



F

Falansterio

Una storia che vive con voi

Chi siamo



Stefano Brugnara
Amministratore Unico

Carlo De Los Rios
Direttore Area Patrimonio

Beatrice Accolti
Responsabile U.O. Gestione Tecnica e Tutela Culturale

Elisa Lui
Responsabile Servizio Amministrativo Patrimonio

Ilaria Baroncini
U.O. Gestione Tecnica e Tutela Culturale

Paola Mirabella
U.O. Servizio Amministrativo Patrimonio

Chi siamo

Benedetti & Partners
Structural Engineering

Prof. Ing. Andrea Benedetti
Socio Benedetti and Partners

Ing. Elisa Steli
Socio Benedetti and Partners

YUPPIES  SERVICES

Giuseppe Modena
Legale rappresentante Yuppies Services

Arch. Sara Grandi
Yuppies Services

Perchè siamo qui

ASP avvia la riqualificazione del Falansterio, importante palazzo storico bolognese, per valorizzare un pezzo di storia della città e migliorare la qualità della vita di chi lo abita.

L'Azienda ha inserito nel piano degli investimenti un importo di quasi **7.000.000,00 €** complessivi.

Inizieremo con i rilievi e le indagini strutturali ed energetiche. L'obiettivo è di acquisire la piena conoscenza dell'immobile.

Solo a seguito delle risultanze del rilievo sarà possibile definire su quali elementi intervenire e come farlo, programmando quindi le azioni necessarie.

Perchè siamo qui

Apriamo un canale di **COMUNICAZIONE** continuativa e trasparente per aggiornarvi sull'andamento dei lavori.

La vostra **COLLABORAZIONE** ci permetterà di lavorare meglio e in sicurezza.



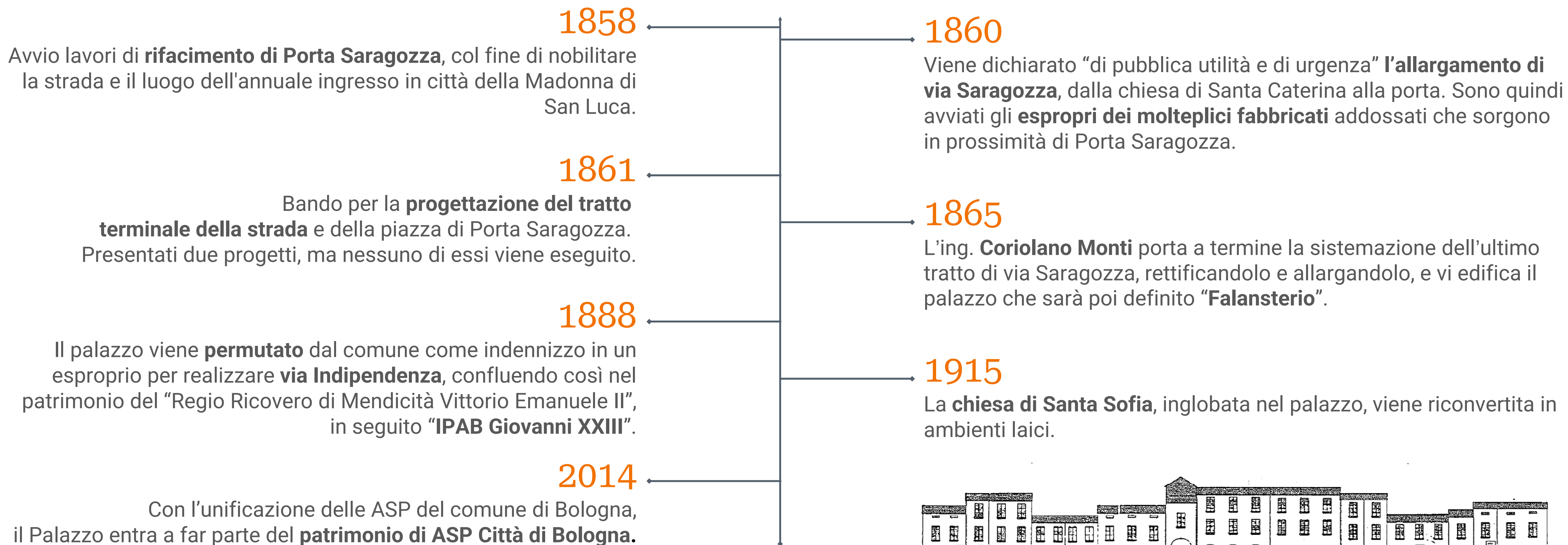
Il valore storico-culturale

Il Falansterio riveste importanza per chi lo abita e per tutta la città di Bologna, che negli ultimi anni ne ha visto riconoscere il valore storico-culturale.

- Nel 2022 il portico è stato inserito nel **Patrimonio dell'Unesco** per la **componente "Santa Caterina e Saragozza"**.
- Nel 2024 la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ha emesso il Decreto di Vincolo quale **bene di interesse storico-culturale**.



Dalle origini ad oggi



Via Saragozza

Prima documentazione dell'odonomo: **1118 (Saragoza)**. Il nome di questa via è documentato già all'inizio del **XII secolo** in un *actum* di liberazione di un servo. Tra i secoli XVI e XVIII, la via comprende anche **le vie del Collegio di Spagna e Urbana**, fino a via Tagliapietre.

Storia dei nomi

Case Operaie

Il palazzo rappresenta il **primo caso di edificio residenziale pubblico nel centro storico di Bologna**. Il palazzo rientra a pieno titolo nella tipologia delle case operaie, diffusa in tutta Italia tra il XIX secolo e il XX secolo.

Falansterio

Il termine fu attribuito al palazzo da alcuni autori bolognesi del secolo scorso. L'espressione richiama il **modello edilizio utopistico** di un edificio collettivo in cui la famiglia diventava l'istituzione fondamentale dell'organizzazione sociale. Il parallelismo calza principalmente per la finalità con cui l'edificio bolognese fu concepito. Anche nel progetto del Monti si può ritrovare l'ampliamento del concetto di "palazzo" all'accezione urbanistica di **aggregazione di diverse utenze e funzioni**: ogni piano viene infatti definito "**quartiere**".





F Falansterio

Il programma di lavoro



Le fasi della riqualificazione

dicembre 2025 –
maggio 2026

Esecuzione del **rilievo**, delle **indagini strutturali** e della **diagnosi energetica**.

maggio 2026 –
gennaio 2027

Pratica di **legittimazione degli spazi** tramite **accertamento di compatibilità** in Soprintendenza e **sanatoria edilizia** in Comune.

gennaio 2027 –
giugno 2027

Progettazione di **Fattibilità Tecnica ed Economica** e progettazione **Esecutiva** degli interventi.

a partire da
novembre 2027

Esecuzione degli interventi attuati in ordine di priorità **definite in base agli esiti del rilievo e delle diagnosi**, partendo dagli interventi sugli **infissi** che risulteranno averne necessità, proseguendo con il recupero degli **appartamenti vuoti** e col ripristino delle **parti comuni**.

Ogni azione deve essere eseguita nell'ambito delle procedure previste dal **Codice dei Contratti Pubblici** ed è sottoposta al **Codice dei Beni Culturali**, che prevede la richiesta delle dovute autorizzazioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

La facciata

Il ripristino della facciata sarà il primo intervento a essere messo in atto, **dopo l'esito del rilievo e delle diagnosi preliminari e contestualmente alla fase progettuale del macro intervento.**



Conoscere per agire al meglio

Le attività di rilievo forniscono una conoscenza a tutto tondo dell'oggetto tramite:

- **misurazione geometrica degli spazi**
- **fotografie**
- **termografie**
- **saggi e prove *in situ***
- **rilevazione e analisi delle strutture**
- **analisi dei materiali che compongono l'edificio**
- **censimento delle componenti impiantistiche.**

La vostra collaborazione

La collaborazione di tutti i residenti è un elemento imprescindibile per la riuscita del progetto.

Durante la fase di rilievo vi sarà infatti richiesto di:

- **Permettere l'accesso** alla propria unità abitativa ai tecnici incaricati.
- **Agevolare il rilievo** di eventuali zone occulte, come ad esempio nicchie o intercapedini nascoste.
- **Fornire ai tecnici le bollette di energia elettrica e gas pregresse**, possibilmente fino ai 3 anni precedenti, ai fini della diagnosi energetica dell'edificio.

Azioni per la vostra tutela

Le attività di rilievo, per minimizzare l'impatto sulle vostre abitudini, perseguiranno gli obiettivi di:

- **Rapidità di esecuzione** tramite l'organizzazione degli accessi e l'ottimizzazione degli strumenti.
- **Sicurezza**, intesa soprattutto come riconoscibilità di chi entra nelle vostre case.
- **Minimizzazione del disturbo**, tramite l'esecuzione, laddove possibile, delle indagini solo nelle parti comuni e nelle unità libere, oltre alla limitazione del rumore, al controllo delle polveri e alla pulizia quotidiana durante le indagini.
- **Rispetto della privacy**, in merito alla quale vi sarà fornita un'**informativa** sul trattamento dei dati personali in relazione alle immagini acquisite.



