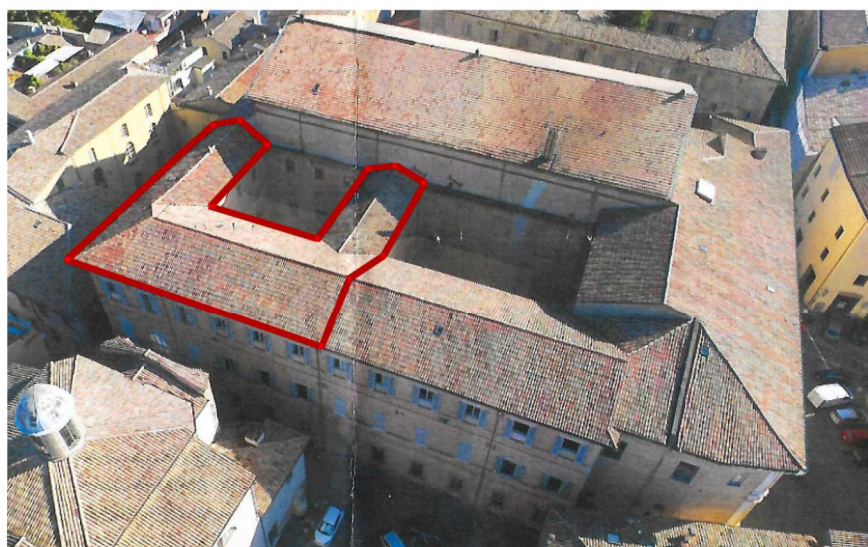




OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AD UNA PORZIONE DELLE COPERTURE DI PALAZZO OLIVIERI



Elaborato:

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Data: Maggio 2021

**Progettista Architettonico
e coordinamento Tecnico:**



ARCH. SERGIO D'ERRICO

**Coordinatore della Sicurezza in fase
di progettazione ed esecuzione:**



GEOM. PERUGINI ANDREA

Responsabile dei Lavori:



TEC.IND. POLVERARI LEONARDO

Collaboratore - Linea vita:



ING. ANDREA SBRISCIA

R.U.P. - Servizio nuove opere del Comune di Pesaro: ARCH. SEDANI SILVIA

Fonte del Finanziamento:

L.R. 41/2019 - annualità 2020

"Contributo alla Fondazione Rossini per interventi di restauro conservativo e messa a norma del Palazzo Olivieri di Pesaro - Spesa di investimento".

INDICE

1. Oggetto dell'intervento	2
2. Cenni storici e opere di ristrutturazione anni '90	2
3. Caratteristiche posizionali e destinazione urbanistica	3
4. Limiti dell'intervento, stato attuale e di progetto	4
5. Elenco degli interventi	7
6. Iter di approvazione dell'intervento	8
7. Fonte di finanziamento	9
8. Elenco elaborati tecnico amministrativi	9
9. Quadro economico	10

1. OGGETTO DELL'INTERVENTO

Il presente progetto riguarda le opere di Straordinaria Manutenzione, di tipo conservativo, ad una porzione delle coperture di Palazzo Olivieri, nel Centro Storico del Comune di Pesaro, piazza Olivieri 5, di proprietà della Fondazione Gioacchino Rossini, distinto al NCEU di Pesaro al F67/B Mapp.995.

Allo stato attuale, l'immobile oggetto d'intervento è sede della Fondazione Gioacchino Rossini, nonché sede del Conservatorio di Musica "G. Rossini", per Regio Decreto n. 1996 del 12.12.1940 (in allegato alla presente relazione), come descritto in dettaglio all'art.7. I lavori di Straordinaria Manutenzione descritti in oggetto, sono di competenza della Fondazione Rossini come descritto all'art.8 del R.D. n. 1996 del 12.12.1940.

L'edificio ha valenza storico monumentale, come di seguito descritto nel paragrafo "1. Cenni Storici", pertanto il presente progetto è sottoposto al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche.

