

CRITERI DI GIUDIZIO

1. VALORE AGGIUNTO DATO DALL'IMPRESA AL PROGETTO
2. ESECUZIONE DEI LAVORI
3. GESTIONE LOGISTICA e ORGANIZZATIVA DEL CANTIERE
4. RAPPORTO CON IL CLIENTE/COMMITTENTE
5. SOSTENIBILITÀ e BENESSERE.

RAGIONE SOCIALE	Bianchi geom. Dante srl
TIPOLOGIA DI CANTIERE	Recupero funzionale
ANNO REALIZZAZIONE	2022
STATUS	Lavoro concluso
LOCALITÀ	Como

TIPO DI INTERVENTO

Recupero funzionale di uno spazio ipogeo in un giardino storico, di un compendio di prestigio con vista sulla città di Como, con il fine di realizzare uno spazio di accoglienza per eventi

IMPRESE ESECUTRICI COINVOLTE

Bianchi geom. Dante srl e altre della Committenza

N. MAESTRANZE UTILIZZATE

25

SPECIALIZZAZIONI RICHIESTE

Cartongessisti – piastrellisti – resinatori – cappottisti – muratori - impermeabilizzatori

PROGETTISTI COINVOLTI

Studio di architettura di Como

IMPORTO COMPLESSIVO DELLE OPERE

500.000,00 € (di cui 300.000,00 € appalto della Bianchi geom. Dante)

DURATA LAVORO - RISPETTO DEI TEMPI (CRONOPROGRAMMA)

120 giorni – Termine di consegna rispettato

CARATTERISTICHE DEL CANTIERE

Logistica complessa: il compendio è raggiungibile con mezzi di sagoma limitata e dal punto di scarico al luogo di esecuzione delle opere c'è un dislivello di circa 25 m. Per questo si è optato per realizzare una passerella lungo il pendio (il punto più alto è a 25 m) servita da un elevatore. Per alcuni elementi (macchine trattamento aria e serramenti) si è utilizzato il trasporto con elicottero.

Committenza: la presenza di una importante Direzione artistica ha fortemente inciso sulla scelta di ogni singolo materiale e componente. Anche quelli di natura strutturale o impiantistica ad esempio, sono stati integrati nel complesso decorativo.

Inoltre l'appalto prevedeva la posa o installazione di diversi elementi forniti dal Committente (pavimenti in cotto siciliano, recupero serramenti della serra, macchine trattamento aria, serramenti).

Integrazione ambientale del cantiere: Il cantiere si è svolto in un compendio di prestigio, in attività anche nel corso del cantiere. E' stata pertanto posta massima attenzione al contenimento degli spazi adibiti all'area di stoccaggio, al decoro e pulizia del cantiere, ai percorsi dedicati degli operatori, all'ingresso dei terzi.

Si sono osservate pause nell'attività in orario diurno per non arrecare disturbo e si è evitato il lavoro in orari di riposo.

Efficienza energetica ed acustica: grande attenzione progettuale e realizzativa è stata posta all'efficienza energetica ed acustica dell'edificio.

In particolare si è lavorato per raggiungere un risultato di confort energetico di tutto l'anno tenuto conto della massima concentrazioni di persone in movimento stimato in massimo 150. Il confort acustico invece ha avuto il doppio limite: di garantire nel quartiere il rispetto del silenzio nelle ore notturne (con abbattimento del rumore non inferiore a 65 db) e di garantire l'isolamento acustico delle macchine di trattamento aria collocate all'interno dell'edificio in caso di spettacoli.

MATERIALI/SISTEMI CHE HANNO MIGLIORATO LA PERFORMANCE

- Risanamento solaio, rasatura, sistema di impermeabilizzazione Mapelastic
- Cappotti intradosso soletta (Polistirene 14 cm)
- Ciclo risanamento cementi armati Mapeifer e Mapegraut
- Risanamento con intonaci traspirante Mapei antique
- Controparete a secco bagno (doppia lastre Acquapanel) con raccolta acqua e ventilazione
- Parete bagni in doppia lastra di fibrocemento Knauf
- Ripartiture verticali in cartongesso Knauf con ispezioni Eclisse su misura
- Ripartiture orizzontali in cartongesso Knauf e ispezione Eclisse
- Vespaio aerato e isolamento termico (Polistirene 10 cm)
- Massetto ad asciugamento rapido Topcem
- Posa pavimento in cotto siciliano su colla Mapei e trattamento vetrificante Mapei
- Resinatura superfici bagni EleKta

È STATA RISPETTATA L'IDEA DI PROGETTO

Si, il cantiere è stata la concretizzazione del progetto architettonico che si è sviluppato nei dettagli in corso d'opera, a mano a mano che si svolgevano i lavori

SOLUZIONI TECNICHE ADOTTATE

Vedi MATERIALI/SISTEMI CHE HANNO MIGLIORATO LA PERFORMANCE

UTILIZZO DI MATERIALI GREEN

Risanamento con intonaci traspirante Mapei antique: su esplicita richiesta della Direzione Artistica si è voluto utilizzare un intonaco macroporoso che evidenziasse la naturale variazione dell'umidità della parete controterra nell'arco della giornata e delle stagioni, che si integrasse nella selezione cromatica del progetto e avesse una finitura superficiale materica. Mapei Antique è stato oggetto di scelta previa campionatura.

