



Finanziato
dall'Unione europea



Comune di Tradate

TAVOLA

01

P E R L G E 0 1

CODICE ELABORATO

PROGETTO ESECUTIVO

AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI PROGETTAZIONE DEFINITIVA, ESECUTIVA E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE CON FACOLTA' DI AFFIDAMENTO EX ART. 63 c. 5 D.Lgs. 50/2016 DEL SERVIZIO DI DIREZIONE LAVORI E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE, RELATIVAMENTE ALL'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA DI CAPANNONE INDUSTRIALE PER LA CREAZIONE DI UN NUOVO MUSEO DELLA MOTOCICLETTA FRERA, RISTORANTE, AULE STUDIO BIBLIOTECA PARCHEGGI E SISTEMAZIONI ESTERNE.

CIG CUP C68I21000260001

PROGETTISTI

Arch. Giorgio Pala



Project Building Art s.r.l.

Project Building Art s.r.l.
Via Pavia, 22 - 00161 Roma
P. IVA C.F. 10355621003
AMMINISTRATORE UNICO
Arch. Pasquale Barone

Ing. Giuseppe CERVAROLO



COLLABORATORI

Arch. Viola D'Ettore
Arch. Cecilia Marati
Arch. Paolo Monesi
Arch. Michele Preiti
Arch. Maria Simonetti
Arch. Pierette Rayes
Ing. Ilario Greco
Ing. Rosario Ierardi
Ing. Cosimo Mellone



RUP

DIREZIONE LAVORI

ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

SCALA

DATA

GIUGNO 2023

REV.	DATA	DESCRIZIONE REVISIONE	ESEGUITO	CONTROLLATO	APPROVATO
01	MARZO 2023	EMISSIONE PROGETTO DEFINITIVO			
02					
03					
04					

SOMMARIO

1. Premessa	2
2. Cenni storici.....	3
3. Descrizione dell'intervento.....	6
3.1. L'architettura e l'ambiente	7
3.2 La biblioteca	8
3.3 La piazza e il giardino d'inverno	9
3.4 Il museo e la sala convegni	11
3.5. Gli accessi il parcheggio	13
4. Il progetto in numeri	15

1. Premessa

Il progetto di completamento dell'area ex Stabilimento Frera rappresenta un'occasione di notevole rilievo all'interno del panorama italiano del recupero delle aree industriali poste all'interno del centro abitato.

L'Amministrazione Comunale di Tradate, dopo aver acquistato lo stabilimento di via Zara, edificato nel 1905 da Corrado Frera come propria officina meccanica per la costruzione e l'assemblaggio di cicli e motocicli, affronta negli anni '90 il recupero dell'area per realizzarvi un centro culturale con una nuova Biblioteca Civica e un Museo dedicato alle motociclette Frera.

Considerate le nuove esigenze, sia della Biblioteca che del Museo, l'Amministrazione indice una gara di progettazione per la realizzazione dell'ampliamento degli spazi, proponendo il recupero del vecchio del fabbricato industriale oggi usato come deposito e in avanzato stato di degrado.

L'intervento è innanzitutto un'occasione per il completamento, la riqualificazione e la valorizzazione di un'area storicamente rilevante nell'ambito urbano, inserita in un contesto paesaggistico e ambientale estremamente interessante.

Il progetto che si propone sviluppa il tema della sostenibilità economico - ambientale, introducendo nuove tecnologie impiantistiche, mirate al risparmio e all'efficienza energetica.



Infine l'obiettivo principale del progetto è quello di rendere il centro culturale un organismo specializzato atto ad assolvere alle esigenze formative e di intrattenimento previste per l'intera comunità.

2. Cenni storici

Corrado Frera, nato nel 1859 da famiglia di origini francesi, si trasferì a Milano nel 1885. Una volta ottenuta la cittadinanza, avviò nel capoluogo lombardo un negozio di giocattoli, passò poi alla vendita di articoli in gomma per ciclisti che ben presto ampliò con l'attività di riparazione e vendita di biciclette e poi di motociclette.