Dall'accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Pesaro, sono emersi gli interventi edilizi già realizzati in passato, così come sotto descritto in elenco:

- Con riferimento al Parere della Soprintendenza Prot.4930 del 18/5/1989
Autorizzazione Edilizia n.476 del 29/06/1989
Autorizzazione Edilizia n.695 del 13/08/1990
Autorizzazione Edilizia n.447 del 18/06/1990
- Con riferimento al Parere della Soprintendenza 5715/1276 del 18/7/1990
Autorizzazione Edilizia n.670 del 22/11/1993

2. CENNI STORICI E OPERE DI RISTRUTTURAZIONE ANNI '90

Il palazzo, che accoglie il Conservatorio Statale di Musica Gioacchino Rossini è sede della Fondazione Rossini, fu edificato fra il 1746 e il 1750 su commissione dello studioso, archeologo e collezionista Annibale degli Abbatini Olivieri che affidò all'amico Giannandrea Lazzarini - architetto, pittore e teorico dell'arte - l'incarico di realizzare con la sua residenza, anche una biblioteca e un museo archeologico, successivamente donati alla città.

Negli anni ottanta dell'Ottocento, venne ristrutturato per accogliere il Liceo Musicale Rossini oggi Conservatorio. Nel 1892 venne inaugurata la sala da concerti, l'Auditorium Pedrotti, intitolata al primo direttore del Liceo.

La ristrutturazione determinò l'ampliamento della facciata con la creazione di un secondo ingresso e di una balconata centrale in pietra. Nel primo cortile interno venne collocata una statua in bronzo di Rossini, opera di Carlo Marochetti. Il palazzo fu affrescato da Lazzarini e dai suoi allievi. Sono presenti nell'edificio la 'Galleria Piccola' oggi più nota come 'Galleria degli uomini illustri' (1763) e la 'Sala dei Marmi' (1772). È inoltre presente all'interno dell'edificio il Tempio Rossiniano: una sala in cui sono conservati cimeli originali, lettere e autografi musicali, documenti e onorificenze del compositore pesarese.

Nel corso dei primi anni 90 del secolo scorso, facendo seguito a campagne di indagine promosse dal Ministero della Pubblica Istruzione, il palazzo è stato oggetto di interventi urgenti per il ripristino globale del fabbricato e l'adeguamento funzionale degli spazi interni, su progetto dell'ing. Silvio Albanesi. Tali opere, che determinarono la costruzione di un nuovo corpo scala, ascensore e servizi destinati alla fruibilità del teatro Pedrotti, interessarono anche la porzione di fabbricato e le coperture oggetto del presente intervento edilizio.

In particolare furono realizzati lavori di sostituzione delle orditure primarie e secondarie del tetto, introducendo nuove travi in legno lamellare adeguatamente dimensionate, in luogo di quelle preesistenti in legno massello, oltre al completamento dei solai inclinati con pianelle e massetto di cemento, per la posa del manto di copertura in coppi di laterizio.

Gli interventi compresero anche il consolidamento di alcune volte, degli orizzontamenti del palazzo, delle strutture murarie nonché restauri, ripristini e adeguamento degli impianti tecnici.

3. CARATTERISTICHE POSIZIONALI E DESTINAZIONE URBANISTICA

Palazzo Olivieri è situato nel cuore del Centro Storico di Pesaro ed è formalmente soggetto ai vincoli, tutele e norme del D. Leg.vo 42/2004. La destinazione d'uso dell'edificio è regolata dalle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente PRG della Città di Pesaro.

Il PRG vigente identifica l'area quale zona omogenea "A" e gli interventi consentiti sono quelli di "restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, secondo gli indici di tab.1 [...]". La destinazione d'uso prevista è "Si" Servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, come sotto meglio descritto in elenco:

- Sub-sistema L1;
- Schema Direttore 5 (Il Decumano),
- Tipologia d'intervento consentita: Restauro,
- Destinazione d'uso Si: Servizi per l'istruzione Superiore - Scuole non dell'obbligo.

Considerato che il fabbricato sorge su area sottoposta a vincolo archeologico, e preso atto che i lavori interessano soltanto la copertura e le parti sommitali del fabbricato, non si ritiene necessario richiedere il parere specifico da parte della Soprintendenza Archeologica delle Marche.

