

# *PALAZZO UGOLINI IN RIMINI*

*PROGETTO DI RESTAURO*

*DELLA PORZIONE DI FABBRICATO DA ADIBIRE A*

*SEDE DELLA FONDAZIONE FORENSE "MICHELE UGOLINI"*

*SEDE DI RAPPRESENTANZA DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI RIMINI*

*E SEDE DELLA SCUOLA FORENSE*

|                  |  |
|------------------|--|
| <i>Proprietà</i> | <i>Ordine degli Avvocati di Rimini con sede in Rimini, via C.A. Dalla Chiesa n.11 - c.f. 82012430409<br/>Palazzo di Giustizia<br/>47923 Rimini<br/>tel. 0541.389924<br/>mail info@avvocati.rimini.it</i> |
|------------------|--|

|                      |  |                         |   |
|----------------------|--|-------------------------|---|
| <i>Coordinamento</i> | <i>Geom. Silvio Canducci<br/>via Cignani n.7/a<br/>47923 Rimini<br/>tel. 0541.782298<br/>mail silviocanducci@msn.com</i> | <i>Gruppo di lavoro</i> | <i>Arch. Giovanni Arcangeli<br/>Arch. Paola Benzi<br/>Geom. Silvio Canducci<br/><br/>Ing. Daniela Gentilini<br/><br/>Ing. Gian Armando Amati<br/>Ing. Andrea Raggini<br/><br/>Ing. Damiano Aureli<br/><br/>Arch. Maurizio Bertuccioli</i> |
|----------------------|--|-------------------------|---|

|                   |   |
|-------------------|---|
| <i>Ubicazione</i> | <i>Comune di Rimini, via Verdi n.11</i> |
|-------------------|---|

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <i>Dati Catastali</i> | <i>Foglio 74 Particella 1197 sub 4</i> |
|-----------------------|--|

|                |                                     |                       |                           |
|----------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <i>Oggetto</i> | <i><b>RELAZIONE DESCRITTIVA</b></i> | <i>Data/Revisione</i> | <i><b>AGOSTO 2011</b></i> |
|----------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------------|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|

## ***0 - Premesse***

Il progetto di recupero riguarda l'unità immobiliare ubicata al primo piano con annessi vani sottotetto al livello superiore e altri vani accessori, sia a livello del primo piano che al piano terra, in corpo secondario accessibile dalla corte interna, del Palazzo "Ugolini", al civico n.11 della via Verdi in Rimini, nel Centro Storico della Città.

Il Palazzo "Ugolini" è da tempo immemorabile suddiviso in più unità immobiliari, appartenenti a differenti proprietà; è quindi un condominio.

L'unità immobiliare di interesse è censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 74 con la particella 1197 sub 4.

La sua destinazione legittimata è per uso laboratorio artigianale in funzione dell'utilizzo più recente, prima dell'abbandono in cui ancora oggi versa. Si veda in proposito il Condono Edilizio L. 47/85 Reg. 23237/D in corso di definizione.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Rimini classifica l'edificio ove ricade l'immobile in argomento tra i "Palazzetti" di cui all'art. 28.12.4 delle NTA, e prescrive la modalità di intervento del "restauro scientifico" richiamata all'art. 28.9.1 delle medesime NTA. L'edificio non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Il RUE recentemente adottato individua la Categoria di Tutela B per l'immobile, normata all'Art. 4.1.2, comma 3 delle rispettive NTA, con modalità di intervento MO, MS, RRC, ovvero di "restauro e risanamento conservativo".

## ***1 - Cenni storici***

L'origine e la tipologia del fabbricato impongono alcuni cenni storici, utili anche per apprezzare compiutamente le considerazioni successive sulle modalità di recupero progettate.

Da "La Rimini che c'è ancora" di Arnaldo Pedrazzi per Panozzo Editore:

PALAZZO UGOLINI  
GIA' BARTOLINI

Questo palazzo, che si trova in via Verdi n.11, nella "Plan de Rimini" della fine del 1768 era segnato come palazzo Bartolini.

