



Provincia di Brescia
Città di Darfo Boario Terme

PALAZZO ZATTINI

Recupero edilizio e di rigenerazione
per un uso didattico e sociale

Studio di fattibilità tecnico-economica

INTERVENTI IN PROGETTO
QUADRO ECONOMICO
ALLEGATI GRAFICI

Data:
maggio 2021

Revisione: 01

Estensori:
Stefano Franco
Silvia Ghiringhelli

Validazione:
Stefano Franco

Il documento contiene lo Studio di fattibilità tecnico-economica del progetto di recupero edilizio e di rigenerazione per un uso didattico e sociale di Palazzo Zattini sito in Via Cimavilla, angolo Vicolo della Fonte in Darfo.

Incarico conferito a:



U.lab S.r.l.

info@u-lab.it | www.u-lab.it

Responsabile tecnico

Ing. Stefano Franco

Gruppo di lavoro

Arch. Silvia Ghiringhelli

Aspetti metodologici e coordinamento operativo

Dott. Alessia Garbi

Dott. Davide Grasso

Dott. Matteo Sburlino

Aspetti progettuali e elaborazioni grafiche

Indice

PREMESSA	3
Oggetto e scopo del lavoro	3
Contenuto del documento	3
Articolazione del documento	3
1. PALAZZO ZATTINI	4
1.1 INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE.....	4
Documentazione fotografica stato di fatto	5
1.2 STRATEGIE DI RIGENERAZIONE URBANA.....	8
2. INTERVENTI IN PROGETTO	9
2.1 PALAZZO ZATTINI: SISTEMA COORDINATO DI INTERVENTI	9
Intervento 1. Interventi edilizi	10
Intervento 2. Interventi esterni.....	10
2.2 QUADRO DI SINTESI DEI COSTI DEGLI INTERVENTI	11
3. QUADRO ECONOMICO DI PREVISIONE	12
3.1 COSTO COMPLESSIVO DELL'OPERA.....	12
3.2 RICHIESTA LINEA DI FINANZIAMENTO.....	13
3.3 INDICATORI FISICI DEL PROGETTO DI RIGENERAZIONE	14
ALLEGATI GRAFICI	15
Allegato 1 Inquadramento territoriale	15
Allegato 2 Inquadramento urbanistico	15
Allegato 3 Interventi in progetto	15
Allegato 4.1 Interventi in progetto – Palazzo Zattini (piano terra)	15
Allegato 4.2 Interventi in progetto – Palazzo Zattini (piano primo).....	15
Allegato 4.3 Interventi in progetto – Palazzo Zattini (piano secondo).....	15
Allegato 5 Interventi in progetto – Edifici corte interna	15

Premessa

Oggetto e scopo del lavoro

Lo studio di fattibilità tecnico-economica ha come oggetto Palazzo Zattini sito in Via Cimavilla, angolo Vicolo della Fonte in Darfo.

La proposta di rigenerazione urbana si incentra su interventi di recupero edilizio e rifunzionalizzazione, con finalità didattiche e sociali e di rivitalizzazione economica alla scale locale.

Il progetto si configura come un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi che includono il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto edilizio.

Il progetto prevede la riqualificazione del Palazzo e sue pertinenze.

Contenuto del documento

Lo studio di fattibilità tecnico-economica definisce le caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali, economico-finanziarie dei lavori da realizzare.

A partire dall'analisi dello stato di fatto, nelle sue componenti architettoniche, socio-economiche, funzionali, lo studio contiene l'analisi delle possibili alternative rispetto alla soluzione realizzativa individuata.

Articolazione del documento

Il documento si compone delle seguenti sezioni:

- **INQUADRAMENTO PROGETTUALE** | Inquadramento degli interventi, descrizione dello stato di fatto e sintesi degli obiettivi progettuali.
- **INTERVENTI IN PROGETTO** | Schede descrittive degli interventi in progetto e quadro dei costi delle opere.
- **QUADRO ECONOMICO DI PREVISIONE**
- **ALLEGATI GRAFICI** | Allegati grafici di progetto

1. Palazzo Zattini

1.1 INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE

Palazzo Zattini è ubicato in Via Cimavilla, angolo Vicolo della Fonte.

La costruzione di questo complesso risale alla metà del XIX secolo.

Il bene componente oggi suddiviso in aule, ha strutture portanti in muratura, internamente ed esternamente intonacate, copertura a padiglione con manto in coppi. Si notano elementi in pietra di Sarnico.

Del complesso fanno parte una palestra ad est, con struttura in c.a., esternamente rivestita in mattoncini di cotto con tetto a due falde, un corpo a sud, oggi inutilizzato perché fatiscente e con parti crollate e di un corpo a nord in cui trovano spazio servizi di supporto, con struttura portante in muratura, elementi decorativi in mattoncini di cotto e tetto a due falde.

Uso storico del complesso: l'edificio nord era una filanda; l'edificio principale era abitazione della Famiglia Zattini; anche l'edificio sud era una filanda.



