

CYCLE WORKSHOP & COFFEE!

SAN DONATO MILANESE





“PROPOSTA DI CONCESSIONE DELL’IMMOBILE DENOMINATO “LA STAZIONE DELLE BICICLETTE” SITO IN PIAZZA IX NOVEMBRE 1989 s.n. A SAN DONATO MILANESE PER LO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI RIPARAZIONE / MANUTENZIONE DI BICICLETTE E DI ALTRI SERVIZI COMPLEMENTARI.





INDICE:

- INQUADRAMENTO	Pag 4
- LINEE GUIDA	Pag 5
- ESEMPI DI SUCCESSO NEL MONDO	Pag 6
- OBIETTIVI, L'OFFICINA	Pag 7
- OBIETTIVI, INFO POINT FREEWIFI, CAFE	Pag 8
- AREA PICNIC	Pag 9
- STATO DI FATTO SOPRALLUOGO	Pag 13
-ELABORATI TECNICI	Pag 14-18
- MODALITA DI APERTURA DEGLI SPAZI	Pag 19
- RIFERIMENTI PROGETTUALI	Pag 20-21
- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	Pag 22
- INTRODUZIONE AL QUADRO DELLA SPESA E SUPERFICI	Pag 23-24
- QUADRO ECONOMICO DI SPESA DELLE OPERE EDILI	Pag 27-28
- CONTATTI	Pag 29





Il nostro intento è quello di proporre al bacino utenza una serie di servizi che coinvolgano tutte le fasce d'età, bambini, adolescenti, adulti e anziani. La volontà è di offrire un punto di incontro confortevole ed efficace, tramite un'idea innovativa dove il piacere del "break" si unisce alla passione per la mobilità sostenibile e per lo sport.

Utilizzeremo la posizione strategica dell'edificio per rivalutare l'area e per offrire nuovamente ai cittadini sandonatesi e non solo, servizi di prima qualità inerenti alla mobilità sostenibile.

L'area in oggetto è sempre stata un punto nevralgico per tutti coloro che abbiano avuto necessità di riparare o comprare biciclette; ed è per questo motivo che vogliamo destinare tale area alla stessa funzione, ampliandola con idee innovative e giovanili.

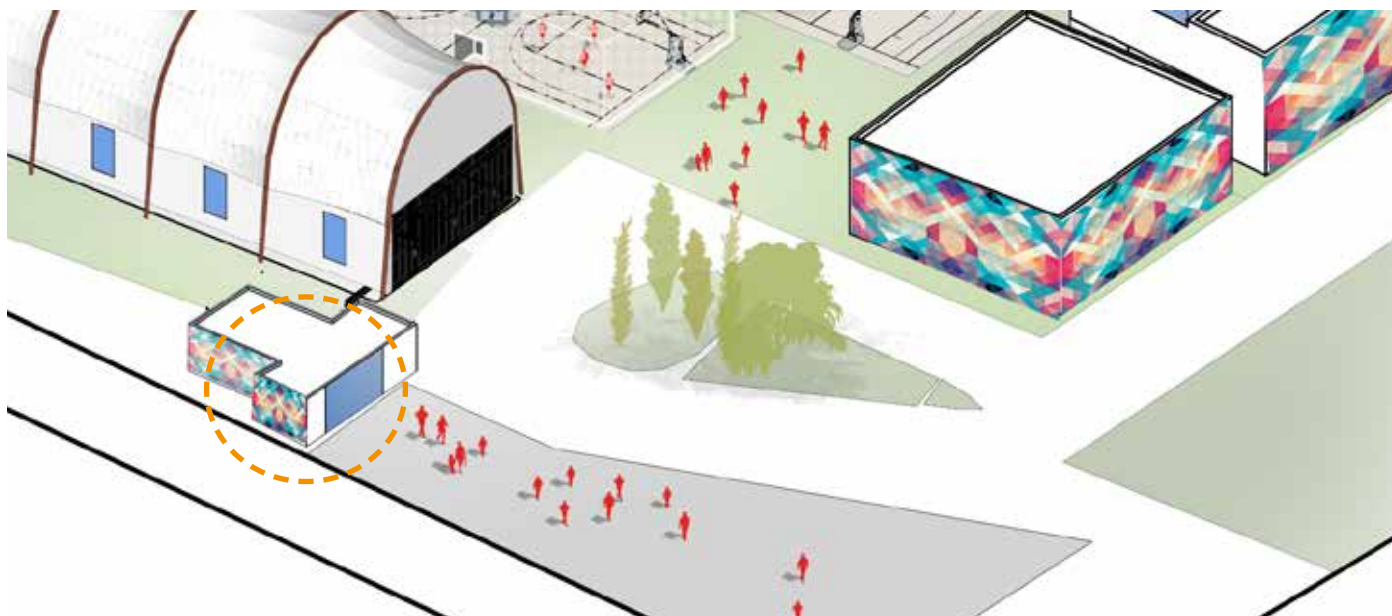
Vogliamo creare un punto di incontro originale ed un modello di riferimento.

Proponiamo un'offerta di pluralità di iniziative, contribuendo così all'innalzamento della qualità di vita/benessere dei cittadini oltre a promuovere una rete tra le associazioni.

Favoriremo inoltre la vivibilità e decoro della Piazza IX Novembre 1989.

Il progetto riguardante la stazione delle biciclette prevede la ristrutturazione dell'immobile al fine di offrire queste attività:

- **OFFICINA**
- **BAR**
- **INFO-POINT**
- **PUNTO LETTURA**
- **WIFI**
- **COWORKING**
- **AREA PICNIC**





IL PROGETTO

LINEE GUIDA

- **Qualità, originalità, caratteristiche sperimentali del piano delle attività**, in termini di rispondenza alle finalità dell'amministrazione comunale in termini di mobilità sostenibile
- **Prospettive di collaborazione o cooperazioni con il tessuto sociale**, le associazioni della zona, le cooperative sociali, i gruppi strutturati di cittadini, progetti di messa in rete delle diverse tipologie di soggetti presenti nel contesto cittadino
- **Progetto tecnico e di ristrutturazione degli spazi** per l'erogazione del servizio in relazione all'uso dello spazio interno - ed eventualmente - **esterno dell'edificio** coerente con l'attività proposta in sviluppo





CYCLE-CAFE' NEL MONDO!

ESEMPI E RIFERIMENTI

LOOK MUM NO HANDS! LONDON



STARLING & HERO CAPE TOWN



SERK BEIJING





CYCLE-CAFE' FUNZIONI

ATTIVITÀ

OFFICINA

Verrà realizzata un' officina che si occuperà di riparazione di biciclette e tutto quello riguardante la "ruota", come lo skateboard, attività da poco presente nel territorio grazie all'intervento comunale; e come la riparazione di sedie a rotelle, tema per noi fondamentale e di cui ci occuperemo attraverso personale e attrezzature qualificate.

Sarà presente la fornitura e vendita delle parti di ricambio ed offriremo inoltre la possibilità di acquistare biciclette nuove ed usate e di restaurare quelle più obsolete attraverso il "ricovero bici".

Integreremo alla vendita delle biciclette, le protezioni che potranno anche essere noleggiate. Inoltre offriremo una vasta gamma di accessori, da trovare in loco o da poter ordinare.

Infatti ogni nostro servizio verrà supportato da un sito web ed un app per smartphone, dove la nostra clientela potrà prenotare i prodotti che preferisce ed i servizi da noi proposti, come il noleggio di biciclette e l'appuntamento per la riparazione.

Parte dello spazio verde retrostante, all'incirca 50 MQ, verrà destinato per un parking/deposito mobile di biciclette e sedie a rotelle, dove verranno custodite le biciclette per la riparazione/ noleggio e per conto di terzi.

1



2



BAR / WIFI / COWORKING / PUNTO LETTURA / INFO-POINT

Farà parte della struttura un piccolo bar che servirà caffè, dolci, soft drinks, panini e tutto quello necessario per ristorare i ciclisti, gli appassionati di ciclismo ed i cittadini stessi.

L'area adiacente al bar verrà composta da mobili modulari, quindi facilmente movibili, creati con prodotti eco-friendly. L'area verrà dotata di free wi-fi, cavi usb e di prese per la corrente, in modo tale da offrire alla nostra clientela ogni tipo di servizio.

Grazie alla composizione modulare della struttura ed all'installazione di un video proiettore verranno ospitate conferenze.

La stessa area potrà essere riservata su richiesta tramite il pagamento di una piccola tariffa per attività di coworking.

