



**CASTELBUONO (Palermo)**

**RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE  
DELL'EX CINE TEATRO *LE FONTANELLE*  
FINALIZZATO ALLA COSTITUZIONE DI UNO SPAZIO POLIFUNZIONALE**

**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**  
ING. SANTI SOTTILE

**REDATTORI DEL PROGETTO ESECUTIVO**  
A I G - ARCHITETTI INGEGNERI GEOLOGI ASSOCIATI  
Via Massimo D'Azeglio 2/C – Palermo  
Tel. 091-6259711; fax 091-304089; email: [segreteria@pec.aigassociati.it](mailto:segreteria@pec.aigassociati.it)  
Mob. +39 335 472326 email: [iano@monacoarchitetti.it](mailto:iano@monacoarchitetti.it)

**PROGETTO ESECUTIVO**

CATEGORIA DELL' ELABORATO			
<b>GEN - ELABORATI DI CARATTERE GENERALE</b>			
TITOLO DELL'ELABORATO			N° ELABORATO
<b>RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA</b>			<b>GEN.01</b>
SCALA	AGGIORNAMENTO	SOSTITUISCE	DATA
			<b>DICEMBRE 2019</b>
<b>REVISIONI</b>	<b>RESPONSABILE</b>	<b>VERIFICA</b>	<b>APPROVAZIONE</b>
<b>00</b> DICEMBRE 2019	MONACO	A I G - Architetti, Ingegneri Geologi Associati	A I G - Architetti, Ingegneri Geologi Associati

## CASTELBUONO (Palermo)

Progetto esecutivo dei lavori di

### **RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DELL'EX CINE TEATRO LE FONTANELLE FINALIZZATO ALLA COSTITUZIONE DI UNO SPAZIO POLIFUNZIONALE**

#### **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA GENERALE**

##### **Obiettivi del progetto**

Il progetto esecutivo che qui illustriamo si prefigge i seguenti obiettivi:

1. Superare le criticità emerse nel corso del precedente appalto.
2. Tenere conto delle più aggiornate esigenze funzionali della comunità castelbuonese, prevedendo la realizzazione di spazi e ambienti a servizio delle attività culturali, sociali, teatrali della città di Castelbuono.
3. Consentire l'inserimento armonico del nuovo edificio nel contesto della piazza del Castello.
4. Rendere possibile l'immediata cantierabilità dell'opera.
5. Tenere conto delle risultanze degli ultimi scavi archeologici da cui deriva la possibilità di preservarne i resti, previo rilevamento grafico e fotografico, senza tuttavia penalizzare le esigenze funzionali e di spazio delle attività (culturali, sociali, teatrali) al cui soddisfacimento l'opera è destinata.

##### **Indagini conoscitive sui terreni e sulle strutture portanti**

Acquisita una più approfondita conoscenza dell'attuale assetto geologico del sito d'intervento, grazie alle indagini geognostiche e alle prove di laboratorio recentemente effettuate su nostra specifica richiesta, è stato possibile redigere un progetto esecutivo capace di: **a)** Rendere eseguibile in tempi brevi l'opera; **b)** Prefigurare, con la cautela che il caso richiede, gli interventi di demolizione; **c)** Non indurre danneggiamenti e/o situazioni di potenziale insicurezza negli edifici e nelle aree confinanti.

##### **Demolizione dell'attuale edificio de Le Fontanelle**

Questo progetto esecutivo comprende anche lo studio, la valutazione, la programmazione degli interventi necessari per la demolizione delle esistenti e invadenti strutture (in fondazione ed in elevazione) del vecchio Cine Teatro le Fontanelle (realizzato negli anni '50 del secolo scorso al posto dell'antico teatrino dei Ventimiglia), in evidente contrasto estetico, urbanistico e architettonico con la piazza del Castello. Il progetto in esame prevede il mantenimento e il consolidamento di parte dei muri perimetrali dell'attuale edifici, cioè della parte in cui gli stessi muri sono in aderenza o in comunione con gli edifici residenziali confinanti e di quella in cui fanno da contenimento della rampa che conduce al Castello e all'attuale belvedere tra Le Fontanelle e il Castello. Sono previste nel progetto le opere provvisorie necessarie (ponteggi, reti di protezione contro le cadute, barriere para sassi sul versante lato ovest, etc.); saranno rimossi e smaltiti tutti i materiali pericolosi (lastre di copertura in cemento-amianto ed eventuali altri elementi pericolosi situati all'interno) nel rispetto delle prescrizioni della vigente normativa in materia di sicurezza. Successivamente si procederà alle demolizioni, privilegiando tecniche di demolizione controllata che assicurino la sicurezza interna ed esterna al cantiere e limitino la produzione di polveri e rumori (demolizione con malte espansive, idrodemolizione, etc.).

##### **Resti archeologici e rimodulazione del progetto esecutivo**

Il progetto esecutivo originario attribuiva un ruolo centrale ai resti delle murature di fondazione del settecentesco teatrino di Corte, demolito negli anni '50 del secolo scorso per fare posto all'attuale edificio del cine teatro Le Fontanelle. Alla visitabilità e visibilità di tali resti quel progetto destinava buona parte dello spazio utile al livello a quota -1.80 nonché una fetta larga circa un metro e mezzo per tutta la lunghezza del nuovo corpo di fabbrica a pianta rettangolare al livello della piazza del Castello, con ciò riducendone notevolmente lo spazio utile. Ulteriore effetto negativo di tale impostazione progettuale consisteva nella conseguente adozione di complessi e costosi accorgimenti geotecnici e strutturali per la realizzazione delle fondazioni del nuovo edificio.

L'ulteriore riflessione sui resti degli scavi archeologici già realizzati nel corso del precedente appalto ha consentito di inquadrarne e valutarne compiutamente l'effettiva ampiezza, natura e valore, rivelatisi tali da escludere la necessità della loro visitabilità e visibilità, così liberando il progetto originario dalle necessità distributive, funzionali e tecniche che lo avevano fortemente condizionato, ferma restando l'opportunità di preservare i resti stessi previo rilevamento grafico e fotografico. Aspetti, questi, già positivamente trattati con i tecnici della competente Soprintendenza.

### **Aspetti Urbanistici**

Il progetto che qui si illustra non modifica la sagoma, le dimensioni, la giacitura, il volume e la destinazione a edificio di pubblico interesse, previsti dal progetto esecutivo a suo tempo approvato anche per gli aspetti di carattere urbanistico, ora oggetto di rimodulazione e pertanto non comporta, per la sua approvazione e la sua realizzazione, la necessità di alcuna variante urbanistica.

### **Il nuovo assetto distributivo e funzionale**

Da quanto sopra illustrato deriva la concreta possibilità di rimodulare l'assetto distributivo del nuovo edificio, come riportato nei grafici del progetto che qui illustriamo in sintesi. Viene confermata l'articolazione del nuovo edificio in due corpi di fabbrica accostati: uno, più basso, a pianta triangolare; l'altro, più alto, a pianta rettangolare.

- **Livello -1 (a quota -2.35):** i resti archeologici, come già detto, verranno conservati e opportunamente confinati e protetti da pareti in c.a.. Nel corpo di fabbrica a pianta triangolare è previsto il locale in cui saranno ubicate le centrali degli impianti tecnici ed i locali in cui troveranno posto i wc e gli spogliatoi per il personale ed alcuni servizi igienici (destinati al pubblico esterno) accessibili direttamente dall'esterno, con ingresso dal Cortile San Pietro. Lo spogliatoio ed i wc potranno anche essere utilizzati per la preparazione degli attori in occasione di rappresentazioni teatrali. Una scala e un ascensore/montacarichi, ubicati nella testata lato sud del corpo a pianta rettangolare, collegheranno il livello -1 al livello 0 (a quota +0.55). Con la sola eccezione della porzione occupata dalla scala, dall'ascensore e dai wc accessibili dal cortile San Pietro, lo spazio sottostante all'edificio a pianta rettangolare non sarà utilizzabile, essendo occupato dalle sue fondazioni dato l'andamento del declivio su cui l'edificio poggia.

Un secondo ascensore è previsto all'esterno dell'edificio, lato valle, per consentire ai disabili l'accesso diretto al piano del Belvedere e poi da questo al Castello mediante una passerella di futura realizzazione.

- **Livello 0 (a quota + 0.55):** il corpo di fabbrica a pianta triangolare ospiterà un ampio foyer, con vista panoramica verso ovest, accessibile attraverso un sentiero pedonale, lato valle, che si svilupperà alla base del Castello. Dal foyer si potrà accedere alla grande sala polifunzionale a pianta rettangolare (dimensioni interne: 30 metri x poco più di 9 metri), al livello della piazza, e si potrà accedere anche ai servizi igienici per il pubblico.

La sala sarà variamente utilizzabile in occasione di ogni tipo di manifestazione: mostre, esposizioni, conferenze, attività divulgative, feste, rappresentazioni teatrali (in tale configurazione la sala avrà una capienza di circa 256 posti a sedere), ovvero come base operativa in occasione delle manifestazioni che si svolgono nella contigua piazza del Castello.

Come già nel progetto esecutivo originario, alla sala polifunzionale si potrà accedere direttamente anche dalla piazza del Castello oltre che attraverso il passaggio ipogeo sottostante alla grande rampa che conduce al Castello. Nella parte nord della sala (quella più vicina al Castello) è prevista la realizzazione di una galleria, rivolta verso il palco scenico, ubicato nell'estremità opposta della sala, per ospitare alcune file di poltroncine (con 79 posti), così ampliando il numero complessivo dei posti a sedere della sala per un totale di  $177 + 79 = 256$ . Come già si è detto, la sala sarà interamente destinata alle già dette attività (culturali, sociali, teatrali, etc.) senza il restringimento prima previsto per accedere ai sottostanti resti degli scavi archeologici. Nella sua estremità sud la scala e l'ascensore assicureranno l'accessibilità diretta ai locali al livello -1.

Per consentire una buona visibilità del palco scenico anche dai posti a sedere più lontani, il piano di calpestio della sala sarà leggermente rialzato nella parte lato Castello.

Il piano di calpestio del palco scenico sarà realizzato con un sistema di pedane mobili (in acciaio e legno) che consentirà di modificarne l'altezza rispetto al livello della sala secondo le necessità. A servizio delle esigenze teatrali il progetto comprende il sistema dedicato di illuminazione e le predisposizioni per tutti gli allestimenti del palco scenico che saranno oggetto di distinto finanziamento.

