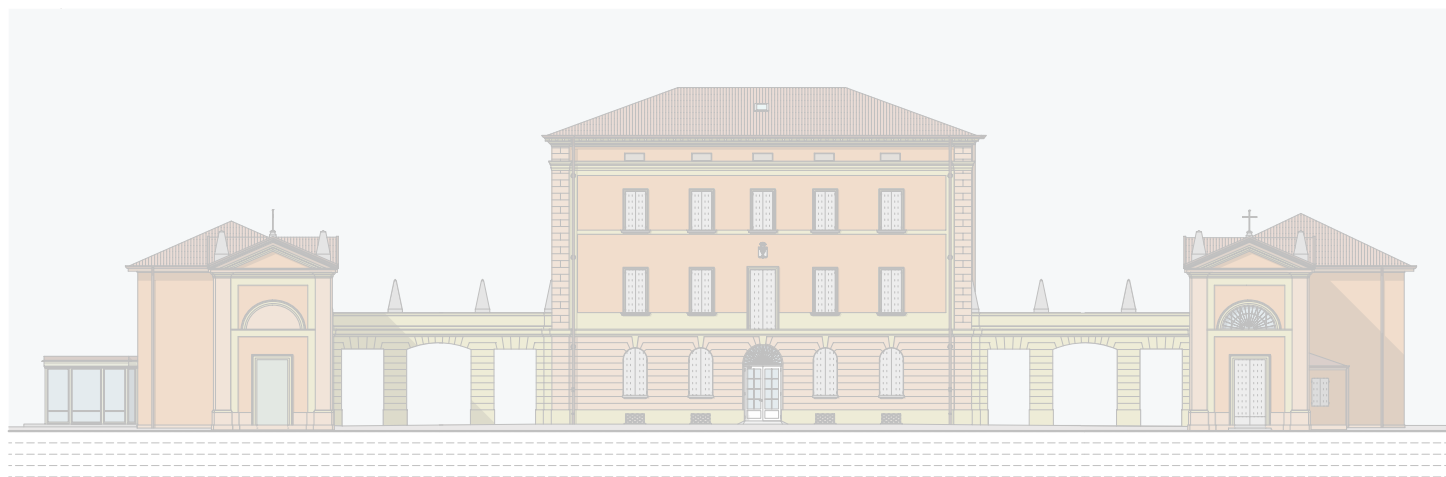




COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL COMPESSO DENOMINATO "VILLA SALINA-MALPIGHI" POSTO IN VIA GALLIERA n. 2 STRALCIO n. 3 - 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
prot. 27072 del 20/10/2022 (variante)
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. 3
art. 23, commi 7 e 8, D. Lgs. 50/2016

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA

- Relazione rif. Prot. 29410/2021
- Relazione rif. Prot. 27072/2022

TAVOLA	19 S3 - REL		SCALA	NOVEMBRE 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

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. 3¹

¹ Il presente elaborato comprende gli interventi già oggetto di Richiesta di Autorizzazione art. 21 e di Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica nel loro complesso: lo Stralcio n. 3 riguarda esclusivamente una parte di tali interventi (cfr. elaborato 19.3 S3 - REL: Relazione tecnica - Sintesi interventi stralcio 3).

Indice

Relazione Rif. Prot. 29410/2021

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 (Rif.

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):

[...]

a) *Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)*

Comprendono innanzitutto gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico di vicinato, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc..

Comprendono inoltre aree limitrofe che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalità urbanistica propri dei comparti attuati con strumenti attuativi preventivi, presentano comunque un buon livello di funzionalità complessiva (urbanizzazione di base, accessibilità ai servizi scolastici e commerciali, ecc.).

[...]

6. Le politiche e gli obiettivi da perseguire, oltre agli obiettivi di carattere generale sopradescritti, sono rappresentati dalle seguenti azioni specificate ambito per ambito:

a) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)

b) Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

Le politiche da sviluppare per tali ambiti consolidati, proprio per le caratteristiche di qualità ed equilibrio degli assetti urbanistico-edilizi e infrastrutturali che li contraddistinguono, saranno in generale rivolte al sostanziale mantenimento degli assetti esistenti.

