

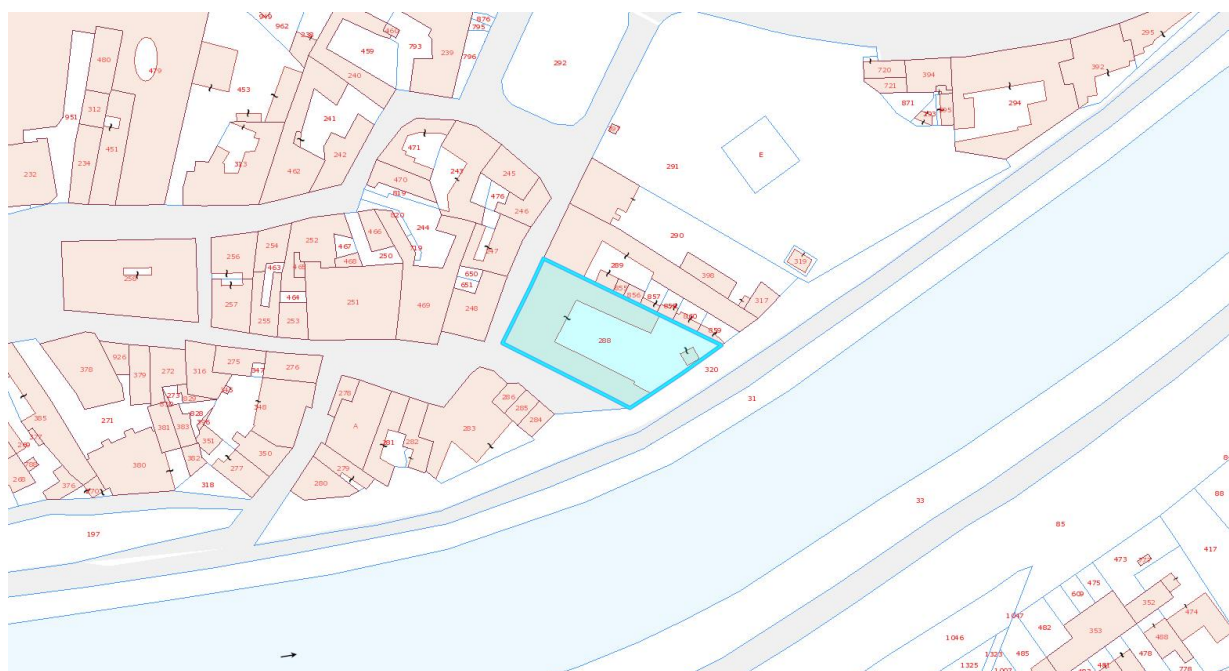


CITTA' DI BONDENO

Provincia di Ferrara

INQUADRAMENTO

Casa Bottazzi, all'epoca della sua costruzione occupava una posizione strategica nel contesto urbanistico e morfologico della città di Bondeno: si affacciava infatti sulla strada che dall'attuale piazzetta della Beccaria conduceva alla vicina porta per Ferrara, porta chiusa nei primi anni del Settecento in occasione della realizzazione della nuova cinta muraria della città.



Identificato dal Foglio 148, Mappale 288, si colloca all'interno del nucleo storico della città di Bondeno, sull'argine sinistro del Panaro, individuato nel PSC come "Bene di valore storico ed architettonico" ai sensi del D.lgs. 42/2004, e normato all'art. 4.3 delle Norme di Attuazione del Comune di Bondeno.

La "Casa Protetta Bottazzi" è evidenziata anche nel PRG e in particolare presenta un "Vincolo Architettonico Soprintendenza". Il bene infatti risulta tutelato come bene di "Interesse culturale dichiarato" sotto il nome di "Palazzo del Neviero Bottazzi secolo XVII" ai sensi della L. 364/1909 - Art. 5 con Notifica del 30/07/1913.

Il fabbricato è il risultato di una serie di aggregazioni avvenute nel corso degli anni e si presenta oggi con una configurazione planimetrica ad U con corte centrale. E' formato da un corpo principale in muratura a vista, più antico, sviluppato per tre livelli fuori terra che si affaccia su via Carducci e due corpi laterali di epoca successiva, esternamente intonacati che si collocano rispettivamente su piazzetta Becheria e sulla corte interna e si elevano per due livelli fuori terra. Caratteristica peculiare del complesso è una piccola torre in muratura collocata tra il corpo principale e l'ala Sud del complesso.