Le pareti della sala saranno attrezzate con pannelli fono assorbenti, supporti, cablaggi, apparecchi per l'illuminazione, impianti per proiezioni e amplificazione, wifi, che assicureranno la massima flessibilità funzionale e la massima versatilità d'impiego.

### **La configurazione esterna**

Le contenute dimensioni del nuovo edificio rispetto alle abnormi dimensioni dell'attuale cine teatro realizzato negli anni '50, in aggiunta alla semplicità della sua forma, ne favoriranno l'integrazione sia nel contesto della piazza del Castello sia nei confronti della valle lato ovest su cui si affaccia con il corpo a pianta triangolare, la cui copertura a terrazza sarà accessibile dal contiguo belvedere.

Il tetto della sala principale sarà a due falde e, all'esterno, sarà rivestito con pannelli coibentati, rivestiti con lastre di rame sagomate. Il rivestimento delle pareti esterne del corpo triangolare sarà in lastre di pietra mentre le pareti del corpo rettangolare saranno rivestite da speciali pannelli coibentati, rivestiti con una lega di rame.

### **Le strutture portanti**

Il nuovo organismo strutturale sarà indipendente sia dalle preesistenti murature comuni agli edifici limitrofi sia dai muri di sostegno del contiguo belvedere, previo consolidamento. Condotte le verifiche di stabilità della porzione di pendio a valle per la scelta ed il dimensionamento delle necessarie opere di sostegno, abbiamo previsto fondazioni indirette lungo il lato valle dell'edificio. Le strutture portanti dell'edificio a pianta triangolare sono previste in c.a. mentre quelle dell'edificio a pianta rettangolare saranno in carpenteria metallica.

### **Il sistema di trattamento dell'aria**

La sala principale sarà servita da un impianto in grado di garantire le corrette condizioni termometriche ed il ricambio dell'aria, assicurando elevato rendimento e flessibilità di funzionamento anche in relazione alle varie configurazioni e destinazioni d'uso dell'edificio. Criteri applicati nella progettazione dell'impianto: minimo costo di esercizio, massimo comfort, silenziosità del funzionamento, facilità di gestione e manutenzione. Un apposito sistema di controllo centralizzato consentirà, anche da remoto, di avviare, controllare e regolare l'impianto nelle varie condizioni di funzionamento, con allarmi in caso di malfunzionamento e diagnostica di facile interpretazione. La distribuzione interna di aria e fluido termovettore avverrà con il minore ingombro di spazio.

### **Il sistema di illuminazione**

È previsto l'impiego di lampade ad elevato rendimento illuminotecnico (LED). Il sistema di illuminazione, integrato agli elementi architettonici, assicurerà il corretto livello di illuminamento per ciascuno dei diversi usi possibili della sala principale. Mediante un apposito sistema di controllo facile ed immediato sarà possibile scegliere tra più scenari preimpostati (implementabili e modificabili).

### **Stima dei costi**

Gli elaborati economici (analisi dei prezzi, elenco dei prezzi unitari, computo metrico estimativo) sono stati redatti sulla base del Prezzario Unico Regionale LL.PP. pubblicato sulla GURS nel 2019 oggi vigente nella Regione Sicilia per i lavori pubblici, nonché sulla base di apposite analisi di mercato per i prezzi non presenti nel prezzario, applicando le più recenti tabelle di costo orario della manodopera in vigore nella Provincia di Palermo. Elaborati distinti per lavori edili e strutturali, impianti meccanici, impianti elettrici e speciali.

### **I legali rappresentanti dello Studio Associato AIG**

**Arch. Sebastiano Monaco**



**Ing. Carmelo Carruba**



**CASTELBUONO (Palermo)**

**RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DELL'EX CINE TEATRO LE FONTANELLE  
FINALIZZATO ALLA COSTITUZIONE DI UNO SPAZIO POLIFUNZIONALE**

Dicembre 2019

**QUADRO ECONOMICO**

**A) LAVORI**

- Scavi, demolizioni, rimozioni, trasporti:	€	100.000,00
- Opere strutturali	€	400.000,00
- Lavori edili e di finitura	€	800.000,00
- Impianti elettrici e speciali:	€	150.000,00
- Impianti meccanici:	€	<u>200.000,00</u>
	€	1.650.000,00

**A - Importo lavori a base d'asta\*** **€ 1.650.000,00**  
(compresi costi sicurezza)

**B) SOMME A DISPOSIZIONE**

B1 - Imprevisti (IVA compresa) .....	€	65.000,00
B2 - Scavi archeologici preventivi da eseguire in economia (IVA compresa) .....	€	20.000,00
B3 - Spese tecniche per Direzione Lavori, Coord. Sicurezza, Geologia, collaudi e attività di verifica.....	€	120.000,00
B4 - Incentivo per funzioni tecniche (art. 113, c. 2, D.Lgs. 56/2017): 1% x A =.....	€	16.500,00
B5 - Spese per accordi bonari (art. 205 del D.Lgs. 56/2017).....	€	50.000,00
B6 - Oneri per accesso alle discariche (IVA compresa).....	€	40.000,00
B7 - Spese per pubblicità gara (IVA compresa).....	€	10.000,00
B8 - Spese per commissione aggiudicatrice (IVA compresa).....	€	17.074,02
B9 - Spese per acquisizione pareri VVF + ASP .....	€	2.000,00
B10 - Contributo ANAC (delib.n.1377/2016).....	€	800,00
B11 - Spese per allacciamenti (IVA compresa).....	€	10.000,00
B12 - Iva 10 % x A .....	€	165.000,00
B13 - IVA 22% + 4% Inarcassa x B3 .....	€	<u>27.456,00</u>
<b>B14 - Totale somme a disposizione</b>	<b>€</b>	<b>543.830,02</b>

**TOTALE (A+ B14) =** **€ 2.193.830,02**

\* L'importo dei lavori a b.a. non comprende il vialetto d'accesso lato valle, l'ascensore esterno al Belvedere, gli arredi mobili, le poltroncine della sala teatrale e gli allestimenti del palco scenico.

