

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
PROVVEDITORATO REGIONALE
ALLE OPERE PUBBLICHE PER IL LAZIO
Ufficio Tecnico n°1

Centro Sperimentale di Cinematografia
Fondazione
SCUOLA NAZIONALE DI CINEMA

SEMPRE DI ROMA
LAVORI DEL N. 1
della Provveditorato Regionale
per il Lazio - Ufficio Tecnico n. 1
- 9 AGO 2004
Il OS

LAVORI DI RESTAURO, ADEGUAMENTO FUNZIONALE
ED IMPIANTISTICO DEL COMPLESSO SEDE DELLA
SCUOLA NAZIONALE DI CINEMA

PROGETTO DEFINITIVO



IL PROVVEDITORE: Dott. Ing. ANGELO BALDUCCI
II RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Dott. Ing. SUSANNA GARA

PROGETTISTA:
Dott. Ing. Enrico Bentivoglio
CONSULENTI PER LA PROGETTAZIONE:
Arch. Marisa Bonfatti Pains
Arch. Angelo Zampolini
COLLABORATORI:
Ing. Eugenio Cimino
Ing. Stefano Crivelli

DIRETTORE DEI LAVORI:
Dott. Arch. Anna Pia Parente
DIRETTORI OPERATIVI:
Dott. Ing. Vincenzo Filizzola
Geom. Sergio Pomicino
ISPETTORI DI CANTIERE:
Geom. Fabio Fiocchetti
Geom. Francesco Cermaria


Ministero delle Infrastrutture
e dei Trasporti

descrizione:

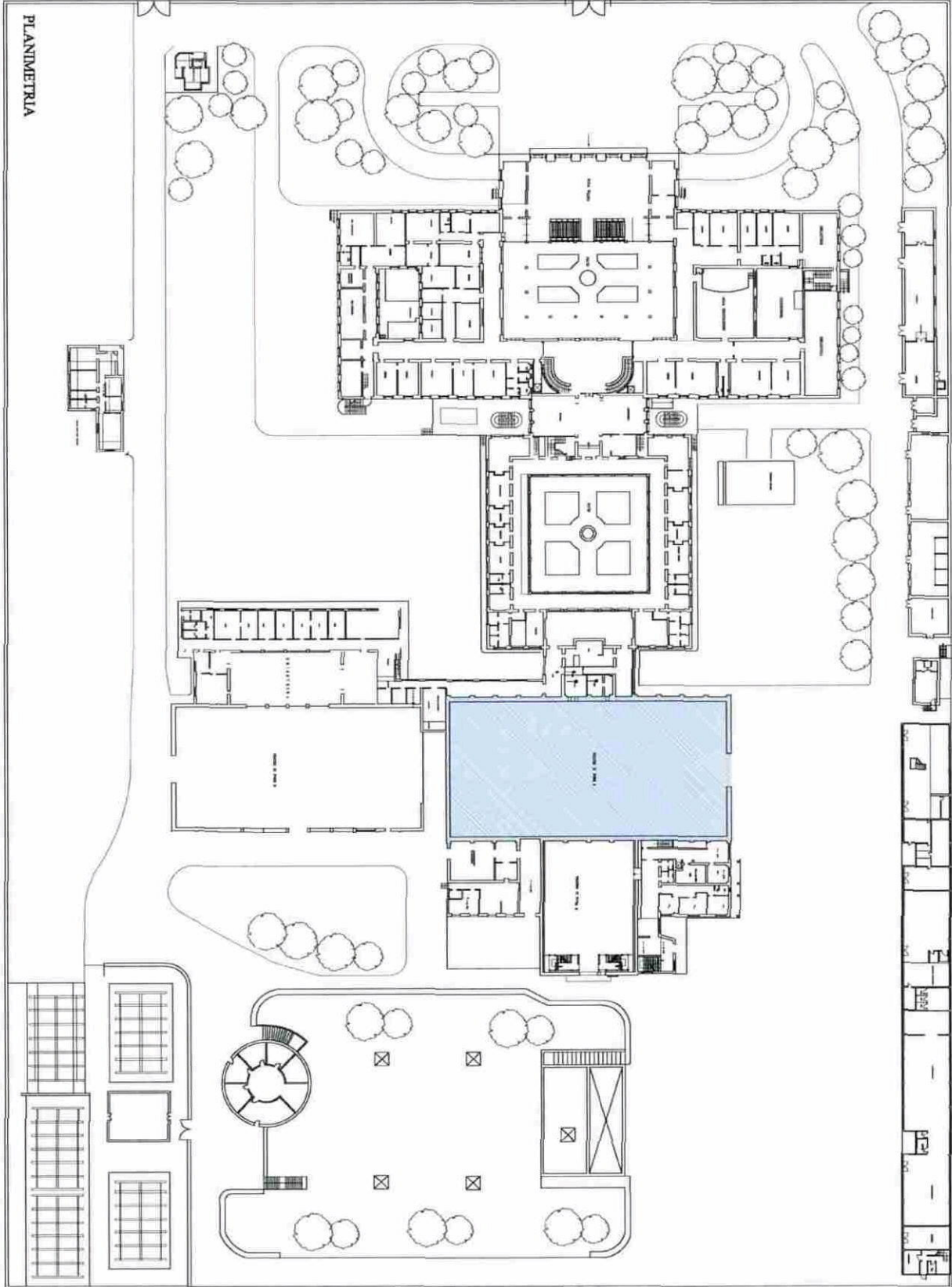
PROVVEDITORATO REGIONALE PER IL LAZIO
OPERE PUBBLICHE

RELAZIONE GENERALE
Copia conforme al progetto definitivo originale
depositato presso questa Amministrazione

- 5 AGO 2004

- Premessa	pag. 3
- Contesto ambientale	pag. 5
- Vincoli, prescrizioni del Piano Regolatore, situazione catastale	pag. 9
- Descrizione dello stato di fatto	pag. 11
- Esigenze e obiettivi della progettazione	pag. 12
- Criteri e metodologia progettuale	pag. 14
- Proposta progettuale e suo dimensionamento, caratteri distributivi, materiali di finitura	pag. 16
- Tab. A – Raffronto volumi e superfici	pag. 23
- Tab. B – Parcheggi minimi	pag. 24
- Tempi e costi di realizzazione	pag. 25

PLANIMETRIA



Premessa

La scuola nazionale di cinema fu progettata nel 1934/36 nel quartiere Tuscolano nei pressi di Cinecittà e dell'Istituto nazionale Luce, da Antonio Valente, forse il più importante architetto cinetatrale del Regime.

La costruzione iniziò presumibilmente alla fine del 1937 e il 16 gennaio del 1940 lo stesso Duce inaugurò la sede.

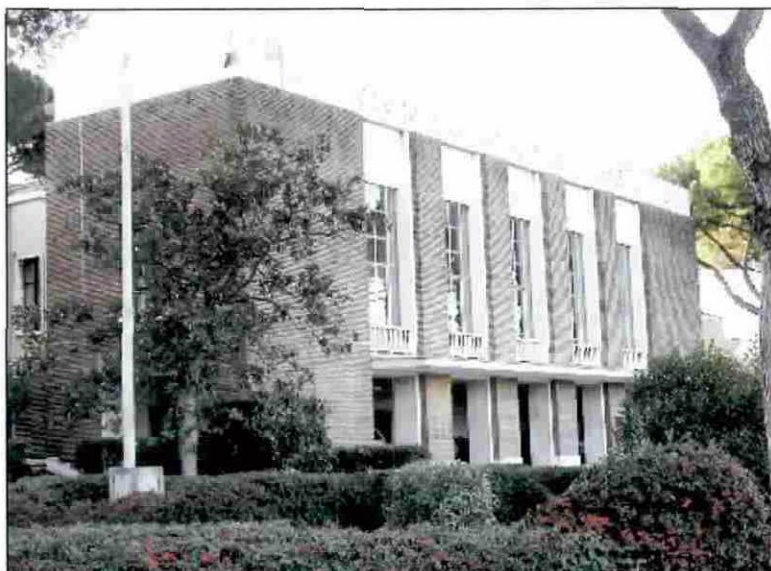
Nel 1934 l'architetto incaricato aveva 39 anni ma una lunga esperienza come scenotecnico e progettista di teatri di posa, già affermato negli anni 20 come artista d'avanguardia teatrale con esperienze a Parigi, Berlino e Londra e in Italia con Giulio Bragaglia al teatro degli Indipendenti.