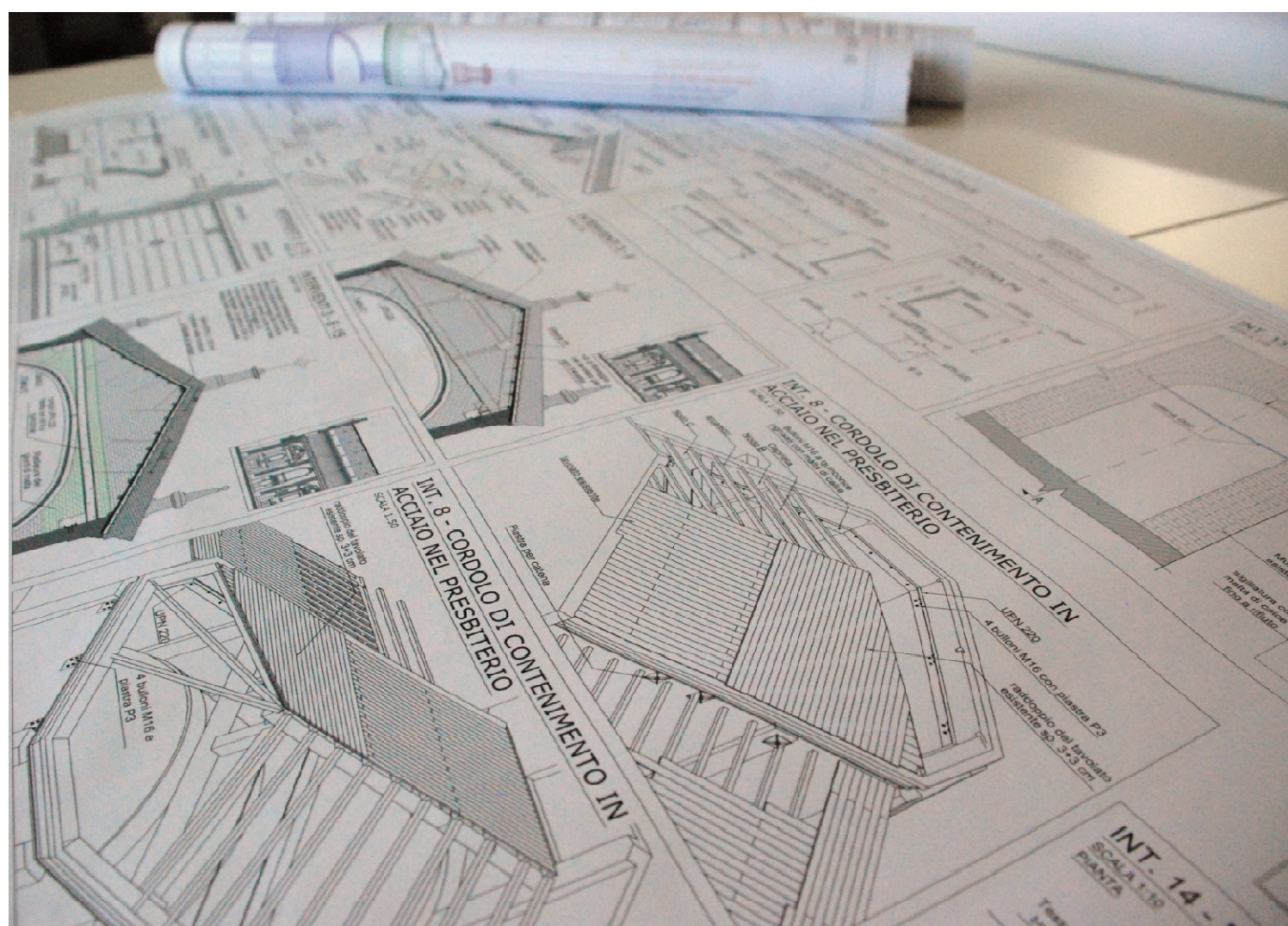
F

Falansterio

Il rilievo

I professionisti affidatari

Benedetti & Partners Structural Engineering

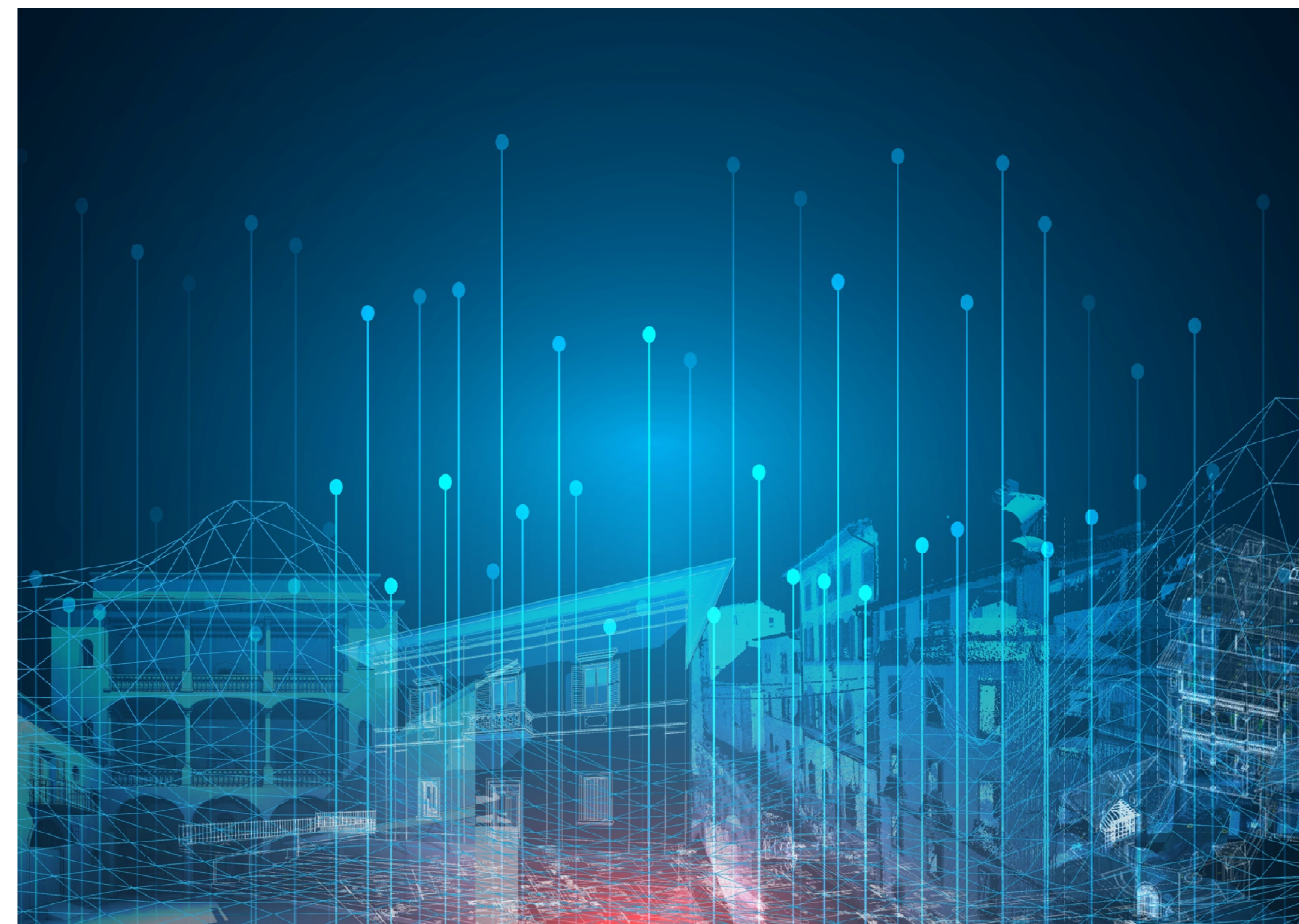


- Lo Studio associato di ingegneria Benedetti & Partners nasce il 29 maggio 2010 con l'intento di fornire consulenze tecniche di vario genere nel campo dell'ingegneria civile.
- L'attività all'interno dello studio orbita intorno alla pluridecennale esperienza e alla riconosciuta professionalità del Prof. Ing. Andrea Benedetti.
- La Benedetti & Partners nasce con l'obiettivo di offrire servizi di ingegneria e di architettura, fornendo soluzioni innovative, tecnologicamente avanzate, frutto delle attività scientifiche e sperimentali che i suoi membri seguono, dell'esperienza maturata nel campo e avvalendosi di collaboratori esterni affermati nei diversi settori d'intervento.
- L'approccio ingegneristico nel risolvere i problemi delle costruzioni, la conoscenza di tecniche di uso non comune e la voglia di sperimentare, fanno sì che il cliente rimanga soddisfatto del servizio offerto.
- Dal 2010 impegnata nell'attività di **prove sperimentali per la caratterizzazione delle strutture** e analisi statiche e **di vulnerabilità sismica** di edifici pubblici di proprietà dell'Agenzia del Demanio di Comuni situati in varie regioni italiane (Emilia-Romagna, Lombardia, Toscana, Campania, Sardegna, Piemonte, Lazio) nonché nella **progettazione strutturale e direzione lavori di interventi di miglioramento e adeguamento statico e sismico delle strutture**.

