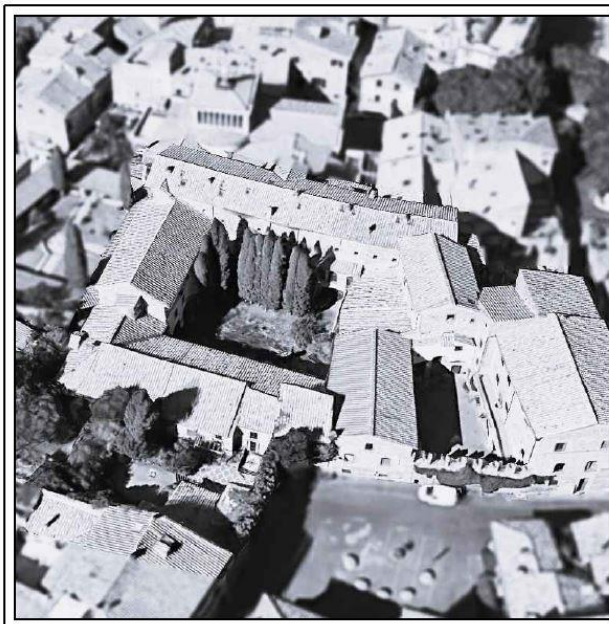
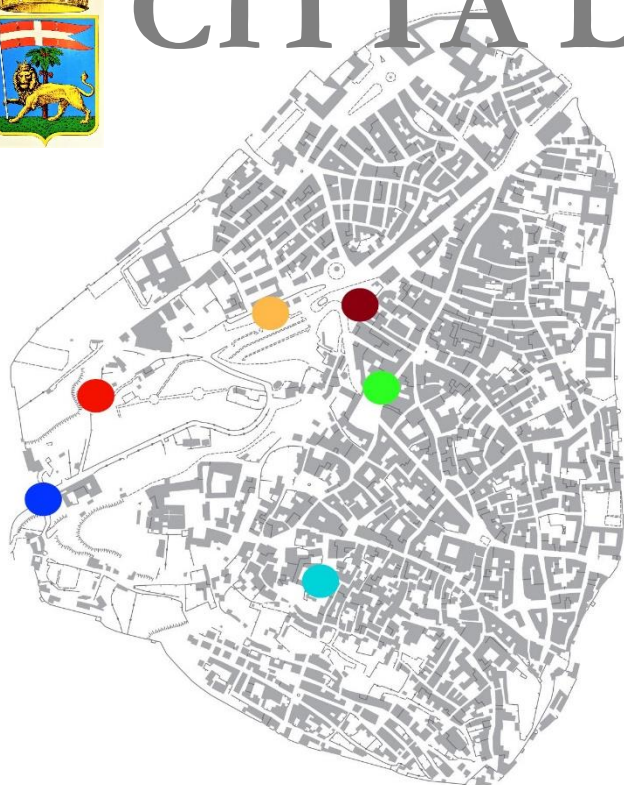




CITTÀ DI VITERBO

Settore VII - Urbanistica e Centro Storico



“RESTAURO ED ADEGUAMENTO FUNZIONALE DEI LOCALI DELL’EX RISTORANTE “LA ZAFFERA”, SITO A PIAZZA SAN CARLUCCIO, NEL QUARTIERE MEDIOEVALE DI SAN PELLEGRINO, PER LA REALIZZAZIONE DI UNO SPAZIO MULTIMEDIALE”

Ambito della prima fase della Strategia Territoriale del PR FERS 2021-2027 - Obiettivo di Policy 5 (OP-5)
CUP: D89D23000210002 - CIG: B5864DF10E

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

RELAZIONE GENERALE

Riferimento 02	Elaborato RG	Data 21/06/2025	Scala ----
PROGETTAZIONE		UFFICIO URBANISTICA E CENTRO STORICO	
Architetto DANILO PASQUINI		Dirigente del Settore VII Architetto STEFANO PERUZZO	
Collaboratori: Architetto GIUSEPPE BOLDRINI		Responsabile Unico del Procedimento Architetto STEFANO PERUZZO	



DANILO PASQUINI ARCHITETTO

01100 VITERBO - Via Vittorio Veneto n°26 - tel.3382640693 - Codice fiscale PSQ DNL 57R24 M082W - Partita I.V.A. 01287170565

PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA



Cofinanziato
dall'Unione europea



REGIONE
LAZIO



Città di
Viterbo

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA

“RESTAURO ED ADEGUAMENTO FUNZIONALE DEI LOCALI DELL’EX RISTORANTE “LA ZAFFERA”, SITO A PIAZZA SAN CARLUCCIO, NEL QUARTIERE MEDIOEVALE DI SAN PELLEGRINO, PER LA REALIZZAZIONE DI UNO SPAZIO MULTIMEDIALE”

Ambito della prima fase della Strategia Territoriale del PR FERS 2021-2027 - Obiettivo di Policy 5 (OP-5)

CUP: D89D23000210002 - CIG: B5864DF10E

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA

D.Lgs. 36/2023 ss.mm.ii. Allegato I.7 Sezione II - D.M. 17 giugno 2016 - D.P.R. 207/2010

RELAZIONE GENERALE



Vista aerea

SOMMARIO

1. Criteri generali
2. Nota Storico Artistica
3. Valorizzazione architettonica
4. Condizioni di partenza
5. Fattibilità ambientale
6. Inquadramento Geologico
7. Scelte progettuali e lavorazioni
8. Gestione delle materie
9. Barriere architettoniche
10. Reti esterne
11. Allacciamenti risoluzione delle interferenze
12. Rispondenza al Progetto di Fattibilità
13. Progettazione Fattibilità Tecnico Economica

1 - Criteri generali

Il presente documento descrive i contenuti del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica relativo all'intervento di recupero dell'immobile dell'ex Ristorante "La Zaffera", di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ubicato nel centro storico di Viterbo in Piazza San Carluccio.

Lo scopo di tale progetto è quello di rendere l'immobile uno spazio Multimediale dedicato ai giovani ed agli studenti universitari.

In questo documento verranno forniti chiarimenti atti a dimostrare la rispondenza del progetto alle finalità dell'intervento, il rispetto del livello qualitativo, costi e benefici attesi.

Il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica è stato redatto sulla base del Progetto di Fattibilità approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n° 287 del 30 giugno 2023, esso contiene: La descrizione degli interventi, la verifica delle normative e dei vincoli inerenti all'ambito di intervento, la rappresentazione grafica delle scelte progettuali, gli elementi utilizzati per l'ottenimento delle autorizzazioni di legge ed il quadro economico di spesa.

La presente relazione è redatta ai sensi dell'articolo 7 - Allegato I.7 del Codice dei contratti pubblici D.Lgs. 31 marzo 2023, n° 36.

Sulla base delle priorità e delle indicazioni definite nella prima fase di progettazione si è giunti alla redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica.

2 - Nota Storico Artistica

Il complesso in oggetto è una porzione del Monastero di San Bernardino a Viterbo.

È una realtà ricca di storia e spiritualità, situata nel cuore della Viterbo storica, precisamente in Piazza della Morte, vicino al quartiere medievale San Pellegrino, alla Cattedrale e al Palazzo dei Papi. Nel tempo è diventato un punto di riferimento non solo per la sua importanza religiosa, ma anche per il ruolo di ospitalità offerto a pellegrini, turisti e visitatori in cerca di un'esperienza di accoglienza autentica.

Storia e Origini

Fondazione e Contesto Storico

Il monastero affonda le sue radici nel primo Quattrocento. Inizialmente, fu legato a un movimento laicale (le "Terziarie" o "Beghine") legato all'Ordine Franciscano, di cui San Bernardino da Siena stesso fu un instancabile predicatore. Le prime testimonianze risalgono a periodi successivi alla fondazione della chiesa di San Bernardino, attorno al 1460, che fu poi ampliata e riadattata nel corso dei secoli per accogliere una comunità sempre più numerosa, comprendente anche giovani donne appartenenti a famiglie nobili della Tuscia.



Cofinanziato
dall'Unione europea



REGIONE
LAZIO



Città di
Viterbo

Evoluzione e Rinnovamento

Con il passare del tempo, il monastero subì varie modifiche e rimaneggiamenti.

