



COMUNE DI PADOVA

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Servizio Sicurezza ed Edilizia Monumentale

Elenco Annuale Anno 2022

PROGETTO ESECUTIVO MANUTENZIONE STRAORDINARIA PALAZZO DEL CAPITANIO

Importo Totale € 239.312,64

N° Progetto Nome file: Data : Ottobre 2023	CUP H92F22000680004 LLPP EDP : 2022/082	Elaborato RELAZIONE TECNICA E QUADRO ECONOMICO	2
Progettisti arch. Valeria Ostellari Collaboratore Progettazione d.ssa Elisa Pagan	Rup Arch. Domenico Lo Bosco	Capo Settore Ing.Matteo Banfi	

PREMESSA

Il Palazzo del Capitano, in Piazza dei Signori , è un edificio composto da due corpi di fabbrica (Ala Nord e Ala Sud) con al Centro la Torre dell'Orologio che al piano Terra consente il passaggio tra Piazza dei signori e Piazza Capitaniato e al Piano Secondo mette in collegamento i due corpi di fabbrica

(VEDI TAVOLA GRAFICA: TAV.1, TAV.2, TAV.3).

1.1 DESCRIZIONE INTERVENTI DI PROGETTO

Gli interventi previsti consistono nella riqualificazione dei servizi igienici esistenti a partire da quelli più vetusti, con rifacimento degli impianti idrico-sanitario ed elettrico, con ricavo di servizi igienici per portatori di handicap, laddove è consentita l'accessibilità, eventuali nuove partizioni saranno realizzate con strutture metalliche e pareti a secco in cartongesso, quindi removibili.

Le finestre in legno dei locali oggetto di riqualificazione verranno interessati da ripristino funzionale e restauro conservativo con le seguenti modalità:

- rimozione dei precedenti strati di verniciatura con particolare attenzione alla conservazione delle parti originali con bisturi ed idonei solventi;
- rimozione di stuccature improprie, spaccature, parti instabili o gravemente deteriorate;
- risezionatura per integrazioni a tassello e incuneature di parti precedentemente rimosse o mancanti con utilizzo di medesime specie legnose;
- applicazione localizzata di stucco monocoprente, carteggiatura per aggrappaggio di fondo;
- verniciatura finale a doppia mano di specifici prodotti all'acqua con filtro UV per la protezione del legno;
- eventuale riparazione della ferramenta e sostituzione della vetratura con vetrocamera 3+3/9 BE

/3+3. (vedi Ala Nord TAV.4, TAV.5, TAV.6 , Ala sud TAV.9, TAV.10, TAV.11)

Andando nello specifico

OPERE EDILI ALA NORD

Piano Terra:

- Riqualificazione servizi igienici esistenti, restauro/sostituzione degli infissi presenti con la ridistribuzione degli spazi per ricavare un bagno per disabili;
- interventi di tinteggiatura;
- eliminazione problemi di infiltrazione ove necessario;
- sostituzione pavimentazione danneggiata ove necessario.

Piano Primo:

- Riqualificazione servizi igienici esistenti, con la revisione degli spazi per ricavare un bagno per disabili; restauro/sostituzione degli infissi,

- interventi di tinteggiatura ove necessario;
- eliminazione problemi di infiltrazione ove necessario;
- restauro infissi esistenti

Piano Secondo:

- Riqualificazione servizi igienici esistenti, con redistribuzione degli spazi per ricavare un bagno per disabili, restauro/sostituzione degli infissi presenti;
- interventi di tinteggiatura ove necessario;
- eliminazione problemi di infiltrazione se necessario;
- sostituzione controsoffitto se necessario;
- sostituzione pavimentazione se necessario;
- restauro infissi esistenti a partire da quelli in condizioni peggiori.

OPERE EDILI ALA SUD

Piano Terra:

- Nessun intervento

Piano Secondo:

- Riqualificazione servizi igienici esistenti con redistribuzione degli spazi per ricavare un bagno per disabili;
- interventi di tinteggiatura ove necessario;
- eliminazione problemi di infiltrazione ove necessario;
- sostituzione controsoffitto vano scale e ove necessario;
- sostituzione pavimentazione ove necessario;
- restauro infissi esistenti.

OPERE IDRAULICHE

È previsto il rifacimento degli impianti idrico-sanitario nei servizi igienici oggetto di intervento.

OPERE ELETTRICHE

È previsto il rifacimento degli impianti elettrici nei bagni oggetto di intervento, sostituzione dei corpi Illuminanti dei servizi igienici e laddove necessario, anche in considerazione della politica di efficientamento energetico, adottata dall'Amministrazione, per gli immobili comunali.

L'entità complessiva della spesa ammonta a € 183.53,49= così distinta:

A) IMPORTO LAVORI	
LAVORI	€ 173.952,80
ONERI PER LA SICUREZZA	€ 9.603,69
TOTALE A)	€ 183.556,49
B) SOMME A DISPOSIZIONE	
IVA PARI AL 22%	€ 40.382,43
INCENTIVO 2% ALLA PROGETTAZIONE	€ 3.671,13
ACCORDI BONARIO MAX 3%	€ 3.000,00
INDAGINI TECNICHE	€ 1.830,00
IMPREVISTI	€ 1.500,00
TASSA DI GARA	€ 250,00
COORD. SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE	€ 5.122,59
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE B)	€ 55.756,15
IMPORTO COMPLESSIVO DI PROGETTO A) + B)	€ 239.312,64

2.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Palazzo del Capitanoio sito in Padova, sito lungo Via Monte di Pietà e Piazza Capitaniato, il contesto urbano è quello del sistema Piazze, utilizzate nei secoli come teatro di celebrazione civiche, tornei, spazi commerciali e di rappresentanza della città e dei grandi palazzi e delle Chiese circostanti quali Palazzo delle Ragione, Palazzo Moroni

2.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Per quanto concerne la cartografia, le informazioni sono state reperite nel P.I. (Piano degli Interventi), che disciplina l'assetto edilizio e lo sviluppo in generale del territorio comunale.

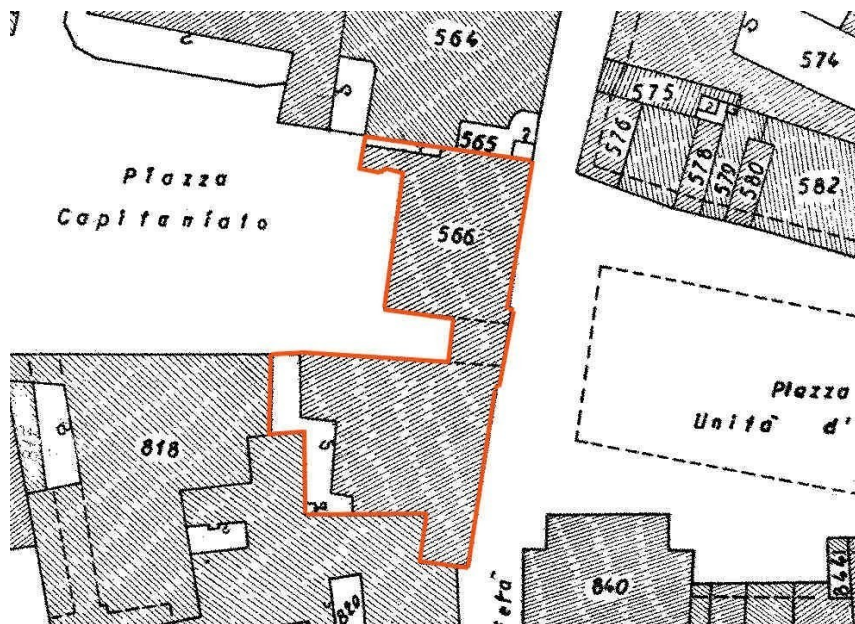
Gli usi e le modalità di intervento sono contenuti nell'elaborato grafico A2.

Il Palazzo del Capitanoio è inserito nell'unità di piano di classe C, che comprende: Edifici anteriori al 1811 con:

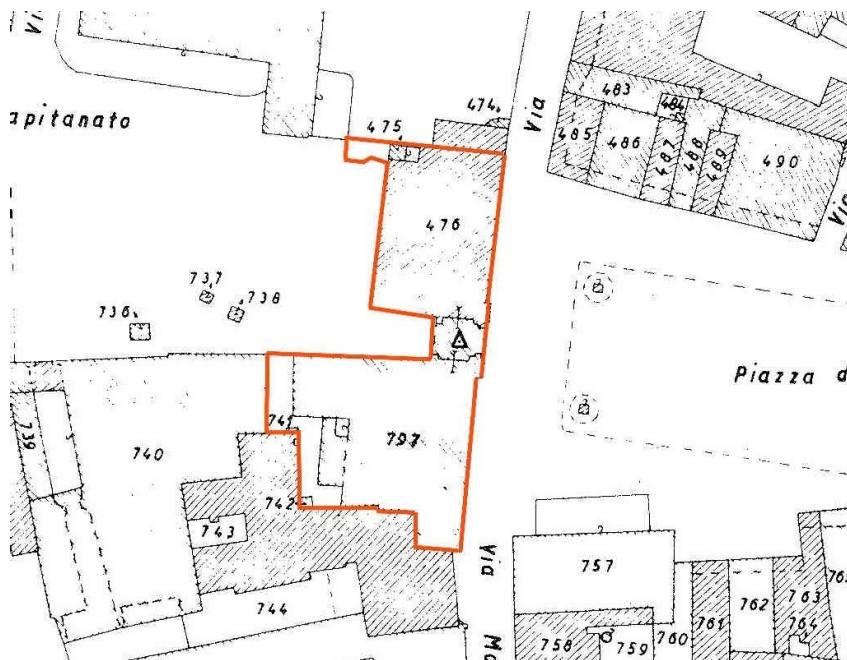
- a) carattere di permanenza storica limitato alla facciata e di particolare valore architettonico ed urbanistico
- b) carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e di valore documentale, ed Edifici che risalgono al periodo 1811- 1936 e di valore documentale. Le modalità di intervento previste per questi edifici è il restauro.