I professionisti affidatari

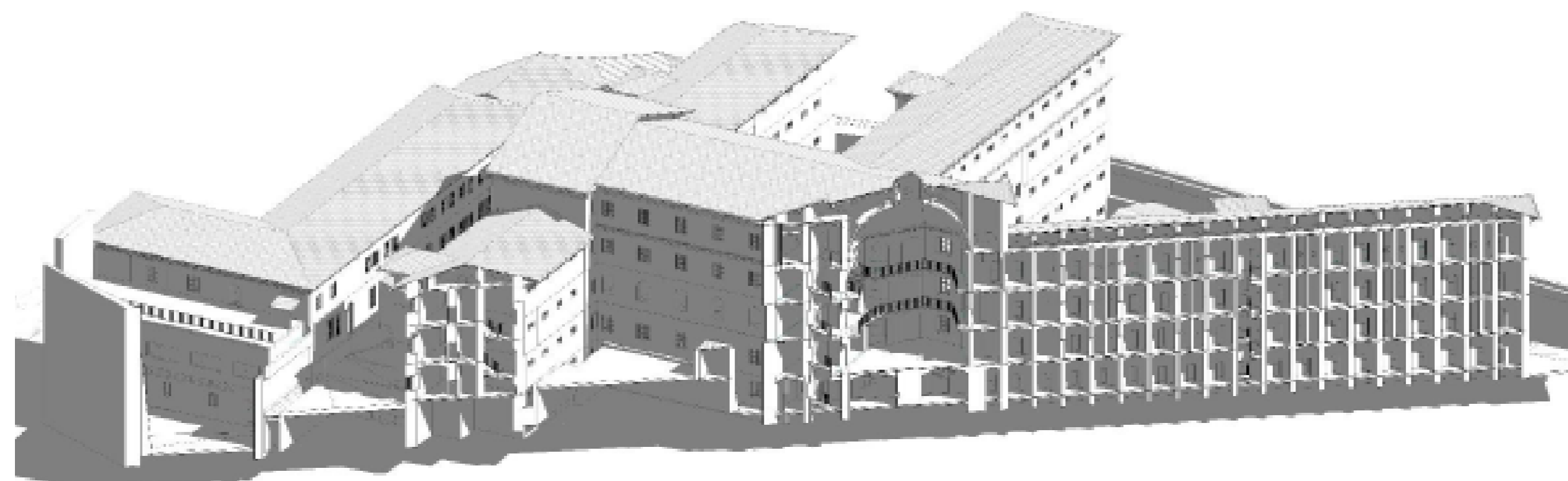
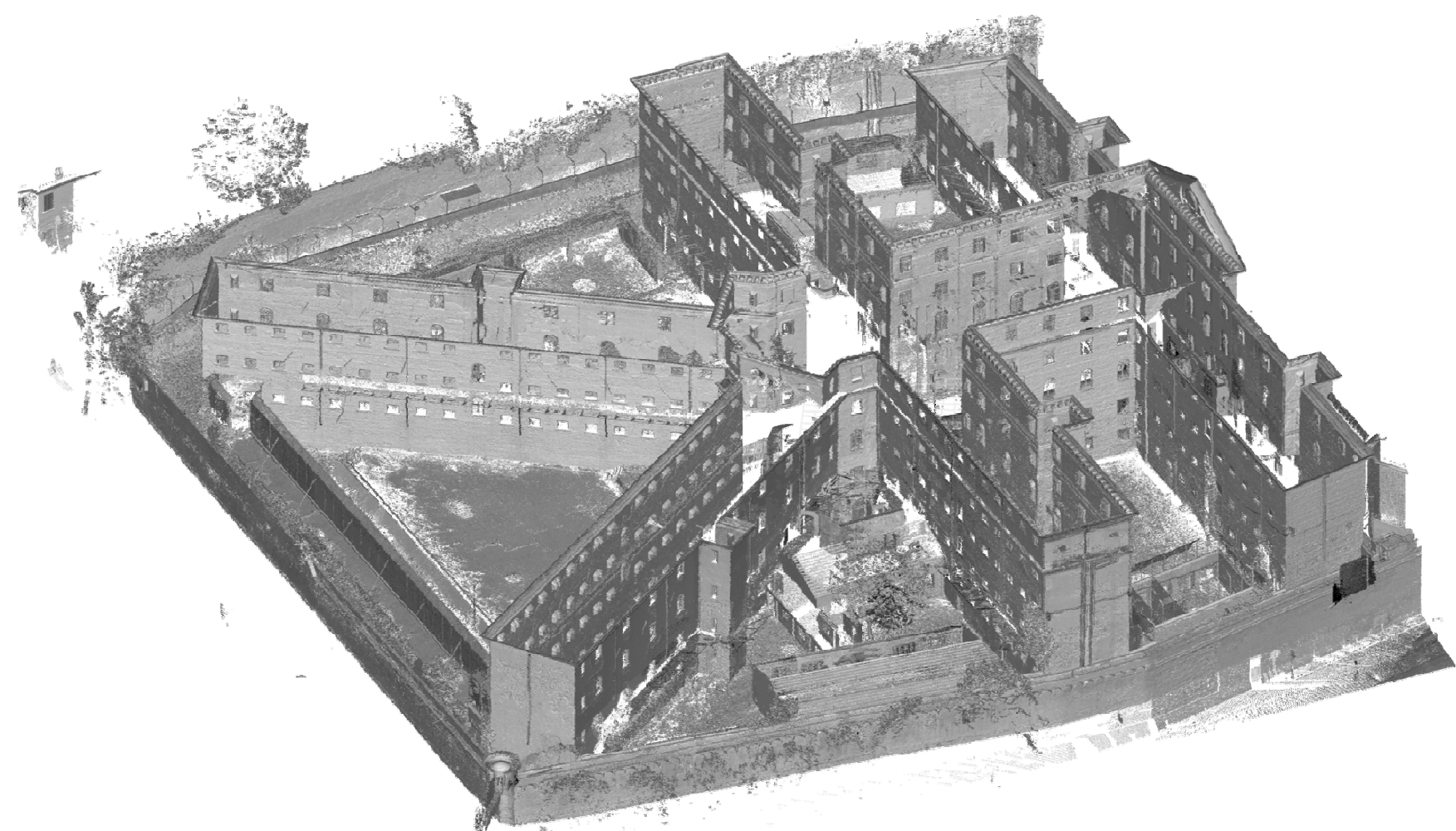
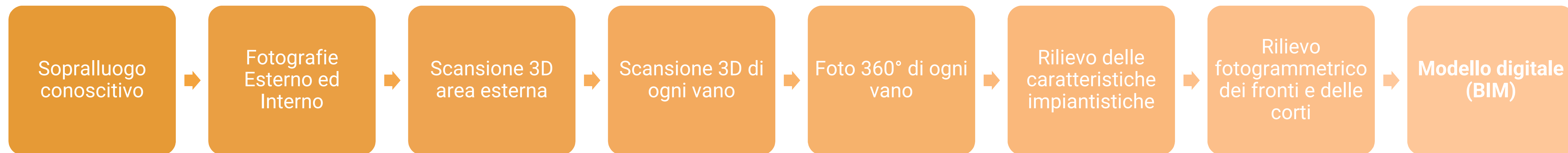
YUPPIES  SERVICES

- Società di ingegneria - ingegneri, architetti, geometri.
- Dal 1985 impegnata nella ricerca e sviluppo di sistemi per la **raccolta di dati** sul patrimonio nazionale italiano (dati strutturali, materici, architettonici e impiantistici).
- Principali **attività di rilievo, anagrafica tecnica, modellazione BIM (3D) ed efficientamento energetico** svolte su **ospedali, scuole, università, musei e edifici amministrativi**.
- Attività di **Diagnosi Energetica** e analisi **scenari di efficientamento energetico** di edifici pubblici.
- Ha ideato un workflow ingegnerizzato per migliorare le tecniche di rilievo, con lo **sviluppo di applicativi propri** (YAC, YAP, Ico3DN) per velocizzare e garantire migliore precisione nelle attività di rilievo.



Tutte le immagini sono di proprietà Yuppies Services e pertanto non è possibile la loro divulgazione e utilizzo.

Processo di rilievo



Tutte le immagini sono di proprietà Yuppies Services e pertanto non è possibile la loro divulgazione e utilizzo.