In particolare questo avvenne per soddisfare le nuove norme claustrali introdotte dal Concilio di Trento, atte a garantire il mantenimento delle strutture ed il sostentamento della comunità monastica. Durante la Seconda Guerra Mondiale, l'edificio subì danni importanti che comportarono la perdita di alcuni affreschi originali, ma fu poi restaurato, mantenendo vivo il legame con il suo passato.

Caratteristiche e Funzioni Attuali

Seppur l'edificio abbia subito danni importanti durante la Seconda Guerra Mondiale, che comportarono la perdita di alcuni affreschi originali, fu poi restaurato mantenendo vivo il legame con il suo passato.

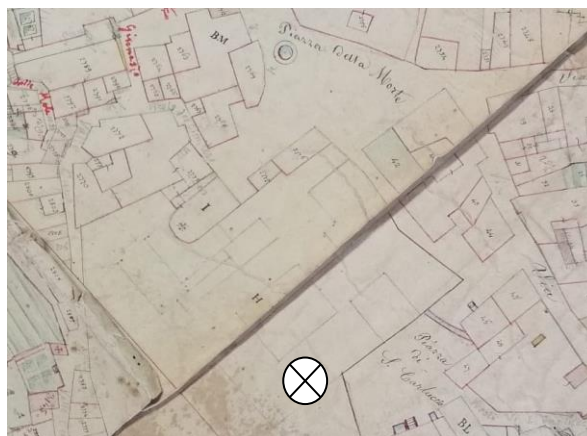
Uno degli aspetti più significativi del monastero è la chiesa annessa, dove è custodito il corpo di Santa Giacinta Marescotti, una figura venerata per la sua dedizione agli aiuti ai più bisognosi e che continua a essere al centro del culto locale.

Il monastero oggi opera anche come foresteria, offrendo alloggi semplici ma confortevoli, questo aspetto di ospitalità è particolarmente apprezzato da pellegrini e viandanti che percorrono la Via Francigena, percorso storico che attraversa anche Viterbo.

Conclusioni

Il Monastero di San Bernardino a Viterbo rappresenta un importante punto di incontro tra storia, fede e accoglienza. La sua evoluzione nel corso dei secoli, passando dalla sua origine legata ai movimenti laicali francescani all'oggi struttura di ospitalità, ne fa un esempio vivido di come il patrimonio religioso e culturale italiano continui a vivere e adattarsi alle nuove esigenze, mantenendo sempre salda la propria identità spirituale e storica.

Stralcio planimetrico Catasto Gregoriano 1835





Cofinanziato
dall'Unione europea



REGIONE
LAZIO



Città di
Viterbo

3 - Valorizzazione architettonica

La presente progettazione ha sostanzialmente lo scopo di favorire, con gli interventi di restauro e risanamento conservativo, il pieno reinserimento del complesso monumentale nella vita e nella realtà della Città di Viterbo. Con l'intervento in progetto si è rispettata la natura tipologica dell'edificio esistente, eliminando sostanzialmente gli interventi realizzati per lo svolgimento dell'attività ristorativa negli anni '80, e preoccupandosi di dare una funzionalità compatibile con la struttura antica. Al fine di tutelare la struttura originaria e di tramandarla al futuro nelle migliori condizioni di conservazione e leggibilità storica, si è sempre agito nella piena osservazione dei criteri di prudenza codificati dalla disciplina del restauro e dei beni culturali: minimo intervento, non invasività, potenziale reversibilità, compatibilità con antico e nuovo, riconoscibilità degli interventi svolti.

La presente proposta è indirizzata verso una forma di "conservazione integrata", vale a dire non soltanto attenta al rispetto del bene architettonico ma anche all'attribuzione di una funzione o, meglio, di una pluralità di funzioni, chiaramente compatibili col bene stesso.

Ci si è preposti dunque una sorta di valorizzazione concepita sull'equilibrio fra la ragione economico-sociale e la tutela della memoria storica. In tale ambito di rapporto fra conservazione e riuso è stato tenuto conto del fatto che deve mantenersi il giusto ordine del fine (la conservazione) rispetto al mezzo (il riuso), quest'ultimo declinato anche come fondamentale strumento di conservazione dal momento che abbandono e trascuratezza sono i principali motivi che portano al degrado dei monumenti.



