

# L'area ex-Manifattura Tabacchi a Milano accoglie due moderne strutture per anziani

**Nicola Montini** Architetto, PhD, libero professionista

Nuova veste all'area dell'Ex Manifattura Tabacchi di Milano, situata nella zona nord-est della città, attraverso il recupero dei fabbricati esistenti, la nuova costruzione di una Residenza per Anziani e un edificio per Appartamenti protetti. La sostenibilità ambientale è garantita dalle prestazioni energetiche dei laterizi Danesi SpA

## KEYWORDS

Rigenerazione urbana  
Nuova costruzione  
Laterizio  
Efficienza energetica  
Tamponature monostrato

Urban regeneration  
New construction  
Brick  
Energy efficiency  
Single-layer infill

L'intervento di realizzazione della RSA Ex Manifattura Tabacchi s'inserisce all'interno del più grande processo di riqualificazione e di valorizzazione che, a partire dagli anni '80, sta interessando le aree industriali dismesse nel quadrante nord di Milano. La progressiva delocalizzazione e riorganizzazione dei siti industriali milanesi, ha offerto alla città meneghina la possibilità di ridisegnare interi quartieri.

Oltre a ciò, vi era la possibilità di ricucire la periferia sia con il centro cittadino che con i comuni dell'hinterland. Il progetto di riqualificazione dell'Ex Manifattura Tabacchi, in uso sino agli anni '90, rappresenta un felice esempio di tale processo di trasformazione. Il sito si estende sull'intero isolato compreso tra viale Fulvio Testi a est, via Santa Monica a sud, viale Suzzani ad ovest e via Esperia a nord, per una superficie totale di circa 7,7 ettari.

La maggior parte dell'area è occupata da edifici realizzati tra il 1929 e gli anni '50 che rappresentano, per le qualità architettoniche e morfologiche, una testimonianza dell'insediamento produttivo della prima metà del Nove-

cento in Italia. Tale valore testimoniale è confermato con la dichiarazione di bene di interesse storico-artistico, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, e con l'apposizione di vincoli puntuali sulla gran parte dell'architettura al suo interno. Il progetto di riqualificazione dell'area ha dovuto tenere conto della forte eterogeneità delle parti che la compongono e, attraverso la definizione dei diversi interventi mirati a partire dal 2007, ne sta ridefinendo l'architettura anche attraverso l'inserimento di nuove funzioni diversificate.

Nel caso specifico il progetto si struttura secondo la costruzione ex-novo di un complesso immobiliare su un lotto libero e privo di preesistenze, che si sviluppa per una superficie complessiva di 8.500 metri quadri e si compone di due edifici distinti destinati all'assistenza per gli anziani.

## Il progetto

Il primo degli edifici è destinato ad accogliere una RSA da 120 posti letto, prevalentemente in camera singola, con un Centro Diurno Integrato ad accesso indipendente, mentre il secondo ospiterà una struttura residenziale con 28 APA (Appartamenti Protetti per Anziani autosufficienti o semi-autosufficienti).

Il progetto si sviluppa su 4 piani fuori terra, prevede ampi spazi di vita comune, alcune suite dotate di terrazze oltre a spazi dedicati all'ultimo piano.

*A new look for the Ex Manifattura Tabacchi area of Milan, located in the north-east of the city, through the recovery of existing buildings, the new construction of a residence for the elderly and a building for protected apartments.*

