

COMUNE DI LONIGO

PROVINCIA DI VICENZA

PROGETTO PER LA VALORIZZAZIONE DEI LOCALI STORICI

CAFFE' BORSA

proposta *FINANZA DI PROGETTO*

ai sensi dell'art. 183 comma 15 D. Lgs. n.50/2016

CON RESTAURO GENERALE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Data: Aprile 2017

PROGETTO DI FATTIBILITA' - ALLEGATO 1

Elaborato Tecnico 1.1 - RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA

PROMOTORE:

Costituendo *R.T.I.*

(raggruppamento temporaneo imprese)

PROGETTISTA

Studio di Architettura

Arch. Giorgio Casella

archistudio.cf@gmail.com

Via Dalmazia, 6

36045 Lonigo (VI)

tel/fax 0444 436438

E-mail: archistudio.cf@gmail.com

P.E.C.: giorgio.casella@archiworldpec.it

1. Premessa

Il progetto proposto segue le linee principali elaborate dell'Amministrazione Comunale di Lonigo, inerenti il progetto di restauro del "Caffè Borsa", per il bando (andato deserto) eseguito nel corso del 2010.

Di tale progetto, si colgono integralmente i vincoli posti dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, che con prot. 8207 del 30 maggio 2008, autorizzava alle seguenti condizioni:

- *Nella stesura del progetto esecutivo devono essere verificati gli arredi originali con l'elaborazione di una planimetria specifica e predisposti di conseguenza gli interventi di restauro necessari.*

L'intervento proposto ha come obiettivo principale la valorizzazione e il recupero dei locali storici del "Caffè Borsa", attualmente in grave stato di abbandono ed incuria, e la riappropriazione culturale e storica di una parte strategica della città di Lonigo da parte dei Leonici.

Contemporaneamente, oltre a restituire al locale la sua principale funzione di caffetteria, nello stesso immobile verrà creato anche un Bistrot, l'intervento prevede di attuare la nuova destinazione senza compromettere l'originaria conformazione del locale storico, andando ad agire solamente sulla dislocazione logistica dei locali.

Il Bistrot di ridotte dimensioni, capienza circa 30 persone, viene collocato nella zona a sud dell'immobile, fronte Palazzo Pisani, avendo quindi la possibilità di mantenere un accesso indipendente da Piazza Garibaldi.

I lavori che saranno eseguiti consisteranno essenzialmente nel recuperare la funzionalità dell'intero immobile mediante un restauro mirato alle vere problematiche e con interventi scrupolosamente scientifici.

2. Analisi storica

Il "Caffè Borsa" è sito al piano terra del fabbricato di proprietà Comunale, anticamente sede del Palazzo del Popolo ed è collocato tra la Piazza Garibaldi e la Piazza IV Novembre già piazza Cavalli.

Il fabbricato, già presente nelle mappe del 1500, ha subito nei secoli vari rifacimenti e rimaneggiamenti; la parte di edificio verso sud, di fronte a Palazzo Pisani, è il palazzo della Borsa, segue il Palazzo della Pretura e l'antica sede Municipale.

Nella sua forma attuale, il fabbricato può essere ricondotto tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento, posto al piano terra del Palazzo della Pretura, il Caffè Borsa fu **inaugurato il 16 giugno 1905**, su progetto dell'Ingegnere Giovanni Carraro.

Il periodo storico è quello del Liberty, dominano motivi floreali, delicate nervature boschive, viticci, modanature, in un clima di primaverile fioritura, l'arte si popola delle creature animali più piccole, insetti e molluschi acquatici.

Le forme con cui vengono raffigurati questi soggetti sono sempre le linee curve. In architettura e design d'interni il liberty superò lo storicismo eclettico che permeava l'epoca vittoriana, in definitiva il carattere più rivoluzionario della ricerca architettonica fu la completa rinuncia all'ordine architettonico che continuerà nel razionalismo.

In termini di materiali adoperati la fonte primaria furono certamente il vetro e il ferro battuto, portando ad una vera e propria forma di scultura e architettura.

Il "Caffè Borsa" nella sua forma odierna, pur mantenendo ancora molti degli elementi di finitura, ha perso l'impatto e l'eleganza originale a causa della impropria manutenzione (rivestimento schienale e sedute panche in materiale plastico, vernice lucida sugli infissi in legno interni ed esterni, ecc.), sostituzione di componenti fondamentali quali la pavimentazione in mattonelle di pietra del salone principale, elementi d'arredo: bancone bar, lampadari e lampade a parete.