Tale conferma, d'altra parte, risulta obbligata per le aree con convenzione in corso di validità.

Per questi ambiti, sono generalmente le componenti del sistema infrastrutturale che richiedono particolari interventi di adeguamento o integrazione, quali:

- le reti fognarie, che nei settori di urbanizzazione anche recente sono generalmente di tipo misto, e vanno quindi rese di tipo duale;
- talune carenze nella rete dei percorsi pedonali e ciclabili, in particolare per quanto riguarda la connessione con la rete dei percorsi di più ampio respiro.

Al superamento di queste carenze dovrà essere orientata l'attività di ulteriore qualificazione infrastrutturale di questi ambiti.

Ad essa, da definirsi con appositi programmi d'intervento pubblici o in accordi con i privati.

Il RUE definisce e specifica le modalità ed i tipi di intervento coerenti con gli obiettivi dichiarati.

Per quanto riguarda l'Ambito AUC-A corrispondente all'ex comparto 4 di PRG, situato al Trebbo di Reno, i residui edificatori di tipo commerciale/terziario facenti riferimento alle convenzioni a suo tempo stipulate, potranno essere perequati, anche con altra funzione ragguagliata, attraverso apposito Accordo Art. 18 e delocalizzati in Ambiti per nuovi insediamenti; l'attuazione avviene tramite inserimento in POC.
[...]