Una parete della stessa area verrà utilizzata come libreria, dove i nostri clienti potranno consultare i libri inerenti alla mobilità sostenibile.

Ci sarà una bacheca in cui le persone potranno scambiarsi materiale, offerte e richieste di lavoro è molto altro.

All'entrata verrà ubicato un Info-Point dotato di un computer connesso direttamente alla pagina del comune di San Donato Milanese.





AREA PICNIC

Vorremmo dedicare durante i periodi dell'anno più adeguati, lo spazio di verde retrostante alla "Stazione delle biciclette" come "Area PicNic", dove chiunque potrà avere dal Bar un telo ed un PicNic Box con combinazioni di Sandwiches & Drinks e concedersi un po di relax. Tutti coloro che saranno promotori della mobilità sostenibile, verranno agevolati da uno sconto sul prezioso dei "PicNic Box".



Promuoveremo il "Bike to School" ed il Bike to Work, attraverso percorsi sicuri ed adatti alle biciclette. Iniziativa già presente sul territorio e facilitata da un luogo come San Donato Milanese, in cui zone verdi e piste ciclabili possono aumentare la vivibilità dei centri urbani. Il tutto per promuovere una mobilità sostenibile e abbandonare l'auto soprattutto per brevi tragitti. Ci occuperemo di incentivare in questo scuole e aziende con conferenze sulla qualità e produttività che può avere sulle persone e sui bambini educandoli ad una vita più sana. Un argomento importante è il cicloturismo attivo su Milano.

La Lombardia è una regione con oltre 3000 km di percorsi. Monza e Brianza non sono da meno con due ciclovie importanti : quella dell' Lambro e la ciclovie del canale Villoresi lunga 86 km. Il sito Cicloturismo.com raccoglie numerosi bike hotel sparsi in tutta Italia che offrono servizi utili ai viaggiatori in bicicletta (deposito bici custodito, lavaggio bici, officina, lavanderia ecc...). La nostra intenzione è quella di creare collaborazione con gli enti del cicloturismo. Garantiamo inoltre minimo 20 domeniche open nelle quali verranno effettuati eventi di vario genere.

La nostra intenzione è di prendere in considerazione qualsiasi richiesta da parte del bacino utenza.

Gli eventi prestabiliti nel periodo di bella stagione, saranno:





- "BIKE CON L'ARCHITETTO" una serie di tappe milanesi comporrà una passeggiata cicloculturale per scoprire le meraviglie architettoniche di Milano.
- "FOTO IN BICI" con l'occhio esperto di un fotografo si potranno realizzare scatti unici.
- "GITA FUORI PORTA IN BICI" (borghi, laghi, passeggiate nella natura).
- "CACCIATA AL TESORO IN BICI" evento dedicato ai più piccoli e ai genitori che scopriranno tra i parchi di San Donato Milanese gli indizi per arrivare al tesoro.
- "MOUNTAINBIKER RIDE UP" una lezione per promuovere le proprie performance.
- "SCUOLA GUIDA BIKE": lezioni di guida per bambini dove verrà simulata una strada con cartelli reali al fine di insegnare ai più piccini le basi delle norme stradali.

Nel periodo invernali invece utilizzeremo l'area modulare della struttura (quindi il proiettore) per eventi come:

- "EVENTO RICICLO": riparare la propria bicicletta imparandone i segreti sulla manutenzione e sul corretto uso coinvolgendo le persone anziane, valorizzando così le loro competenze ed esperienze.
- "YES TO LIFE": evento dedicato alla lotta contro la droga e all'alcolismo.
- "NEVER GIVE UP": conferenza di come affrontare emotivamente e fisicamente la disabilità nello sport, con un oratore paralimpico.
- "SNOW FAT BIKE": non ci sarà bisogno di attendere la primavera perchè con le FAT BIKES si potrà pedalare anche sulla neve.

La rete sarà un luogo irrinunciabile per la nostra azione di coinvolgimento delle persone. Useremo i social come punto di riferimento aprendo pagine Facebook, Twitter, Instagram. Sarà inoltre dedicata al nostro lavoro un'APP specifica da poter scaricare ed un sito internet. Newsletter ed eventi saranno in primo piano tenendo aggiornate le persone sulla nostra attività; inoltre si potrà prenotare on-line pezzi di ricambio, bike sharing, deposito, park, ricovero bici, affitto protezioni e quant'altro. A tal proposito faremo riferimento all'agenzia pubblicitaria LOVEMARK ADV. Punteremo così a creare una community on line sandonatese per tutti gli appassionati alla mobilità sostenibile.

Per la fascia di persone estrane alla piattaforma useremo altri metodi di comunicazione come il volantinaggio la pubblicità cartellonistica, affidandoci ad altra grafica useremo inoltre la radio e giornali locali.

All'interno dei locali prevediamo per il primo anno 2 dipendenti full-time per il bar, un socio che lavorerà internamente occupandosi della cassa e 2 dipendenti nell'officina.

Saremo inoltre disponibili all'inserimento per tutta la durata della concessione di persone svantaggiate come definite ai sensi della legge 381/91 e da meglio definire con il Segretariato sociale del comune stesso.

È di nostro interesse creare progetti e messe in rete tra diverse tipologie di soggetti presenti sul territorio mettendo in comunicazione tra loro associazioni cooperative no profit e commercianti. Cercheremo di creare una sinergia tra essi in modo da poter collaborare insieme per un unico obiettivo : un mondo più etico e sostenibile incentivando il consumo a km 0 e abbattere l'inquinamento e il traffico.

Il nostro obiettivo dunque è quello di creare un grande network di relazioni , scambi e aiuti reciproci.





Organizzeremo punti di BikeStop in giro per San donato milanese con l'aiuto di: caffè 22, borgo di mare, Bar azalea che collaboreranno con noi per eventi e quant'altro.

Collaboreremo con negozi di articoli sportivi come Kafa Sport per la fortinura dei materiali di vendita.

Con l'aiuto di associazioni come: associazione Calimera, Sando Calling, genitori San Donato, biciPolitana, ciclo ostinati ci sarà modo di organizzare incontri e ritrovi utili per il bacino utenza con l'intenzione di creare movimenti culturali e creativi e musicali che coinvolgano la popolazione. Il nostro intento è quello di non tralasciare nessuna richiesta di collaborazione e siamo aperti a idee innovative e giovanili.

Una collaborazione importante sarà tenuta con L'atleta para olimpica **Antonella Rutigliano**. Con lei verranno organizzati eventi di ciclismo e sarà il nostro referente per poter sensibilizzare la popolazione sul discorso disabilità. (allegiamo curriculum per maggiori informazioni)

Utilizzeremo grazie alla società di atletica i loro spazi portando all'interno del parco Mattei eventi di disabilità in particolar modo in bicicletta e in sedia a rotelle.

Cercheremo di sviluppare un "sustainability business model" (SBM), un modello dove il concetto di sostenibilità forma la forza trainante dell'azienda e il suo processo decisionale. Riteniamo che le organizzazioni che adottino un SBM devono sviluppare strutture interne e capacità culturali per ottenere una sostenibilità a livello aziendale ed allo stesso momento collaborare con i portatori di interesse chiave della sostenibilità.

Cercheremo di realizzare un concetto "green" che non sia rappresentato solo dai prodotti ecofriendly che useremo durante il processo di sviluppo della società come per esempio "Auro", ovvero pitture etrochemical-free realizzate con materie prime naturali derivanti da produttori promotori della sostenibilità ambientale; ma ulteriormente creando un processo di abitudini aziendali eco-friendly.

Offriremo ai nostri clienti prodotti ecologici e a km 0 dalle piccole aziende agricole circostanti per ridurre al minimo l'impronta ecologica e sostenere l'economia locale.

Vendere tazze riutilizzabili per il caffè d'asporto (coffee to go) all'interno del punto ristoro è un altro passo verso una cultura del caffè sostenibile.

L'uso di energia "green" è per noi un obiettivo importante e sarà reso possibile dalla fornitura dell'impresa leader nel settore 'Dolomiti Enargia'.

Utilizzeremo solo lampadine a risparmio energetico.

Paragonate con le tradizionali lampadine incandescenti, le lampadine a basso consumo energetico come incandescenti alogeni, lampade fluorescenti (CFL) e diodi emettitori (LED) presentano grandi vantaggi per le loro ovvie caratteristiche, infatti usano tipicamente circa il 25%-80% in meno di energia rispetto agli incandescenti tradizionali, risparmiando così sia energia, poiché può durare 3-25 volte più a lungo, sia soldi.