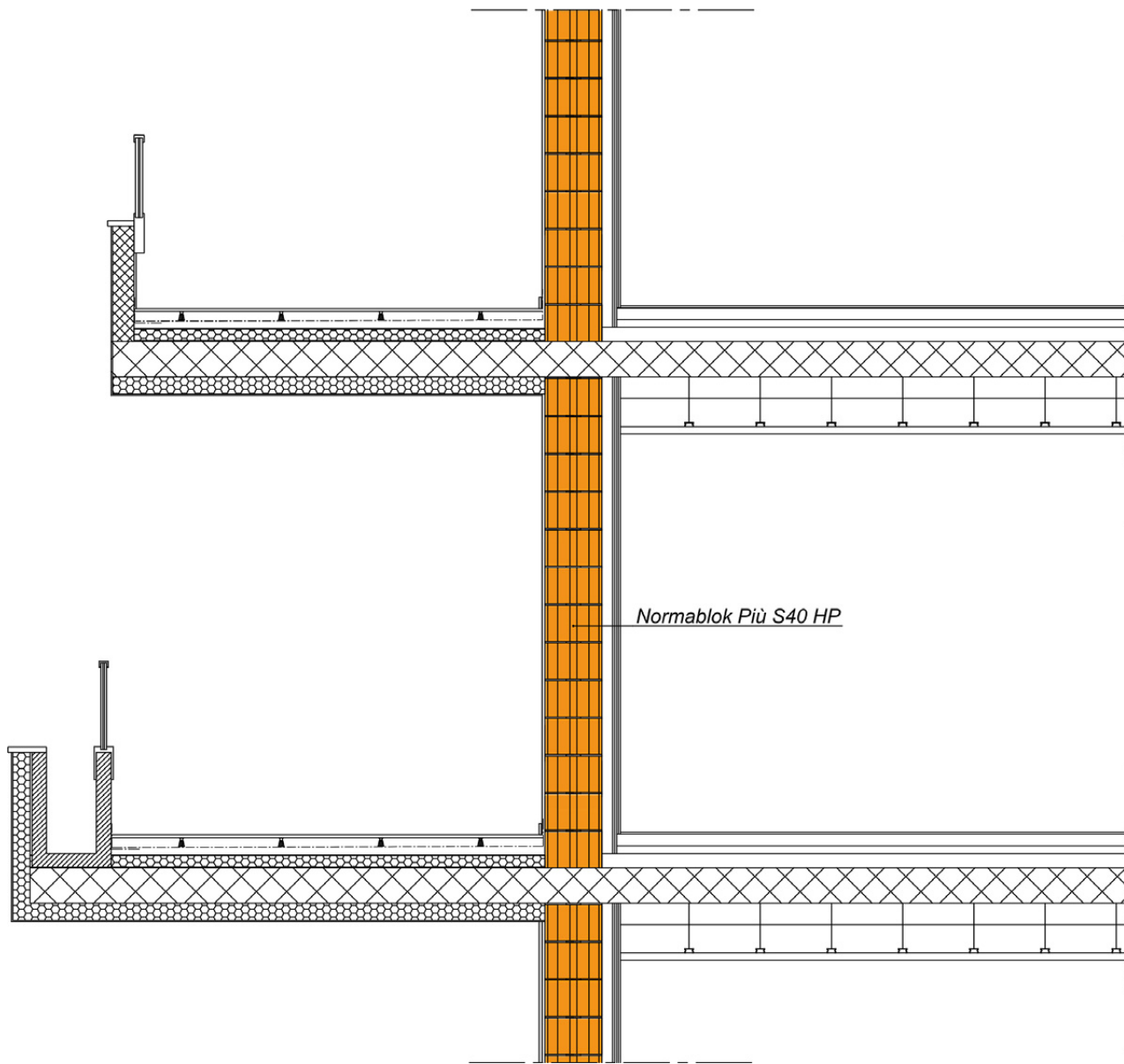


Vista dell'edificio dell'APA.

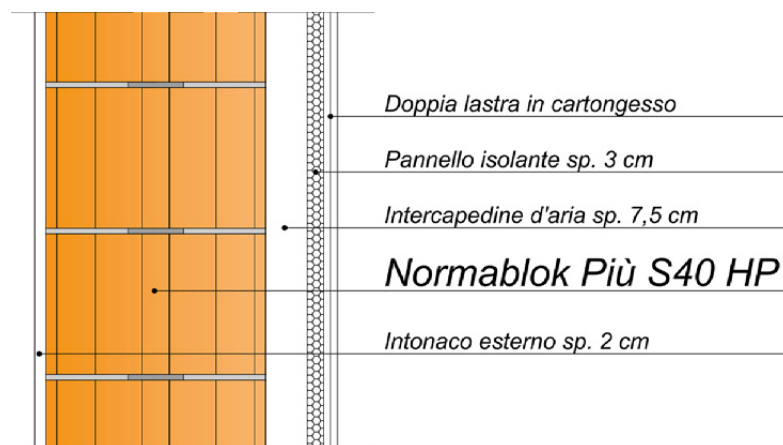
A piano terra è stata creata un'area di servizi comuni della struttura: un ristorante e un soggiorno comuni oltre ad un comparto sanitario con ambulatori e palestra. Questa parte della struttura inoltre ospita anche il Centro Diurno (20 posti), un comparto amministrativo, con l'ufficio del direttore e l'amministrazione, nonché i servizi generali quali cucina, lavanderia e magazzini. I piani superiori sono organizzati in due nuclei sempre di 20 posti letto per piano collocati agli estremi della sagoma a «esse» raccordati da una zona centrale destinata ad ospitare gli spazi comuni di nucleo e un accesso alla terrazza. L'edificio adiacente, dove sorgono gli APA - appartamenti protetti per anziani - si svilupperà su 7 piani fuori terra. I 28 appartamenti rivolti ad utenti autosufficienti o

## SCHEDA TECNICA

Oggetto	<b>Opere per la costruzione di una Residenza Sanitaria Assistenziale e di una Residenza per Appartamenti Protetti per Anziani</b>
Località	<b>Milano, Italia</b>
Committente	<b>Rodevita Bicocca srl</b>
Progetto architettonico	<b>Arch. Andrea Genitoni</b>
Progetto esecutivo e DL	<b>Ing. Giovanni Omodei Zorini e Ing. Fabrizio Palillo</b>
Progetto strutturale e DL	<b>Ing. Giovanni Omodei Zorini e Ing. Cesare Bertolaia</b>
Progetto impiantistico e DL	<b>P.I. Nicola Zonca</b>
Impresa di costruzione	<b>PRO.EDIL srl</b>
Cronologia	<b>25 Gennaio 2021 (Inizio Lavori)</b>
Superficie	<b>8.500 m<sup>2</sup></b>
Costo complessivo	<b>19.800.000 Euro</b>



Sezione verticale sull'edificio.