Negli ultimi anni dell'Ottocento, il negozio-officina di piazza Missori era divenuto uno dei principali punti di riferimento dei ciclisti e motociclisti milanesi, nel quale si potevano acquistare particolari motociclette con motori svizzeri Zürcher o Lühti, montati su telai ciclistici rinforzati, appositamente realizzati dalla tedesca Neckarsulmer Pfeil e assemblati da Corrado Frera.

Nel 1903, data la grande richiesta, decise di realizzare la fabbrica di biciclette Corrado Frera & C. a Tradate. La scelta della località fu dettata dal collegamento con la ferrovia con Milano. La società due anni dopo verrà trasformata in casa motociclistica. col nome di Società Anonima Frera, 1905.

Il terreno sul quale Corrado Frera decise di costruire la fabbrica apparteneva alla potente famiglia Melzi di Tradate e fu acquistata da Frera dopo la morte dell'ultima ereditiera.

L'area interessata era situata nella così detta Vignalunga e si sviluppava nella allora strada consortile delle *Vigne Spesse* oggi via Zara. Vengono comprati circa 3500 mq per la costruzione dello stabilimento e 2000 mq per la realizzazione delle abitazioni. L'edificazione dei capannoni, simbolo del progresso, trasformano il panorama di un territorio agricolo in uno industriale e in un conseguente nuovo benessere economico. Lo sviluppo della produzione comporterà persino l'acquisizione di un altro stabilimento, le manifatturiere Spole, oggi demolito.



Nell'edificio di via Zara era collocato l'ufficio tecnico e vari reparti di produzione, come la fonderia, la tornitura, la saldatura, la tinteggiatura e altro. Anche la struttura dello stabilimento viene realizzata o adattata alle esigenze della produzione, come la tornitura di appositi alberi montati all'altezza del soffitto mediante cinghie che scendono dall'alto trasmettendo il moto ai singoli torni. Dopo la Grande Guerra, inizia un periodo di grande fornitura per la Frera. Nel 1923 la produzione raggiunse una media di 250 motociclette al mese, ma poco dopo comincia il declino che porterà ad una prima chiusura nel 1932 e a un secondo tentativo di rilanciare il marchio che durò poco. Nel 1936 la fabbrica chiude cessando la produzione.

Durante la Seconda guerra mondiale una parte degli stabilimenti vengono utilizzati per la fabbricazione di componenti bellici. Subito dopo la fine del conflitto ci fu un altro tentativo di ripresa della produzione di motocicli che purtroppo non ebbe lunga durata.

Tutta la proprietà Frera con la villa annessa venne acquistata nel 1947 da Afra Della Chiesa e gli stabilimenti vengono affidati alla Ditta Valdona spa per la produzione di materiali in plastica. Intorno al 1971 diventano sede della Trafilm, un'azienda specializzata nella produzione di film in materiale plastico. Nel 1986 l'ex stabilimento viene rilevato dall'Organizzazione Arietto Paletti Sosveco spa, ed infine nel 1987 l'amministrazione di Tradate compra gli stabili per farne la sede dell'ufficio di collocamento e di un magazzino.

Dalle attuali informazioni storiche è difficile ricomporre le date della costruzione di tutto il complesso Frera. La veloce espansione dello stabilimento in un breve periodo di anni ci restituisce immagini del complesso totalmente edificato. Le demolizioni succedutesi nel tempo

hanno cancellato tutti gli stabili probabilmente dedicati agli alloggi. Della vecchia fabbrica è rimasto l'edificio oggetto della progettazione e parte della biblioteca. A questa è stata aggiunta una nuova costruzione, con l'ingresso alla biblioteca e alle aule studio, e al primo livello l'esposizione del Museo della Moto Frera.