Cortile d'ingresso



Chiostro interno



Cofinanziato
dall'Unione europea



REGIONE
LAZIO



Città di
Viterbo

La progettazione ha curato particolarmente la valenza estetica dell'opera, ponendo attenzione a tutti quegli elementi in dissonanza con il valore architettonico del bene medesimo, per tale scopo si sono adottate le seguenti scelte progettuali: eliminazione delle varie stratificazioni di pavimentazioni, restauro degli infissi interni, tinteggiatura studiata per la corretta lettura della struttura architettonica, adeguamenti impiantistici.

L'intervento, come delineato negli elaborati di progetto, comporta una valorizzazione architettonica per il contesto, in quanto il recupero e l'adeguamento funzionale del Monastero di San Bernardino contribuisce alla riqualificazione del Centro Storico nel suo complesso.



Porticato Chiostro



Cucina originaria

4 - Condizioni di partenza

Edificio

Attualmente la struttura è inutilizzata, lo stato di sostanziale abbandono della costruzione ha provocato in alcuni ambienti delle infiltrazioni, molto probabilmente imputabili alla mancanza di manutenzione delle coperture; ciò nonostante, nel complesso, la struttura si presenta in accettabili condizioni di conservazione. Nelle aree prese in considerazione, in questa fase, sono presenti minimi quadri fessurativi che hanno richiesto indagini conoscitive specifiche per le conseguenti opere di consolidamento ascrivibili ad interventi locali.

L'aspetto di maggiore inadeguatezza degli spazi, per una corretta fruizione degli stessi, è determinato dalla presenza di barriere architettoniche: gradini, salti di quota, stratificazioni di pavimenti, passaggi non adeguati alla normativa.

Sono presenti, all'ingresso e lungo, il corridoio degli infissi di compartimentazione composti da superfici vetrate non a norma che necessariamente dovranno essere sostituite.

Impianti

Gli impianti elettrici presenti nel complesso non risultano conformi alle normative vigenti sia per quanto riguarda la distribuzione secondaria luce sia per la f.m.; non sono presenti, inoltre, impianti di trasmissione dati o di rivelazione incendi.

In generale va adeguata la globalità degli impianti elettrici con il solo recupero del punto di adduzione posto all'ingresso da Piazza San Carluccio.

L'attuale impianto di riscaldamento, non più funzionante, è costituito da una centrale termica, tubazioni passanti nelle pavimentazioni aggiunte, radiatori in ghisa a colonne ed interrati nella zona porticata.

Non sono presenti, allo stato attuale, servizi igienici funzionanti, così come non sono presenti estintori e segnaletica antincendio.

5 - Fattibilità ambientale

Le previsioni progettuali in oggetto non presentano problemi di impatto sulla zona e sulle componenti ambientali complessive, in quanto prevedono di operare su un manufatto già esistente, al fine di recuperarlo con il cambio di destinazione d'uso senza variazioni volumetriche. La porzione di immobile è inserita in una zona completamente urbanizzata e servita da mezzi pubblici di trasporto. Contrariamente si può stabilire che il ripristino funzionale dell'edificio, che risulta trovarsi nel quartiere più importante del Centro Storico della città, rappresenti di per sé un aspetto di miglioramento della qualità ambientale.

I lavori programmati riguardano esclusivamente la parte interna del complesso, i quali prevedono soltanto minime modifiche non sostanziali.

L'edificio ricade urbanisticamente nella zona A 1 centri storici di P.R.G. e sottoposto a vincolo diretto, pertanto, l'esecuzione dei lavori è soggetta al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Lazio.

6 - Inquadramento Geologico

Il territorio comunale di Viterbo rientra in un quadro geologico legato alle varie attività dei locali apparati vulcanici pleistocenici Vicano e Cimino.

La stratigrafia genera dell'area del centro storico può essere così riassunta:

- **Depositi di riporto antropico:** si tratta di detriti di copertura, eterogenei, costituiti principalmente da materiali di scavo e materiali di demolizione, probabilmente accumulati nel periodo successivo alla Seconda guerra mondiale. Sono costituiti principalmente da clasti ignibritici, in matrice più o meno abbondante pozzolanica e limo sabbiosa.
- **Ignimbrite III Vicana:** appartenente all'apparato Vicano è databile al Pleistocene. La formazione, si presenta principalmente in tre diverse facies, una di colore dal nerastro al violaceo, semilitoide, con alternanze di livelli da addensati a mediamente addensati, localmente nota come "pozzolana", una litoide di colore rossastro con scorie nere, nota come tufo rosso a scorie nere, ed una limo sabbiosa di alterazione di colore marrone.