Per quanto invece riguarda il parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, rappresentata dall'Arch. Simona Guida, questo è stato espresso quale "favorevole" come risultante dal verbale della Conferenza di Servizi Decisoria indetta in forma simultanea ed in modalità telematica, in data 25/02/2021, con atto prot. n.13766 del 05/02/2021, rettificato con nota prot. n.20940 del 22/02/2021.

In data 03/03/2021 venne quindi rilasciato dal SUAP di Pesaro il Titolo Unico prot. n.25129 del 03/03/2021 con riferimento pratica SUAP 000019/2021.

Alla luce di quanto sopra elencato si ritiene l'intervento in oggetto conforme alle normative urbanistiche ed edilizie vigenti.

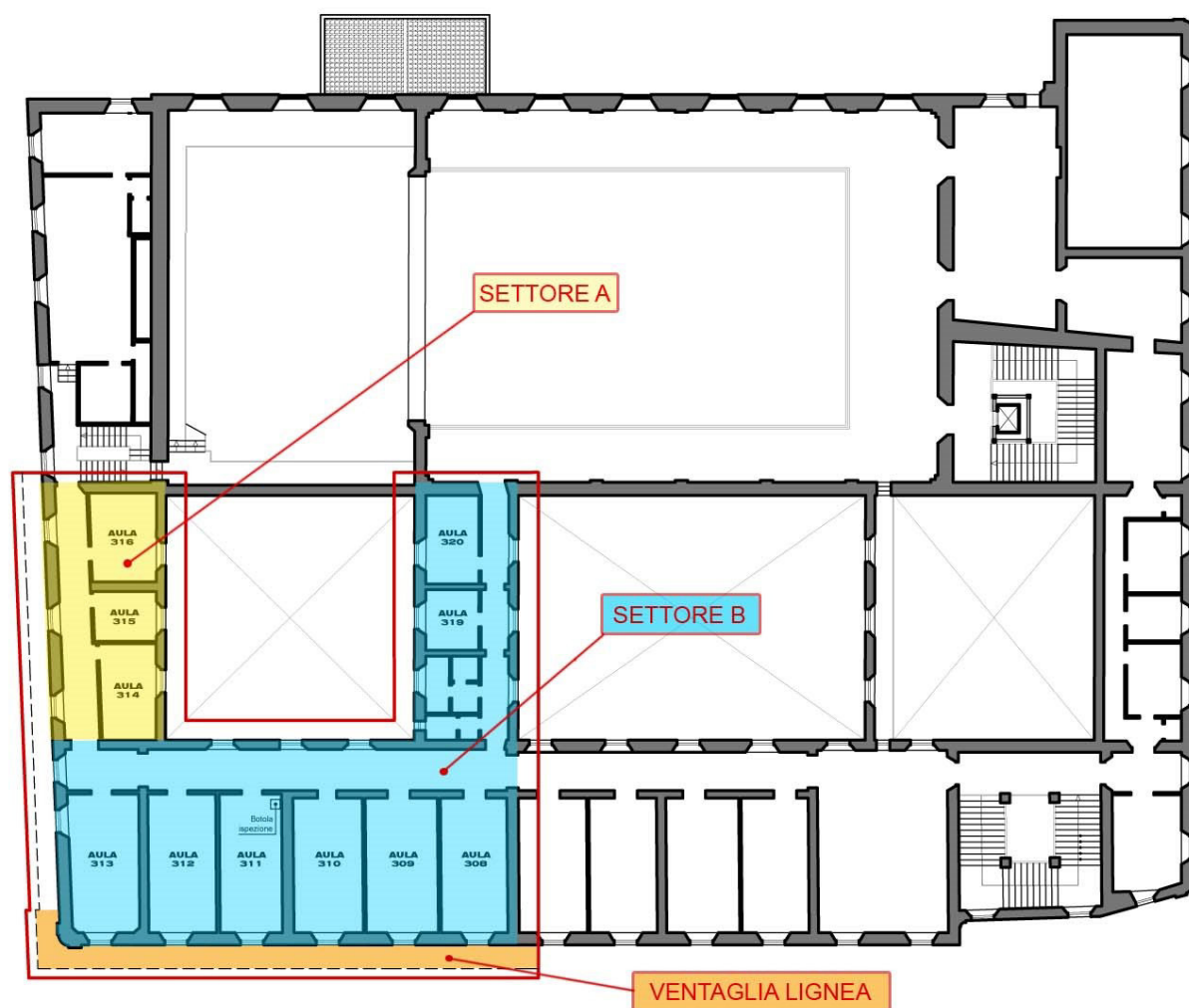
4. LIMITI DELL'INTERVENTO, STATO ATTUALE E DI PROGETTO

Il presente intervento si è reso urgente e necessario per la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal tetto che in taluni casi, percolano attraverso il manto di copertura in laterizio, deteriorando le strutture lignee della copertura e della camorcanna, gli intonaci della stessa, fino all'interno delle aule del Conservatorio.

I lavori descritti in oggetto, sono pertanto mirati alla realizzazione di una guaina di impermeabilizzazione e alla realizzazione di tutte le opere ad essa connesse, ed interessano il manto di copertura della porzione di fabbricato individuata fra via Zacconi e via Giordani, come rappresentato nell'immagine sotto riportata, per le parti che insistono sulle aule 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 319 E 320, nonché su un corpo di servizi igienici, utilizzati attualmente dal Conservatorio Statale di Musica Gioacchino Rossini.

