



COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL COMPLESSO DENOMINATO "VILLA SALINA-MALPIGHI"

POSTO IN VIA GALLIERA n. 2
STRALCIO n. 2 - CUP G77H21000970004



IL RICHIEDENTE:
Comune di Castel Maggiore

AREA LL.PP. - PATRIMONIO - TRASPORTI - MOBILITA'
La Dirigente: Lucia Campana

PROGETTISTA E D.L.:
Arch. Loreto Colucci

TECNICO COMPETENTE

AUTORIZZAZIONE
prot. 29410 del 10/12/2021
art. 21, comma 4, D. Lgs. 42/2004

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
n. 1/2022 del 11/01/2022
art. 146, D. Lgs. 42/2004

PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO
Stralcio n. 2
art. 23, commi 7 e 8, D. Lgs. 50/2016

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA - SINTESI INTERVENTI STRALCIO 2

TAVOLA	19.3 S2 - REL		SCALA	LUGLIO 2022
DATA AGG.	N.	DESCRIZIONE		

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Loreto Colucci

AREA LL.PP. – PATRIMONIO –

TRASPORTI – MOBILITA'

Geom. Lucia Campana

- RELAZIONE TECNICA: SINTESI DEGLI INTERVENTI, STRALCIO 2

***OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NEL COMPLESSO ARCHITETTONICO DI VILLA
SALINA MALPIGHI, POSTO AL CIVICO 2 DI VIA GALLIERA A CASTEL MAGGIORE: PROGETTO
DEFINITIVO - ESECUTIVO (art. 23, commi 7 e 8, D. Lgs. 50/2016) - STRALCIO n. 2***

Indice

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

3. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO

4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

5. ALLEGATI

Elenco alberature e schede di dettaglio
Relazione di verifiche visive sulle alberature
Relazione di verifiche strumentali sulle alberature
Relazione sul reimpianto delle alberature
Estratti dal rilievo degli impianti fornito dall'Amministrazione
Progetto Esecutivo Lepida: relazione ed elaborati

1. PREMESSA

Nel comune di Castel Maggiore al civico 2 di via Galliera si trova il complesso edilizio denominato "Villa Salina", detta anche "Villa Malpighiana", secondo l'originaria denominazione, o ancora "Villa Salina - Malpighi", come sarebbe più appropriato.

La villa appartenne a Marcello Malpighi, che vi dimorò nella seconda metà del XVII secolo, e poi alla famiglia Salina, cui si devono i lavori che nella prima metà del XIX secolo ne hanno determinato l'attuale conformazione architettonica.

La Villa è attualmente di proprietà della Regione Emilia-Romagna, che la acquisisce in tempi relativamente recenti, dalla Sig.ra Maria Pace Brazzetti, discendente della famiglia Salina.

La Regione Emilia-Romagna, con Convenzione Rep. n. 0391 del 20/12/2019 ha affidato il complesso al comune di Castel Maggiore, che intende mettere in atto una serie di opere afferenti alla categoria della Manutenzione Straordinaria, per risolvere alcune criticità e potervi insediare usi compatibili con la natura dei Beni vincolati.

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il complesso è costituito da un'ampia area di terreno di oltre due ettari, tenuta a verde e con aree fittamente alberate, attraversate da percorsi e vialetti che collegano le varie aree del parco e i tre corpi di fabbrica principali: questi sono costituiti dal corpo centrale della villa, collegato a due corpi laterali mediante due quinte murarie scandite da un'alternanza di aperture rette ed a sesto ribassato, intervallate da paraste, rimarcate da pinnacoli di coronamento.

Il corpo centrale della villa è di pianta rettangolare e si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre ad un interrato, ed è scandito da paraste in finto bugnato sugli angoli.

I corpi laterali simmetrici sono di pianta rettangolare, ma articolata nelle testate, e si sviluppano su due piani fuori terra, scanditi da paraste, alternativamente lisce ed in finto bugnato.

Il corpo centrale, sul fronte principale ha il piano terra in finto bugnato: questo è sottolineato al culmine da una trabeazione a rilievo, che prosegue nelle quinte di collegamento, ed infine anche nelle ali laterali del complesso, costituendo un vero e proprio elemento architettonico unificante.