Il valore medio della formazione può essere stimato in $K = 10^{-4}$ cm/sec, mentre la porosità assume valori compresi tra $n = 35-40$ %.

Ignimbrite quarzolatitica cimina - Peperino tipico.

Proviene dai centri di emissione del vulcano Cimino. Tale formazione si presenta di colore grigio, talvolta giallastro per alterazione; in gran parte lapidea, fratturata, passa in alcuni punti ad un sabbione vulcanico incoerente a seguito di fenomeni di arenizzazione (localmente "cappellaccio"). È una roccia ricca di cristalli di sanidino e biotite e presenta delle vistose "fiamme", costituite da pomici con colori che variano dal giallo al nero; si rinvencono a luoghi inclusi del substrato sedimentario. La permeabilità è per fratturazione e, nella zona, può essere stimata in $K = 10^{-5}$ cm/sec.

Geomorfologia, idrografia di superficie e idrogeologia.

L'area di intervento si colloca in una zona del centro storico di Viterbo fittamente antropizzata. La topografia generale dei terreni è caratterizzata in generale da pendii mediamente acclivi con topografia a scendere in direzione Sud-Ovest, con vicoli e piazze medioevali. La morfologia scende bruscamente in direzione Sud-Ovest, in prossimità della valle del Fosso Paradosso, una vallecchia fluviale che divide in due il quartiere medioevale di San Pellegrino e risale verso il quartiere Piano Scarano.

L'area in oggetto rientra dunque nell'ambito del bacino imbrifero del Fosso del Paradosso, affluente del Fosso Urcionio, a carattere prevalentemente torrentizio, il bacino idrografico del Fiume Marta rappresenta il bacino idrografico principale.

La falda acquifera principale, da esperienze pregresse, è contenuta all'interno della formazione del peperino, nei livelli più fratturati, al letto della formazione. In alcuni casi si

sviluppa una circolazione idrica anche al contatto tra il peperino ed i sottostanti depositi sedimentari argillo-limosi semi-impermeabili pliocenici. Il peperino si stima si incontri a circa 10-12 m da p.c., con uno spessore prossimo ai 30 m. La falda acquifera principale livella a circa 15 m dal p.c., e comunque a profondità tale da non interferire con le fondazioni. Tuttavia, in periodi particolarmente piovosi, è generalmente presente una modesta circolazione idrica più superficiale al contatto tra il peperino ed i sovrastanti depositi limo sabbiosi e ghiaiosi.

Sismica.

