

COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI

Provincia di Bologna

Piazza Marconi, 1 - CAP 40035
Tel. 0534 / 91018 Fax 0534 / 91268

C.F. 80014510376

P.IVA 00702191206

Settore Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio

CONCORSO DI PROGETTAZIONE IN DUE GRADI AI SENSI DELL'ARTICOLO 6-QUATER, COMMA 10, DEL DECRETO LEGGE 20 GIUGNO 2017, N. 91, CONVERTITO IN LEGGE 3 AGOSTO 2017 N. 123, INSERITO DALL'ARTICOLO 12, DEL DECRETO LEGGE 10 SETTEMBRE 2021 N.121, CONVERTITO IN LEGGE 9 NOVEMBRE 2021 N. 156.

LAVORI DI LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA, EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E RESTAURO PALAZZO "PEPOLI"

DOCUMENTO DI FATTIBILITA'

art. 23 comma 5 - D. LGS. 50/2016

Elaborato 1 - Allegato al Contratto di affidamento



Il R.U.P.

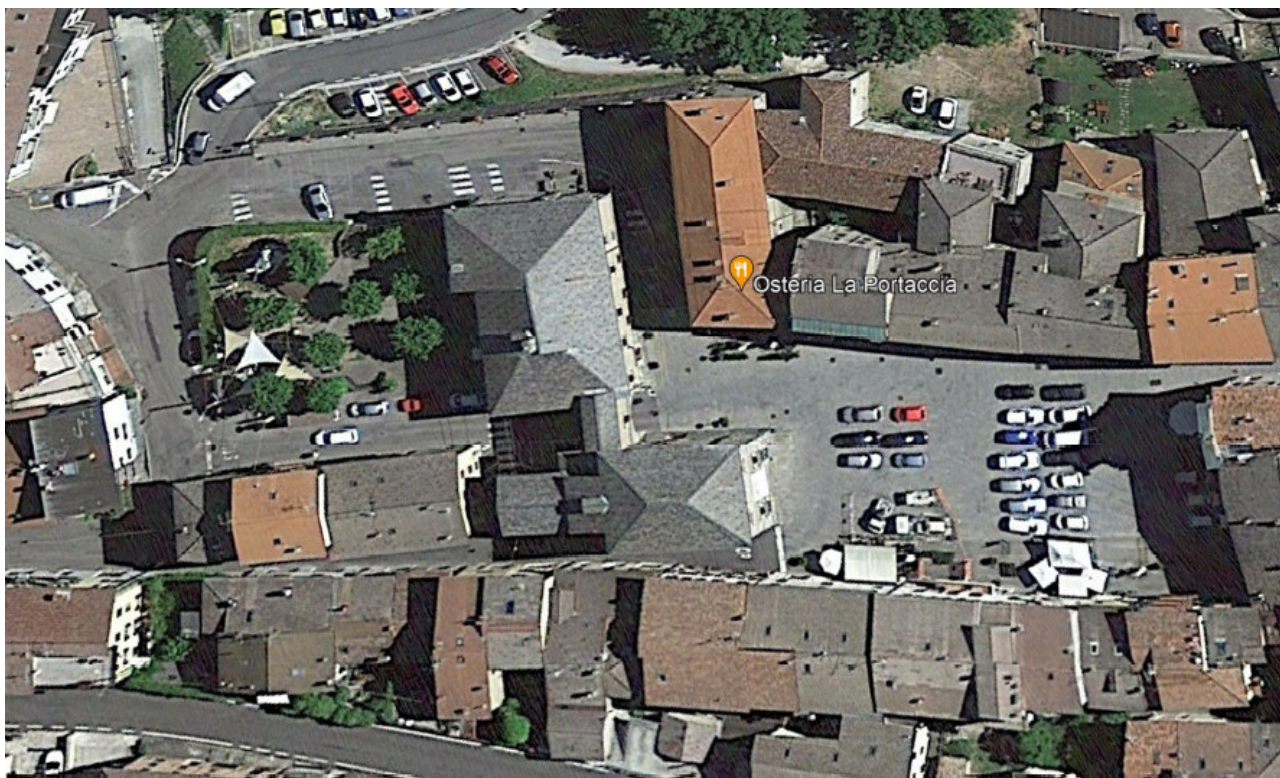
(Aldrovandi geom. Alessandro)

LOCALIZZAZIONE: Palazzo Pepoli sede del Municipio, piazza Marconi n. 1, di proprietà Comune di Castiglione dei Pepoli (BO).