Sempre la Tavola A2 del P.I. identifica le destinazioni d'uso delle unità di piano, dalla quale Palazzo del Capitanoio risulta un'area di interesse generale, con attrezzature di interesse comune.

PLANIMETRIA N.C.E.U



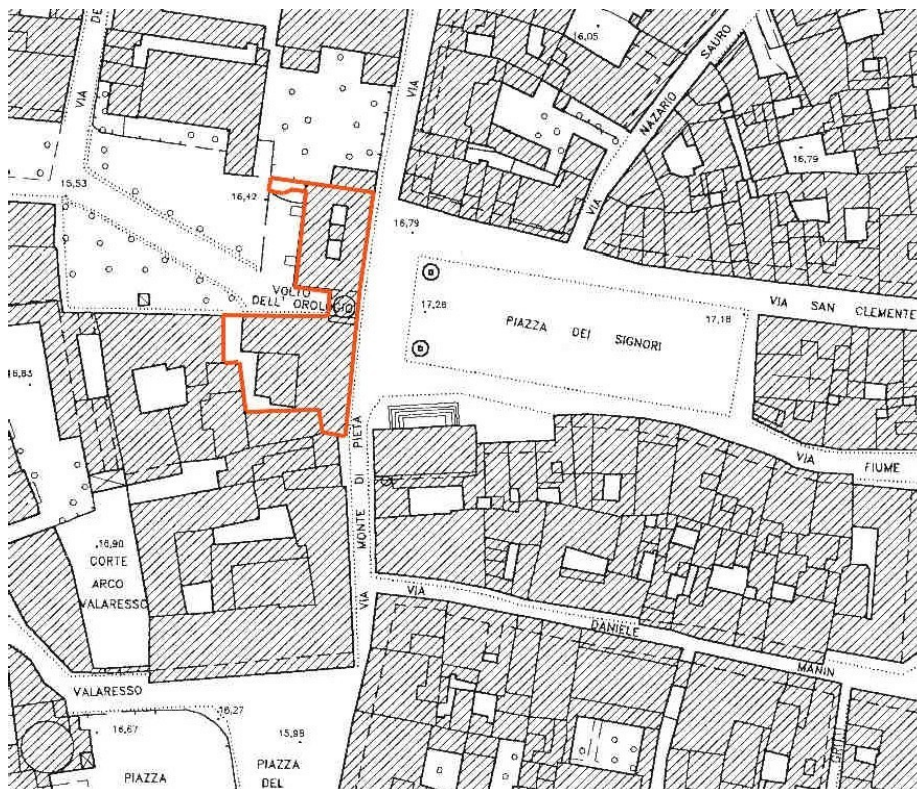
PLANIMETRIA N.C.T.R



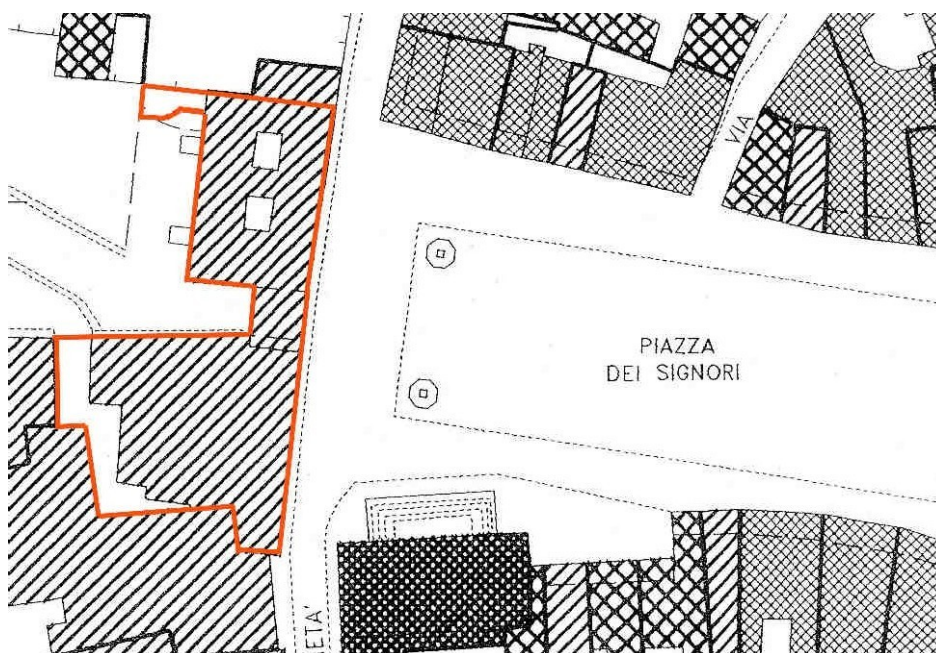
PLANIMETRIA N.C.T.R. aggiornamento 2007



FOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO P.R.G.



**B1 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE UNITÀ DI PIANO,
NEL SISTEMA PRATO DELLA VALLE E NELLE AREE DEL SISTEMA BASTIONATO:**

UNITA' DI PIANO DELLA CLASSE C - MODALITA' DI TIPO C – RESTAURO

ESTRATTO P.R.G.



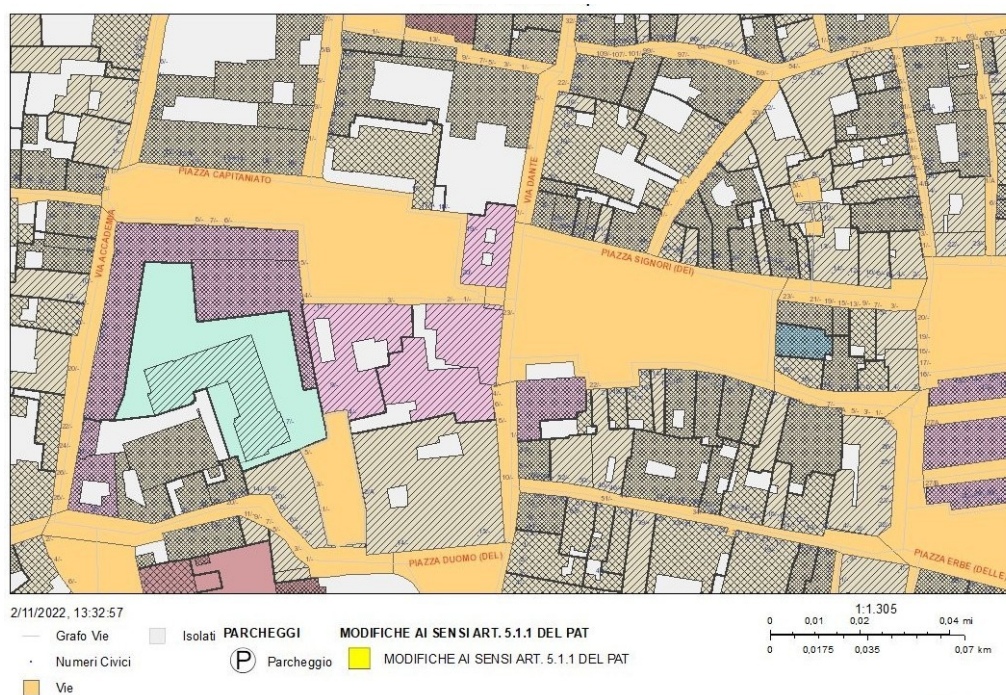
B2 – DESTINAZIONI D'USO:SERVIZI DI INTERESSE GENERALE:

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE



PAT: PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

PI: CENTRO STORICO



1.3 CENNI STORICI

Piazza Capitaniato era l'antica corte carrarese, iniziata da Ubertino da Carrara nel XIV secolo e proseguita nei secoli successivi, costituita da un complesso di edifici fortificati che si estendevano tra piazza dei Signori, il Duomo e la chiesa di San Nicolò, vi trovavano sede la curia, la cancelleria, gli alloggi dei corpi di guardia, le stalle e le scuderie, giardini e cortili per le esercitazioni.

Palazzo Capitanio divenne sede del Capitano Veneziano, nel XVI secolo ha subito così tanti rimaneggiamenti che risulta impossibile individuarne la struttura primitiva;

Il Palazzo, realizzato nel segno di una celebrazione retorica del potere della Serenissima su Padova, assumeva maggior risalto nello spazio chiuso della piazza, dalla quale erano state eliminate le ultime abitazioni rimaste nel secondo decennio del XV secolo

Con la fine della dominazione veneziana (1797), l'edificio fu destinato a magazzini e a caserma ad uso delle truppe che attraversavano il territorio padovano, riportando danni sia per le strutture interne che per quelle esterne, tanto che durante la metà dell'Ottocento si fece strada l'ipotesi di affrontare alla radice i problemi di restauro e di distribuzione interna mediante un'integrale riqualificazione dell'edificio.