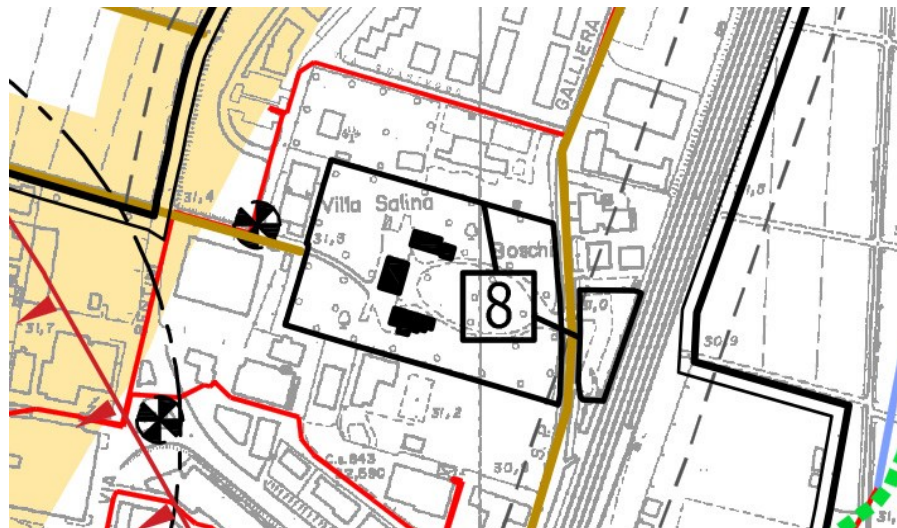


Figura 3: PSC - Carta dei vincoli - stralcio

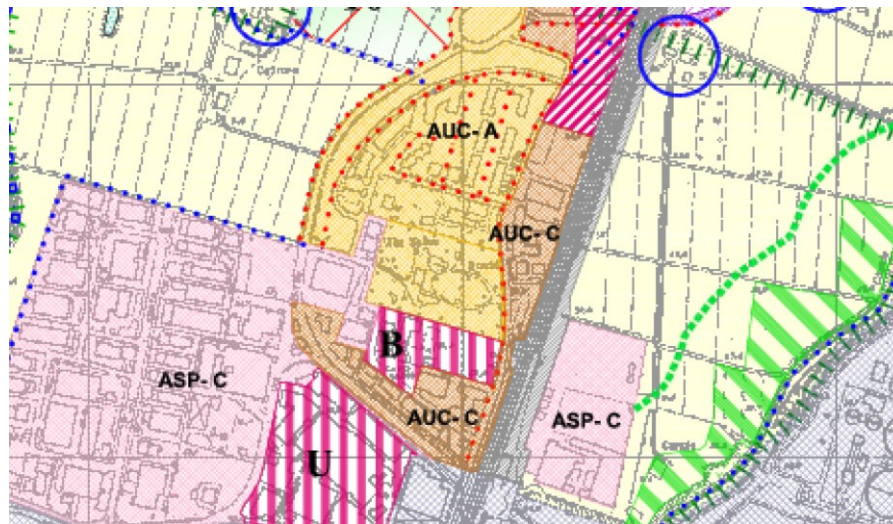


Figura 4: PSC – Assetto del territorio - stralcio

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

[...]

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Il territorio del Comune di Castel Maggiore è quasi totalmente ricompreso all'interno dell'Ambito periurbano della conurbazione bolognese. Il PSC del Comune di Castel Maggiore assume e definisce quanto riportato nella cartografia e nella normativa del PTCP.

2. Il disegno di tale ambito è costruito sulla base dei confini del territorio rurale con aree urbane o importanti tagli infrastrutturali; il carattere periurbano è riconosciuto da precisi rapporti spaziali di contiguità, inclusione o complementarietà con l'urbanizzato o le sue espansioni pianificate.

3. In questo Ambito sono ammessi e vanno incentivati, anche mediante azioni specifiche comunali, tutti gli interventi di valorizzazione economica e di tipo fruitivo, previsti all' Art. 31 del PSC per la porzione di Ambito interessata dal "Sistema rurale di valorizzazione fruitiva" individuato dal PSC medesimo.

paragrafo 2): Modalità di attuazione

1. Nel territorio rurale periurbano, in relazione alla contiguità con aree urbane e all'esigenza di contenimento della pressione all'insediamento di funzioni diverse, il RUE esclude la possibilità di realizzazione di nuovi centri aziendali agricoli nonché la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi in unità fondiari agricole che ne siano sprovviste.

2. In particolare nell'Ambito agricolo periurbano per gli edifici di interesse storico-architettonico vanno favoriti interventi di recupero e riuso per attività e servizi di richiamo territoriale da correlare alla fruizione del territorio rurale, nonché il rispetto degli obiettivi e indirizzi di riferimento delle sub-Unità di paesaggio n. 1, n. 3, n. 5 e cioè:

- Salvaguardare il paesaggio attraverso il rafforzamento della rete ecologica

- Incentivazione per l'insediamento di attività di ricezione e ristorazione da attivare mediante il recupero dei contenitori non più utilizzati a fini agricoli e salvaguardia di quelle già presenti.

- Individuazione di percorsi volti ad una fruizione di interesse naturalistico, usufruendo e valorizzando, ove possibile, la viabilità storica minore.

- Incentivazione per favorire il carattere di multifunzionalità delle aziende

agricole in rapporto alle esigenze fruttive di cui sopra.

- Limitare al minimo indispensabile le nuove edificazioni aziendali in particolare le nuove residenze, puntando prioritariamente al recupero dell'esistente; prevedere le nuove edificazioni accorpate ai centri aziendali esistenti; subordinare le nuove costruzioni ad interventi connessi alla difficoltà di scolo di questi territori.

- Potenziare la connessione tra i principali centri attraverso l'individuazione di percorsi di mobilità alternativa (pedonale/ciclabile usufruendo e valorizzando ove possibile della viabilità storica minore) inseriti in contesti di aree verdi di uso pubblico o di uso produttivo agricolo.

[...]