TRASFORMAZIONI NEL TEMPO

Durante tutto il Settecento il palazzo rimase la dimora principale della Famiglia Bottazzi, dall'atrio che si affacciava sull'attuale via Carducci, un'ampia scala portava al salone principale (successivamente frazionato). Questo si affacciava sul cortile interno ed era affiancato da due "scalette" che conducevano al piano terra. Di rilievo la torretta sull'attuale piazzetta Beccaria che teneva separato l'edificio principale dall'edificio secondario (che verrà demolito e ricostruito negli anni '50 del Novecento) pure affacciato sulla Piazzetta stessa.

Nel 1897 Giovanni Bottazzi nel suo testamento lascia i propri beni all'Amministrazione Comunale di Bondeno per l'istituzione di una casa di ricovero. In particolare dispone che "la casa (il palazzo Bottazzi) al civico 140-142 dovrà in perpetuo essere convertita, ordinata ed adattata in una bella casa di Ricovero". Questo lascito avvia una serie di interventi dell'Amministrazione locale nel palazzo. Nei primi anni, grazie a modesti lavori di restauro, i locali vengono dati tutti in affitto.

Successivamente, nel 1902 l'ing. Boicelli riceve l'incarico di preparare un progetto tecnico per la "riduzione di una sola parte della casa Bottazzi a ricovero". Rimangono affittati 2 appartamenti, due botteghe a piano terra mentre un'altra stanza del piano terra verrà anch'essa adattata a bottega. Sempre nello stesso anno si stabilisce di affidare la gestione del ricovero alla Congregazione di Carità, come previsto dalle norme vigenti. L'inaugurazione ufficiale della casa di Ricovero avvenne il 5 giugno 1904, dopo l'ultimazione dei lavori di restauro che adattarono gli ambienti del palazzo alle nuove esigenze.

Nel 1959 viene abbattuto il fabbricato prospiciente piazzetta Beccaria e viene costruito un nuovo corpo di dimensioni più ridotte. In base alle nuove norme legislative la Casa di Ricovero passa sotto il Comune. Diventa "Casa protetta".

Nel 1986 vi fu il rinnovo totale dell'edificio. Vengono ricavate 18 stanze per complessivi 41 posti letto. Ogni piano dispone di servizi attrezzati per disabili.

Nel 2011 vi fu il recupero del piano terra di Casa Bottazzi e realizzazione di spazi per un Centro Socio Riabilitativo Diurno.

Nella notte del 20 maggio 2012, la zona di territorio compresa tra Modena, Ferrara e Mantova, viene come colpita da un terremoto di magnitudo 6.1, con epicentro nel comune di Finale Emilia (MO). Il complesso di Casa Bottazzi, dopo il sisma, non presenta danni gravi eccetto alcune grandi lesioni che si sono aperte nel torrino.

STATO ATTUALE

Esternamente l'edificio si presenta sostanzialmente fedele alle sue linee originarie ed è caratterizzato da facciate in cotto a vista con una sequenza di finestre rettangolari disposte su due livelli principali. La fascia del sottotetto è contrassegnata da oculi ellittici posti ad immediato contatto con la gola liscia del cornicione. Sulla copertura sono collocati una serie camini di mattoni sormontati da piccole cupole sempre di laterizio. L'impostazione planimetrica risulta asimmetrica rispetto l'ingresso principale (collocato su via Carducci) e "sbilanciata" verso Sud fino all'allineamento con la "torretta belvedere". I notevoli interventi effettuati nella seconda metà del Novecento, in particolare nel 1959 e 1986 hanno radicalmente modificato la struttura interna dell'edificio (altezze dei solai, distribuzione planimetrica) intaccando profondamente la natura originaria del palazzo.

Gli ultimi lavori eseguiti sono stati inquadrati in un più ampio progetto di "recupero funzionale" dell'intero fabbricato che ha previsto la realizzazione al piano terra di un "Centro Socio-riabilitativo Diurno" e la realizzazione al piano primo di una "Comunità alloggio". Lo sviluppo del progetto esecutivo è avvenuto in conformità con le linee individuate dal progetto preliminare sviluppato da ACER Ferrara per il comune di Bondeno e autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna con nota prot. N. 4314 del 18 Marzo 2008.