Allo stato attuale gli spazi sottotetto soprastanti i controsoffitti delle aule, realizzati con incannucciato e intonaco e sovrastrutture lignee, non sono accessibili, ad eccezione del vano soprastante l'aula 311 in cui è presente una botola d'accesso, che consente il raggiungimento dell'unica apertura finestrata, la quale permette l'accesso al tetto per le manutenzioni, con l'ausilio della linea vita, già realizzata nel colmo del fabbricato così come rappresentato nella TAV.1.

Attraverso modeste aperture praticate nella camorcanna, al fine di introdurre una fotocamera, è stato possibile verificare visivamente, sommariamente, lo stato dei sottotetti, come riportato nella documentazione fotografica allegata, e restituire graficamente le sezioni AA,' BB' e CC', oltre alla pianta della copertura, così come rappresentati nell'elaborato grafico TAV.1.



PIANTA PIANO SECONDO

Dagli elaborati grafici, risulta evidente che l'intervento di sostituzione delle orditure lignee operato nei lavori diretti dall'ing. Albanesi negli anni '90 ha interessato la maggior parte dei tetti (settore B) ad esclusione del settore A, individuato nell'elaborato grafico sopra riportato; tale ala del fabbricato, diversamente dal resto dei solai di copertura, risulta, per quanto visibile dall'intradosso e dalla fotografia sotto riportata, priva di massetto cementizio all'estradosso e risulta anche quella maggiormente compromessa dalle infiltrazioni meteoriche.