Stratigrafia muro di tamponamento.



I due nuovi edifici di progetto visti dall'incrocio tra via Arganini e via Testi.

semi-autosufficienti sono concepiti in modo da configurarsi come soluzione abitativa sicura, disegnati per permettere loro di vivere in modo autonomo e indipendente, seppur in un ambiente controllato, beneficiando della disponibilità e dell'accessibilità 24h/24h a una serie di servizi quali infermeria, studio medico, servizi di ristorazione, pulizia e palestra riabilitativa, strutturati per fronteggiare una situazione crescente di emarginazione e disagio sociale.

Si è pensato quindi ad un sistema integrato che, nel rispetto dei luoghi e delle preesistenze, sviluppi un nuovo polo di servizi alla persona di elevata qualità e specializzazione.

L'accoglienza è rivolta a quanti hanno reti familiari rarefatte, abitazioni non adeguate per presenza di barriere architettoniche, persone con autonomia diminuita, ma ancora presente, persone con patologie gestibili a domicilio oppure in condizioni di solitudine. Gli appartamenti sono stati progettati con diversi tagli, 20 bilocali e 8 trilocali, e misureranno tra i 60 m<sup>2</sup> e i 75 m<sup>2</sup> di superficie.

Il complesso immobiliare è dotato di parcheggi interrati, servizi, depositi e cantine al servizio degli appartamenti; ogni struttura è servita da un numero adeguato di posti auto a disposizione di familiari e visitatori, del personale di turno e destinati alle operazioni logistiche.

## Aspetti Urbani e architettonici

La collocazione scelta in aree di recupero poste al centro di aree già urbanizzate pone il complesso a breve distanza dalla fermata Bicocca della linea 5 della Metropolitana, integrato alle reti infrastrutturali esistenti, risultando quindi ottimamente servito per una mobilità efficiente integrandosi nel tessuto urbano e sociale di riferimento.

Per quanto riguarda la RSA il nuovo insediamento è concepito anche nel rispetto dello stile architettonico originale dell'Ex Manifattura Tabacchi con l'intento di essere espressione di caratteri urbani e ambientali di alto profilo qualitativo, insieme a funzioni omogenee e variegate di servizio alla collettività.

L'edificio dell'APA è invece caratterizzato da un disegno ed una composizione volumetrica di edificio a torre che, pur avendo una sua simmetria, un disegno ripetuto e una posizione coerenti con l'intorno, si scosta per scelte cromatiche e per un aspetto generale più moderno ed autonomo. È probabile prevedere che questa riqualificazione urbana avrà un impatto socio-economico positivo sul territorio, dato in buona parte dalla capacità di rifunzionalizzare l'area. Particolare attenzione è stata data an-

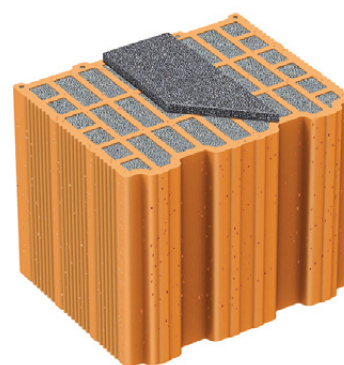
che alla qualità degli ambienti di vita comune che sono stati progettati anche per lasciare spazio ad attività di animazione e momenti di relax, favoriti anche dalla presenza di terrazze e giardini per dare la possibilità agli ospiti di vivere in sicurezza anche gli ambienti esterni, all'aria aperta. Dal punto di vista dei materiali edilizi selezionati questi sono di ultimissima generazione per garantire la massima efficienza energetica nel pieno rispetto dell'ambiente; in particolare sono stati utilizzati laterizi Danesi della famiglia Normablok.

Perseguendo la logica dell'innovazione è stata inoltre prevista l'installazione di domotica, impianti e attrezzature tra le più moderne e tecnologicamente avanzate sul mercato; gli edifici saranno infatti dotati di sistemi di gestione e controllo avvalendosi delle migliori tecnologie impiantistiche per il risparmio energetico e sistemi di isolamento indispensabili per il contenimento dei consumi e il benessere abitativo degli utenti, sia nel periodo invernale sia nel periodo estivo.

