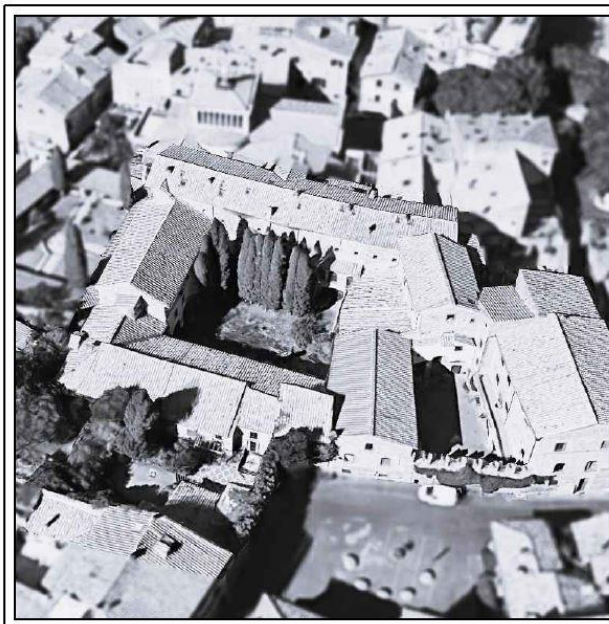
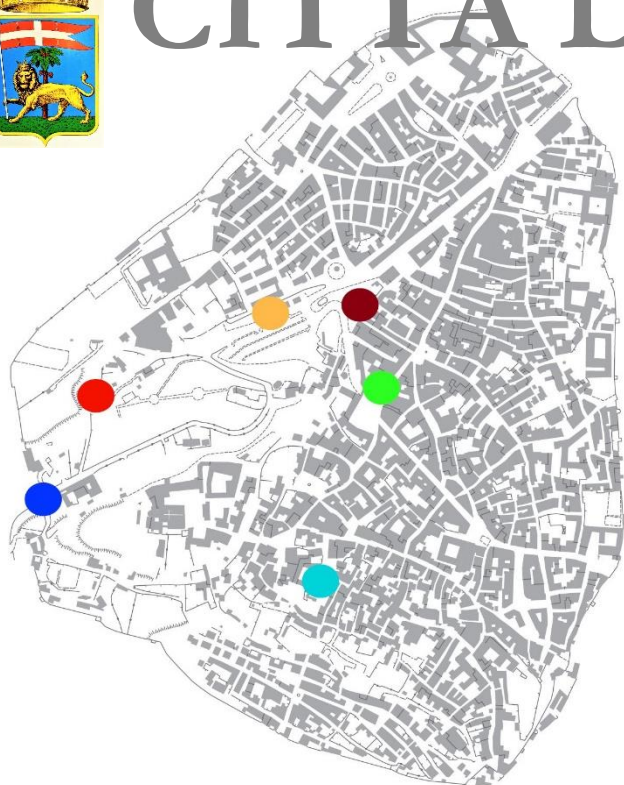




CITTÀ DI VITERBO

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 TECNICA - ARCHITETTONICA

Riferimento 03	Elaborato RT-A	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”

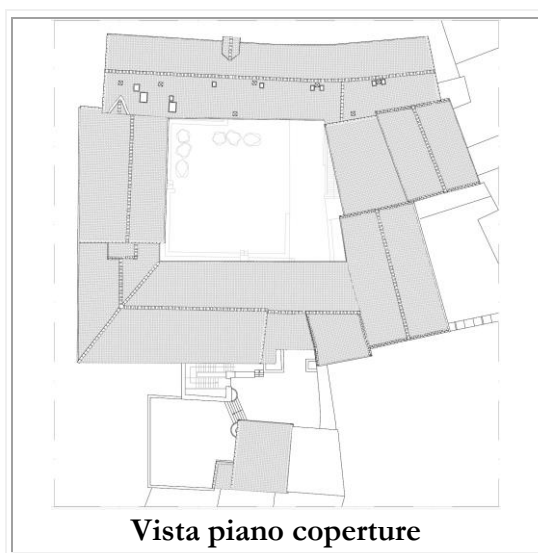
Ambito della prima fase della Strategia Territoriale del PR FERS 2021-2027 - Obiettivo di Policy 5 (OP-5)