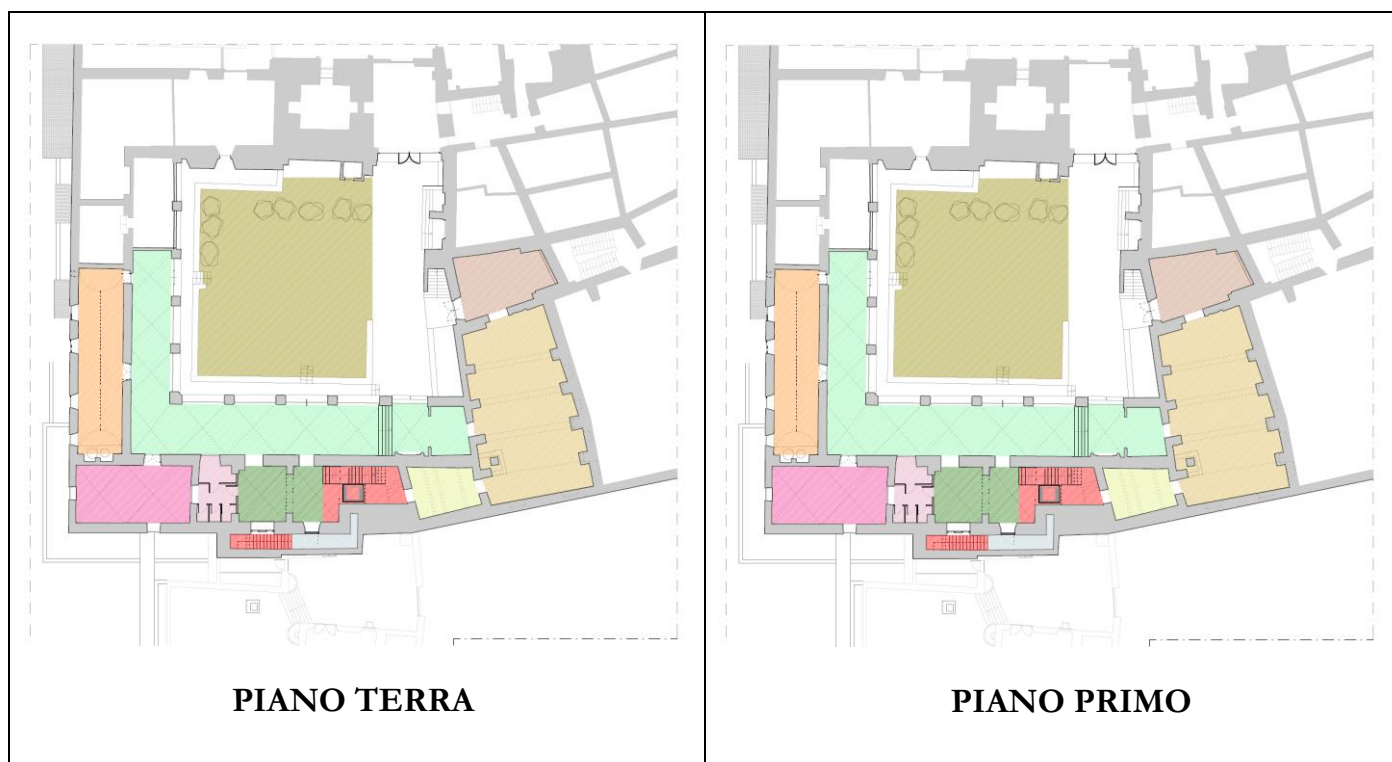
Il territorio del Comune di Viterbo è stato inserito dalla normativa antisismica del 20 marzo 2003 - Ordinanza n. 3474 (G.U. N° 105 del 08/05/2003 s.o. n. 72) e nella successiva riclassificazione sismica della Regione Lazio di cui alla D.G.R. Lazio n. 387 del 22/05/2009 in zona sismica 2B.

Il sito di intervento è individuato con le coordinate (ED50): Lat. 42.415496 - Long 12.104865. L'edificio e/o le sue componenti oggetto di intervento sono calcolati in Classe d'Uso III (Vr=75 anni) come previsto dal DGR 793 del 05/11/2020-Allegato A, e ss.mm.ii.

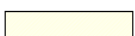
7 - Scelte progettuali e lavorazioni

Il progetto prevede la ristrutturazione della porzione del complesso conventuale di San Bernardino riferita agli spazi occupati dall'ex Ristorante "La Zaffera".

Questo consta dell'adeguamento alla vigente normativa di sicurezza, con particolare riguardo alla componente impiantistica, dell'eliminazione delle barriere architettoniche, di opere murarie di consolidamento e di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.



LEGENDA SCHEMI DISTRIBUTIVI

	ATRIO D'INGRESSO E MUSEO VIRTUALE		CORTILE D'INGRESSO
	COLLEGAMENTI VERTICALI		PUNTO E AREA DI RISTORO
	SPAZI DISTRIBUTIVI E DI RELAZIONE		ACCOGLIENZA-BACKOFFICE
	AULA FORMAZIONE		SPAZI COWORKING
	AULA DI RICERCA		GIARDINO
	AULA POLIFUNZIONALE		SERVIZI IGIENICI
	INTERSCAMBIO GENERAZIONALE		LOCALI TECNICI
	MUSEO DELLA CERAMICA		

8 - Gestione delle materie

In accordo con protocolli di sostenibilità ambientale, nella realizzazione degli interventi verranno privilegiati:

- il recupero e riutilizzo dei materiali provenienti da demolizioni, in particolare per sottofondi e riempimenti;
- l'impiego di prodotti con componenti provenienti da processi di riciclo;

Per quanto riguarda i materiali prodotti dalle demolizioni, l'invio ad idoneo impianto di recupero/trattamento o il conferimento a discarica, qualora i materiali non risultino reimpiegabili, saranno effettuati nel rispetto della normativa vigente

9 - Barriere architettoniche

Il progetto prevede percorsi e servizi adeguati alla fruizione degli spazi da parte di disabili, in conformità a quanto disposto dalle normative vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, attraverso:

- realizzazione di una piattaforma elevatrice;
- pavimentazioni con pendenza adeguata all'accesso principale;
- servizi igienici con caratteristiche adeguate a ciascun nuovo corpo bagni.

