



P.G. n. 6781 del 9/02/2017

DATA: marzo 2017

OGGETTO:

Progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'intervento di restauro e valorizzazione di Palazzo Te di cui al D.M. del 02/12/2016 di approvazione del Piano strategico "Grandi Progetti Beni Culturali" annualità 2017-2018.

Lotti 1 e 2. Riqualificazione locali bar e bookshop e fruttiere.

TAVOLA:

SCALA:

Responsabile Unico del Procedimento:
Arch. Carmine Mastromarino
Dirigente Settore Lavori Pubblici

Progettista:
Arch. Carmine Mastromarino

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Via Visi 48 - 46100 Mantova

T. +39 0376 352910 F. 2738050

lavoripubblici@comune.mantova.gov.it

www.cittadimantova.it



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2008 e ISO 14001:2004

Ambiti d'intervento progettuale



Vicende edificatorie e trasformazioni

La presenza di Giulio Romano a Mantova è documentata nel novembre del 1524 e in una decina d'anni plasma la struttura architettonica e decorativa di palazzo Te, conservando e sfruttando elementi architettonici preesistenti che vengono così integrati. L'inizio della ristrutturazione delle scuderie è compreso tra l'ottobre 1524 ed il 1526, quando Federico Gonzaga richiede materiali «per far finire alcuni lochi quali desideriamo si finiscano con ogni presteza» nella « fabrica nostra che al presente facemo fare sul Te». Nel giugno del 1527 sono in corso decorazioni nel «palazo nuovo del The» e fino al 1528 l'attività decorativa si fa via via più intensa. I lavori si concludono nel 1534 e l'ultima notizia documentaria sul completamento del Palazzo è emblematica: si tratta di nuovi affreschi in una facciata del Giardino segreto, «qualle se era guastà per el giazo». Mentre non è ancora terminata la decorazione dell'edificio, già si rendono necessarie opere di ripristino, necessità di continui piccoli interventi manutentivi.

Il progetto di Giulio Romano è documentato dai rilievi di Ippolito Andreasi e dalla veduta di Mantova del Bertazzolo: l'edificio si presenta senza **fruttiere** ed esedra e con due corpi accessori nella corte sud.

Già a partire dal tardo Cinquecento inizia un processo, che proseguirà per tutto il secolo successivo, di completamento del Palazzo con nuovi corpi di fabbrica.

Durante il Cinquecento Palazzo Te viene «aggrandito di bellissimoi giardini, fontane segnatissime, Peschiere di somma grandezza, et altre nobili fabbriche». È Gabriele Bertazzolo che nelle didascalie della veduta di Mantova da lui stesso disegnata negli ultimi anni del '500 descrive i giardini di Palazzo Te. Ed è probabile che all'intervento dello stesso risalgano le due costruzioni ai lati della Peschiera, in particolare quella adiacente alla Sala di Amore e Psiche, destinata alle macchine idrauliche che azionavano i giochi d'acqua, il corpo di fabbrica attualmente occupato da **bar e bookshop**.

Non si conoscono documenti relativi alla costruzione di questi edifici, che non compaiono nella pianta di Jacopo Strada e le indicazioni che si ricavano dalle vedute della città sono contraddittorie. Entrambi gli edifici sono indicati nella veduta di Mantova del 1575 mentre in quella del Bertazzolo è raffigurato solo l'edificio dalla parte della sala di Psiche e con dimensioni differenti rispetto all'attuale.

In questo periodo le trasformazioni fisiche che investono il Palazzo consistono nella sovrapposizione di nuovi elementi decorativi all'interno dello stesso e nell'impostazione di un più stretto collegamento tra edificio e paesaggio costruito. La villa del Te diviene il polo di un nuovo percorso cerimoniale tra l'ambiente suburbano e palazzo Ducale, è la residenza suburbana dove gli ospiti sono accolti prima del loro ingresso in città.

Nel 1630, durante la guerra per la successione al Ducato di Mantova, il Palazzo viene salvaguardato, avendone considerato il valore artistico.

Nell'estate del 1651 Niccolò Sebregondi è impegnato nella progettazione di una «nuova fabbrica nelli giardini del Te» e forse a quest'ultimo è attribuibile l'edera, non appartenente agli interventi di Giulio Romano e sicuramente anteriore ai restauri settecenteschi dell'accademia Virgiliana.

All'estate del 1651 risale anche una «nota della spesa che va' a fare il volto di cane alla fruttiera che si fa' di nuovo alli giardini del Pallazzo del Te' per S.A.S., et a' stabilire tutte le muralie dentro, et di fuori, et il cornisotto a' dietro alla gronda del coperto, et a' riempire di terra il pavimento et a' fare la sallig.tto di quadrello in cortello, et a' stabilire tutti li pilastri». La **fruttiera** di cui si progetta la ristrutturazione è il lungo corpo di fabbrica che delimita il lato nord del giardino.

Dopo l'annessione di Mantova all'Impero austriaco, nei primi anni del '700, palazzo Te perde le funzioni cui era stato destinato dai Gonzaga e viene utilizzato per scopi militari, per l'alloggiamento delle truppe, pur senza essere trasformato stabilmente in una caserma, come invece avviene per molti altri edifici urbani. Tuttavia, la mancanza di una stabile destinazione, le contraddizioni nell'uso ed i danni causati dai soldati deteriorano rapidamente la costruzione e pongono il problema della sua conservazione.

Nel 1726 il presidente del Senato Gianfranco Pullicani incarica il Prefetto generale delle acque Doriciglio Moscatelli Battaglia di restaurare il Palazzo. Questi rimette in funzione fontane e giochi d'acqua e ripara «tutt'il materiale del diroccato palazzo, massimamente ne' tetti, pavimenti, usci, portoni, finestre con cristalli e cose simili». La fine dei lavori, nel 1728, è festeggiata dal governatore della città Filippo d'Assia Darmstadt; ugualmente l'iniziativa non è in grado di dare un nuovo ruolo al Palazzo, che, a parte alcuni fabbricati destinati a magazzini, è nuovamente abbandonato e periodicamente utilizzato per l'acquartieramento delle truppe.

L'intervento di restauro più significativo avviene durante il periodo di riforme promosse da Maria Teresa d'Austria, a cura di Paolo Pozzo, tra il 1774 ed il 1784: l'obiettivo del «riattamento» di palazzo Te è la «conservazione ed il decoro» della fabbrica. Il primo progetto di ristrutturazione risale al 1774 ma altri si succedono, fino all'intervento di Giovanni Antonio Antolini nel 1805-1806.

Preceduto da un rilievo dell'edificio di Gian Battista Marconi, il progetto del Pozzo è documentato da una pianta dell'intero complesso e dai fronti nord e ovest eseguiti dal Campi nel 1783. L'intervento riguarda molteplici elementi del Palazzo e le trasformazioni più radicali interessano i tetti, «in vari luoghi ruinosi e sostenuti con puntelli». La configurazione originaria, rappresentata nei disegni di Jacopo Strada, prevedeva al di sopra del fregio un attico, a nascondere le falde di copertura. Tale attico verrà soppresso dal Pozzo e sostituito da un timpano in corrispondenza delle tre arcate centrali del fronte sul giardino.

I restauri attuati dall'accademia Virgiliana interessano ogni elemento dell'edificio, dalle decorazioni, alla struttura architettonica, all'ambiente circostante. Ogni particolare viene reinterpretato e filtrato dalla cultura settecentesca.

I lavori, interrotti nel 1796 per la conquista della città da parte di Napoleone, riprendono nei primi anni dell'Ottocento, ma i restauri si alternano ad occupazioni militari e periodi d'abbandono.

Nel 1805 l'architetto Giovanni Antonio Antolini, ispettore dei Reali Palazzi di Mantova, riceve l'incarico di «presiedere ai restauri del Te, e di formarvi un giardino di paesaggio». Ai restauri conclusi da Antolini si

deve il rallentamento del processo di degrado dell'edificio, ma fallisce il tentativo di ridare al Palazzo un ruolo attivo rispetto alla struttura urbana: all'interno del complesso si ha la compresenza di destinazioni d'uso diverse e ciò favorisce la separazione tra l'edificio a corte quadrata ed i fabbricati di servizio. Alcune costruzioni, come quelle ai lati delle Peschiere e le **fruttiere**, sono destinate a magazzini o scuderie, con la conseguente compromissione della loro integrità: spariscono decorazioni, le fontane, le macchine idrauliche e rimangono infine solo i contenitori esterni.

Nel 1874 lo Stato italiano vende palazzo Te e le sue pertinenze al Comune di Mantova, che affitta a privati parte dell'edificio e a partire dai primi anni del Novecento l'Archivio Comunale raccoglie la documentazione, pur quasi completamente priva di elaborati grafici, degli interventi di restauro o di manutenzione eseguiti.

