

PROGETTO EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E MIGLIORAMENTO SISMICO

CONDOMINIO TRE ESSE NOTO ANCHE COME "EX SOCIETÀ ANONIMA DEL FREDDO"



LA PRIMA VITA: "FABBRICA DEL GHIACCIO"

Il Condominio Tre Esse è nato dall'aggregarsi nel corso del tempo di vari corpi edilizi indipendenti. Questi edifici sono ad oggi consolidati in sei palazzine disposte in modo da formare un ferro di cavallo. La storia del complesso edilizio è articolata e ha radici che lo legano profondamente alla vocazione manifatturiera degli insediamenti sviluppati a fine '800 nella zona nord della città. L'area limitrofa al tracciato ferroviario è stata da sempre caratterizzata dalla presenza di attività di artigianato rivolte alla lavorazione di prodotti per l'alimentazione (esempio Oleificio Benassati) e al loro immagazzinamento e conservazione in frigoriferi. A seguito di vari ampliamenti, nel 1924, l'intero isolato compreso fra via L. Ricci e via A. Begarelli fu occupato dall'impianto frigorifero, già attivo da cinque anni, dell'imprenditore Celso Mengoli.

La prima rigenerazione, nel 1989

Nel 1989 l'intero complesso, ormai privo della sua funzione di "fabbrica del ghiaccio" e noto con il nome "Ex Società Anonima del Freddo", era occupato da attività commerciali e caratterizzato dalla presenza a ridosso delle murature di diversi ampliamenti di tipo residenziale. Proprio in quell'anno fu oggetto di un piano di recupero. Tale piano prevedeva la demolizione di alcuni fabbricati, la ricostruzione di altri e la riqualificazione energetica-strutturale del complesso. Lo scopo fu quello di "riconvertire funzionalmente gli immobili esistenti [...] avendo particolare cura per il recupero dell'impianto architettonico". Questo intervento portò l'intero complesso edilizio alla più nota conformazione attuale.

Oggi, il progetto di efficientamento energetico e miglioramento sismico

Il Condominio Tre Esse ha mostrato il proprio interesse nello sviluppo d'interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico: temi centrali per l'edilizia, sia in termini di riduzione dei consumi e CO2 rilasciata nell'ambiente sia in termini di riqualificazione del patrimonio edilizio italiano. A seguito della decisione dell'assemblea condominiale di procedere all'interno di questa tematica, la società di ingegneria Yuppies Services Srl è stata incaricata di redigere il progetto di riqualificazione energetica e miglioramento sismico.



CINQUE PROTAGONISTI PER UN PROGETTO DAI CONTENUTI INNOVATIVI

STUDIO CGF

La Società che amministra il Condominio Tre Esse
www.grupporam.it

ITI Impresa Generale Spa

Riveste il ruolo di General Contractor, vale a dire di quel soggetto a cui il contribuente dà in appalto, dalla progettazione alla realizzazione, la pratica del superbonus.
www.itispa.com

RE. ENG

È una rete d'impresa fortemente proiettata nel futuro di cui fanno parte Ingegneri Riuniti, Yuppies Services e Ingegneria e Servizi.
www.reeng.site

PROGETTO SISMA

La Società che ha ideato e brevettato la soluzione che consente di ottenere in modo innovativo il miglioramento sismico e dell'efficienza energetica.
www.progettosisma.it

LAMINAM

Azienda pionieristica, nasce agli inizi degli anni 2000, a seguito dell'invenzione delle tecnologie produttive per creare superfici ceramiche di grandi dimensioni.
www.laminam.com/it

L'intervento è realizzato facendo ricorso alle agevolazioni fiscali previste dal Decreto Legislativo N.34 del 19 maggio 2020, aggiornato con la LEGGE 30 dicembre 2021, n. 234 IL SUPERBONUS 110% RIGUARDA SIA L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO (ECOBONUS) SIA IL MIGLIORAMENTO SISMICO (SISMABONUS).