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):

- PSC:

[...]

paragrafo 1): Definizione del Sistema

1. Il Sistema delle reti ecologiche, fa parte del più ampio "Sistema delle risorse naturali e paesaggistiche" di cui all'articolo precedente, e viene definito dal PTCP e dalla letteratura in materia, come "un sistema polivalente di nodi - rappresentati da elementi ecosistemici dotati di dimensione e struttura ecologica tali da svolgere il ruolo di "serbatoi di biodiversità" e di produzione di risorse eco-compatibili - e corridoi - rappresentati da elementi ecosistemici in genere lineari di collegamento tra i nodi, che svolgono funzioni di rifugio, sostentamento, via di transito ed elementi captatori di nuove specie - che, innervando il territorio, favorisce la tutela, la conservazione e favorisce l'incremento della biodiversità florofaunistica.

[...]

3. Le individuazioni riconducibili alla rete di livello provinciale e locale fanno riferimento alla presenza di aree umide di vario tipo, boschi e boschetti, praterie, siepi, filari, corsi d'acqua, nonché a nuove linee di collegamento fra questi elementi che devono essere opportunamente individuate, e che devono realizzarsi anche in connessione con i principali interventi infrastrutturali previsti.

[...]

Nello specifico:

a) Nodi ecologici semplici locali e complessi provinciali (artt. 3.5 e 3.6 PTCP)

- I nodi ecologici semplici locali sono costituiti da unità Ambiti naturali e semi-naturali che, seppur di valenza ecologica riconosciuta, si caratterizzano per minor complessità, ridotte dimensioni e maggiore isolamento rispetto ai nodi ecologici complessi.

I nodi semplici sono costituiti esclusivamente dal biotopo, non comprendendo aree a diversa destinazione;

[...]

- RUE:

[...]

1. Il Sistema è costituito dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di Castel Maggiore:

a) Nodi ecologici semplici locali e complessi provinciali

b) Corridoi ecologici locali e provinciali

c) Zona di rispetto del Nodo Ecologico provinciale

- d) Zona di rispetto del Nodo Ecologico semplice
- e) Corridoio Ecologico Provinciale
- f) Corridoio Ecologico Locale
- g) Maceri di importanza ecologica
- h) Giardini di importanza ecologica

2. Il PSC all'Art. 15 ha definito le caratteristiche del Sistema delle reti ecologiche specificandolo elemento per elemento. Il PSC demanda la realizzazione delle reti ecologiche in parte al POC, dettando indirizzi Ambito per Ambito (vedi Art. 25 del PSC) ed in parte al presente RUE, prescrivendo specifici contributi attuativi in sede di recupero del patrimonio edilizio ex rurale di cui all'art. 20, Paragrafo secondo successivo.

3. Il RUE per ognuno degli elementi sopraindicati, acquisisce le modalità di attuazione descritte nelle "Linee guida per la progettazione e realizzazione delle reti ecologiche", Allegato 1 alla relazione del PTCP. Sulla base di tali linee guida, vengono identificate tre modalità di intervento:

- elemento esistente da conservare
- elemento esistente da migliorare
- creazione di nuovo elemento

Gli elementi sopraelencati, così classificati, sono riportati graficamente nelle tavole del RUE e prende origine dagli elaborati del PSC.

[...]

