

Arezzo, li 24 marzo 2022 prot.n.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

L’edificio in questione fa parte del complesso storico architettonico della Villa Albergotti di Mugliano e la parte interessata dall’intervento, ovvero il lungo corpo di fabbrica ortogonale alla villa è un lascito del 1925 che fu fatto dal Cav. Ninci alla Fraternita dei Laici per la creazione di un orfanotrofio.

E’ del 1958 la creazione dell’orfanotrofio, in esecuzione alle disposizioni testamentarie del Cav. Ninci, intitolato appunto a “Ubaldo e Lya Ninci” che ha operato fino al 1968 ospitando bambini di ambo i sessi, orfani di entrambi i genitori e residenti nei comuni di Civitella, Arezzo e Monte San Savino.

Successivamente l’immobile è stato utilizzato per importanti finalità sociali e dal 1982, a seguito di un accordo tra la Fraternita, il Comune di Arezzo e la Asl è stato ristrutturato per essere destinato a residenza per anziani non autosufficienti.

Al momento attuale è libero e non utilizzato.

I Fabbricati che devono essere inseriti all’interno del progetto di recupero sono quelli che vengono individuati nel documento indicato con la lettera a).

Tutto il complesso è circondato da un’ampia area a verde che dovrà essere inclusa nella proposta progettuale.

L’edificio principale, estremamente ordinario dal punto di vista architettonico ha subito un’aggiunta durante l’ultima ristrutturazione risalente agli anni ottanta dal lato di ingresso, sotto forma di un corpo di distribuzione (scale, corridoi, ascensori) fortemente caratterizzante. E’ formato da una facciata in cemento armato a vista e vetro che copre totalmente la struttura originaria.

Quest’ultima è in muratura portante mista, con setti murari molto ampi anche se dotati di numerose aperture e solai in laterocemento con copertura a falde e manto in tegole, mentre la parte aggiunta, lato parcheggio e in cemento armato e laterocemento con copertura piana.

Dato che l’intero edificio è inutilizzato da molti anni, lo stato manutentivo è carente e anche gli impianti sono da revisionare/sostituire completamente. Per fare un esempio, l’impianto di riscaldamento è strutturato con grandi caldaie a basamento, posizionate nel locale tecnico sul retro del complesso e sono alimentate a gasolio. Quindi si comprende benissimo la necessità di effettuare un efficientamento complessivo per migliorare le prestazioni energetiche, in maniera che i costi di gestione siano sostenibili anche in futuro.

Dal punto di vista della vulnerabilità sismica sarà necessario affrontare anche questo insieme di opere dato che si parla di struttura per anziani.

L’idea del Magistrato della Fraternita è di ottenere una ristrutturazione complessiva del fabbricato e dell’annesso (limonaia) che sia funzionale al servizio, che sia tecnologicamente avanzata e allo stesso tempo attenta all’aspetto ambientale. L’ospite della struttura dovrà poter godere di servizi adeguati e avanzati. Gli spazi esterni dovranno essere elemento integrante del progetto.

A tal fine la Fraternita dei Laici fornirà ai richiedenti le planimetrie e gli elaborati di cui ha disponibilità al fine di procedere a fornire un progetto in linea con le aspettative dell’Ente.

 Il Direttore dell’Ente

 Dott. Alfredo Provenza