Alla fine degli anni Settanta del Novecento l'Amministrazione comunale di Mantova, a fronte di una condizione di degrado dell'edificio molto preoccupante, promuove un piano complessivo di restauro e recupero funzionale di palazzo Te, affidato allo studio degli architetti Bassani, Galdi, Poltronieri e che occuperà l'intero decennio successivo. Gli interventi trasformativi inerenti il riassetto dell'impianto distributivo sono stati limitati alla valorizzazione dei percorsi originali, con la rimozione di alcuni tamponamenti ed alla apertura o chiusura di vani praticati arbitrariamente in tempi recenti. Gli interventi progettuali relativi agli edifici tardo cinquecenteschi e secenteschi attigui al giardino hanno convertito questi ambienti (**fruttiere**, scuderie) in luoghi di attivazione culturale oltreché in spazi destinati ad esposizioni temporanee; mentre ad altri edifici già destinati a funzioni specifiche (appartamento del giardiniere, edificio delle macchine idrovore) sono state attribuite funzioni tecniche: uffici amministrativi, **bar e bookshop**, il tutto recuperando le preesistenze ed affidando a dotazioni ed allestimenti realizzati ad hoc, con utilizzo di legno, ferro, cristallo, quanto necessario per la necessaria nuova funzione nel piano generale di riutilizzo del complesso.

Interventi progettuali e stima sommaria

Bar

Demolizioni di realizzazioni in cartongesso ed altri elementi d'arredo
Modifiche ed integrazioni dell' impianto idraulico di alimentazione
Allacciamento al sistema fognario
Demolizione dei servizi igienici esistenti
Rifacimento dei servizi igienici
Lievo e rifacimento della pavimentazione
Realizzazione di controsoffittature
Verifica e manutenzione dei serramenti esterni
Realizzazione di porte interne
Impianto elettrico
Impianto di illuminazione
Impianto idrico-sanitario
Impianto di condizionamento
Tinteggiature
Arredi fissi e mobili
Corpi illuminanti

Area esterna

Revisione degli intonaci della muratura perimetrale
Sistemazione delle aree verdi
Impianto di illuminazione esterna
Corpi illuminanti esterni
Arredo per esterni

Bookshop e sala lettura

Demolizione dei servizi igienici esistenti
Realizzazione di servizi igienici e deposito
Lievo della scala esistente
Realizzazione nuova scala
Realizzazione di soppalchi
Lievo e rifacimento della pavimentazione
Controsoffittature
Verifica e manutenzione dei serramenti esterni
Realizzazione di porte interne
Impianto elettrico
Impianto di illuminazione
Impianto idrico-sanitario
Impianto di condizionamento
Tinteggiature
Arredi fissi e mobili
Corpi illuminanti

Costo totale € 418.000,00

Quadro economico

A_IMPORTO DELLE SOMMINISTRAZIONI		
1	IMPORTO LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE	€ 400.000,00
2	COSTI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO	€ 18.000,00
IMPORTO TOTALE LAVORI A BASE DI GARA		€ 418.000,00
B_SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
1	Rilievi, accertamenti, indagini (IVA inclusa)	
1.a	Rilievi metrici	€ 4.500,00
1.b	Lavori in economia esclusi dall'appalto per campagna d'indagini	€ 17.500,00
		Sommano € 22.000,00
2	Imprevisti(IVA inclusa)	€ 37.500,00
3	Spese tecniche art. 113 D.lgs 50/2016	€ 9.460,00
4	Spese tecniche	
4.a	Onorari e spese per progettazione definitiva, esecutiva, direzione lavori, misura e contabilità dei lavori, impianti elettrici ed ulluminotecnici, impianti meccanici, collaudi, CSP e CSE	€ 95.000,00
4.b	Contributo previdenziale 4%	€ 3.800,00
4.c	IVA su spese tecniche 22%	€ 21.736,00
		Sommano € 120.536,00
5	Spese per pubblicità, contributo ANAC e notifiche	€ 704,00
6	IVA sui lavori 10%	€ 41.800,00
IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		€ 232.000,00
IMPORTO TOTALE DI PROGETTO LOTTO 1 (A+B)		€ 650.000,00

Tavole grafiche dello stato di fatto

Planimetria generale con individuazione del lotto d'intervento | Rappresentazione non in scala

Pianta piano terra | Stato di fatto | 1:100

Pianta piano ammezzato | Stato di fatto | 1:100

Sezioni A-A e B-B | Stato di fatto | 1:100

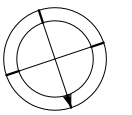
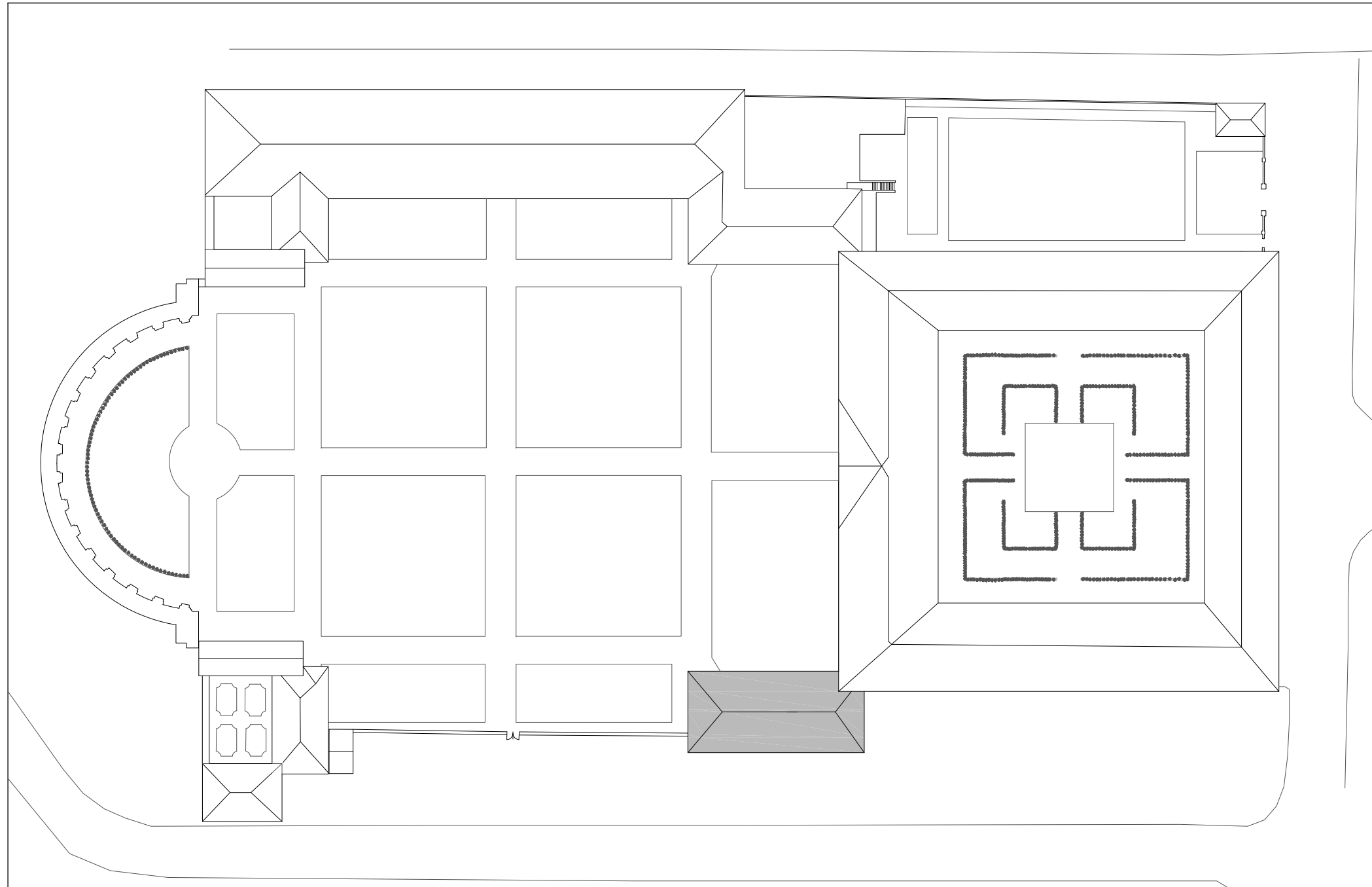
Prospetti ovest e nord | Stato di fatto | 1:100

