



ARKISTUDIO

SOCIETA' DI PROGETTAZIONE s.r.l.

VERCELLI - V.le Garibaldi, 15
tel.: 0161259088 - fax.: 0161602132
e-mail: arkistudio2000@libero.it
www.arkistudio.eu



Organizzazione del sistema di gestione secondo la norma ISO 9001:2008
certificato da Bureau Veritas num. 209888

AMMINISTRATORE E DIRETTORE TECNICO

TULLIO TOSELLI

ARCHITETTO
N. 72 ORDINE ARCHITETTI
DI VERCELLI

RECUPERO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'EX CINEMA PER LA NUOVA SEDE COMUNALE

NUMERO: 148

COMMITTENTE:

COMUNE DI SALUGGIA
piazza Municipio, 15 - 13040 Saluggia

FASE PROGETTUALE: **PROGETTO DEFINITIVO**

TIPOLOGIA: **EDILE**

ELABORATO:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAVOLA:

A1

SCALA:

N° EDIZIONE	REDAZIONE		VERIFICA		VALIDAZIONE		CONSEGNA
	DATA:	NOME:	DATA:	NOME:	DATA:	NOME:	DATA:
PRIMA EDIZIONE	13/07/2010	D.G.	13/07/2010	D.G.	13/07/2010	T.T.	LUGLIO 2010
SECONDA EDIZIONE							
TERZA EDIZIONE							
QUARTA EDIZIONE							
QUINTA EDIZIONE							

PATH:
148 - SALUGGIA EX CINEMA\3.ARCHIVIO VERIFICATO\3.4 PD\

FILE:
TESTAL.DWG
A1_Rel illustrativa.docx

LAYOUT:
A1

PATH:
148 - SALUGGIA EX CINEMA\5.DOCUMENTI IN USCITA\5.4 PD\PDF

FILE:
A1.pdf

INQUADRAMENTO STORICO

L'edificio oggetto dell'intervento di recupero e riqualificazione funzionale previsto dal progetto voluto dall'Amministrazione Comunale di Saluggia ed affidato ad Arkistudio è parte del complesso edilizio un tempo palazzo-castello dei conti Pastoris ed oggi sede del Municipio ed è comunemente conosciuto come ex cinema-teatro comunale.

Fu edificato nel 1929 in parte sul sedime di un preesistente fabbricato accessorio di minori dimensioni e di più ridotta altezza, forse destinato a ricovero dei carri e dei cavalli o più semplicemente tettoia a servizio del palazzo feudale Pastoris che venne acquistato nel 1856 dal Comune per farne la propria sede. La sua realizzazione fu motivata dalla volontà del Comune di trasferire in esso il teatro comunale che nel 1857 aveva trovato collocazione nel fabbricato conosciuto oggi come palazzo "Settia", posto sul lato opposto del cortile di accesso al palazzo comunale ed oggi sede della polizia municipale.

L'indicazione contenuta nel "Censimento dei teatri attivi fra gli anni 1868-1890" a pagina 198 del volume "Teatri storici luoghi dello spettacolo in Piemonte dalla corte settecentesca al decoro della città moderna" a cura di Franca Varallo ed edito da Paravia Scriptorium riportante "Saluggia teatro comunale 250 posti" è riferita alla presenza del teatro nella originaria sede nel palazzo Settia e non già al fabbricato del 1929 oggetto del presente progetto di rifunzionalizzazione.

Il fabbricato di forma rettangolare si affaccia a sud-est sull'attuale piazza del municipio, tale sua specifica collocazione ne ha motivato la disposizione progettuale degli interni con l'atrio di ingresso su tale fronte, ed attesta il contrapposto fronte sul fossato del palazzo; il fianco laterale di nord-est costituisce la quinta che con palazzo Settia realizza il nuovo cortile di accesso al palazzo municipale mentre sul contrapposto lato si addossa ad un fabbricato di civile abitazione.