Antonio Valente è un modernista, assertore della scena costruita plastico-tridimensionale e della nuova luministica.

Le sue esperienze più significative nel campo dell'architettura teatrale erano il teatro popolare ambulante "Carro dei Tespi" del 1928, il teatro OND di Via Capo d'Africa del 1930, il Teatro Drammatico di Stato da costruire a Roma in Castro Pretorio (concorso vinto), il complesso cinematografico "Pisarno" a Tirrenia del 1934.

Per il centro sperimentale di Via Tuscolana, un complesso di circa 5.000 mq comprendente l'edificio scolastico centrale sviluppato intorno a due cortili e i teatri di posa dotati, per allora, degli elementi più moderni e pratici per la lavorazione e l'insegnamento tecnico-artistico e di produzione, Antonio Valente studia soluzioni di grande rigore distributivo ed estremamente funzionali. Per quel tempo quanto realizzato fu un esempio anche a livello internazionale.

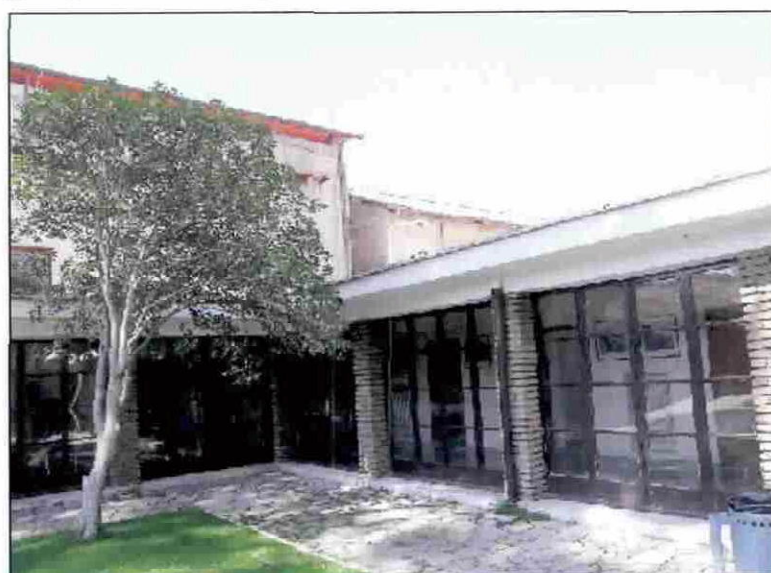
L'oggetto del presente progetto fa parte del complesso: realizzato alla fine degli anni 30 con funzione di teatro di posa ma rimaneggiato anche a seguito di un incendio avvenuto nel 1978.



prospetto scuola



prospetto teatro di posa 1



prospetto cortile interno scuola

Contesto ambientale

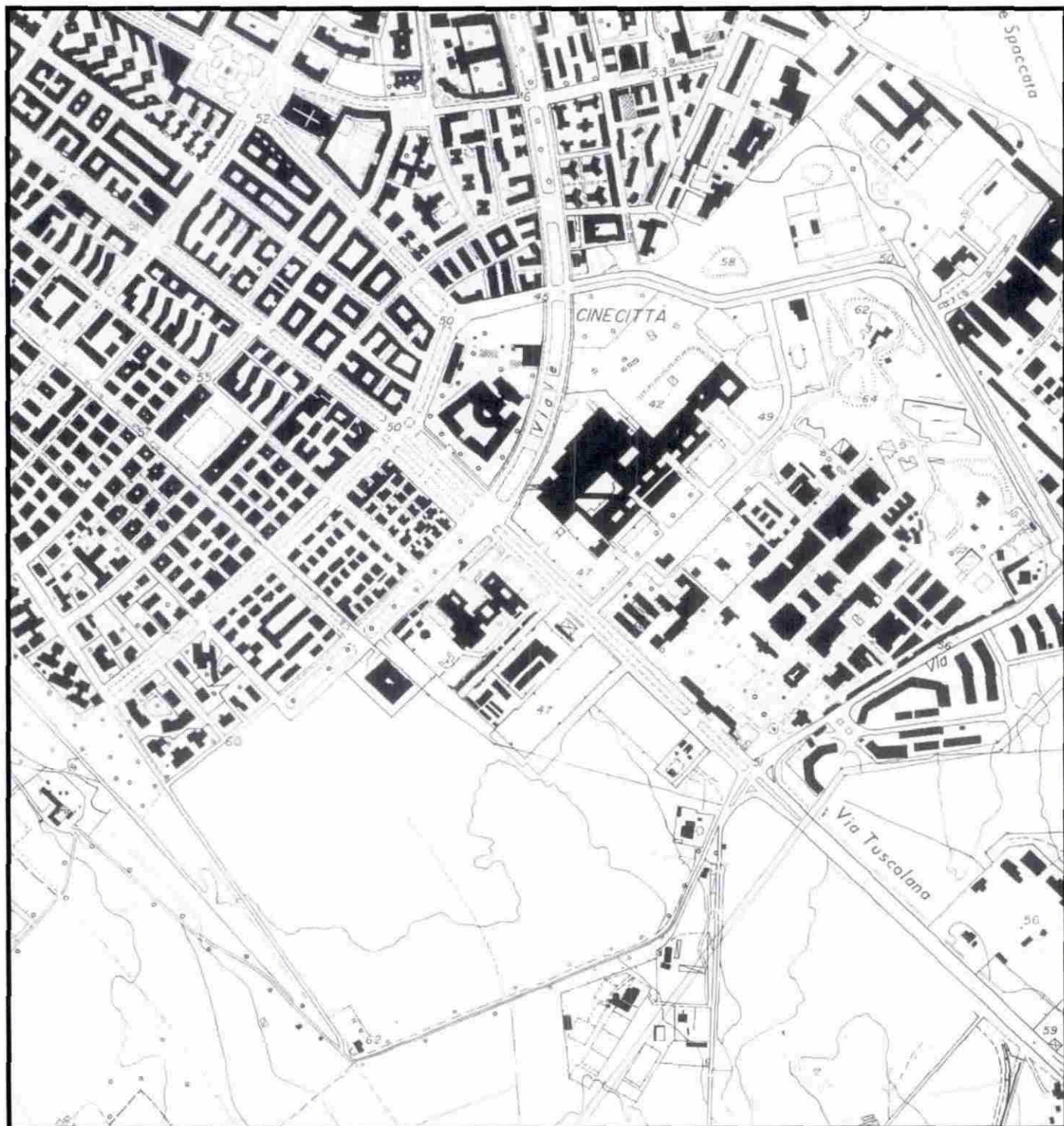
Il contesto ambientale nel quale ora si trova il complesso della scuola nazionale di cinema è caratterizzato dalla presenza di grandi arterie urbane di scorrimento: la circonvallazione Tuscolana e Via Tuscolana, grandi complessi condominiali e anche oggi dalla vicinanza con gli studi cinematografici di Cinecittà.

L'area di pertinenza è costituita da un ampio lotto di mq 41.630 recintato ove sorgono l'edificio originario a due piani, tipico esempio di architettura razionalista, e una serie di fabbricati più recenti costruiti per rispondere alle esigenze didattiche della scuola.

La parte più antica del complesso, in particolare l'edificio della scuola, costituisce sicuramente un elemento di spicco, dal punto di vista qualitativo nel panorama urbano, mentre gli edifici realizzati più recentemente, non essendo stati costruiti secondo un ben preciso ed unitario progetto, come lo è invece il nucleo originario, risentono e palesano un certo disordine.