DATI GENERALI

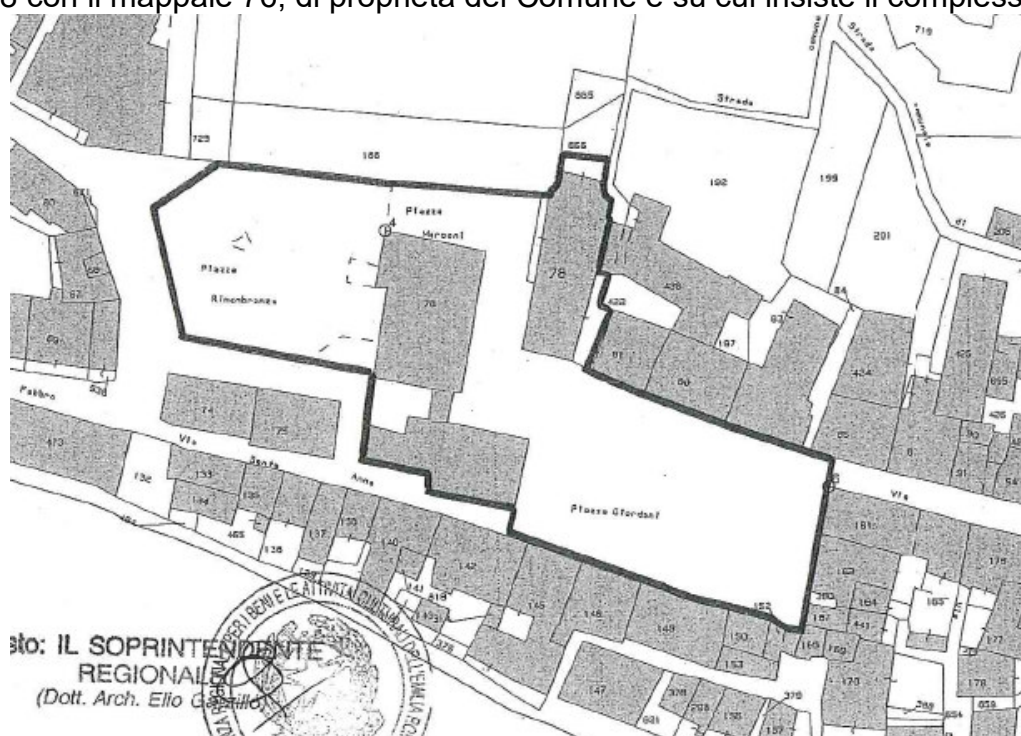
Inquadramento ambientale

Il "Palazzo Pepoli" oggetto dell'intervento è ubicato in piazza della Libertà, nel cuore del centro storico di Castiglione dei Pepoli e risulta vincolato ai sensi dell'art. 2 e 13 dell'ex D. L.g.vo 490/1999, con decreto della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio dell'Emilia – Bologna, in data 29/08/2003 notificato in data 05/06/2004.