Il Palazzo Pastoris fu presumibilmente costruito alla fine del XVII secolo e nel settecento, da quanto si desume dalla mappa catastale del concentrico di Saluggia databile al 1780 circa, era impreziosito da geometrici giardini attrezzati ai lati del viale che conduceva ad una corte rustica che precedeva il ponte sul fossato che dava accesso al palazzo. La corte era più ampia di quella attuale e la vista del palazzo non era ostacolata da corpi di fabbrica alti ed importanti come quelli attuali.

Fu a partire dal 1856, anno dell'acquisto del palazzo Pastoris da parte del Comune, che si è modificata la caratteristica dell'antica corte realizzando da prima l'ampliamento della manica sul fronte della Contrada del Vecchio Forno ora via don Cerruti per ricavarne il teatro comunale e poi nel 1929 l'ampliamento della manica a ponente per realizzare il nuovo cinema-teatro, oggetto della riqualificazione descritta con il presente progetto.

Anche i giardini sui due lati del viale subirono profonde trasformazioni fino ad essere completamente snaturati e per metà sostituiti da una piazza prima in terra battuta ed ora asfaltata e con parcheggi.

La realizzazione del nuovo cinema-teatro, nel 1929, fu improntata ad un modello di grande semplicità funzionale accompagnato ad alcuni apprezzabili elementi decorativi dell'atrio di ingresso costituiti dalle scale e dai relativi parapetti in ferro,

dalla porta di ingresso sulla piazza e dal disegno delle facciate.

A tali anni risale la riqualificazione delle facciate di palazzo Pastoris improntate ad una veste neorinascimentale (la data 1936 è graffita sotto lo sporto del lato occidentale) sul modello normativo della facciata principale già predisposto dalla Soprintendenza nel 1927.

Non vi è più traccia del torrione dell'antico fortilizio tardomedievale e cinquecentesco dei conti Mazzetti che fino all'acquisto da parte del comune di palazzo Pastoris compare nelle mappe catastali sul fronte della piazza in corrispondenza del punto del confine tra il fabbricato preesistente all'attuale ex cinema teatro ed il fabbricato interno all'insediamento dei Mazzetti.

IL RILIEVO ED ALCUNE PRIME CONSIDERAZIONI SUI CARATTERI ARCHITETTONICI DEL CORPO DI FABBRICA

Preliminarmente alla stesura del progetto preliminare è stato predisposto il rilievo dell'edificio.

Non si sono riscontrate porzioni di edificazione che possano essere fatte risalire alle costruzioni antecedenti alla data di edificazione dell'attuale fabbricato (1929) tranne il muro del fossato corrispondente al piede della testata di nord-ovest e, forse, parte del muro del cantinato corrispondente alla parete di sud-ovest confinante con una proprietà privata ed un tempo parte dell'insediamento dei conti Mazzetti.

Certamente non vi è corrispondenza tra il fabbricato oggetto di intervento ed il "teatro comunale da 250 posti" compreso nel "Censimento dei teatri attivi fra gli anni 1868-1890" inserito nel volume "Teatri storici" precedentemente richiamato.

La tecnica costruttiva riscontrata è propria degli anni '30: muratura piena portante perimetrale, solaio in cemento armato con un reticolo di travi ribassate poggianti oltre che sulle murature perimetrali su una fila di pilastri centrali a pianta quadrata in mattoni pieni, copertura costituita da una struttura portante in legno formata da capriate ravvicinate e correnti e da un manto di tegole marsigliesi.

La chiusura dall'interno della copertura è realizzata con una controsoffittatura in pannelli di gesso e travetti appesi alle capriate nel classico stile delle sale cinematografiche dell'epoca.

Da segnalare nel piano cantinato la presenza di vani e murature in corrispondenza del palco che testimoniano iniziali collocazioni di locali tecnici e per le apparecchiature del riscaldamento poi abbandonati a favore della più recente e sicura centrale termica posta sotto l'atrio di ingresso e dotata di un accesso dall'esterno tramite cavedio.

Da segnalare, inoltre, l'intervento che ha portato al tamponamento interno, con parete muraria intonacata, delle 4 ampie finestre del primo piano sul fronte nord lasciando in sede i serramenti con i vetri, le avvolgibili in metallo con maniglie e ferramenta di manovra (visibili da un'apertura praticata nel tamponamento); intervento risalente presumibilmente al periodo del dopoguerra (1950-60) e conseguente alla demolizione delle due balconate laterali ed alla riconfigurazione della galleria per rendere "più moderno" l'uso a sala cinematografica del fabbricato.