Da una lettura delle foto storiche sono state fatte delle ipotesi utili per leggere l'architettura e le fasi costruttive dell'edificio. Osservando il prospetto sul fronte strada, si nota la disomogeneità dell'ordine architettonico e si può ipotizzare una prima costruzione composta da cinque campate, probabilmente la prima fase, che viene successivamente ampliata con altre due. Infatti guardando il fronte su via Zara, partendo dall'angolo con il vicolo di accesso, si può notare che, mentre la prima campata appare arricchita da lesene e paraste di facciata, tanto da diventare l'elemento di testata rispetto alla serialità delle campate successive, l'ultima campata termina con un taglio netto, restituendo così al fabbricato nel suo complesso un aspetto incompleto.

Inoltre, osservando il ritmo degli shed (tre e due), alternati a coperture piane, sembrerebbe che l'impianto fosse predisposto per il completamento del corpo di fabbrica mediante la costruzione di altre due campate: una per il terzo shed e l'altra per la testata di chiusura.

Come nel caso della Biblioteca, il fronte su via Zara appoggia parzialmente su un piano seminterrato e si compone di una struttura di travi e pilastri in cemento armato con copertura a shed. Le facciate lungo via Zara e lungo il vicolo di accesso sono in buono stato di conservazione mentre le facciate sud ed est sono state sottoposte negli anni a molteplici modifiche che hanno snaturato la composizione originale.



3. Descrizione dell'intervento

Fermo restando la collocazione del Museo della Moto Frera nel padiglione oggetto di progettazione, si è dovuto tenere conto delle osservazioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese,

che ha mutato alcuni aspetti costruttivi e distributivi del progetto originale messo a bando di gara. L'eliminazione del passetto di collegamento tra la biblioteca il futuro Museo, nonché l'abolizione della struttura di copertura di fronte all'padiglione del Museo, hanno cambiato la distribuzione di tutto lo spazio aperto tra le costruzioni

Pertanto altro tema del progetto è quello di risolvere il problema di connessione tra gli edifici del complesso Frera, con attenzione agli ingressi, al parcheggio interrato e soprattutto alla piazza davanti al padiglione del Museo.

Partendo da questi elementi architettonici imprescindibili e dalle scelte impiantistiche, è stato redatto il progetto definitivo del complesso polifunzionale della Frera.



3.1. L'architettura e l'ambiente

Elemento guida di tutto il progetto è il rapporto tra architettura e ambiente realizzato attraverso il perseguimento della sostenibilità, pensata attraverso forme di interazione passive ed attive, ovvero attraverso criteri di bioedilizie e con una progettazione impiantistica attenta all'impatto ambientale.

Il progetto sarà sviluppato con l'obiettivo di ridurre il consumo energetico attraverso una buona progettazione passiva, l'utilizzo di fonti energetiche efficienti, materiali eco-compatibili e

un'adeguata fornitura di energia, in grado di attenuare i consumi energetici e di materiali rispetto ad un complesso edificato in modo tradizionale.

La sostenibilità ambientale è stata ricercata attraverso la scelta dell'orientamento e delle schermature degli edifici, attraverso lo sfruttamento dell'illuminazione naturale e dell'energia elettrica solare, ma anche attraverso la scelta di materiali naturali e riciclabili, usati in modo naturale.

3.2 La biblioteca/aule studio

Elemento quasi intoccabile per la sua funzionalità e capacità di aggregazione, viene rivista solo per l'esigenza organizzativa. L'area dedicata alla attuale sala conferenza, della quale era previsto un ampliamento a discapito della direzione, che verrà spostata all'interno dell'edificio Museo. La sala rimanendo nelle sue dimensioni verrà dedicata allo spazio biblioteca per bambini, mentre l'area destinata a questa attività verrà chiusa con una struttura in vetro per la creazione dell'archivio dei progetti dello studio Carlo Saporiti. Inoltre l'attuale bar ristoro verrà dislocato nell'attuale sala studio del piano terra, lasciando lo spazio ad uso della biblioteca.



