



Comune di Rimini

Direzione Infrastrutture, Mobilità, Ambiente
Settore Edilizia Pubblica e Valorizzazione del Patrimonio

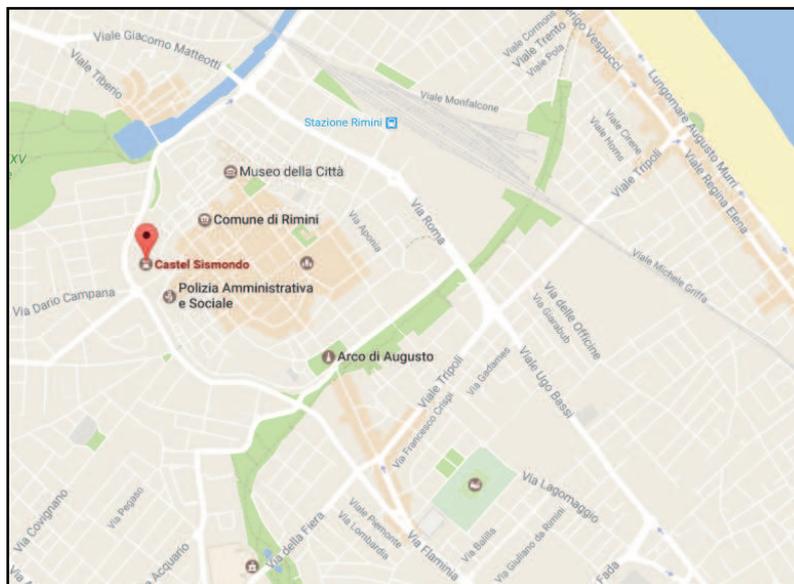
Pratica trattata da: Ing. Chiara Fravisini

Via Rosaspina, 21 - 47900 Rimini
tel. 0541/704923 - fax 0541/704932
www.comune.rimini.it
chiara.fravisini@comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

Relazione tecnico illustrativa relativa a Castel Sismondo a seguito del passaggio di consegna tra la Fondazione Carim e il Comune di Rimini

1. Descrizione immobile

Il Castel Sismondo, ovvero Rocca Malatestiana, è ubicato in Piazza Malatesta e vi si accede tramite la cosiddetta Corte a Mare affacciata sull'omonima piazza e attraverso la Corte del Soccorso affacciata su via Circonvallazione Occidentale.



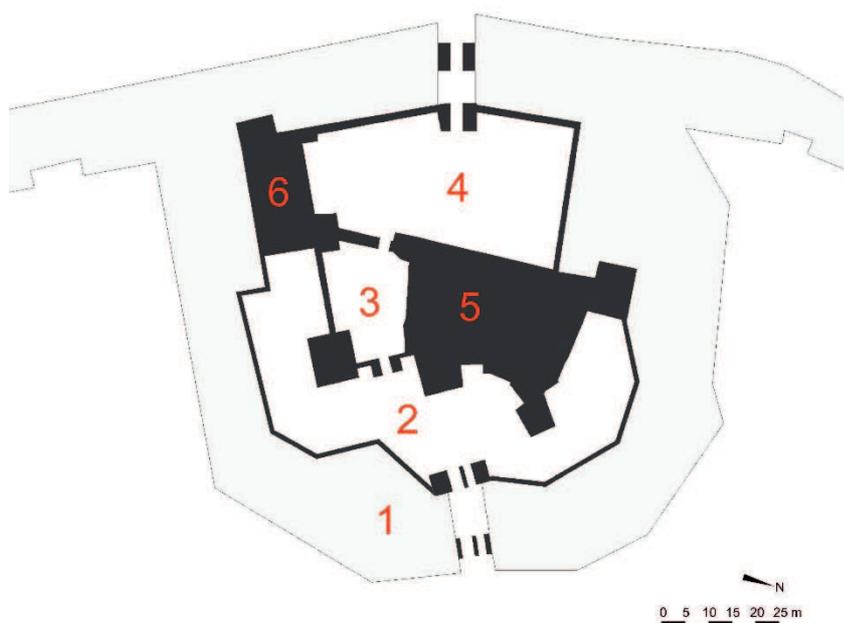
L'edificio, la cui costruzione è stata avviata nel 1437, è realizzato in muratura portante con maschi murari di vari spessori in funzione dell'elevazione e da coperture lignee terminate con coppi in laterizio.