Sulla testata posta sul fossato, considerata impropriamente un retro, è stato

ricavato, in un periodo forse coincidente agli altri interventi di modificazione interna, un corpo a sbalzo, superfetazione sicuramente da eliminare, con la finalità di consentire una accessibilità retropalco.

Degna di segnalazione è, invece, la scala che sale dall'atrio di ingresso alla galleria con pavimentazione e parapetto in ferro in stile liberty e la porta di entrata dalla piazza anch'essa dell'epoca.

Al fabbricato, di semplice fattura e di pianta rettangolare irregolare, è stata giustapposta una facciata sulla piazza con frontone ed elementi decorativi in modo tale che essi potessero, nelle intenzioni, qualificare la sua funzione e la sua dignità di teatro comunale.

Cornici, lesene, zoccoli e frontone sono di semplice fattura in un tentativo di armonizzarsi con gli interventi in stile neorinascimentale che dal 1927 al 1936 vennero realizzati per riquadrare le facciate di palazzo Pastoris.

Per conseguire una scenica simmetria nelle aperture della facciata sulla piazza sono stati realizzati grandi riquadri per finestre, non tutte funzionali all'illuminazione dell'atrio scale interno. In particolare quelle al piano terra affiancate alla porta centrale di ingresso sono sovrapposte alle due rampe scale e pertanto sono internamente murate.

Medesimi elementi decorativi si riscontrano sulla facciata di nord-est che prospetta sulla corte interna. In questo caso, però, il risultato è più modesto. Inoltre, sono state ricavate, in epoca successiva alla costruzione, due porte che non trovano giustificazione nell'equilibrio della facciata ed è stato realizzato un brutto intonaco in cemento a spruzzo oggi in non buone condizioni di manutenzione.

CRITERI DI RECUPERO E DI VALORIZZAZIONE ARCHITETTONICA DEL FABBRICATO

Il progetto di recupero pone particolare attenzione alla caratterizzazione delle murature perimetrali, delle cornici poste sul fronte della piazza e sul fronte nord, delle scale che portano al loggione e dei serramenti, alla tipologia delle strutture delle fondazioni e delle murature del piano interrato nonché del loro stato di conservazione e di salubrità, alla tipologia e tecnica costruttiva del tetto a capriate ed infine all'eventuale presenza di fessurazioni, lesioni o cedimenti delle componenti strutturali dell'edificio.

La rigorosa conservazione dell'involucro edilizio e degli elementi costituenti l'atrio d'ingresso verrà perseguita con tecniche di recupero, risanamento e restauro che nello specifico potranno consentire di:

- a) risanare le murature degradate dall'umidità proveniente da fenomeni di risalita capillare o infiltrazione dal terreno attraverso la realizzazione di un vespaio areato sotto il piano di calpestio della parte del piano interrato destinato a servizi, di un cavedio a cielo libero sul lato nord-est dell'edificio e di un sistema di sbarramento nei confronti della risalita capillare dell'acqua;
- b) risanare le murature degradate dall'umidità proveniente da fenomeni di condensazione attraverso la realizzazione di un impianto di controllo dell'umidità e di ventilazione meccanica e l'eliminazione dei ponti termici

presenti nell'involucro edilizio con la realizzazione di un isolamento a cappotto interno;

- c) ripristinare gli intonaci e le cornici attraverso la stesura di uno strato di rasante del rivestimento murale, con applicazione di speciali strisce adesive laddove gli intonaci presentassero fenomeni di fessurazione;
- d) riqualificare il fronte sul fossato con l'eliminazione della superfetazione e la rasatura con intonaco di calce della parete di testa del fabbricato, il restauro tramite cuci-scuci della muratura del fossato;
- e) restaurare le scale, il parapetto in ferro e la porta di ingresso dell'atrio.