Ci sono unità immobiliari assai diverse fra di loro: i due grandi volumi destinati a teatri di posa, uno dei quali è l'oggetto del presente progetto; l'altro gemello ma solo un po' più piccolo (teatro 3) realizzato a proprie spese nel 1945 dalla casa di produzione "Universalialia" che allora gestiva il primo; il più piccolo teatro 2 per soli fini didattici, sempre su progetto di Antonio Valente. Ci sono poi volumi più piccoli e frammentati, in parte addossati al teatro di posa n. 1 ed altri ancora (laboratorio, cineteca, impianti vari).

Il tessuto connettivo costituito da percorsi esterni in asfalto e ghiaia è assai poco disegnato, fatta eccezione per parti limitrofe al nucleo originario.

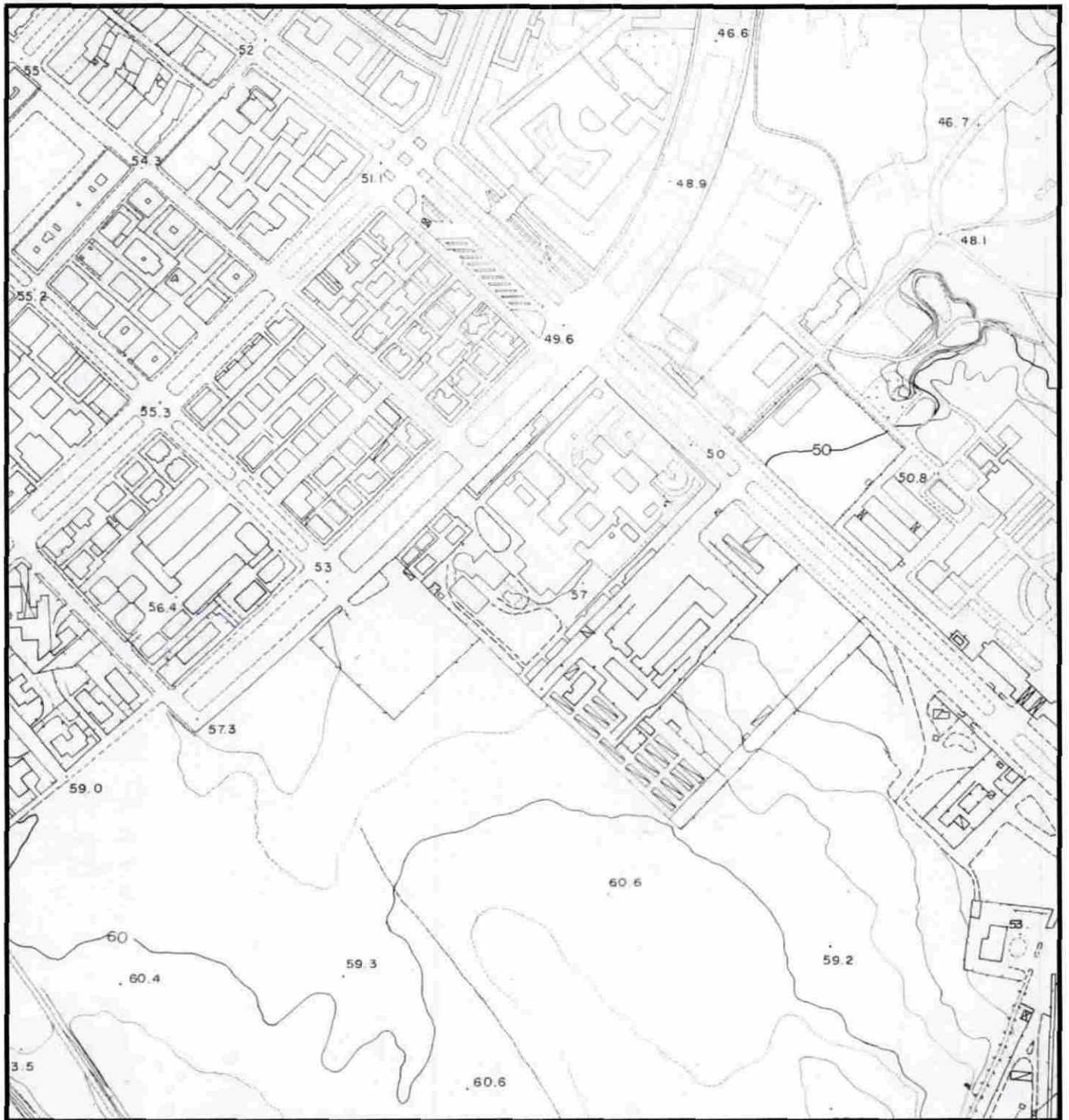


COMUNE DI ROMA

F 25 Nord (stralcio)

- SCALA 1:10000

- AGGIORNAMENTO - GENNAIO 1991



COMUNE DI ROMA

F 25 C (stralcio)