I livelli superiori del corpo centrale sono invece scanditi da fasce decorative che si attestano a livello del sottodavanzale, mentre il sottotetto è rimarcato da una trabeazione aggettante su mensole in pietra. Le finestre, a meno di quelle poste al piano terra, sono incorniciate da fasce modanate.

Questi dispositivi architettonici si interrompono sugli angoli del fronte principale: i fronti sui lati corti e sul retro dell'immobile,

sono in semplice intonaco e le finestre prive di cornice.

I corpi laterali, un tempo destinati ad annessi (casa colonica e stalla il corpo posto sul lato meridionale del parco, ex scuderia, rimessa e cappella gentilizia quello sul lato settentrionale) sono decisamente più semplici, contraendo la parte di pregio sotto il profilo architettonico esclusivamente sulle testate degli immobili, ben visibili dall'ingresso del parco.

Entrando nel parco le due testate risultano delineate dal disegno delle paraste angolari a sostegno dei frontoni triangolari, e sottolineate dai pinnacoli di coronamento. Uno di questi fronti (corpo settentrionale) ospita l'ingresso alla cappella gentilizia, mentre l'altro, con una finta apertura, replica simmetricamente il motivo architettonico.

A questi corpi di fabbrica principali, nel retro del complesso, si aggiungono un annesso, originariamente destinato a serra, caratterizzato da una torretta con finitura in mattone bolognese e un coronamento con merlature ghibelline.

Infine, una piccola ma armoniosa fontana dai caratteri settecenteschi ed una vasca ellittica con bordature dal finto andamento roccioso si trovano nei pressi del confine occidentale del parco, immerse in un'area fittamente alberata: vicina, compare improvvisa e si erge una farnia ultracentenaria di sconvolgente presenza.

Il primo nucleo del complesso edilizio descritto risalirebbe alla seconda metà del XVI sec, secondo notizie non confermate (Beseghi).

Le prime notizie certe ci giungono invece relativamente agli anni 60 del XVII sec, quando la villa era divenuta residenza estiva del celebre studioso Marcello Malpighi.



Figura 1: Villa Salina Malpighi dopo gli interventi di Regione Emilia-Romagna

3. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO

Oggetto della presente relazione, come si è già accennato, è un complesso edilizio, denominato Villa Salina Malpighi, posto nel comune di Castel Maggiore, al civico 2 di via Galliera, ovvero nel contesto della frazione di Corticella.

Il complesso è catastalmente distinto al NCEU del Comune di Castel Maggiore al foglio n. 31, mappali 29 (subalterni 1 e 5), 30 (subalterni 1 e 2), 31, 50 (subalterni 1 e 2), 55 e al NCT al foglio 31, mappale 107.



Figura 2: Estratto di mappa catastale - stralcio

Sotto il profilo urbanistico il complesso è classificato, ai sensi dell'art. 23 del vigente PSC, negli Ambiti Urbani Consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A):