La valorizzazione dell'immobile come parte di un più articolato sistema insediativo con valenze storiche e testimoniali della stratificazione urbana e come memoria collettiva delle sue originarie funzioni di teatro, cinema e sala convegni sarà, però, resa possibile, oltre che con il restauro delle strutture esistenti, principalmente attraverso un progetto di rifunzionalizzazione interna e di riqualificazione delle aree degli antichi giardini.

Il recupero del patrimonio immobiliare pubblico è indissolubilmente legato alla sua utilizzazione perché attraverso di essa si può evitare il suo progressivo degrado, si può mantenere la memoria collettiva del sito e dare un senso all'impegno delle risorse pubbliche necessarie al suo mantenimento.

Il fabbricato è da anni in disuso in quanto la funzione di sala cinematografica non può più essere esercitata a causa dell'inadeguatezza delle sue componenti impiantistiche e per l'impossibilità di trovare da parte del Comune giustificazioni economico-gestionali al mantenimento delle sue funzioni. Medesime considerazioni possono essere sostenute in relazione alla funzione di sala teatrale.

La strada intrapresa con la predisposizione del presente progetto rappresenta una positiva soluzione allo stato di abbandono del fabbricato. Esso potrà ritornare ad essere parte del complesso dei servizi municipali, sfruttando la sua posizione di diretto affaccio sulla piazza potrà costituire il punto di contatto tra i servizi municipali ed i cittadini, la nuova sala del consiglio comunale in esso sarà insediata potrà svolgere anche quelle funzioni di sala conferenze e sala per iniziative collettive di interesse generale che, per alcuni versi, svolgeva l'originaria sala cinematografica-teatro.

In particolare la nuova sala consiglieri manterrà nella collocazione e nella conformazione spaziale il ricordo dell'originaria sala riproponendo attorno al suo volume a doppia altezza il proscenio caratterizzato dagli scranni dei consiglieri, la sala per il pubblico, le balconate laterali e la galleria.

In merito ai nuovi inserimenti interni si propone di intervenire con tecniche di costruzione prevalentemente "a secco", leggere e reversibili ma nello stesso tempo ricche di contenuti tecnologici e curate nella scelta dei materiali.

I nuovi elementi di sistema racchiusi nel grande volume della ex sala cinematografica saranno formalmente leggibili e potranno garantire flessibilità nell'utilizzazione dei nuovi spazi che verranno creati.

Tale impostazione consente di prevedere una riduzione dei tempi di realizzazione degli interventi con conseguente riduzione dell'impatto del cantiere sull'ambiente urbano, con relativi minori costi sociali, ed un elevato grado di

reimpiego dei materiali utilizzati.

L'occasione determinata dalla progettazione degli interventi di recupero dell'ex cinema-teatro offre, inoltre, l'opportunità di riconsiderare la configurazione della parte di piazza corrispondente al luogo ove sorgevano nel '700 i giardini che accompagnavano l'ingresso al palazzo dei conti Pastoris.

Si propone di recuperare alla originaria destinazione di giardino una porzione di parcheggio parallela al viale che conduce al palazzo larga circa 5 metri e di riqualificare l'area antistante il fronte dell'ex cinema con l'obiettivo da un lato di segnalare la nuova e più importante funzione pubblica assunta dall'edificio e dall'altro di creare condizioni di migliore e più idonea sua accessibilità.

Il progetto propone di creare due piani generati da scalini, fioriere e rampe per superare il dislivello tra la piazza e l'atrio di ingresso e di attrezzarli con sedute e nuove lampade a stelo.

Verrebbe, così, superata l'impropria configurazione a quarto di cerchio dell'attuale pavimentazione pedonale senza perdere posti di parcheggio auto.

SCELTE GENERALI DI PROGETTO

L'intervento proposto con il presente progetto si inserisce nel contesto del complesso del Municipio sia dal punto di vista funzionale che di quello storico-architettonico. Il trasferimento di alcune funzioni dal palazzo Pastoris al corpo edilizio dell'ex cinema costituisce un tassello di un più ampio programma di recupero e restauro del complesso architettonico avviato con l'intenzione di valorizzare, con specifico restauro, il piano nobile di palazzo Pastoris da destinare a funzioni di rappresentanza ed espositive, di recuperare il fabbricato dell'ex cinema-teatro oggi non più agibile, di rendere più funzionali, sicuri e meno costosi nella loro gestione gli uffici comunali oltre a garantire una migliore accessibilità ad essi da parte dei cittadini.