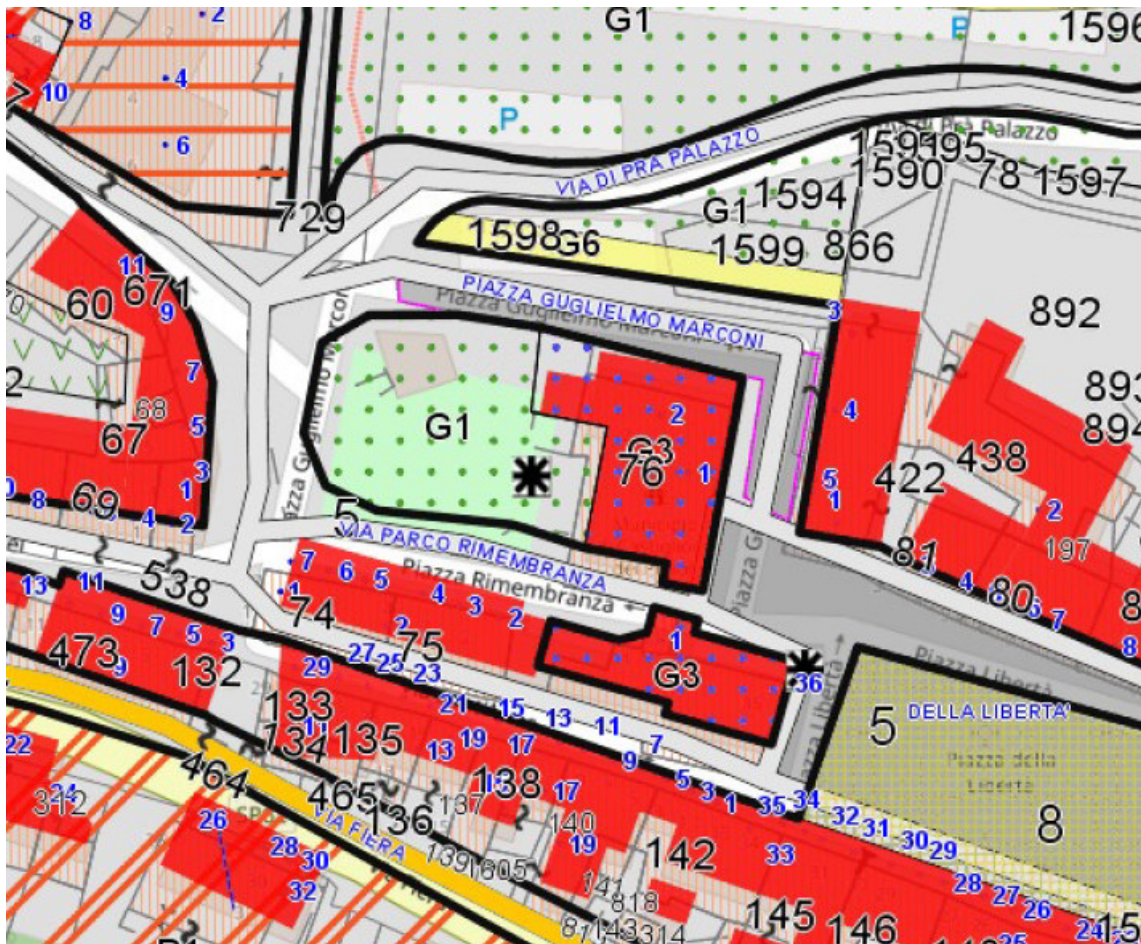
Dati catastali

Il terreno su cui è previsto l'intervento è distinto nel vigente catasto terreni e fabbricati al foglio 28 con il mappale 76, di proprietà del Comune e su cui insiste il complesso edilizio.



Destinazione urbanistica

Il fabbricato è classificato nell'attuale P.R.G. vigente come storico "categoria A1" (Comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici) ed è ubicato in "Zona **G.3 - Attrezzature d'interesse comune**, mentre la relativa corte di pertinenza (parco Rimembranze) è classificata **Zona G.1.verde pubblico** (definizione da norme tecniche di attuazione del P.R.G.).



Possibilità edificatoria

Interventi ammessi (definizione da norme tecniche di attuazione del P.R.G.): Restauro scientifico.

Modalità di attuazione: Intervento pubblico.

Vincoli

ai sensi dell'art. 2 e 13 dell'ex D. L.g.vo 490/1999, con decreto della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio dell'Emilia – Bologna, in data 29/08/2003 notificato in data 05/06/2004.