Come indicato dal progetto, l'attuale Museo della Moto verrà trasferito per la creazione di nuove aule studio. Queste saranno ampliate con la realizzazione di un'altra campata collegata alla scala che avrà anche funzione di emergenza. In questo spazio al piano primo, oltre alla funzione di aule studio, alcuni spazi potranno essere isolati e potranno servire anche per altre attività. Al piano terra vi sarà il nuovo Ristoro dotato degli spazi richiesti per l'attività, ma non arredati.



3.3 La piazza e il giardino d'inverno

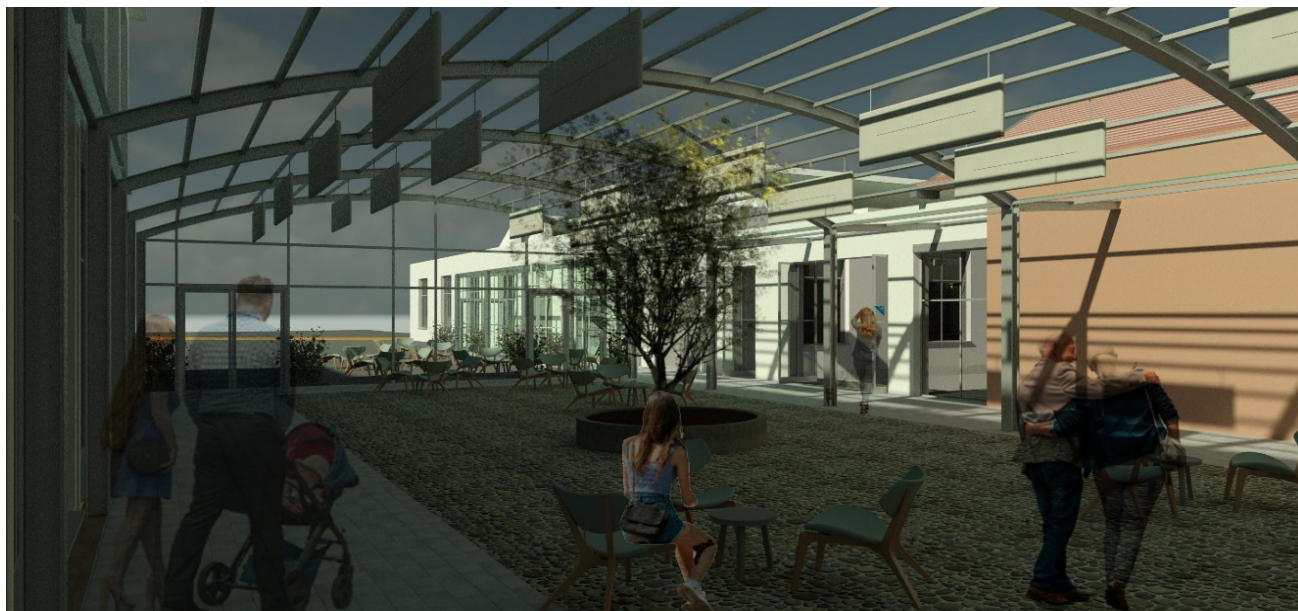
Il progetto prevede la realizzazione di una piazza che introduce ad un giardino d'inverno, elemento di unione delle diverse funzioni del complesso. La piazza, prevalentemente pedonale, attrezzata con sedute e spazi verdi, ha la possibilità di essere usata per eventi e comunque

La struttura in vetro e ferro che andrà a coprire la corte, avrà diverse funzioni. La principale sarà quella di collegamento tra biblioteca/aule studio, museo/sala convegni, ristoro e scala di collegamento con il garage interrato. Sarà anche il portone d'ingresso per chi arriva

dall'ingresso pedonale di via Zara e sarà luogo di incontro con tavoli per il ristoro e di servizio alla biblioteca e alle aule studio.