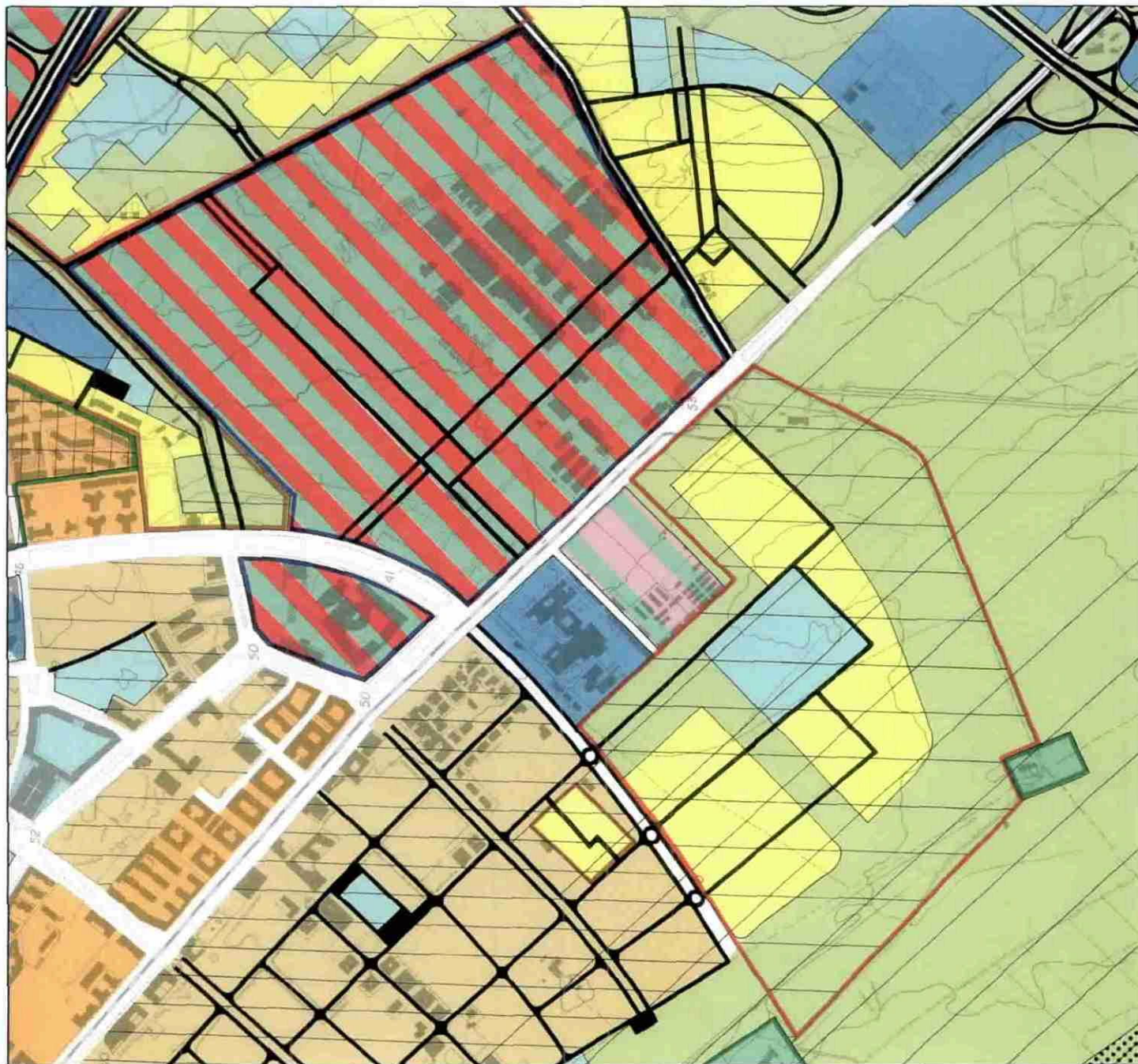
SCALA 1:5000

AGGIORNAMENTO - AGOSTO 1980

COMUNE DI ROMA

PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

DECRETO PRESIDENZIALE 16 DICEMBRE 1965 - DECRETO MINISTERIALE 6 DICEMBRE 1971



LEGENDA

PLANIMETRIA IN SCALA 1:10.000

ZONA M



M1 ATTREZZATURE DI SERVIZI PUBBLICI GENERALI

Vincoli, prescrizioni di P.R.G., situazione catastale

Il complesso della Scuola Nazionale di Cinema non risulta oggetto di alcun vincolo specifico dichiarato ma, trattandosi di edificio pubblico costruito da più di 50 anni, ai sensi dell'art. 5 del Dec. Legislativo 490/99 è in via presuntiva vincolato.

Il teatro di posa n. 1 è rispetto all'edificio della scuola assai meno rilevante sotto il profilo del valore architettonico.

Come il teatro 2 è un grande "capannone" di linee semplici: rispetto al teatro 2 è in migliori condizioni statiche anche se molto più manomesso.

PRG VIGENTE

Secondo il Piano Regolatore generale vigente il complesso è classificato come Zona M – Sottozona M1 – “ Attrezzature di Servizi pubblici generali “ gestite da Enti pubblici, soggetto alle Norme tecniche di attuazione dell'art. 14.

Evidentemente la norma ha avuto come riferimento ed è stata concepita per la salvaguardia dell'edificio della scuola vera e propria, piuttosto che degli altri edifici, alcuni dei quali sorti successivamente o successivamente manomessi.

Il progetto che prevede la ristrutturazione del teatro di posa 1 consiste nella sua ristrutturazione edilizia, senza alcuna modifica volumetrica ma con aumento di superficie lorda d'uso dovuta alla realizzazione di solai intermedi.

Tale modalità d'intervento non richiede la preventiva predisposizione di strumenti urbanistici esecutivi ma l'esame e l'approvazione in sede di Conferenza di Servizi per superare, tenendo conto nello specifico dello stato dell'edificio, la prescrizione delle norme tecniche del PRG che limitano la ristrutturazione al mantenimento della sup. lorda d'uso esistente. Tale prescrizione, nel caso in esame, è condivisibile per la tutela del nucleo della scuola ma non altrettanto per il teatro di posa n. 1 che si presenta come un grande volume ove, oltre tutto, qualche anno fa sono stati eseguiti consolidamenti in c.a. ed è stata sostituita la struttura di copertura in ferro con legno lamellare.

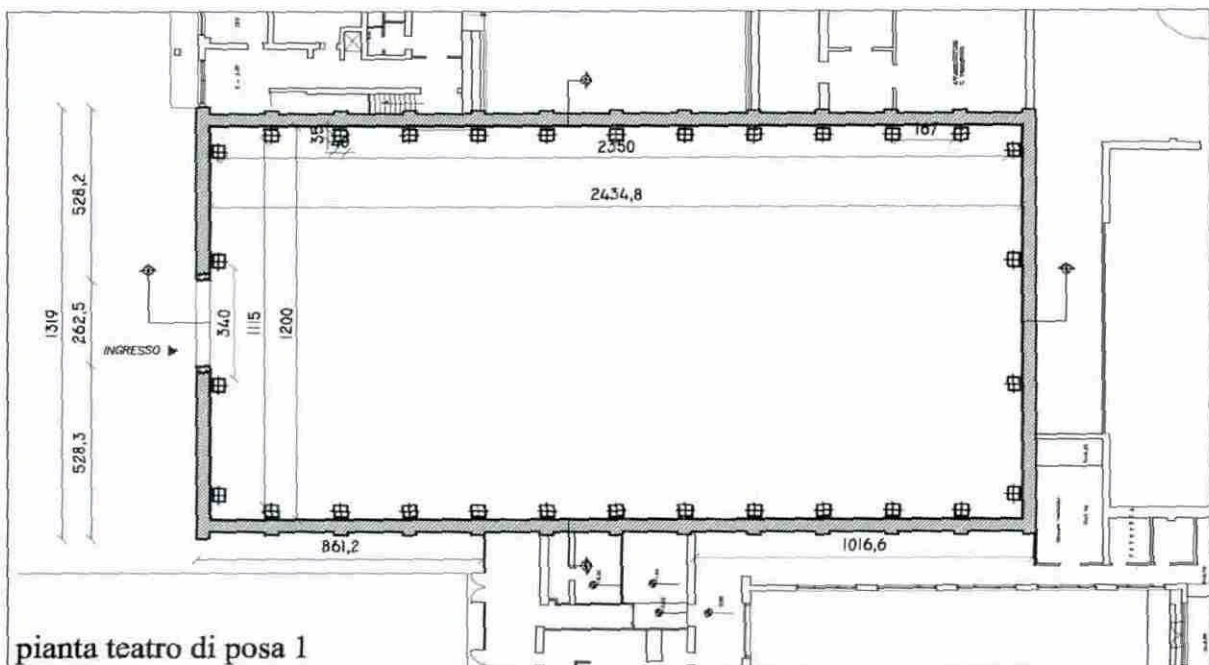
Catastalmente l'edificio è classificato nella categoria B/5, classe 4°, contraddistinto al foglio 965, particella 11 del N.C.E.U. .



interno teatro di posa 1



prospetto teatro di posa 1



pianta teatro di posa 1

Stato di fatto

L'edificio oggetto di intervento è un grande volume attualmente inutilizzato di mc 24.490,35 ad un solo piano, a pianta rettangolare (lati di m 50,40 e m 26,38) che occupa una superficie di mq 1.329,55, alto m 15,74 in gronda e m 21,10 in colmo, coperto con tetto a capanna.

La superficie netta è pari a mq 1.168,80 (48,70 x 24).

La struttura portante verticale è in muratura irrigidita da lesene esterne.

A seguito di problemi statici, negli anni scorsi sono stati realizzati interventi di consolidamento consistenti in cordoli perimetrali e in pilastri interni in c.a. alti circa 9 metri collegati con un consistente cordolo.

La copertura è in legno lamellare a grandi capriate con assito.

L'aspetto è dunque quello di un grande contenitore, privo di finestre con un solo grande portone d'ingresso, pensato come teatro di posa per realizzare grandi scene costruite secondo i modi e le tecniche di fare cinema dei decenni passati.

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti interne ed esterne sono intonacate senza tinteggiatura.

L'edificio è adiacente ad altri più bassi regolarmente utilizzati per gli scopi didattici.

Sul retro, appena distanziato, è presente un altro teatro di posa (n. 3), leggermente più piccolo, pure inutilizzato, con analoghe caratteristiche costruttive fatto salvo il tetto con struttura metallica.

Esigenze ed obiettivi della progettazione

Il progetto definitivo dei lavori di restauro e adeguamento anche impiantistico del teatro di posa n. 1 è stato redatto tenuto conto del programma pluriennale d'interventi a suo tempo elaborato dal Centro Sperimentale di Cinematografia di Roma, finalizzato alla conservazione ed al riassetto funzionale del patrimonio immobiliare ed impiantistico del complesso.