# **STATO DI FATTO**







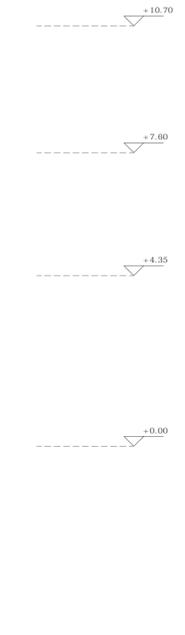
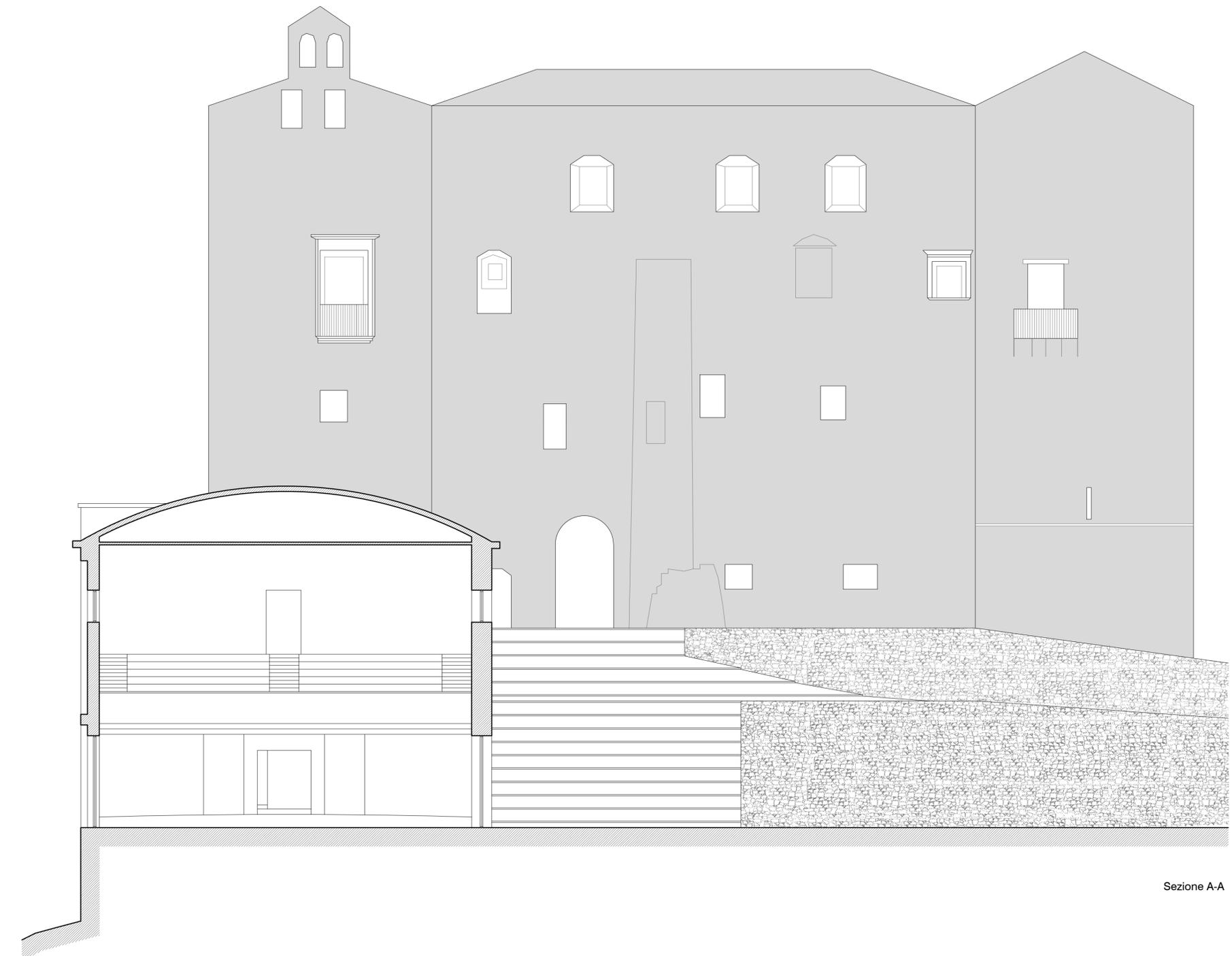
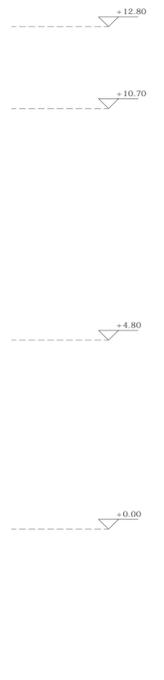
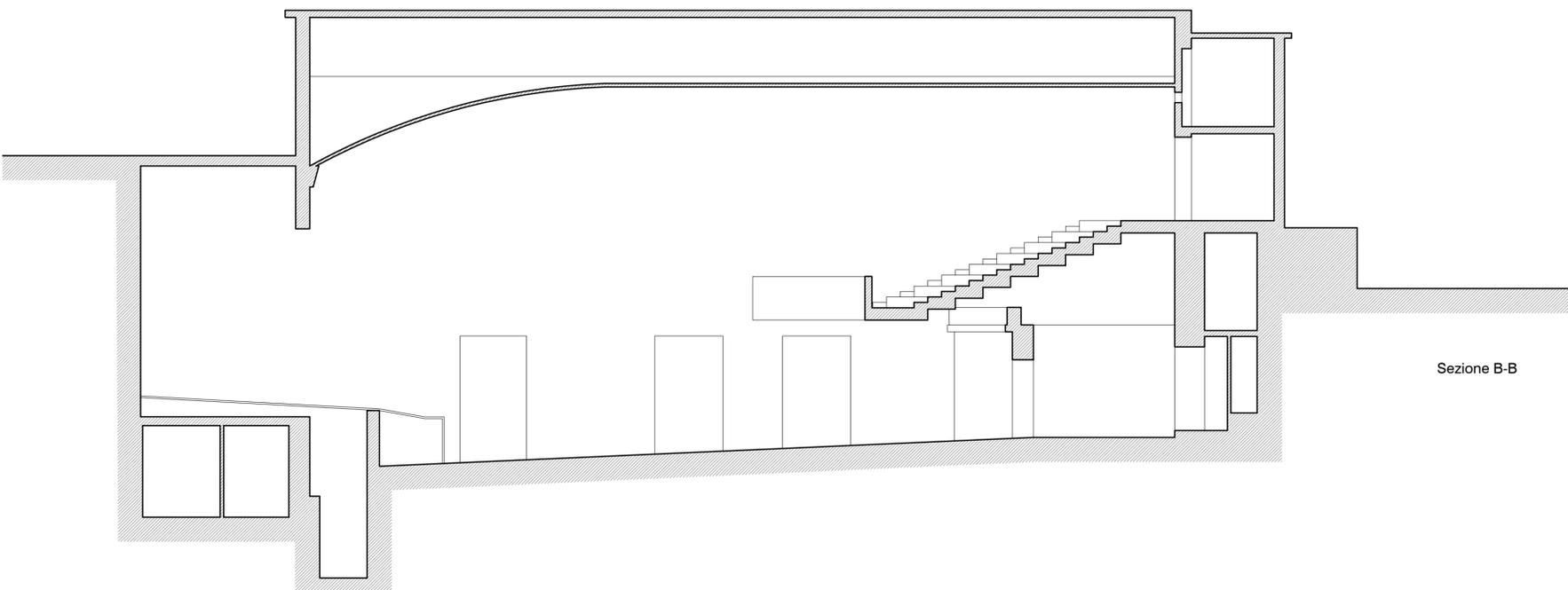
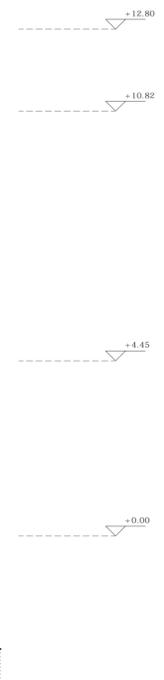
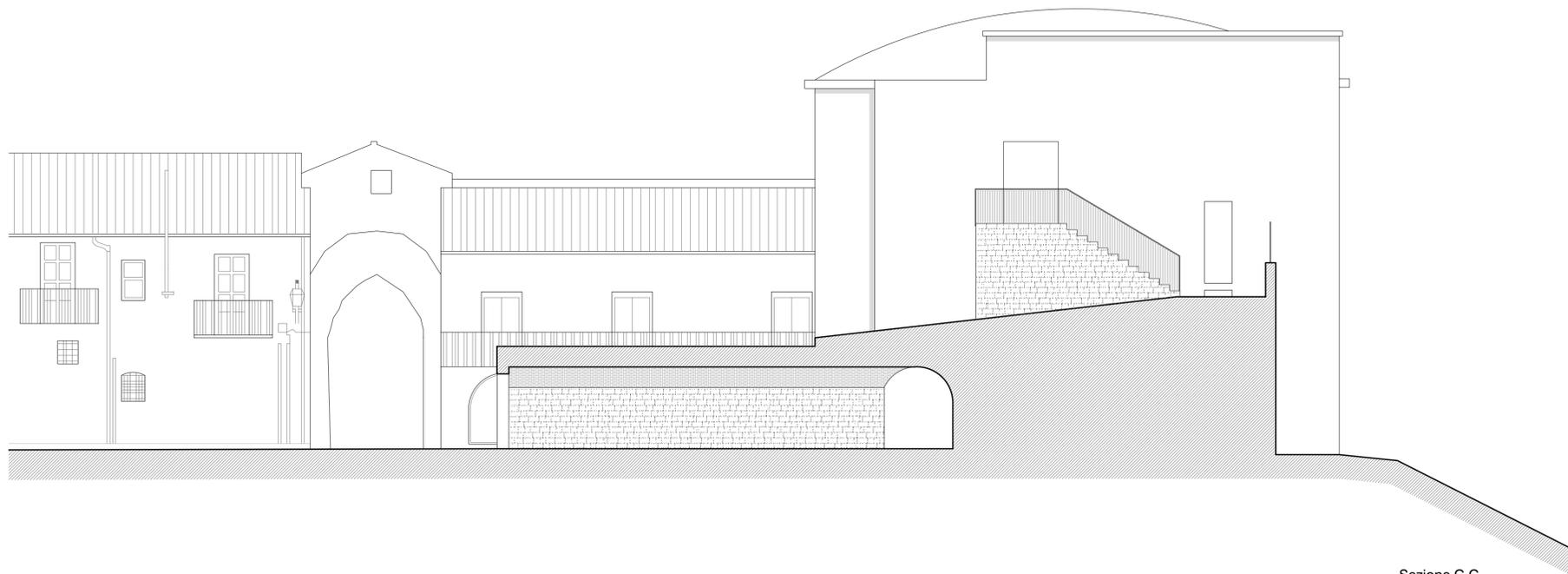