La famiglia Bartolini proveniva da *Monte dei Tassi sul territorio Feretrano*. Le prime notizie risalgono al 1631 e riguardano un *Cristofaro* che col figlio Tommaso acquistò alcuni terreni situati a Poggio de Berni. Cristoforo, nipote di Tommaso, venne a Rimini nel 1740 dove comprò un palazzo *...unam Domum posit in Civitate Arimini sub Parochia S. Martini*, fu capitano della milizia e venne aggregato alla nobiltà. Il fratello Bartolomeo (+1767), dottore in legge e consigliere comunale nel 1733, ebbe quattro figli: Francesco Maria, Ercole, Giroloma e Luigi.

L'edificio, secondo la perizia del Morigia per il terremoto del 1786, era nell' *isola CII compresa dalla Piazza detta del Corso* (piazza Malatesta), *della Strada di S. Martino* (via Solferino-piazzetta S. Martino), *dal Vicolo de Bartolini* (via Verdi), *e dal Stradello sotto al Volto Brunelli* (via Beccari); nella perizia del Valadier, troviamo che questo palazzo, situato nella parrocchia di S. Martino, era diviso in due corpi di possesso dei nobili signori Francesco e Luigi Bartolini, nelle quali *anderà fatto un muro divisorio in cucina ed altri risarcimenti... così pure anderanno fatte molte rinacciatore nelle diverse camere di tutta la casa... .* Vitaliano, figlio di Ercole che fu Governatore in varie città fra cui S. Arcangelo, nel 1797 risulta essere ufficiale della Coorte Emilia.

Negli anni '80 dell'Ottocento l'edificio, che nel frattempo era diventato un corpo unico, risulta essere di proprietà di Francesca Corradori sposata con Gaetano Niccolini al quale passa per successione nel 1892. Tre anni dopo viene venduto a Carmelo Ugolini e nel 1942 viene ereditato da tre dei cinque figli: l'avv. Michele, il dott. Giuseppe e Anna (questi ultimi due andarono anche ad abitarvi); gli altri due figli sono stati Giovanni e Maria che sposò Nicola Ripa. Dopo i restauri degli anni '70 del Novecento e le vendite di consistenti porzioni da parte di alcuni degli eredi diretti, attualmente l'edificio è solo in parte rimasto di proprietà delle famiglie Ugolini e Ripa. Nel maggio 1986 decedeva Maria Babini, vedova dell'avv. Michele Ugolini, la quale, per onorare la memoria del marito, aveva disposto che tutte le sostanze andassero alla Lega Italiana per la Lotta contro i Tumori, ad eccezione della sua porzione di fabbricato in via Verdi, parte del piano nobile e sottotetto corrispondente, che lasciava alla "Fondazione Michele Ugolini" con l'onere di destinare detto immobile a sede dell'Ordine degli Avvocati e Procuratori del Foro di Rimini. Per vari motivi si aprì un complesso contenzioso tra Lega, eredi Babini e Ordine, che si concluse nel 1995 con una sentenza che escludeva i diritti vantati dagli eredi, riconosceva la proprietà dell'immobile alla Lega, tuttavia con l'onere di tale Ente di destinarne una parte perpetuamente all'Ordine degli Avvocati del Foro riminese. Nel 2003, a seguito di lunghe trattative, l'Ordine ha acquistato la proprietà del bene che avrebbe dovuto avere in uso.