La collocazione dell'ingresso sulla piazza può consentire una più diretta e facile accessibilità agli uffici comunali ed in particolare offrire un accesso allo sportello unico ed ai servizi finanziari di tipo "frontale" senza necessità di accedere a corridoi ed uffici riservati al personale comunale.

Al piano terra oltre allo sportello unico verrà posizionata la nuova Sala Consigliare con accesso esterno sul lato di nord-est ed accesso interno da hall collegata agli uffici.

La nuova Sala Consigliare, oltre alle presenze connesse alla propria funzione, avrà una capienza di pubblico dimensionata in circa 70 persone e potrà ospitare conferenze e convegni. La sua collocazione al piano terra ed il suo accesso diretto dall'esterno la rendono fruibile assai più di quella attuale.

La sala potrà essere dotata di un locale tecnico di regia e le riprese delle sedute del Consiglio comunale o dei convegni potranno essere trasmesse in diretta su maxi schermi posizionati sul fronte della piazza.

Il fronte sulla piazza potrà diventare così lo strumento di esternalizzazione delle iniziative del comune, delle informazioni utili per i cittadini, della trasmissione in diretta di quanto "il palazzo" discute e decide.



Simulazione vista della sala consiliare



Simulazione vista della sala consiliare



Simulazione vista dalla zona balconata al primo piano

Al primo piano, oltre all'ufficio di ragioneria, si articoleranno attorno ad una unica hall, anche attrezzata come sala d'attesa, le funzioni di governo e di direzione del Comune: l'ufficio del sindaco, la sala della Giunta, l'ufficio del segretario comunale e l'ufficio di segreteria.

L'ARTICOLAZIONE FUNZIONALE DEGLI SPAZI

Preliminarmente si evidenzia come la proposta di utilizzare tecnologie costruttive "a secco" possa consentire di progettare spazi con buoni livelli di flessibilità in relazione ad usi promiscui o alla evoluzione o trasformazione delle funzioni in essi sviluppate. In più, può essere facilitata l'integrazione tra elementi separanti ed arredi o elementi di finitura con sistemi impiantistici.

Nel merito il progetto articola le funzioni aggregando quelle aventi relazioni con il pubblico al sistema delle scale poste sul fronte della piazza e quelle proprie di governo ed amministrazione del Comune, sala consigliare, segreteria e ufficio del Sindaco, nel volume a doppia altezza corrispondente alla sala del cinema-teatro.

Al piano terra la soluzione distributiva privilegia l'ingresso del pubblico dalla piazza, così come già avveniva quando la sala cinematografica e teatrale era funzionante, con lo sportello unico per il cittadino collocato nell'atrio di fronte all'ingresso. Saliti al primo piano si accede allo sportello dei servizi finanziari e di economato.

Gli uffici del piano terra e del primo piano sono illuminati naturalmente dalle aperture poste sul fronte nord-est del fabbricato e ad essi il personale comunale accede da disimpegni posti a fianco del vano ascensore.

La parte di fabbricato corrispondente a quasi tutta l'ex sala cinematografica ospiterà, invece, al piano terra la Sala Consigliare con la sala di regia ed un ufficio degli Amministratori mentre al primo piano si svilupperanno, attorno alla porzione di sala consigliare a doppia altezza, i servizi di segreteria, l'ufficio del segretario comunale e l'ufficio del Sindaco riproducendo le due balconate laterali corrispondenti a quelle che probabilmente erano presenti nella realizzazione del cinema-teatro del 1929.

L'accesso al primo piano ed al piano interrato avverrà tramite le scale poste nell'atrio e tramite ascensore che consente anche di superare il lieve dislivello esistente tra l'atrio di ingresso ed il piano dell'ex sala cinematografica. L'accesso agli uffici sarà riservato al personale del Comune ed agli Amministratori che potranno anche fruire di aperture dell'ascensore riservate e contrapposte a quelle che si aprono sull'atrio.