Queste stesse tecnologie sono al contempo ideali per l'insonorizzazione degli ambienti, fondamentale per garantire quiete e riposo agli ospiti. Nello specifico, per quanto riguarda

### Caratteristiche termiche blocco Danesi Normablok Più S40 HP

Tipologia	Muratura di tamponamento
Disposizione	Verticale
Lunghezza	25 cm
Larghezza	40 cm
Altezza	24,5 cm
Coefficiente di diffusione del vapore acqueo	40
Trasmittanza parete con malta tradizionale e intonaco tradizionale	0,145 W/m <sup>2</sup> K
Massa superficiale al netto degli intonaci	258 kg/m <sup>2</sup>
Attenuazione (malta tradizionale - parete intonacata)	0,008
Sfasamento (malta tradizionale - parete intonacata)	28,15 h
Conducibilità termica della parete con malta tradizionale	0,06 W/mK
Potere fonoisolante RW	50 dB
Resistenza al fuoco EI	240



Blocco Danesi Normablok Più S30 HP 25x30x24.5



Blocco Danesi Normablok Più S40 HP 25x40x24.5



Vista dell'edificio dell'RSA.

la climatizzazione, è stato scelto un sistema a pareti radianti per il raffrescamento e il riscaldamento, mentre l'illuminazione naturale è assicurata da ampie finestre prospicienti l'esterno progettate per garantire anche un'adeguata ventilazione dei locali. Il progetto persegue, dal punto di vista funzionale e gestionale, un'organizzazione capace di offrire agli ospiti il massimo comfort unito ai più alti standard di vivibilità, in modo da garantire la massima efficienza, efficacia e capacità operativa di gestione e controllo nella quotidiana attività di assistenza prestata alle persone anziane.

### **Sistema costruttivo e soluzione tecnica**

Entrambi i nuovi edifici sono realizzati con una struttura in calcestruzzo armato a telaio com-

posta in gran parte da elementi prefabbricati o semi-prefabbricati. Nello specifico il progetto vede l'uso di travi PREM, nelle varie soluzioni con fondello in acciaio oppure in calcestruzzo, pilastri prefabbricati mono e multipiano in calcestruzzo a nodo umido strutturale, solai a lastre predalles, solai alveolari, setti prefabbricati in calcestruzzo, completi di predisposizioni per gli impianti elettrici, e 170 cellule bagno. L'adozione di questo sistema a telaio, utile all'industrializzazione del cantiere con la conseguente velocizzazione dei tempi che ne è derivata, nel massimo rispetto dei requisiti richiesti è stato completato con delle tamponature realizzate in entrambi i fabbricati con i blocchi di muratura dello spessore di 30 cm e 40 cm in laterizio porizzato Normablok Più HP, prodotti da Danesi.



Il cantiere dell'edificio dell'RSA nella fase di completamento delle murature di tamponamento.

La correzione dei ponti termici di travi e pilastri è stata realizzata impiegando i blocchi Normablok Più 8.24,5.47,5 inc.8 e Normablok Più 10.24,5.47,5 inc.10.

Nei blocchi, attraverso un sofisticato processo produttivo, i fori sono saturati con il nuovo polistirene additivato di grafite ad alte prestazioni Neopor® di BASF e apposite strisce isolanti permettono di eliminare il ponte termico dei giunti di malta.

Il risultato è la realizzazione di pareti monostrato portanti o di tamponamento adatte alle diverse zone sismiche, aventi eccellenti valori di trasmittanza termica ( $U = 0,14 \text{ W/m}^2\text{K}$  con Normablok Più S40 HP) e in grado di mantenere le prestazioni inalterate nel tempo. In più, grazie al peso contenuto, i blocchi sono ideali nel caso di tamponature di edifici pluripiano. A differenza dei blocchi tradizionali o dei sistemi assemblati che privilegiano l'isolamento



Il cantiere dell'edificio dell'APA.

termico in direzione orizzontale, i blocchi utilizzati abbattano il flusso termico anche in direzione verticale e quindi correggono i tipici ponti termici che si vengono a creare all'interfaccia tra la muratura e la fondazione, il solaio e il solaio di copertura.

Le pareti realizzate con blocchi della famiglia HP, intonacate tradizionalmente, sono certificate EI 240, confermandosi così sicure anche in caso di incendio.

Infine, grazie alla loro massa, questi blocchi offrono un elevato comfort acustico, rispettando ampiamente i requisiti acustici passivi di facciata previsti dal D.P.C.M. 5/12/97. L'azienda produce anche la linea Normablok Più CAM HP rispondente alle richieste necessarie all'ottenimento del Superbonus 110%. Il blocco risponde ai requisiti CAM ed è certificato ai sensi del Disciplinare Tecnico ReMade in Italy®.