LOTTO 1

Bar | bookshop

Planimetria generale

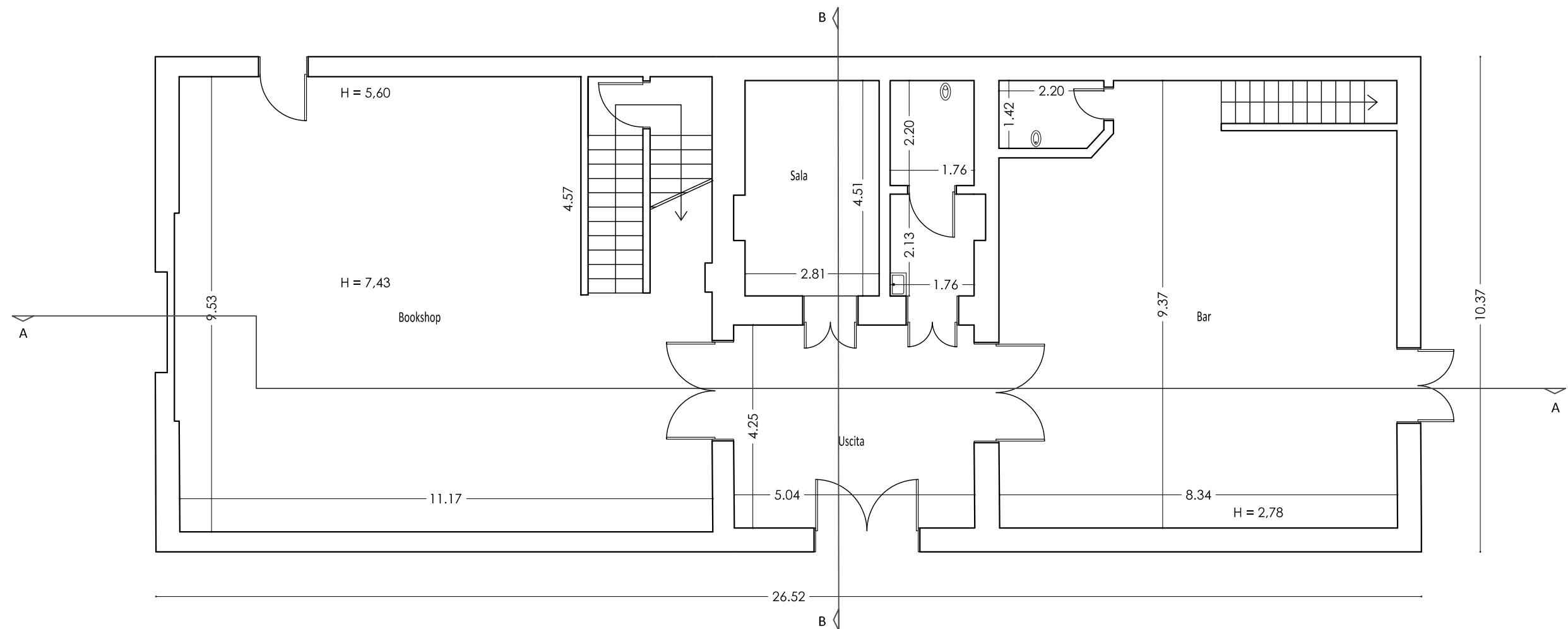
Rappresentazione non in scala



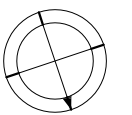
NORD

Bar | bookshop

Pianta piano terra
Stato di fatto
1 : 100



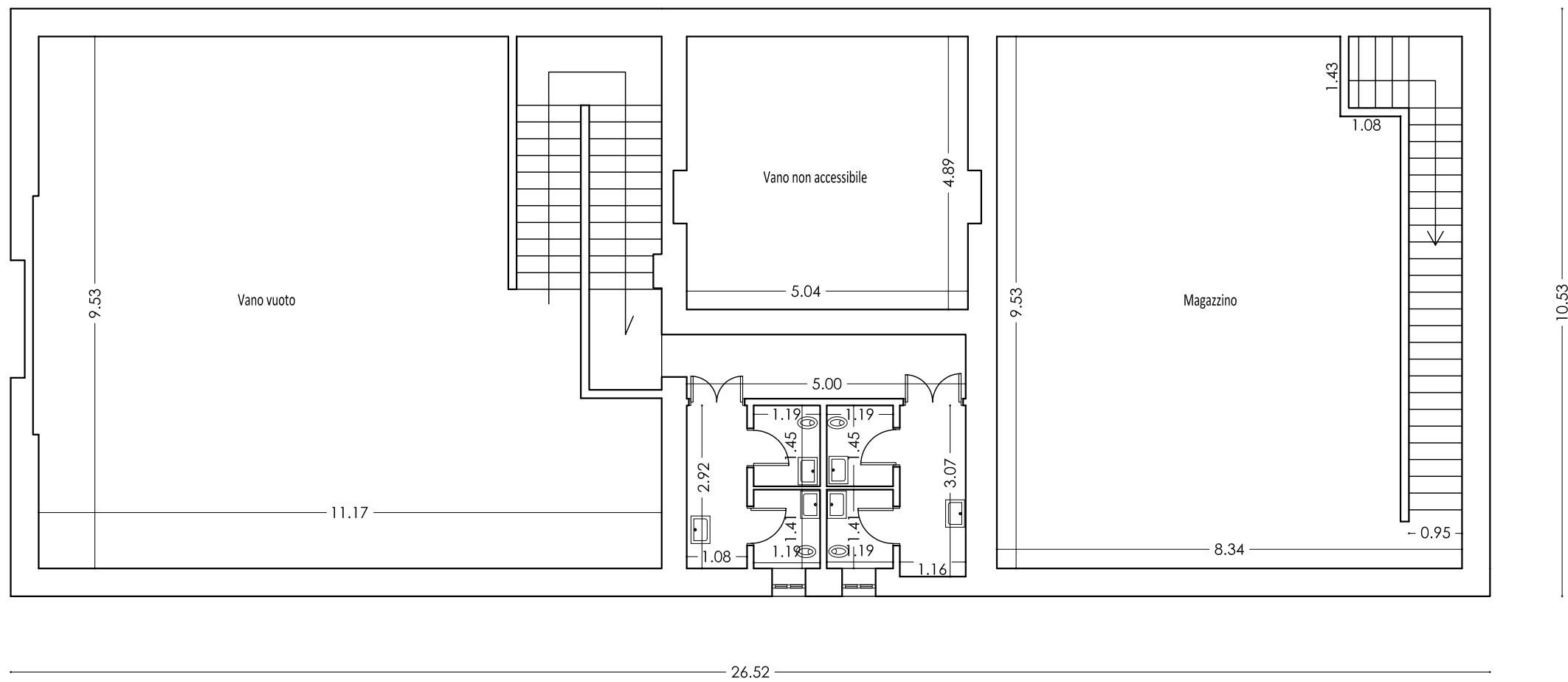
PIANO TERRA



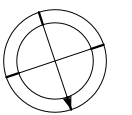
NORD

Bar | bookshop

Pianta piano ammezzato
Stato di fatto
1 : 100



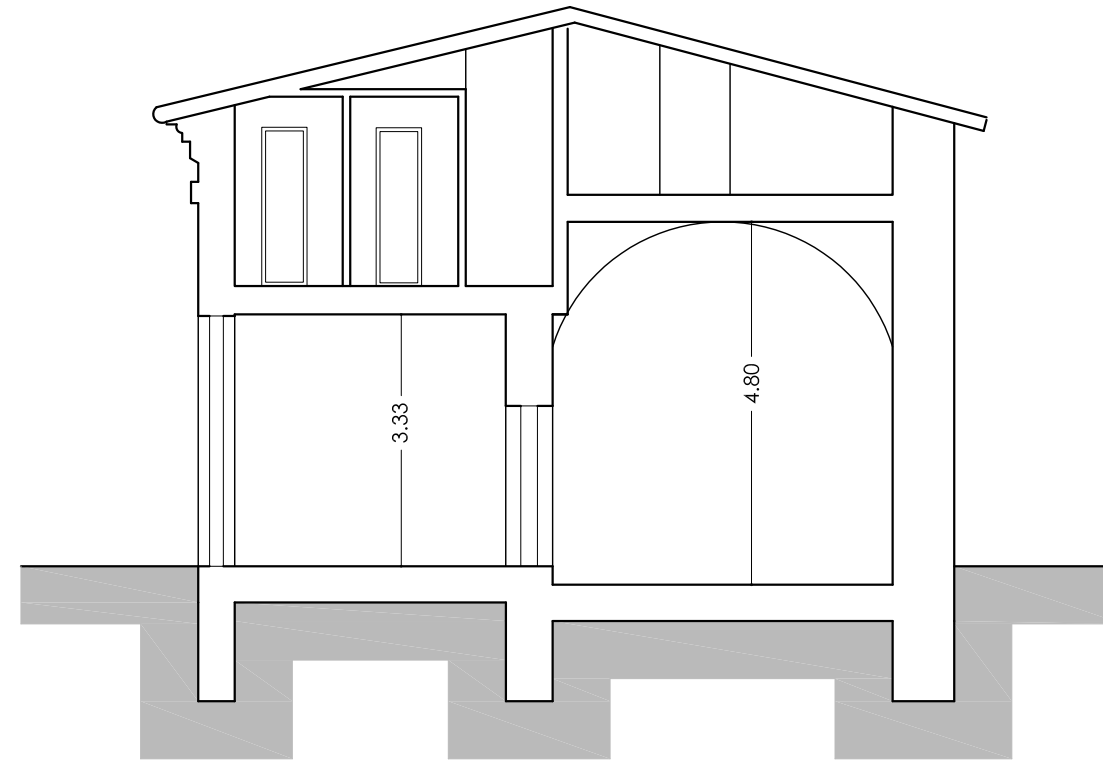
PIANO AMMEZZATO



