

FONDAZIONE "VILLLA PALAZZOLA"

Sede legale: c/o Palazzo Congressi Sala Canonica Piazzale Europa n. 3
28838 Stresa
Codice Fiscale 93024950037
Sito web: www.fondazionepalazzola.it;
E Mail: bando@fondazionepalazzola.it

Sede operativa: Comune Stresa Ufficio Segretario Generale Piazza Matteotti n. 6 Stresa

Allegato D)

DOCUMENTO PRELIMINARE ALL'AVVIO DELLA PROGETTAZIONE

Redatto ai sensi dell'art.15 DPR 21/12/1999 N.554

1. OGGETTO DELLA PROGETTAZIONE

Si precisa che è stato esperito concorso di idee ed approvata la relativa graduatoria; i vincitori del concorso ex equo sono due.

La soluzione individuata dal Consiglio di Amministrazione della Fondazione e condivisa dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Torino, prevede interventi di restauro, risanamento conservativo, recupero e ristrutturazione della Villa e realizzazione nuovo corpo di fabbrica ipogeo o semi ipogeo nonché realizzazione di un parcheggio in superficie e opere a verde del parco.

Tenuto conto della relazione geologica e della adozione della variante definitiva al vigente P.R.G.C. di adeguamento al P.A.I., l'intervento che si richiede riguarda:

a) il restauro e risanamento conservativo della Villa e dei corpi annessi della loggia coperta e della ex - cappella per un completo recupero funzionale del complesso del compendio immobiliare Villa Palazzola compresi gli eventuali interventi di ristrutturazione; a tal fine si precisa che gli spazi saranno destinati in particolare ad attività culturali, seminari ed espositive.

a) nuova costruzione semi ipogea da destinare a sala musicale; a tal fine si precisa che tale intervento è coerente con le norme vigenti di Piano Regolatore.

2. SITUAZIONE INIZIALE

La Villa Palazzola, sita in Stresa via Sempione Nord n. 6, si trova in uno stato di completo abbandono e degrado; occorre procedere ad un intervento di restauro e risanamento conservativo mediante la reintegrazione delle parti asportate: scale, infissi esterni, infissi interni, pavimenti lignei, ringhiere metalliche, balaustre e affreschi e al recupero funzionale della Villa Palazzola mediante interventi di ristrutturazione.

Anche il parco si trova in una situazione di degrado.

3. ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE

Si premette che il progetto deve essere finalizzato alla riorganizzazione interna della villa e alla realizzazione di nuove implementazioni ipogee e semi ipogee idonee ad integrare tutte quelle funzioni che, per necessità volumetriche e di particolare destinazione, non risultano compatibili alle caratteristiche dimensionali della villa.

A livello dimensionale gli spazi delle varie attività dovranno risultare adeguati ed il più possibile flessibili, anche nella loro autonomia, al fine di perseguire una gestione organizzativa ed economica di adeguata sostenibilità.

Nello specifico, le esigenze da soddisfare sono qui di seguito riportate:

1) restauro e risanamento conservativo della Villa e dei corpi annessi della loggia coperta e della ex - cappella per lo svolgimento delle attività culturali, seminari ed espositive mediante la individuazione di:

- una zona reception & bookshop attrezzata per l'esposizione di materiale informativo e pubblicazioni della Fondazione;
- aree per uffici e spazi tecnici per le funzioni di segreteria e amministrazione;
- una o più sale, in condizioni di elevata sicurezza, attrezzate con pannelli, destinate all'esposizione temporanea e permanente di opere pittoriche e per mostre di arte contemporanea;
- un'area da destinare a caffetteria e servizi adeguati;
- aree polifunzionali che ospiteranno esposizioni temporanee di arte contemporanea, incontri didattici e altre attività organizzate dalla Fondazione.