La residenza fortezza di Sigismondo Pandolfo Malatesta, signore di Rimini dal 1432 al 1468, coniugava l'intento celebrativo con l'esigenza difensiva. La demolizione degli edifici fra il Castello e la piazza comunale, ordinata da Sigismondo, ne accentuò la posizione dominante e la mole malatestiana primeggiò sulle sedi del potere civile e religioso. La fortezza si imponeva per la possenza di torri e mura scarpate, per l'ampio fossato, per la grandiosità del mastio che, intonato di bianco, si stagliava contro il rosso della torre d'ingresso. L'apparato difensivo, approntato con la consulenza di Filippo Brunelleschi, era dotato di bocche da fuoco. I lavori, iniziati nel 1437 si protrassero per circa 15 anni, anche se la residenza risulta abitata già dal 1446. Oggi non resta che il nucleo centrale della costruzione originaria, che vediamo rappresentata nelle medaglie di Sigismondo e nell'affresco di Piero della Francesca nel Tempio malatestiano. Il portale d'ingresso è tuttora sormontato da un'iscrizione e dallo stemma con l'elefante, la rosa e la scacchiera, simboli dei Malatesta. Divenuto in seguito fortezza pontificia, dal XVII secolo subì profonde modifiche: l'abbattimento della cinta muraria, il riempimento del fossato e lo spoglio degli arredi. Carcere dal XIX secolo fino al 1967, è stato oggetto di un complessivo intervento di restauro avviato nel 1994 e concluso nel 2010.



La pianta del complesso è alquanto irregolare come si evince dalle planimetrie di seguito riportate.

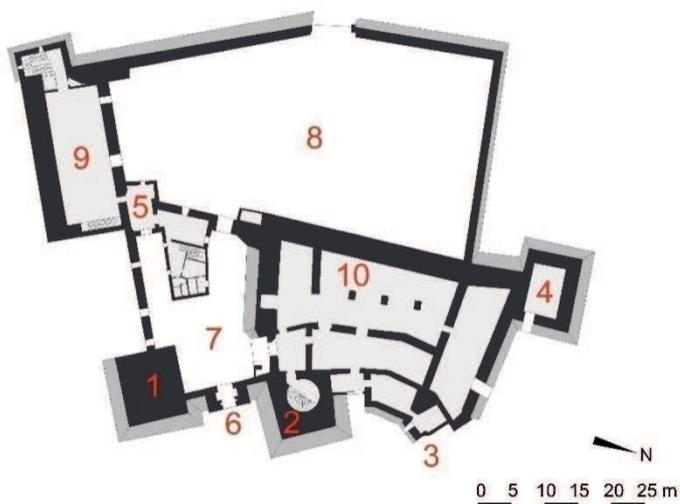
PIANO PIANO TERRA



- 1 Fossato (attualmente cantiere)
- 2 Corte a terra
- 3 Corte di mezzo
- 4 Corte del soccorso
- 5 Mastio
- 6 Il Palazzo Isotta



PIANO PIANO PRIMO



1, 2, 4 Torri esistenti

3, 5 Torri distrutte

6 Ingresso rocca

7 Corte di mezzo

8 Corte del soccorso

9 Palazzo Isotta

10 Mastio

Nello specifico, il **Mastio** è composto da un piano terra, un piano ammezzato ed un piano primo.

Il **piano terra**, da cui si ha accesso all'interno complesso, ospita due sale espositive, di dimensioni pari rispettivamente a circa 198 mq e 118 mq, a cui si aggiungono sale di supporto, vani tecnici e servizi per una superficie totale di circa 570 mq. Dal piano terra è possibile accedere al vano scala che collega agli altri piani dell'edificio.