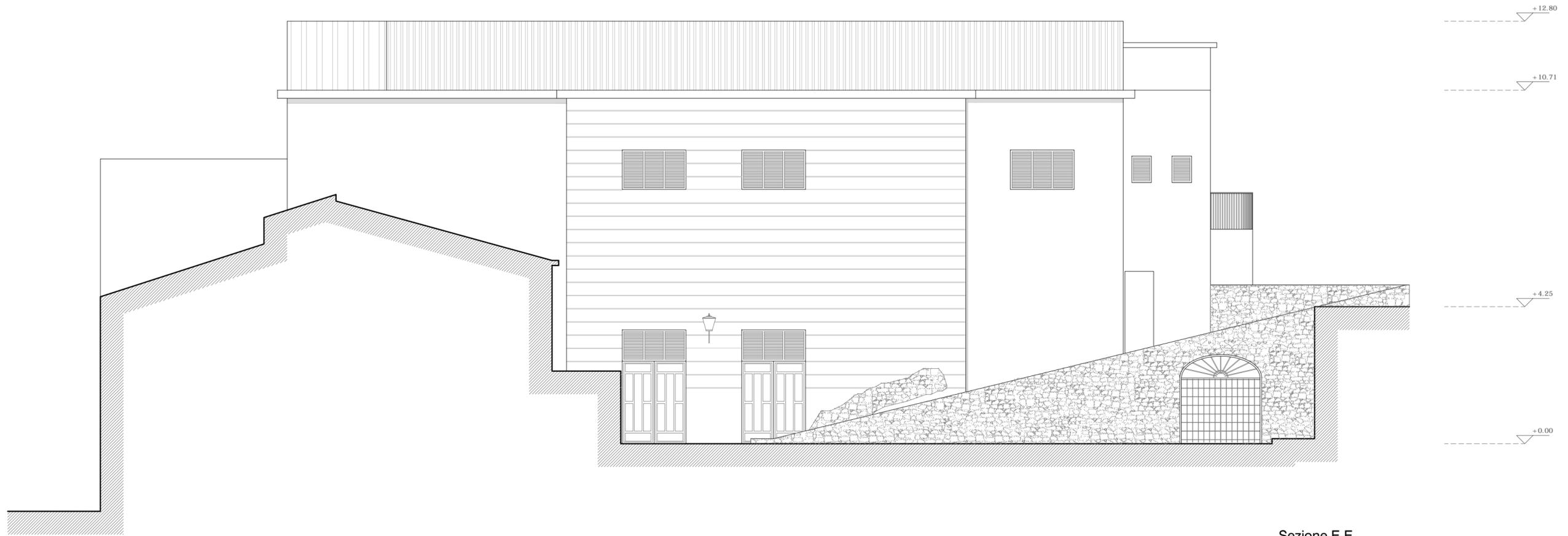












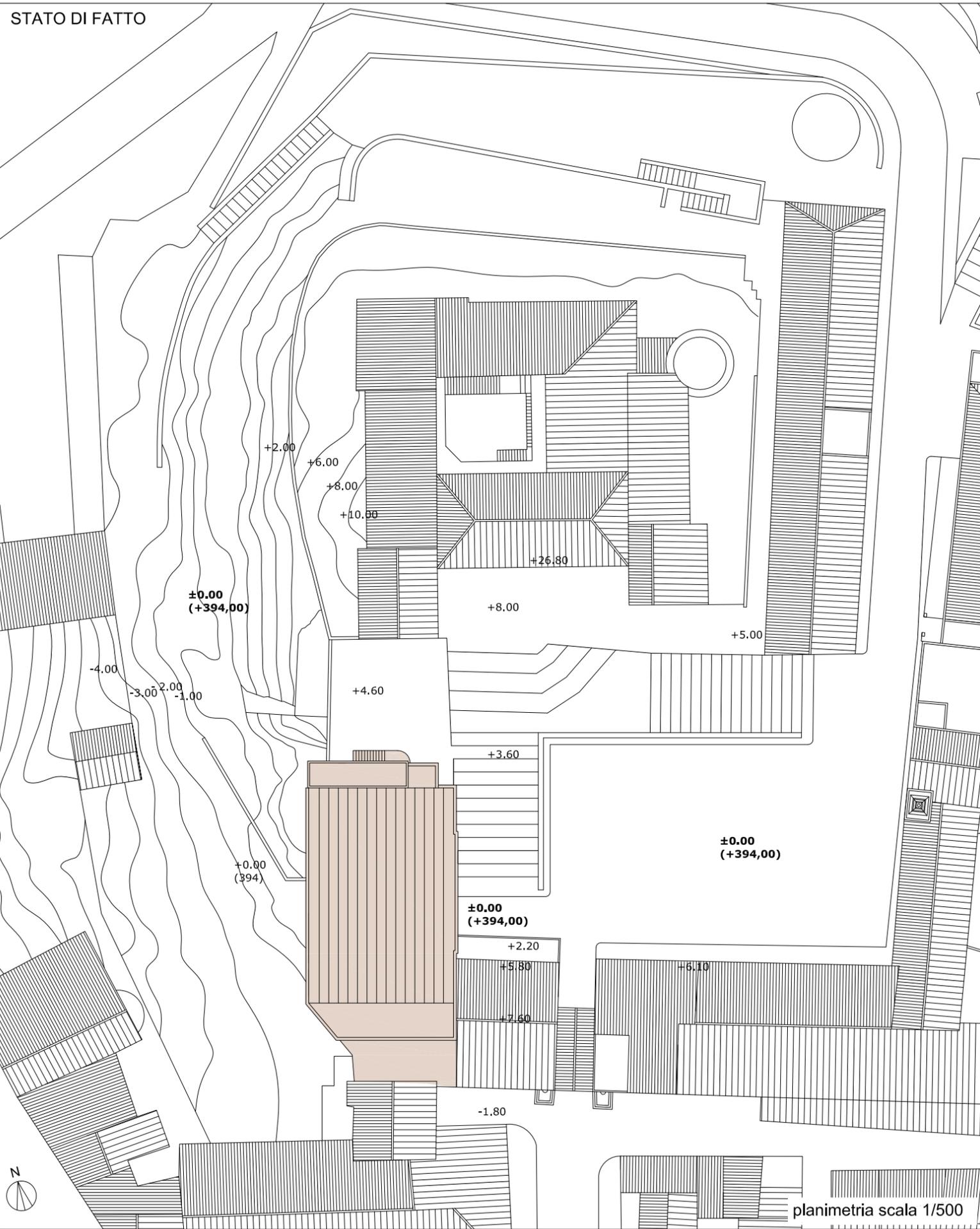
Sezione E-E



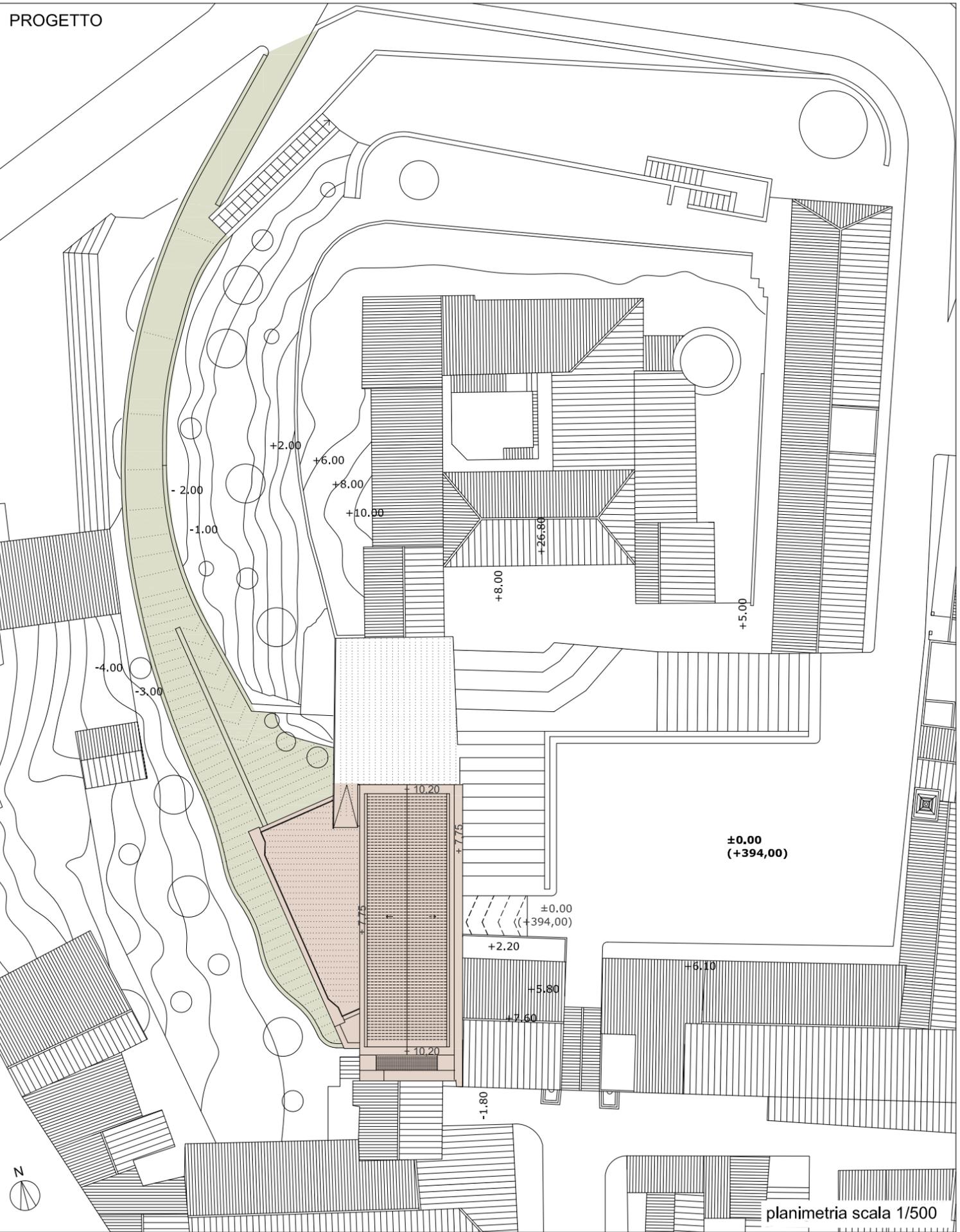
Sezione D-D

**PROGETTO**

STATO DI FATTO

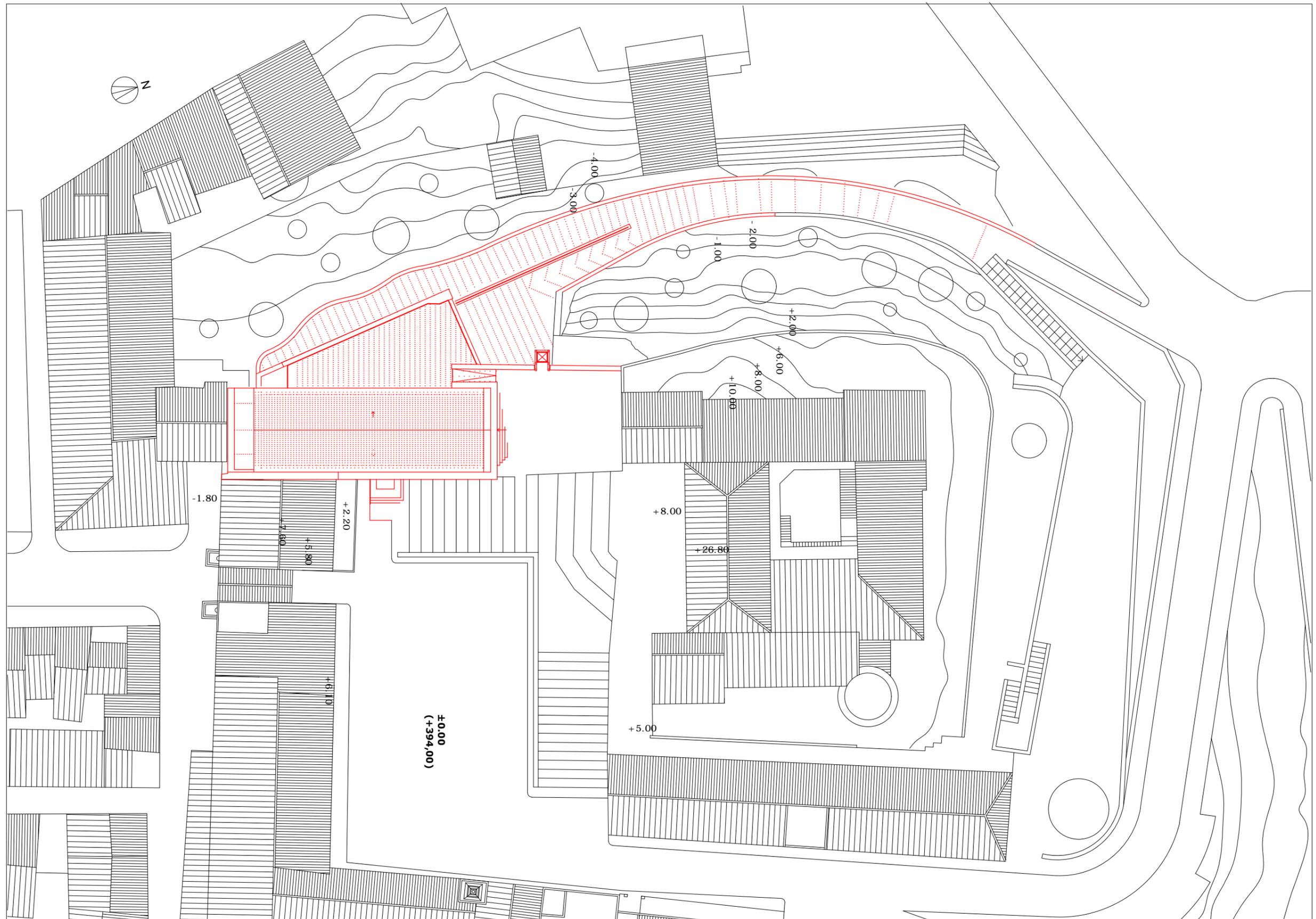


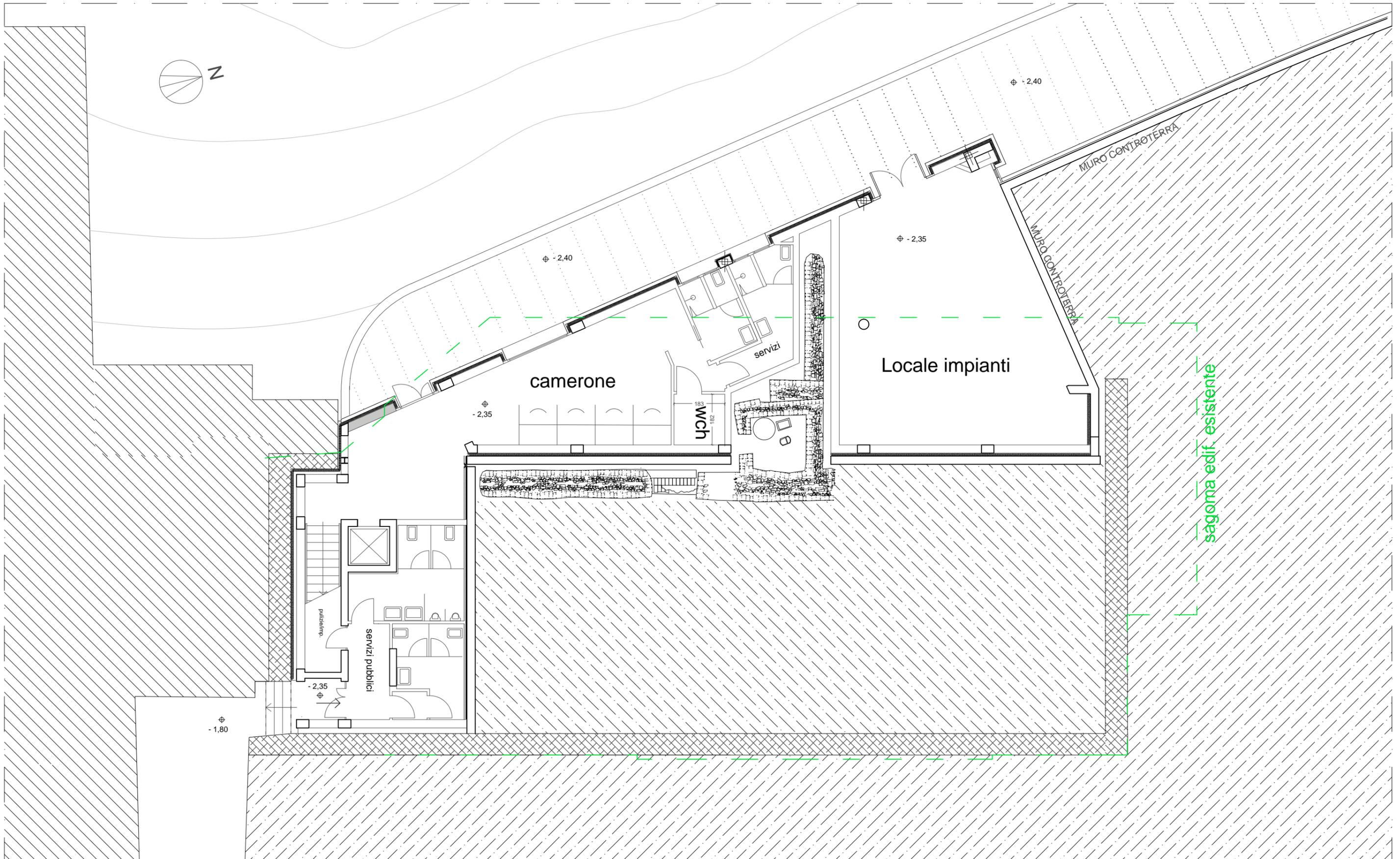