Per quanto riguarda l'accessibilità, in relazione agli interventi previsti nelle aree esterne, il progetto garantisce, inoltre, percorsi e spazi adeguati a:

- l'operatività dei mezzi dei Vigili del Fuoco da piazza San Carluccio;
- l'operatività dei mezzi necessari per interventi sugli impianti da piazza San Carluccio;
- il transito di mezzi di soccorso

10 - Reti esterne

L'intervento è concepito per garantire il mantenimento della viabilità principale sulla direttrice di Via Cardinal La Fontaine.

L'intervento è inoltre volto a stimolare la percorribilità pedonale, mantenendo la possibilità di transito a mezzi di servizio e di soccorso su piazza San Carluccio.

11 - Allacciamenti e risoluzione interferenze

Tutti gli impianti si vanno ad inserire su una struttura già funzionante e quindi gli allacci impiantistici avvengono da utenze già esistenti che saranno adeguatamente ripristinate.

L'impianto elettrico verrà realizzato attivando una nuova fornitura ed un nuovo quadro elettrico generale. Per l'impianto di climatizzazione si utilizzerà la tipologia a pavimento radiante alimentato da pompa di calore ad alta efficienza con eccezione del locale bar che sarà servito da un sistema dual split.

Verrà realizzato ex novo l'impianto di rivelazione incendi e trasmissione dati.

Anche i nuovi servizi igienici verranno alimentati dalla rete idrica interna e la rete di scarico verrà convogliata sulla condotta che confluisce nella fognatura comunale.

La produzione di acs avverrà mediante pompa di calore dedicata.

Alla luce di quanto sopra detto non risultano presenti sostanziali interferenze per la realizzazione degli impianti, oggetto del presente intervento.

Per la fase di realizzazione, si adotteranno tutte le modalità esecutive finalizzate a minimizzare le interferenze con le attività presenti nell'edificio e con l'ambito urbano circostante, questo aspetto verrà garantito dalla possibilità di usufruire, come spazio di cantiere e deposito, della corte interna e da una porzione di piazza San Carlucio.

12 - Rispondenza al Progetto di Fattibilità

Il presente Progetto di Fattibilità Tecnico Economica risponde, a meno di qualche miglioria, a quello approvato in fase fattibilità, redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo. Nel proseguimento dell'attività progettuale, in accordo con l'Amministrazione, si è proceduto con alcune lievi variazioni al fine di renderlo maggiormente rispondente alle aspettative di funzionalità sia degli studenti sia della cittadinanza che lo utilizzerà.

13 -Progettazione di Fattibilità Tecnico Economica

Il presente P.F.T.E. è stato redatto in conformità a quanto previsto - D.Lgs. 36/2023 ss.mm.ii. Allegato I.7 Sezione II - D.M. 17 giugno 2016 - D.P.R. 207/2010, sulla base delle indicazioni riportate nel Progetto di Fattibilità e da quanto emerso in sede di successive indicazioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

La definizione della tempistica necessaria per l'esecuzione dell'intervento è definita in base alle valutazioni economiche per complessivi 376 giorni consecutivi a partire dalla consegna dei lavori.



Cofinanziato
dall'Unione europea



**REGIONE
LAZIO**



**Città di
Viterbo**

Nella stesura della presente relazione tecnica, propedeutica alle attività di esecuzione dei lavori, oltre a verificare la piena rispondenza degli interventi progettati rispetto agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, si è definito uno scenario di interventi comunque congrui e compatibili con quelli già esistenti e con quelli pianificati per il futuro.

Viterbo, 21 giugno 2025

Il Progettista
Architetto Danilo Pasquini