Il palazzo Ugolini è un edificio di assoluto pregio di impianto ottocentesco, che ha una tipologia patrizio-rinascimentale con una grande corte interna ed è costituito dal 1° piano, sottotetto, interrato e piano terra. Dall'imponente androne di ingresso si accede a destra allo scalone, con balaustri in

legno dipinto di gradevole aspetto, che conduce al primo piano. Anche se si può supporre che nell'Ottocento, ma soprattutto alla fine di quel secolo, i rifacimenti si susseguissero e fossero anche di una certa importanza, tuttavia le decorazioni interne a stucco, i riquadri delle porte, gli affreschi del piano nobile dove un grande salone era ornato da cinque sopraporte con grandi tele dipinte (attualmente sono conservate in casa degli eredi Ripa e Ugolini) e da tele più piccole di uguale aspetto, ed altri numerosi particolari, davano al palazzo una impronta particolarmente elegante. Attualmente, purtroppo, a causa della mancanza di manutenzione, gli affreschi si vanno irrimediabilmente deteriorando unitamente alle sobrie facciate rustiche e ai finestroni in legno che si presentano in pessime condizioni; la parte dell'immobile appartenente all'Ordine degli Avvocati non è stata ancora occupata. Ora il nostro palazzo è più esatto chiamarlo Ugolini-Ripa.

## ***2 - Descrizione dello stato dei luoghi e consistenze***

L'ingresso al primo piano avviene dall'ampio vano scala comune, al quale si accede dall'androne del piano terra. Al piano nobile si trovano tre ampie sale con veduta diretta sul retro del Palazzo dell'Arengo nonché, seppur più defilata, sul Teatro Poletti e sulla Rocca Malatestiana; le tre sale hanno soffitti voltati, due dei quali affrescati, sono comunicanti tra loro e con le altre stanze di minori dimensioni che affacciano sulla corte interna. L'intero piano primo si sviluppa su 236,88 mq. e versa in stato di abbandono, con pavimentazioni sconnesse, intonaci crepati in più punti, serramenti esterni fortemente ammalorati, impianti tecnologici da rinnovare completamente e porte interne da restaurare. Una scala interna conduce ai locali del sottotetto che si sviluppano su 102,52 mq., anch'essi nello stato di degrado sopra descritto. La parte marginale a nord-ovest dell'unità immobiliare dispone anche di ulteriori spazi accessori al piano terra accessibili dalla corte interna comune e con consistenza di 15,54 mq.; questi ultimi e la porzione di piano primo ad essi soprastante versano in stato di forte degrado con solai, scala interna e copertura da sostituire.

La documentazione fotografica allegata al progetto rappresenta in maniera esaustiva l'esterno dell'edificio e l'interno dell'unità immobiliare in argomento. Sui grafici sono evidenziate le porzioni gravemente ammalorate per vetustà, da sostituire.

### ***3 – Descrizione degli interventi di recupero progettati***

Il recupero dell'immobile è stato progettato in funzione della metodologia di intervento del "restauro scientifico" prescritta dal PRG vigente, riguarderà sostanzialmente l'interno dell'unità immobiliare e non sono previsti lavori su spazi condominiali.

La destinazione d'uso di progetto sarà per uffici, coerentemente a quanto anticipato nel precedente par. 1 – *Cenni Storici*, quindi con funzione di rappresentanza della *Fondazione Forense Michele Ugolini* e dell'*Ordine degli Avvocati di Rimini*, che potrà utilizzarla anche per la Scuola Forense.

Sulla base dei sondaggi e dei rilievi eseguiti sono stati dedotti i seguenti punti:

- Le pavimentazioni in cotto risultano recuperabili: eventuali mancanze per formelle rotte e/o eccessivamente deteriorate al piano nobile potranno essere compensate attingendo a quelle del sottotetto, ove potrà disporsi un parziale rinnovo, preferibilmente negli ambienti secondari di minori dimensioni.
- Anche il portone di ingresso e le porte interne con le annesse cornici e ferramente originarie sono recuperabili.
- Gli scuri sul lato via Verdi non sono recuperabili e saranno oggetto di totale rinnovo, così come i serramenti esterni del piano sottotetto; anche per le finestre del piano nobile si è orientati alla sostituzione per motivi prestazionali, mantenendo tipologia e materiale (legno) degli esistenti, così come i colori.
- Gli intonaci in fase di distacco saranno rinnovati, ove necessario, con tipologia "senza fascia" ai fini della uniformità con le stabiliture originarie. Potranno disporsi anche recuperi consolidanti circostanziati con idonei prodotti iniettabili.
- Fondamentale sarà il risanamento degli affreschi, per i quali sono state coinvolte professionalità dedicate.