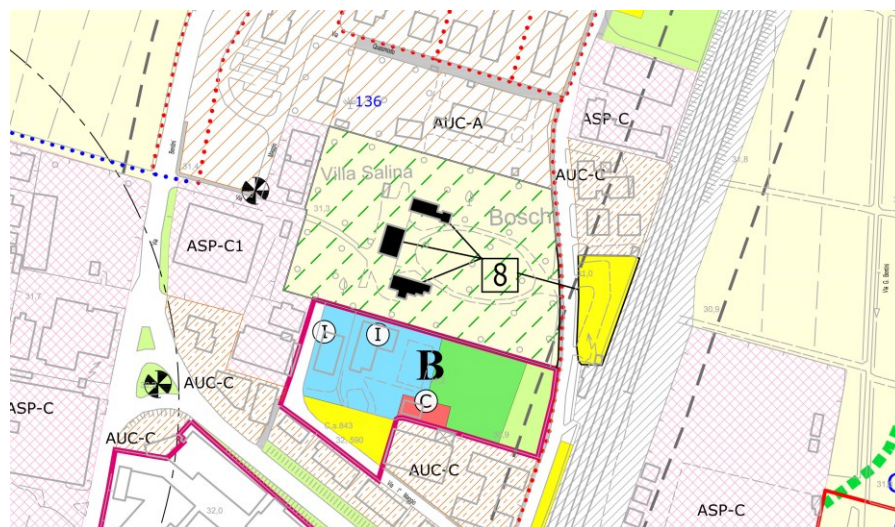


Figura 5: RUE – Disciplina del territorio urbano - stralcio

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

d) Elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale

d1) Edifici con vincolo D.Lgs. 42/2004: su tali edifici vanno attivate le politiche di conservazione e valorizzazione definite dalla normativa vigente. Gli edifici sono rappresentati nelle tavole del RUE con colore

pieno nero e numero identificativo.

Essi sono:

- Chiesa Parrocchiale S. Bartolomeo – Bondanello (Decreto del 21/02/1980)
- Villa Ceneri o Zambonelli o Rossi (Decreto del 03/11/1997)
- Villa Isabella (Decreto del 16/12/1998)
- Municipio (Decreto n. 1164 del 31.05.2007)
- Podere S. Biagio (Decreto del 08/08/2005)
- Chiesa Sant'Apollinare di Ronco (Decreto del 05/09/2008)
- Villa Salina Palazzo o Villa - Primo Maggio (Decreto del 31/05/2007)
- Contea Malossi (Decreto del 28/01/2009)
- Chiesa di San Giovanni Battista e pertinenze (Decreto del 29/06/2009)
- Palazzo Pizzardi o Hercolani Palazzo o Villa con annessa Chiesa di San Gaetano e parco (Decreto del 26/10/2010)
- Chiesa di San Biagio di Saliceto e campanile (Decreto del 02/08/2010)
- Casa-torre Colombari e pertinenze (Decreto del 30/12/2013)

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del D.Lgs. 42/2004.

d2)) Edifici, complessi edilizi, manufatti di pregio storico culturale e testimoniale: su tali edifici e manufatti vanno attivate forme di tutela, conservazione e valorizzazione ambientale sia in riferimento all'edificio che alle sue relazioni con il territorio; gli edifici sono rappresentati nelle tavole del RUE con colore pieno rosso.

Essi sono:

- Chiesa Fornace
- Palazzo Pizzardi o Hercolani ed Edificio Produttivo
- Villa Salina Edifici rurali - Primo Maggio
- Villa Gelmi
- Villa Tosca-Angelelli
- Chiusa di Castagnolino
- Sostegno della Chiesetta