Il modo più efficace per creare un ciclo ecologico sostenibile nella nostra attività sarà riducen-





do i rifiuti Come? In primo luogo cercando di non creare sprechi.

E questo è esattamente il concetto che seguiamo con la stazione di riparazione della bicicletta. Creare un nuovo prodotto richiede un sacco di materiali ed energia. Di conseguenza, la riduzione e il riutilizzo sono modi più efficaci per salvare i ricorsi naturali e proteggere l'ambiente. La nostra idea è di riparare le biciclette (acquistate dal mercato o donate a noi) e venderle ai clienti che condividono la nostra visione di ecocompatibilità.

Questa idea non segue solo la tendenza vintage diffusa tra i giovani di oggi, ma soddisfa enormi vantaggi ecologici come questi elencati qui sotto:

- Previene l'inquinamento causato dalla riduzione della necessità di raccogliere nuove materie prime
- Risparmia energia
- Riduce le emissioni di gas a effetto serra che contribuiscono al cambiamento climatico globale
- Aiuta a sostenere l'ambiente per le generazioni future
- Risparmio di soldi
- Riduce la quantità di rifiuti che dovranno essere riciclati o inviati alle discariche e inceneritori.
- Permette la massima utilizzazione dei prodotti

Attueremo inoltre politiche di riciclaggio, offrendo un ricompenso per una serie di lattine e bottiglie di vetro restituite al punto ristoro ed utilizzando mobili ed arredamento prodotti per lo più con materiale riciclato (esempio pezzi di biciclette come ruote ecc.)

Coinvolgeremo numerosi giovani artisti e designer locali per l'arredamento interno della struttura, dando loro la possibilità di esporre qualsiasi cosa, da quadri, mobili ad installazioni, ricreando così un ambiente creativo e giovanile, meta di incontro di passioni diverse e dando così loro la possibilità di esporre le loro opere e di farsi conoscere dai cittadini.

Ci piace inoltre l'idea di mettere in conto vendita ogni arredo dei locali, aiutando così non solo i giovani artisti, ma anche i produttori locali di beni e gli artigiani stessi, categoria che sta piano piano scomparendo.

Decoreremo infine gli interni delle strutture con piante vere (per esempio il brand Boskke), perché l'impatto "green" sarà per noi un vero e proprio compagno di viaggio.





IL PROGETTO

STATO DI FATTO

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 15/05/2017



ARCHITECTURAL ADVISORY SERVICE

Bulloni Andrea
Ciabattini Matteo

andreabulloni@pec.it
matteociabattini@pec.it

Legenda:

	PUNTO LUCE SEMPLICE A PARETE
	PUNTO LUCE SEMPLICE A SOFFITTO
	COMANDO LUCE CON DUE DEVIATORI
	COMANDO LUCE CON INTERRUTTORE
	COMANDO LUCE CON SENSORE
	PRESA 2x10A + T
	PRESA UNIVERSALE 2P+T 10/16 A
	PULSANTE TIRANTE
	DERIVAZIONE TELEFONO
	PRESA TV/PUNTO CASSA/SATELLITE
	PRESA USB 3.0
	TERMOSTATO CONDIZIONAMENTO
	QUADRO ELETTRICO