PREMESSE

Castiglione dei Pepoli è un comune italiano di circa 5.410 abitanti della provincia di Bologna, in Emilia Romagna. Il Capoluogo del Comune si è originato intorno al castello medievale con il nome di castiglione dei Gatti e sviluppato nei secoli successivi fino all'attuale consistenza e prendendo il nome della casata che lo ha governato per secoli.

Dalla relazione di analisi storica e dai sopralluoghi effettuati si è potuto desumere che

dall'impianto esistente al 1757, testimoniato dalla planimetria dell'Architetto Pietro Gaggi, oltre alla modifica di alcune parti dell'edificio, si sono aggiunti alcuni corpi di fabbrica costruiti ex novo; questi corpi aggiunti si ritiene comunque possano essere considerati ormai come storicizzati e quindi nella consistenza architettonica attuale del palazzo non esistono in realtà volumi che possano essere considerati come superfetazioni incongrue, mentre la distribuzione interna degli spazi, in alcuni ambienti visibilmente modificata con la costruzione di tramezzi murari, dovrà essere riportata all'impianto originario.

Dal confronto delle planimetrie dello stato di fatto attuale con le citate planimetrie storiche del 1757 (allegato 1), possiamo verificare che a quella data era ancora mancante la parte d'angolo a Nord-est del palazzo mentre tutta l'ala Nord-Ovest era alta solo due piani; non era ancora stata edificata la piccola torre sul lato Ovest a ridosso del muro della Cappella, cosicché non esisteva ai vari piani il collegamento tra gli ambienti della Torre e l'area della cappella. Da questo fatto nasce l'odierna difficoltà, riscontrata in fase di progetto, nello stabilire attraverso la scala esistente un collegamento tra i vari piani intermedi.

Il piano sottotetto del palazzo era adibito a granaio, mentre il progetto che lo stesso Architetto Gaggi proponeva di alzare la quota di imposta del coperto per poterlo rendere abitabile, intervento che è stato parzialmente effettuato sul lato a Nord, dove attualmente troviamo una quota del coperto pressoché identica alla adiacente, mentre dalla planimetria storica era evidenziato che questo corpo di fabbrica era alto un solo piano.

La struttura portante e di copertura originale del coperto, presumibilmente lignea, è stata demolita in massima parte e le poche strutture originali rimaste hanno perso la loro funzione statica; infatti la struttura portante della copertura attuale è stata realizzata in ferro con un solaio di copertura in travetti di cemento e laterizio. Le sole parti della struttura lignea rimaste sono spezzoni di capriate sulla stanza con volta e le catene delle vecchie capriate.

Dalla lettura storica e distributiva delle varie fasi della costruzione dell'edificio e dalle valutazioni sulla distribuzione d'uso di progetto si è arrivati a formulare le proposte progettuali di cui si allegano le planimetrie.

I percorsi distributivi e di collegamento dei vari ambienti dovranno prevedere l'inserimento di ascensori a seconda della soluzione che si vorrà adottare, ma che comunque permetteranno la fruizione di tutti i piani a tutti, comprese le persone a ridotta capacità motoria.

D'altro canto avendo il palazzo una funzione di edificio aperto al pubblico dovrà essere a tale uso adeguato, sia dal punto di vista normativo che dal punto di vista tecnologico, per rispondere alle moderne esigenze di sicurezza e igiene.

Oltre agli spazi ora utilizzati si ritiene interessante l'ipotesi di prevedere il recupero del secondo piano dell'edificio principale (o sottotetto), in quanto le altezze esistenti e la superficie del piano stesso permetteranno il recupero di un ampio spazio.

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Il presente Documento è finalizzato all'espletamento di un CONCORSO DI PROGETTAZIONE A PROCEDURA APERTA IN 2 FASI (ART. 154, COMMA 5 del D.LGS 50/2016) per "LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA, EFFICIENTAMENTO ENERGETICO RESTAURO PALAZZO PEPOLI".