Restituzione in BIM

Un modello virtuale progettato per riflettere in modo preciso un oggetto fisico, quindi perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi

Consente di simulare e valutare interventi di efficientamento energetico e consolidamento strutturale prima della loro esecuzione.

Supporta inoltre la manutenzione preventiva e programmata e la gestione dell'immobile, ottimizzando costi, tempi e prestazioni dell'edificio.

Tutte le immagini sono di proprietà Yuppies Services e pertanto non è possibile la loro divulgazione e utilizzo.

1
MODELLO STRUTTURALE – Vista 3D del modello BIM

PIANTE CARPENTERIE
ABACHI PILASTRI, TRAVI, MURATURE
DETTAGLI COSTRUTTIVI

Abaco dei pilastri strutturali - GF									
Partenza	Tip	Descrizione	Sp. (mm)	Sp. (mm)	Sp. (mm)	Sp. (mm)	Sp. (mm)	Sp. (mm)	Sp. (mm)
PLASTRO SPINOCCHIALE_000001	SPINOCCHIALE	SPINOCCHIALE	100	100	100	100	100	100	100
PLASTRO SPINOCCHIALE_000002	SPINOCCHIALE	SPINOCCHIALE	100	100	100	100	100	100	100
PLASTRO SPINOCCHIALE_000003	SPINOCCHIALE	SPINOCCHIALE	100	100	100	100	100	100	100
PLASTRO SPINOCCHIALE_000004	SPINOCCHIALE	SPINOCCHIALE	100	100	100	100	100	100	100
PLASTRO SPINOCCHIALE_000005	SPINOCCHIALE	SPINOCCHIALE	100	100	100	100	100	100	100
PLASTRO SPINOCCHIALE_000006	SPINOCCHIALE	SPINOCCHIALE	100	100	100	100	100	100	100
PLASTRO SPINOCCHIALE_000007	SPINOCCHIALE	SPINOCCHIALE	100	100	100	100	100	100	100
PLASTRO SPINOCCHIALE_000008	SPINOCCHIALE	SPINOCCHIALE	100	100	100	100	100	100	100
PLASTRO SPINOCCHIALE_000009	SPINOCCHIALE	SPINOCCHIALE	100	100	100	100	100	100	100
PLASTRO SPINOCCHIALE_000010	SPINOCCHIALE	SPINOCCHIALE	100	100	100	100	100	100	100

2
MODELLO ARCHITETTONICO – Vista 3D del modello BIM

TAVOLE TEMATICHE
ABACHI PORTE, FINESTRE, LOCALI
LEGENDE INTEGRATE

Abaco dei temi - GF									
Partenza	Tip	Descrizione	Sp. (mm)	Sp. (mm)	Sp. (mm)	Sp. (mm)	Sp. (mm)	Sp. (mm)	Sp. (mm)
TRAVE SPA..._000001	TRAVE SPA...	TRAVE SPA...	100	100	100	100	100	100	100
TRAVE SPA..._000002	TRAVE SPA...	TRAVE SPA...	100	100	100	100	100	100	100
TRAVE SPA..._000003	TRAVE SPA...	TRAVE SPA...	100	100	100	100	100	100	100
TRAVE SPA..._000004	TRAVE SPA...	TRAVE SPA...	100	100	100	100	100	100	100
TRAVE SPA..._000005	TRAVE SPA...	TRAVE SPA...	100	100	100	100	100	100	100
TRAVE SPA..._000006	TRAVE SPA...	TRAVE SPA...	100	100	100	100	100	100	100
TRAVE SPA..._000007	TRAVE SPA...	TRAVE SPA...	100	100	100	100	100	100	100
TRAVE SPA..._000008	TRAVE SPA...	TRAVE SPA...	100	100	100	100	100	100	100
TRAVE SPA..._000009	TRAVE SPA...	TRAVE SPA...	100	100	100	100	100	100	100
TRAVE SPA..._000010	TRAVE SPA...	TRAVE SPA...	100	100	100	100	100	100	100

Rilievo Laser Scanner

STRUMENTAZIONE PER IL RILIEVO – NUVOLA DI PUNTI



LEICA SCANNER 3D
GEOSYSTEM BLK 360



LEICA SCANNER 3D
BLK TO GO



MACCHINA FOTOGRAFICA
CANON SCANNER EOS 6000

Laser Scanner 3D	2	Geosystem BLK 360 - G2	LEICA
Laser Scanner 3D	1	Geosystem BLK 360 - G1	LEICA
Laser Scanner 3D	1	BLK TOGO	LEICA
Livella Laser	1	B1:12	KOWUK
Distanziometro Laser	7	2 2D 3 X3 1 X310	LEICA

Le **nuvole di punti** ottenute tramite tecnologia **laser scanner** saranno caratterizzate da una alta densità di punti ($\leq 10\text{mm}$).

Non saranno eseguite scansioni a distanza maggiore di 10mt.

Una nuvola di punti è un insieme di punti rilevati nello spazio 3D che ricostruiscono la forma di un oggetto o di un ambiente reale. Viene generata con tecnologie come laser scanner e fotogrammetria ed è usata per analisi, misurazioni e modelli digitali accurati che rispecchiano la realtà.



Strumentazione in campo durante le fasi di rilievo.

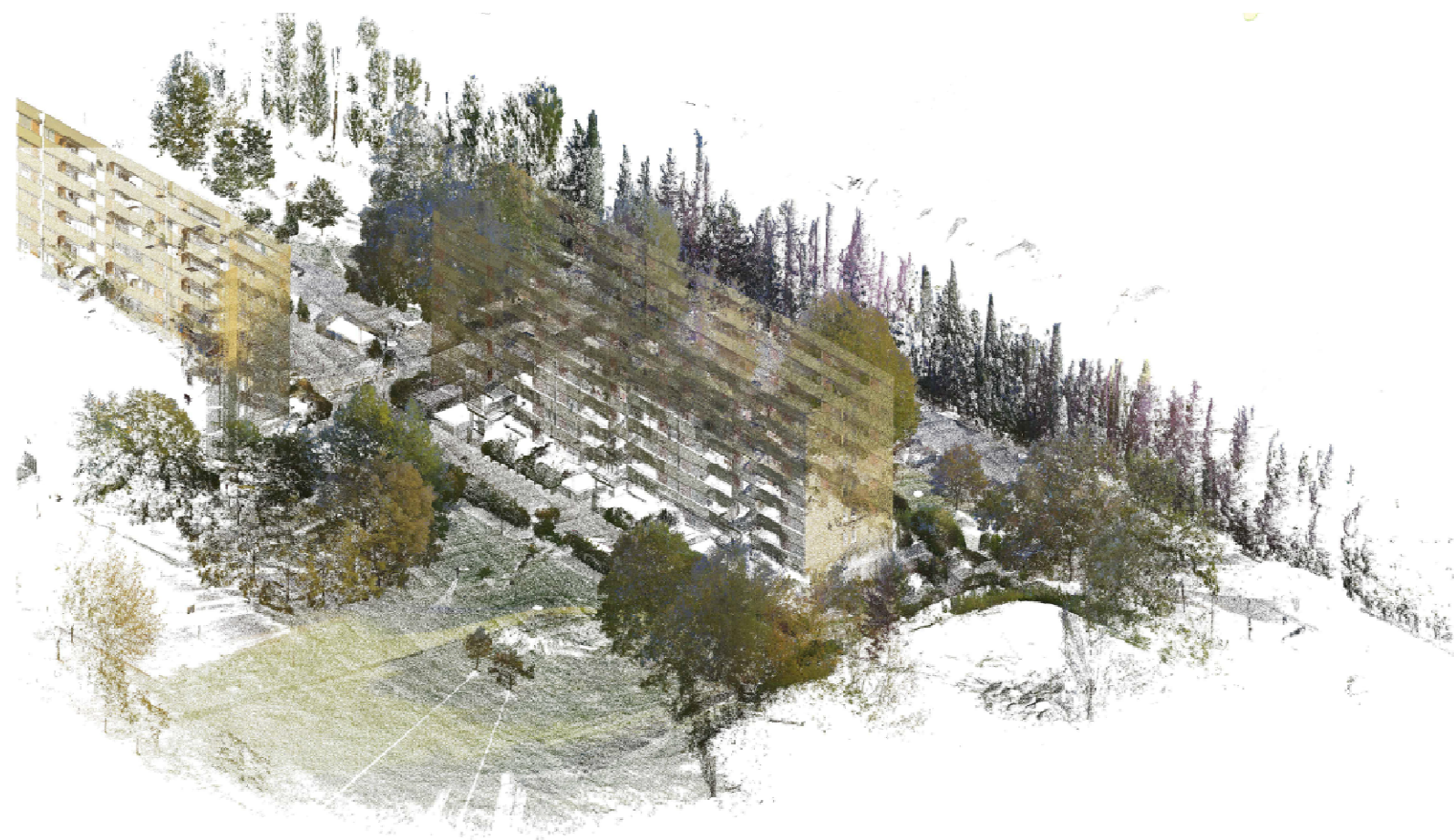
LASER SCANNER FISSO

Tutte le immagini sono di proprietà Yuppies Services e pertanto non è possibile la loro divulgazione e utilizzo.