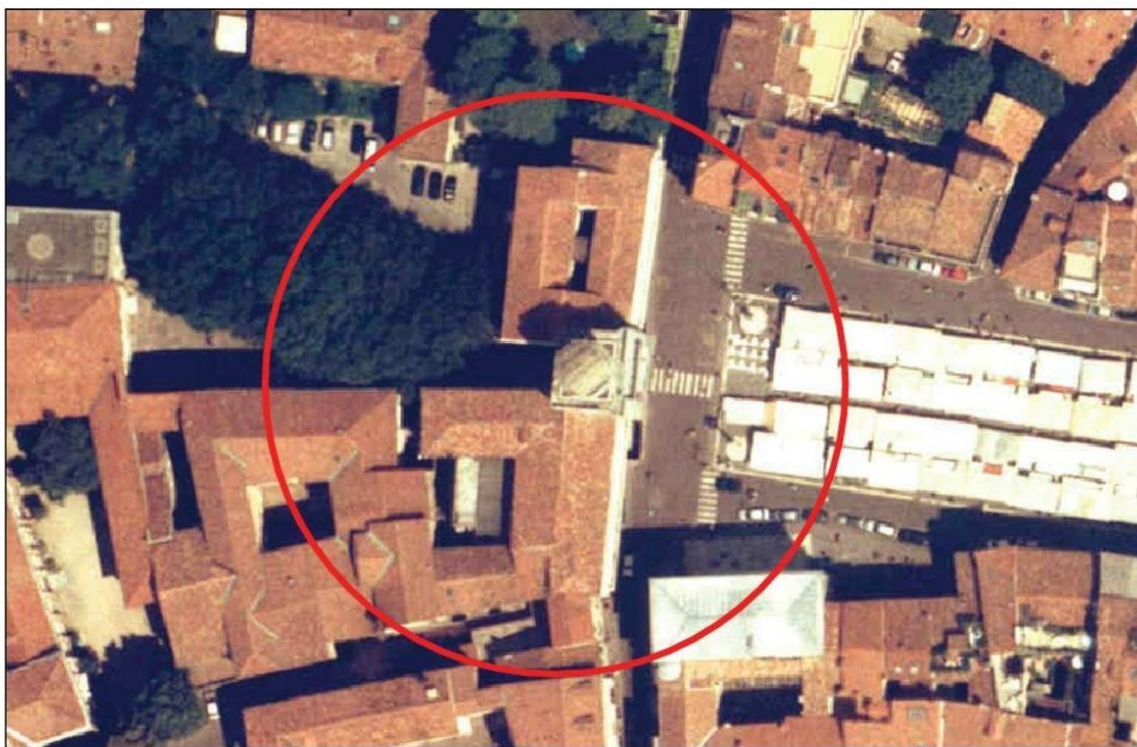
All'inizio del XIX secolo il Palazzo ex-Capitaniato, come allora veniva chiamato, passò in proprietà al Demanio come sede dell'I.R. Comando di Piazza e dell'I.R. Commissariato di guerra, mentre alcuni locali del piano terra furono occupati dalla Dispensa Sali. In questo periodo ebbero luogo le grandi demolizioni, suddivisioni e vendite all'asta, specialmente intorno al 1820 ed al 1873-1880.

Nel 1859, in seguito alla proposta presentata dal Comune di Padova per l'acquisto dello stabile, l'Intendenza Provinciale di Finanza ordinava la stima dei locali e la perizia dei lavori necessari, affidandone l'incarico all'ingegnere civile Pietro Businari. Nella relazione l'ingegnere scriveva: "mura guastate nell'intonaco, pavimenti rovinati, solai malandati e serramenti rotti"

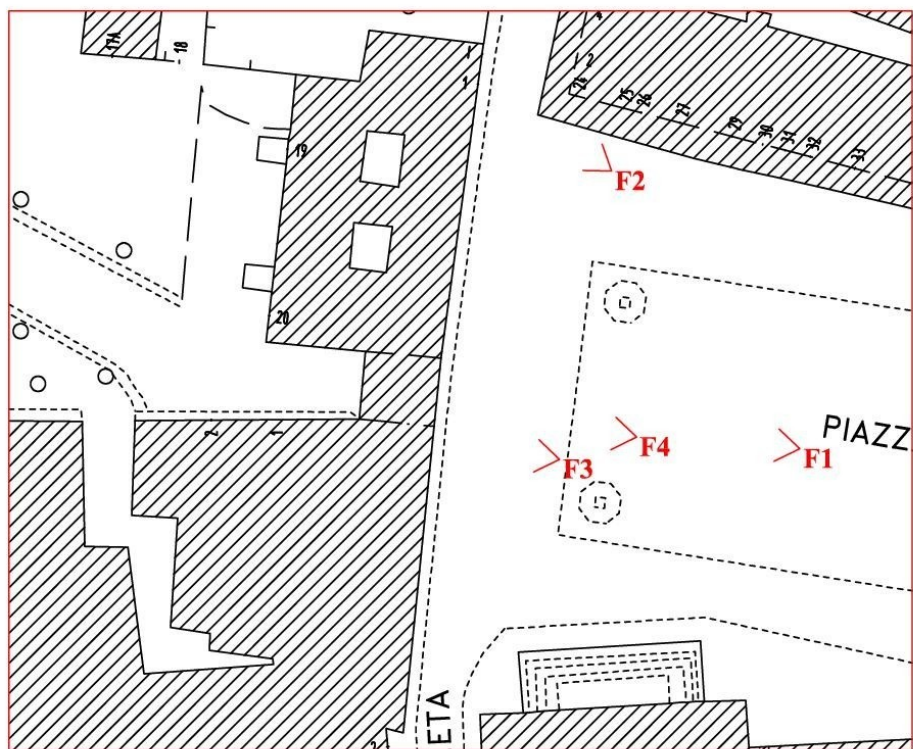
Vari furono i progetti per l'utilizzo del palazzo, nel 1877 si conclusero i lavori di restauro delle facciate destra e sinistra del fronte su Piazza dei Signori .

L'intero palazzo fu oggetto di un nuovo e radicale intervento di restauro, con relative modifiche interne, solo tra il 1957 e il 1959 quando, nell'obiettivo di conferire ai servizi comunali un'organica sistemazione, si stabilì di trasferire gli Uffici dell'Anagrafe al piano terra dell'ala sinistra, in precedenza occupata dalla succursale delle Poste e Telegrafi, e gli Uffici di Sanità, Igiene, Assistenza, Beneficenza e Amministrativi nell'ala destra, che allora ospitava al piano terreno le Associazioni Combattenti e Reduci, Orfani e Vedove di guerra.

Palazzo Capitanio è vincolato ai sensi dlgs 42/2004 con decreto 133 del 24.9.1955



FOTOPIANO



LEGENDA:



ZONA DI INTERVENTO PALAZZO CAPITANIO



FOTO AEREE



F1 - Prospetto principale



F2 - Prospetto principale - dettaglio infissi piano terra e piano primo

L'edificio attualmente ha le seguenti destinazioni d'uso:

a) Ala Sud

- Piano Terra : Sportello Anagrafico centrale (reception, sala d'aspetto, sportelli spazi di servizio)
- Piano Primo : Uffici, Sale di rappresentanza, spazi di servizio
- Piano Secondo : Uffici e spazi di servizio

b) Ala Nord

- Piano Terra : Sala riunioni, uffici e spazi di servizio
- Piano Primo : Uffici e spazi di servizio
- Piano Secondo : Uffici e spazi di servizio

c) Torre dell'Orologio

- Spazio per manutenzione meccanismo orologio, aperto al pubblico per visite con accesso da ala Nord

Ciascuna ala è servita in elevazione, da un vano scala e ascensore, di fatto però l'accessibilità per le persone disabili ai piani superiori, è garantita solo nell'Ala Sud dato che, nell'Ala Nord, per accedere all'ascensore, posizionato all'interno del vano scala, l'accesso alle carrozzine è impedito da tre gradini (vedi TAV.2), inoltre l'ascensore ormai vetusto, è fuori norma.

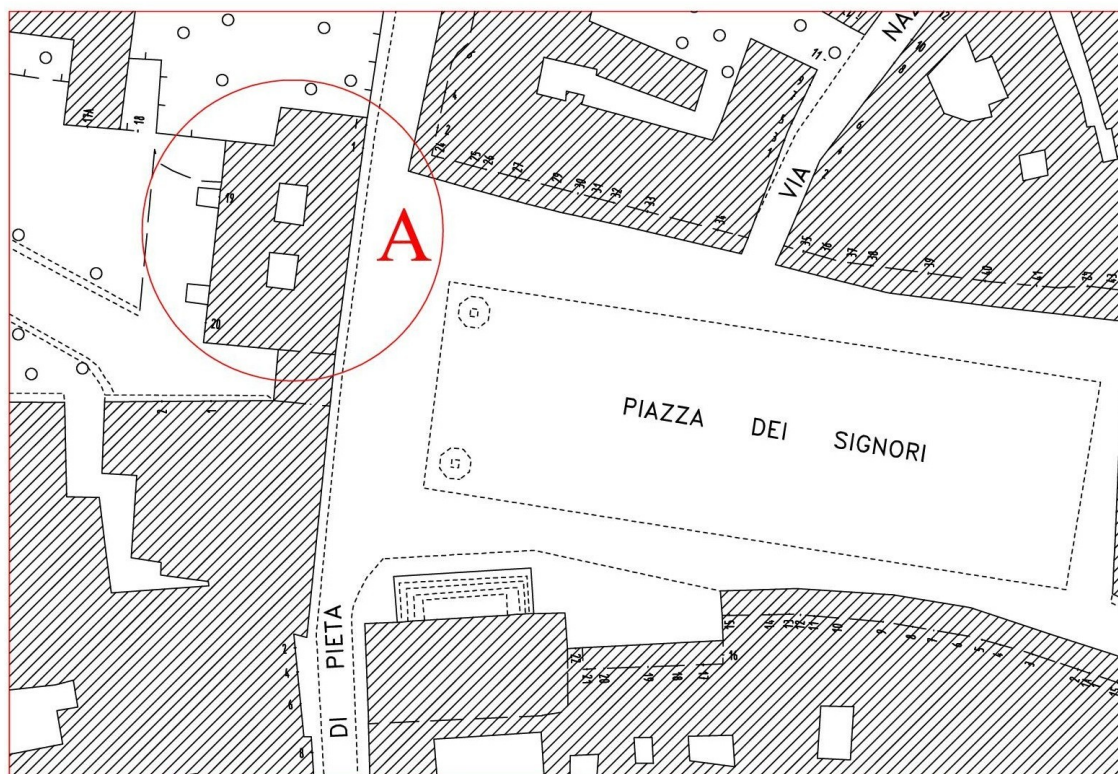
L'edificio negli anni è stato oggetto di interventi parziali, dettati dalle necessità via via emergenti, si pone l'esigenza di considerare la situazione di :

- ambienti datati come alcuni blocchi di servizi igienici, alcuni dei quali mai riqualificati;
- serramenti in legno, alcuni dei quali in condizioni pessime, specie quelli verso Piazza dei Signori, maggiormente esposti alle intemperie. Su questi si interverrà, laddove possibile, con lavori di restauro, in casi estremi si procederà alla sostituzione dei serramenti esistenti con altri nuovi con uguale disegno;
- pavimenti, realizzati in materiali differenti (marmo/palladiana/legno/ linoleum) che necessitano di manutenzione;

e altri interventi molto limitati come sostituzione di corpi illuminanti vetusti, controsoffitti e pitture murarie da rifare.