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 TECNICA



Vista piano coperture

SOMMARIO

1. Premessa
2. Stato attuale
3. Indagini
4. Caratteri Storici
5. Esiti delle ricerche e metodi d'intervento
6. Tipologia
7. Finalità
8. Specifiche tecniche di progetto
9. Opere Edili
10. Opere Impiantistiche
11. Specifiche tecniche di esecuzione
12. Destinazione d'uso finale



Cofinanziato
dall'Unione europea



REGIONE
LAZIO



Città di
Viterbo

1 - Premessa

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 n° 7, da destinare a spazio Multimediale per i giovani, redatto sulla base del Progetto di Fattibilità approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n° 287 del 30 giugno 2023.

La presente relazione è redatta ai sensi dell'articolo 8 - Allegato I.7 del Codice dei contratti pubblici D.Lgs. 31 marzo 2023, n° 36.

2 - Stato attuale

L'edificio oggetto della presente progettazione consiste in una porzione del Monastero di San Bernardino a Viterbo, più specificatamente nelle aree occupate dall'ex Ristorante "La Zaffera". L'immobile, dalla dismissione dell'attività ristorativa cessata nei primi anni 2000, è stato utilizzato saltuariamente dalle Associazioni locali per mostre e manifestazioni temporanee. Dall'interruzione della funzione commerciale non sono stati fatti interventi di manutenzione né sulle strutture né sugli impianti, attualmente la struttura si trova in uno stato di completo abbandono. Lo stato di conservazione dell'immobile è scadente, sono presenti infiltrazioni, disconnessione delle pavimentazioni, sistemi impiantistici non funzionanti e problematiche di umidità di risalita diffuse su tutto l'organismo.

La principale criticità riscontrabile negli ambienti è costituita dalle sovrastrutture sia orizzontali sia verticali, realizzate per la destinazione commerciale, fortemente dissonanti con l'impianto storico-architettonico originario.

L'immobile non presenta problematiche sulle strutture portanti, ad eccezione degli elementi orizzontali di copertura e solaio nell'ambiente n° T.2