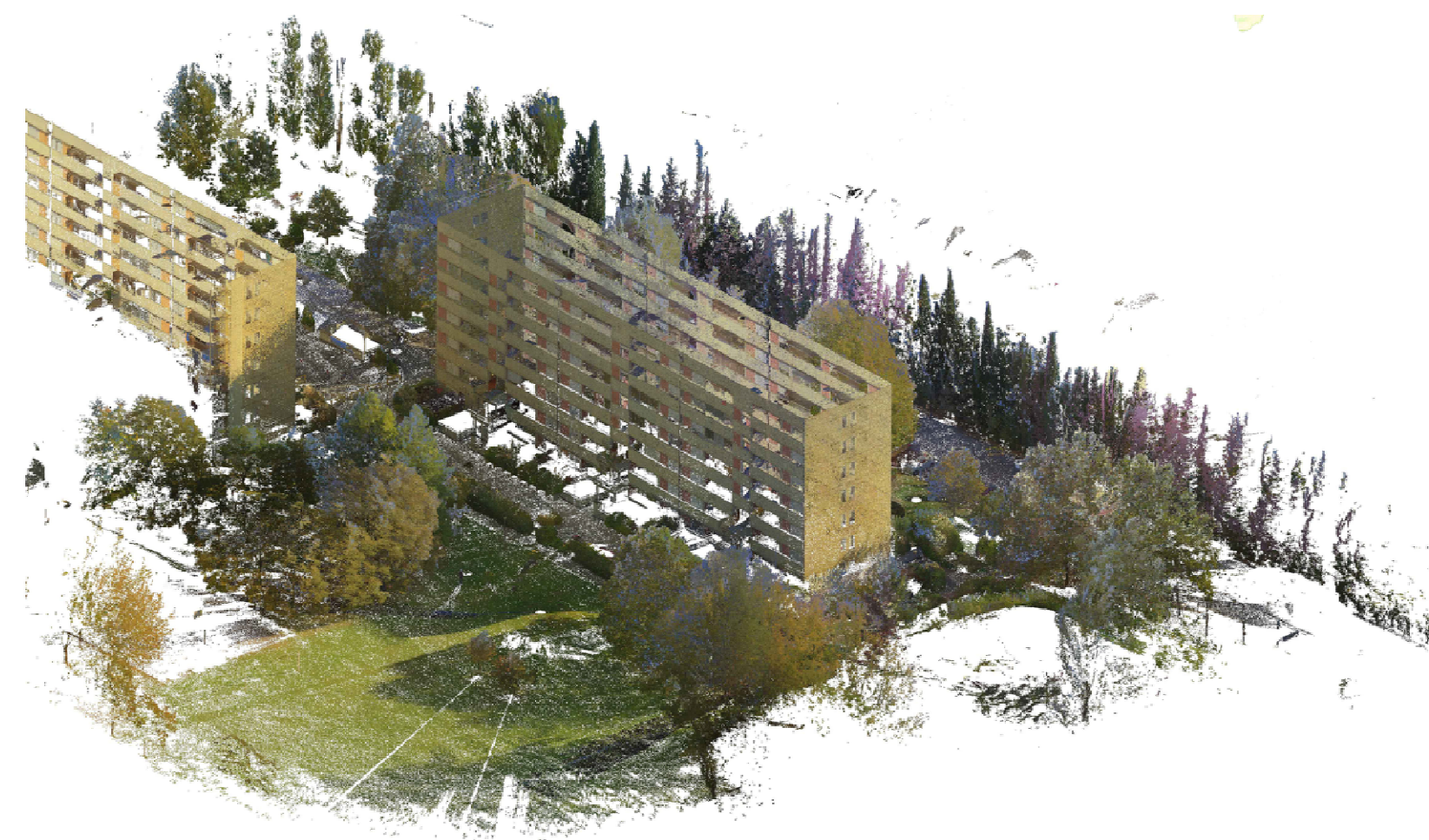
Rilievo Laser Scanner

RISULTATI DEL RILIEVO: ESEMPIO

Dimensione punti: 1 Densità: 10



Dimensione punti: 2 Densità: 10



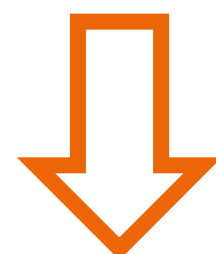
Dimensione punti: 10 Densità: 10



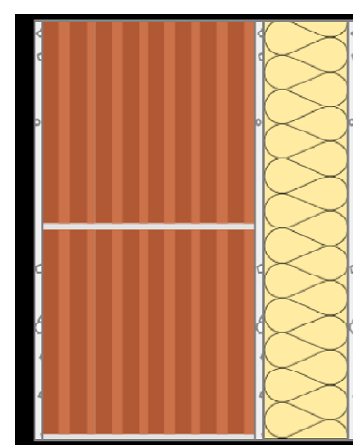
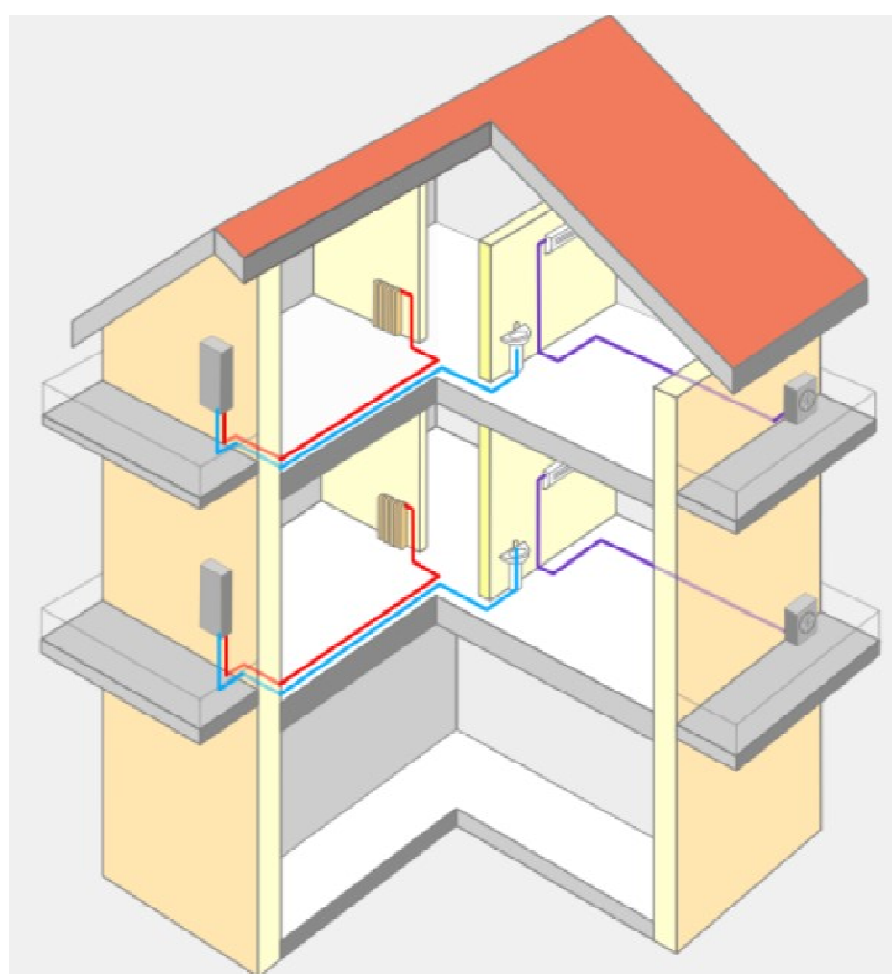
Tutte le immagini sono di proprietà Yuppies Services e pertanto non è possibile la loro divulgazione e utilizzo.

Rilievo impiantistico

Verranno rilevati gli **apparecchi impiantistici**: caldaie / pompe di calore – split, ventilconvettori / radiatori, illuminazione interna / apparecchi illuminanti, finestre e spessore dei vetri.



Sarà quindi realizzato il **modello energetico dello stato di fatto**, con le caratteristiche impiantistiche e dell'involucro.