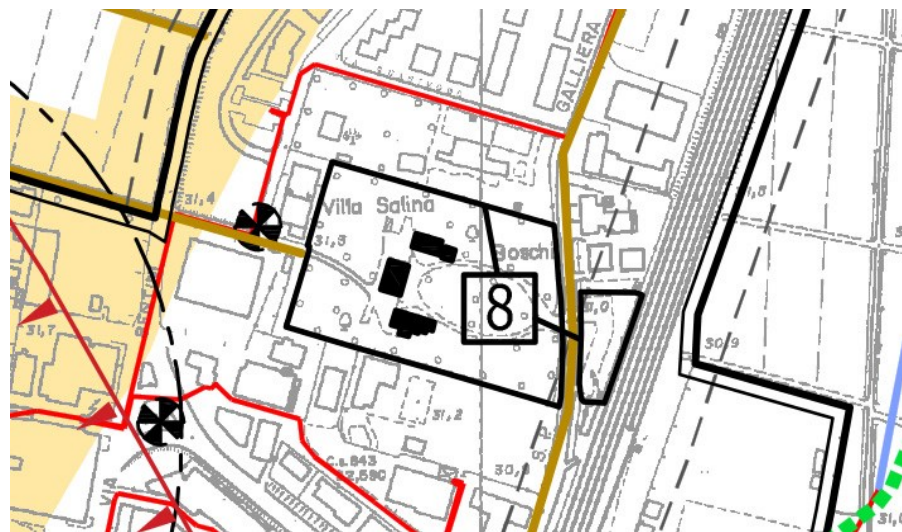


Figura 3: PSC - Carta dei vincoli - stralcio

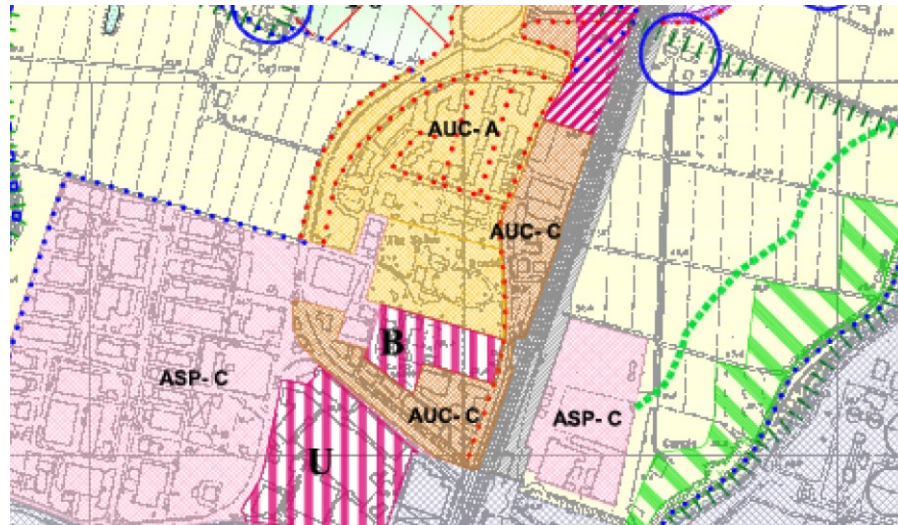


Figura 4: PSC – Assetto del territorio - stralcio

Inoltre, ai sensi dell'art. 35 del vigente RUE, il complesso è classificato negli Ambiti Periurbani della conurbazione bolognese:

L'area del complesso, ai sensi dell'art. 15 del PSC e 19 del RUE, è anche classificata come Nodo ecologico semplice locale (da creare):

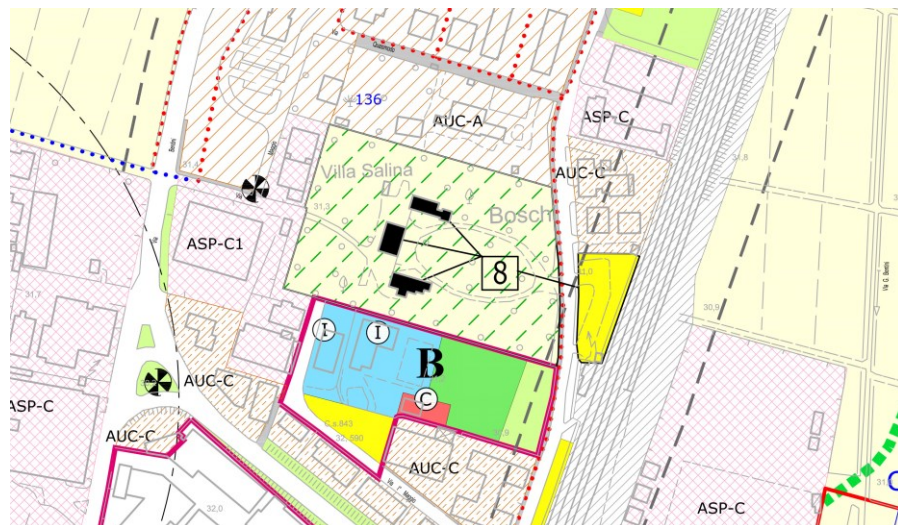
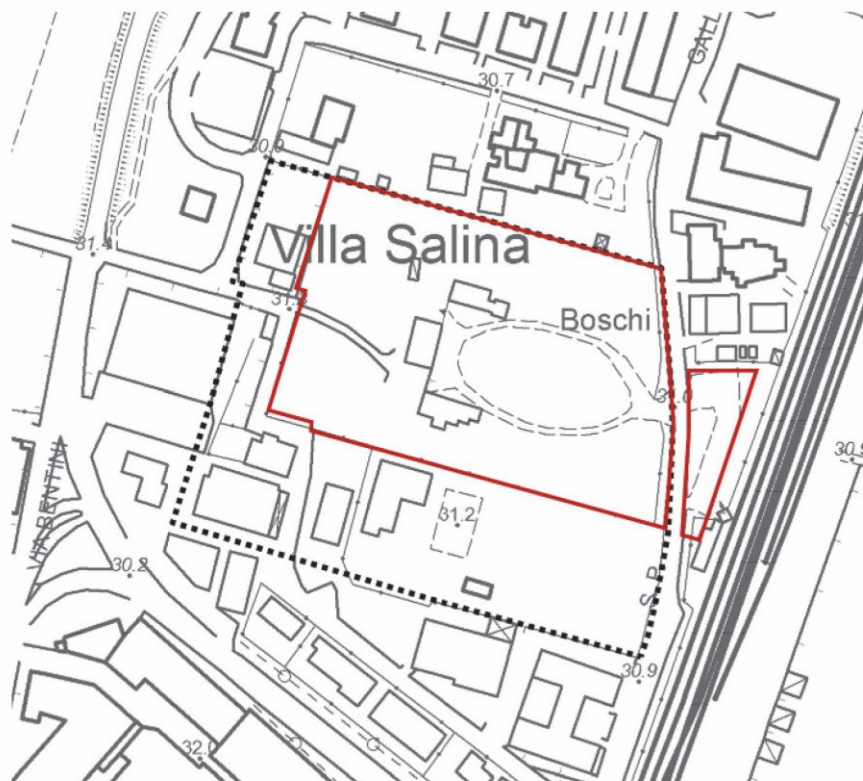