2) costruzione di un nuovo corpo di fabbrica semi ipogeo (entro e fuori terra) necessario alle funzioni integrative qui di seguito individuate:

- auditorium acusticamente idoneo ad ospitare sia eventi musicali che attività seminari, con capienza non inferiore a 150 posti e servizi inerenti.

3) recupero del parco consistente nell'attenta selezione delle piante di maggior rilievo ornamentale e il risanamento o l'eliminazione, nei casi più gravi, degli esemplari in decadimento vegetativo o disseccati.

Gli aspetti botanici di maggior rilievo sono costituite da alberi secolari che formano la componente arborea dominante e da salvaguardare. Un esemplare monumentale di Canfora (*Cinnamomum camphora*) si trova nelle vicinanze dell'annesso destro dell'edificio della Villa e presenta un tronco principale che si biforca in più branche a formazione di una ampia chioma con necessità di risanamento e contenimento dei rami più sporgenti. Altri esemplari secolari e maestosi sono costituiti da 1 cedro dell'Atlante (*Cedrus atlantica* 'Glauc') e da 2 cedri dell'Himalaya (*Cedrus deodora*). Altro esemplare di notevoli dimensioni è un abete di Douglas che si trova in prossimità del confine lato lago. Il resto della componente vegetale del giardino è formato da esemplari di camelia (*Camellia japonica*), di rododendro (*Rhododendrum arboreum*), di azalea (*Azalea indica*) e di osmanthus (*Olea fragrans*). Tra le conifere possiamo segnalare diversi esemplari di tasso (*Taxus baccata*), di Thuja (*Thuja occidentalis*), e di *Chamaecyparis*.

Completano la componente vegetale alcuni alberi decidui di tiglio ed acero, nonché siepi di confine costituite da bambù, alloro, bosso ed eleagno.

Il parco, nella parte a confine con via C. Borromeo, non potrà essere oggetto di alcun intervento modificativo per consentirne l'uso per lo svolgimento di attività varie all'aperto.

4) opere di viabilità pedonale e veicolare indispensabili. Occorre individuare gli accessi pedonali dalla Statale, dalla passeggiata a lago (potenzialmente l'accesso principale) e da via Torino nonché gli accessi veicolari dalla Statale (esistente) e da via Torino, con la formazione di un piccolo parcheggio in superficie per la Fondazione, da ricavare all'interno del parco rispettando le alberature e le specie arboree esistenti.

Tutti i percorsi pedonali d'accesso nonché quelli veicolari compreso il piazzale di sosta saranno caratterizzati da una pavimentazione in ghiaietto stabilizzato drenante che riproduce perfettamente l'aspetto del ghiaietto sciolto (materiale tipo Levocell); il percorso sinuoso nel parco sarà invece in terra stabilizzata (materiale tipo Glorit)

5) parcheggio interrato. E' da programmare un parcheggio interrato di circa 100 posti auto da realizzare in una successiva fase e per il quale si richiede al momento la sola predisposizione del progetto preliminare e tenendo conto delle apposite relazione geologica.

4. REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE

La progettazione ha come fine la realizzazione di un intervento di qualità e tecnicamente valido, nel rispetto del rapporto ottimale fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione.

La progettazione è inoltre finalizzata a:

- a) minimizzare l'uso di risorse materiali non rinnovabili;
- b) massimizzare il riutilizzo di risorse naturali impegnate dall'intervento;
- c) massimizzare l'economicità e la semplicità di manutenzione;
- d) un mirato e puntuale restauro con il supporto delle tecniche e delle indicazioni di settore di tutti gli elementi decorativi e pittorici;
- e) la realizzazione delle adduzioni ipogee, parcheggi e percorsi, arredi e arredo urbano e tutto quanto sopra esplicitato nel rispetto dei requisiti strutturali, di impianti, di dotazione e idoneità previsti dalle norme e dalla legislazione vigente, di certificazioni e tracciabilità di materiali, e forniture, il tutto a dare l'opera compiuta alla regola d'arte.