Le esigenze della committenza sono state espresse in vari incontri e sopralluoghi, fra dirigenti della Scuola, il Provveditorato OO.PP. del Lazio e i sottoscritti progettisti.

E' emerso che il teatro di posa n. 1 manterrà la sua destinazione d'uso originaria ma il nuovo modo di fare cinema, anche per la televisione, determinato dall'uso del computer, dalla ricerca degli effetti speciali richiede un'organizzazione diversa dello spazio.

Solo qualche decennio fa le scene venivano effettivamente costruite: attualmente si tratta di creare degli effetti virtuali che richiedono tecnologie informatiche sofisticate, spazi di lavoro molto più ristretti ma in numero superiore.

Tenendo conto dell'attuale dotazione di spazi didattici della scuola e della "rivoluzione" di questi ultimi anni nelle tecniche e nelle tecnologie cinematografiche, le esigenze espresse dalla Scuola di Cinema possono essere così sintetizzate:

- un teatro di posa di circa 400 mq , alto 10/12 m attrezzato con le stesse caratteristiche impiantistiche di quello già esistente e funzionante indicato come esempio da seguire;
- due studi video di superficie pari a mq 50 circa alti 5/6 m serviti da 2 cabine di regia sovrapposte, localizzate fra i due studi video uguali e speculari per renderli intercambiabili;
- deposito attrezzi da scena e deposito costumi;
- camerini di trucco (6/7);
- laboratori di montaggio delle immagini e dei suoni, organizzati ad open-space;
- uffici ad open-space;

- piccoli laboratori avid e pro tools (10/12);
- una saletta di proiezione per visionare i filmati, riservata agli studenti e agli insegnanti e dotata di cabina di proiezione;
- laboratori per gli sceneggiatori;
- spazi di sosta per gli intervalli di lavoro, con la possibilità di relax e di consumare bevande e snacks distribuite tramite macchine automatiche.

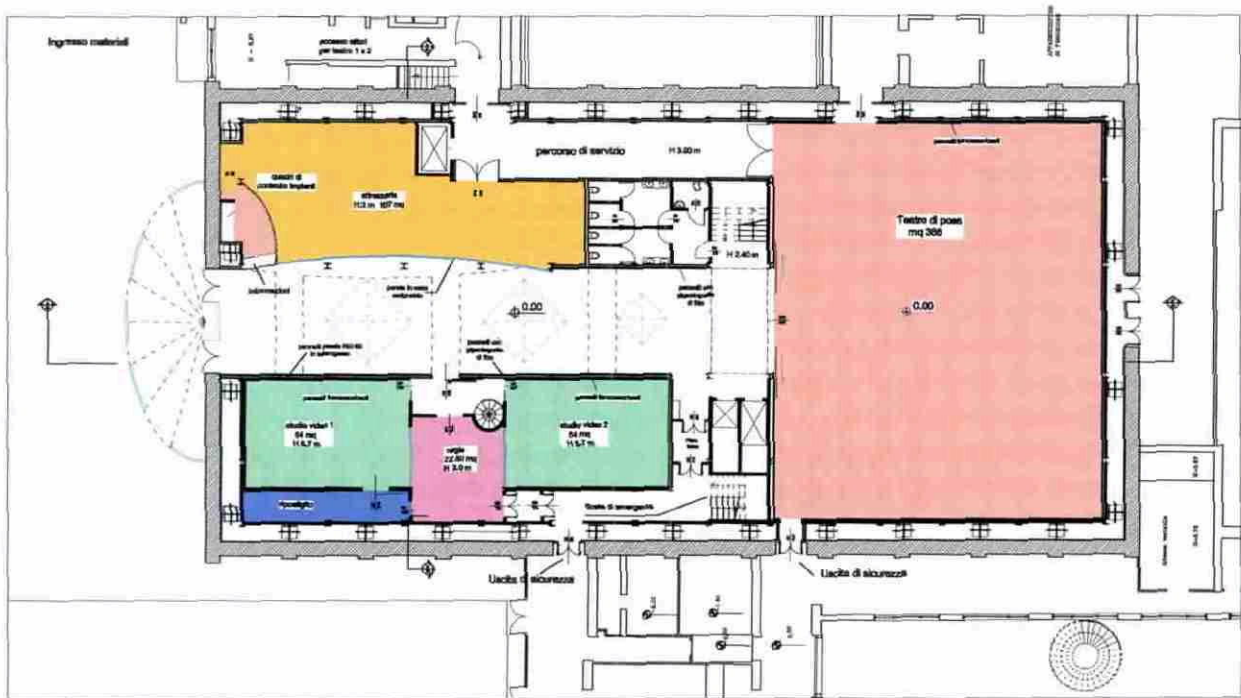
A fronte di tali esigenze, i progettisti si sono prefissati l'obiettivo di rispondere positivamente, valutando la potenzialità offerta dal volume esistente, che lascia, data la sua assenza di valori artistici, ampio margine di ristrutturazione.

L'idea progettuale è di creare un "edificio nell'edificio", una struttura multipiano molto caratterizzata ed estremamente funzionale all'interno di un involucro che deve rimanere però molto leggibile sia all'interno che all'esterno: non viene perciò snaturato il suo aspetto di semplice "capannone", di "laboratorio", di luogo cioè dove si "costruisce", nel caso specifico però, l'effimero.

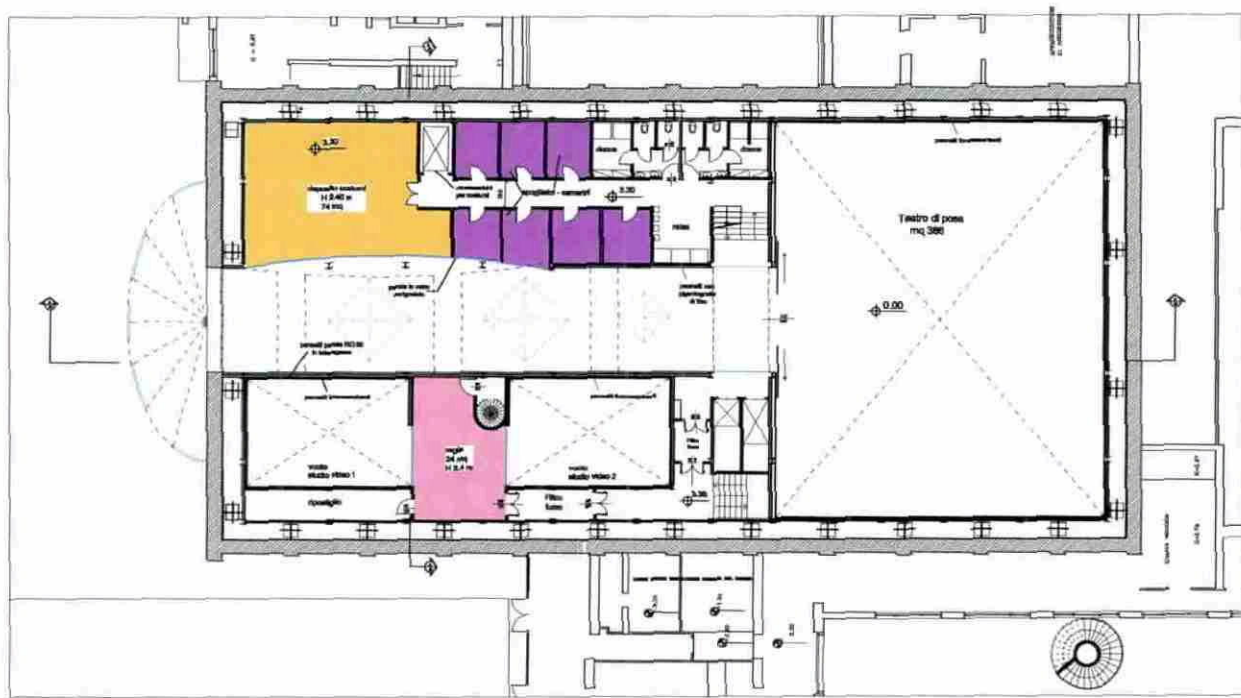
Criteri e metodologia progettuale

Da parte di progettisti, dopo aver preso conoscenza delle esigenze della committenza e in relazione al manufatto sul quale intervenire, sono stati scelti i criteri e fissato l'approccio metodologico guida per la progettazione:

- è stato deciso di interferire il meno possibile con la preesistente scatola muraria ma di riutilizzarne tutte le potenzialità sotto il profilo quantitativo;
- di rendere i nuovi spazi progettati interagenti con il complesso della scuola, creando passaggi, collegamenti, spazi complementari;
- di mantenere l'aspetto di luogo di lavoro anche manuale, coincidente con l'effettiva funzione di laboratorio;
- di usare materiali, quali ferro e legno, (quasi da cantiere), per la struttura portante, ovviamente adeguatamente ignifugata;
- di evitare il più possibile lavorazioni bagnate in opera e di favorire invece la realizzazione di pezzi costruiti fuori opera, solo da assemblare in cantiere, al fine di contenere i tempi di esecuzione;
- di impiegare, oltre ai materiali già citati, il cristallo con caratteristiche di resistenza al fuoco (REI 60) serigrafato o sabbiato, così da rendere visivamente più leggere le pareti che definiscono molti spazi nei piani superiori e più luminoso l'interno;
- di garantire l'aeroilluminazione dei locali che lo richiedono attraverso asole nelle facciate, traendo spunto da quelle della facciata principale della scuola. Tali asole lasciano intravedere la "macchina" interna senza troppo mutare la percezione esterna del manufatto;
- di garantire a tutti i piani l'accessibilità ai disabili motori.



pianta piano terra



pianta piano ammezzato

Proposta progettuale-dimensionamento-caratteri distributivi

La soluzione progettuale articola il volume esistente in 5 piani principali ed un ammezzato che interessa solo una porzione (poco meno di $\frac{1}{4}$ della pianta).

I collegamenti verticali sono assicurati da 3 scale, una di emergenza sul lato destro con rampe larghe 1,20 m, chiusa a tenuta di fumo, cui si accede da filtri di fumo, dotata di 2 uscite di sicurezza, rispettivamente su un terrazzo (luogo sicuro) al piano primo (quota m 5,25) e al piano terreno, in comodo collegamento con l'esterno.

Tale scala serve il piano 1°, 2° e 3°.

La scala di uso normale con rampe larghe 1,50 m è posta, fino al piano primo, sul lato sinistro e, fino al piano quarto, in posizione centrale, del tipo aereo, a vista.

Entrambe le scale hanno struttura in ferro e pedate in materiale lapideo (pietra serena).

Una terza scala, posta sul retro del fabbricato ha la funzione di uscita di sicurezza per il quarto piano dove la scala a tenuta di fumo non può arrivare, a causa della conformazione del tetto.

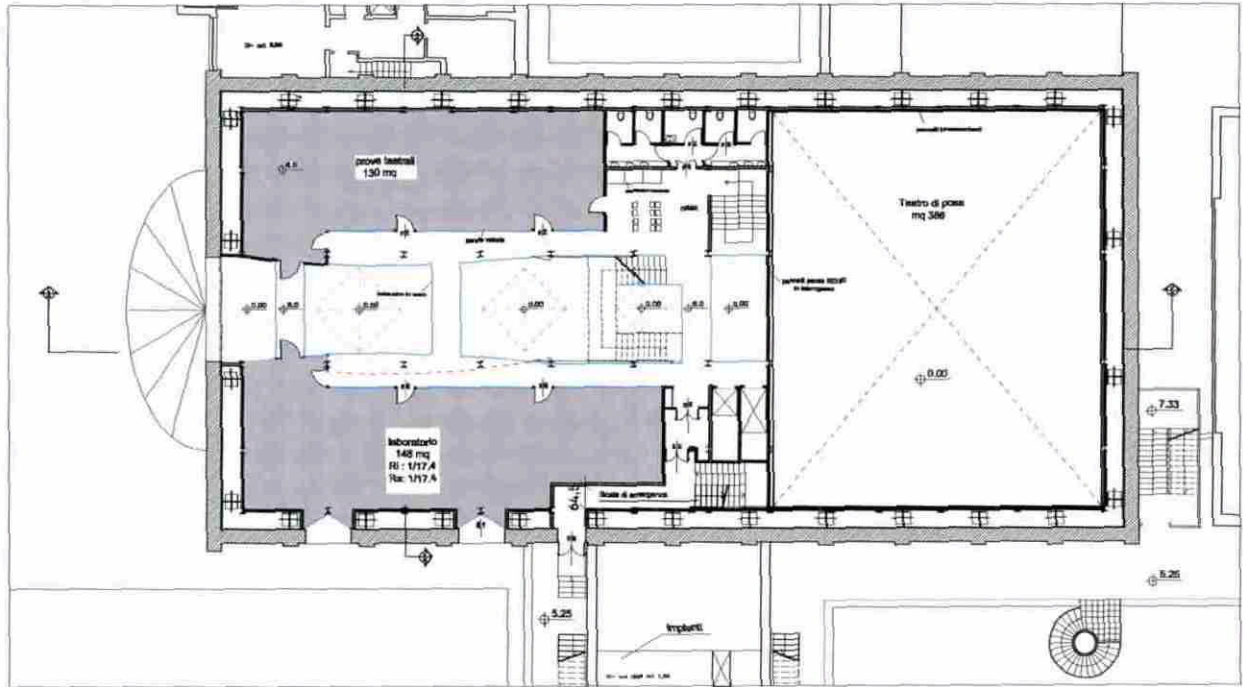
La struttura è completamente in acciaio, comprese le pedate in rete a maglie.

Oltre alle scale sono previsti 3 ascensori: uno riservato alle persone anche disabili, dal piano terra al quarto; un montacarichi, dal piano terra al terzo, entrambi posti sul lato destro. E' inoltre previsto un montacarichi sul lato sinistro, dal piano terreno all'ammezzato ove è localizzato il deposito dei costumi.

I percorsi orizzontali si incardinano al piano terreno su una galleria centrale a tutt'altezza e su elementi distributivi che permettono il collegamento con altri ambienti della scuola, riservati alle attrezzature e agli allievi.

Ai piani superiori un sistema di ballatoi e di passerelle aeree crea una rete di percorsi che si affacciano sulla galleria centrale.

Il piano terreno, cui viene attribuita convenzionalmente la quota 0,00, superiore di 2 cm rispetto all'esterno, è caratterizzato dalla presenza di un grande teatro di posa di mq 386 a quadrupla altezza (m 12,36) e da due studi video di 54 mq a doppia altezza (m 5,70) con due cabine di regia sovrapposte, da mq 23 circa e di altezza media pari a m 2,70.



pianta piano primo



pianta piano secondo

Al piano terreno è pure localizzato il deposito degli attrezzi che occupa 107 mq e ha un'altezza pari a 3 m e un piccolo box per informazioni e controllo, oltre ai servizi igienici.

L'attrezzatura è stata ubicata in posizione baricentrica rispetto ai teatri di posa, in grado così da servirli con comodità.

Le finiture dei vari locali sono semplici: pavimenti in legno in tavole di rovere chiodato per gli studi di posa, in battuto di cemento rasato con resine epossidiche lucide autolivellanti per la galleria d'ingresso, l'attrezzatura, i percorsi orizzontali e i bagni.

Le pedate delle scale sono in materiale lapideo (pietra serena) a piano di sega.

Le pareti costituite per la maggior parte di pannelli in latero gesso REI 60 e i soffitti sono rivestiti negli studi di posa con pannelli fono assorbenti, mentre quelle della galleria sono rivestite da grandi pannelli con gigantografie di fotogrammi di film, oppure, sono in lastre di cristallo REI 60 serigrafato o sabbiato, leggermente curvate.