	CALDAIA
	CORPO SCALDANTE

	h:135
	h:100 cm
	h:35 cm
	PUNTO PRESA
	a soffitto

cliente

GB GROUP SRL

progetto

Stazione delle biciclette

Fase

Progettazione preliminare

Tavola

1 - Pianta stato di fatto depositato - Rilievo in loco

projectmanager

Data e firma

A.Bulloni 15/05/2017

M.Ciabattini 15/05/2017

Numero di progetto

1703

scala

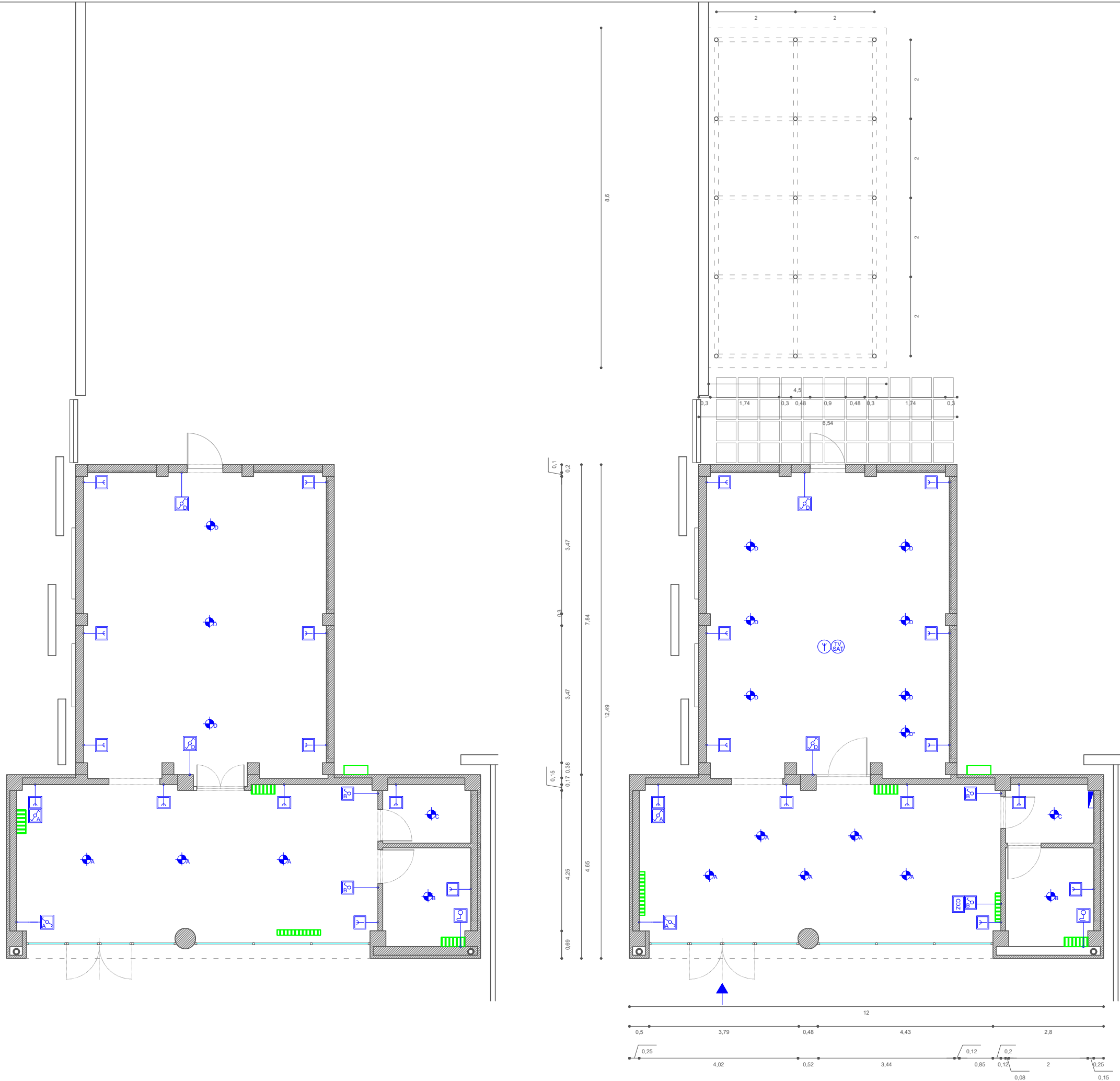
1:100

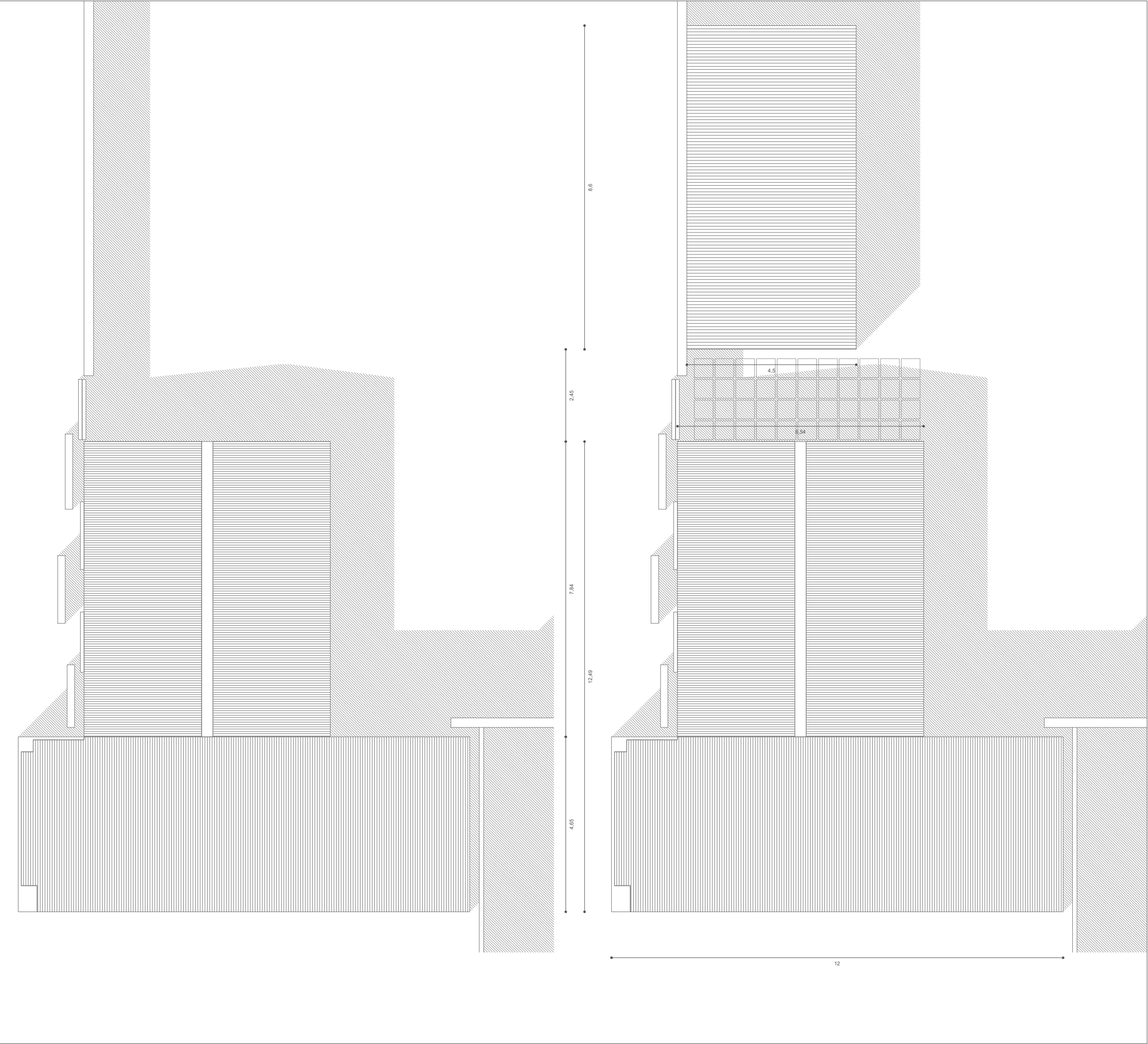
Formato

A3

data

15/05/2017





ARCHITECTURAL ADVISORY SERVICE

Bulloni Andrea
Ciabattini Matteo

andreabulloni@pec.it
matteociabattini@pec.it

Legenda:

	COPERTURA ESTERNA	38,7 mq
-------------	-------------------	---------

cliente

GB GROUP SRL

progetto

Stazione delle biciclette

Fase

Progettazione preliminare

Tavola

2 - Pianta delle coperture: 1.Stato di fatto 2.Progetto

projectmanager	Data e firma	
A.Bulloni	15/05/2017	
M.Ciabattini	15/05/2017	

Numero di progetto

1703

scala	Formato
1:100	A3

data

15/05/2017

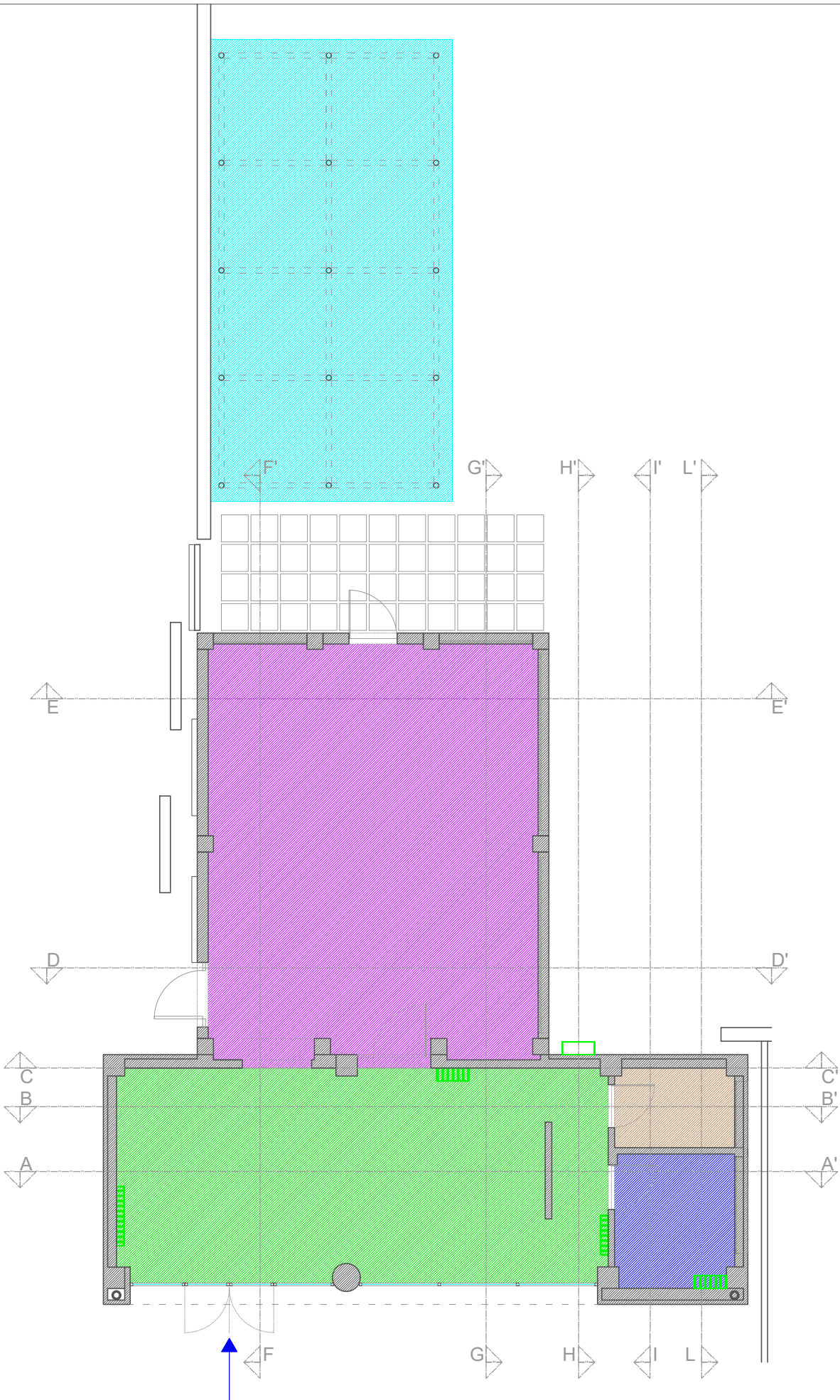
ARCHITECTURAL
ADVISORY SERVICE

Bulloni Andrea
Ciabattini Matteo

andreabulloni@pec.it
matteociabattini@pec.it

Legenda:

	LOCALE 1	36 mq
	LOCALE 2	47,5 mq
	SPOGLIATOIO	3,3 mq
	SERVIZI IGENICI	5,5 mq
	COPERTURA ESTERNA	38,7 mq



cliente

GB GROUP SRL

progetto

Stazione delle biciclette

Fase

Progettazione preliminare

Tavola

3 - Pianta delle funzioni 1

projectmanager

Data e firma

A.Bulloni 15/05/2017

Andrea Bulloni

M.Ciabattini 15/05/2017

Matteo Ciabattini

Numero di progetto

1703

scala

1:100

Formato

A3

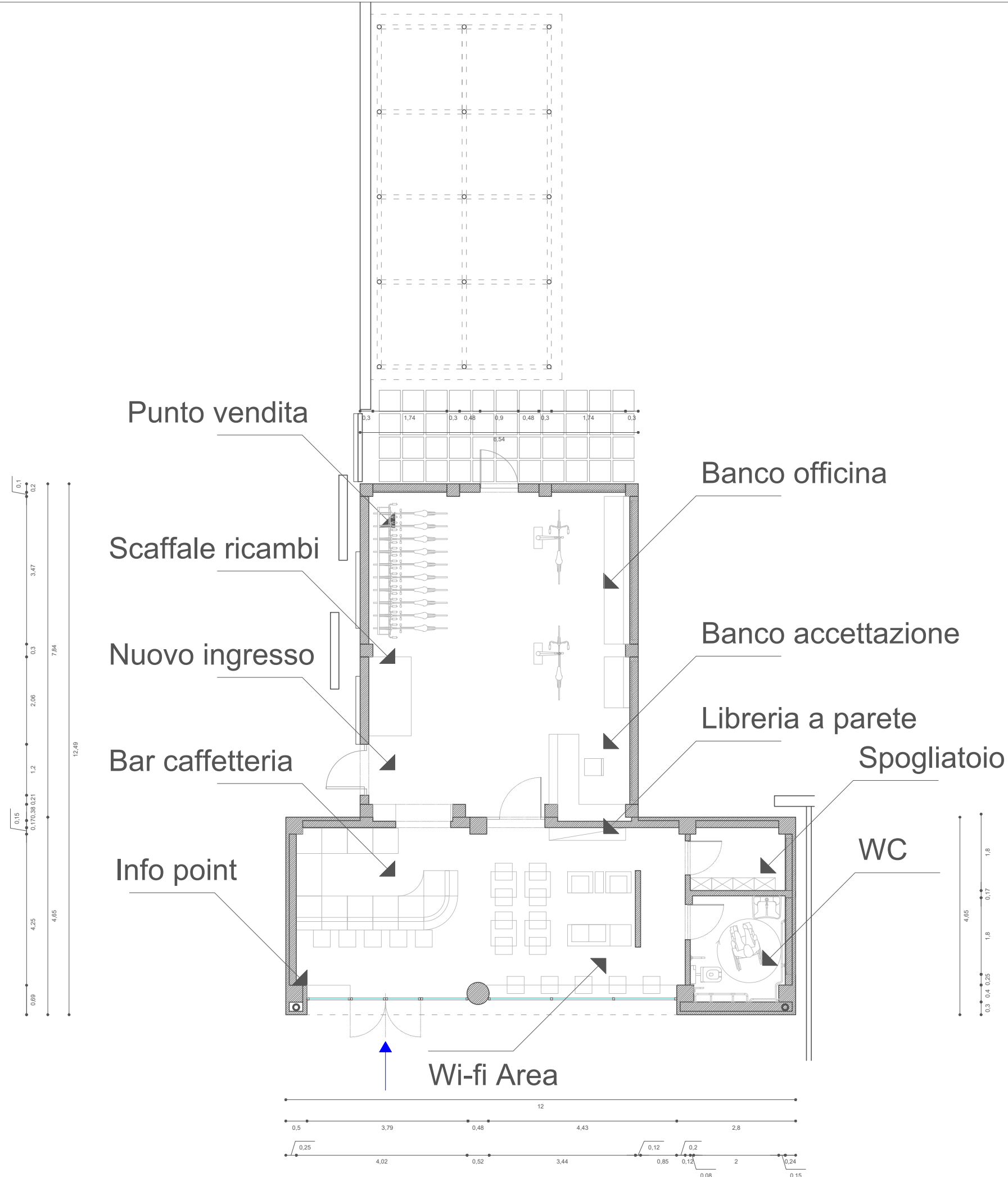
data

15/05/2017

ARCHITECTURAL ADVISORY SERVICE

Bulloni Andrea
Ciabattini Matteo

andreabulloni@pec.it
matteociabattini@pec.it



cliente

GB GROUP SRL

progetto

Stazione delle biciclette

Fase

Progettazione preliminare

Tavola

4 - Pianta delle funzioni 2

projectmanager

A.Bulloni 15/05/2017

Data e firma

Andrea Bulloni

M.Ciabattini 15/05/2017

Matteo Ciabattini

Numero di progetto

1703

scala

1:100

Formato

A3

data

15/05/2017



ARCHITECTURAL ADVISORY SERVICE

Bulloni Andrea
Ciabattini Matteo

andreabulloni@pec.it
matteociabattini@pec.it

Legenda:

	DEMOLIZIONI
	COSTRUZIONI
	PUNTO LUCE SEMPLICE A PARETE
	PUNTO LUCE SEMPLICE A SOFFITTO
	COMANDO LUCE CON DUE DEVIATORI
	COMANDO LUCE CON INTERRUTTORE
	COMANDO LUCE CON SENSORE
	PRESA 2x10A + T
	PRESA UNIVERSALE 2P+T 10/16 A
	PULSANTE TIRANTE
	DERIVAZIONE TELEFONO
	PRESA TV/PUNTO CASSA/SATELLITE
	PRESA USB 3.0
	TERMOSTATO CONDIZIONAMENTO
	QUADRO ELETTRICO
	CALDAIA
	CORPO SCALDANTE
	h:135
	h:100 cm
	h:35 cm
	PUNTO PRESA
	a soffitto

cliente

GB GROUP SRL

progetto

Stazione delle biciclette

Fase

Progettazione preliminare

Tavola

5 - demolizioni e costruzioni - impianti

projectmanager

Data e firma

A.Bulloni 15/05/2017

Andrea Bulloni

M.Ciabattini 15/05/2017

Matteo Ciabattini

Numero di progetto

1703

scala

1:100

Formato

A3

data

15/05/2017

IL PROGETTO

FUNZIONI

Modalità di apertura degli spazi e suddivisione delle attività in fasce orarie:

Programma estivo:

		7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
LUNEDÌ	BAR, INFO-POINT, PUNTO LETTURA, WIFI, COWORKING, AREA PICNIC													
	OFFICINA													
MARTEDÌ	BAR, INFO-POINT, PUNTO LETTURA, WIFI, COWORKING, AREA PICNIC													
	OFFICINA													
MERCOLEDÌ	BAR, INFO-POINT, PUNTO LETTURA, WIFI, COWORKING, AREA PICNIC													
	OFFICINA ALTERNATIVA													
GIOVEDÌ	BAR, INFO-POINT, PUNTO LETTURA, WIFI, COWORKING, AREA PICNIC													
	OFFICINA													
VENERDÌ	BAR, INFO-POINT, PUNTO LETTURA, WIFI, COWORKING, AREA PICNIC													
	OFFICINA													
SABATO	BAR, INFO-POINT, PUNTO LETTURA, WIFI, COWORKING, AREA PICNIC													
	OFFICINA													
DOMENICA	BAR, INFO-POINT, PUNTO LETTURA, WIFI, COWORKING, AREA PICNIC													
	OFFICINA													

76 h a settimana

12 h x 5 g. = 60 h

11 h x 1 g = 11 h

5 h x 1 g = 5 h

Programma Invernale:

		7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
LUNEDÌ	BAR, INFO-POINT, PUNTO LETTURA, WIFI, COWORKING, AREA PICNIC												
	OFFICINA												
MARTEDÌ	BAR, INFO-POINT, PUNTO LETTURA, WIFI, COWORKING, AREA PICNIC												
	OFFICINA												
MERCOLEDÌ	BAR, INFO-POINT, PUNTO LETTURA, WIFI, COWORKING, AREA PICNIC												
	OFFICINA ALTERNATIVA												
GIOVEDÌ	BAR, INFO-POINT, PUNTO LETTURA, WIFI, COWORKING, AREA PICNIC												
	OFFICINA												
VENERDÌ	BAR, INFO-POINT, PUNTO LETTURA, WIFI, COWORKING, AREA PICNIC												
	OFFICINA												
SABATO	BAR, INFO-POINT, PUNTO LETTURA, WIFI, COWORKING, AREA PICNIC												
	OFFICINA												

65 h a settimana

11 h x 5 g. = 55 h

10 h x 1 g = 10 h

0 h x 0 g = 0 h





IL PROGETTO

RIFERIMENTI





IL PROGETTO

RIFERIMENTI





IL PROGETTO

RIFERIMENTI





DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto si trova in San Donato Milanese, in piazza XI Novembre 1989, su di una porzione di terreno facente parte del parco SNAM, di proprietà del Comune di San Donato Milanese

L'intento del progetto è di ripristino della sua funzione tramite interventi di adeguamento tecnico impiantistico dell'attuale struttura.