Figura 5: RUE – Disciplina del territorio urbano - stralcio

Il complesso è sottoposto a due decreti di tutela (il Decreto 7 gennaio 1959 e il decreto 31 maggio 2007) e quindi classificato dal vigente RUE, ai sensi dell'art. 20, come "Elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale" di cui alla lettera d) e contraddistinto dal numero identificativo progressivo 8

Di seguito si riporta uno stralcio della specifica scheda della Villa tratta dalla documentazione inerente le procedure di Adeguamento del PTPR al codice dei beni culturali: esso riassume graficamente il tracciato dei due vincoli di tutela della Villa, ovvero quello relativo al bene paesaggistico e quello relativo al bene culturale



- Dichiarazione di Notevole interesse pubblico del terreno alberato facente parte del parco della Villa Salina sito nel Comune di Castelmaggiore (Bologna) **[Terreno del parco della Villa Salina] (bene paesaggistico)**
n. 6 Decreti Ministeriali del 07 gennaio 1959
- Dichiarazione di interesse storico-artistico di Villa Salina Malpighi ai sensi dell'art. 10, comma 1, art. 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 **[Villa Salina Malpighi] (bene culturale)**
Decreto Ministeriale del 31 maggio 2007

Figura 6: PTPR – Scheda adeguamento Codice – Sovrapposizione vincoli - stralcio

4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Villa Salina Malpighi, come si è già detto, si estende su un'ampia area di terreno fittamente alberata, sulla quale sono presenti tre corpi di fabbrica principali e alcuni annessi.

Il complesso monumentale è costituito dal corpo centrale della villa, collegato a due corpi laterali mediante due quinte murarie scandite da un'alternanza di aperture rette ed a sesto ribassato, che consentono la scenografica visione del parco retrostante: qui si trovano anche un particolare edificio, un tempo adibito a serra, ove è attualmente collocata la centrale termica; una fontana dai caratteri settecenteschi e una vasca ellittica, entrambe

attualmente non in funzione.

Durante il periodo primaverile ed estivo, ovvero quando sono più facilmente fruibili gli spazi esterni della Villa, il Comune di Castel Maggiore li utilizza come sede di eventi culturali, in accordo con la Regione Emilia-Romagna: "Borghi e Frazioni in musica", "CondiMenti", "Tra un atto e l'altro" sono alcune delle manifestazioni musicali, letterarie e teatrali che fanno tappa anche a Villa Salina o vi trovano la sede più rappresentativa sotto il profilo scenografico.