STUDIO CGF Gli amministratori del Condominio Tre Esse

La Studio CGF Srl amministra condomini e fa parte del Gruppo RAM. L'amministratore di condominio ha un ruolo centrale e di grande responsabilità. Per la corretta applicazione delle normative in materia di superbonus deve adempiere a una serie di obblighi e di doveri, tra i quali spiccano l'individuazione dei tecnici abilitati, dei soggetti che siano in grado di garantire al condominio la cessione del credito con sconto in fattura in modo tale da evitare esborsi; la gestione la contrattualistica relativa e la convocazione delle numerose assemblee necessarie per acquisire le conseguenti delibere che saranno necessarie. Gruppo RAM, di cui fa parte CGF, è specializzato nella fornitura di servizi per immobili, privati e pubblici. Nel privato l'attenzione si concentra su condomini, imprese e liberi professionisti, negozi, supermercati. In ambito pubblico garantisce il supporto nella gestione d'uffici, scuole, ospedali e impianti sportivi.

ITI IMPRESA GENERALE SPA Il General Contractor

ITI Impresa Generale Spa riveste il ruolo di General Contractor, vale a dire di quel soggetto a cui il contribuente dà in appalto, dalla progettazione alla realizzazione, la pratica del superbonus. In sostanza è un soggetto, persona fisica o società giuridica, individuata dal committente finale per ottimizzare tutti i processi di costruzione, soprattutto complessi come quelli inerenti il superbonus al 110%. Il General Contractor svolge il ruolo di interlocutore diretto sia con le imprese coinvolte nella realizzazione dell'opera sia con le varie figure professionali, dai professionisti tecnici (progettista, strutturista, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza) al commercialista fino all'amministratore nel caso di lavori effettuati su parti comuni condominiali. Ci si rivolge al General Contractor perché gestisca le imprese e i professionisti coinvolti nell'intero processo, scegliendo così una soluzione "chiavi in mano".

RE.ENG I progettisti

RE.ENG è un'innovativa realtà costituitasi meno di un anno fa come rete d'impresa di cui fanno parte tre importanti e affermate società di progettazione: Ingegneri Riuniti, Yuppies Services e IS Ingegneria e Servizi. In questo caso, sin dallo studio di fattibilità, un ruolo centrale lo ha avuto Yuppies Services. Sul fronte della ricerca storica ha raccolto una serie di dati sulla costruzione e sulla evoluzione del "Condominio Tre Esse". Successivamente ha effettuato una serie di rilievi con il laser-scanner per fotografare in 3D l'involucro edilizio, oltre ad eseguire il rilievo strutturale dello stato di fatto e la relativa modellazione energetica. Nell'ambito della progettazione Yuppies Services ha messo a punto lo studio degli interventi di miglioramento sismico, l'efficientamento energetico dell'involucro edilizio e infine, la progettazione architettonica dell'intervento.

LAMINAM L'originale rivestimento della facciata

Laminam ha contribuito all'intervento di ristrutturazione di "Condominio Tre Esse" a Modena con una fornitura di 4.500 m² di lastre per il rivestimento esterno della facciata. La scelta è ricaduta sulla collezione Fokos nelle tinte Sale e Terra, applicate nel formato 500x1000 mm con spessore Laminam 3+. La qualità, lo spessore ridotto e la resistenza delle grandi Lastre Laminam alle sollecitazioni meccaniche e chimiche ne fanno il materiale ideale per le facciate di complessi residenziali di ultima generazione. Sostenibili e garantite 25 anni, le collezioni Laminam applicate a rivestimento esterno si distinguono anche per un'elevata resistenza alle sollecitazioni meccaniche, all'usura, al gelo e ai raggi UV. Tutte le caratteristiche intrinseche della materia e le proprietà cromatiche delle lastre sono inalterabili, restano immutate nel tempo e in presenza di ogni condizione atmosferica.

RESISTO 5.9 una soluzione brevettata per l'efficientamento energetico e il miglioramento sismico

Resisto 5.9 è l'innovativo cappotto termico antisismico registrato da Progetto Sisma che consente di ottenere, in un unico prodotto chiavi in mano, un rinforzo sismico delle strutture insieme a un ottimo isolamento termico.