2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE ALA NORD

2.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA P.T ALA NORD



ESTRATTO C.T.R. - PALAZZO DEL CAPITANIO ALA NORD

PALAZZO DEL CAPITANIO ALA NORD



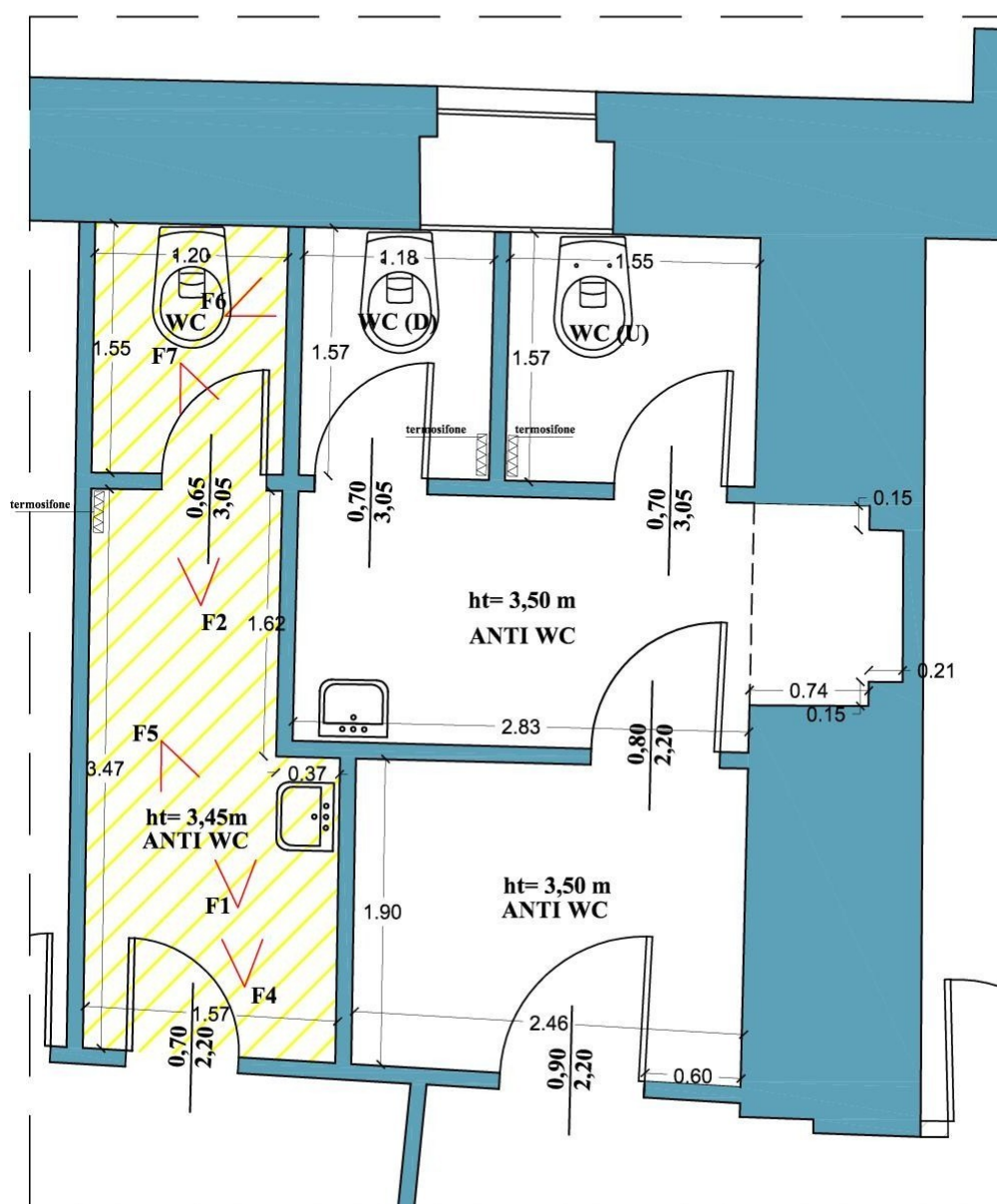
3.1 STATO DI FATTO, DOCUMENTAZIONE. FOTOGRAFICA E STATO DI PROGETTO SERVIZI IGIENICI P.T. ALA NORD

ZONA DI INTERVENTO

PERCORSO PER ACCEDERE AI BAGNI

BAGNI

CONI OTTICI



SCALA 1:50

Documentazione fotografica bagno sx piano terra



F1



F2



F3



F4



F5



F6



F7

LEGENDA:



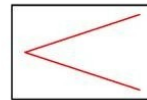
ZONA DI INTERVENTO



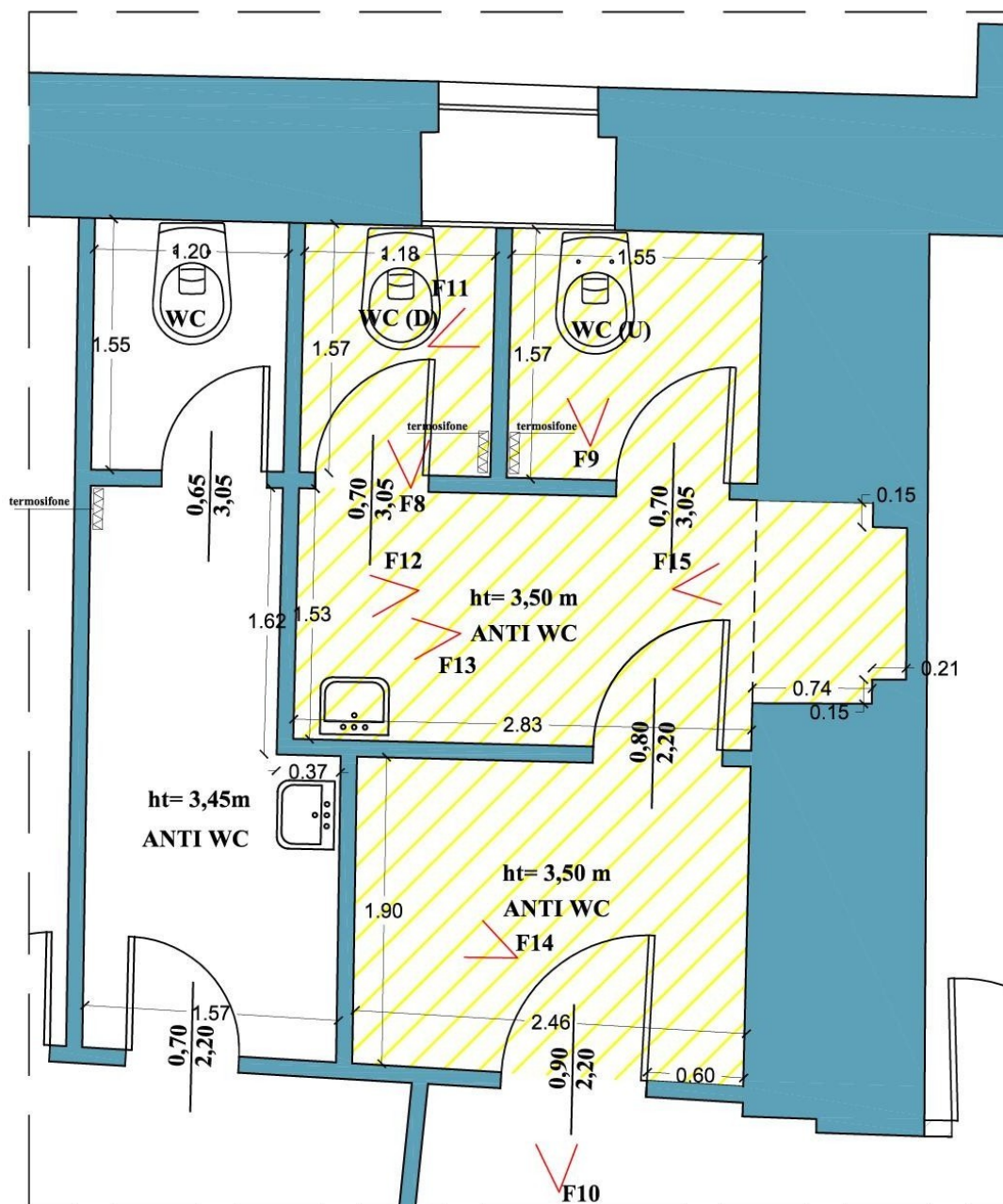
PERCORSO PER
ACCEDERE AI
BAGNI



BAGNI



CONI OTTICI



BAGNO P.T. SDF DX

Documentazione fotografica bagno dx piano terra



F8



F9



F10



F13

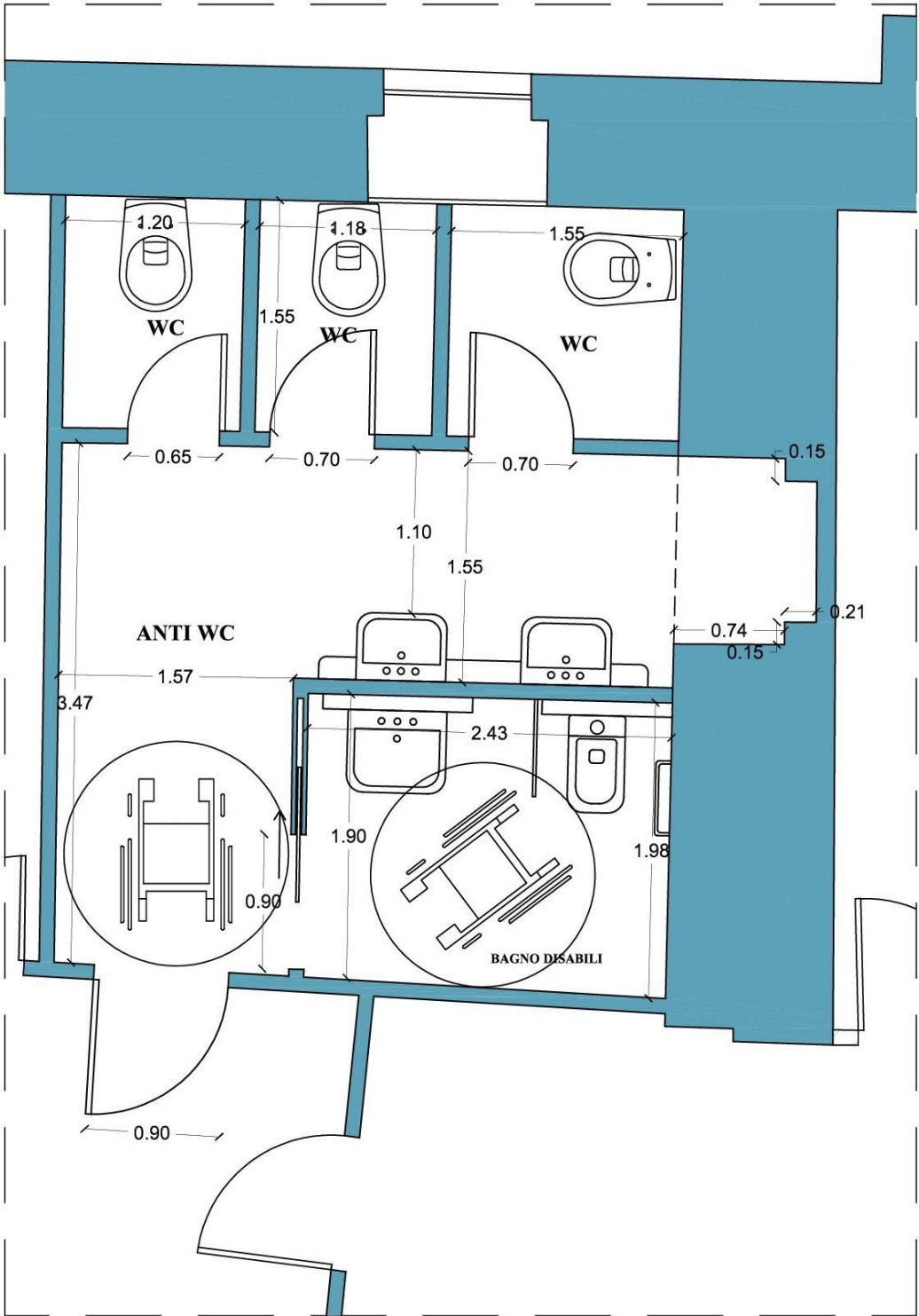


F14



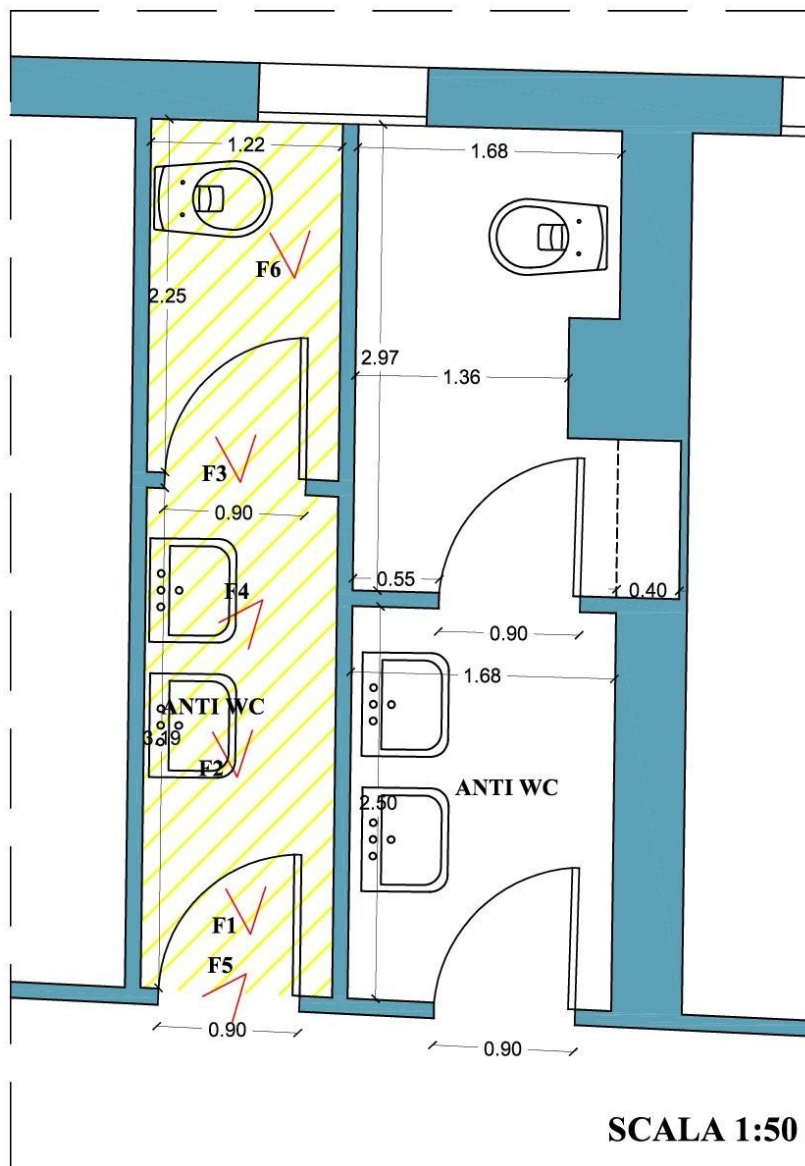
F15

STATO DI PROGETTO BAGNI PIANO TERRA – ALA NORD



BAGNO P.T. STATO DI PROGETTO

LEGENDA:



BAGNO P.1. S.D.F. SX

Stato di fatto - Documentazione fotografica bagno SX P1



F1



F2



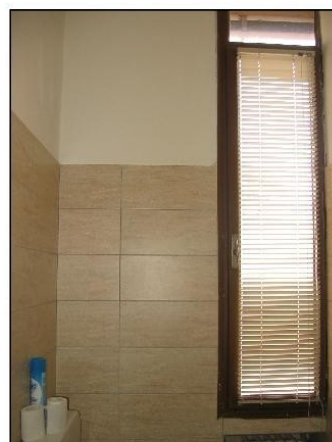
F3



F4

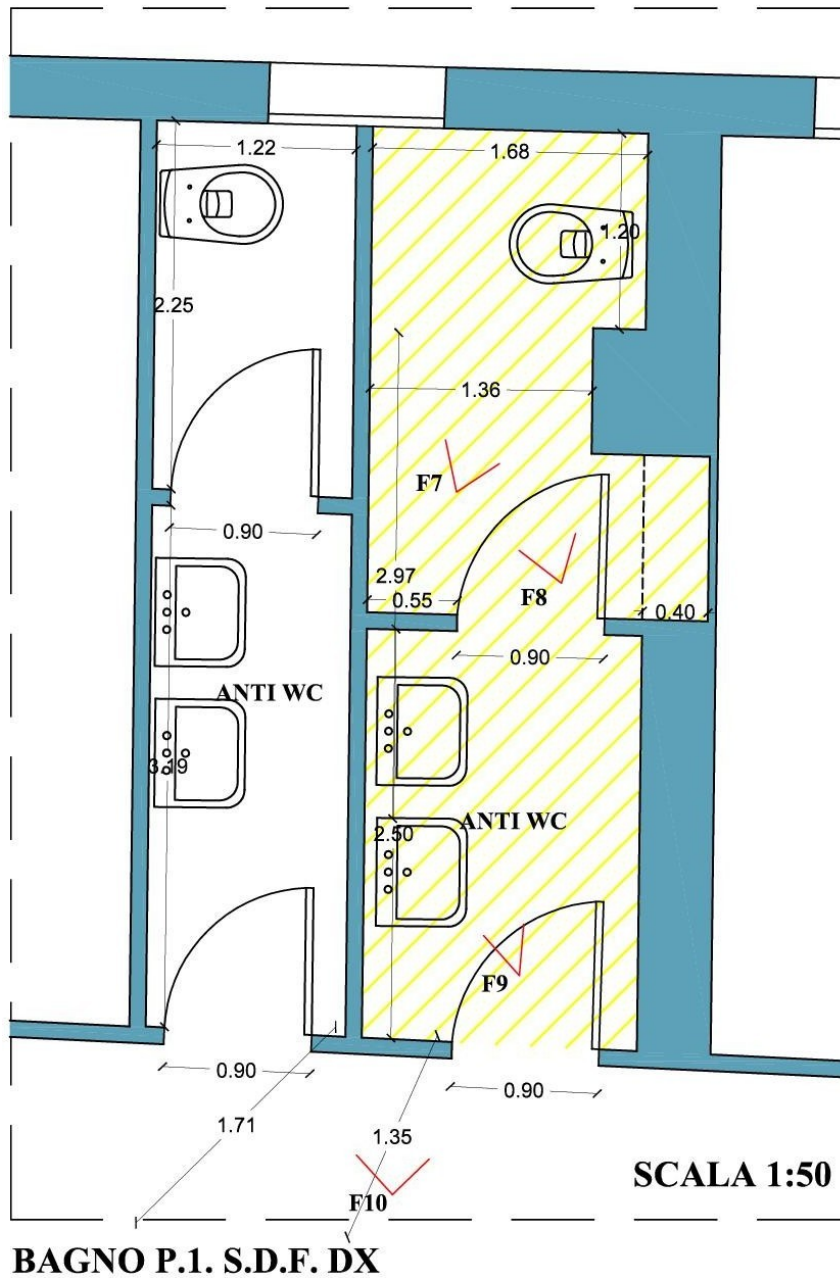


F5



F6

LEGENDA:



Stato di fatto - Documentazione fotografica bagno DX P1



F7



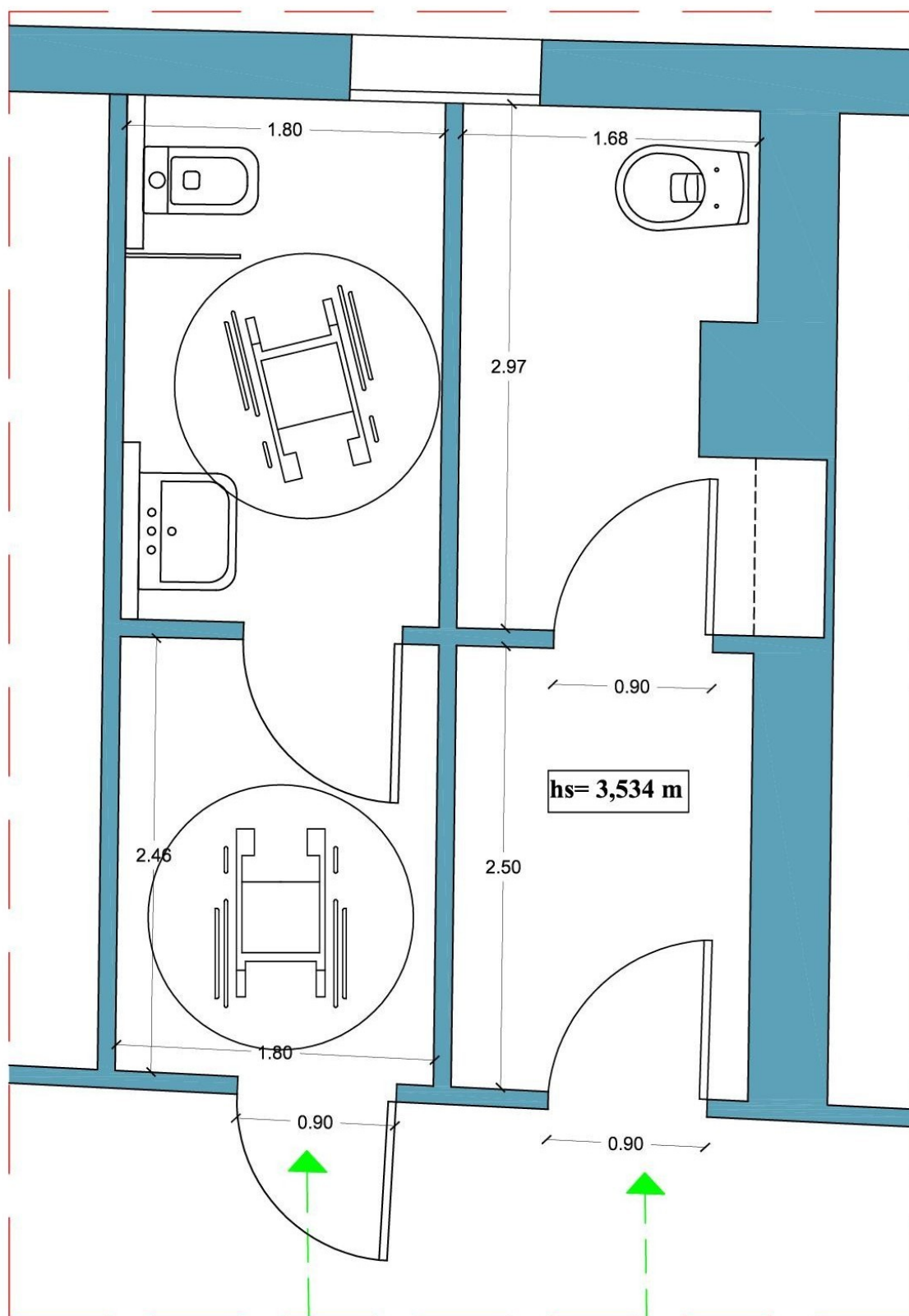
F8



F9



F10



BAGNO P.1. SDP

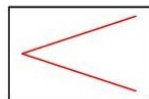
LEGENDA:



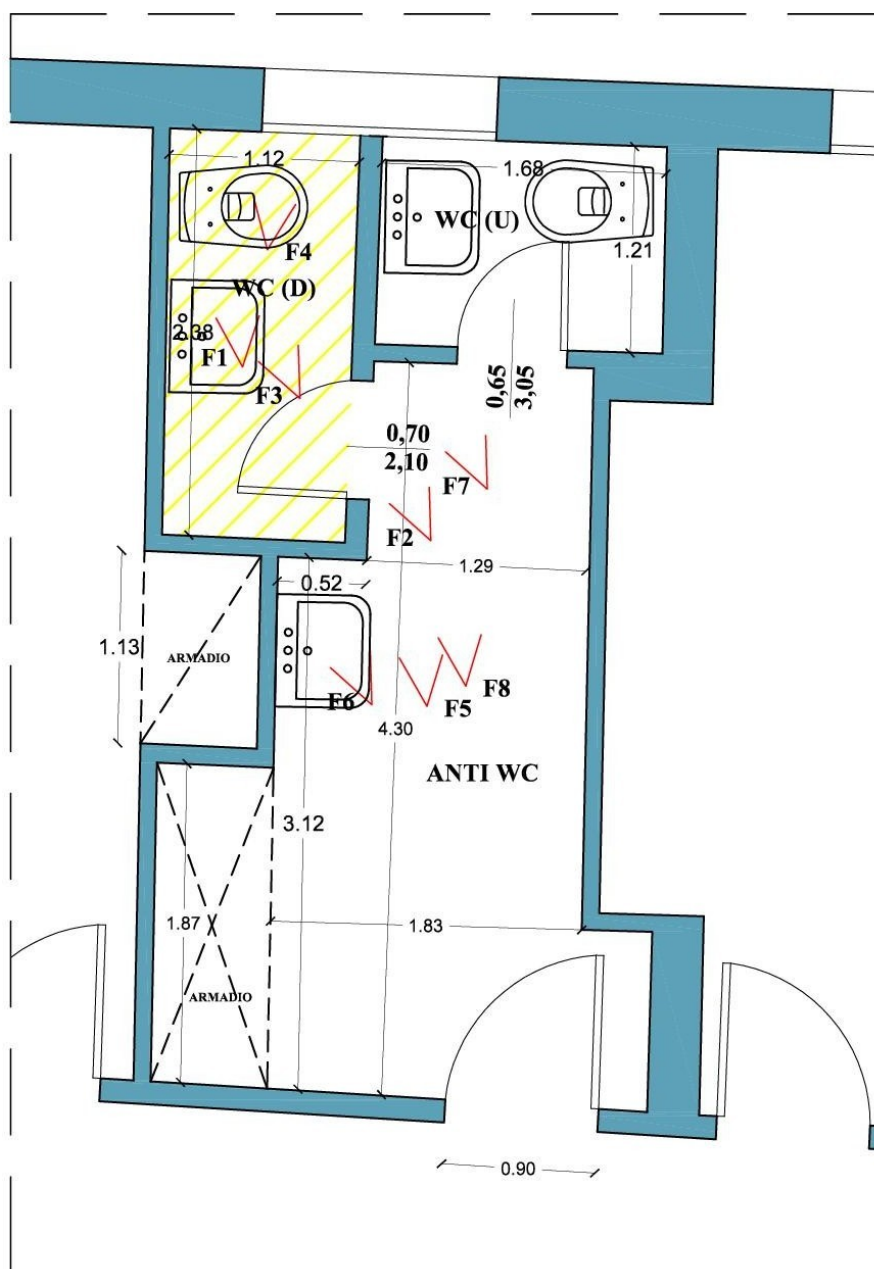
ZONA DI INTERVENTO



BAGNI



CONI OTTICI



BAGNO P.2. SDF SX

Documentazione fotografica Bagno sx P2



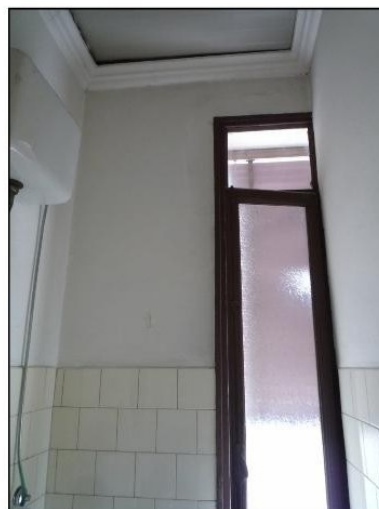
F1



F2



F3



F4



F5



F6



F7



F8

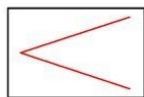
LEGENDA:



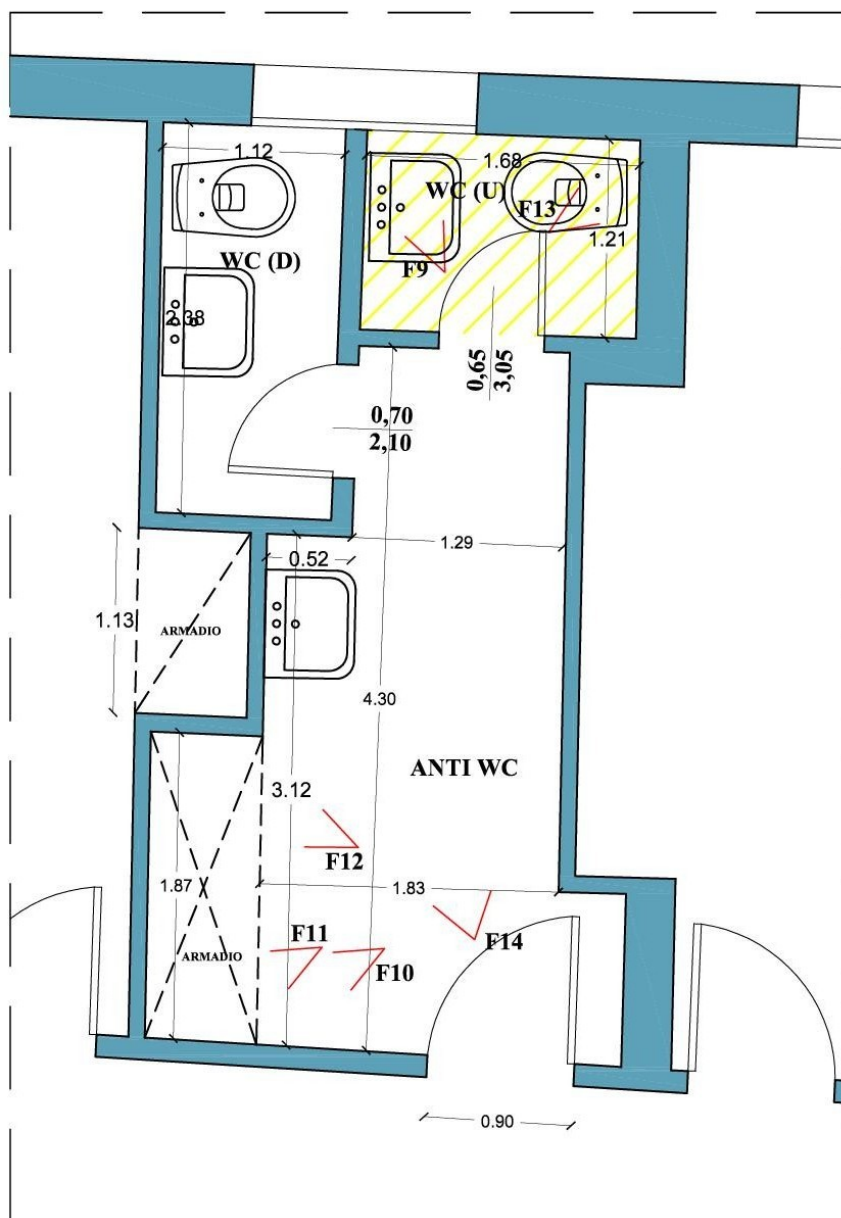
ZONA DI INTERVENTO



BAGNI



CONI OTTICI



BAGNO P.2. SDF DX

SCALA 1:50

Documentazione fotografica Bagno dx P2



F9



F10



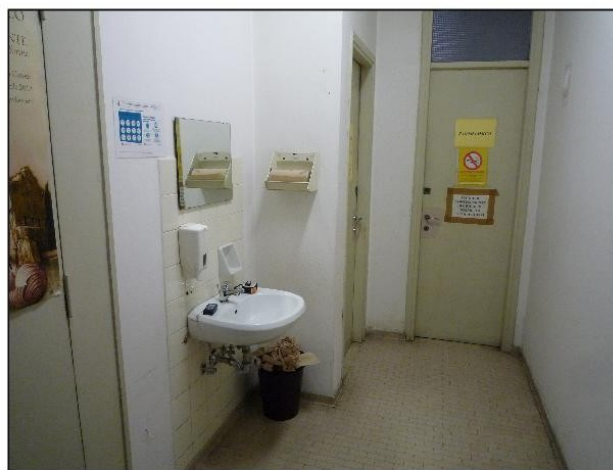
F11



F12

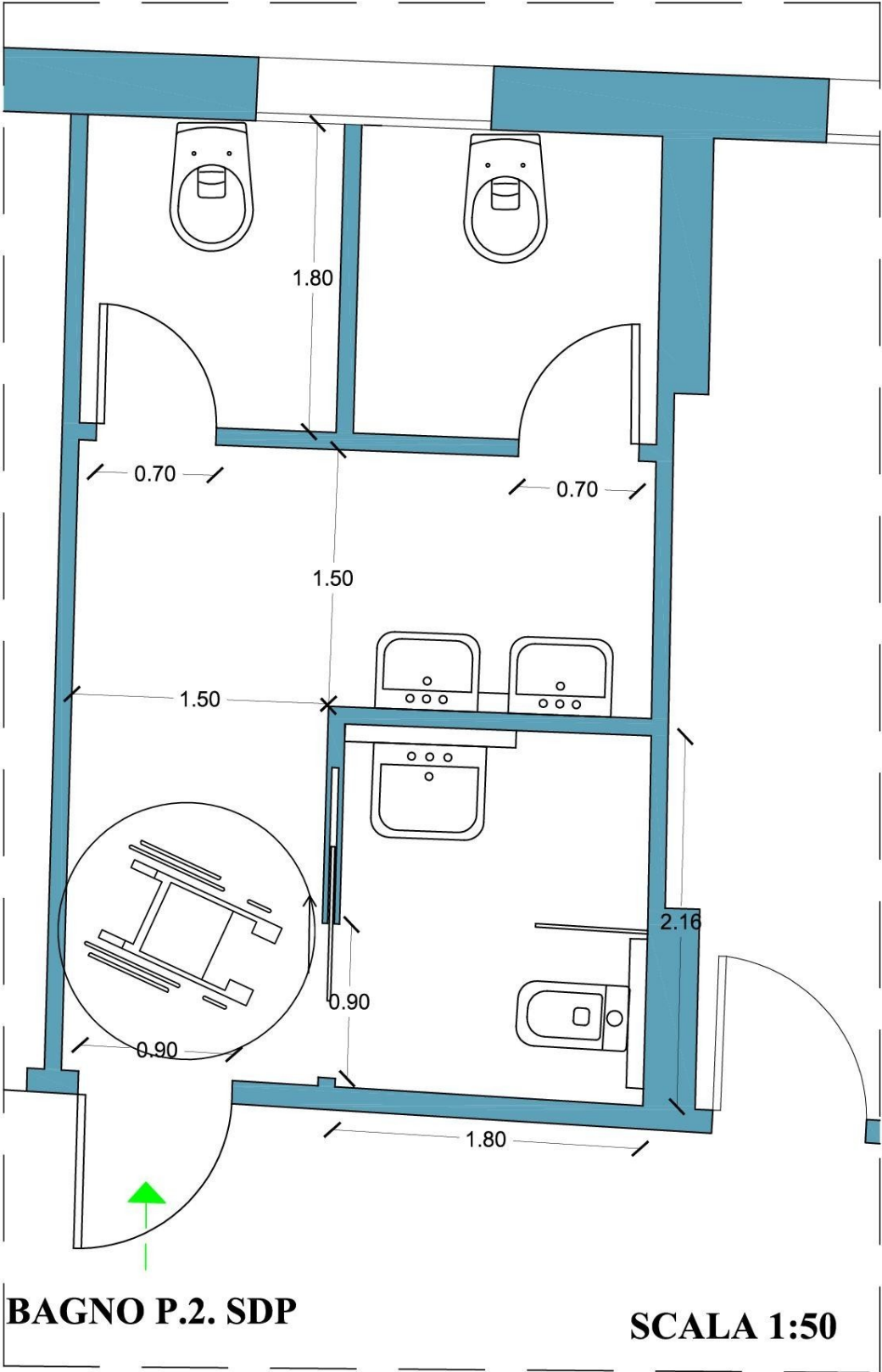


F13



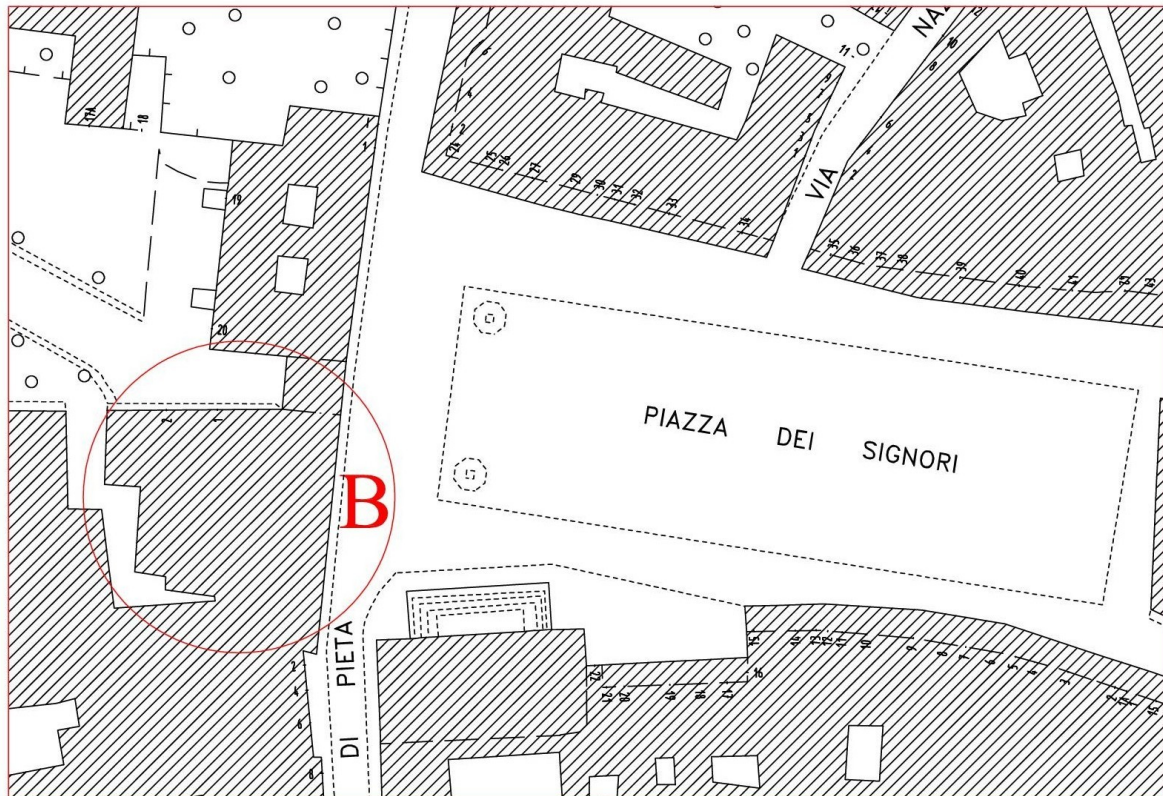
F14

STATO DI PROGETTO SERVIZI IGIENICI PIANO SECONDO – ALA NORD

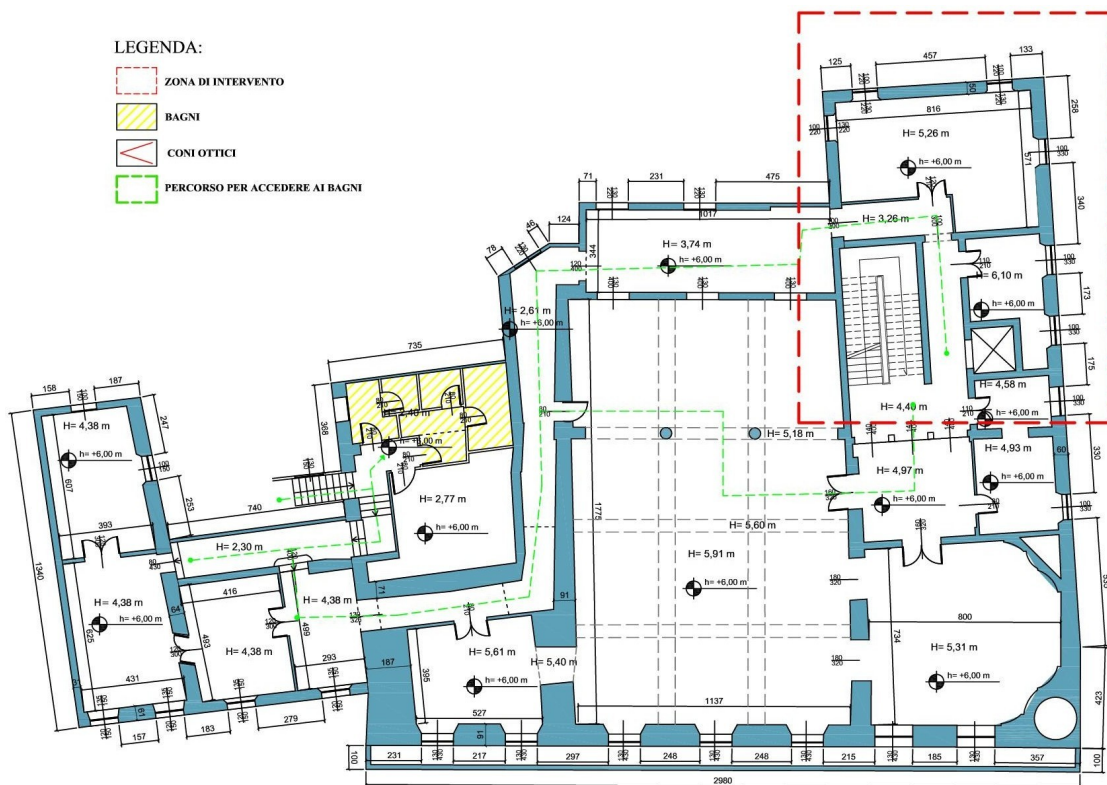


PALAZZO DEL CAPITANIO ALA SUD