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DA REALIZZARE ED IMPORTO MASSIMO DEI LAVORI

Con la presente progettazione si intendono realizzare lavori di messa in sicurezza, efficientamento energetico e restauro del fabbricato per un importo lavori stimato di € 1.000.000,00 come risulta dalla seguente tabella di ripartizione fra le categorie d'opera.

L'importo massimo dei lavori previsto nella proposta progettuale non dovrà essere comunque superiore ad €. 1.500.000,00.

CATEGORIE	ID. OPERE	
-----------	-----------	--

D'OPERA	Codice	Descrizione	importo Categorie (€)
EDILIZIA	E.22	<i>Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, oppure di particolare importanza</i>	350.000,00
STRUTTURE	S.03	<i>Strutture o parti di strutture in cemento armato - Verifiche strutturali relative - Ponteggi, centinature e strutture provvisorie di durata superiore a due anni.</i>	440.000,00
IMPIANTI	IA.01	<i>Impianti per l'approvvigionamento, la preparazione e la distribuzione di acqua nell'interno di edifici o per scopi industriali - Impianti sanitari - Impianti di fognatura domestica od industriale ed opere relative al trattamento delle acque di rifiuto - Reti di distribuzione di combustibili liquidi o gassosi - Impianti per la distribuzione dell'aria compressa del vuoto e di gas medicali - Impianti e reti antincendio</i>	85.000,00
IMPIANTI	IA.02	<i>Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico</i>	45.000,00
IMPIANTI	IA.03	<i>Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice</i>	80.000,00

SPESE AMMISSIBILI – RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO

Il costo complessivo di riferimento, categorie, identificazione dell'opera e relativi importi è stato determinato con riferimento al DM 17/06/2016 e all'importo risultante dall'allegato 2 - CALCOLI DEGLI IMPORTI PER L'ACQUISIZIONE DEI SERVIZI e dalla precedente tabella, pari a € 45.034,06, è stata applicata una riduzione del 20% in quanto i rilievi e relativi disegni e le indagini dello stato di fatto dell'edificio sono già disponibili in quanto oggetto di un precedente studio/progetto di restauro.

Per lo svolgimento delle attività in parola è previsto un premio di €. 36.300,00 (acquisizione della progettazione di fattibilità tecnica ed economica e definitiva dell'intervento con rilievi ed indagini) oltre contributi previdenziali ed IVA di legge, secondo il seguente quadro economico di spesa:

A) Servizi tecnici:		
1) Servizi per redazione di: Progetto di Fattibilità tecnica ed economica e definitivo, rilievi-indagini integrativi	€	36.300,00
2) Per commissione di gara	€	1.500,00
3) Per canone piattaforma telematica (esente IVA)	€	2.167,02
4) Per servizi assistenza RUP	€	500,00
Totale A	€	40.467,02
B) ONERI fiscali:		
1) Inarcassa 4% su A1	€	1.452,00
2) IVA(22%)di A1+A2+A4+B1 (€ 39.752,00)	€	8.745,44
3) 96rotondamento	€	13,87
Totale B	€	10.211,31
Totale FONDO assegnato(A+B)	€	50.678,33

FONTE DI FINANZIAMENTO

Il presente procedimento verrà finanziato con fondi di cui al D.C.P.M. del 17.12.2021 con il quale sono stati assegnati al Comune di Castiglione dei Pepoli, €. 5.067,83 per l'anno 2021 ed €. 45.610,50 per l'anno 2022, per totali €. 50.678,33 come "Ripartizione del Fondo per la progettazione territoriale".

AFFIDAMENTO DEL CONCORSO

Il CONCORSO DI PROGETTAZIONE, ai sensi dell'art. 145 comma 5 del D. Lgs50/2016, sarà in due fasi (progetto di fattibilità tecnica ed economica e progetto definitivo), con procedura APERTA, espletata sulla piattaforma telematica ASMECOMM secondo schemi di bando tipo (per i concorsi di progettazione e idee), pubblicati sul proprio sito istituzionale dall'Agenzia per la Coesione territoriale.

Il R.U.P.

Alessandro Aldrovandi