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

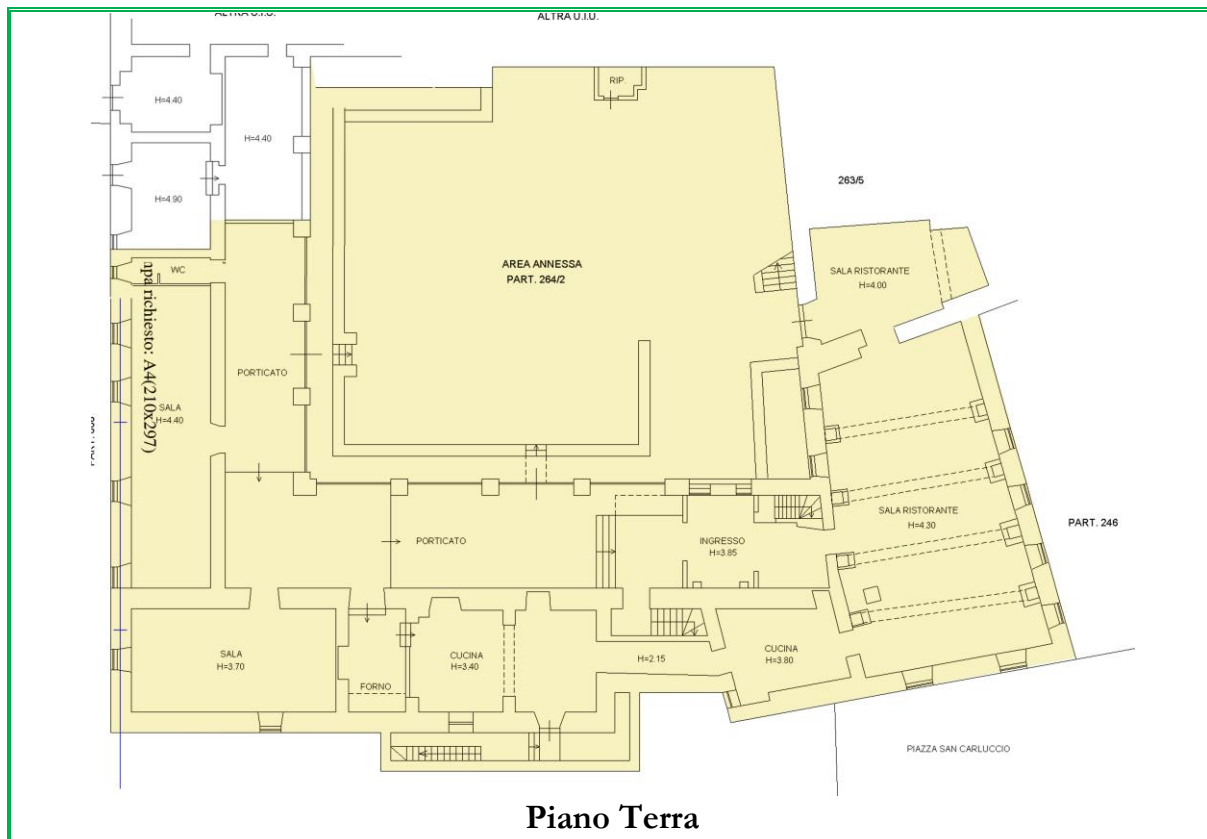


REGIONE
LAZIO

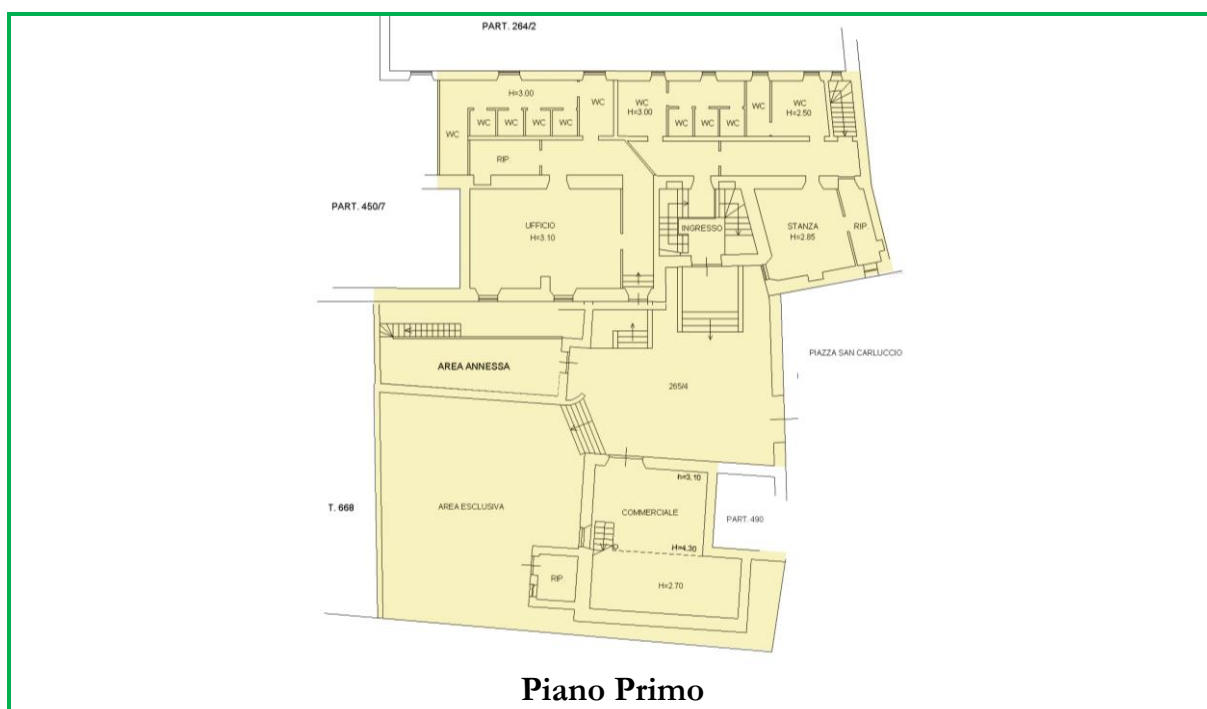


Città di
Viterbo

Individuazione delle aree d'intervento



Piano Terra



Piano Primo

3 Indagini

In fase di studio e rilevazione dell'immobile sono state effettuate indagini strutturali sugli elementi più significativi:

- > spessori e consistenza delle murature portanti;
- > spessori e consistenza delle volte;
- > individuazione dei solai plafone;
- > analisi dei solai latero-metallici
- > analisi delle orditure di copertura;
- > individuazione delle soprelevazione dei livelli pavimentali;

Si ritiene comunque necessario, in fase di progettazione esecutiva, condurre indagini strumentali per l'adeguata verifica dell'attuazione delle scelte progettuali.



Sondaggio pavimentazione sopraelevata



Analisi struttura portante delle coperture



Sondaggio spessori volte



Analisi struttura portante solai ambiente T2



Cofinanziato
dall'Unione europea



REGIONE
LAZIO



Città di
Viterbo