Al piano ammezzato, a quota 3,30 m, con altezza di m 2,40, si trovano il deposito costumi di mq 75 ed i 7 camerini da trucco, oltre ai servizi igienici provvisti anche di docce.

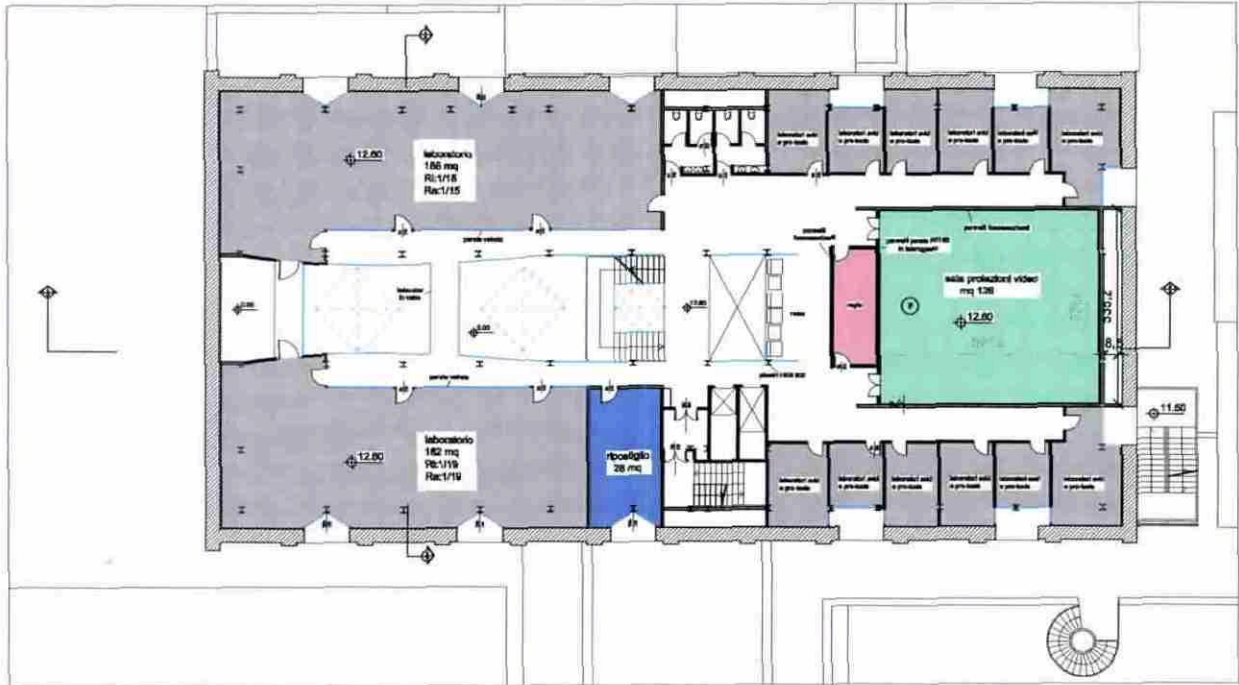
La pavimentazione del deposito e dei camerini è sempre in tavole di legno rovere.

Il primo ed il secondo piano sono analoghi fra di loro: alti 3 m, destinati rispettivamente a laboratori ed uffici, a quota 6 m e 9,30 m. Si aprono su ballatoi che prospettano sulla galleria centrale per una superficie a piano di mq 350. Si tratta di open-spaces delimitati dalle pareti sulla galleria in pannelli di cristallo REI 60 serigrafato.

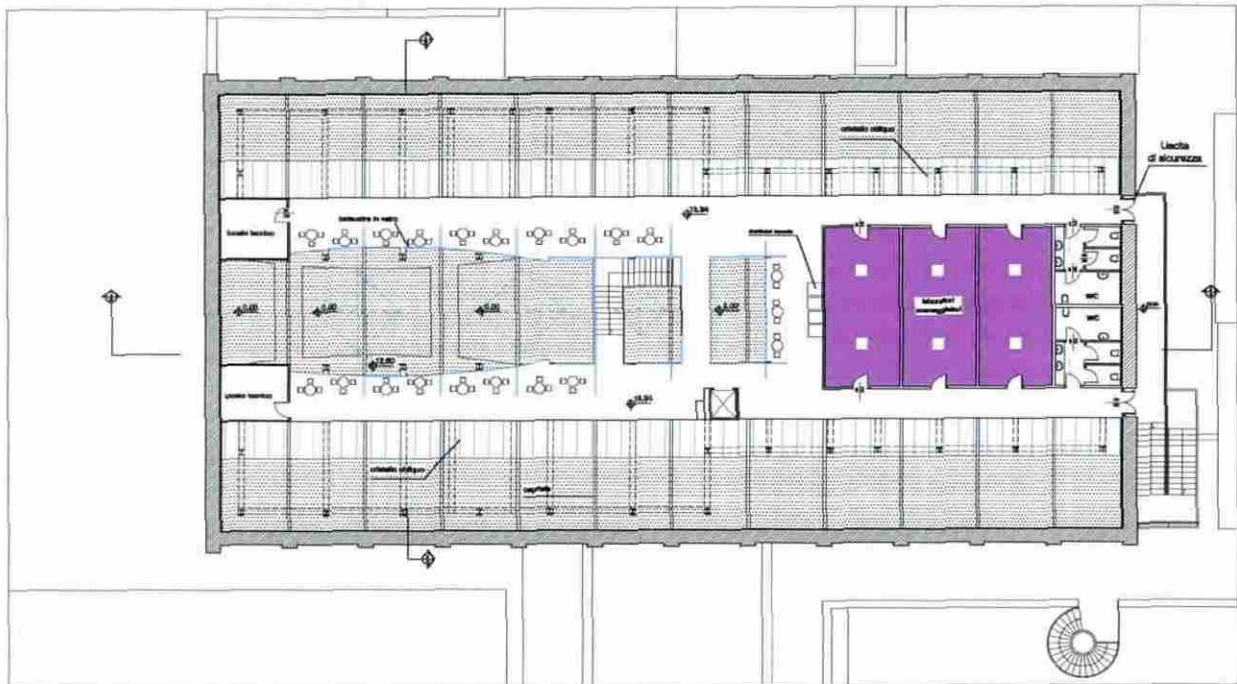
Le altre pareti sono in pannelli di latero gesso REI 60 ed i pavimenti sempre in listoni di legno di rovere.

Il terzo piano, a quota 12,66 m, per la parte che prospetta sulla galleria è analogo ai sottostanti due piani, mentre per la parte che sovrasta il teatro di posa sono previsti 12 laboratori avid e pro tools e ad una saletta di proiezione per 72 posti di mq 126.

Rimangono costanti le caratteristiche di finitura: pavimenti in legno, in generale, e rivestimenti fonoassorbenti per la saletta.



pianta piano terzo



pianta piano quarto

Il piano quarto, ricavato nel sottotetto a quota 15,74 m, appena sopra le catene delle capriate, occupa solo la parte centrale, in modo da sfruttare gli spazi con altezza adeguata. E' destinato al relax, a laboratori per gli sceneggiatori e presenta le stesse finiture dei piani precedenti.

Come si evince dagli elaborati grafici e dalla presente relazione, il nodo spaziale più importante è la galleria che si sviluppa a tutt'altezza su una superficie di mq 235. Il volume è modulato dalle passerelle trasversali e dai ballatoi il cui profilo, alternativamente concavo e convesso, articola gli spazi in modo non statico.

Il largo uso dei pannelli in cristallo rende il volume trasparente e gli spazi più dilatati, evitando l'effetto di ambito costretto che deriverebbe da pareti opache.

La galleria è infine caratterizzata dalla presenza di 3 grandi asole vetrate a tetto dalle quali discendono altrettante piramidi di cristallo che diffondono luce naturale e luce artificiale.

L'effetto è studiato per essere di particolare suggestione.