Fotografia 1: veduta interna della sala principale



Comune di Rimini

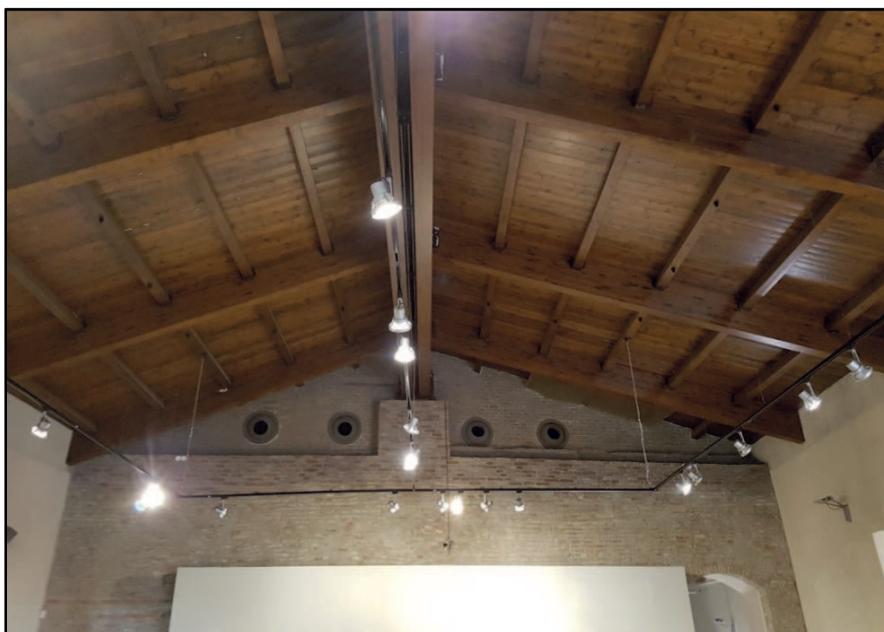
Direzione Infrastrutture, Mobilità, Ambiente
Settore Edilizia Pubblica e Valorizzazione del Patrimonio

Pratica trattata da: Ing. Chiara Fravisini

Via Rosaspina, 21 - 47900 Rimini
tel. 0541/704923 - fax 0541/704932
www.comune.rimini.it
chiara.fravisini@comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

Il **piano ammezzato**, ospita una sala principale di superficie pari a circa 140 mq e due salette di supporto, rispettivamente di circa 48 mq e 74 mq, per una superficie totale di piano di circa 290 mq, compreso di servizi.

Il **piano primo**, che si estende per circa 560 mq di superficie totale, ospita una sala principale di 180 mq, sovrastata dalla copertura in legno a vista, e cinque salette di supporto, ognuna delle quali ha una superficie di circa 30/40 mq. Dagli ambienti interni è possibile accedere ad un terrazzo che si affaccia sulla piazza Malatesta da cui si apre la visuale sull'attuale cantiere del Teatro Galli.