Il piano interrato, oltre ad accogliere i servizi igienici, verrà adibito a locali tecnici e depositi.

L'impostazione distributiva e funzionale degli spazi avanzata con il progetto definitivo verrà assunta in fase di elaborazione del progetto esecutivo per gli ulteriori approfondimenti tecnici e per le verifiche con l'Amministrazione committente.

La superficie netta complessiva disponibile a seguito dell'intervento di recupero è di mq. 570,37 così articolata per piani e per destinazioni d'uso dei locali:

PIANO CANTINATO			
Servizi igienici	mq.	19,00	
Disimpegno	mq.	37,28	
Locale tecnico (servizi)	mq.	17,03	
Deposito	mq.	83,20	
Centrale termica	mq.	18,53	175,04
PIANO TERRA			
Atrio	mq.	36,10	
Ufficio/sportello unico	mq.	26,26	
Atrio aula consigliere	mq.	19,07	
Ripostiglio	mq.	1,32	
Sala Consiglio Comunale	mq.	107,07	
Locale tecnico/regia	mq.	4,60	
Ufficio	mq.	18,22	212,64
PIANO PRIMO			
Atrio	mq.	30,39	
Disimpegno	mq.	38,00	
Ragioneria	mq.	29,95	
Servizi di segreteria	mq.	42,19	
Ufficio Segretario	mq.	15,79	
Ufficio Sindaco	mq.	26,37	182,69
Superficie totale		570,37	570,37

PRESTAZIONI D'USO

Il progetto affronta e risolve problematiche connesse con l'utilizzazione pubblica dei locali, con la ricerca del miglior confort ambientale, con il rispetto delle normative igienico edilizie, della sicurezza, dell'accessibilità e con l'integrazione dei servizi insediati con il complesso sistema dei servizi municipali allocati anche negli edifici vicini.

In merito alle questioni legate all'usabilità, al confort ambientale ed al rispetto delle norme igieniche il progetto prende in considerazione:

- L'illuminazione naturale dei locali destinati a uffici con presenza permanente di lavoratori, così come previsto dalla norma UNI 12464-1 e delle Linee Guida per i locali ed ambienti di lavoro della Regione Piemonte-2006. Tale prestazione sarà favorita dalla proposta di attestare gli uffici al fronte nord-est e nord-ovest.
- L'aereazione dei locali tramite ventilazione naturale diretta con superficie aerante pari ad 1/8 della superficie di pavimento nelle sale e negli uffici. La proposta progettuale prevede, inoltre, un impianto di climatizzazione tutt'aria per i locali al piano terra e per quelli al primo piano ed una ventilazione meccanica nei wc e negli anti wc.
- Il clima acustico interno garantito, da un lato, tramite l'isolamento degli elementi di separazione tra locali diversi secondo la norma DIN 4109 e dall'altro tramite interventi di fono assorbimento per la riduzione della riverberazione

sonora. In particolare sarà eseguito un accurato trattamento acustico della sala del Consiglio Comunale.

- d) La disponibilità di servizi igienici separati per sesso a disposizione dei lavoratori presenti.

Nell'elaborazione della progettazione del Progetto Definitivo si è fatto riferimento:

- D.L.gs 626/94 art. 30: i luoghi di lavoro devono essere strutturati tenendo conto, se del caso, di eventuali portatori di handicap; l'obbligo vige in particolare per le porte, le vie di circolazione, le scale, le docce, i gabinetti ed i posti di lavoro utilizzati o occupati direttamente da lavoratori portatori di handicap
- i requisiti edilizi richiesti per favorire la mobilità dei lavoratori con difficoltà motorie sono quelli riportati nella legge sul superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati (L.13 del 9 gennaio 1989 e Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici N. 236 del 14 giugno 1989), in particolare, per gli edifici aperti al pubblico deve essere garantito il requisito dell'accessibilità.