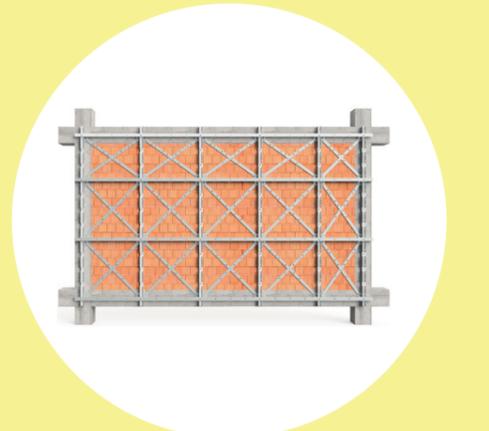
Resisto 5.9 è un cappotto antisismico che apporta un miglioramento sismico a edifici esistenti, case in mattoni ed edifici storici, e più efficiente energeticamente l'abitazione.

È composto da telai in acciaio zincato assemblati a un pannello isolante, che permette di ottenere, in un unico prodotto, un rinforzo sismico a effetto scatolare e l'isolamento termico di tutta l'abitazione.

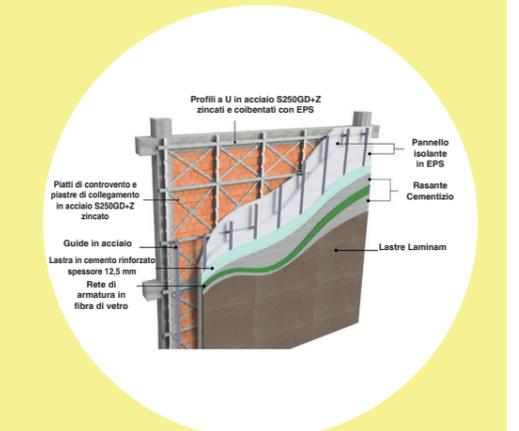
Grazie all'effetto scatolare si evita il ribaltamento delle pareti e si garantisce una migliore resistenza dell'intero fabbricato in casi di eventi sismici. I moduli del cappotto sismico sono ancorati alla muratura attraverso uno speciale sistema di tasselli ideato esclusivamente per Resisto 5.9, vengono rivestiti con una rete in acciaio zincato porta intonaco. Una volta applicato lo strato di intonaco di spessore medio 20 mm, si ottiene una superficie molto più resistente rispetto ai classici sistemi a cappotto. Su Resisto 5.9, è possibile applicare diverse tipologie di finitura.



Sistema Resisto 5.9 applicato su struttura in muratura portante per garantire un comportamento scatolare al fabbricato e cancellare i cinematismi locali.

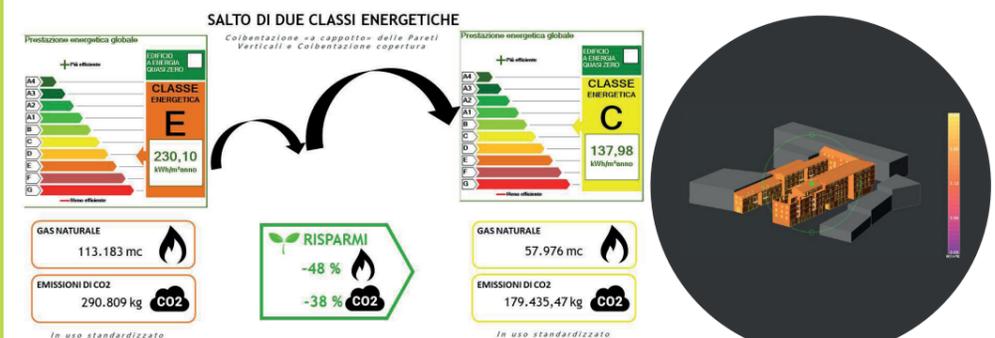


Sistema Resisto 5.9 applicato su struttura a telaio in calcestruzzo armato per l'antiribaltamento dei tamponamenti esterni.



Stratigrafia del sistema Resisto 5.9

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO



MIGLIORAMENTO SISMICO