L'edificio è costituito da un piano fuori terra e suddiviso in due locali principali, il primo con affaccio su Piazza XI Novembre, mentre il secondo posto sul retro con uscita diretta dal parco SNAM, su un lato del primo locale vi è una porta che dà accesso all'antibagno e al bagno.

Il progetto prevede l'implementazione e l'adeguamento dell'impianto idrico ed elettrico al fine di poter avviare ulteriori attività oltre quella di noleggio di biciclette, come previsto nell'articolo 6 del capitolato speciale del Comune di San Donato Milanese previsto per lo stesso come la vendita e somministrazione di prodotti alimentari (punto ristoro) e/o promozioni culturali legate al tema della mobilità e sostenibilità ambientale (libreria specializzata in mobilità, ...) nella misura massima del 30%.

STATO DELL'IMMOBILE

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15/05/2017, abbiamo potuto verificare sul luogo lo stato dell'immobile riscontrando buone condizioni generali per quanto riguarda la struttura che non necessita lavori di consolidamento, fatta eccezione per la copertura che ha presentato evidenti segni di degrado, sia per quanto riguarda la parte esterna (presenza di varie infiltrazioni), sia per la parte interna (distaccamenti e rotture del controsoffitto).

L'interno del locale necessita di lavori di manutenzione ordinaria sia per le pareti che per gli infissi, il pavimento invece dovrà essere completamente sostituito a causa del forte degrado dello stesso.

Durante il sopralluogo abbiamo inoltre riscontrato una discrepanza tra il progetto depositato in comune e a noi consegnato e lo stato di fatto dello stesso, in particolare le dissimiglianze riguardano l'accesso all'unico locale sanitario, che nello stato di fatto avviene tramite l'antibagno collegato al locale principale, mentre nel progetto a noi consegnato i due locali, bagno e antibagno, avevano accesso diretto al locale principale affacciato su Piazza XI Novembre 1989 e non presentavano collegamenti tra loro.

L'impianto elettrico deve essere sostituito integralmente, Le luci utilizzate sono in prevalenza neon ad alto consumo, il quadro elettrico è all'interno dell'antibagno, che verrebbe mantenuto in caso di ripristino del progetto depositato venendo usato come un locale spogliatoio, evitando di esporre lo stesso al pubblico per motivi di sicurezza.

L'impianto idraulico è in buono stato di conservazione ma necessita il prolungamento degli scarichi dal bagno alla parte opposta del locale principale in modo da poter garantire un punto di lavaggio all'interno della nuova zona ristoro/bar.





QUADRO ECONOMICO DI SPESA DELLE OPERE EDILI PER IL RIUSO DELL'IMMOBILE "LA STAZIONE DELLE BICICLETTE"

DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE PER LA REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO IN PROGETTO

- DEMOLIZIONI E RIMOZIONI
- OPERE DI CONSOLIDAMENTO
- CONTROSOFFITTO
- MURATURE E TAVOLATI
- IMPIANTO ELETTRICO
- IMPIANTO IDRAULICO
- FINITURE FINALI

• SUPERFICI SICUREZZA E SANITARI

	23,7 MQ
	3 MQ
A1	1,7 MQ
A2	23 MQ
A3	3,4 MQ
A4	9,7 MQ
A5	17,5 MQ
A6	7,8 MQ
A7	8,5 MQ
A8	4,35 MQ
A9	2,8 MQ

103,75 PARETI DA INTOCARE

TOTALE A

	1,2 MQ
	0,6 MQ
B	4,1 MQ
B1	4,1 MQ
B2	4,1 MQ
B3	2 MQ
B4	3,8 MQ
B5	7,2 MQ
B6	
B7	

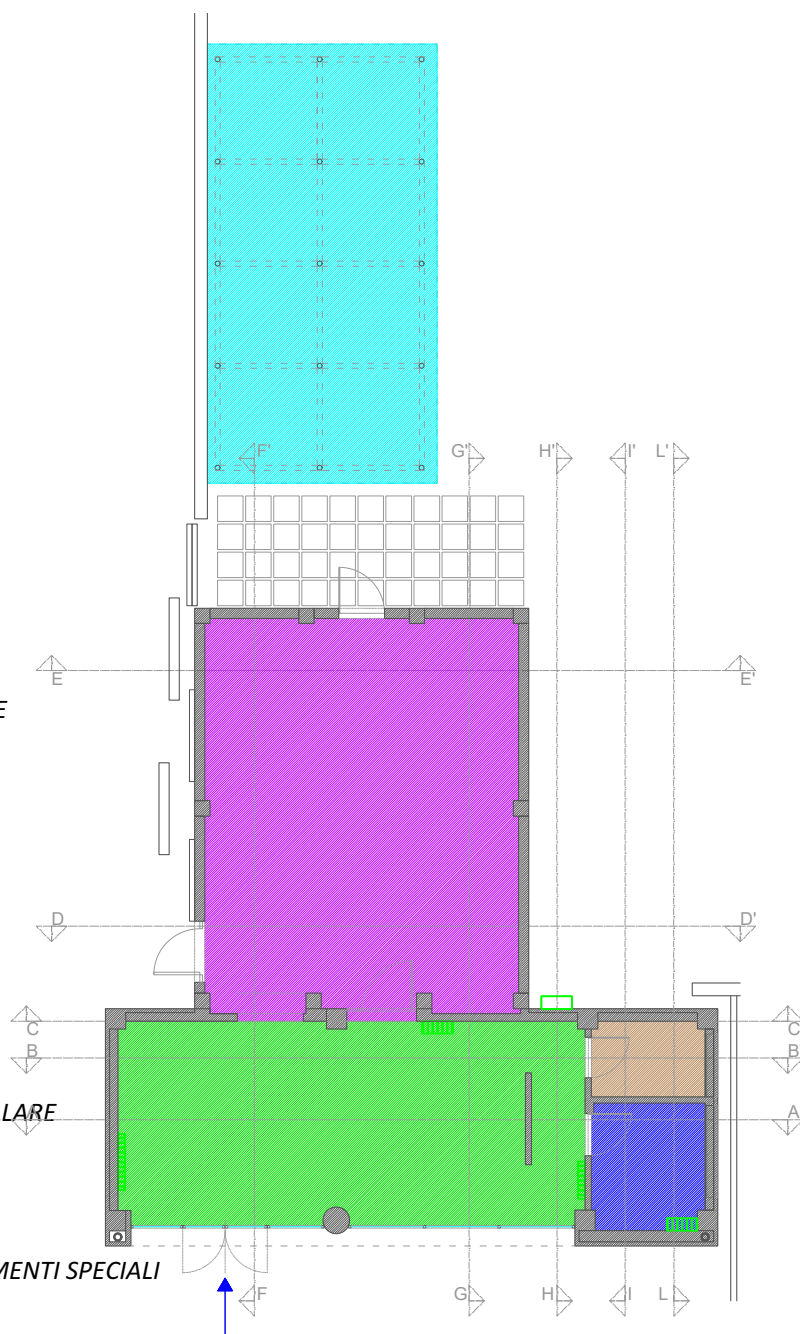
27,1 PARETI DA PIASTRELLARE

TOTALE B

	6 MQ
	6 PARETI PER RIVESTIMENTI SPECIALI
C1	

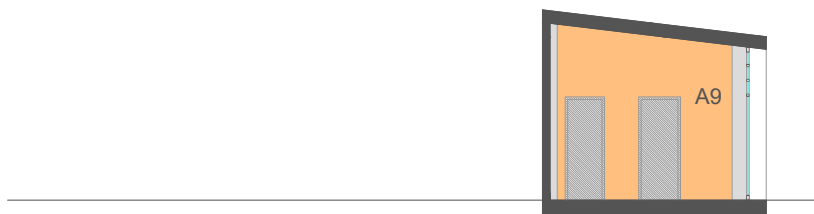
TOTALE C

	83,5 MQ
	3,2 MQ
D1	5,5 MQ
D2	

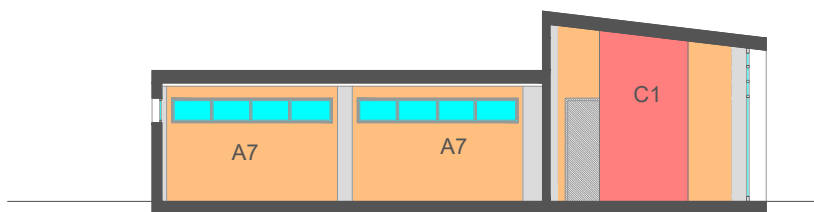




	PUNTO LUCE SEMPLICE A PARETE
	PUNTO LUCE SEMPLICE A SOFFITTO
	COMANDO LUCE CON DUE DEVIATORI
	COMANDO LUCE CON INTERRUTTORE
	COMANDO LUCE CON SENSORE
	PRESA 2x10A + T
	PRESA UNIVERSALE 2P+T 10/16 A
	PULSANTE TIRANTE
	DERIVAZIONE TELEFONO
	PRESA TV/PUNTO CASSA/SATELLITE
	PRESA USB 3.0
	TERMOSTATO CONDIZIONAMENTO
	QUADRO ELETTRICO