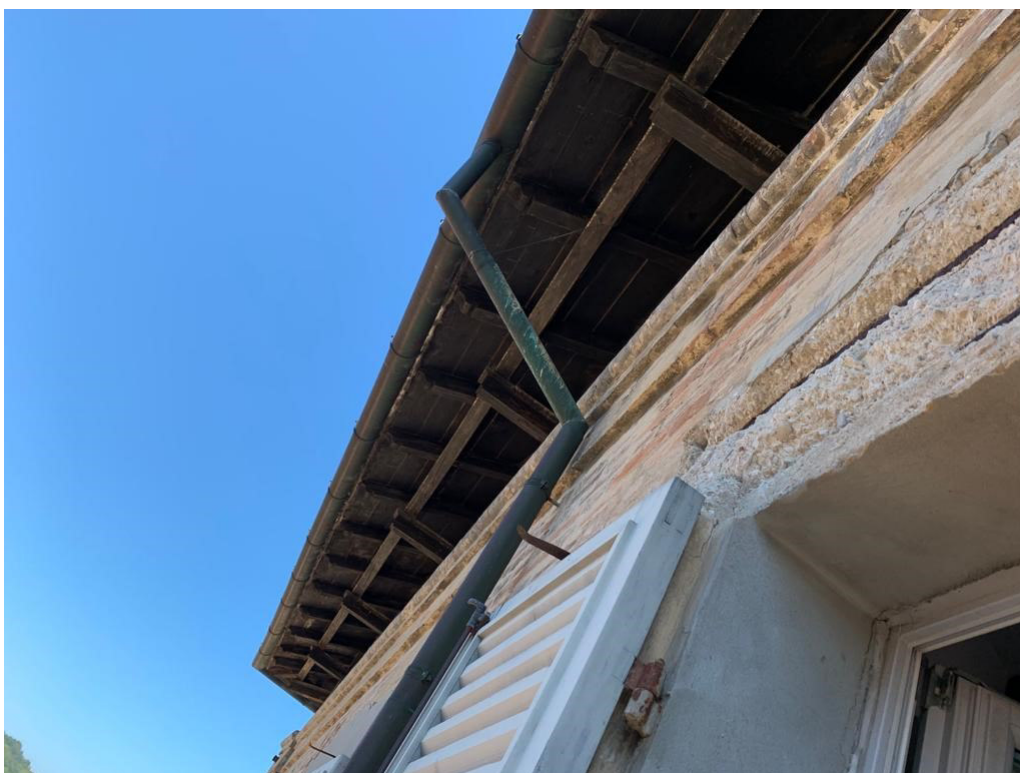
Obiettivo principale del presente intervento è pertanto quello di eliminare tali infiltrazioni di acqua piovana provvedendo ad inserire nel pacchetto di

copertura un idoneo manto di impermeabilizzazione in quanto oggi del tutto assente mentre non sono previste opere strutturali in quanto, dall'esame visivo e dalla documentazione fotografica, la struttura appare in discreto stato di conservazione. Ad ogni modo, qualora in corso d'opera, ed in particolare durante la fase di smontaggio del manto di copertura, si verificasse la necessità di eseguire alcuni interventi di tipo strutturale, si procederà nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e sempre in accordo con la Soprintendenza.



Si precisa inoltre che si prevede la messa in opera di manufatti atti a rendere agevolmente fruibile l'accesso alla linea vita, per le manutenzioni della copertura, quale lavorazione a latere rispetto alle opere in copertura. Tali lavori consistono nell'ampliamento dell'attuale botola di accesso al sottotetto attraverso l'aula 311, da cm.50x50 a cm.50x120 e alla realizzazione di un modesto impalcato in legno cm.58xcm.190, sp.cm.5), completo di parapetto h cm.110, per l'accesso al tetto in sicurezza, attraverso la finestra (tipo "velux") esistente, che sarà sostituita, pur mantenendo le stesse dimensioni, come riportato nella TAV.2, botola e passerella d'accesso alla copertura per la linea vita. Il progetto della linea vita, ai sensi della LR 7 del 22/04/2014, fanno parte integrante del presente progetto.

Fra i lavori non strettamente attinenti all'impermeabilizzazione della copertura, sono infine previste le opere di restauro conservativo e ripristino degli apparati lignei della ventaglia, in evidenza nella planimetria sopra raffigurata "pianta piano secondo" e raffigurati nella immagine fotografica sotto riportata.



5. ELENCO DEGLI INTERVENTI

Segue l'elenco delle lavorazioni previste per l'appalto dei lavori:

- a) Smontaggio del manto di copertura in coppi di laterizio e accatastamento dei materiali in cantiere per il montaggio a completamento dei lavori;
- b) Rimozione delle grondaie e delle converse in rame;
- c) Revisione del manto in pianelle di laterizio e sostituzione delle pianelle mancanti/ammalorate del settore A;
- d) Realizzazione di opere di rasatura in calce all'estradosso delle pianelle di copertura, completa di rete in fibra di vetro, per la formazione di una superficie complanare continua (settore A);
- e) Fornitura e posa in opera di pannelli in OSB (cm.1,9) e successiva posa in opera di guaina impermeabile (settore A)
- f) Opere di pulizia e predisposizione del fondo dei massetti in cemento alla successiva posa di guaina, relativamente agli estradossi del manto di copertura del settore B;
- g) Fornitura e posa in opera di guaina bituminosa ardesiata impermeabile da mm.4 su tutta la superficie di intervento;
- h) Fornitura e posa in opera di nuove grondaie in rame da realizzare secondo la stessa foggia e dimensione di quelle esistenti;