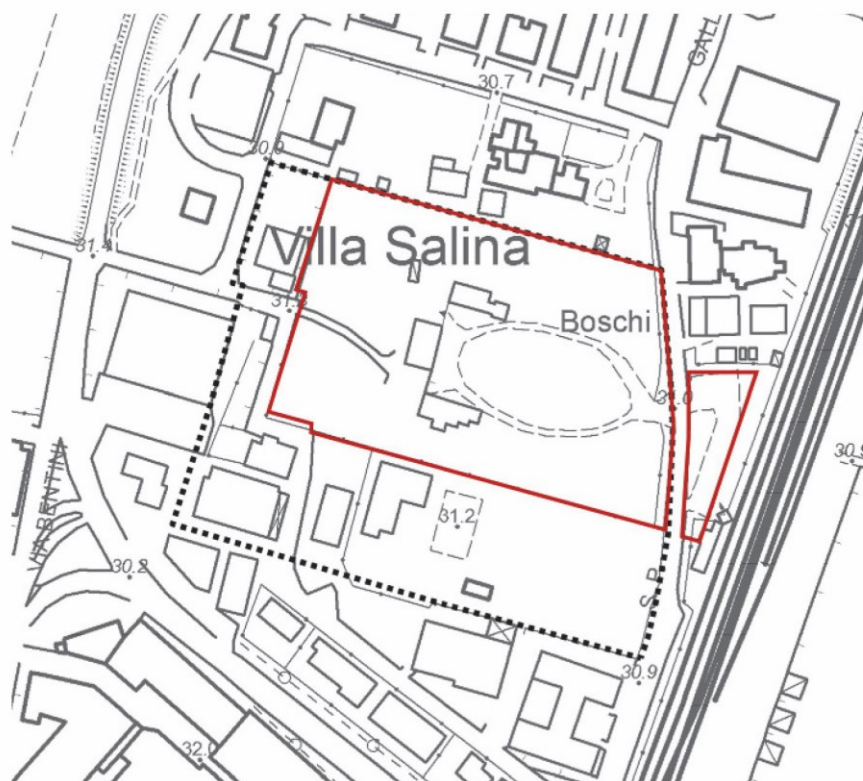
Sono inoltre tutelati per la loro valenza architettonica-testimoniale i seguenti edifici contrassegnati nelle tavole del RUE con colore rosso pieno :

- Torre San Pierino
- Villa Zarri e fabbricato di servizio
- Villa Poggi (Via Gramsci)

Per tali edifici le modalità di intervento sono il Risanamento conservativo tipo B (RC-B) come definito in "APPENDICE 1.1 e 1.2"

[...]

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 Castelmaggiore 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 di interventi esclusivamente sul corpo centrale, sul corpo settentrionale e sull'annesso ex-serra.

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.

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. È strettamente necessario quindi risolvere alcune criticità, prevalentemente quelle relative alle alberature, al fine di tutelare la pubblica incolumità, ma anche evitare danni nel parco o agli altri Beni in esso presenti. Inoltre è necessario provvedere alla manutenzione della rete di illuminazione esterna, che, si precisa, è stata realizzata da regione Emilia-Romagna negli anni '70.

Infine Lepida ha emesso il progetto esecutivo per il collegamento dell'immobile con la rete in fibra: le opere (scavi e pozzetti) necessarie al posizionamento delle tubazioni devono conseguire ancora le autorizzazioni per gli interventi su beni oggetto di tutela, quindi sono stati inseriti nel presente progetto.

Si precisa che gli interventi afferenti a Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica sono oggetto di un distinto procedimento: relazione ed elaborati sono condivisi, poiché necessariamente l'intervento di cui si tratta è unitario e questa impostazione consente una lettura complessiva dello stato dei luoghi e delle proposte di intervento; inoltre alcune proposte investono contemporaneamente aspetti inerenti entrambi i Decreti che tutelano i Beni oggetto di Richiesta.

Alberature: per quanto riguarda il parco le criticità si evidenziano soprattutto nello stato di conservazione di alcune alberature: parte di queste risultano già morte, altre, fortemente degradate. Nel parco difatti sono presenti poco meno di trecento alberi classificati, e in alcuni punti la densità della vegetazione è tale da determinare il deperimento di alcune essenze soccombenti ad altre limitrofe, dominanti sotto il profilo della contesa del territorio.

Risulta peraltro piuttosto complicato predisporre un piano di reimpianto delle essenze abbattute o rimosse, vista la delicata situazione del parco: la densità della vegetazione che si riscontra nel parco pone un problema attuativo, poiché le aree di rispetto necessarie per la messa a dimora non sono garantite nella parte retrostante del parco e nelle fasce a lato della cavallerizza. L'area che potrebbe garantire tale rispetto è proprio la vasta area della cavallerizza, ma l'impianto di alberature in questa parte del parco è fortemente sconsigliata, poiché guasterebbe la visione prospettica complessiva. Ne è un esempio, purtroppo negativo anche sotto il profilo delle strutture murarie (cfr. successivo paragrafo: Corpo settentrionale, murature e strutture in genere), l'impianto delle due magnolie, probabilmente negli anni '60 o '70, a giudicare dalla documentazione fotografica d'epoca, che attualmente cresciute in modo considerevole e a ridosso delle due ali laterali, ne occultano parzialmente la visione.