PROGETTO



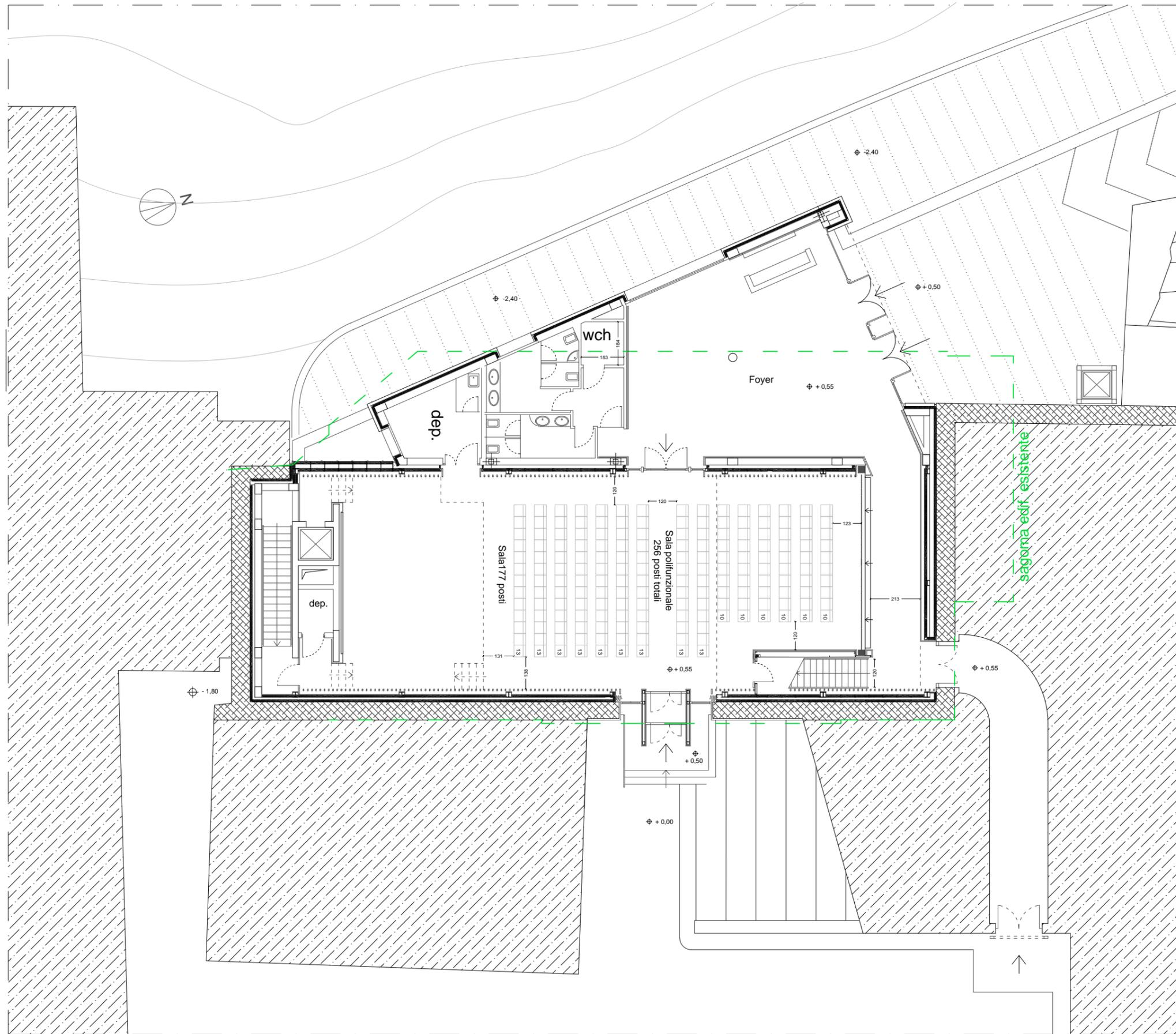
# PROGETTO

# PLANIMETRIA

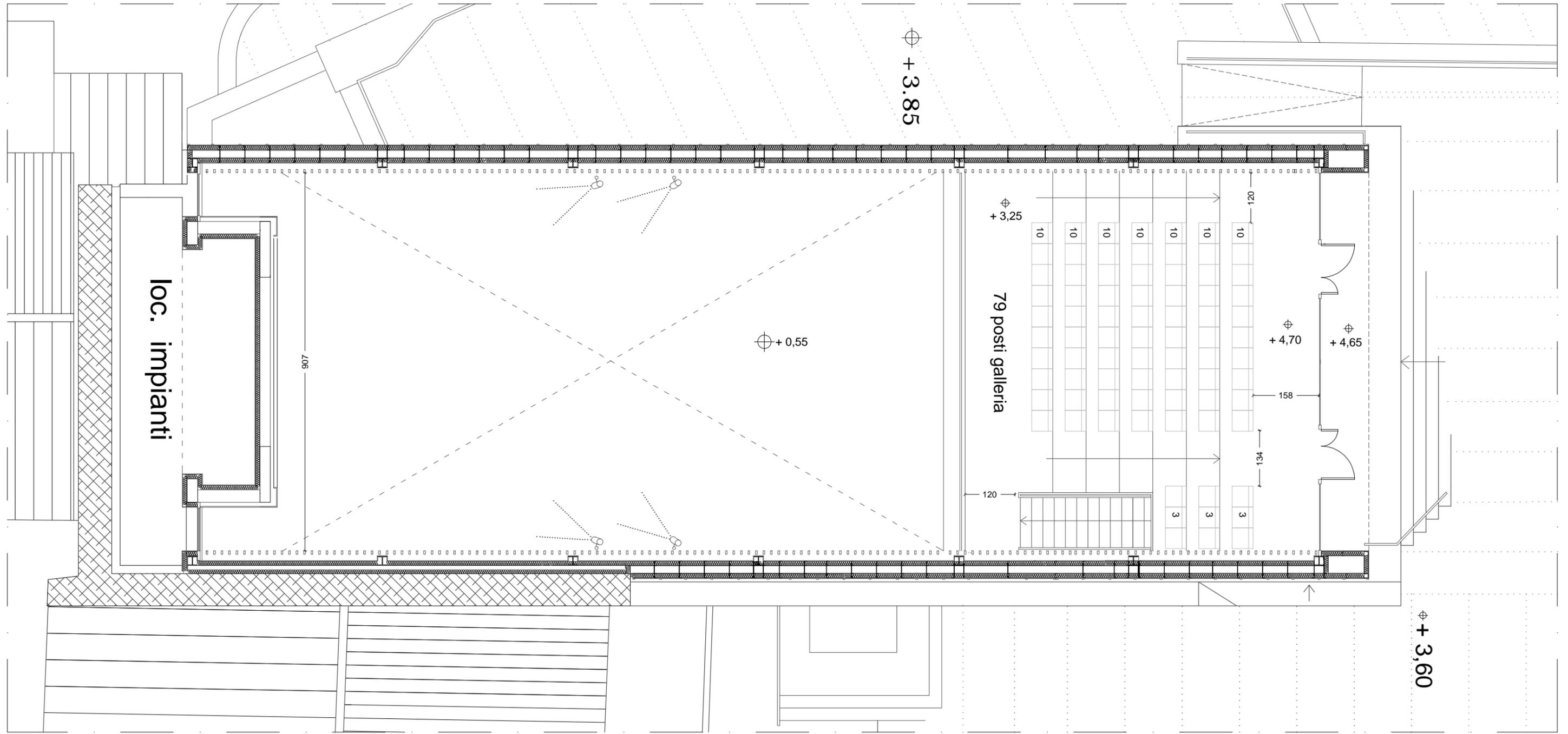




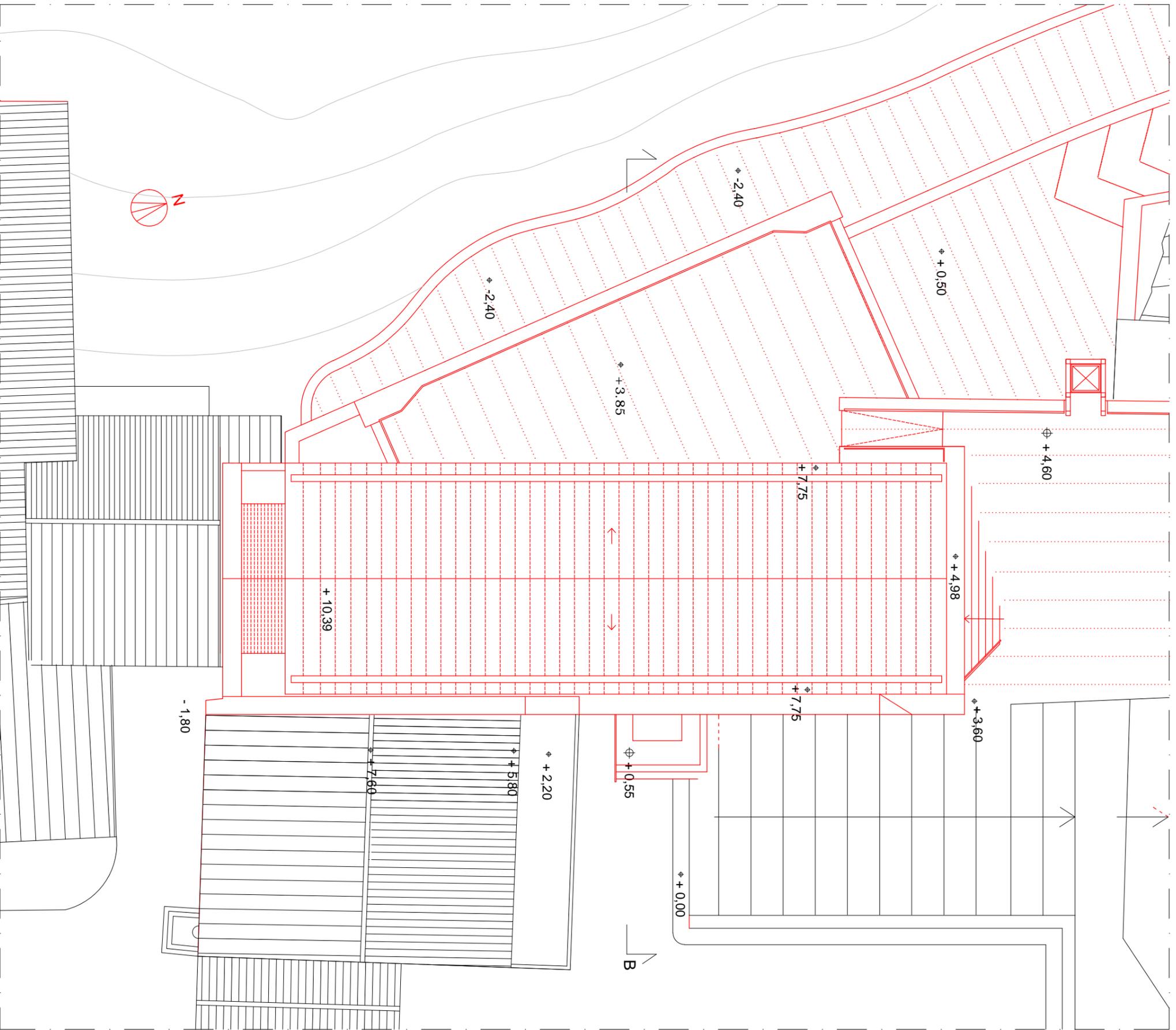
PIANTA LIVELLO -1



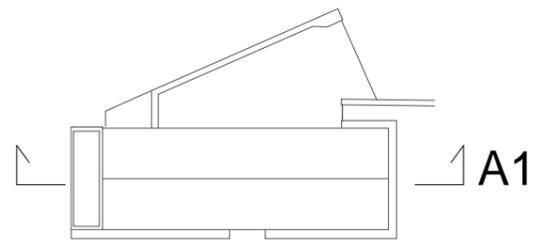