- i) Posa in opera di coppi provenienti dallo smontaggio dei preesistenti, con eventuale integrazione di quelli non più utilizzabili con coppi nuovi, da utilizzare solo per il sotto-manto ed escludendone l'utilizzo per le parti perimetrali dell'edificio;
- j) Sostituzione dei pluviali in rame presenti nella corte interna, compresi di staffe, curve e terminali;
- k) Opere di restauro degli elementi lignei della ventaglia aggettante su via Zacconi e via Giordani, consistenti nella pulitura con detergenti neutri, consolidamento con resine acriliche (da testare in corso d'opera), sostituzione delle lacune con massello di legno adeguatamente stagionato e modanato, stuccatura delle micro-fessurazioni con balsite e trattamento finale con mordenzatura/finitura protettiva satinata all'acqua;
- l) Opere di ampliamento della botola di accesso al sottotetto (aula 311) da cm.50x50 a cm.50x120 e alla realizzazione di un modesto impalcato in legno cm.58xcm.190, sp.cm.5), completo di parapetto h cm.110, per l'accesso al tetto in sicurezza. Tali opere saranno precedute da indagini mediante descialbo, per accertare l'assenza di decorazioni pittoriche o di pregio sottostanti la verniciatura dell'intradosso, in relazione alle parti da demolire;
- m) Sostituzione del serramento esistente, al fine di consentire un agevole accesso al tetto e l'utilizzo della linea vita per le manutenzioni della copertura del palazzo;
- n) Restauro conservativo delle parti danneggiate degli intradossi delle camorcanne di cannucciato e tinteggiatura a tempera con lo stesso colore (bianco) dei vani sottostanti l'intervento in oggetto.

Per la realizzazione delle opere di cui sopra, sarà necessario il montaggio di ponteggi e impalcature, da eseguire nel rispetto delle norme per la sicurezza nei cantieri edili, l'installazione di gru a servizio del cantiere, oltre alla realizzazione delle opere provvisorie necessarie alla salvaguardia dagli agenti atmosferici, delle aule e dell'edificio sottostante, durante le fasi di smontaggio di coppi e piastrelle in laterizio.

Le opere sopra in elenco sono meglio descritte nell'allegato Computo Metrico Estimativo dei lavori, per il quale sono state utilizzate voci di capitolato derivanti dal Prezzario della Regione Marche 2020 e Prezzario Unico del Cratere del Centro Italia 2018. Le voci indicate nella tariffa con sigla SIC.CV provengono dal "Prezzario Emilia Romagna 2020 emergenza COVID-19". Per quanto riguarda invece alcune voci di capitolato assenti dai prezzari sopra indicati, è stata eseguita apposita Analisi dei Prezzi.

6. ITER DI APPROVAZIONE DELL'INTERVENTO

Su richiesta effettuata dal sig. Letta Gianni, in qualità di titolare della ditta Conservatorio Statale di musica "G. Rossini", il progetto relativo ai lavori

descritti in oggetto fu inoltrato al SUAP del Comune di Pesaro con prot. n.134340 del 23/12/2020, per il rilascio di Titolo Unico.

Con atto prot. n.13766 del 05/02/2021, rettificato con nota prot. n.20940 del 22/02/2021 fu indetta la Conferenza dei Servizi decisoria in forma simultanea ed in modalità telematica, in data 25/02/2021; come risultante dal verbale della Conferenza di Servizi Decisoria di cui sopra, la Soprintendenza ai Beni Archeologici, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, rappresentata dall'Arch. Simona Guida, espresse parere favorevole alla realizzazione.