Tutti gli spazi laboratorio ed uffici, quindi ad eccezione dei teatri di posa e dei servizi, sono aeroilluminati naturalmente tramite vetrate che si aprono su asole create nella muratura esterna.

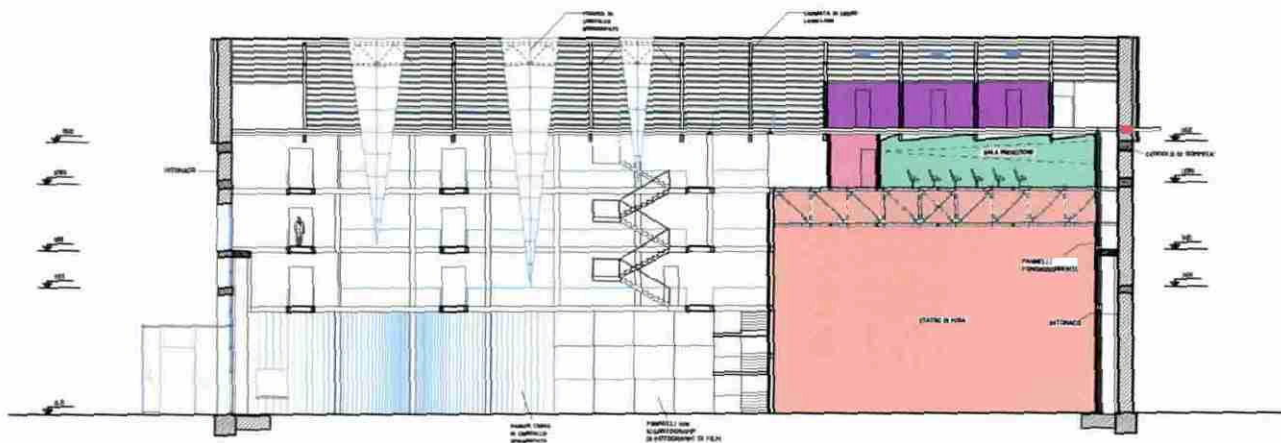
Oltre allo spazio relax del 4° piano, in tutti gli altri è previsto un piccolo spazio di sosta attrezzato con poltroncine e distributori di bevande.

Le facciate esterne rimangono molto rigorose: su di esse verrà aperta una grande vetrata che illumina direttamente la galleria, sul modello di quelle della Scuola, posta sul fronte principale al quale si addossa un'ampia "bussola" di cristallo e acciaio con funzioni di pronao.

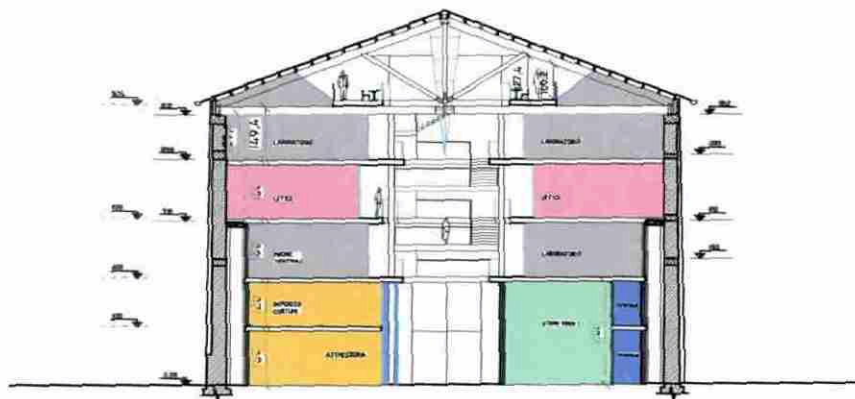
Sui fianchi si aprono asole, interrotte dai cordoli perimetrali, in sfondato delle quali ci sono le finestre dei vari laboratori.

Il trattamento superficiale resta in intonaco tinteggiato.

Rimane invariato anche il manto di copertura.



SEZIONE LONGITUDINALE (AA')



SEZIONE TRASVERSALE (BB')

Le superfici di progetto sono le seguenti:

Piano terra	mq	1.182,36 lordi		
di cui per:				
Studio video	n. 2	mq 54 netti	mq 108 netti	
Teatro di posa 1	n. 1	mq 386 netti	mq 386 netti	
Attrezzzeria	n. 1	mq 107 netti	mq 107 netti	
Regia	n. 1	mq 22,50 netti	mq 22,50 netti	
+ spazi di servizio e connettivo				

Piano ammezzato	mq	406,44 lordi		
di cui per:				
Deposito costumi	n. 1	mq 74 netti	mq 74 netti	
Camerini trucco	n. 7		mq 54 netti	
Regia	n. 1	mq 34 netti	mq 34 netti	
+ servizi e connettivo				

Piano 1°	mq	556,85 lordi		
di cui per:				
Laboratori	n. 2		mq 278 netti	
+ servizi e connettivo				

Piano 2°	mq	604,97 lordi		
di cui per:				
Uffici	n. 2		mq 341 netti	
+ Servizi e connettivo				

Piano 3°	mq	1.054,43 lordi		
di cui per:				
Laboratori	n. 2		mq 350 netti	
Laboratori avid, pro tools	n. 12		mq 169,41 netti	
Saletta proiezione	n. 1	mq 126 netti	mq 126 netti	

Regia n. 1 mq 15,28 netti
 + servizi e connettivo

Piano 4° mq 418,75 lordi

di cui per:

Laboratori n. 3 mq mq 107,89 netti

+ Spazio di relax

+ Servizi e connettivo

Per complessivi mq 4.286,80 lordi

TAB. A
Raffronto Volumi e Superfici

PIANO	STATO DI FATTO		STATO DI PROGETTO		DIFFERENZE +/-	
	VOLUME F.T. MC.	S.U.L. MQ.	VOLUME F.T. MC.	S.U.L. MQ.	VOLUMI F.T. MC.	S.U. L. MQ.
TERRA	24.490,35	1.329,55	24.490,35	1.182,36		
AMMEZZATO				406,44		
PRIMO				556,85		
SECONDO				604,97		
TERZO				1.054,43		
QUARTO				418,75		
TOTALI	24.490,35	1.329,55	24.490,35	4.286,80	-	+ 2.957,25

TAB. B

Parcheggi Minimi

- PRG VIGENTE

La dotazione minima di parcheggi pubblici o vincolati all'uso pubblico >
calcolata ex art. 14, paragrafo 2 e art. 2, paragrafo 2°, 2^ comma di PRG (0,4 mq/mq SUL)
in rapporto all'aumento della SUL di complessivi mq. 2.957,25 (v. TAB. A di
raffronto) risulta pari a :

- $\text{mq. } 2.957,25 \times 0,4 \text{mq/mq.} = \text{mq. } 1.182,90$

La dotazione minima di parcheggi pertinenziali >

con riferimento al P.R.G. vigente e ai sensi della legge 122/89 (1mq/10mc) risulta pari
a $\text{mc } 24.490,35 \times 1 \text{mq}/10 \text{mc} = \text{mq } 2.449$

Le aree destinate a parcheggi pubblici e pertinenziali sono reperite all'interno dell'area
di sedime della scuola

Tempi e costi di realizzazione

Il tempo previsto per il compimento dei lavori di ristrutturazione è stimato in 360 giorni, apparentemente contenuto in relazione al costo.

Le soluzioni progettuali adottate, le scelte dei materiali, il tipo di assemblaggio ipotizzato tendono a ridurre i tempi di costruzione, al fine di dare l'opera finita secondo le richieste della committenza.

Il costo stimato dei lavori è di € 7.321.059,61

Così articolato:

1. Opere edili	€	4.352.923,80
2. Strutture	€	1.585.295,95
3. Impianti tecnologici	€	1.382.839,86

Essendo la superficie utile lorda (SUL) pari a mq. 4.286,80 e la volumetria di complessivi mc. 24.490,35

I costi unitari sono pari a :

- relativamente alla superficie	€	1.707,81 /mq
- relativamente alla cubatura :	€	298.936,50 /mc