Nel 1969 subì lavori di ristrutturazione per adeguarlo alle nuove funzioni scolastiche.



Corte Palazzo Zattini - *maggio 2021*



Dettagli Palazzo Zattini – facciata corte interna - *maggio 2021*



Accesso alla corte interna oggetto di intervento - *maggio 2021*



Corpo C (parte centrale palestra) - *maggio 2021*



Veduta generale corte interna (palestra e edicci laterali) - *maggio 2021*



Veduta generale della corte interna - *maggio 2021*



Deposito oggetto di intervento - *maggio 2021*



Edifici corte interna oggetto di intervento - *maggio 2021*

1.2 STRATEGIE DI RIGENERAZIONE URBANA

La valorizzazione del centro di Darfo attraverso progetti di rigenerazione su immobili di proprietà comunale è concepita non solo per determinare un impatto positivo sulla fruizione dei singoli beni, ma come volano per una più generale attivazione di energie socio-culturali della Città di Darfo.

In questo contesto si sviluppa il programma di interventi per Palazzo Zattini con finalità sociali e didattiche.

In questo spazio si pensa a un luogo della cultura, dell'insegnamento e della socialità importante per la Città: creare una realtà polifunzionale perché diventi un laboratorio di idee, centro di attrazione, confronto, socializzazione, capace di dare vita ad opportunità in ambito culturale e didattico/formativo.

Il ruolo urbano e territoriale di questo spazio per la didattica si amplierà e si diversificherà fino ad attrarre funzioni eterogenee e multidisciplinari, capaci di intercettare contemporaneamente diverse esigenze culturali, formative, artistiche esperienziali.

La partecipazione dei cittadini è un'altra caratteristica essenziale della politica di rigenerazione culturale che promuove la socializzazione e la condivisione di esperienze culturali collettive: il Palazzo potrà diventare il fulcro del processo rigenerativo sviluppato con la condivisione e l'adesione dell'intera comunità.

Il recupero degli spazi di Palazzo Zattini s'inserisce in un progetto più ampio di rigenerazione urbana e culturale del territorio che ha come oggetto anche il recupero e la rigenerazione edilizia del vicino ex Convento, già sede della biblioteca e del Conservatorio.

2. Interventi in progetto

2.1 PALAZZO ZATTINI: SISTEMA COORDINATO DI INTERVENTI

Il progetto sull'ex convento ha per oggetto il seguente sistema coordinato di interventi:

- Intervento 1 | INTERVENTI EDILIZI
- Intervento 2 | INTERVENTI ESTERNI

Nel seguito sono proposte schede descrittive degli interventi in progetto con definizione del quadro economico delle opere (costi parametrici)

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Intervento 1 | INTERVENTI EDILIZI

Intervento di ristrutturazione funzionale tipologica di tipo *medio*

Questo tipo di intervento appare necessario nell'ala nord del corpo a C di pertinenza di Palazzo Zattini (si veda grafo di progetto). Si propone un intervento di ristrutturazione "*media*", con l'obiettivo di risanare integralmente il manufatto edilizio: elementi orizzontali, elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (non strutturali) con la creazione di locali interni per servizi ed il rifacimento degli impianti. Si stima il costo delle opere per un intervento di ristrutturazione funzionale tipologica di tipo *medio* su edificio in contesto storico.

Intervento di ristrutturazione edilizia

Questo tipo di intervento è proposto in una porzione del corpo a C (sud) di pertinenza di Palazzo Zattini (si veda grafo di progetto)

Intervento di manutenzione straordinaria

Questo tipo di intervento è proposto nei 3 piani di Palazzo Zattini.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Intervento 2 | INTERVENTI ESTERNI

Gli interventi esterni agli edifici comprendono:

- Installazione scala di emergenza esterna ad uso di Palazzo Zattini (comprensiva di videosorveglianza accesso al palazzo).
- Installazione ascensore esterno ad uso di Palazzo Zattini.
- Sistemazione cortile d'accesso; l'intervento consta di:
 - Rifacimento pavimentazione area di accesso (in acciottolato o altro materiale coerente con il contesto storico di inserimento del palazzo);
 - Creazione di accesso fruibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
 - Sistemazione accesso verso l'area verde di pertinenza del Palazzo (scalinata in pietra)
 - Sistemazione facciate edifici

QUADRO ECONOMICO

OPERE IN PROGETTO	quantità		costo		Totale €
Intervento 1. Interventi edilizi					
1.1 Intervento di ristrutturazione funzionale tipologica di tipo medio (porzione sud – 2 livelli)	140	mq	900	€/mq	126.000 €
1.2 Interventi di ristrutturazione edilizia (porzione nord – 2 livelli)	160	mq	650	€/mq	104.000 €
1.3 Interventi conservativi/manutenzione straordinaria (3 livelli - piano terra, primo e secondo del palazzo)	1.500	mq	400 *	€/mq	600.000 €
* Valore medio (interventi diversificati per i 3 livelli del palazzo)					
Intervento 2. Interventi esterni					
2.1 Installazione sistema ascensore esterno - scala di emergenza esterna	1	cad			170.000 €
2.2 Sistemazione cortile d'accesso (pavimentazioni, accesso, facciata)	40	mq	a corpo		70.000 €
TOT.					1.070.000,00 €