L'esecuzione del progetto ha consentito di intervenire, principalmente sul piano primo che è stato diviso in due



zone, una a Nord del complesso divisa in tre alloggi ERP, accessibili dal vano scale di via Carducci e dotati di ascensore e una zona a Sud caratterizzata da due "Gruppo appartamenti" da 5 e 6 posti, distribuiti dal secondo corpo scale e anche dall'ascensore del vecchio centro sanitario che viene mantenuto e rimesso in funzione in quanto già conforme alla normativa. Tutto il piano è stato isolato termicamente con una contro parete interna rivestita in cartongesso e isolata con uno strato di 10cm di lana di vetro, anche le divisioni interne sono state realizzate mediante pareti in cartongesso. Il secondo piano, non oggetto di questo intervento, non ha subito modifiche eccetto la chiusura, con un muro, del vano scala a Sud. L'accesso al piano è comunque consentita dal vano scale a Nord, e la percorribilità interna viene comunque garantita dal corridoio che distribuisce tutto il piano.

E' nell'ambito del progetto di "recupero funzionale" all'interno dei Gruppo alloggi che si trova l'appartamento oggetto del bando, localizzato al piano primo, nella zona Sud.

L'appartamento è composto di un locale soggiorno di dimensioni tali da permettere la realizzazione di attività diversificate in relazione alle capacità e agli interessi degli ospiti, una zona pranzo e cucina, due camere doppie e due servizi con antibagno, tutti gli spazi sono accessibili, inclusi corridoi e disimpegni, gli appartamenti sono dotati di bagni accessibili e con sanitari per persone disabili.

Anche i percorsi esterni e gli accessi sono predisposti per la fruizione da parte di persone con ridotta mobilità, sia la zona nord che quella sud sono infatti servite da ascensore.

Caratteristiche tecniche dell'appartamento

Pavimentazione e rivestimento

Tutti gli ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione in laminato tipo legno, fanno eccezione i bagni e la zona cucina per le quali è stato utilizzato un pavimento in ceramica, tale materiale è stato utilizzato nei medesimi ambienti anche per le finiture a parete.

Infissi

corridoio - nuovi infissi in legno verniciato ad apertura interna e nuovi scuretti con vetro antiferita

Bagni – nuovi infissi a vasistas con apertura meccanica legno verniciato vetro anti-ferita

Camera, sala, cucina – nuovi infissi in legno verniciato, vetro anti-ferita con apertura interna e nuove persiane

Controsoffitto

Tutti gli ambienti sono caratterizzati da un controsoffitto pendinato in doppia lastra di cartongesso, struttura metallica da 10.0 cm, fanno eccezione gli ambienti destinati al bagno e antibagno per i quali cambia la tipologia di finitura.

Attualmente si sta provvedendo all'aggiornamento catastale del fabbricato con la giusta suddivisione delle diverse unità immobiliari, non è dunque possibile, ad ora, indicare il valore catastale del singolo appartamento. Come riferimento generale può essere considerato il valore catastale dell'intero edificio pari ad euro 530.902,26. Dal punto di vista commerciale è possibile stimare un valore del singolo appartamento pari ad euro 135.000 (stima effettuato confrontando l'importo di vendita di immobili simili) ed un presunto canone di affitto pari ad euro 400,00.

Si allegano alla relazione immagini fotografiche dell'appartamento

Il dirigente del Settore Tecnico
Ing. Maria Orlandini
Documento firmato digitalmente