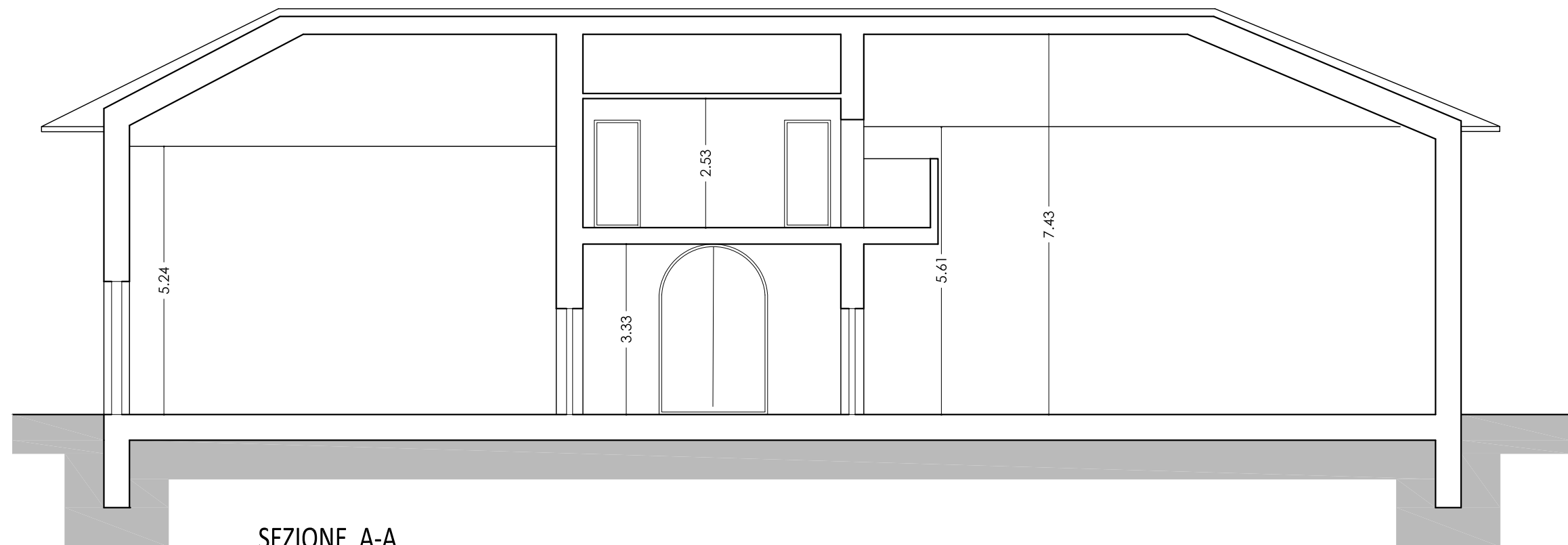
NORD

Bar | bookshop

Sezioni A-A | B-B
Stato di fatto
1 : 100



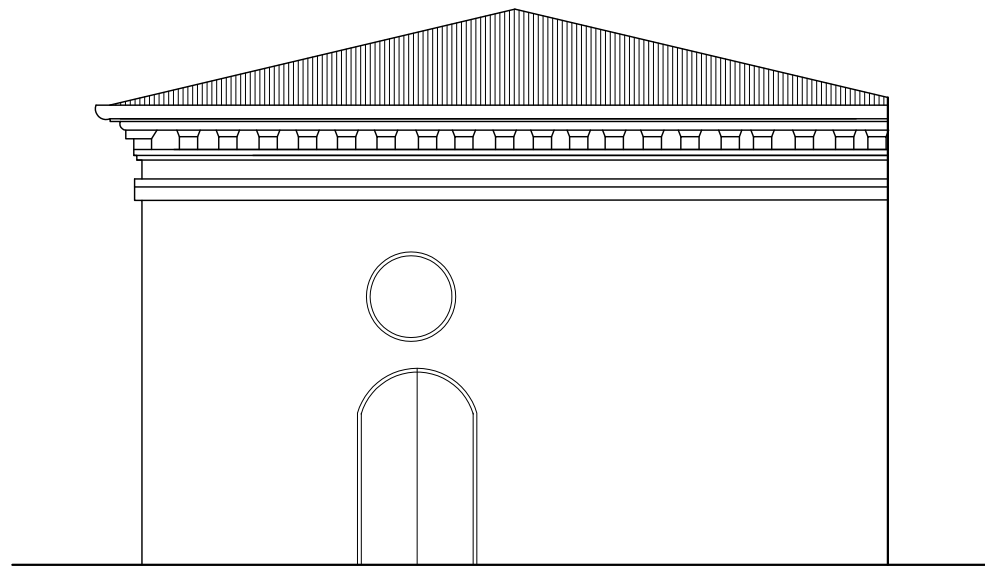
SEZIONE B-B



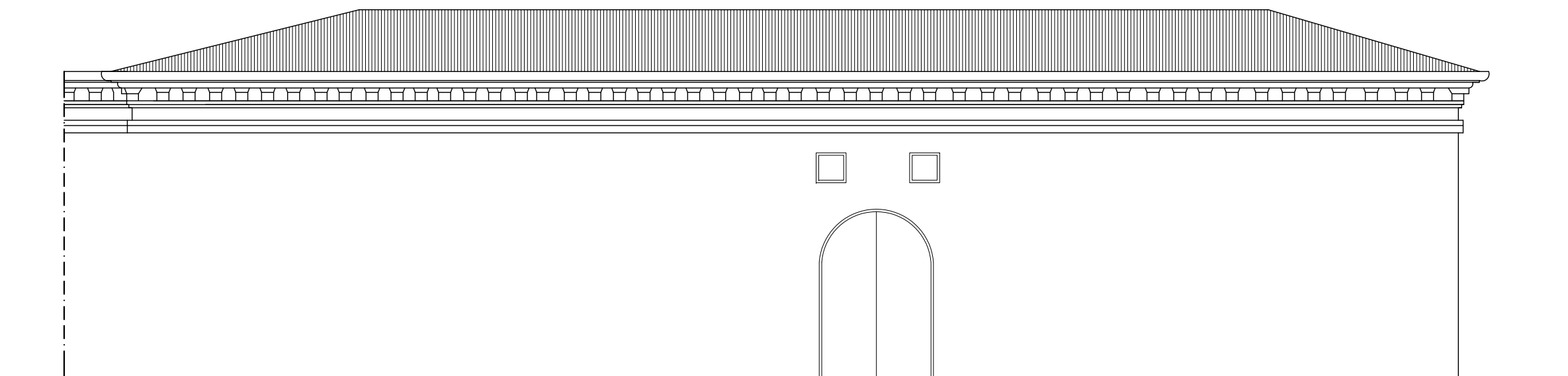
SEZIONE A-A

Bar | bookshop

Prospetti nord e ovest
Stato di fatto
1 : 100

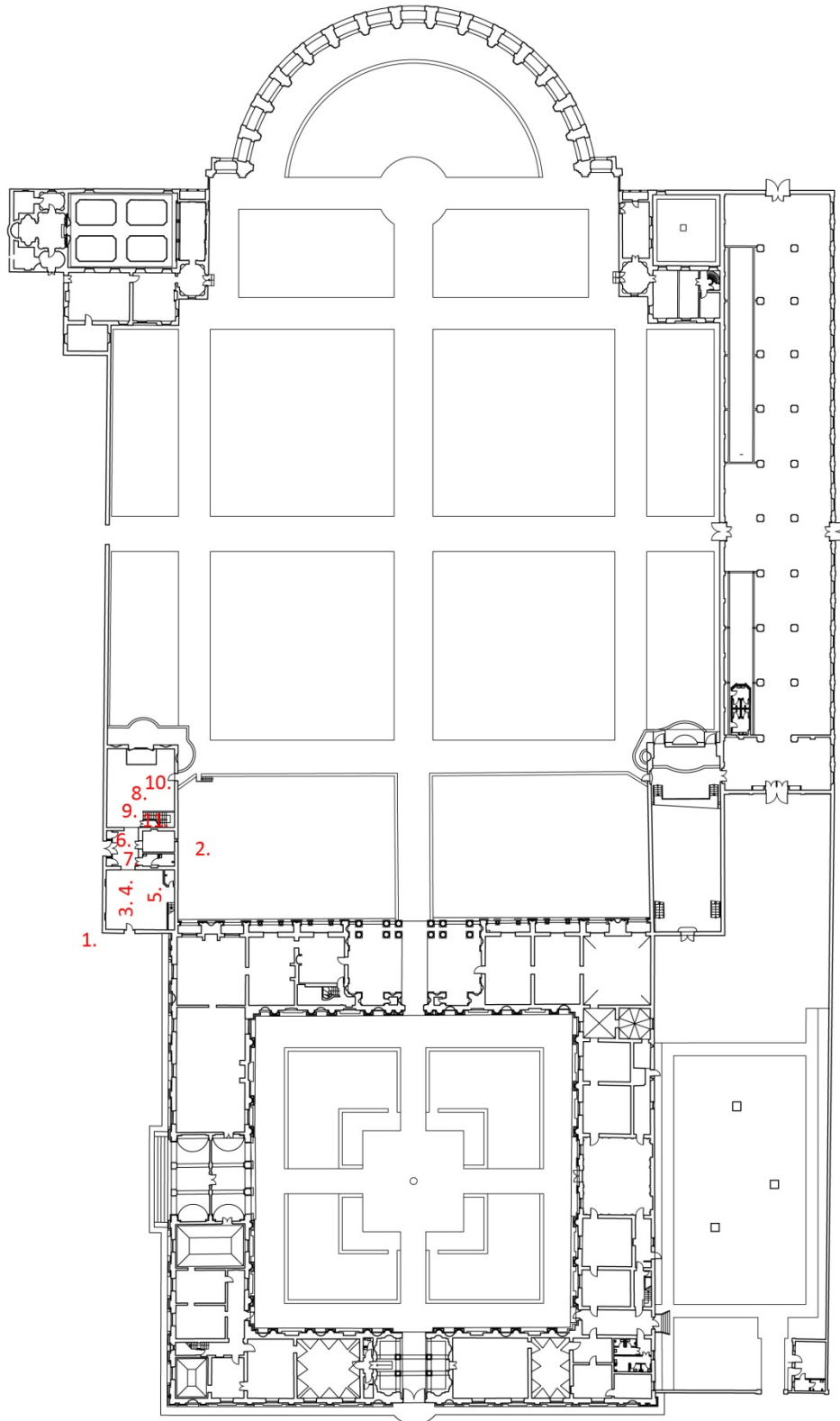


PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD

Documentazione fotografica dello stato di fatto





1.