Stratigrafia:

N.	Descrizione strato	s	Cond.
-	Resistenza superficiale interna	-	-
1	Intonaco di calce e sabbia	10,00	0,8000
2	Mattone semipieno	250,00	0,6760
3	Intonaco di calce e sabbia	10,00	0,8000
4	Pannello isolante in schiuma di resina fenolica (classe di reazione al fuoco del sistema B-S1-D0).	100,00	0,0200
5	Rasatura	10,00	0,7000
-	Resistenza superficiale esterna	-	-

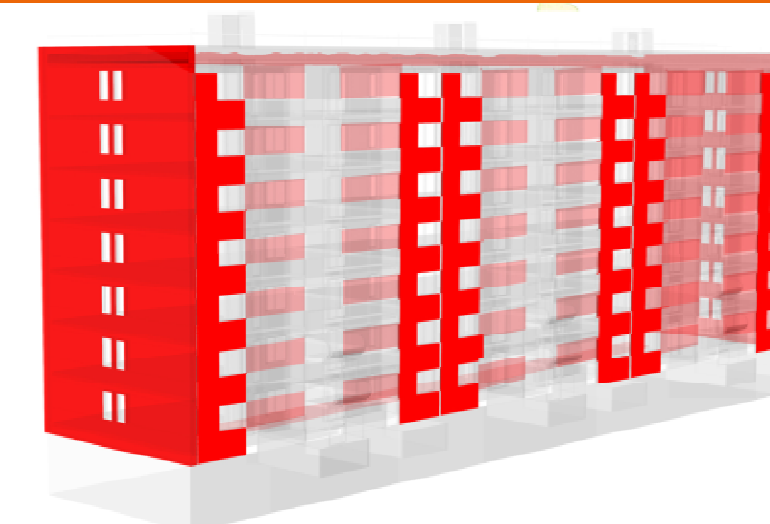
DOCUMENTAZIONE CHE DEVE FORNIRE L'UTILIZZATORE AFFINCHÈ IL MODELLO SIA QUANTO PIÙ VERITIERO POSSIBILE:

- I relativi libretti degli apparecchi installati al fine di identificarne le caratteristiche prestazionali ed inserirle nel modello.
- Le bollette dei consumi termici ed elettrici degli ultimi 2/3 anni.
- Tipologia di fruizione dell'immobile (tempo medio giornaliero di occupazione dell'unità immobiliare).

Tutte le immagini sono di proprietà Yuppies Services e pertanto non è possibile la loro divulgazione e utilizzo.

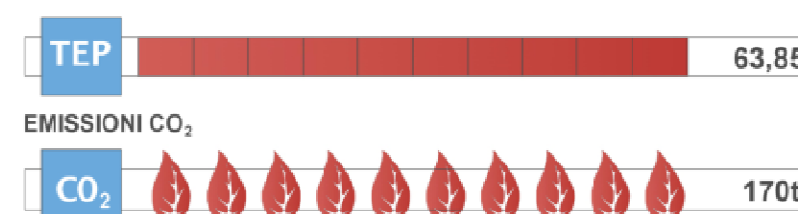
Rilievo impiantistico

Con il modello energetico dell'edificio sarà possibile identificare gli interventi di efficientamento energetico utili a ridurre i consumi energetici.



CONSUMO ANNUO TERMICO ED ELETTRICO PRE - INTERVENTO

CALCOLO IN REGIME STANDARD
FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA EDIFICIO RESIDENZIALE tipo: 635.00 kWh

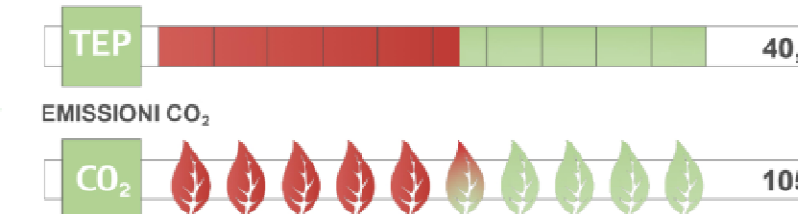


Dati Indicativi per singolo Edificio Residenziale

CONSUMO ANNUO TERMICO ED ELETTRICO POST - INTERVENTO

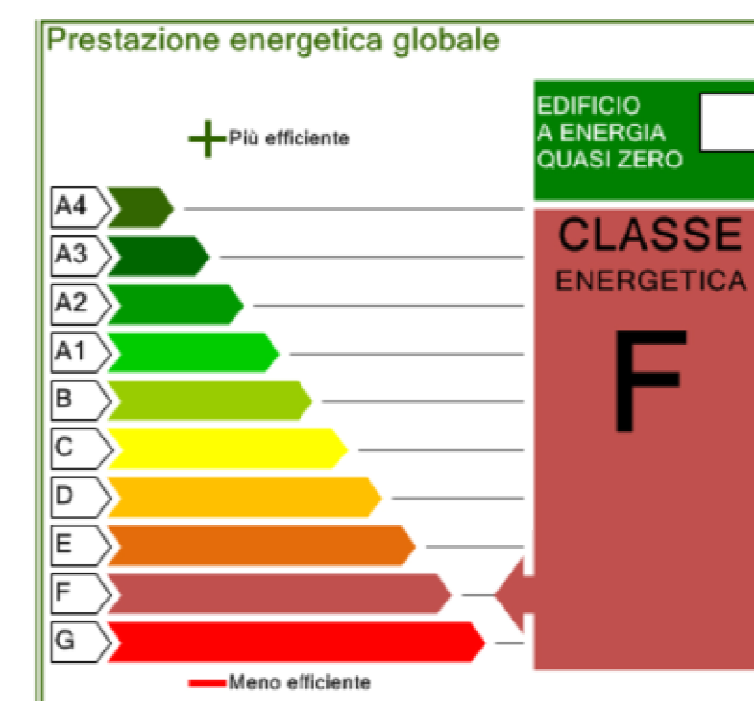
CONSUMO POST INTERVENTI CONDOMINIALI (COIBENTAZIONE DELL'INVOLUCRO E RIQUALIFICA DELLE CENTRALI TERMICHE)

CALCOLO IN REGIME STANDARD
FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA EDIFICIO RESIDENZIALE tipo: 404.00 kWh



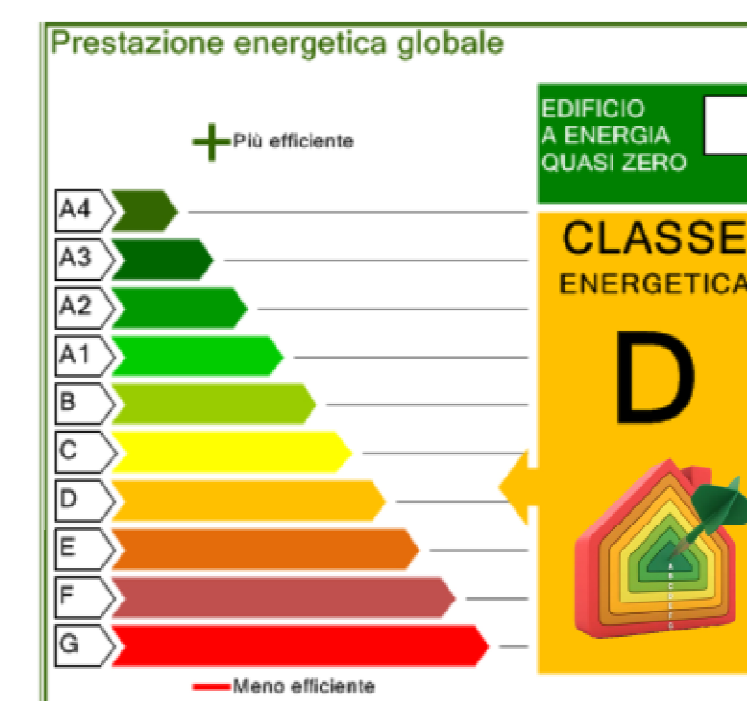
Dati Indicativi per singolo Edificio Residenziale