2.2 QUADRO DI SINTESI DEI COSTI DEGLI INTERVENTI

INTERVENTI

PALAZZO ZATTINI		
Intervento 1 INTERVENTI EDILIZI		830.000 €
Intervento 2 INTERVENTI ESTERNI		240.000 €
TOTALE		1.070.000,00 €

3. Quadro economico di previsione

3.1 COSTO COMPLESSIVO DELL'OPERA

QUADRO ECONOMICO

A	LAVORI		
A1	Importo lavori (Totale lavori a misura e a corpo)		1.070.000,00 €
A2	Oneri per l'attuazione dei piani per la sicurezza (diretti e indiretti)	5%	53.500,00 €
	TOTALE LAVORI		1.123.500,00 €

B2	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
B1.1	Spese tecniche di progettazione (progettazione definitiva)		55.000,00 €
B1.2	Spese tecniche di progettazione (progettazione esecutiva)		40.000,00 €
B1.3	Spese tecniche per direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione		38.000,00 €
B1.4	Spese tecniche per collaudi		7.000,00 €
B1.5	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 113 D.Lgs. 50/2016	2%	22.470,00 €
B1.6	Rivalutazione prezzi/contenziosi	3%	33.705,00 €
B1.7	Spese per pubblicità e procedura di gara IVA compresa		2.000,00 €
B1.8	Imprevisti e arrotondamenti I.V.A. compresa		28.343,00 €
	TOTALE B1		226.518,00 €

B2	ALTRE SOMME A DISPOSIZIONE		
B2.1	IVA sull'importo dei lavori	10%	112.350,00 €
B2.2	Oneri previdenziali 4% su spese tecniche (B1.1)	4%	2.200,00 €
B2.3	IVA 22% spese tecniche e relativi oneri previdenziali (B1.1)	22%	12.584,00 €
B2.4	Oneri previdenziali 4% su spese tecniche (B1.2-3-4)	4%	3.400,00 €
B2.5	IVA 22% spese tecniche e relativi oneri previdenziali (B1.2-3-4)	22%	19.448,00 €
	TOTALE B2		149.982,00 €

TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (B1+B2)	376.500,00 €
--	---------------------

IMPORTO COMPLESSIVO dell'OPERA	1.500.000,00
---------------------------------------	---------------------

(*) Calcolo compenso professionale sulla base del D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013

	IMPORTO COMPLESSIVO dell'OPERA		1.500.000,00 €
	Spese tecniche di progettazione (progettazione definitiva)	69.784,00 €	70.000,00 €
	Spese tecniche di progettazione (progettazione esecutiva) + direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione + Collaudi	107.848,00 €	108.000,00 €
	Totale spese di progettazione	177.632,00 €	178.000,00 €

3.2 RICHIESTA LINEA DI FINANZIAMENTO

RICHIESTA LINEA DI FINANZIAMENTO

CUP J83D21000940006	
<i>INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO E DI RIGENERAZIONE PER UN USO DIDATTICO E SOCIALE DI PALAZZO ZATTINI E PERTINENZE</i>	
Importo richiesto	1.430.000 €
Importo richiesto per spese di progettazione	108.000 €

Finanziamento parziale	sì
Ente finanziatore	Comune di Darfo B.T.
Quota finanziata	70.000 €

Costo complessivo dell'intervento	1.500.000 €
di cui spese di progettazione	178.000 €

Piano dei costi			Totale 1.500.000 €
Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	
200.000 €	1.000.000 €	300.000 €	
Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026	
0 €	0 €	0 €	

3.3 INDICATORI FISICI DEL PROGETTO DI RIGENERAZIONE

RICHIESTA LINEA DI FINANZIAMENTO	
CUP J83D21000940006	
INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO E DI RIGENERAZIONE PER UN USO DIDATTICO E SOCIALE DI PALAZZO ZATTINI E PERTINENZE	
Superficie complessiva dell'intervento (in mq)	1.830 mq

Valore comprensivo delle SLP in progetto (edifici e aree esterne)

Allegati grafici

Allegato 1 | Inquadramento territoriale

Allegato 2 | Inquadramento urbanistico

Allegato 3 | Interventi in progetto

Allegato 4.1 | Interventi in progetto – Palazzo Zattini (piano terra)

Allegato 4.2 | Interventi in progetto – Palazzo Zattini (piano primo)

Allegato 4.3 | Interventi in progetto – Palazzo Zattini (piano secondo)

Allegato 5 | Interventi in progetto – Edifici corte interna