Nel fabbricato Museo sarà realizzata la struttura prevista dal progetto di massima. All'interno non verrà realizzato il soppalco per le aule studio, ma lo spazio lasciato a tutta altezza sarà dedicato al Museo della Moto Frera e alla sala convegni/studio.



Sempre come previsto, verrà realizzato un parcheggio interrato, mentre gli ambienti al piano terra su via Zara saranno dedicati a un'officina per la manutenzione dei mezzi, a deposito/magazzino e alle associazioni motociclistiche. La parte superiore del parcheggio è stata progettata per avere funzione principale di piazza, ma anche per l'organizzazione di eventi, soprattutto motociclistici.



3.4 Il museo e la sala convegni

Altra scelta progettuale è stata quella di eliminare il secondo livello all'interno dello stabilimento che avrebbe dovuto ospitare altre aule studio. La modifica apportata alla proposta dello studio di fattibilità ha permesso di dare maggior risalto all'esposizione delle moto.

Le moto esposte su una piattaforma circolare, così da rievocare una pista, ma soprattutto lo spazio liberato dal secondo livello, metterà in luce la struttura dello stabilimento che sarà lasciata, dopo un intervento di restauro, con la rifinitura originale. Oltre alle moto, biciclette e accessori della produzione Frera, nel percorso secondo il progetto museografico troveranno spazio motociclette commercializzate da altri marchi, altrettanto importanti e rappresentativi della storia motociclistica italiana.

Le coperture verranno tutte revisionate e ove necessario ripristinate mentre i vetri degli shed saranno sostituiti con infisso tipo ferro-finestra con caratteristiche termiche richieste per la riduzione del consumo energetico. Stesso principio di intervento sarà usato per tutti gli altri infissi dell'edificio, sempre ridisegnando lo stile di fabbricazione. A questi ambienti si potrà accedere da un unico ingresso posizionato all'interno del giardino d'inverno. Tutti i lavori di



tinteggiatura saranno eseguiti con previa indagine stratigrafica per definire il colore. Al piano lungo via Zara, la parte in prossimità dell'ingresso dei veicoli sarà destinata al deposito e all'officina (dotata di montacarichi), mentre il restante spazio ristrutturato verrà data in gestione alle associazioni motociclistiche, anche questi spazi non saranno allestiti.

3.5. Gli accessi al parcheggio

La necessità di rivedere il sistema degli accessi emerge in considerazione al fatto che oggi la gran parte dei fruitori del centro arriva dal parcheggio posto attualmente nell'area antistante il padiglione del futuro museo e la biblioteca.

Lo studio dell'accessibilità ha preso in esame tutti gli aspetti creando quattro possibilità di raggiungimento del complesso. Si potrà entrare nel parcheggio interrato dall'attuale ingresso, e con il corposcale/ascensori arrivare all'interno del giardino d'inverno o sempre

dal citato ingresso si potrà lasciare la macchina nei parcheggi esterni ed accedere alla piazza stesso arrivo anche dalle gradinate. Queste rampe saranno caratterizzate da sedute che potranno essere usate per la proiezione di filmati. Infine l'attuale ingresso già esistente su via Zara avrà un portale d'ingresso che introdurrà direttamente nella parte coperta.

Il progetto del garage prevede n° 54 posti auto al piano seminterrato con zone di servizio e n° 32 a raso nello spazio d'ingresso esterno, per un totale di n° 86 posti auto.



4. Il progetto in numeri

L'intervento può così essere riepilogato:

Nuovo Museo	820,00 mq.
Sala convegni	280,00 mq
Magazzino e spogliatoi	120,00 mq.
Aule studio	530,00 mq.
Ristorante	250,00 mq.
Archivio Saporiti	80,00 mq
Biblioteca spazio bambini	80,00 mq
Giardino d'inverno	470,00 mq
Piazza	1500,00 mq
Parcheggio seminterrato	1450,00 mq
Officina / deposito e impianti	170,00 mq
Associazioni motociclisti	280,00 mq
Sistemazione esterna	1100,00 mq.