Per evitare di reiterare interventi che vadano ad aggravare l'eccesso di fitomassa in spazi non adeguati, è stata sviluppata una proposta di reimpianto parziale presso la Villa, con la messa a dimora delle restanti alberature presso altri parchi ed

aree verdi del territorio.

Si rimanda comunque alle relazioni specialistiche, che si allegano integralmente alla presente.

Illuminazione esterna: è segnalata la presenza di alcuni steli di sostegno della illuminazione esterna che sono stati temporaneamente rimossi, poiché pericolosamente inclinati, o caduti a terra.

Si propone la manutenzione di tali elementi al fine di ricollocarli nella loro sede; altrimenti, nel caso non fosse possibile una manutenzione efficace degli steli e delle testate, si propone la sostituzione degli steli, ricollocando i nuovi elementi, ovviamente analoghi per forma e dimensione a quelli da sostituire.

Si precisa, a tal proposito, che l'impianto di illuminazione è stato realizzato nel corso della campagna di intervento di regione Emilia-Romagna, risalente al biennio 1974-1976.

Rilevazione e riparazione della dorsale dell'impianto di riscaldamento: vedi paragrafi relativi all'impianto di riscaldamento (Corpo Centrale e Corpo settentrionale).

Collegamento alla rete in fibra (Lepida): il progetto esecutivo di realizzazione dell'infrastruttura civile ed ottica del rilegamento delle utenze corrispondenti alla Scuola Materna "villa Salina", Scuola primaria Carlo Levi e Complesso di "Villa Salina Malpighi" si compone di tre elaborati, che integralmente si allegano alla presente relazione.

Il progetto prevede la formazione di uno scavo tradizionale e la posa di due pozzetti. Il primo, che è il pozzetto di partenza dell'allaccio, nelle immediate vicinanze del muro di confine con la Scuola Materna (da cui proviene la tubazione di allaccio) e il secondo in corrispondenza del punto di consegna della rete: questo è posto sul versante sud del corpo centrale del Complesso, nei pressi della scala di servizio.

Lo scavo proposto da Lepida è di circa 50 ml, per una profondità di scavo di circa 1,20 ml. Si rimanda al Progetto Esecutivo - Relazione Tecnica, Tavola 1 e Tavola 2, che si allegano integralmente alla presente.

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.

Il comune intende intervenire in prima istanza sul piano terra dell'immobile e sul piano secondo dello stesso.

In accordo con i contenuti del Piano di Gestione recentemente trasmesso dal Comune di Castel Maggiore (rif. Vs. prot. 15881 del 05/07/2021), si intende procedere con l'utilizzo dell'immobile per eventi e finalità di natura culturale, in accordo con quanto già avviene nell'ambito del parco.

Quindi, in attesa di precisare funzioni più specifiche, come la

citata collocazione del Fondo Cremonini, che, se realizzabile, potrà avvenire solo al termine del ciclo complessivo degli interventi, si ritiene di poter realizzare quelle opere che superano le criticità espresse nelle sopra citate relazioni, al fine di consentire una fruizione degli immobili nel rispetto delle vigenti normative.

Per quanto riguarda il piano secondo, sempre in accordo con l'utilizzo dell'immobile per finalità culturali, si sta avanzando l'ipotesi di collocarvi un laboratorio artistico di una artista di primaria importanza, da tempo presente e attivo artisticamente nella città di Bologna: è chiaramente questa una soluzione che, non prevedendo l'apertura al pubblico, va gestita in maniera sensibilmente differente, rispetto al resto dell'immobile.