Fotografia 2: veduta della copertura della sala principale



Fotografia 3: veduta del terrazzo affacciato sulla piazza Malatesta

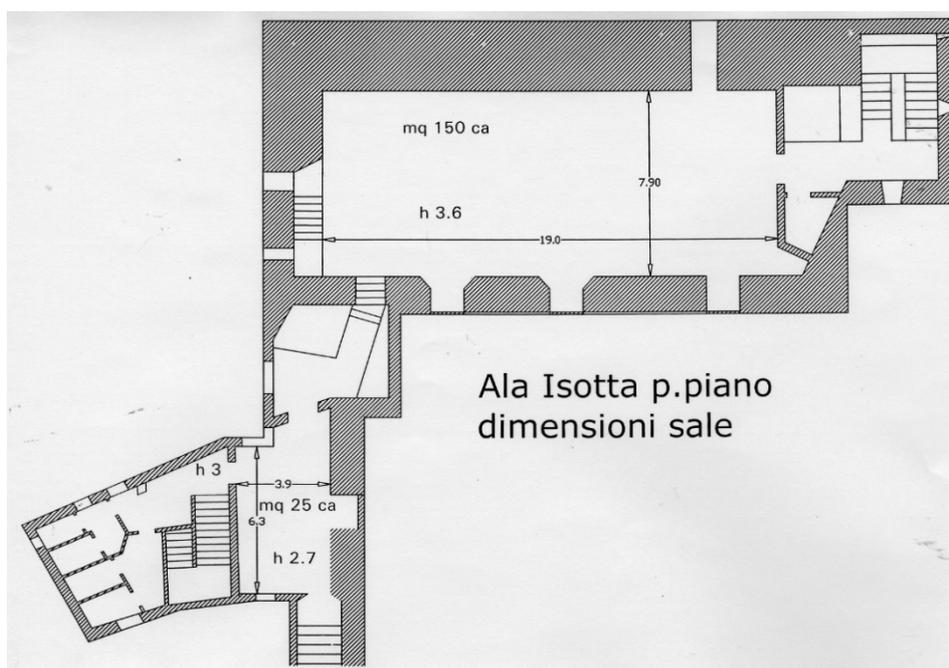


Dal piano primo del Mastio, tramite un corridoio di collegamento è possibile accedere al **Palazzo Isotta**, composto da due piani fuori terra.

Il **piano terra** del Palazzo Isotta ospita una sala di circa 146 mq, per una superficie totale di piano di circa 180 mq, comprensiva di vani tecnici, servizi e vano scala.



Il **piano primo** del Palazzo Isotta presenta una configurazione molto simile al piano terra, ed in esso si trovano una sala principale di circa 150 mq ed servizi igienici, per una superficie totale di piano pari a circa 190 mq.





Come specificato in premessa, l'edificio è realizzato in muratura portante, caratterizzata sia all'esterno che all'interno da una vivace policromia, creata con intonaci dai colori araldici malatestiani.

I soffitti del piano terra e del piano mezzanino del Mastio sono realizzati o con volte in laterizio, lasciati a vista, o da solai in legno ed acciaio.