In data 03/03/2021 venne infine rilasciato dal SUAP di Pesaro il Titolo Unico prot. n.25129 del 03/03/2021 con riferimento pratica SUAP 000019/2021.

7. FONTE DI FINANZIAMENTO

La Legge Regionale 30 Dicembre 2019, n. 41, recante “*Disposizioni per la formazione del bilancio 2020/2022 delle Regione Marche (Legge di Stabilità 2020)*”, autorizza spese d’investimento a sostegno della realizzazione degli interventi indicati nell’allegato “ Tabella C “ tra le quali è ricompreso il Contributo alla Fondazione Rossini per interventi di restauro conservativo e messa a norma del Palazzo Olivieri di Pesaro – Spesa di investimento , pari a complessivi euro 300.000,00, costi ripartiti: €50.000,00 nel 2020, €100.000,00 nel 2021 e € 150.000,00 nel 2022.

8. ELENCO ELABORATI TECNICO AMMINISTRATIVI

Si rappresenta sotto in elenco, la documentazione di progetto:

- 01.RT - Relazione tecnico illustrativa e quadro economico
- 02.DF - Documentazione Fotografica
- 03.1 PSC - Piano di Sicurezza e Coordinamento
- 03.2.1 PSC - Allegato 1a: Stima dei costi complessivi della sicurezza inclusa
- 03.2.2 PSC - Allegato 1b: Stima dei costi complessivi della sicurezza aggiuntiva
- 03.3.PSC - Allegato 2: Piano contenimento COVID-19
- 03.4.PSC - Allegato 3: Fascicolo con le caratteristiche dell’opera
- 03.5.PSC - Allegato 4: Layout cantiere
- 04.PM - Piano di manutenzione
- 05.1.CME - Computo metrico estimativo
- 05.2.CME - Computo metrico estimativo – Stima incidenza manodopera
- 06.EP - Elenco prezzi unitari
- 07.AP - Analisi prezzi unitari
- 08.CP - Cronoprogramma
- 09.01.CSA – Capitolato Speciale d’Appalto Parte I – Parte generale

09.02.CSA – Capitolato Speciale d’Appalto Parte II – Specifiche tecniche
 10.SC – Schema di contratto
 T.1 – Elaborato grafico – Inquadramento Generale
 T.2 – Elaborato grafico – Stato Attuale e di progetto – Copertura – Piante e Sezioni

9. QUADRO ECONOMICO

OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UNA PORZIONE DELLE COPERTURE DI PALAZZO OLIVIERI

QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

A	Lavori in appalto	Importi in euro	
		Parziali	Totali
A.1	Importo lavori a misura comprensivo dei costi per la sicurezza inclusa (CSI)		€ 208.278,60
A.2	Importo costi per la sicurezza aggiuntiva (CSA)		€ 21.206,74
A.3	Importo lavori in economia		€ 2.514,66
	Sommano A		€ 232.000,00
B	Somme a disposizione dell'Amministrazione		
B.1	Fondo incentivante (art. 113 D.lgs. n. 50/2016)	€ 4.640,00	
B.2	Spese per servizi tecnici (contr. Int. incluso, IVA esclusa)	€ 32.018,99	
B.3	Iva al 10% sui lavori in appalto	€ 23.200,00	
B.4	Iva al 22% sui servizi tecnici	€ 7.044,18	
B.5	Contributi ANAC gara d'appalto	€ 150,00	
B.6	Imprevisti, accordi, bonari, ecc. e arrotondamento	€ 946,83	
	Sommano B		€ 68.000,00
	Totale (A+B)		€ 300.000,00

N.B. Nel capitolato speciale d'appalto sono indicati, oltre all'importo dei costi della sicurezza aggiuntiva (CSA), anche l'importo dei costi della sicurezza inclusa (CSI) e l'importo dei lavori in economia. Tali importi non sono soggetti ad offerta, pertanto l'importo lavori a base di gara è dato dall'importo dei lavori in appalto al netto dei predetti CSI, CSA e lavori in economia.

Fano, lì 18/05/2021

D'ERRICO ASSOCIATI
 Arch. D'Errico Sergio