Gli impianti tecnologici, oramai dismessi da oltre un decennio, risultano essere inadeguati e completamente non rispondenti alle normative vigenti. Si sono rilevati i collegamenti di adduzione e gli allacci alle reti esistenti al fine di poter progettare i nuovi sistemi impiantistici in relazione al cotesto.

- > Impianto elettrico
- > Impianto termico
- > Impianto idrico
- > Impianto fognario



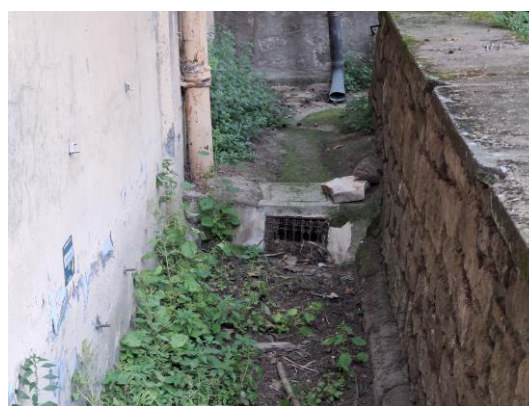
Impianto elettrico



Impianto riscaldamento



Adduzione acqua



Impianto fognario

4 Caratteri Storici

Il complesso oggetto della presente progettazione è una porzione del Monastero di San Bernardino situato nel cuore della Viterbo storica, nel quartiere medievale San Pellegrino.

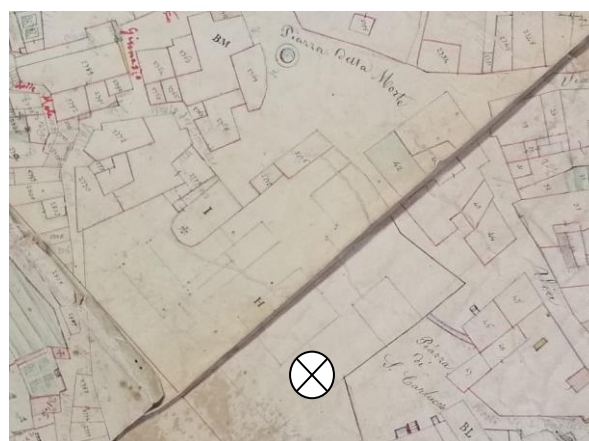
Il monastero affonda le sue radici nel primo Quattrocento, inizialmente fu legato a un movimento laicale femminile dell'Ordine Franciscano, di cui San Bernardino da Siena stesso fu un instancabile predicatore. Le prime testimonianze risalgono a periodi successivi alla fondazione della chiesa di San Bernardino, 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.