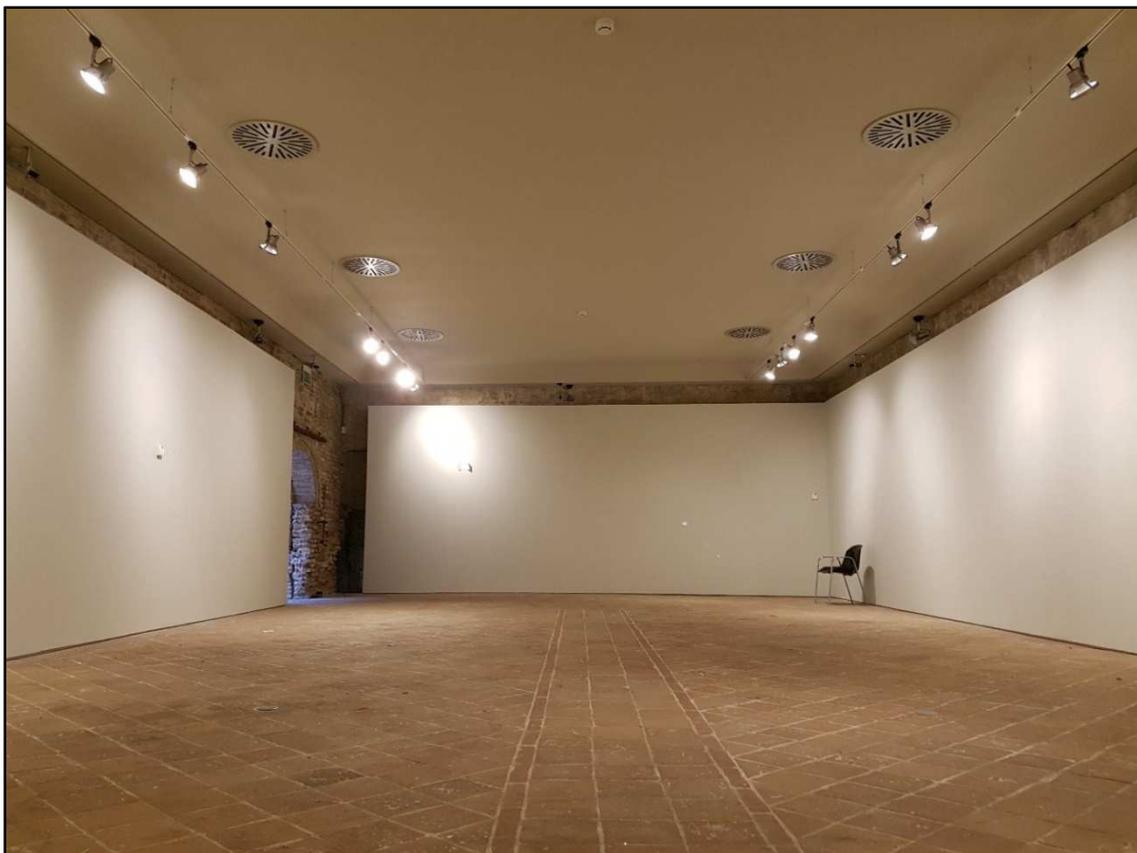


All'ultimo piano del Mastio, la copertura in legno è lasciata a vista nella sala principale, mentre una saletta di supporto presenta un controsoffitto a cassettoni di particolare rilevanza architettonica.





Gli spazi interni del Palazzo Isotta sono invece pannellati e controsoffittati, nascondendo in parte le strutture originarie dell'edificio.



Alle due strutture principali si aggiunge la ***casa del custode*** a cui si ha accesso dalla corte di mezzo al piano terra, la quale presenta una superficie di circa 60 mq.

Nel complesso l'intero edificio presenta una superficie di circa 1900 mq per un volume di 7500 m.

A livello impiantistico l'edificio è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto di riscaldamento
- Impianto di trattamento aria
- Impianto elettrico ordinario e di emergenza
- Impianti idrico antincendio
- Impianto di allarme antincendio
- Impianto di allarme antintrusione
- Impianto di depurazione acqua
- Impianto di irrigazione corte dei Soccorsi
- Impianto di elevazione (n.2)

L'**impianto di riscaldamento** è alimentato dal gas metano tramite un contatore posto alla base della torre n.1 con generazione mediante caldaie a cascata installate in cima alla medesima torre.



La rete di distribuzione è sottotraccia e non sono quindi visibili tubazioni in esterno.

L'emissione avviene mediante fan-coil, radiatori e ventilconvettori, in funzione dell'ambiente da riscaldare, anche attraverso unità di trattamento aria posta all'interno per l'edificio Mastio ed in esterno per il Palazzo Isotta.



Fotografia 4: UTA a servizio del Mastio



Fotografia 5: UTA a servizio del Palazzo Isotta



Comune di Rimini

Direzione Infrastrutture, Mobilità, Ambiente
Settore Edilizia Pubblica e Valorizzazione del Patrimonio

Pratica trattata da: Ing. Chiara Fravisini

Via Rosaspina, 21 - 47900 Rimini
tel. 0541/704923 - fax 0541/704932
www.comune.rimini.it
chiara.fravisini@comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

L'impianto elettrico è invece alimentato da due contatori, uno a servizio prevalentemente dell'illuminazione e l'altro a servizio dei restanti impianti di servizio.

Il quadro elettrico generale è ubicato in un vano tecnico posto al piano terra del Mastio.