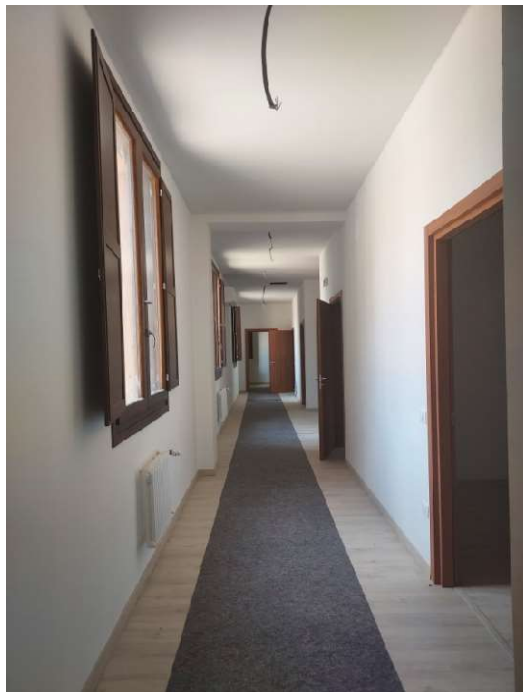
COMUNE di BONDENO
Provincia di Ferrara



Foto prospetto sud



Foto prospetto nord-est



Ambiente di distribuzione



Camera doppia_1



Ambiente bagno_1



Ambiente cucina-pranzo



Camera doppia_2



Ambiente bagno_2



Sala

STATO DI PROGETTO - PIANTA PIANO PRIMO
SCALA 1:50

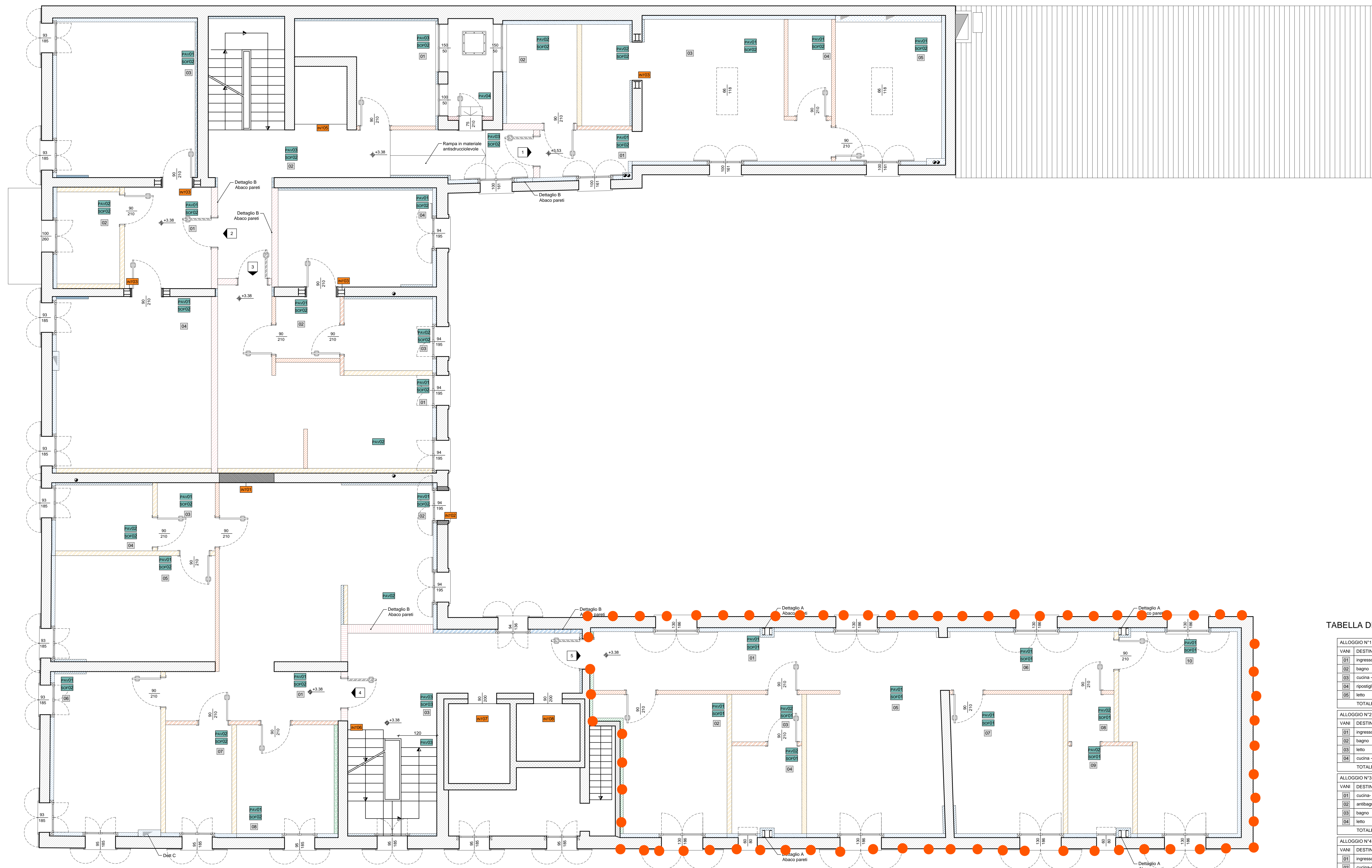


TABELLA DELLE SUPERFICI

VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	SUP. INFISSO	R.I.
ALLOGGIO N°1				
011	Ingresso	4,59m ²		
012	bagno	6,85m ²		
013	cucina-soggiorno	27,25m ²	2,53m ²	> 1/12
014	riposiglio	4,10m ²		
015	letto	14,54m ²	2,53m ²	
TOTALE				
		57,42m ²		
ALLOGGIO N°2				
011	Ingresso	9,22m ²		
012	bagno	5,71m ²	1,72m ²	> 1/8
013	letto	21,21m ²	3,44m ²	> 1/8
014	cucina-soggiorno	26,25m ²	3,44m ²	> 1/8
TOTALE				
		61,69m ²		
ALLOGGIO N°3				
011	cucina-soggiorno	25,32m ²	3,66m ²	> 1/8
012	antibagno	4,23m ²		
013	bagno	6,23m ²		
014	letto	14,69m ²	1,83m ²	> 1/12
TOTALE				
		50,51m ²		
ALLOGGIO N°4				
011	Ingresso	9,27m ²		
012	cucina-soggiorno	34,07m ²	3,66m ²	> 1/8
013	riposiglio	4,10m ²		
014	bagno	6,32m ²		
015	letto 1	16,27m ²	1,72m ²	> 1/12
016	letto 2	16,83m ²	5,19m ²	> 1/8
017	bagno	7,08m ²	1,75m ²	> 1/8
018	letto 3	10,48m ²	1,75m ²	> 1/8
TOTALE				
		100,09m ²		
ALLOGGIO N°5				
011	Ingresso	12,34m ²		
012	letto 1	14,99m ²	2,42m ²	> 1/8
013	antibagno	3,30m ²		
014	bagno 1	5,50m ²		
015	cucina-soggiorno	27,33m ²	4,84m ²	> 1/8
016	dormitorio	9,72m ²		
017	letto 2	15,25m ²	2,42m ²	> 1/8
018	antibagno	2,24m ²		
019	bagno 2	5,52m ²		
020	letto 3	21,90m ²	4,84m ²	> 1/8
TOTALE				
		118,44m ²		
SPAZIO COMUNI				
011	loc. servizio 1	10,40m ²		
012	sp. comune 1	20,69m ²		
013	sp. comune 2	17,44m ²		
014	volo esterno	4,37m ²		

LEGENDA DEGLI INTERVENTI

INFISSI	PAVIMENTI	MURATURA
011 Rimozione dell'infisso, sostituzione con nuovo infisso in legno, installazione di nuovi infissi per occupabilità.	011 Demolizione e rinovazione di pavimento e sottofondo, e sostituzione con pavimento in terrazzo effetto parquet.	011 Muratura esistente.