2.



3.



4.



5.



6.



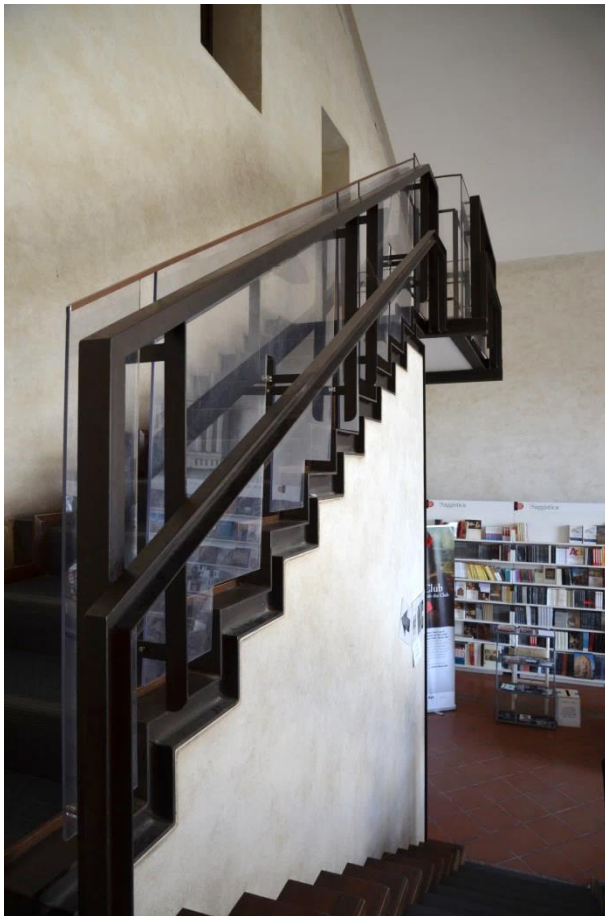
7.



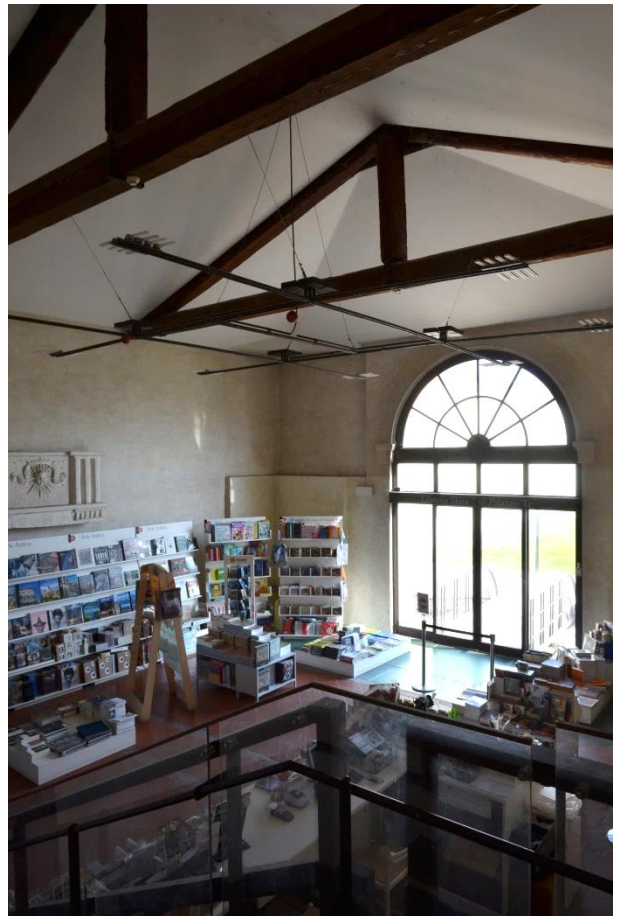
8.



9.



10.



11.

Interventi progettuali e stima sommaria

Demolizioni di realizzazioni in cartongesso, soppalchi ed altri elementi d'arredo
Demolizione dei servizi igienici esistenti
Realizzazione di nuovi blocchi di servizi igienici
Realizzazione di contropareti in cartongesso
Verifica e manutenzione dei serramenti esterni
Verifica ed eventuale ripristino della pavimentazione
Impianto elettrico
Impianto di illuminazione
Impianto idrico-sanitario
Impianto di condizionamento
Realizzazione di ante scorrevoli e struttura di sostegno
Tinteggiature
Espositori mobili
Corpi illuminanti

Costo totale € 882.000,00

Quadro economico

A_IMPORTO DELLE SOMMINISTRAZIONI		
1	IMPORTO LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE	€ 850.000,00
2	COSTI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO	€ 32.000,00
IMPORTO TOTALE LAVORI A BASE DI GARA		€ 882.000,00
B_SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
1	Rilievi, accertamenti, indagini (IVA inclusa)	
1.a	Rilievi metrici	€ 8.000,00
1.b	Lavori in economia esclusi dall'appalto per campagna d'indagini	€ 36.000,00
Sommano		€ 44.000,00
2	Imprevisti (IVA inclusa)	€ 74.600,00
3	Spese tecniche art. 113 D.lgs 50/2016	€ 19.852,00
4	Spese tecniche	
4.a	Onorari e spese per progettazione definitiva, esecutiva, direzione lavori, misura e contabilità dei lavori, impianti elettrici ed ulluminotecnici, impianti meccanici, collaudi, CSP e CSE	€ 189.672,46
4.b	Contributo previdenziale 4%	€ 7.586,90
4.c	IVA su spese tecniche 22%	€ 43.397,06
Sommano		€ 240.656,42
5	Spese per pubblicità, contributo ANAC e notifiche	€ 691,58
6	IVA sui lavori 10%	€ 88.200,00
IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		€ 468.000,00
IMPORTO TOTALE DI PROGETTO LOTTO 2 (A+B)		€ 1.350.000,00

Tavole grafiche dello stato di fatto

Planimetria generale con individuazione del lotto d'intervento | Rappresentazione non in scala