2. Stato di conservazione

La Rocca Malatestiana è stata per 18 anni in concessione ed uso alla Fondazione Cassa di Risparmio di Rimini, che ne ha curato sia la gestione degli eventi artistici e culturali sia la conservazione e manutenzione dell'immobile, sulla base della convenzione sottoscritta in data 29 marzo 1999 rep. n. 983 avente ad oggetto la promozione, il sostegno e il coordinamento delle attività culturali nella Rocca Malatestiana di Rimini, della durata complessiva di 30 anni.

In particolare, secondo quanto stabilito dall'articolo 4 – "Restauro", la Fondazione si impegna a completare a proprie spese e responsabilità il progetto generale di restauro approvato con Delibera di C.C. n. 1056 dell'8.11.84 sul quale si era espressa favorevolmente la Soprintendenza sulla base della Legge 1089/39 allora vigente; l'obbligo della Fondazione si intendeva assolto solo a completamento dei suddetti lavori di restauro ammontanti a Lire 4'513'100'000 comprensiva di IVA e spese tecniche.

Il computo metrico estimativo è stato approvato con delibera di C.C. N. 262 del 17.12.98.

Castel Sismondo è stato quindi oggetto di un complessivo intervento di restauro avviato nel 1994 (concessione edilizia n. 271/94) e ultimato il 18 marzo del 2010, diretto dalla Arch. Prof. Carla Tomasini Pietramellara, che ne ha permesso la fruizione da parte del pubblico, la conservazione e la comprensione delle fasi costruttive.

L'intervento si è articolato in due stralci successivi.

Il primo stralcio ha portato al rifacimento della copertura del "Maschio" e di altre parti limitrofe. Sono stati inoltre realizzati consolidamenti delle murature mediante iniezioni di malta cementizia ed anche attraverso l'inserimento di una reticolare metallica di stabilizzazione. Le nuove coperture hanno struttura lignea con organizzazione strutturale molto simile all'esistente e sono irrigidite nel piano mediante doppio tavolato incrociato e chiodato. Lungo il perimetro di ciascun campo, in testa alle murature portanti-resistenti sono stati realizzati cordoli in c.c.a.

Il secondo stralcio, a completamento e integrazione dei lavori di consolidamento del primo stralcio, ha riguardato i seguenti interventi:

- consolidamento della volta del piano primo del "Corpo 4" mediante placcaggio con betoncino armato irrigidito da nervature trasversali che rivestono gli archi in muratura esistente. Il predetto consolidamento è stato inoltre integrato con l'inserimento di un reticolo di travi metalliche atte a sostenere il muro in falso del piano primo, che attualmente grava sulla volta;
- ripristino della copertura del piccolo camminamento posto sul fianco del "Corpo 3";
- ricostruzione del solaio di piano terra "Corpo 3" realizzando un orizzontamento piano staccato del terreno e parzialmente vetrato in modo da consentire la prosecuzione degli scavi archeologici e la visibilità dell'antico impianto murario sottostante;
- costruzione di un ballatoio in alcune parti del "Corpo 3" riproponendo la posizione altimetrica costruita da Sigismondo Malatesta secondo il progetto approvato dalla Soprintendenza realizzato mediante impalcato leggero in acciaio sostenuto dalle pareti in muratura del "Maschio".



Con la variante finale sono state apportate le seguenti ulteriori modifiche ed integrazioni:

- lieve modifica alla geometria della scala d'accesso al soppalco con rotazione di 90° della prima rampa ed utilizzo di diversi profili portanti;
- modifica della tipologia e passo delle travi secondarie del soppalco;
- riduzione dello spessore della soletta contro-terra a piano terra (da 20 cm a 16 cm) e formazione di un tratto di solaio calpestabile e vetro;
- riapertura di un portale medioevale durante il restauro delle murature;
- riapertura di alcune porte e finestre al piano primo rinvenute durante il restauro delle murature;
- realizzazione di scala e ascensore all'interno della Torre Ovest con struttura metallica impostata su scatolare in c.c.a.;
- realizzazione di scala in ferro in collegamento fra piano terra e piano primo connessa all'uscita di emergenza sulla Piazza;
- ricostruzione di piccola loggetta sulla parte terrazzata del piano primo.

