

Un futuro da vivere giorno per giorno

Nasce una newsletter per raccontare e approfondire l'importante riqualificazione in atto



Informare puntualmente i residenti sull'andamento dei lavori attualmente in corso nell'area del condominio Zama, suddiviso in complesso Zama 1 e complesso Zama 2, di via Gramsci a Castelmaggiore. Nasce con questo scopo Zama News, la newsletter destinata ai condòmini che, con cadenza mensile, aiuterà a chiarire gli aspetti relativi al miglioramento estetico, energetico e prestazionale dell'intero complesso immobiliare, realizzato tra il 1974 e il 1977 e composto da un totale di 278 abitazioni, 289 autorimesse e due sale condominiali.

Numeri importanti, i quali evidenziano una mole di lavori che richiede attenzione ai dettagli, all'organizzazione del cantiere e al monitoraggio costante dell'andamento delle operazioni.

Zama News da questo numero racconterà quanto si sta mettendo in atto per portare a termine il progetto, che usufruisce delle agevolazioni del Decreto Rilancio 34/2020 (il cosiddetto Superbonus 110%) per effettuare gli interventi di efficientamento migliorando di almeno due classi energetiche le performance di tutti gli edifici che costituiscono il complesso. Inoltre il condominio usufruisce di altri Bonus Casa per la manutenzione senza miglioramento energetico.

L'intervento prevede anche la completa riqualificazione delle due centrali termiche che producono l'acqua calda, sia di riscaldamento che sanitaria, per tutti gli abitanti del condominio.

Oggetto di intervento sono anche le sale condominiali con la coibentazione della copertura e la sostit-

uzione dei serramenti. Tutto questo comporterà, al termine dei lavori, un importante miglioramento energetico che si tradurrà in benefici per l'ambiente e nei consumi, quindi in bolletta.

Un'altra componente importante di questo cantiere è l'azione di rimozione, in assoluta sicurezza, degli originali pannelli in glasal, materiale contenente una minima percentuale di amianto. I colorati pannelli in glasal hanno identificato, sin dalla realizzazione, i cinque edifici, ora con la loro rimozione il compito di identificare gli edifici è risolto con un nuovo progetto del colore che li modifica rendendoli congruenti con i materiali e le tecnologie in uso per l'efficientamento energetico, valorizzandolo ulteriormente nella skyline della città di Castelmaggiore. In ogni numero di Zama News verranno analizzati i singoli aspetti di queste elaborazioni, creando schede di approfondimento per vivere progressivamente il grande cambiamento in atto.

I lavori sono seguiti dall'impresa committente Coopservice di Reggio Emilia sotto la supervisione di PRANZINI SRL Studio Pranzini & Sarafianos. La progettazione energetica, edile ed impiantistica è eseguita da due società di ingegneria di Modena, YUPIES Services e INGEGNERI Riuniti.

La speranza di questa pubblicazione è quella per cui ogni condòmino potrà soddisfare le proprie curiosità, chiarire i propri dubbi e approfondire quello che sta accadendo attorno a sé.

A questo punto...buona lettura!

Il ruolo cruciale del General Contractor

“La figura del General Contractor riveste un ruolo chiave per il successo di un progetto di costruzione o ristrutturazione, in quanto:

- ha la responsabilità operativa dell'intero progetto;
- garantisce le condizioni di applicabilità e conformità;
- investe le risorse finanziarie necessarie allo svolgimento dei lavori.

In qualità di General Contractor, Coopservice gestisce la verifica delle condizioni di applicabilità e tutte le certificazioni inerenti il visto di conformità, acquisisce il credito relativo ai lavori, contrattualizzando tecnici progettisti, imprese di costruzione, strutture di commercialisti ed ogni altra funzione necessaria.”

Daniele Salsi – Operation Area Manager

Riqualificare Castel Maggiore: ci siamo

A luglio 2020 i condòmini del complesso Zama hanno chiesto di occuparci della riqualificazione energetica degli edifici.

Come studio di amministrazione condominiale abbiamo accettato con entusiasmo la sfida di contribuire al miglioramento della qualità della vita di una parte importante della comunità di Castel Maggiore.

I lavori Superbonus 110% porteranno una riduzione di emissioni, aumento del comfort abitativo, riduzione delle spese del riscaldamento. Il nostro obiettivo è agevolare e condurre la collaborazione tra tutti gli attori coinvolti, dai fornitori dei materiali, dagli architetti e gli ingegneri. Ma la chiave del successo sarà l'entusiasmo e la partecipazione dei condòmini con cui stiamo portando avanti questa impresa.

Arianna Sarafianos – Pranzini Srl

Gennaio: l'avanzamento dei lavori



Gli edifici A e B del complesso Zama 2 sono quelli oggi maggiormente interessati dal cantiere.

È in corso la rimozione pannelli in glasal dalle loggette, mentre quelli sulle facciate sono già stati sostituiti con quelli in OSB di 2 centimetri di spessore. Si prosegue la posa del cappotto anche sulle parti dove prima c'era il glasal. Le facciate corte sono state completate con l'esecuzione della rasatura e manca solo il tinteggio.