Pianta piano terra | Stato di fatto | 1:100

Sezione A-A | Stato di fatto | 1:100

Sezioni B-B | C-C | D-D | Stato di fatto | 1:100

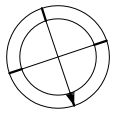
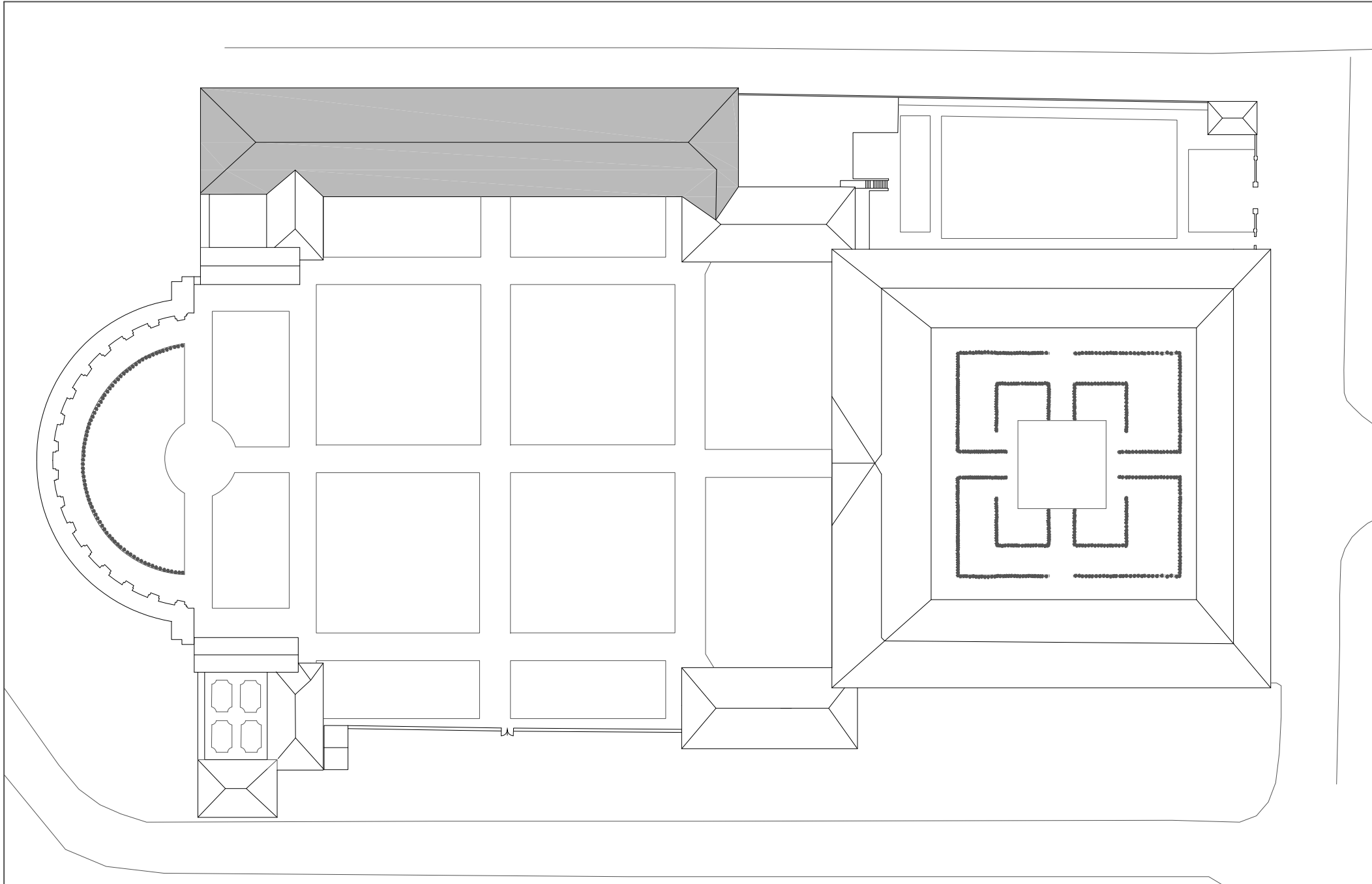
Prospetto nord | Stato di fatto | 1:100

Prospetto sud | Stato di fatto | 1:100

Prospetti est ed ovest | Stato di fatto | 1:100

LOTTO 2

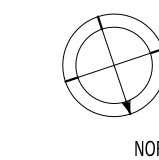
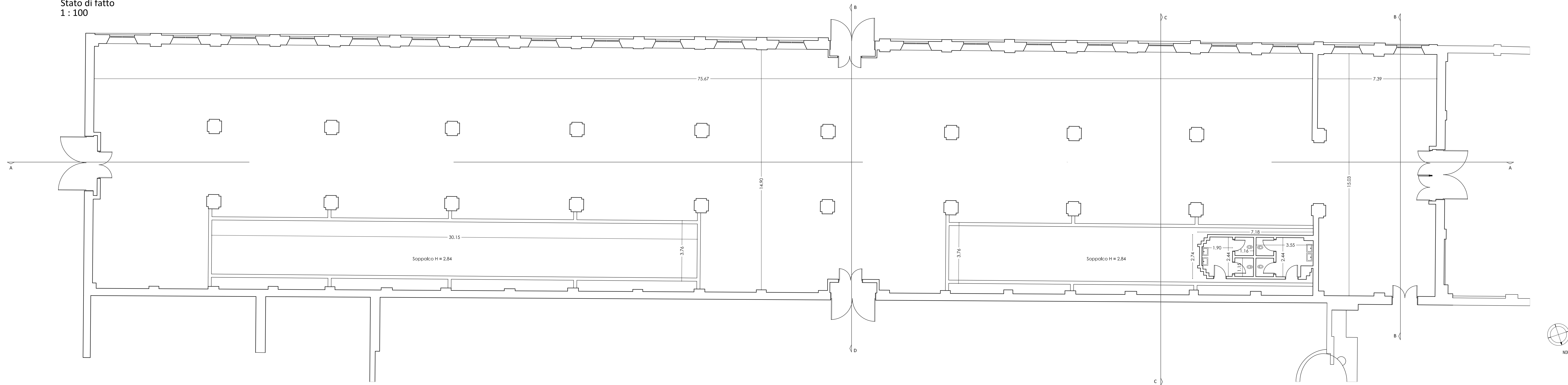
Fruttiere
Planimetria generale
Rappresentazione non in scala