L'accessibilità è stata garantita con l'introduzione di ascensori, passerelle e nuovi corpi scala caratterizzati da un disegno contemporaneo all'interno del Mastio e dell'Ala di Isotta.

Nel corso dei lavori sono emerse preesistenze di età romana e altomedievale, tra cui i resti delle mura tardo imperiali, il cui tracciato segue esattamente il fronte sud-occidentale del mastio, una porta e le fondazioni di una torre, che sono stati resi visibili e integrati nella nuova sistemazione dei percorsi e degli spazi espositivi.

I lavori di restauro e consolidamento sopra descritti sono stati regolarmente collaudati con certificato di idoneità statica emesso in data 28/02/2001 a firma dell'Ing. Filiberto Sammarini e successivo collaudo statico del 29/06/2002 a firma dell'Ing. Ivo Castellani.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, con prot. n. 43795 del 19/03/2010, è stata inoltre presentata la documentazione necessaria ai fini dell'agibilità della Rocca Malatestiana a firma dell'Arch. Maria Giovanna Giuccioli.

Allo stato attuale, rilevata la difficoltà nel valutare da un punto di vista tecnico lo stato di conservazione dell'immobile in esame basato su canonici parametri di verifica, trattandosi di uno straordinario complesso storico risalente al '400 e dotato di un impianto architettonico ed impiantistico "unico", si può affermare che, in base ai sopralluoghi effettuati sul posto, sotto l'**aspetto edilizio architettonico** non sono evidenti patologie: le pavimentazioni, interne ed esterne, le murature e le coperture, ad una indagine meramente visiva sono in buono stato.

Tra le problematiche riscontrate vi è la presenza di vegetazione, cresciuta spontaneamente, sulle murature esterne e l'affioramento di sali nella interfaccia interna delle stesse.



Fotografia 6: Vista della corte interna

Si è inoltre riscontrata la presenza di stillicidio dalla copertura del Palazzo Isotta, in corrispondenza dell'unità di trattamento aria installata in copertura: si presume che lo strato impermeabilizzante che riveste gli ancoraggi dell'UTA non sia più efficace.

Sotto l'**aspetto impiantistico** non si sono riscontrate anomalie particolari.

Nella attuale fase di passaggio di consegna per il subentro del Comune di Rimini alla Fondazione Cassa di Risparmio, quest'ultima ha formalmente consegnato la seguente documentazione:

- Comunicazione di fine lavori e scheda tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità edilizia presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Rimini in data 19/03/2010 con prot. 43795 a firma dell'Arch. Maria Giovanna Giuccioli, ai fini dell'agibilità;
- Certificato di idoneità statica a firma dell'ing. Filiberto Sammarini del 28/02/2001;
- Certificato di Collaudo statico a firma dell'ing. Ivo Castellani del 29/06/2002;
- Certificato prevenzione incendi;
- Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, di climatizzazione, motorizzazione del palcoscenico, contro i fulmini, scariche atmosferiche, porta automatica, di sicurezza, riscaldamento, idrico antincendio, idrico sanitario e gas;
- Collaudo ascensore con libretto manutenzioni annuali;
- Planimetria dello schema di allaccio delle acque chiare e scure;
- Accatastamento.



3. Destinazione d'uso

Le valutazioni a seguito riportate tengono conto del Decreto del Ministero dei beni e delle attività culturali del 10 maggio 2001 concernente *l'Atto di indirizzo sui criteri tecnico-scientifici e sugli standard di funzionamento e sviluppo dei musei*.

Già sede in passato di mostre di grande successo e molto visitate, il Castello dispone di cortili facilmente accessibili e idonei all'organizzazione di esposizioni ed eventi o all'attivazione di servizi di portineria e caffetteria.