RIDUZIONE DEL 40% DI EMISSIONI DI CO₂
RIDUZIONE DEL 35% DI CONSUMO DI GAS



APE - Stato di Fatto

Coibentazione Involucro
Riqualificazione delle Centrali Termiche

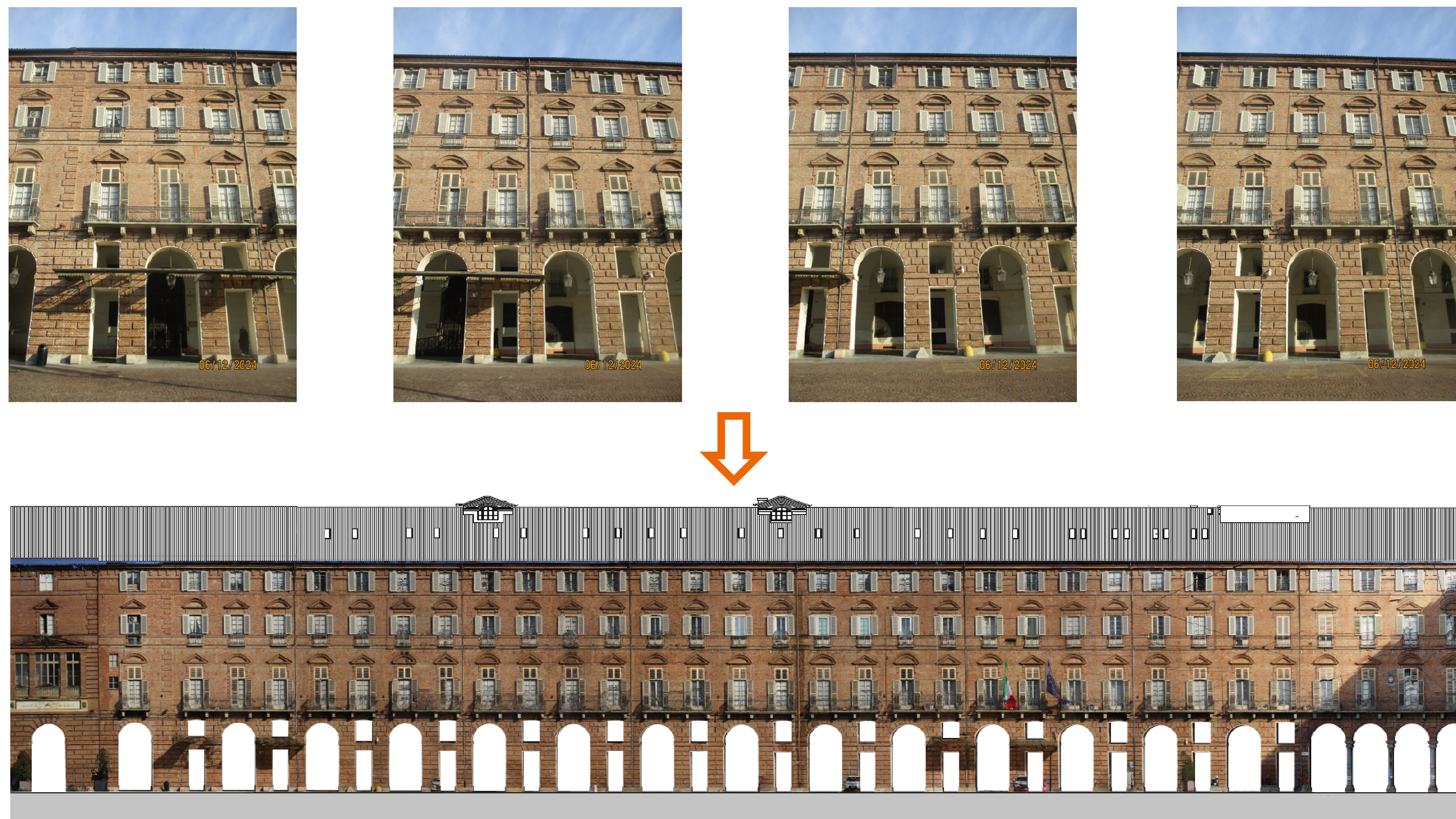


APE - Stato di Progetto

Tutte le immagini sono di proprietà Yuppies Services e pertanto non è possibile la loro divulgazione e utilizzo.

Rilievo fotogrammetrico

Il **rilievo fotogrammetrico** è una tecnica che consente di ottenere modelli 3D e ortofoto ad alta definizione a partire da semplici fotografie, rivelandosi particolarmente utile **per le analisi materiche**. Grazie alla precisione delle immagini e alla possibilità di osservare le superfici in modo ravvicinato e dettagliato, permette di **individuare forme di alterazione e degrado**, come fessurazioni, distacchi, efflorescenze o erosioni. Questo metodo, completamente non invasivo, offre quindi uno strumento fondamentale per monitorare lo stato di conservazione dei materiali e supportare interventi di restauro e manutenzione.

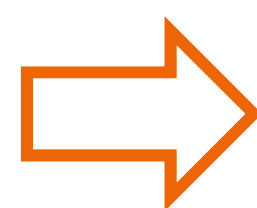


Tutte le immagini sono di proprietà Yuppies Services e pertanto non è possibile la loro divulgazione e utilizzo.

Gestione del rilievo del Falansterio

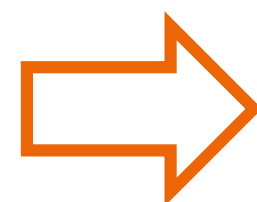
Programma

dicembre 2025



Inizio delle attività di rilievo delle **aree esterne**, delle **parti comuni** e delle **unità immobiliari libere**

12 gennaio 2026



Avvio dei rilievi all'interno delle **unità immobiliari locate**

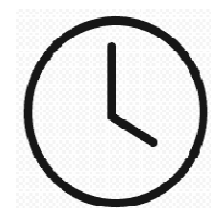
ASP vi comunicherà **con almeno una settimana di preavviso**
l'avvio dei rilievi all'interno delle vostre unità immobiliari

Gestione del rilievo del Falansterio

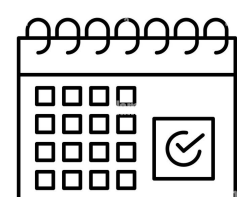
Comunicazione

È stato creato un **numero di telefono dedicato** alle comunicazioni tra i professionisti e i residenti:

 **338-3667380**



- I professionisti incaricati comunicheranno **con congruo anticipo** il calendario dettagliato degli accessi.



- **Si attenderà vostra conferma.**
Se la proposta non fosse congeniale, il rilievo verrà riprogrammato in base alla disponibilità.

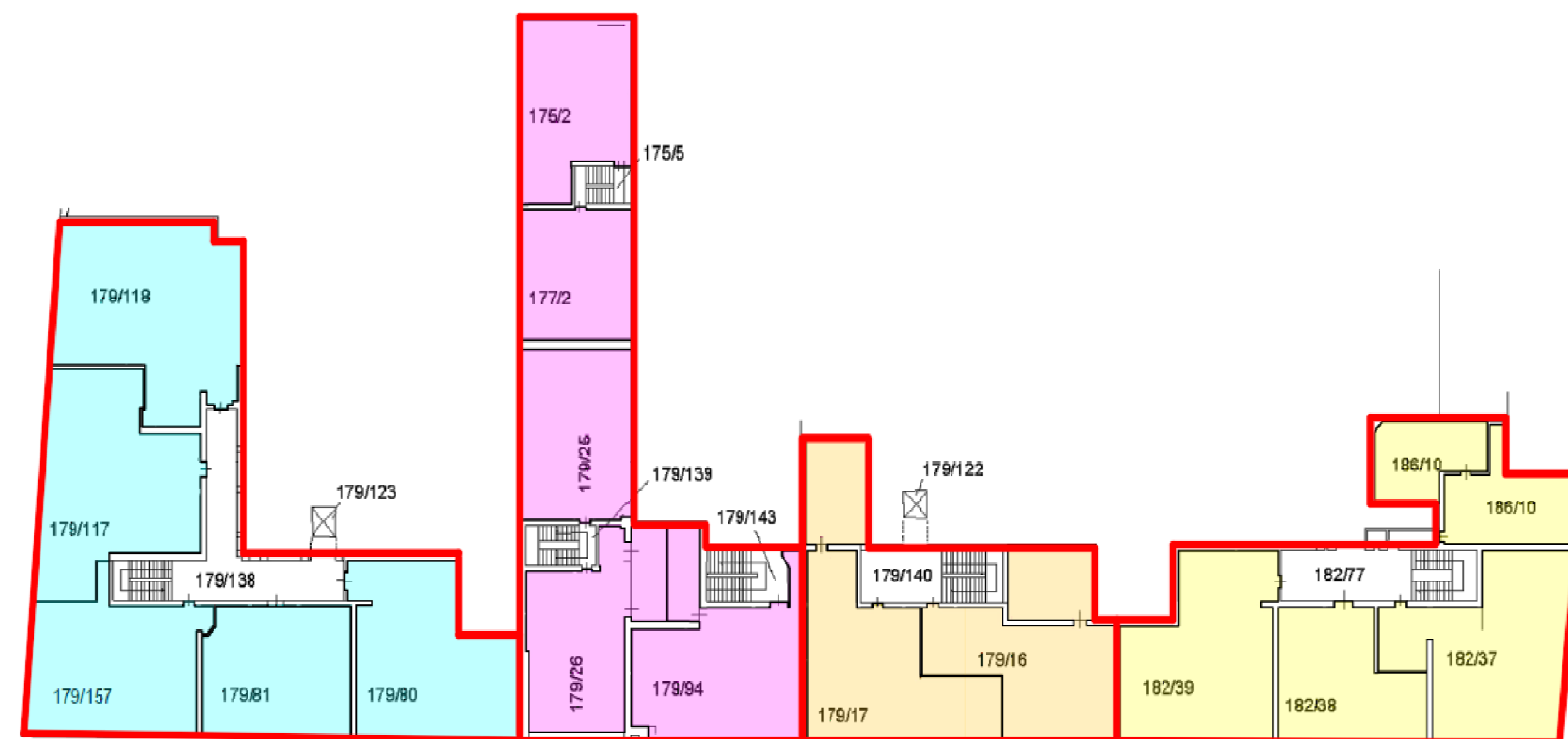


- In caso di mancata conferma, **i residenti verranno contattati prima di procedere con il rilievo.**

Gestione del rilievo del Falansterio

Ottimizzazione delle tempistiche

- Il rilievo sarà realizzato **per blocchi**, corrispondenti ai diversi numeri civici.
- Sarà condotto da **tre tecnici**:
 - 👤 1 tecnico per il rilievo **laser scanner**
 - 👤👤 2 tecnici per il rilievo degli **impianti** e delle **strutture**.