La Convenzione Rep. n. 0391 del 20/12/2019, con la quale la regione Emilia-Romagna ha affidato il complesso al comune di Castel Maggiore, mette quest'ultimo nella condizione di poter programmare una serie di interventi, che, distribuiti su più stralci successivi, consentiranno di utilizzare la Villa nel rispetto delle vigenti normative.

La Villa presenta alcune criticità che sono state descritte in alcune Relazioni sulla situazione degli immobili e del parco, commissionate dal Comune di Castel Maggiore tra gli anni 2016-2021: rispettivamente Ing. Claudio Pancaldi nel 2016, dall'Ing. Coalberto Testa nel 2020 e dall'Ing. Franco Taddia nel 2021, nonché da Agri 2000 e Avola Soc. coop nel 2020

Le criticità evidenziate in tali documenti necessitano di un trattamento differenziato, ovvero come si è detto per successivi stralci funzionali: possono essere più facilmente risolte alcune criticità già chiaramente delineate, mentre per altre si deve prevedere un approfondimento di indagine, come riportato in alcune delle relazioni citate (Claudio Pancaldi, Coalberto Testa, Franco Taddia) per stabilire la metodologia di intervento più adeguata. La soluzione delle criticità è necessaria al fine di poter utilizzare la Villa stessa senza dover approntare particolari limitazioni alla fruizione degli spazi.

Le criticità evidenziate sono tanto a carico del parco che degli immobili.

Il progetto di cui tale relazione è parte integrante propone la realizzazione del secondo stralcio di interventi, ricompresi in un più ampio programma da attuarsi sul corpo centrale, sul corpo settentrionale e sull'annesso ex-serra, oltre che sugli spazi esterni del parco.

Il corpo centrale dovrebbe ospitare prevalentemente eventi culturali, integrando le possibilità delle manifestazioni che trovano sede nel parco o inserendone di nuove.

Il corpo settentrionale dovrebbe ospitare attività di taglio culturale-didattico: il Comune sta infatti stringendo accordi con accademia di Belle Arti di Bologna, che sarebbe seriamente interessata a spostare presso la Villa le attività di uno specifico corso. Per quanto ci è stato comunicato i dati storici ci dicono che si tratta di numeri piuttosto ridotti come studenti iscritti, analoghi a quelli di una normale classe di studenti di Scuola Superiore, ovvero numeri compatibili con quelli che le caratteristiche dell'immobile consentono di ospitare.

L'annesso centrale termica è attualmente al vaglio di altro tecnico per quanto concerne gli aspetti della sicurezza antincendio, ma vi si prevedono alcuni interventi comunque da realizzare, ascrivibili alla manutenzione ordinaria.

Restano fuori dagli interventi proposti il corpo meridionale del complesso e i rimanenti annessi.

SECONDO STRALCIO

Gli interventi afferenti al secondo stralcio riguardano alcune opere interne localizzate al piano secondo del corpo centrale, oltre ad interventi di natura impiantistica riguardanti la distribuzione interna della rete dati in fibra ottica che Lepida S.c.p.A. consegnerà a valle del pozzetto già oggetto di autorizzazione (cfr. Autorizzazione art.21, comma 4, D. Lgs 42/2004, n. prot. 29410 del 10/12/2021 e Aut. Paes. Art. 146 D. Lgs. 42/2004, n. 1/2022 del 11/01/2022) e la creazione di un'area di connettività wi-fi nella porzione di parco di fronte alla villa; inoltre afferiscono a questo secondo stralcio alcune opere di manutenzione impiantistica da attuarsi nello specifico ai quadri elettrici a servizio della centrale termica, attualmente posti entro i locali dell'annesso ex-serra.

Il Parco

Il parco della Villa è attualmente l'area più utilizzata del complesso poiché, come si è detto, le attività che vi si svolgono necessitano di una collocazione in esterni.

Il presente stralcio prevede la distribuzione della connettività internet nell'area antistante il corpo centrale, che sarà operativa a seguito della realizzazione da parte di Lepida del punto di consegna a valle del pozzetto oggetto dell'allegato Progetto Esecutivo redatto dall'Ente fornitore del servizio.