La progettazione deve essere impostata assicurando la coerenza con il vigente P.R.G.C..

La progettazione dovrà altresì assicurare il massimo rispetto e la massima compatibilità con le caratteristiche del contesto territoriale e ambientale dell'intervento.

Durante le fasi di progettazione dovranno essere rispettate le vigenti normative in materia di lavori pubblici, di cui al D. Lgs. n. 163 del 12/04/2006 e relativo regolamento di attuazione di cui al DPR 21/12/1999 n. 554, nonché ogni altra normativa vigente in materia.

La Villa Palazzola con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Dipartimento per i Beni Culturali e Paesaggistici Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte in data 25/07/2006 è stata dichiarata ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 comma 3 del citato Decreto.

Dovrà essere verificata altresì la compatibilità della costruzione del nuovo corpo di fabbrica con la apposita relazione geologica predisposta.

La progettazione dovrà prevedere misure atte ad evitare effetti negativi sull'ambiente, sul paesaggio e sul patrimonio storico, artistico in relazione all'attività di cantiere ed a tal fine comprendono:

- a) uno studio della viabilità di accesso ai cantieri, ed eventualmente la progettazione di quella provvisoria – compresa l'individuazione delle zone di cantierizzazione anche ai fini della occupazione temporanea delle aree private –, in modo che siano contenuti l'interferenza con il traffico locale ed il pericolo per le persone e l'ambiente;
- b) l'indicazione degli accorgimenti atti ad evitare inquinamenti del suolo, acustici, idrici ed atmosferici;
- c) la localizzazione delle cave eventualmente necessarie e la valutazione sia del tipo e quantità di materiali da prelevare, sia delle esigenze di eventuale ripristino ambientale finale;
- d) lo studio, anche economico, per la realizzazione degli interventi di conservazione, protezione e restauro per la tutela e salvaguardia del patrimonio di interesse artistico e delle opere di sistemazione esterna.

5. FUNZIONI CHE DOVRA' SVOLGERE L'INTERVENTO

L'intervento in oggetto svolgerà funzioni di riqualificazione della Villa e del parco, al fine di rendere fruibile il compendio immobiliare a scopi culturali, musicali, seminari e turistici nonché alla realizzazione di un polo espositivo di livello internazionale.

6. REQUISITI TECNICI

Gli obiettivi e le linee guida cui dovrà attenersi il progetto vengono identificati nel ridisegnare sia gli spazi interni alla "Villa" come sopra precisati e sia gli spazi pubblici attraverso una proposta di riqualificazione urbanistica che possa altresì consentire di valorizzare e tutelare l'identità dei luoghi.

Il progetto dovrà essere teso al recupero del complesso immobiliare Villa La Palazzola e a ridefinire il ruolo di questo luogo, al fine di realizzare una rinnovata immagine e una nuova vitalità sia culturale che aggregativa mediante la integrazione tra disegno urbano, verde, illuminazione, pavimentazione e arredo urbano, viabilità e socialità.

7. FASI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE

Le fasi della progettazione si distinguono in:

- a) **prestazione obbligatoria**, che riguarda:
 - 1) la redazione del progetto preliminare, del progetto definitivo, del progetto esecutivo, della direzione dei lavori e del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dell'intervento come sopra esplicitati ai punti 1, 2, 3 e 4 delle "ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE";
 - 2) la redazione del progetto preliminare dell'intervento come sopra esplicitato al punto 5 delle "ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE";
- b) **prestazione opzionale**, che riguarda unicamente la redazione del progetto definitivo, del progetto esecutivo, della direzione dei lavori e del coordinamento

della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dell'intervento come sopra esplicitato al punto 5 delle "ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE";

Si sottolinea che gli attributi "obbligatorie" ed "opzionali" non riguardano la natura e i contenuti delle prestazioni da fornire, né tanto meno il loro legame con le definizioni di cui alla determinazione n. 30/2002, del 13 novembre 2002, dell'Autorità per la Vigilanza sui Lavori Pubblici "Affidamento di incarichi di progettazione a seguito delle modifiche apportate dalla legge 1° agosto 2002 n. 166", ma hanno il solo scopo di distinguere sotto l'aspetto nominale le prestazioni obbligatorie da quelle opzionali in relazione alle condizioni che devono necessariamente ed obbligatoriamente esistere affinché il soggetto affidatario possa procedere alla loro fornitura.