PIANTA PIANO TERRA



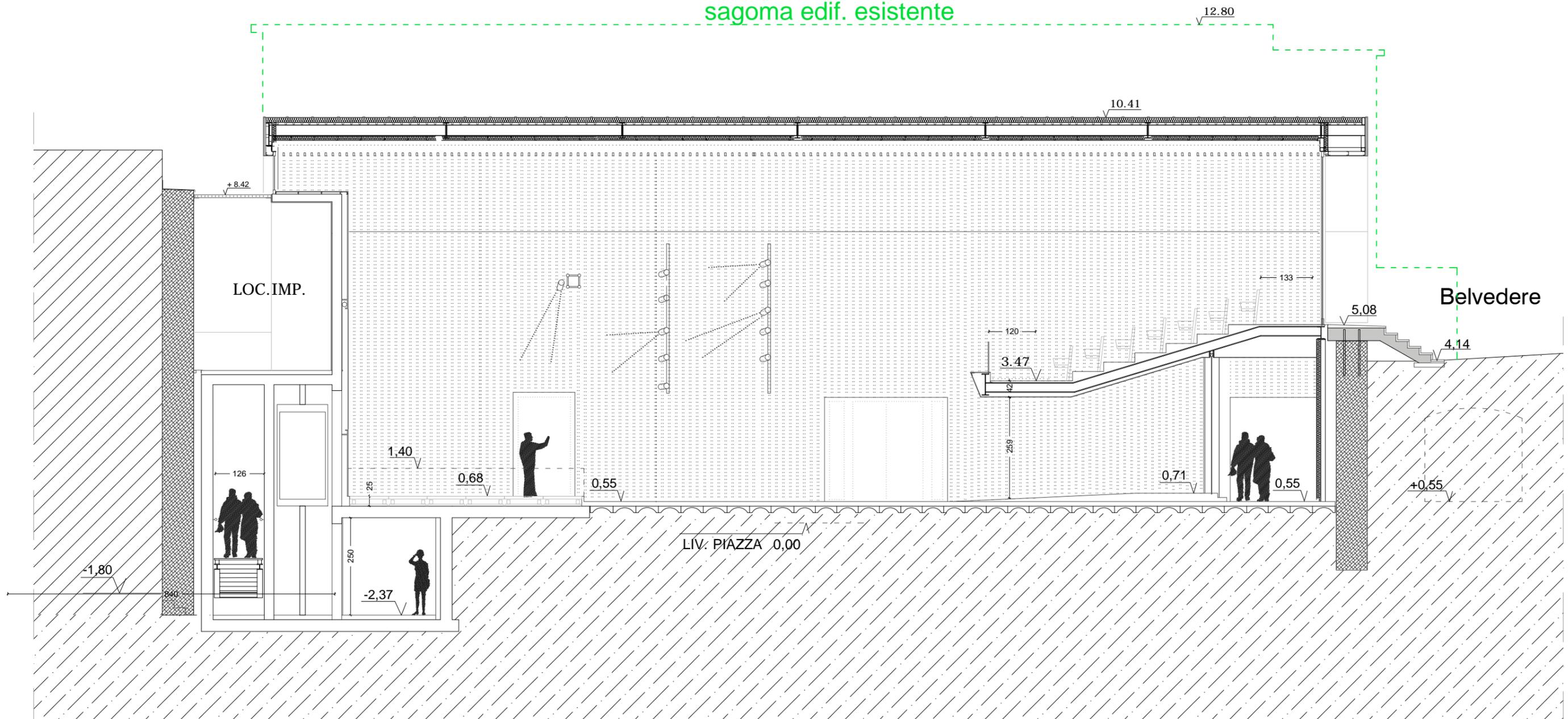
**PIANTA PRIMO PIANO**



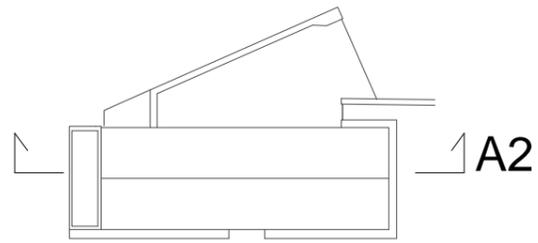
PIANTA COPERTURE



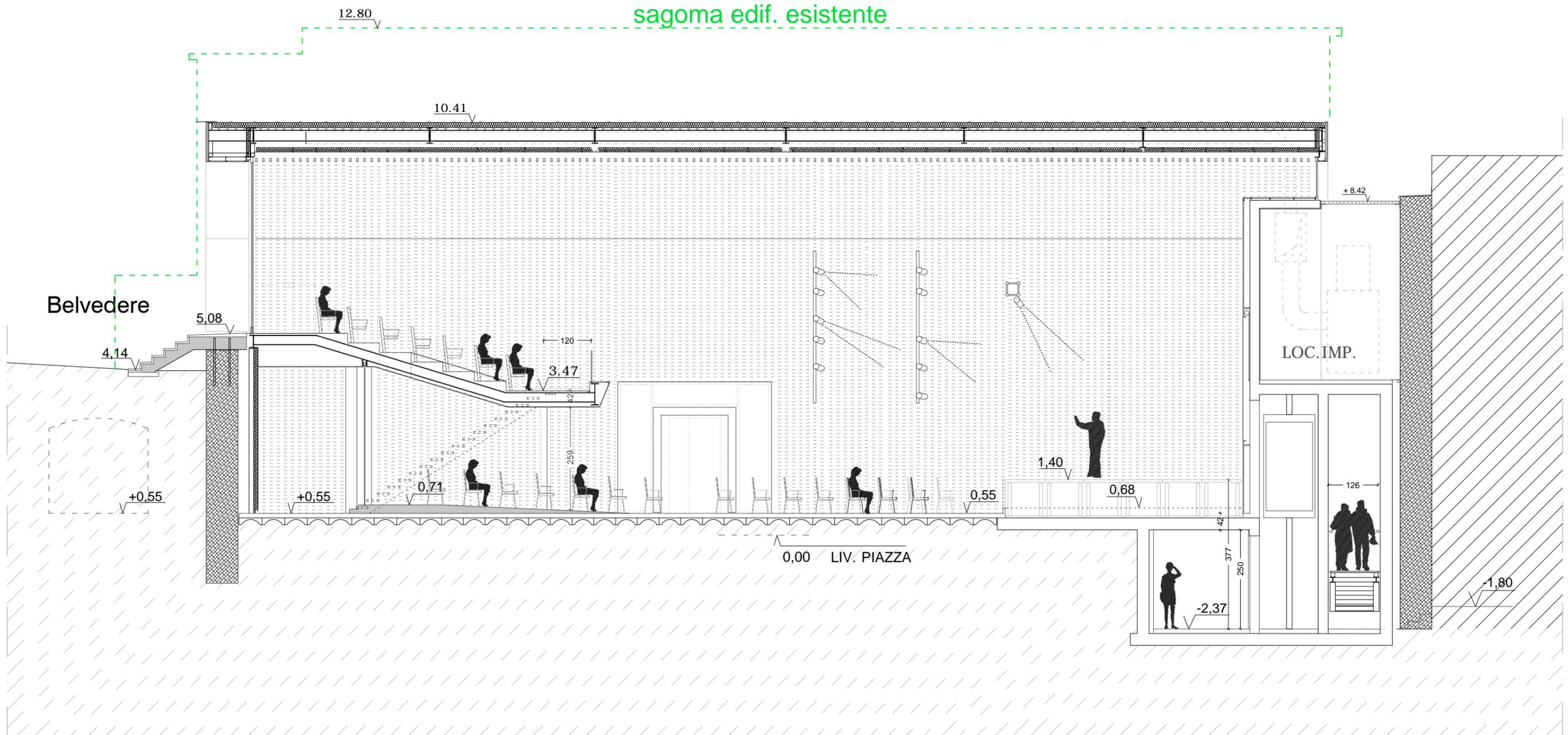
sagoma edif. esistente



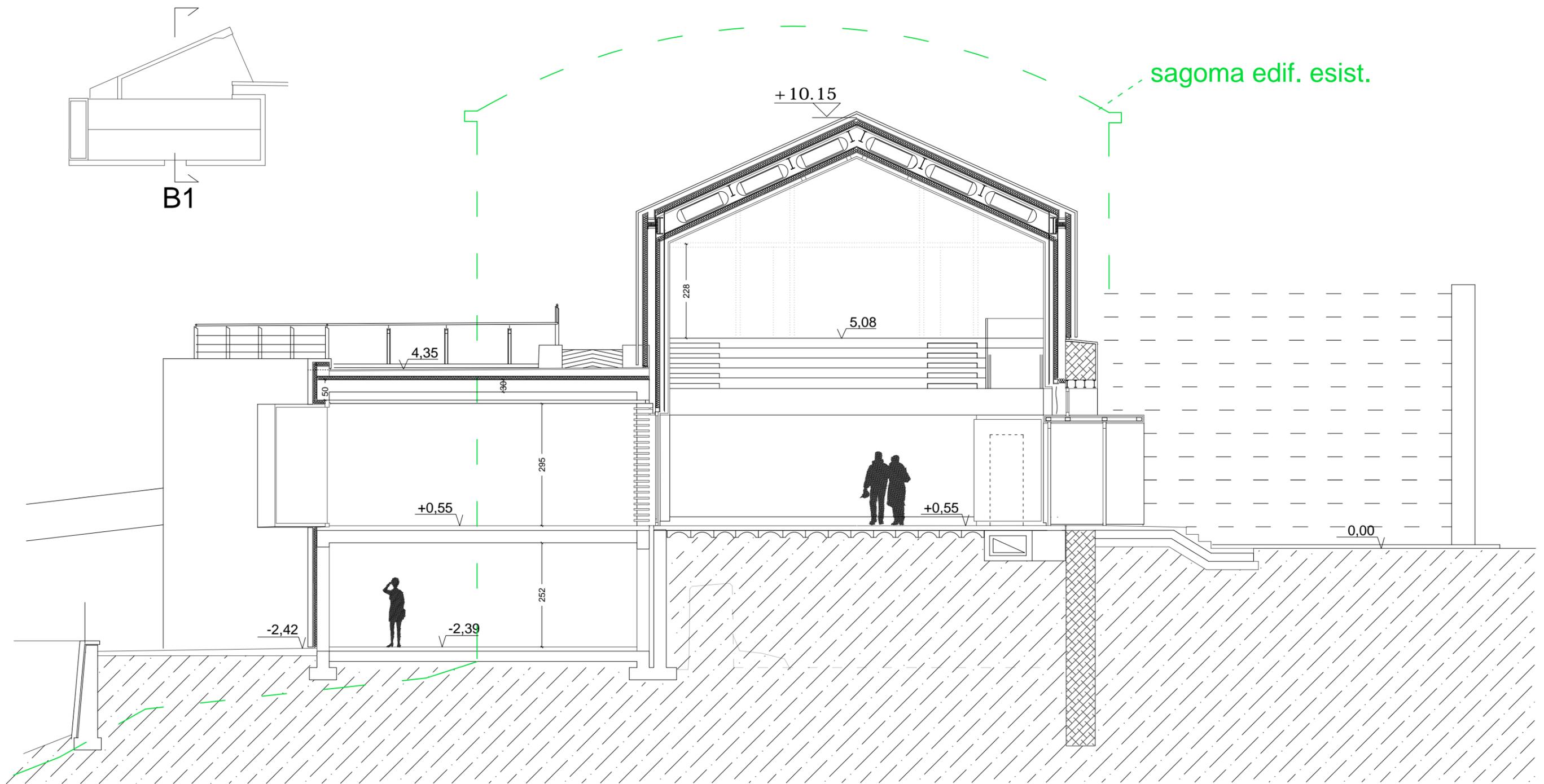