4. STATO DI FATTO E DI PROGETTO BAGNI ALA SUD



ESTRATTO C.T.R. - PALAZZO DEL CAPITANIO ALA SUD



PLANIMETRIA P.1 – ALA SUD



F9

BAGNO P.2. ALA SUD - STATO DI FATTO

Stato di fatto - Documentazione fotografica bagni P.2 ala Sud



F1



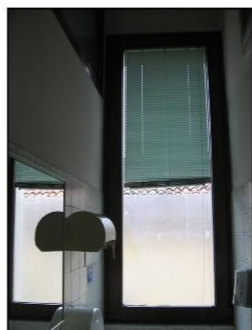
F2



F3



F4



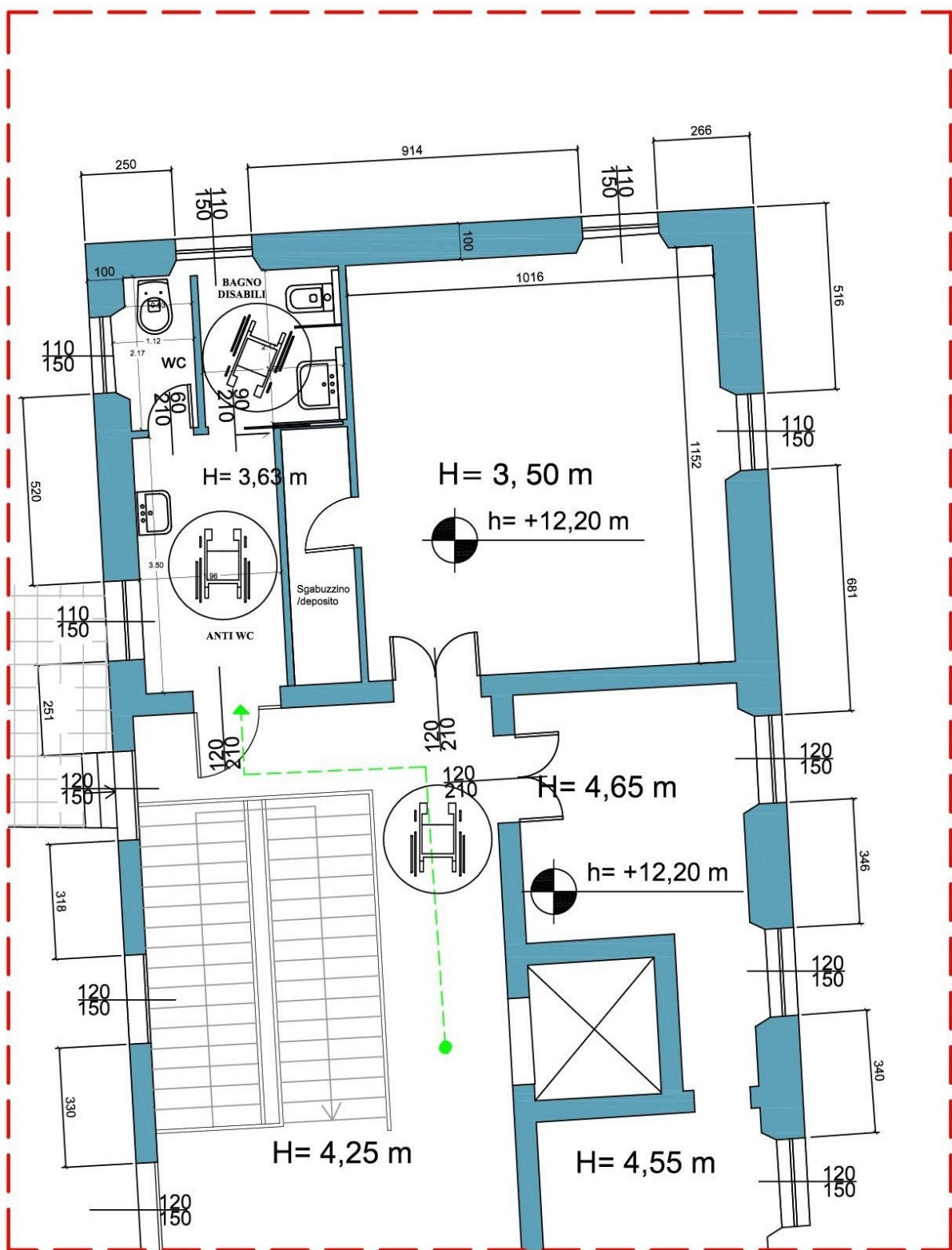
F5



F6



F7



BAGNO P.2. ALA SUD - STATO DI PROGETTO

[illegible]



F55



F56



F57



F63



F64



F65



F71



F72