Con il passare del tempo, il monastero subì varie modifiche e rimaneggiamenti, in particolare dopo le difficoltà dovute anche alle normative del Concilio di Trento sulla clausura, poiché l'istituzione dovette adattarsi a garantire 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.

Gli interventi degli ultimi decenni, apportati nell'area d'intervento, hanno modificato i livelli originari delle pavimentazioni, stravolgendo il rapporto proporzionale della struttura antica.

L'attuale intervento è volto a recuperare il valore architettonico e gli equilibri dei "loghi autentici".

**Stralcio planimetrico
Catasto Gregoriano
1835**



5 Esiti delle ricerche e metodi d'intervento

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



Cofinanziato
dall'Unione europea



REGIONE
LAZIO



Città di
Viterbo

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. Una sorta di valorizzazione concepita sull'equilibrio fra la ragione economico-sociale e la tutela della memoria storica. Nell'ambito del rapporto fra conservazione e riuso deve mantenersi il giusto ordine del fine (la conservazione) rispetto al mezzo (il riuso), il quale risulta essere un fondamentale strumento di conservazione. Le maggiori cause di degradazione di monumenti sono abbandono e trascuratezza.



Sopraelevazione pavimentazioni



Sopraelevazione pavimentazioni



Cofinanziato
dall'Unione europea



REGIONE
LAZIO



Città di
Viterbo

INTERVENTO PROGETTUALE

6 Tipologia

Gli interventi in progetto sono ascrivibili all'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001, (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) "Interventi di restauro e di risanamento conservativo"

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. A tale scopo si pongono le seguenti scelte progettuali adottate: eliminazione delle varie stratificazioni di pavimentazioni, restauro degli infissi interni, tinteggiatura studiata per la corretta lettura della struttura architettonica, totale rifacimento degli impianti.

7 Finalità

L'intervento, come delineato negli elaborati di progetto, comporta una valorizzazione architettonica per il contesto, in quanto mira alla riqualificazione del Centro Storico, al recupero e all'adeguamento funzionale del complesso costituito dal Monastero di San Bernardino.

8 Specifiche tecniche di progetto

Inserimento territoriale

L'immobile è censito catastalmente al Foglio 172, particelle 264-450-265-266 del N.C.E.U.



L'area è inquadrata urbanisticamente nella zona A 1 centri storici di P.R.G. e sottoposta a vincolo diretto da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Lazio.



Cofinanziato
dall'Unione europea



REGIONE
LAZIO



Città di
Viterbo



9 Opere Edili

Il progetto prevede la ristrutturazione della porzione del complesso conventuale di San Bernardino riferita agli spazi occupati dall'ex Ristorante "La Zaffera", l'adeguamento alla vigente normativa di sicurezza, con particolare riguardo alla componente impiantistica, all'eliminazione delle barriere architettoniche, ad opere murarie di consolidamento e ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

In particolare: saranno realizzati tutti gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di climatizzazione, ed antincendio; una piattaforma elevatrice posta nel vano scala principale a quattro fermate per il raggiungimento dei vari livelli della struttura; consolidamento intradossale del solaio metallico sottostante le superfici non oggetto di ristrutturazione.

Per quanto riguarda le opere murarie di straordinaria manutenzione, si prevede la sostituzione di tutti i pavimenti interni, la sostituzione degli infissi interni ed esterni, il rifacimento delle tinteggiature interne, il rifacimento totale dei servizi igienici, la deumidificazione delle pareti ammalorate ed il rifacimento delle porzioni di intonaco distaccate.

È altresì previsto il completo rifacimento del vano scala, con l'apertura di due nuovi accessi per lo sbarco della piattaforma elevatrice. Verrà inoltre effettuata la demolizione della tramezzature al piano primo, al fine di rendere l'immobile funzionale e consono alle nuove utilizzazioni a cui dovrà assolvere.