Pertanto:

- a) L'accesso al piano terreno avviene dalla piazza pubblica antistante; una rampa con inclinazione dell'6,7% e larghezza 2m e due scala di tre gradini l'una permettono il superamento di un dislivello di 35cm. Le soglie delle porte esterne sono previste di altezza non superiore a 2.5cm.
- b) Tutti i piani dell'edificio, compreso il piano interrato destinato a depositi e servizi igienici, sono raggiungibili tramite piattaforma elevatrice.
- c) L'impianto previsto è del tipo oleodinamico a basso consumo di energia, caratterizzato da cabina delle dimensioni di cm. 80 x 120, porte automatiche con luce netta di passaggio pari a cm. 80, pulsante salita e discesa uomo presente, pulsante di stop/allarme e pulsante di chiamata al piano con scritte in Braille posti ad una altezza da terra di cm. 110, segnalazione luminosa di occupato a uomo presente, nella cabina è installato il combinatore telefonico a viva voce collegato a linea telefonica dedicata, la piattaforma di sbarco ad ogni piano ha una profondità minima di cm. 150.
- d) Tutte le postazioni di lavoro sono accessibili ai portatori di handicap: corridoi di larghezza minima superiore a 1,50m per consentire il passaggio e l'inversione di marcia di una sedia a rotelle, pavimenti complanari senza dislivelli, porte con luce libera 80-120cm.
- e) Un servizio igienico è accessibile ai portatori di handicap: accostamento laterale wc, accostamento frontale lavabo, porta con apertura verso l'esterno, corrimano e campanello di emergenza, erogazione acqua calda con miscelatori termostatici.
- f) I locali aperti al pubblico sono accessibili ai portatori di handicap: corridoi di larghezza minima superiore a 1,50m per consentire il passaggio e l'inversione di marcia di una sedia a rotelle, pavimenti complanari senza dislivelli, porte con luce libera di 120cm, porzione di sportello con piano di utilizzo a 90cm.
- g) I parapetti di finestre, scale e balconate interne sono alti 105cm e realizzati con elementi opachi o vetriati.

Gli interventi finalizzati a garantire la sicurezza delle persone e delle cose in

situazioni di emergenza rispetteranno le specifiche disposizioni previste dal quadro normativo in vigore.

Il fabbricato garantirà strutture con resistenza RE 60, arredi e finiture in classe 0 ed in classe 1. Ai piani saranno, inoltre, impiegati estintori portatili del tipo a polvere che saranno disposti in prossimità delle uscite e dei percorsi di esodo, in posizione visibile e facilmente accessibile.

L'edificio sarà dotato di telecamere di videosorveglianza e di sensori di segnalazione delle infrazioni.

L'edificio sarà, infine, dotato delle canalizzazioni necessarie per la trasmissione dati audio-video al fine di mettere in rete i nuovi uffici con gli uffici comunali ubicati nel palazzo Pastoris e con quelli nel centro Settia.

LA VALUTAZIONE DEI COSTI

Il progetto definitivo ha preso in considerazione gli interventi di restauro e rifunzionalizzazione dell'ex cinema/teatro con un computo metrico estimativo che verrà posto a base della successiva fase di progettazione esecutiva necessaria per pervenire all'appalto delle opere.

Si riporta qui di seguito il piano finanziario del progetto con l'articolazione delle singole fasi di lavorazioni e dei relativi oneri connessi.

OPERE EDILI	
Scavi e reinterri	18 226,54
Demolizioni e rimozioni	57 151,42
Interventi strutturali	149 857,94
Ripristini, integrazioni e restauri	13 379,00
Murature e tramezzature interne	97 692,23
Coibentazioni e controsoffitti coibentati	31 502,91
Impermeabilizzazioni	5 916,60
Copertura, lattonerie, terrazzo	19 741,45
Controsoffitti	9 244,95
Intonaci, rappezzi e trattamenti umidità	20 473,33
Vespai, massetti, sottofondi e pavimenti in cls	22 046,80
Pavimenti e rivestimenti	79 668,48
Serramenti interni	14 635,00
Serramenti esterni	54 637,92
Opere da fabbro	19 378,35
Opere in pietra	10 860,69
Opere da decoratore	24 204,68
Arredi esterni	6 784,00
Sommano le opere edili	655 402,29
OPERE IMPIANTISTICHE	
Impianto idrico-sanitario	12 900,00
Impianto termico e condizionamento	143 000,00
Impianto elettrico e speciali	79 700,00
Impianto elevatore	19 800,00
Sommano le opere impiantistiche	255 400,00
TOTALE DELLE OPERE	910 802,29
Oneri della sicurezza	45 719,47
TOTALE DEI LAVORI ED ONERI SICUREZZA	956 521,76