Punto di consegna della rete in fibra: la consegna della rete fibra da parte di Lepida potrà essere perfezionata una volta realizzati lo scavo e i pozzetti già autorizzati. La consegna nell'immobile del servizio da parte di Lepida avverrà mediante la posa dei cavi fibra direttamente nei cavidotti attualmente dedicati alla linea telefonica.

Il cavidotto verrà intercettato, secondo le rilevazioni effettuate, direttamente dalla linea scavo di Lepida, all'altezza del pozzetto previsto in adiacenza al fianco meridionale del corpo centrale della villa.

L'intercettazione del cavidotto della linea di distribuzione dell'attuale linea telefonica consentirà di procedere alla realizzazione del punto di consegna senza la formazione di scavi o altre opere che sarebbero da porre al vaglio della competente Soprintendenza.

Per quanto riguarda gli immobili le criticità sono di natura differente nei diversi corpi di fabbrica.

Corpo Centrale

Il Corpo Centrale è attualmente utilizzato con le limitazioni suggerite nelle richiamate relazioni tecniche.

Le opere ricomprese nel primo stralcio di interventi (rif. D.G.C. n. 67/2022 del 17/06/2022) risolvono le criticità afferenti al piano terra dell'immobile.

In accordo con i contenuti del Piano di Gestione il Comune di Castel Maggiore intende procedere con l'utilizzo dell'immobile per eventi e finalità di natura culturale, in accordo con quanto già avviene nell'ambito del parco.

Il secondo stralcio dei lavori, oggetto della presente relazione, riguarda quelle opere che consentano il superamento delle criticità espresse nelle sopra citate relazioni, relativamente al piano secondo dell'immobile centrale e alla parte elettrica della centrale termica, al fine di consentire una fruizione degli immobili nel rispetto delle vigenti normative.

Impianto elettrico: prendendo spunto dalla consultazione della relazione dell'Ing. Coalberto Testa si evince la presenza, anche al piano secondo, di alcune criticità già evidenziate per il piano terra.

È necessario adeguare il sottoquadro elettrico posto a servizio del piano secondo: tale dispositivo è montato all'interno dell'ambiente adiacente il vano scale di servizio.

Il dispositivo verrà sostituito senza modificarne la collocazione attuale.

È necessario adeguare il sistema di illuminazione di sicurezza: si procederà alla sostituzione dei dispositivi esistenti, con altri analoghi, più contenuti dal punto di vista dimensionale degli attuali e dotati di pittogrammi per la segnalazione immediata dei percorsi di uscita; inoltre l'attuale impianto di segnalazione risulta carente in alcuni passaggi, quindi si procederà alla installazione di nuovi dispositivi di segnalazione e allarme al fine di consentire una fruizione degli ambienti in piena sicurezza.

Si prevede inoltre il rifacimento dei punti presa e dei punti luce utilizzando le canalizzazioni esistenti e creandone di nuove con minicanali in PVC, al fine di aumentare la dotazione di prese e prese comandate a disposizione negli ambienti del piano terra. Per le indicazioni tecniche dell'intervento si faccia riferimento alla specifica relazione specialistica.

Interventi sugli infissi: i serramenti esterni sono in legno e montano vetri singoli, quindi estremamente frangibili: si propone l'applicazione di pellicole di sicurezza, conformi alla norma EN12600 per vetri a lastra singola da 3 a 6 mm.

Si prevede inoltre l'introduzione di due cancelli metallici di sicurezza da porre in prossimità dei due distinti accessi al piano.

L'utilizzo previsto per il piano secondo comporta la necessità di aumentarne il grado di sicurezza sotto il profilo anti effrazione: la soluzione dei cancelli di sicurezza consente di conseguire tale finalità, pur mantenendo inalterati gli attuali infissi interni.

Altre opere: per quanto riguarda il piano secondo, considerando l'assenza di parti decorate, si ritiene opportuno procedere alla tinteggiatura dei locali. L'applicazione di un ciclo di pitture ai silicati garantirà l'assenza di effetti coprenti delle superfici intonacate, nonché una sostanziale invarianza riguardo alle caratteristiche di traspirabilità delle pareti e dei soffitti.