Le principali lavorazioni previste sono:

- Rimozione delle pavimentazioni esistenti e demolizione dei relativi sottofondi con smaltimento dei materiali di risulta (Tavola numero: A7).
- Rimozione degli intonaci distaccati con spicconatura a vivo di muro, ove necessario, ed il relativo rifacimento (Tavole numeri: A7).
- Demolizione di alcune tramezzature interne e realizzazione di nuove in funzione della mutata organizzazione dello spazio (Tavole numeri: A7).
- Riapertura di alcune porte e aperture, realizzazione di due nuove porta. (Tavole numeri: A7)
- Realizzazione di massetto in cls armato alleggerito su tutte le superfici oggetto di nuova pavimentazione (Tavole numeri: A7).
- Rifacimento del corpo scala con il posizionamento di una piattaforma elevatrice di raccordo dei vari livelli, per la completa eliminazione delle barriere architettoniche (Tavola numero: A7).
- Realizzazione della nuova pavimentazione in gres porcellanato e collocazione in opera dei nuovi battiscopa (Tavole numeri: A8 - A9).
- Ripresa degli intonaci, rasatura degli stessi ove necessario (Tavole numeri: A8 - A9).
- Tinteggiatura a tempera di tutti gli ambienti oggetto di intervento (Tavole numeri: A8 - A9).
- Realizzazione dei nuovi bagni in progetto (Tavole numeri: A8 - A9).
- Collocazione in opera di segnaletica per la fruizione degli spazi e la gestione delle emergenze.

Consistenze Superfici

Consistenza totale degli interventi al piano terra:

Spazi di distribuzione mq 190

Spazi destinati a servizi mq 17

Spazi destinati allo studio e formazione mq 329

Viridarium mq 430

Servizi di ristoro mq 50

Spazi di ristoro esterno mq 96

Spazio di distribuzione mq 123

Altezza massima interna del piano terra ml 4,60

Consistenza totale degli interventi al piano primo:

Spazi di distribuzione mq 16

Spazi destinati a servizi mq 12

Spazi destinati a uffici mq 169

Altezza massima interna del piano primo ml 3,80.

Consistenza totali delle superfici nette oggetto dell'itero intervento:

Spazi di distribuzione mq 206

Spazi destinati a servizi mq 39

Spazi destinati allo studio e formazione mq 329

Spazi destinati a uffici mq 169

Servizi di ristoro mq 50

TOTALE SUPERFICI INTERNE NETTE D'INTERVENTO mq 793

TOTALE SUPERFICI ESTERNE NETTE D'INTERVENTO mq 649

▪ 10 Impiantistiche

Impianti elettrici

Gli impianti elettrici risultano attualmente non rispondenti alle vigenti normative e quindi l'intervento è volto al completo rifacimento degli stessi, conformemente alle nuove destinazioni ed esigenze.

Gli interventi riguarderanno:

- rifacimento quadro elettrico generale.
- realizzazione di quadri elettrici di piano.
- la realizzazione della distribuzione primaria nei corridoi e di quella secondaria all'interno dei vari locali
- realizzazione di impianto f.m.
- realizzazione impianto di illuminazione
- realizzazione impianto trasmissione dati
- realizzazione impianto di rivelazione incendi

Impianti meccanici

Gli impianti meccanici saranno realizzati nell'ottica di conseguire il massimo comfort ambientale nei parametri termo igrometrici per la tipologia di utilizzo, nonché di assicurare la sicurezza degli occupanti e dei visitatori.

I principali interventi proposti sono:

- Realizzazione impianto di riscaldamento a pavimento per il piano terra e al piano primo con pompa di calore ad alta efficienza
- realizzazione impianto di condizionamento per il bar a pompa di calore con tecnologia tipo split costituito da un'unità esterna e da due unità interne
- eliminazione dell'impianto termico a radiatori
- realizzazione degli impianti idro-sanitari nei nuovi servizi igienici e produzione acs con pompa di calore.
- opere di sicurezza e prevenzione incendi con installazione di impianto rivelazione fumi, estintori e segnaletica.