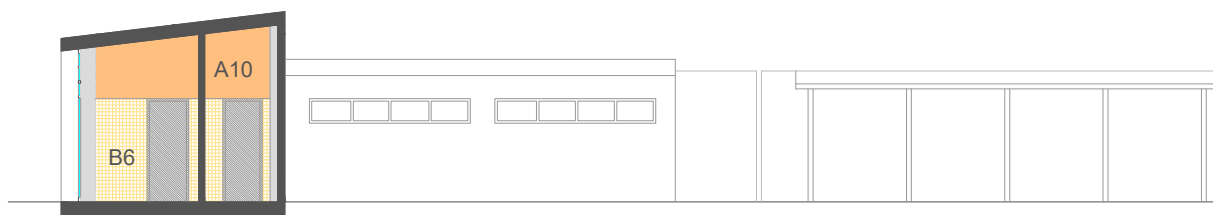


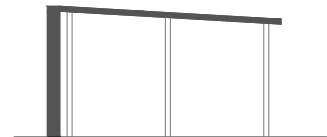
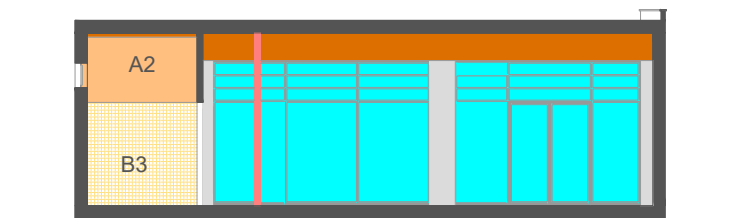
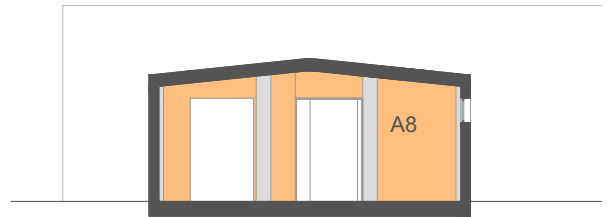
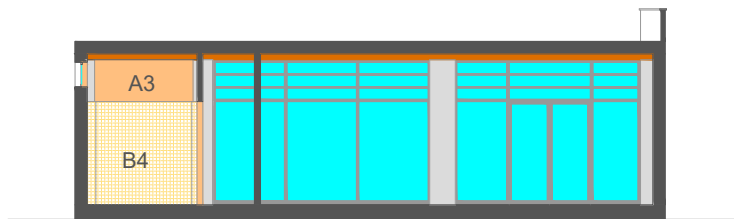
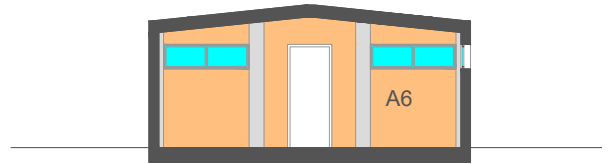
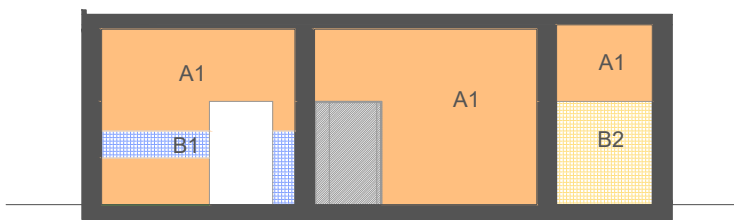
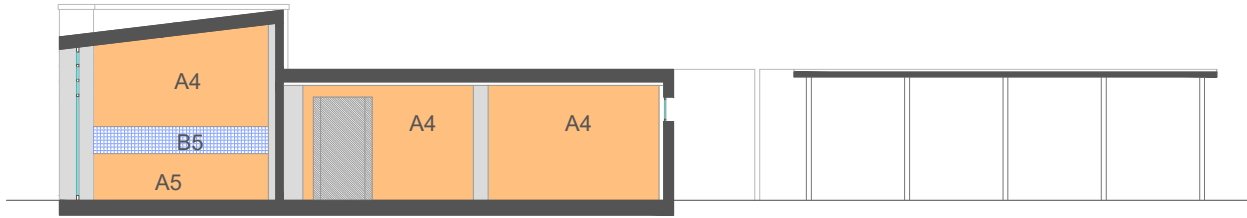
	INTONACO + TINTEGGIATURA
	CARTONGESSO+INTONACO+TINTEGGIATURA
	PORTE
	VETRO
	TELAIO INFISSI
	PARETI PIASTRELLE BAR
	PARETI PIASTRELLE BAGNO
	PAVIMENTO PIASTRELLE LOCALI PUBBLICI
	PAVIMENTO PIASTRELLE LOCALI DI SERVIZIO
	COTROSOFFITTO IN LEGNO