- Sarà necessario il consolidamento dei solai in legno, previsto con irrigidimento superiore delle travi secondarie e con applicazione di doppio tavolato ligneo incrociato prima del ripristino dei massetti e delle pavimentazioni.
- Non disponendo di spazi e spessori tecnici sufficienti a pavimento per l'inserimento di tutti gli impianti e non potendo effettuare tracce orizzontali sui muri portanti, è stata prevista una canalizzazione in parete delle necessarie tubazioni (impianto climatizzazione caldo/fresco, impianto elettrico, reti, ecc...) da rivestire con una boiserie in legno; saranno comunque necessari occasionali e limitati attraversamenti nelle nuove solette e in alcune murature.
- La quota di calpestio del piano nobile potrà risultare di qualche centimetro più alta rispetto a quella attuale, a causa della necessità di consolidamento dei solai e di rinnovo dei massetti di sottofondo prima del riposizionamento delle pavimentazioni originarie, oggi completamente sconnesse e avvallate in più punti. La differenza di quota potrà essere assorbita con nuova soglia dedicata all'ingresso, nello spessore della muratura.
- Per consentire agevole accesso alla stanza principale del sottotetto sarà necessario traslare la porta che vi consente l'accesso, risanando il pianerottolo d'arrivo con le ultime due alzate.
- I gradini in cotto della scala che conduce al sottotetto saranno smontati per consentire l'eventuale consolidamento dei supporti e delle solette; il rimontaggio avverrà con una leggera traslazione degli scalini al fine di ottimizzare l'andamento delle due rampe.
- Nel corpo secondario sul retro, che risulta in stato di grave degrado per vetustà, saranno sostituiti i solai in latero-c.a. e il tetto in legno, coerentemente alle rispettive tipologie strutturali esistenti; è prevista la realizzazione di una rifodera in laterizio sui lati interni, in aderenza alle murature esistenti a confine, per non intervenire invasivamente su queste ultime, mentre la muratura perimetrale sul lato del cortile interno sarà ripristinata con il sistema cuci-scuci per quanto possibile.

- La scala interna del corpo secondario sul retro sarà ricostruita nella stessa posizione e con le stesse dimensioni, ma con andamento invertito per ottimizzare la fruibilità dei percorsi. E' prevista una nuova scala di tipo prefabbricato.
- Le modifiche distributive interne saranno limitate sostanzialmente al rinnovo e alla integrazione dei servizi igienici correlati al nuovo utilizzo dell'immobile; sono previsti due bagni, di cui uno con dimensioni e dotazioni idonee anche per disabili.
- Per rendere l'immobile accessibile anche a soggetti con limitata o impedita capacità motoria è prevista la realizzazione di un elevatore, da realizzare all'interno del corpo secondario, con accesso dal cortile interno e possibilità di sbarco fino al piano nobile, ove sarà garantito il raggiungimento del servizio igienico dedicato e degli spazi di relazione. La soluzione progettata tiene conto dell'esigenza di non occupare spazi condominiali esterni e di rispettare l'assetto architettonico dei prospetti, compresa la salvaguardia dei piccoli scalini esterni sul retro che saranno ricostruiti nella stessa posizione e dimensioni attuali. Le dimensioni della cabina saranno adeguate in funzione degli spazi di collocazione e degli spazi di movimentazione interni. E' prevista una piccola pensilina a sbalzo in acciaio e vetro per la protezione degli accessi dagli agenti atmosferici nel corpo secondario in trattativa.
- La nuova dotazione impiantistica prevede uno o più macchine climatizzanti esterne, che saranno collocate in apposito vano tecnico nel sottotetto per non alterare il decoro architettonico dell'edificio; sarà necessario realizzare una apertura in falda, da dimensionare compiutamente sulla base delle necessità tecniche e impiantistiche esecutive, tenendo conto degli interassi delle travi principali.
- E' previsto il ripristino delle dimensioni originarie delle due aperture nel vano principale del sottotetto, con eliminazione di due piccole appendici di tamponamento laterali.