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

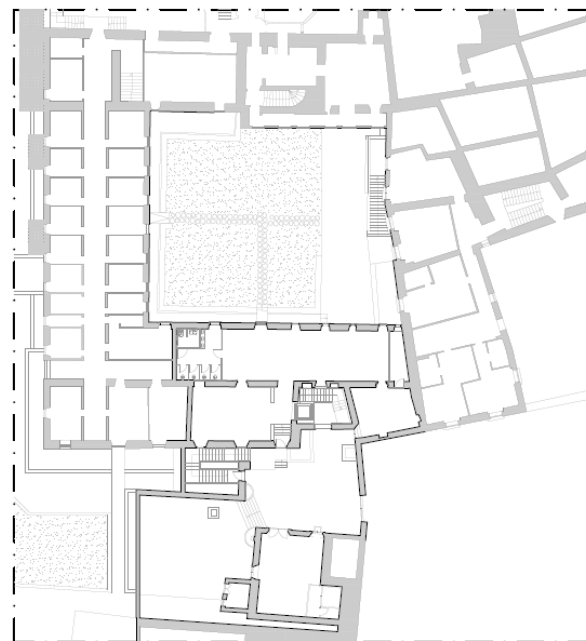
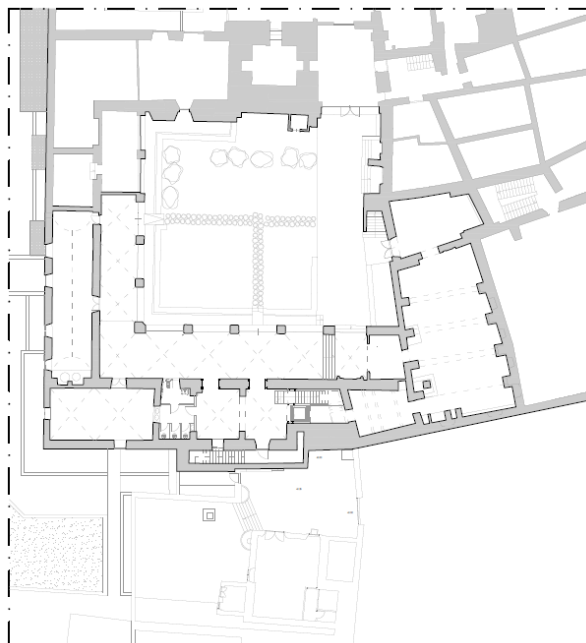


REGIONE
LAZIO



Città di
Viterbo

Planimetrie degli interventi





Cofinanziato
dall'Unione europea



REGIONE
LAZIO



Città di
Viterbo

11 Specifiche tecniche di esecuzione

Nella fase esecutiva della realizzazione si dovrà tener conto della posizione della struttura nel Centro Storico della Città, pertanto la possibilità di accedere all'area di cantiere con mezzi di ridotte dimensioni Q. 35 salvo individuare con gli uffici competenti orari specifici.

Altro aspetto da considerare è che l'accesso alle aree operative non è agevole, dovrà essere prevista nella dotazione cantieristica l'uso di mezzi idonei allo smaltimento dei detriti.

12 Destinazione d'uso finale

La funzione prevista sarà quella di Centro Studi dedicato alla Multimedialità, alla ricerca nonché allo studio delle nuove tecnologie e dell'Intelligenza Artificiale.

Al contempo la struttura verrà concepita come luogo di relazione interpersonale ed intergenerazionale, allo scopo di coniugare le nuove conoscenze con il sapere del passato, quindi ad indagare la realtà "Virtuale" ma rimanendo in stretto contatto con la realtà "Reale".

All'interno della "Zaffera" saranno presenti spazi per lo studio e l'approfondimento dell'IA, volti alla ricerca delle sue corrette applicazioni e all'analisi delle eventuali problematiche da essa generate. All'interno del Centro sono previsti ambienti per il coworking, la musealità digitale ed oggettiva, spazi di relazione generazionale ed aree di riflessione.

Viterbo, 21 giugno 2025

Il Progettista
Architetto Danilo Pasquini