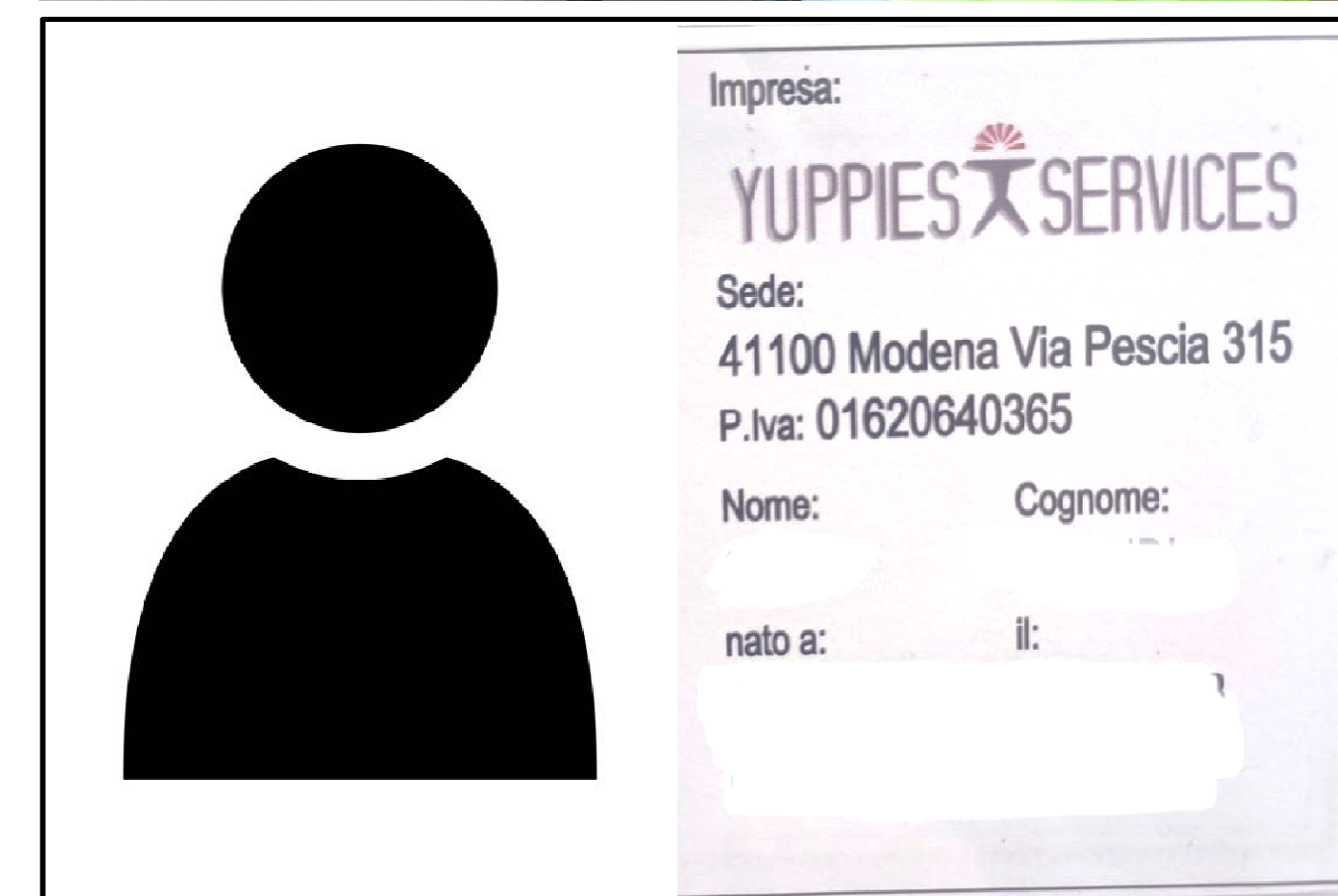


Gestione del rilievo del Falansterio

Sicurezza in fase di rilievo

Gli operatori tecnici incaricati per la realizzazione del rilievo saranno facilmente identificabili:

- indosseranno una **pettorina o gilet con il nome della ditta**
- saranno provvisti di **cartellino identificativo**
- si presenteranno **SOLO nei giorni stabiliti** per l'accesso agli appartamenti
- **nessun operatore sarà autorizzato a chiedere DENARO** o a visionare oggetti personali



Tutte le immagini sono di proprietà Yuppies Services e pertanto non è possibile la loro divulgazione e utilizzo.

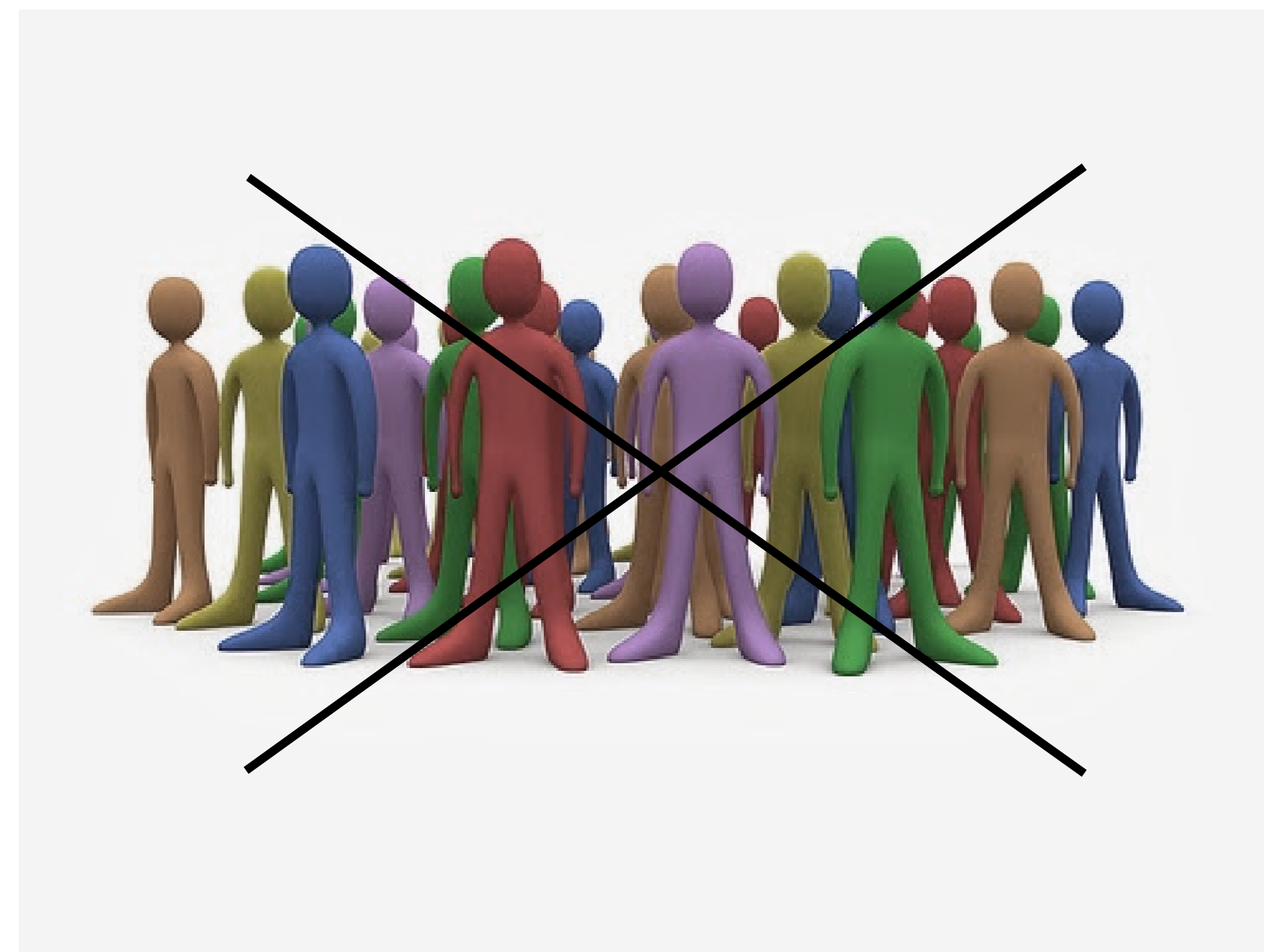
Gestione del rilievo del Falansterio

Privacy

Il rilievo laser scanner e l'acquisizione di fotografie verranno condotti nel **rispetto della privacy** delle persone eventualmente presenti.



**NON VERRANNO ACQUISITI
VOLTI DI PERSONE**





F

Falansterio

GRAZIE