltrone imbottite devono essere realizzate con materiali di reazione al fuoco pari a 11M, mentre gli eventuali tendaggi devono avere classe di reazione al fuoco non superiore a 1.

Al fine di garantire una migliore movimentazione interna, anche da parte di anziani su sedia a ruote, le porte dell'alloggio devono avere larghezza preferibilmente pari a 1,20 m e comunque non inferiore a 0,90 m; sono ammissibili porte a doppio senso di apertura per facilitare la movimentazione a semplice spinta, oppure porte scorrevoli a scomparsa per ridurre gli spazi d'ingombro, purché dotate di idoneo maniglione verticale.

6.Dotazione impiantistica:

La struttura verrà completata da cartellonistica o altra segnaletica ben intellegibile, anche con riferimento agli eventuali deficit sensoriali degli ospiti.

Inoltre verrà installato un sistema di comunicazione interna, di facile uso da parte degli ospiti, presso il proprio posto letto, idoneo a segnalare le richieste di aiuto e assistenza.

Relativamente alla dotazione tecnologica degli impianti s'installeranno:

- impianto elettrico
- impianto idrico-termico-sanitario
- Impianto fotovoltaico
- Impianto di climatizzazione
- Wi-fi
- Telecamere di sicurezza
- Chiamata centralizzata
- Protezione antincendio
- Protezione scariche atmosferiche
- Protezione acustica
- Sicurezza e continuità elettrica

La struttura risulterà completamente priva di barriere architettoniche secondo le vigenti normative. In ogni alloggio sarà prevista una dotazione impiantistica minima che favorisca la sicurezza ed il benessere dell'anziano, costituita da:

- cronotermistato di regolazione della temperatura;
- impianto automatico di rivelazione fumi e gas, collegato al servizio di guardiania;
- impianto di luci di sicurezza installato nel bagno e nella camera da letto;
- videocitofono;
- sistema di comunicazione diretta con il servizio di guardiania.

Gli interruttori elettrici, le valvole di arresto delle utenze, i regolatori degli impianti di riscaldamento e condizionamento, i campanelli di allarme, il citofono, devono essere posti ad un'altezza compresa fra 40 cm e 140 cm.

Con successivo intervento verrà riqualificato anche il giardino antistante la Villa in lato sud, con interventi di sanificazione degli alberi, degli arbusti e tappeto erboso presenti e recupero dei vialetti di accesso.

7. Conclusione:

Tutta la documentazione che costituisce questo studio di fattibilità è stata approntata al fine di illustrare lo stato di degrado e l'idea di recupero e riuso di Villa Pelucca e per chiedere il contributo alla Fondazione Cariplo relativamente al Bando 2012 "Potenziare le risposte ai bisogni degli anziani e delle loro famiglie" obiettivo 1, in seguito verrà redatto il progetto esecutivo che ovviamente riporterà in modo più dettagliato le opere e le fasi di esecuzione.

I Tecnici.

Arch. Giacomo Quadrini



Arch. Costante Tonesi



Sesto S. Giovanni Marzo 2013



1205
343

8/5/2012

25

23 APR 2012

Milano, li

*Ministero per i Beni e le Attività
Culturali*

SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI PER IL PAESAGGIO
DI MILANO

Al

Fondazione Istituto geriatrico "La
Pelucca" onlus
Via Campanella 8/10
20099 Sesto san Giovanni (MI)



Prot. 3646

Allegati . . .

Risposta al foglio del 16/03/2012

Dir. *Sec.* *N*

E.p.c.

Comune di Sesto san Giovanni
Piazza Resistenza 20
20099 Sesto san Giovanni (MI)

OGGETTO: SESTO SAN GIOVANNI (MI). Villa "La Pelucca"
Lavori di restauro.
Complesso tutelato ai sensi del d.lgs. 42/04 con DM in data 06/05/1950.
Richiedente: Fondazione Istituto geriatrico "La Pelucca" onlus.

Questa Soprintendenza ha esaminato la documentazione prodotta in data 21/03/2012 prot. 3646 ed esprime in linea di massima parere favorevole all'intervento.

In attesa del progetto esecutivo, per l'espressione del parere finale, si osserva quanto segue:

- la deumidificazione delle murature dovrà essere eseguita (come concordato in sede di sopralluogo in data 19/04/2012), attraverso la realizzazione di una trincea drenante esterna e un vespalo areato interno;
- bisognerà evitare, per quanto possibile, la realizzazione di impianti sotto traccia, in particolare sulle pareti con intonaco originale;
- dovrà essere prodotta, per quanto riguarda il restauro delle decorazioni parietali, specifica relazione redatta da restauratore, contenente le indicazioni dei cicli di lavorazione e i prodotti previsti;
- dovrà essere prodotto specifico progetto strutturale per gli eventuali interventi di consolidamento.

Il Funzionario Responsabile del Procedimento
(Arch. Fulvio Besana)



Il Soprintendente
Dott. Arch. Alberto Artoli