#### ***4 - Cenni sulla distribuzione degli ambienti***

La proposta di progetto tiene conto delle direttive di mandato della Committenza e prevede, innanzitutto, l'utilizzo dei tre ambienti principali al piano nobile per altrettante salette di formazione, ovvero per salette riunioni connesse alle finalità della *Fondazione Michele Ugolini* e della scuola forense. La piccola stanza sul retro contigua all'ingresso potrà essere adibita a guardaroba e quella successiva ad ufficio di segreteria correlato alle varie potenziali attività. La zona secondaria del primo piano sarà ridistribuita, collocando i servizi igienici, separati per sesso ma con ampio antibagno in comune, di fianco alla scala che conduce al sottotetto; uno dei due bagni potrà essere attrezzato, o almeno predisposto, per l'uso da parte di persone diversamente abili. La stanza residua, dotata di due ampie finestre con affaccio sulla corte interna, potrà essere adibita ad ufficio di presidenza e sarà collegata direttamente al corpo secondario sul retro, che verrà ripristinato in maniera filologica con integrazione di un elevatore.

Nel sottotetto del palazzo è previsto l'utilizzo per ripostigli e spazi accessori in genere, con realizzazione di uno spazio tecnico dedicato alla installazione delle unità climatizzanti esterne.

Sia il nuovo elevatore che lo spazio tecnico per le unità climatizzanti sono stati progettati per non alterare il decoro architettonico dell'edificio, comportando minime modificazioni al prospetto del corpo secondario e alla copertura prospicienti la corte interna, non visibili dalle pubbliche vie.

#### ***5 - Cenni sulle interazioni con le parti comuni e sui prospetti***

Come già detto, non sono previsti interventi edili sugli spazi condominiali, mentre saranno rinnovati e ripristinati i collegamenti con le fognature per lo smaltimento delle acque reflue, nonché quelli per le linee di alimentazione dell'acqua e dell'energia elettrica a partire dai rispettivi contatori, oltre a quelli per le necessarie linee telefoniche; non è previsto l'utilizzo del gas di rete.

I prospetti del corpo principale – le cui caratteristiche sono ben evidenziate e documentate dai grafici e dalle fotografie allegate – non saranno oggetto di intervento, mentre il ripristino del corpo secondario interno avverrà in maniera filologica e rispettosa delle finiture esterne originarie, quindi



con intonacatura e applicazione di pigmentato naturale. L'accesso all'elevatore di progetto sarà realizzato allargando la finestra esistente sul prospetto interno e trasformandola in porta per l'accesso diretto dal cortile.

## **6 - Conclusioni**

Sulla base di quanto sin qui relazionato, può attestarsi che il progetto di recupero avverrà nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, al fine di insediarvi una destinazione d'uso (per uffici di rappresentanza) adeguata alle intrinseche caratteristiche.

Sui prospetti e sulla copertura dell'edificio principale non sono previsti interventi, salvo la nuova apertura su una falda del tetto interna – non visibile da spazi pubblici – per esigenze tecnologiche e impiantistiche, mentre il ripristino del corpo secondario avverrà in maniera filologica: le porzioni strutturali da ricostruire, in quanto non recuperabili, avranno tipologia analoga all'esistente.

Il rinnovo degli impianti tecnologici e igienico-sanitari sarà totale, nel rispetto delle essenziali necessità correlate all'uso di progetto e delle norme di legge vigenti.

Per i necessari dettagli distributivi e dimensionali e per la puntuale indicazione delle caratteristiche tipologiche si rimanda agli elaborati grafici.

Rimini, 15 settembre 2011

f.to: Silvio Canducci geometra

Giovanni Arcangeli architetto

Paola Benzi architetto