Son ancora in buon stato conservativo: le strutture portanti, gli intonaci (con presenza di rivestimento in laminato plastico per il locale adiacente al bar storico, a coprire un problema di umidità di risalita) le parti in legno degli infissi interni e delle panche, la pavimentazione a "Palladiana" della sala adiacente al bar storico, le colonne in ghisa con capitello stile Liberty, alcuni radiatori.

3. Descrizione urbanistica – catastale

L'immobile oggetto di restauro ricade in Z.T.O. "A" (Centro Storico) secondo il P.R.G. vigente, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo come indicato nelle N.T.A. del Comune di Lonigo.

L'immobile è catastalmente censito al foglio 3, mappale 272, sub.1 del Comune di Lonigo.

4. La logistica distributiva

PIANO TERRA:

- recupero del locale storico ad uso bar - caffetteria;
- creazione sala eventi attigua al bar storico ad uso: lettura, eventi musicali con pianoforte, feste di laurea, momenti di dibattito culturale della città;
- creazione Bistrot (piccola ristorazione);
- creazione servizi igienici a cerniera tra il caffè storico ed il Bistrot di cui uno adatto anche ai normalmente non dotati (disabili);
- creazione cucina – preparazione ad uso “Bar Borsa” nella zona retrostante il bar;
- creazione magazzino, per deposito merce e scorte realizzato mediante il recupero funzionale di parte dell’esistente vano posto al piano interrato.
- creazione servizi personale al piano ammezzato posto sopra la cucina del “Bar Borsa”;
- rifacimento vano scala condominiale da piano terra a piano secondo, mediante costruzione opera in c.a..

5. Interventi principali del progetto

A) Parti esterne complesso (fino all'intradosso del primo solaio, come evidenziato nella Tavola 1)

1. Restauro conservativo dei prospetti mediante:
 - a. Interventi di restauro superfici intonacate;
 - b. Interventi di restauro delle superfici lapidee;
 - c. Intervento di restauro delle superfici di pietra artificiale;il tutto con le modalità in cui all'allegato *INTERVENTO CONSERVATIVO DEI PROSPETTI ESTERNI*

B) Piano terra: restauro bar storico - bistrot

1. Rifacimento pavimentazione locali interni: prevista in **terrazzo alla veneziana** a grana fina, in sostituzione di quella poco consona e non originale, in mattonelle di pietra presente nel salone centrale e di quella in mattonelle di graniglia bianca e

nera in pessimo stato conservativo e non in grado di sopportare un intervento di levigatura.

2. Restauro pavimentazione esistente sala eventi (adiacente alla loggia): in scaglie di marmo (Palladiana) tramite la sola pulizia e lucidatura.
3. Restauro pavimentazione antistante i servizi igienici con recupero marmette greca di contorno;
4. Restauro di elementi di finitura originali, ripristino delle finiture iniziali:
 - a) Restauro porte interne in legno e vetro stile Liberty, smontaggio, trasporto in laboratorio, carteggiatura, stuccatura e risanamento, verniciatura con finitura cerate, taglio per allargamento sede vetri, sostituzione vetri 3+3 con pellicola 0,76 idonei per locali pubblici, ripristino ferramenta e rimontaggio.
 - b) Restauro porte interne in legno smaltate, smontaggio, trasporto in laboratorio, sverniciatura, carteggiatura e laccatura con vernici all'acqua, taglio per allargamento sede vetri, sostituzione vetri 3+3 con pellicola 0,76 idonei per locali pubblici, ripristino con restauro ferramenta e rimontaggio.
 - c) Restauro spalle in legno smaltate interne serrande, frontoni rullo serrande, spalle e parte superiore bussola ingresso bistrot.
 - d) Restauro infissi esterni, in legno e vetro (balconi alla vicentina, portoncino d'ingresso, vetrate verniciate noce, telai interni ai balconi), smontaggio, trasporto in laboratorio, tassellatura parti ammalorate, sverniciatura, carteggiatura, allargamento canaletta fermavetro per alloggiamento nuovi vetri 3+3 con pellicola 0,76, verniciatura con vernice all'acqua a tre mani, ripristino funzionamento ferramenta ed inferiate inserite nel serramento, maniglie ed ogni parte meccanica, rimontaggio.
 - e) Restauro delle parti in legno delle panche esistenti, composte da n. 8 elementi indipendenti di varia lunghezza, per complessivi 25,00 ml. Circa, compreso smontaggio, trasporto in laboratorio. Il restauro consiste nel ripristino dello scheletro che supporta la tappezzeria che verrà lavorato dopo lo smontaggio totale della stessa, poi si dovrà sistemare la parte a vista con interventi mirati alla conservazione dell'originalità del manufatto con materiali appropriati, infine si procederà alla verniciatura con finiture naturali cerate e rilucidatura, dopo aver

rimosso la vecchia vernice più volte rinfrescata con materiali diversi previo abbondante trattamento antitarlo. La struttura necessita di un accorto e attento intervento tesa a ridare solidità, e sulle panche più lunghe si dovrà trovare un compromesso per poterle lavorare, senza danneggiandone l'integrità compositiva. Compreso ripristino in loco.