NORD

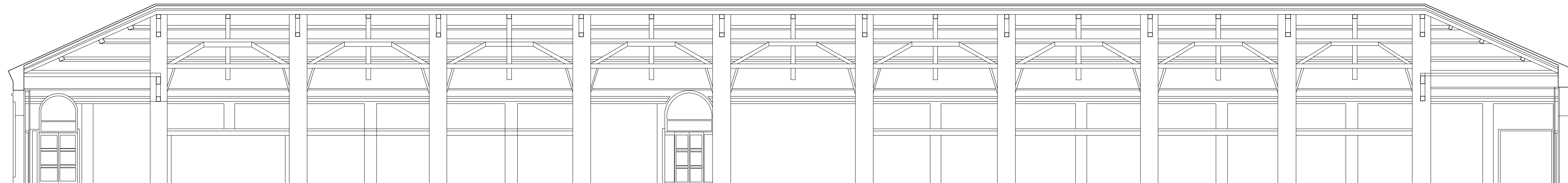
Fruttiere

Pianta piano terra
Stato di fatto
1 : 100



Fruttiere

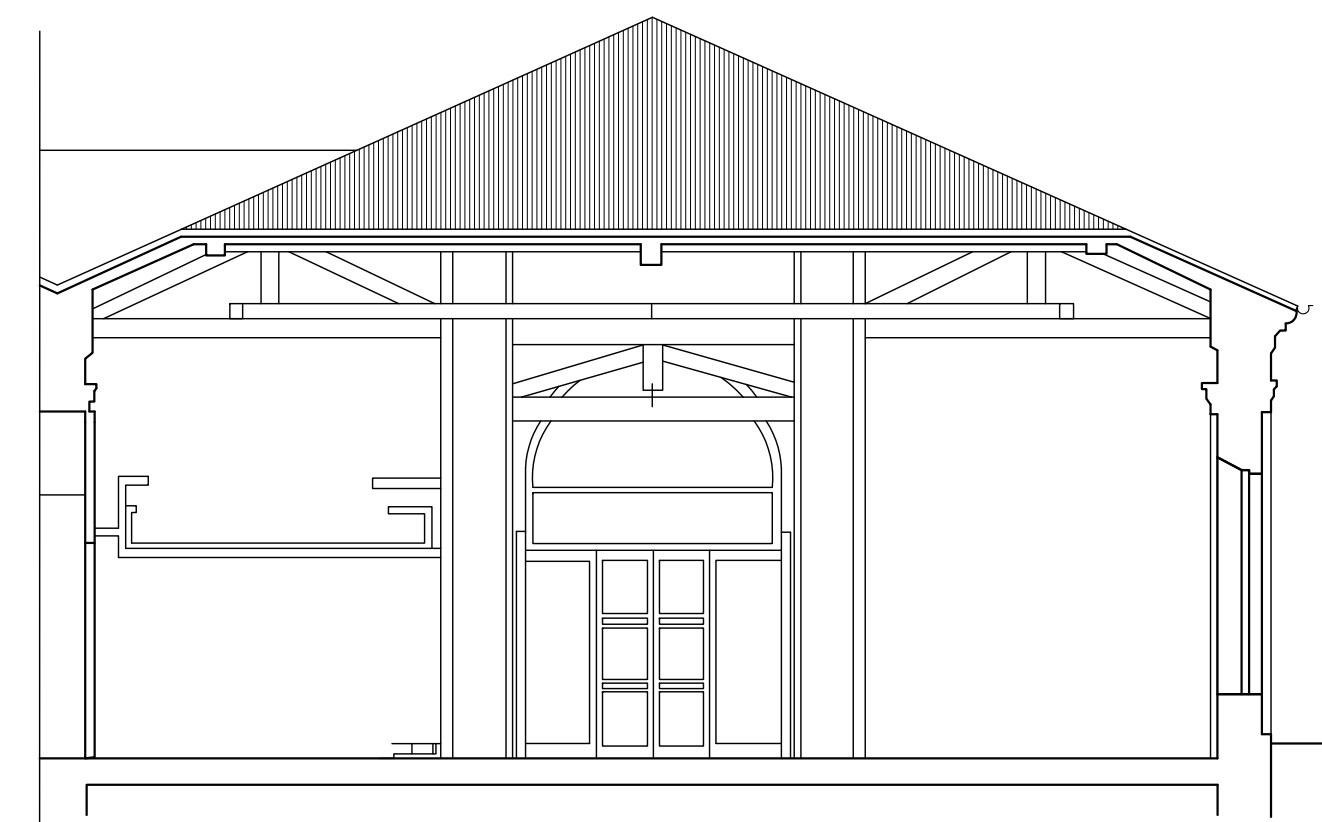
Sezione A-A
Stato di fatto
1 : 100



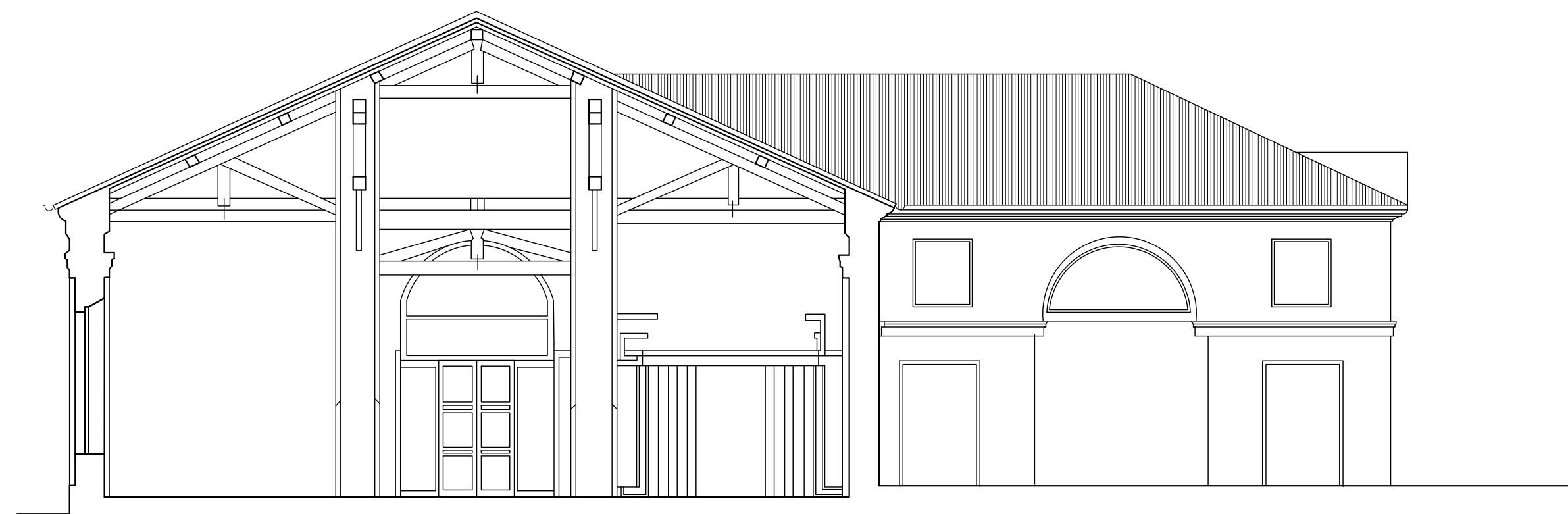
SEZIONE A-A

Fruttiere

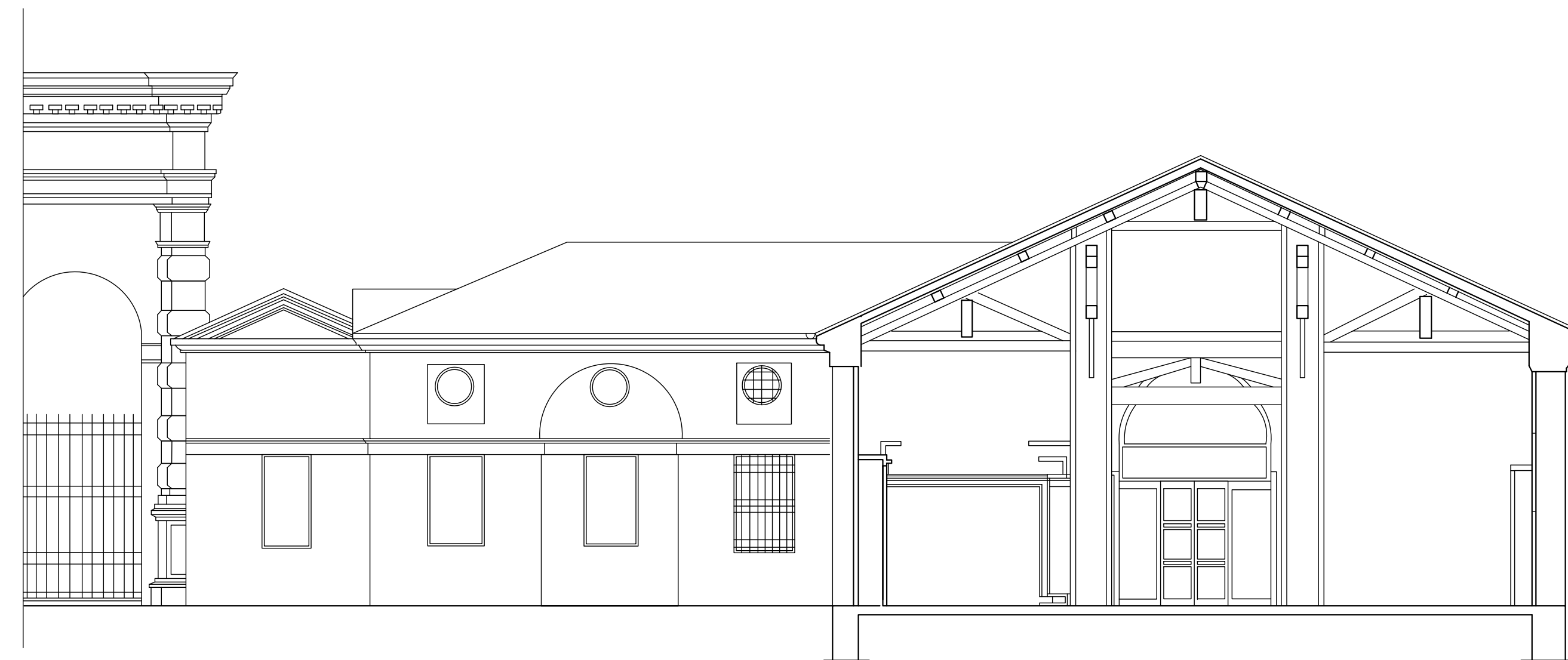
Sezioni B-B | C-C | D-D
Stato di fatto
1 : 100