012 Rimozione dell'infisso, sostituzione con nuovo infisso in legno.	012 Demolizione e rinovazione di pavimento e sottofondo, e sostituzione con pavimento in gres porcellanato.	012 Area di intervento sulla muratura.
013 Rimozione dell'infisso, sostituzione con nuovo infisso in legno. Manutenimento del sistema di occultamento, controllo magnetotermico, cartongesso, nuova verniciatura e rimontaggio.	013 Demolizione e rinovazione di pavimento e sottofondo, e sostituzione con pavimento in gres.	013 Avvicinamento in ceramica monocottura.
014 Nuova apertura e installazione di valva con apertura elettrificata.	014 Demolizione e rinovazione di pavimento e sottofondo, risistemazione guaina e caduta, nuova impermeabilizzazione, e nuovo pavimento.	014 Chiusura apertura con mattoni pieni, nuovo intonaco.
		015 Riapertura apertura esistente, con mattoni vecchi.
		016 Nuova apertura con cerchiate metallica.
		017 Raddoppio di muratura esistente mediante nuova parete in mattoni pieni.
		018 Rifacimento della trave dell'ascensore in c.a. e installazione di nuovo ascensore.
		019 Rifacimento del rivestimento della scala, del corridoio e della futura.
		020 Demolizione del montacarichi esistente. Posa REI 60.
		021 Ripristino della funzionalità dell'ascensore esistente, manutenzione e modifica della pulsanteria. REI 60.
PORTE	SOFFITTI	
011 Installazione di portoncino blindato e resistente al fuoco. Et 60 minimo.	011 Demolizione e rinovazione di tavolati, controsoffitti con cartongesso coibentato collegato ai travetti vesali.	
012 Installazione di porta per interni. Apertura minima 90x210cm.	012 Controsoffitti con cartongesso coibentato collegato al solaio esistente con elementi metallici.	
013 Installazione di porta coibentata su vano tecnico. Apertura 75x200cm.	013 Controsoffitti REI 60.	
014 Nuova porta di ingresso del tutto uguale all'esistente con controllo elettronico del vano.		
015 Nuova portoncino di ingresso.		
016 Nuova porta vetrata.		