SICUREZZA IN CANTIERE, QUALI PRATICHE SONO STATE ADOTTATE

Controllo accessi
Ponteggio-passerella a disegno
Attenzione per i lavori in quota e sollevamento carichi con Elevatori da 25 m
Trasporti con elicottero
Controllo del prodotto fornito dal cliente e loro custodia
Coordinamento con Organizzazione terze gestite dal Cliente
Coordinamento con l'attività del Compendio
Scrupolosa attenzione al Cronoprogramma settimanale aggiornato ogni 3 giorni.

COSA HA FATTO LA DIFFERENZA

Quello che caratterizza la nostra impresa: La capacità di rispondere velocemente alle esigenze del Committente, work in progress. L'attitudine al problem-solving sviluppato nella gestione dei cantieri manutentivi o con una forte presenza di utenza. La flessibilità nella gestione di cantiere in cui, oltre alle diverse organizzazioni da dirigere, sono presenti anche molti soggetti terzi da coordinare. La preparazione tecnica e competenza nella ricerca di soluzioni performanti in ambito di restauro. La lunga esperienza nella logistica complessa sviluppata nell'ambito dell'edilizia sanitaria e del restauro, nel nostro territorio con molti limiti di accessibilità.

RAPPORTO CON LA COMMITTENZA

Ottimo rapporto di stretta collaborazione tra Direzione tecnica dell'impresa e quella Artistica del Committente, confronto costruttivo basato sul rispetto e fiducia reciproco.

COME HA INCISO L'ESECUZIONE SULLA BUONA RIUSCITA DEL PROGETTO, UN ESEMPIO

Il saper fare è stato l'elemento determinante del progetto: è stato impiegato personale altamente specializzato e di comprovata esperienza.

Una stretta collaborazione tra tutte le parti: dalla Direzione Lavori, la Direzione Artistica, il CSE, la Direzione d'impresa, tutte le squadre fino al singolo artigiano.

La capacità dell'impresa di individuare e coinvolgere operatori in grado di dare risultati certi, nei tempi stabiliti, con lavori che garantiscano la regola d'arte.

Esempio: Abbiamo realizzato un controsoffitto ispezionabile nei bagni, con potere fonoisolante per la sovrastante macchina di trattamento aria, prodotto a "disegno", tutto in luce (1,40 m) a doghe con passo costante (45 cm), resinato per mantenere l'effetto "scatola" con le pareti. Una soluzione di perfetto inserimento architettonico dai requisiti tecnici altamente performanti.

Oppure: abbiamo individuato un trattamento vetrificante per il pavimento in Cotto siciliano, prodotto artigianalmente e fornito dal Cliente, che lo preservasse dagli attacchi meccanici e chimici possibili nel corso dell'utilizzo della struttura (allestitori fonici e luci, bevande alcoliche e zuccherine, olio, etc.) e che lo rendesse facilmente manutenibile.



QUAL'È STATA LA COSA CHE HA CONTATO DI PIÙ

Le persone e il loro coinvolgimento verso un obiettivo condiviso ed il mettere a fattor comune conoscenza ed esperienza.

La maggior difficoltà è stata conciliare le idee di una Direzione artistica abituata ad ottenere effetti estemporanei di grande impatto e la Direzione d'impresa cosciente di dover garantire nel tempo la regola d'arte della realizzazione.

Ha contato quindi trovare soluzioni costruttive efficaci rispettose delle volontà artistiche del progetto, ed in tempo stretti in un momento storico dove le difficoltà del mercato (reperibilità e disponibilità dei materiali, tempi di consegna, costi) incidono fortemente sull'evoluzione del cantiere.

Ciò richiede molta attenzione e dedizione per l'opera, supportata da una grande passione per il lavoro, che è un po' una nostra caratteristica.

PERCHÈ AVETE CANDIDATO QUESTO CANTIERE

Perché è stata una sfida avvincente.

Ed il risultato ci ha dato grande soddisfazione.

Un'esperienza che ci ha arricchiti perché abbiamo potuto contribuire - in maniera a volte determinante - alla realizzazione di un progetto pregevole.

Che ci ha valorizzati perché abbiamo potuto mettere a frutto esperienze pregresse e ci ha stimolato alla ricerca di soluzioni.

E perché nello scambio e nella collaborazione, abbiamo anche imparato tante nuove cose, molte che esulano la tecnica delle costruzioni.

E infine perché ben esemplifica quello che è diventato il nostro payoff o Hashtag di Costruttori: #saperfarebellezza.