- f) Lievo delle varie imbottiture stratificate esistenti dello schienale e del piano di seduta delle panche storiche, ricostruzione imbottitura con poliuretano stratificato ad alta densità, compresa la sostituzione dell'esistente rivestimento plastico con pelle bovina colorata di prima scelta, tinteggiatura secondo indicazioni del progettista.
 - g) nuova tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, con applicazione a pennello di pittura a base di silicato di potassio e puri pigmenti minerali inorganici, con colore e tonalità simile a quelli originali;
 - h) restauro degli stucchi del soffitto del salone centrale e sala eventi, con ricostruzione delle parti deteriorate;
 - i) Restauro dipinto Liberty antistante i servizi igienici.
5. Installazione di nuovo impianto di illuminazione previsto, nel salone centrale con ripristino dei due centri a soffitto di lampadari a sospensione del tipo Liberty e con l'inserimento a parete di nuovi corpi illuminanti, a luce riflessa, per esaltare la qualità degli stucchi del soffitto e delle parti in legno delle porte; ripristino nella sala eventi attigua al bar, del centro a soffitto di lampadario a sospensione del tipo Liberty con nuovi corpi illuminanti a parete, a luce riflessa. Nelle sale laterali, prive di stucchi a soffitto, oltre l'installazione a parete di apparecchi a luce riflessa, è prevista l'installazione di una controsoffittatura per il passaggio degli impianti e l'illuminazione dall'alto con lampade a sospensione.
6. Rifacimento completo dell'impianto termico ed igienico sanitario, con sostituzione delle reti di distribuzione e spostamento della nuova caldaia, conservando tutti i termosifoni in ghisa esistenti con integrazione mediante colonne Irsap mod. Tesi nei w.c.; nuova caldaia aggiunta per il Bistrot.
7. Rifacimento completo impianto elettrico.

8. Adeguamento statico e funzionale dei locali destinati all'attività cucina – preparazione del retrostante “Bar Borsa” con:

- rifacimento con struttura in legno del solaio piano ammezzato;
- demolizione vano caldaia con il ripristino diretto per scarico e carico merci dalla piazza IV Novembre;
- spostamento e rifacimento della scala di accesso al piano interrato e nuova connessione con il piano ammezzato;
- installazione di elementi coordinati in acciaio inox per lavaggio, cottura, aspirazione, depurazione, conservazione e refrigerazione.

9. Nuova distribuzione e conformazione dei servizi igienici:

- al piano terra saranno realizzati due servizi igienici ad uso clienti del “Bar Borsa” e del Bistrot di cui uno adeguato per persone normalmente non dotate (disabili), entrambi serviti da un anti-w.c. con funzione di filtro rispetto al disbrigo delle sale principali;
- al piano ammezzato riservato al personale “Bar Borsa”, saranno realizzati 2 spogliatoi, 1 w.c., e una doccia;
- al piano terra riservato al personale del Bistrot, saranno realizzati 1 w.c. con anti-w.c., ed un spogliatoio.

10. Rifacimento e adeguamento funzionale del vano scala, secondo quanto segue:

- Demolizione di solai in cemento armato misto a laterizi;
- Demolizione di rampe e pianerottoli di scale con struttura in laterizio od in pietra;
- Demolizione di tavolati spessore 12 cm (una testa) compreso intonaco;
- Demolizione di tavolati spessore 8 cm, compreso intonaco;
- Demolizione di sottofondo di pavimenti, costituito da massetto in calcestruzzo, spessore presunto cm. 8.
- Formazione vano tecnico predisposto per l'installazione di un ascensore idraulico indiretto a pistone, della portata di Kg. 360, (4 persone), a tre fermate con struttura metallica e tamponamento in cristallo trasparente stratificato;

- Costruzione fondazione e muri per fossa ascensore posta a -1.40 ml. dal pavimento finito.
- Costruzione di nuova scala in c.a.: fondazioni, solette, rampe scala, pianerottoli dal piano terra al piano secondo (parte bassa del fabbricato).

Quanto sopra descritto risulta meglio dettagliato negli allegati grafici e nel preventivo di spesa con descrizione opere.

Lonigo, lì 27 aprile 2017

Arch. Giorgio Casella