Murature e strutture in genere: dalla consultazione delle relazioni cui si è fatto cenno emerge che le indagini finora effettuate sono state di natura visiva: ciò che è stato rilevato riguarda modeste lesioni nelle volte della cantina e al piano secondo, mentre quelle rilevate al piano primo sui muri di spina del vano centrale risultano avere andamento quasi verticale. Sono comunque presenti cavillature diffuse anche in corrispondenza di vari vani porta o finestra.

Le informazioni contenute in tali relazioni non consentono di esprimere un giudizio riguardo al quadro fessurativo presente: innanzitutto, per comprendere se esso sia in atto o frutto di un episodio isolato (sisma 2012) è senz'altro necessario predisporre il posizionamento di alcuni fessurimetri, per il monitoraggio del quadro rilevato al piano primo e in quelle situazioni localizzate, rilevate agli altri livelli. È necessario, poi, procedere alla valutazione della gravità delle lesioni, per comprenderne la gravità da un punto di vista geometrico, ovvero la loro estensione nel corpo murario: per fare questo è necessario ovviamente l'esecuzione di indagini invasive per scoprire la muratura lungo il tracciato manifesto della lesione. Questo approfondimento di indagine potrà consentire la valutazione della reale necessità di intervento e di quale natura questo debba essere.

È probabile presupporre, sulla base delle evidenze derivate dalle esperienze pregresse, che, se gli approfondimenti di indagine confermassero ciò che si rileva visivamente, l'intervento più efficace, ma anche meno invasivo sotto il profilo strutturale, sia la cucitura armata. Ma, ripeto, questo potrà essere stabilito solo a seguito degli approfondimenti di indagine descritti.

Gli orizzontamenti non mostrano particolari criticità, presentano una certa planarità e non si riscontrano evidenti segni anche nelle pavimentazioni.

Tutto ciò detto riguarda ovviamente la mera manutenzione ordinaria dell'integrità dei singoli elementi, al fine di conservare la funzionalità locale degli elementi strutturali.

Per quanto invece concerne la valutazione dell'immobile sotto il profilo della sicurezza sismica, si rimanda alle considerazioni effettuate dall'Ing. Franco Taddia nella relazione richiamata, riguardo la necessità di procedere, sulla base di un più completo quadro conoscitivo (caratteristiche di resistenza dei materiali, informazioni relative alla geometria, armature, caratteristiche dei materiali relativi alle opere in c.a, informazioni sul terreno di fondazione, in quanto elemento fondamentale per determinare la sollecitazione sismica del sito), all'analisi della risposta sismica dell'immobile, attraverso

l'analisi numerica di un modello dell'intero fabbricato: questo consente di valutare il comportamento globale dell'edificio e dei meccanismi locali di elementi particolari.

Annesso ex-serra

Il Corpo di fabbrica attualmente ospita i dispositivi della centrale termica: il ripristino della funzionalità dell'impianto di riscaldamento ha comportato la realizzazione di alcune opere preliminari già nel primo stralcio dei lavori, ovvero la posa delle nuove dorsali di mandata e ritorno.

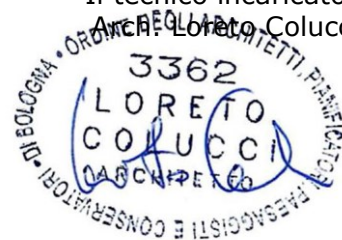
Il secondo stralcio dei lavori, oggetto della presente relazione, riguarda quelle opere che consentano il superamento delle criticità inerenti il quadro elettrico di zona della centrale.

Impianto di riscaldamento: è necessario adeguare il sottoquadro elettrico posto a servizio della centrale termica: tale dispositivo è montato all'interno dell'ambiente e verrà sostituito senza modificarne la collocazione attuale.

È necessario adeguare il sistema di illuminazione dell'ambiente, nonché quello dell'illuminazione di sicurezza. Per le indicazioni tecniche dell'intervento si faccia riferimento alla specifica relazione specialistica.

Budrio, 29 luglio 2022

Il tecnico incaricato
Arch. Loreto Colucci



5. ALLEGATI

Elenco alberature e schede di dettaglio

Relazione di verifiche visive sulle alberature

Relazione di verifiche strumentali sulle alberature

Relazione sul reimpianto delle alberature

Estratti dal rilievo degli impianti fornito dall'Amministrazione

Progetto Esecutivo Lepida: relazione ed elaborati