TOTALE DEI LAVORI ED ONERI SICUREZZA	956 521,76
Somme a disposizione dell'Amministrazione	
- per I.V.A. 10% sui lavori	95 652,18
- per indagini e prove	3 000,00
- per spese tecniche e direzione dei lavori	73 460,00
- 2% su spese tecniche	1 469,20
- per spese di collaudo	5 000,00
- incentivi R.U.P. pari a 1%	9 565,22
- per I.V.A. 20%	16 585,84
- per imprevisti compreso I.V.A.	38 745,81
	243 478,24
TOTALE GENERALE	1 200 000,00

PRIME INDICAZIONI RELATIVE ALLA SICUREZZA

L'area di cantiere sarà delimitata da recinzione fissa e comprenderà parte della piazza del Municipio, l'area trapezoidale sul fronte nord-est e parte dell'area del fossato sul fronte nord-ovest.

Nell'area di cantiere sul fronte della piazza verrà posizionata una gru a torre con sbraccio massimo previsto di circa 27 m.

Per quanto riguarda i lavori da realizzare si prevede il montaggio su tutti i lati liberi del fabbricato di un ponteggio che servirà per realizzare i lavori in facciata, per poter eseguire il nuovo solaio intermedio e per il ripristino della copertura del fabbricato.

GLI ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO

Il presente progetto definitivo è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati testuali

- elab. A Relazione illustrativa
- elab. A1a Repertorio fotografico
- elab. A2 Relazione tecnica interventi strutturali
- elab. A3 Relazione tecnica impianto idrico-sanitario
- elab. A4 Relazione tecnica impianto termico
- elab. A5 Relazione tecnica ai sensi dell'art. 20 della legge 10/91
- elab. A6 Relazione tecnica impianto elettrico
- elab. A7 Stima opere relative alla sicurezza
- elab. M2 Disciplinare descrittivo e prestazionale
- elab. G Computo metrico estimativo

Elaborati grafici

Rilievo

- tav. P0 Evoluzione storica del sito
- tav. P1 Estratti catastali e da P.R.G., planimetria generale e allacciamenti reti
scala 1:200/1:1000

tav. P2	Piante piani terra, cantinato, galleria e copertura	scala 1:100
tav. P3	Prospetti e sezioni A-A' e B-B'	scala 1:100
<i>Edile</i>		
tav. P4	Interventi: piante piani cantinato, terra, primo e copertura	scala 1:100
tav. P5	Interventi: prospetti e sezioni A-A' e B-B'	scala 1:100
tav. P6	Piante piano terra, cantinato, primo e copertura	scala 1:100
tav. P7	Prospetti e sezioni A-A' e B-B'	scala 1:100
tav. P8	Caratteristiche igienico-strutturali dei locali adibiti ad attività lavorativa e superamento delle barriere architettoniche	scala 1:100
<i>Strutture</i>		
tav. P9	Interventi strutturali: sottofondazioni, muro contro terra, solai e vano ascensore	scala 1:100/50/25
<i>Impianti</i>		
tav. P10	Impianto idrico sanitario: rete raccolta e smaltimento acque nere e meteoriche rete di distribuzione acqua calda e fredda	scala 1:50/100
tav. P11	Impianto termico: piante piani cantinato, terra zona ingresso e sottotetto	scala 1:50
tav. P12	Impianto tutt'aria: piante piani cantinato, terra, primo e copertura, sezioni A-A' e B-B'	scala 1:100
tav. P13	Impianto elettrico - piano di installazione: quadri, interruttori, prese e corpi illuminanti	scala 1:100
tav. P14	Impianto elettrico - piano di installazione: impianti speciali	scala 1:100