	LOCALE 1	36 mq
	LOCALE 2	47,5 mq
	SPOGLIATOIO	3,3 mq
	SERVIZI IGENICI	5,5 mq

	DEMOLIZIONI
	COSTRUZIONI







U.M. Mq

STEP 1.0 DEMOLIZIONI E RIMOZIONI				
	1C.01.030.0010.b	Verifica di stabilità degli intonaci con battitura e delimitazione con segno colorato della zona da rimuovere, compresi i piani di lavoro:- su pareti esterne di facciata, con disponibilità di ponteggio, compresi eventuali piani di lavoro integrativi	m2	150
	1C.01.090.0020.b	Scrostamento di intonaco interno ed esterno, di qualsiasi tipo, sia rustico che civile. Compresi i piani di lavoro, l'umidificazione, la scrostatura fino al vivo della muratura; la spazzolatura finale, il lavaggio e la pulizia della superficie scrostata; la movimentazione delle macerie nell'ambito del cantiere; il carico e trasporto agli impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Esclusi gli oneri di smaltimento in cattivo stato di conservazione.	m2	20
	1C.01.090.0030	Piccozzatura di intonaco in buono stato per rendere la superficie scabra ed idonea a ricevere successivi rivestimenti. Compresi: piani di lavoro, spolveratura, pulizia ed allontanamento dei detriti	m2	20
	1C.01.100.0010.b	Demolizione di pavimenti interni, comprese le opere provvisorie di protezione, la movimentazione con qualsiasi mezzo delle macerie nell'ambito del cantiere; la cernita, pulizia ed accatastamento del materiale di recupero; il carico e trasporto delle macerie agli impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Esclusi gli oneri di smaltimento: resili (PVC, linoleum, gomma ecc.)	m2	83,5
	1C.01.100.0010.a	Demolizione di pavimenti interni, comprese le opere provvisorie di protezione, la movimentazione con qualsiasi mezzo delle macerie nell'ambito del cantiere; la cernita, pulizia ed accatastamento del materiale di recupero; il carico e trasporto delle macerie agli impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Esclusi gli oneri di smaltimento:- in piastrelle di cemento, ceramica, cotto, con relativa malta di allettamento	m3	8,7
	1C.01.170.0010	Rimozione di apparecchi igienico-sanitari, incluso lo smontaggio delle apparecchiature, rubinetterie e degli accessori. Compreso l'abbassamento, il carico e trasporto ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Esclusi gli oneri di smaltimento.	cad	1
	1C.01.700.0010.a	Esecuzione tracce su murature in mattoni forati. Compresa la successiva chiusura con malta, l'accatastamento, il carico e trasporto delle macerie ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Esclusi gli oneri di smaltimento. Per sezioni - sezione fino a 50 cm ²	m	20
TOT. DEMOLIZIONI E RIMOZIONI			5.000 €	
STEP 1.1 OPERE DI CONSOLIDAMENTO				
	1C.06.740.0020	Chiusura di vani di porte, finestre, aperture in genere, nicchie, con muratura in mattoni pieni, compresa la preparazione del vano, scrostamento intonaco, immersioni, piani di lavoro interni.	m3	4
TOT. OPERE DI CONSOLIDAMENTO			1.000 €	
STEP 1.2 CONTROSOFFITTO				
	1C.01.080.0010.c	Rimozione di controsoffitti, fino ad altezza di 4,00 m, compresi: i piani di lavoro o trabatelli, le opere provvisorie di protezione; la cernita e l'accatastamento degli elementi riutilizzabili; la movimentazione delle macerie nell'ambito del cantiere; il carico e trasporto agli impianti di stoccaggio, di recupero o a discariche autorizzate. Esclusi gli oneri di smaltimento. Nei tipi: - in pannelli mobili o doghe, di qualsiasi dimensione, tipo e materiale (alluminio, fibre minerali, cartongesso, legno, alluminio, lamiera, PVC, ecc.) compresa la eventuale coibentazione e gli elementi di sostegno	m3	92
	???	Passaggio di cavi all'interno del controsoffitto	m	20
	1C.10.200.0010	Isolamento termico di locali su zone non riscaldate, realizzato all'intradosso dei solai (cappotto orizzontale), con lastre di polistirene espanso sinterizzato senza pelle con bordi battenti, prodotte con materie prime vergini esenti da rigenerato; reazione al fuoco in Euroclasse E; conforme alla norma UNI EN 13163, con marcatura CE. Compresi: tagli e sigillature relative, adattamenti, fissaggi con qualsiasi mezzo su qualsiasi struttura, raccordi, assistenze murarie e piani di lavoro. Esclusa la eventuale formazione di finiture superficiali. Negli spessori: - 20 mm	m2	92
TOT. CONTROSOFFITTO			1.500 €	
STEP 1.3 MURATURE-TAVOLATI				
	1C.06.560.0050.a	Parete realizzata con lastre in gesso rivestite a bordi assottigliati sulle due facce ed interposta armatura in profilati di acciaio zincati da 6/10 mm per guide a pavimento e a	m2	6
	1C.06.740.0040	Ripristino di stuccatura dei giunti delle murature caotiche o incoerenti eseguito con idonea malta rispondente, se del caso, alle caratteristiche di quella originale. Compresi: piani di lavoro interni, l'accurata scarnitura dei giunti, la spazzolatura, l'applicazione della malta, la ripassatura finale con straccio umido, la pulizia per la messa in vista del paramento murario.	m2	10
	1C.06.750.0070.b	Apertura di vani porta e similari (dimensione indicativa da cm 100x100 a cm 200x250) su tavolati in mattoni pieni o forati, compresa fornitura e posa falso telaio, rappezzati a raccordo dell'esistente sul perimetro, sui due lati, per singoli o più interventi ma limitati e circoscritti, comprese immersioni e piani di lavoro interni, in: - forato 12 cm	m2	2
TOT. MURATURE E TAVOLATI			1.000 €	
STEP 2 IMPIANTO ELETTRICO				
		Impianto elettrico come da disegno esecutivo		





		1E.02 CAVI E VIA CAVI 1E.02.010 TUBAZIONI ELETTRICHE 1E.02.020 CASSETTE E SCATOLE 1E.02.040 CAVI ELETTRICI 1E.02.070 RIMOZIONI 1E.03 QUADRI ELETTRICI 1E.03.030 INTERRUTTORI MAGNETOTERMICI - DIFFERENZIALI DI TIPO CIVILE 1E.03.080 APPARECCHIATURE PER QUADRI ELETTRICI 1E.05 APPARECCHIATURE ACCESSORIE - PRESE - SPINE 1E.05.010 PRESE A NORME IEC 1E.06 ILLUMINAZIONE 1E.06.040 ILLUMINAZIONE DI SICUREZZA 1E.06.060 APPARECCHI A LED 1E.10 IMPIANTI TV 1E.10.010 ANTENNE 1E.10.070 CAVI PER IMPIANTI TV			
			TOT. IMPIANTO ELETTRICO	7.000 €	
			STEP 2.1 IMPIANTO IDRAULICO		
		Impianto Idraulico come da disegno esecutivo			
		1-NUOVA TRACCIA IMPIANTO IDRAULICO 2- MANUTENZIONE IMPIANTO ESISTENTE			
			TOT. IMPIANTO IDRAULICO	1.500 €	
			STEP 3.0 FINITURE FINALI		
			RASATURE - FINITURE		
	1C.07.710.0050	Ripresa saltuaria dell'intonaco diffusamente ammalorato su pareti e soffitti interni. Compresa l'ispezione dell'intera superficie, lo scrostamento dell'intonaco deteriorato fino al vivo della muratura e la scarnitura dei giunti; l'abbassamento, il carico e trasporto delle macerie agli impianti di stoccaggio, di recupero o a	m2	20	
			PAVIMENTI -RIVESTIMENTI		
	1C.18.200.0030.h	Pavimento in piastrelle di gres fine porcellanato a superficie liscia, spessore 8 + 10 mm, posato con boiacca di puro cemento su letto di malta di legante idraulico, o incollato su idoneo sottofondo; comprese assistenze murarie, escluso il sottofondo, con piastrelle: 60X60	m2	95	
			OPERE DA VERNICIATORE		
	1C.24.220.0040.b	Verniciatura trasparente, a due mani, di superfici in legno già preparate. Compresi piani di lavoro ed assistenze murarie. Con: vernice impregnante a cera per legno, per esterno ed interno, tixotropica a base di cere naturali (p.s.0,86 kg/l - resa 0,10-0,12 l/m² per due mani)	m2	95	
	1C.24.100.0020.a	Trattamento di superfici, prima di eseguire rasature, stuccature o pitturazioni, compresi piani di lavoro interni ed assistenze murarie. Con applicazione a rullo o pennello di primer in dispersione acqua/acqua	m2	104	
	1C.24.120.0020.a	Pitturazione a due riprese, su superfici interne in intonaco civile o lisciate a gesso, già preparate ed isolate. Compresi piani di lavoro ed assistenze murarie. Con idropittura a base di resine in emulsione, cariche micronizzate, additivi, battericidi, fungicidi; a base di copolimeri vinilversatati, traspirante (p.s. 1,60 kg/l; resa 0,13-0,18 l/m²). Lavabilità > 1.000 colpi spazzola (DIN 53778)	m2	104	
		Pensilina leggera di copertura per deposito bici esterno	m2	50	
			TOT. FINITURE FINALI	15.000 €	
			IMPIANTO ANTINCENDIO		
		Fornitura e posa di impianto elettrico luci di emergenza e uscite di emergenza			
		Fornitura e posa di impianto antincendio, come da progetto esecutivo			
			SANITARI		
		Apparecchio sanitario per disabili costituito da combinazione di WC e Bidet in ceramica bianca con catino allungato, apertura anteriore, sedile di plastica, cassetta di scarico con comando pneumatico a distanza, miscelatore termostatico da incasso con doccetta a mano, comandi a leva	cad	1	
		Attrezzature di sicurezza, per locali ad uso disabili ed anziani, realizzate con tubo metallico del diametro di mm 21/27 rivestito con nylon (diametro esterno finito mm 35) date in opera complete di flange, tasselli e viti per il fissaggio alle pareti: costituite da maniglione mobile a due posizioni (orizzontale e verticale) incernierato alla parete	cad	1	
		Lavabo in ceramica per disabili da mm 700x570, completo di mensola pneumatica per la regolazione manuale dell'inclinazione, barra di controllo, sifone flessibile e miscelatore monocomando a leva lunga, altezza d'installazione 800 mm:	cad	1	
			TOT. IMPIANTO E SANITARI	2.000 €	

TOTALE
34000

Elementi di arredo generale

18.000 Euro

TOTALE

52.000 Euro





CYCLE WORKSHOP AND COFFEE
SAN DONATO MILANESE

CONTATTI:

GB GROUP S.R.L.

GIOACCHINO BASILOTTA: gbgroupsrl@arubapec.it
gioacchino.basilotta@gmail.com

RICCARDO CAVARRETTA 349 6288434 riccardo.cavarretta@gmail.com

ARCHITECTURAL ADVISORY SERVICES

ANDREA BULLONI E MATTEO CIABATTINI:

3473399764 andreabulloni@gmail.com

3338738973 matteociabattini@hotmail.com



CYCLE WORKSHOP & COFFEE!

SAN DONATO MILANESE