SEZIONE A1



A2

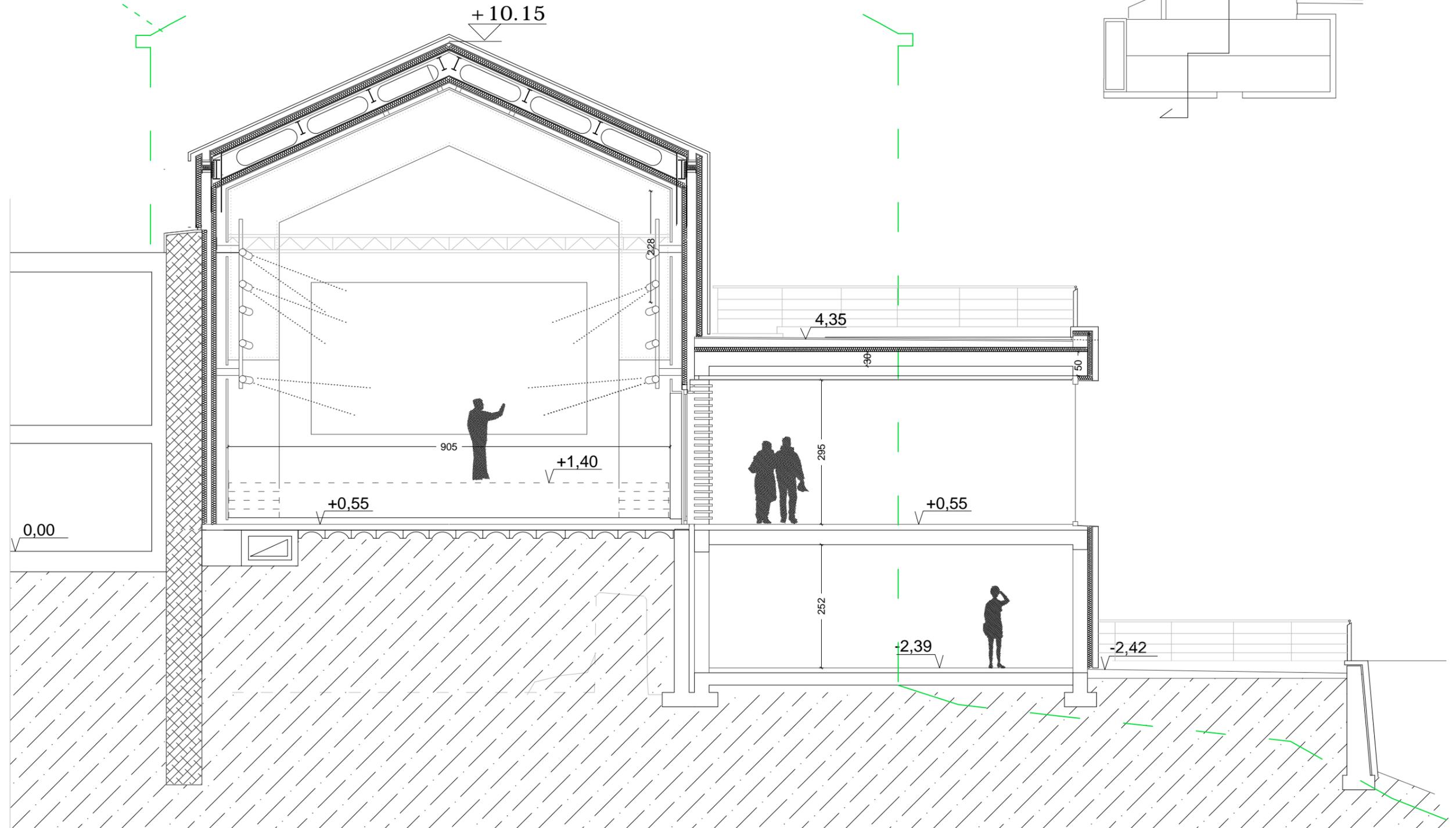


SEZIONE A2

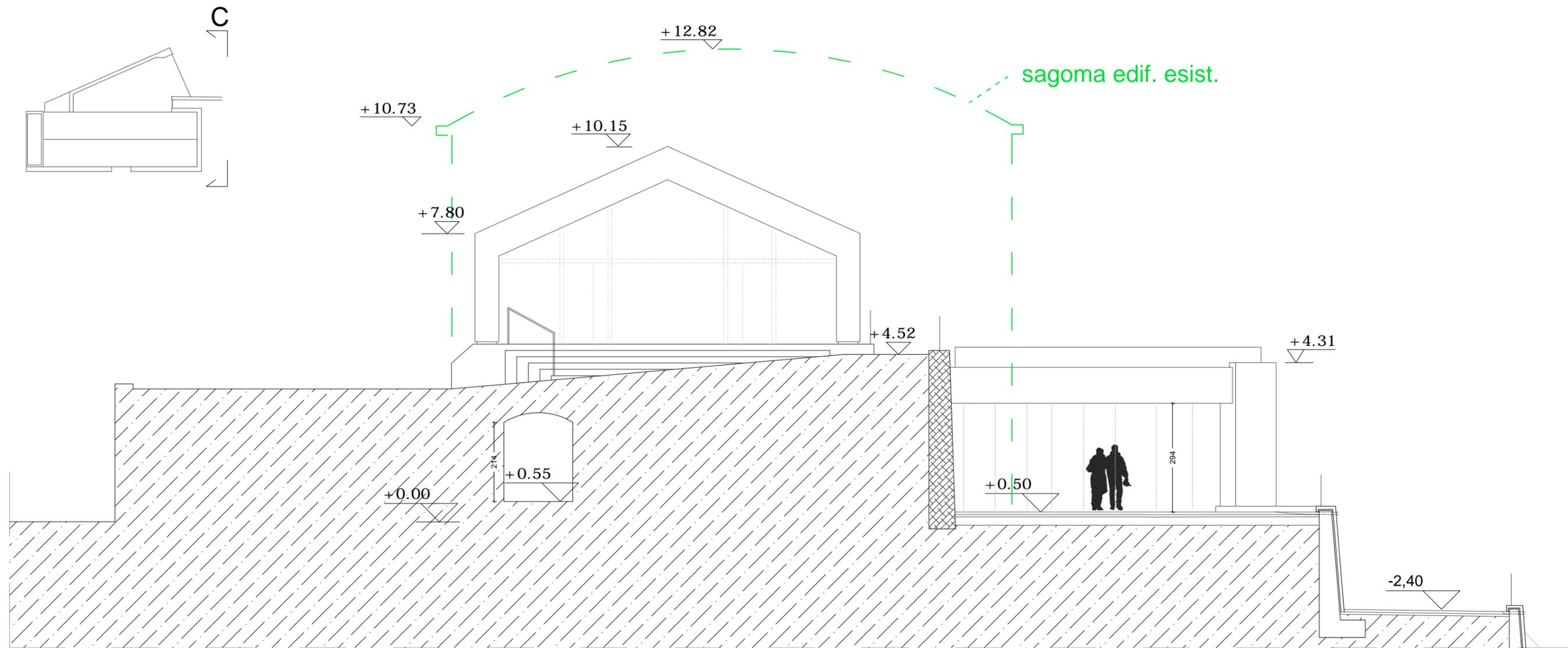


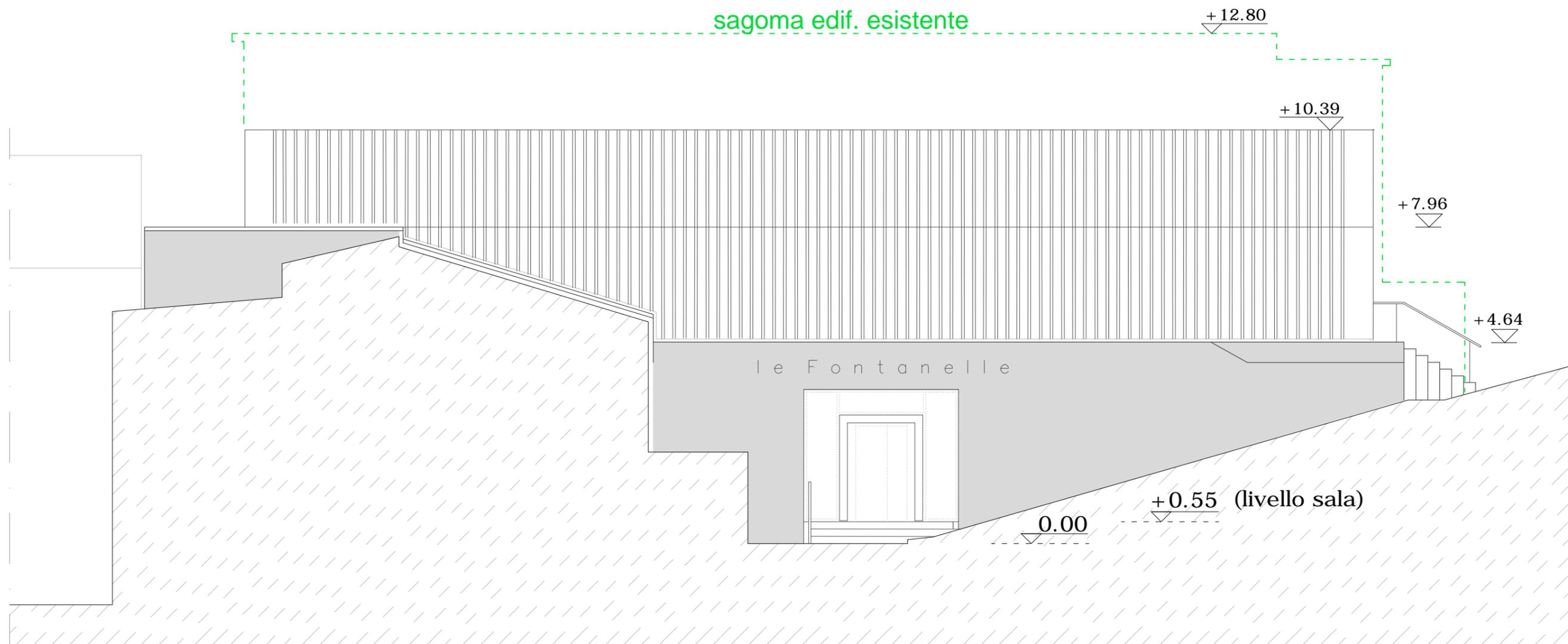
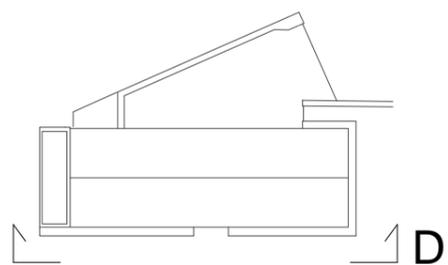
**SEZIONE B1**

sagoma edif. esist.

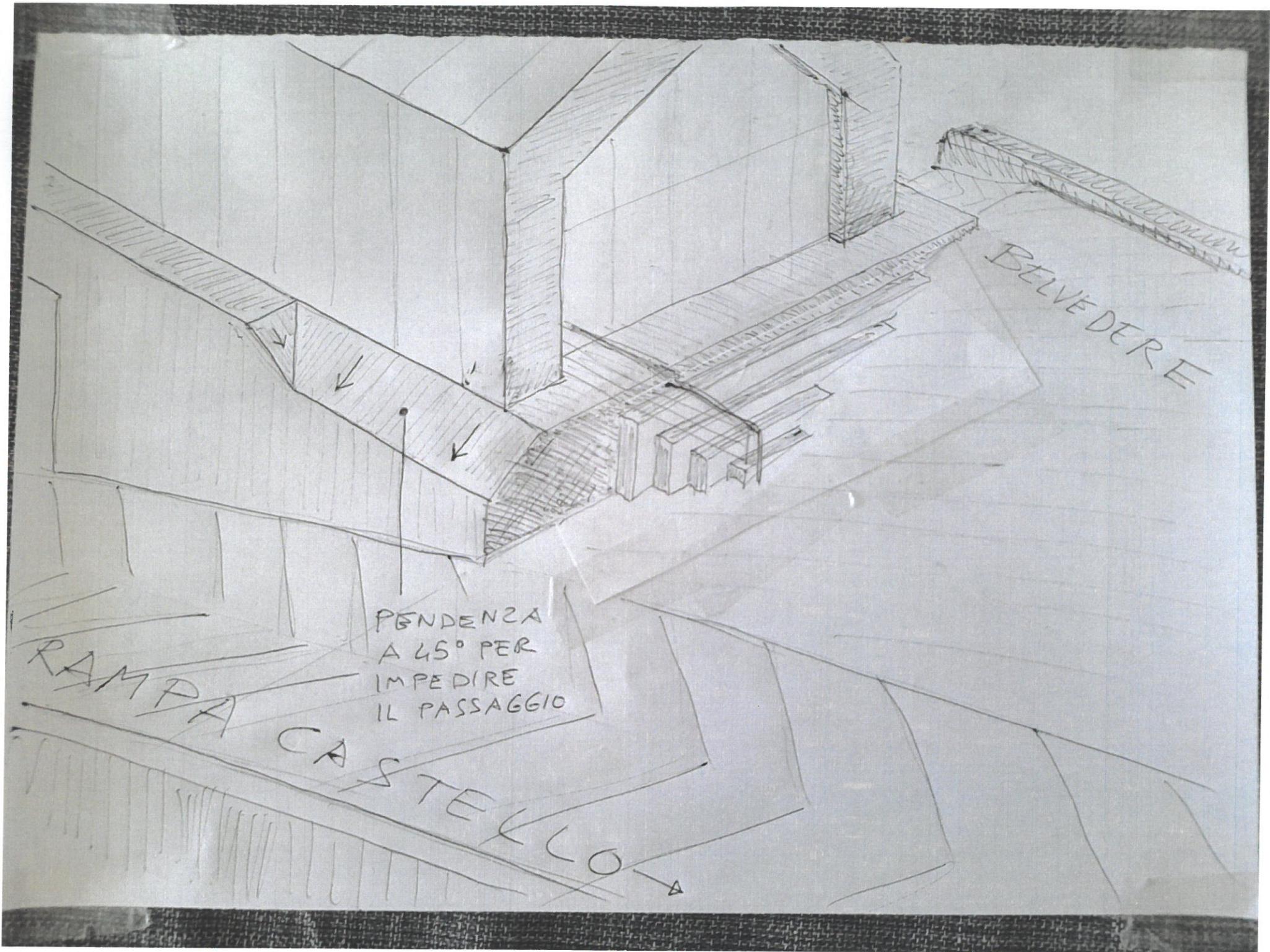


SEZIONE B2





SEZIONE D



BELVEDERE

PENDENZA  
A 45° PER  
IMPEDIRE  
IL PASSAGGIO

RAMPA  
CASTELLO



























LE FONTANELLE

LE FONTANELLE

MIXAR  
April 15th - May 1st  
10:00 - 18:00  
10:00 - 18:00  
10:00 - 18:00