8. ELABORATI TECNICI DA REDIGERE

Nelle fasi di progettazione si dovrà provvedere alla stesura dei seguenti elaborati:

- PROGETTO PRELIMINARE: relazione illustrativa, relazione tecnica, studio di prefattibilità ambientale, planimetria generale e schemi grafici, prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza, calcolo sommario della spesa.

E' richiesta obbligatoriamente in sede di progettazione preliminare la redazione di una o più schede tecniche finalizzate alla puntuale individuazione delle caratteristiche dell'intervento da realizzare relativo alle superfici decorate; la/e scheda/e deve/ono essere redatta/e e sottoscritta/e da restauratori con specifica competenza sul restauro delle superfici decorate e a tal fine si richiama il comma 5 dell'art. 202 del D. Lgs. n. 163/2006.

Per i contenuti minimi dei sopra elencati elaborati si rimanda al contenuto degli articoli 18 fino a 24 del D.P.R. 554/99 e successive integrazioni e modifiche.

- PROGETTO DEFINITIVO: relazione descrittiva, relazioni tecniche specialistiche, studio di inserimento urbanistico, elaborati grafici, studio di impatto ambientale se previsto dalle normative vigenti, ovvero studio di fattibilità ambientale, calcoli preliminari delle strutture e degli impianti, disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici, computo metrico estimativo, quadro economico.

Dovranno essere prodotti altresì gli elaborati grafici e la documentazione di supporto per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di settore.

Gli elaborati grafici e descrittivi nonché i calcoli preliminari sono sviluppati ad un livello di definizione tale che nella successiva progettazione esecutiva non si abbiano apprezzabili differenze tecniche o di costo.

- PROGETTO ESECUTIVO: relazione generale, relazioni specialistiche, elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale, calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti, piani di manutenzione dell'opera e delle sue parti, computo metrico estimativo definitivo e quadro economico, cronoprogramma, elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi, quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera per le diverse categorie di cui si compone l'opera o il lavoro, schema di contratto e capitolato speciale di appalto e il piano di sicurezza in fase di progettazione.

E' vietato prevedere negli atti progettuali che uno o più d'uno degli adempimenti di cui al comma 2, con particolare riguardo ai particolari costruttivi, ai calcoli strutturali o impiantistici, siano a carico dell'appaltatore ovvero siano da definire in corso d'opera.

La qualità della documentazione e degli elaborati deve essere tale da non rendere necessari interventi successivi di adeguamento.

9. LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE

La progettazione intesa come “prestazione obbligatoria” dell’opera e sopra individuata all’art. 7 punto 1) dovrà rispettare il limite finanziario di €. 5.000.000,00 mentre quella individuata all’art. 7 punto 2) dovrà rispettare il limite finanziario di €. 2.000.000,00.

10. SISTEMA DI REALIZZAZIONE DA IMPIEGARE

La progettazione dovrà prevedere la realizzazione di lavori a misura.

Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto degli standard dimensionali e di costo, in modo da assicurare il massimo rispetto e la compatibilità con le caratteristiche del contesto territoriale ed ambientale in cui si colloca l’intervento nella fase di costruzione ed in sede di gestione.

Tutti gli elaborati devono essere sottoscritti dal progettista.

Stresa lì 19.01.2007

Il Consulente Legale
(PALMIERI Dr. Ugo)

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Alberto Maulini)