COMUNE di BONDENO

PLANIMETRIA

RECUPERO DI CASA GIOVANNI BOTTAZZI REALIZZAZIONE DI UN 'CENTRO SOCIO-RIABILITATIVO DURVO'
BONDENO (FE), via G. Carducci n.8

Responsabile unico del progetto:
COMUNE DI BONDENO, Ing. M. Orlandi
Coordinatore generale progetto architettonico, strutturale e impiantistico:
ACER FERRARA Servizio tecnico, Ing. G. Adlesani
Progettazione architettonica:
ACER FERRARA Servizio tecnico arch. M. Ceravolo
Progettazione impiantistica:
STUDIO TURA SRL, Ing. F. Suardenti
Progettazione strutturale:
STUDIO TURA SRL, Ing. F. Suardenti

PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO

Stato elaborato STATO DI PROGETTO - PIANO PRIMO
n. del disegno 0705
data 07/05
scala 1:50
AR-E-012-0

02 | Data | giorno 2018



CITTA' DI BONDENO
Provincia di Ferrara
Settore Tecnico

STIMA DEL COSTO DEGLI ARREDI – APPARTAMENTO 1 SCALA SINISTRA - CASA BOTTAZZI

AMBIENTE CUCINA

cucina componibile da cm. 360 completa di frigorifero 230 lt., lavastoviglie, piano cottura ad induzione, forno multifunzione, microonde da incasso, lavello 2 vasche inox con miscelatore ed accessori (pattumiera e portaposate) N.1 lavasciuga "libera installazione" l. 60, bianca, N.1 tavolo rettangolare allungabile (cm. 200 x 80 aperto) con 6 sedie con struttura in metallo e sedili pvc bianco
4.702,00

CAMERA_1/SALOTTO

n.1 divano 3 posti maxi, n.1 tavolino da salotto, n.1 divano letto con letto matrimoniale da cm. 160 x 190 e materasso h. 15 in tessuto sfoderabile, lavabile ed antimacchia, n.2 armadi 2/ante con 2 cassetti l. 90, h. 226, n.1 scrittoio con sedia, n.1 parete attrezzata porta t.v. l. 240, n.1 televisore 32"
3.653,00

CAMERA_2

N.2 armadi 2/ante con 2 cassetti l. 90, h. 226, n. 2 letti singoli completi di rete a doghe, materasso ignifugo, coprirete, coprimaterasso e guanciali, n.2 comodini, n.1 scrittoio con sedia
2.160,00

CAMERA_3

n.2 armadi 2/ante con 2 cassetti l. 90, h. 226, n.2 letti singoli completi di rete a doghe, materasso ignifugo, coprirete coprimaterasso e guanciaie, n.2 comodini, n.1 scrittoio con sedia
2.160,00

AMBIENTE BAGNO E ANTIBAGNO

n.2 specchiere per bagni, n.2 set tappeti per bagni, n.set completi di accessori per bagno (portarotolo+scopino in appoggio, portasalviette in appoggio, portasapone per doccia), n.2 mobiletti multiuso per antibagno l. 72, p. 34, n.2 scarpriere
1.172,00

ACCESSORI

n.1 stuoino per porta ingresso, n.2 appendiabiti a stelo, n.1set piatti, bicchieri, posate, pentole per 6 persone, n.14 plafoniere complete di luci led, n.1 set completo di tende a finestra
1.600,00

RIEPILOGO

AMBIENTE CUCINA	4.702,00
CAMERA_1/SALOTTO	3.653,00
CAMERA_2	2.160,00
CAMERA_3	2.160,00
AMBIENTI BAGNO E ANTIBAGNO	1.172,00
ACCESSORI	<u>1.600,00</u>

IMPONIBILE	15.447,00
Iva di legge (22%)	3.398,34
TOTALE APPARTAMENTO_1	18.845,34

Il dirigente del Settore Tecnico
Ing. Maria Orlandini
f.to digitalmente