Due sono le imprese in azione: una specializzata per la rimozione del glasal dalle loggette, l'altra che sta posando il cappotto e procedendo alle lavorazioni preliminari necessarie alla rimozione dei pannelli di glasal nelle loggette: per ragioni di sicurezza, operano in maniera distanziata e su lati opposti dell'edificio.

Una volta rimossi i pannelli in glasal, si toglie anche la lana di vetro retrostante perché potenzialmente contaminata. Contemporaneamente si stanno eseguendo i lavori che riguardano il Bonus Facciate e che non hanno effetti sul miglioramento energetico.



Gli altri interventi attualmente in corso

L'edificio B del complesso Zama è stato interessato dal montaggio di una porzione di ponteggio, che verrà completato appena verrà rimosso quello attualmente presente nel palazzo A in modo da avviare i lavori di rimozione del glasal e del montaggio del cappotto. Lavori anche alla saletta condominiale del complesso Zama2: è presente ancora un ponteggio dopo la sostituzione della copertura. Il cantiere è in attesa che arrivi la "linea vita" per smontare il ponteggio, così da continuare con gli interventi previsti all'interno della saletta.



Pronti i tre generatori provvisori

Sono state posizionate all'esterno dei condomini una serie di centrali termiche provvisorie.

Lo scopo è quello di consentire la sostituzione delle caldaie attuali nel periodo invernale, senza quindi andare a togliere il riscaldamento agli appartamenti.

Attualmente le tre caldaie provvisorie, due per il condominio Zama2 e una per il complesso di edifici che compongono Zama1, sono già state collegate ma ancora non è stato messo in atto lo switch tra le caldaie titolari e le provvisorie.

Cappotto: come si applica all'edificio?



Un lavoro che richiede manualità e competenza come quella di Carmine, che da 40 anni esegue con passione e cura la propria professione. Stiamo parlando della posa del cappotto, tra gli interventi previsti nella manutenzione in corso al condominio Zama il più evidente in queste settimane. Abbiamo seguito Carmine sul ponteggio dell'edificio A per vedere da vicino il suo lavoro e capire in

cosa consiste. Per prima cosa si mette la basetta sotto per la partenza del cappotto e, una volta effettuata la messa a piombo, si iniziano a incollare, posizionandoli come se fossero mattoni, i pannelli di materiale coibente per poi passare, una volta asciugato il prodotto di fissaggio, al tassellaggio meccanico.

Per il condominio Zama sono stati scelti pannelli di 14 centimetri di spessore i quali hanno lo scopo di proteggere l'edificio da un punto di vista energetico: 0,030 è il lambda, ossia la conducibilità termica del materiale isolante, unità di misura W/mK, la caratteristica del materiale che misura la capacità di trasmettere calore.

Carmine e i suoi colleghi stanno eseguendo il cappotto anche dove c'erano i pannelli in glasal e sono stati sostituiti con quelli in OSB. Il cappotto di 14 centimetri viene posto fino a dove finisce il fabbricato, mentre nella parte del parapetto e del balcone viene applicato un "pacchettino" più sottile di circa tre centimetri e mezzo, dando omogeneità alle superfici.

Tutto il lavoro viene fatto a mano e mai automatizzato: la colla, che viene applicata in punti specifici del pannello, viene fornita dalla stessa casa madre ed è necessario usarla se si vuole certificare la posa del materiale. Gli addetti seguono anche corsi organizzati dai produttori per un corretto utilizzo dei loro prodotti.

Una volta tassellati, i pannelli sono sottoposti a due azioni di rasatura, in cui nel mezzo si pone una rete in fibre, prima di passare al tinteggio.

FOCUS



Una consulenza per la scelta del colore

Sofia Cattinari, presidente dell'Ordine degli Architetti di Modena, è stata incaricata di realizzare un "progetto colore" che comprendesse tutti i cinque palazzi di Zama1 e Zama2. Ne è nata una proposta progettuale attualmente in visione all'amministrazione del condominio. I colori scelti, cinque in tutto da applicare in modo alternato creando un effetto artistico, sono già presenti in cantiere e prossimamente sarà organizzato un momento per mostrarli ai condomini in modo da spiegare la scelta, ascoltare pareri ed eventuali osservazioni.



Tecnici in visita nei singoli appartamenti

Prossimamente i tecnici che stanno operando nell'ambito del cantiere dei complessi Zama1 e Zama2 si rivolgeranno ai singoli appartamenti per effettuare dei sopralluoghi. L'intento è quello di capire quali sono le intenzioni di ogni singolo privato per il miglioramento energetico del proprio alloggio: un esempio è la volontà o meno di sostituire i serramenti o i fan coil.

I condomini, che verranno coinvolti come detto anche per vedere i colori, saranno inoltre chiamati a scegliere le tipologie di radiatori e porte blindate da installare.



GLOSSARIO

[TRASMITTANZA]

È la grandezza che misura il flusso di calore che attraversa una superficie di un metro quadro sottoposta ad una differenza di temperatura unitaria. Unità di misura W/mqK. Più il valore è basso maggiori sono le performance di isolamento termico.

[OSB]

Acronimo di Oriented Strand Board, è un tipo di pannello costituito da lamelle di legno a strati incollati e pressati in modo restare compatto. Ha sostituito quelli in glasal.