SEZIONE B-B



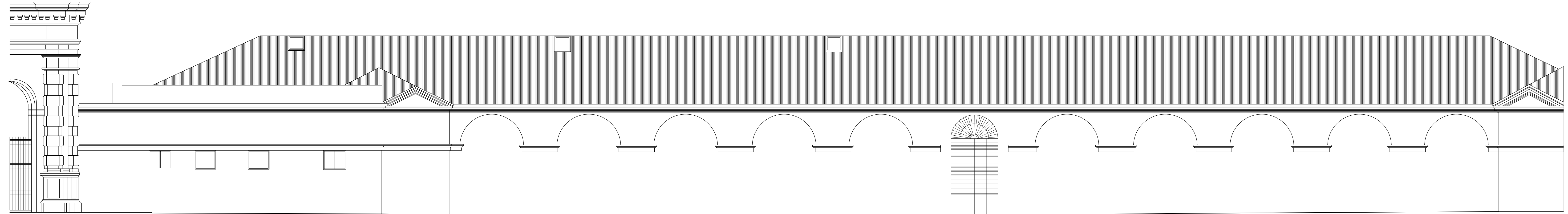
SEZIONE C-C



SEZIONE D-D

Fruttiere

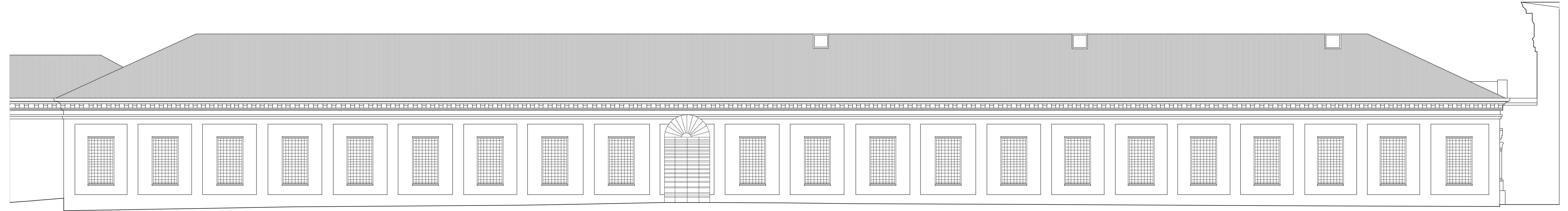
Prospetto nord
Stato di fatto
1 : 100



PROSPETTO NORD

Fruttiere

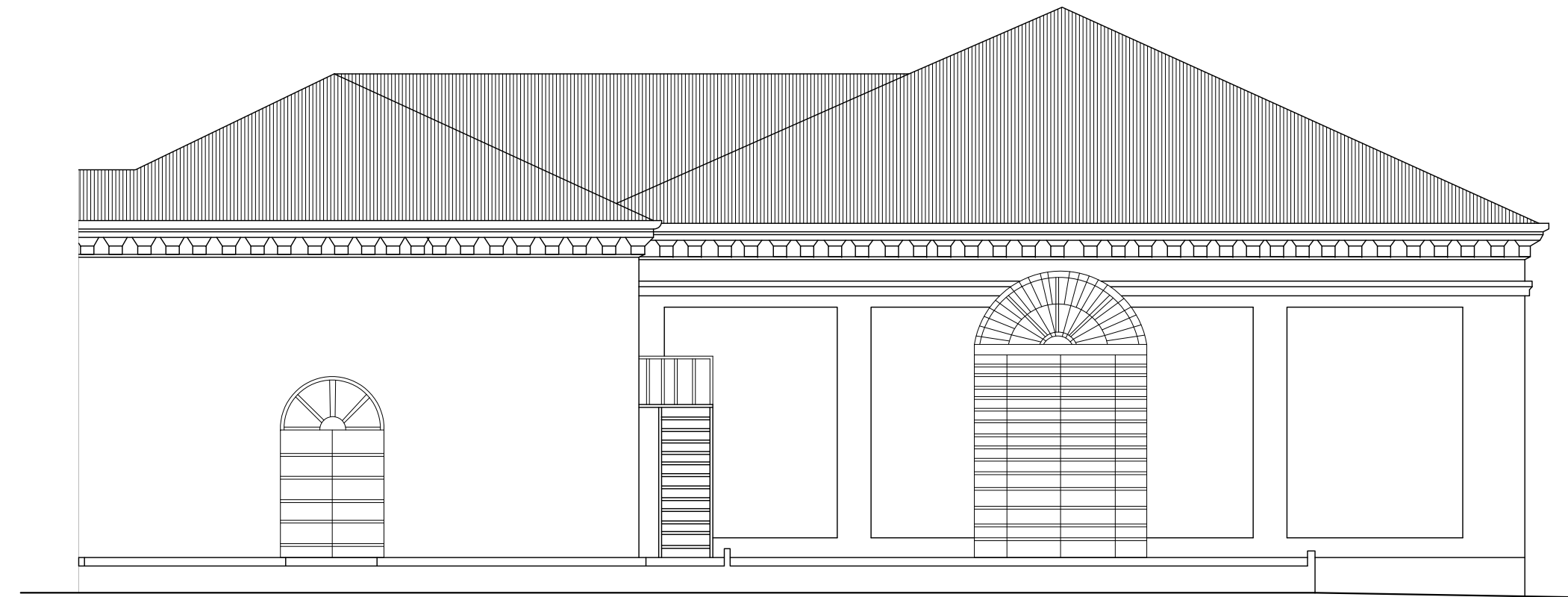
Prospetto sud
Stato di fatto
1 : 100



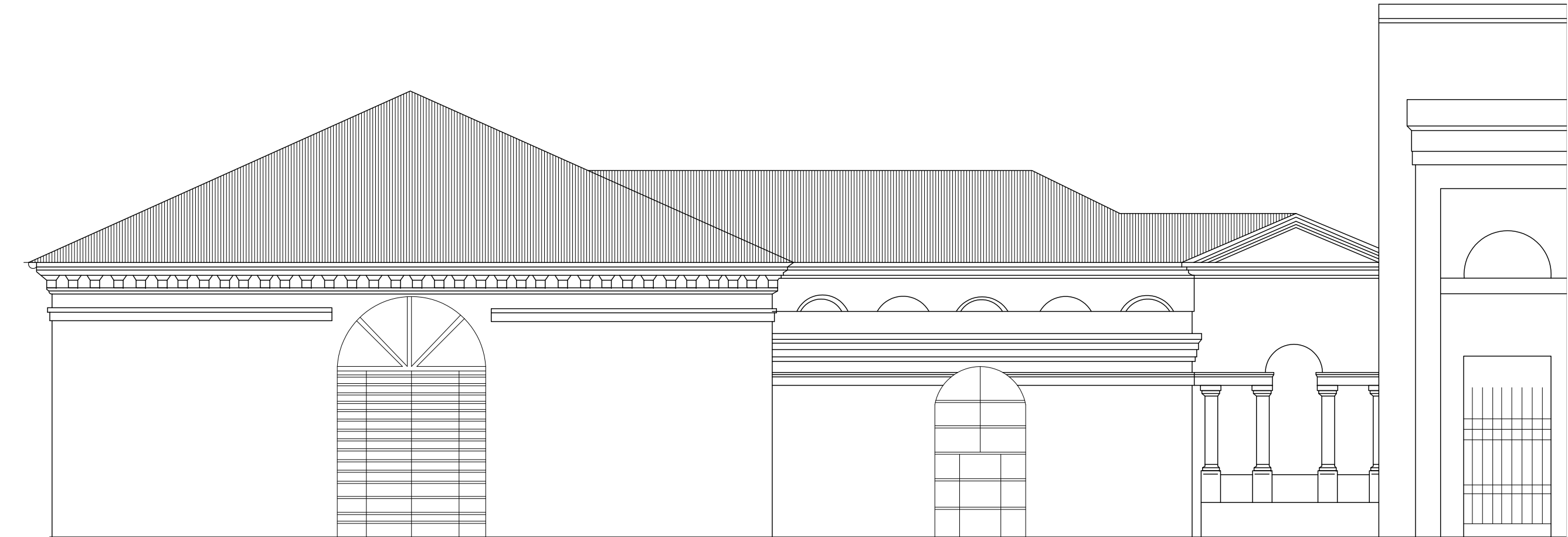
PROSPETTO SUD

Fruttiere

Prospetti est e ovest
Stato di fatto
1 : 100

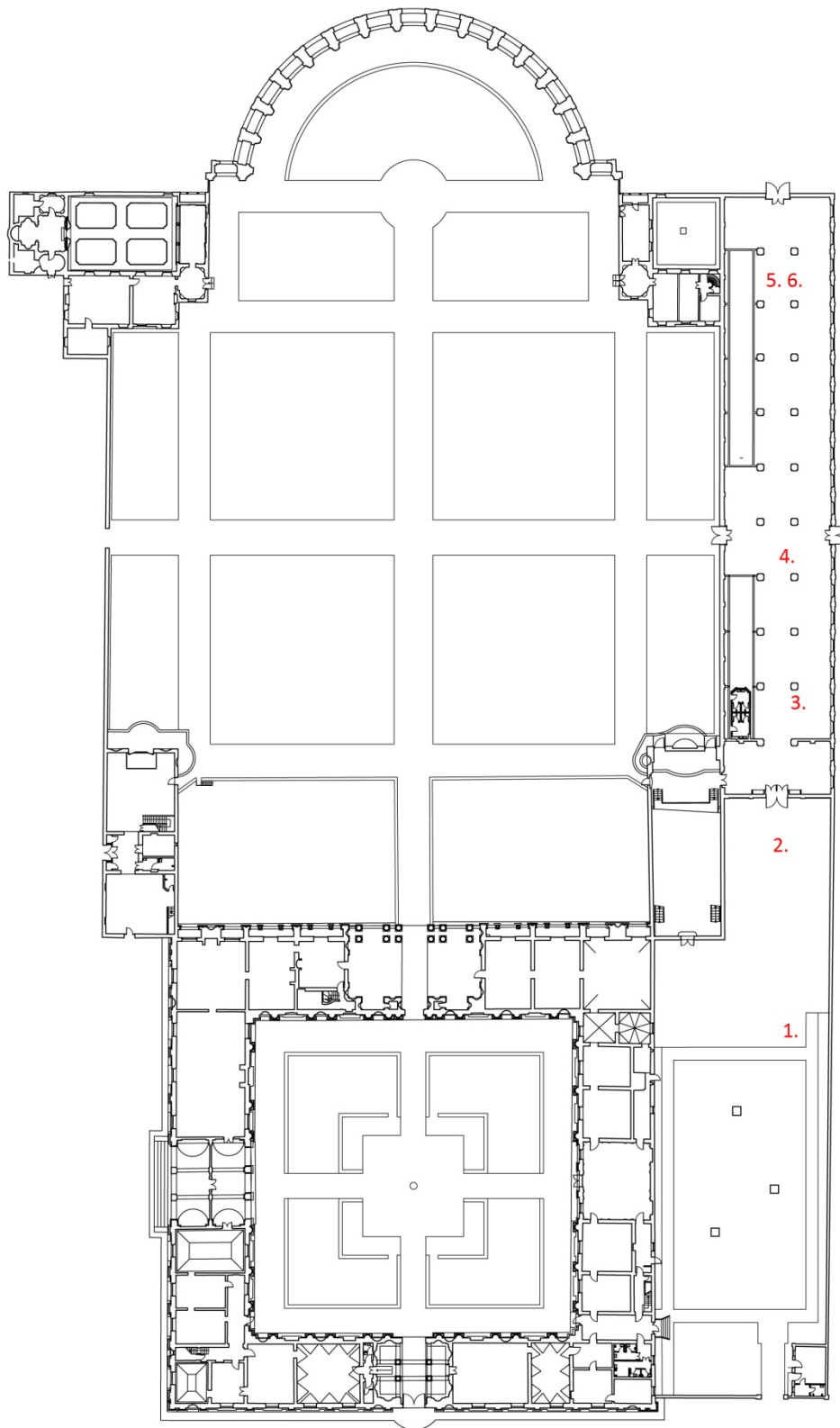


PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

Documentazione fotografica dello stato di fatto





1.



2.



3.



4.



5.



6.