Anche gli spazi interni risultano adeguati, per tipologia e dimensione, ad esposizioni permanenti e temporanee; offrono inoltre la possibilità di creare aree separate ed eventualmente controllate di servizio, di accoglienza e di deposito, di costruire percorsi di visita riconoscibili e funzionali e di realizzare allestimenti interattivi e multimediali.

Sotto il profilo del controllo ambientale e del sistema di trasporto, il Castello è dotato di impianti tecnologici idonei e conformi alle normative vigenti.

Preso atto che la Fondazione Carim ha manifestato la volontà di risolvere anticipatamente e in tempi stretti la convenzione sottoscritta in data 29 marzo 1999 rep. n. 983 con il Comune di Rimini, quest'ultimo intende evitare che il Castel Sismondo rimanga chiuso e non utilizzabile per le iniziative culturali in esso previste a breve, come la rassegna di spettacoli estivi nella corte e nelle sale espositive interne oltre alle iniziative relative ai festeggiamenti di Sigismondo Pandolfo Malatesta.

Il Comune di Rimini oltrechè per evitarne la chiusura, ha interesse a rientrare in possesso dell'immobile per poterlo utilizzare in vista della realizzazione in Castel Sismondo del costituendo Museo Fellini, dovendo predisporre adeguatamente gli spazi da mettere a bando per l'inizio dei lavori del nuovo museo previsti per l'estate del 2018.

Come previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 56/2017 avente ad oggetto "Museo Fellini – Approvazione Progetto di fattibilità tecnica ed economica", Castel Sismondo è destinato ad accogliere uno dei tre assi in cui si articolerà il futuro museo dedicato all'illustre regista riminese.

Nelle sale del Mastio, trasformate in scenografie espositive, saranno ricostruiti i set e gli ambienti dei film di Fellini con materiali di scena, installazioni multisensoriali e tecniche di riproduzione digitale.

Le sale dell'Ala di Isotta dovranno invece godere della massima flessibilità dal punto di vista allestitivo, impiantistico e illuminotecnico, così da essere dedicate a ospitare mostre temporanee, tra cui anche performance di artisti internazionali chiamati a rievocare, rielaborare, produrre opere originali, ispirate o dedicate a temi e atmosfere dei film di Fellini e a proporre nuove interpretazioni.

Le scelte relative ai sistemi di allestimento, di comunicazione e all'implementazione degli impianti tecnologici saranno oggetto della proposta progettuale che i concorrenti al bando di imminente pubblicazione per la progettazione del Museo dovranno presentare in sede di gara e poi, in caso di aggiudicazione, sviluppare in un progetto esecutivo.



Comune di Rimini

Direzione Infrastrutture, Mobilità, Ambiente
Settore Edilizia Pubblica e Valorizzazione del Patrimonio

Pratica trattata da: Ing. Chiara Fravisini

Via Rosaspina, 21 - 47900 Rimini
tel. 0541/704923 - fax 0541/704932
www.comune.rimini.it
chiara.fravisini@comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

4. Spese di gestione, manutenzione e utenze

A seguito della “reinternalizzazione” del Castel Sismondo, tenuto conto che l’immobile ha una superficie utile pari a mq. 1.915,56 e volume pari a mc. 7.499,31, si riporta di seguito il quadro riepilogativo delle spese di manutenzione e utenze stimate per la gestione dell’anno 2017 dell’edificio e quantificate in 58.008,19 euro (già comprensivi di IVA), calcolate sui dati riferiti agli ultimi due anni forniti dalla Fondazione Carim che ha gestito fino ad ora gli spazi.

Gestione tecnica e manutenzione ordinaria (edile, impiantistica, verde): Euro 13.768,44

Calore: Euro 16.239,75

Servizio idrico: Euro 5.000,00

Servizio energia elettrica: Euro 15.000,00

Pulizie: Euro 8.000,00

Rimini, 12 giugno 2017

Il Dirigente
Settore Cultura

Dott. Giampiero Piscaglia

Il Dirigente Settore Edilizia pubblica
Valorizzazione Patrimonio

Ing. Chiara Fravisini