È ancora da precisare la funzione che verrà ospitata al pisano primo, quindi, per il momento, in quegli ambienti si opereranno solo gli interventi di natura generale, necessari alla soluzione delle criticità di natura impiantistica e manutentiva degli elementi costruttivi.

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.

Impianto elettrico: dalla consultazione della relazione dell'Ing. Coalberto Testa si evince la presenza di alcune criticità, che sono pienamente condivise dallo scrivente.

È necessario adeguare i sottoquadri elettrici delle zone interessate dai presenti interventi: tali dispositivi sono montati in un ambiente dell'ex-serra, che risulta essere confinante con i locali della centrale termica, ma non direttamente a contatto con questi.

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.

Impianto di riscaldamento: l'impianto di riscaldamento della Villa viene alimentato dalla centrale termica posta nei locali della ex serra, mediante tre dorsali di carico del fluido riscaldato, una per ciascuno dei tre corpi di fabbrica principali. Dalla consultazione della relazione dell'Ing. Coalberto Testa si evince la presenza di una importante criticità, relativa ad una perdita di carico della dorsale di collegamento tra la centrale termica e l'impianto del corpo centrale, presumibilmente dovuta all'ammaloramento della tubazione. In questo momento, quindi, l'impianto non è in funzione sul corpo centrale e questo, peraltro, non consente la verifica dei terminali presenti nell'immobile.

Lo schema dell'impianto, realizzato sempre nell'ambito degli interventi di Regione Emilia-Romagna negli anni 1974-1976, prevede la presenza di normali termosifoni in ghisa nei servizi igienici e negli ambienti di servizio, e vetilconvettori nelle sale: sarà possibile verificare il corretto funzionamento di questi

ultimi, alcuni dei quali molto vetusti, solo a seguito della riparazione della dorsale, poiché, attualmente, ad impianto non funzionante, tale verifica non è eseguibile.

È necessario, innanzitutto, localizzare il danno a carico della dorsale e verificarne l'entità, per poi procedere alla riparazione, o, se necessario, alla completa sostituzione della dorsale: per fare questo si utilizzeranno sistemi di rilevazione delle perdite e del tracciato non invasivi, che consentiranno di minimizzare l'area di scavo riducendola all'esatta posizione del tracciato. Si precisa che la preliminare rilevazione del tracciato consentirà di effettuare l'eventuale scavo proprio lungo la direttrice già oggetto di scavo negli anni '70, epoca in cui è stata effettuata la posa delle tubazioni, e fino alla medesima profondità già escavata.

Procedendo nel modo descritto, non vi saranno aree di terreno interessate dalle operazioni che non siano state già oggetto di scavo in passato; inoltre è possibile presumere che le tubazioni siano state posate ad una quota non superiore al metro di profondità e che, quindi, le future operazioni di scavo non debbano superare tale quota.

Una volta riattivata la funzionalità della dorsale e quindi del circuito interno all'immobile si potrà procedere alla verifica dei terminali: in caso si renda necessaria la sostituzione di alcuni di questi, l'installazione avverrà nella medesima posizione attualmente occupata, al fine di evitare qualsiasi lavoro a carico delle murature.

Per quanto concerne gli attuali schemi di impianto si rimanda al rilievo fornito dall'Amministrazione Comunale, di cui si riportano in allegato alcuni stralci utili alla comprensione delle descrizioni qui prodotte.

Abbattimento delle barriere architettoniche: è necessaria la realizzazione di una rampa che consenta di superare il dislivello attualmente presente (16 cm) tra il piano di calpestio del piazzale antistante l'accesso principale all'immobile e la quota interna del pavimento.

La rampa deve avere una pendenza inferiore al 8%, come previsto dal D.M. 236/89.

La rampa attualmente presente non rispetta tale limite, eccedendo, peraltro (sebbene di pochissimo), anche i casi ammissibili in deroga di cui al punto 8.1.11 (ultimi due capoversi) del predetto Decreto; inoltre non risulta presente un ripiano orizzontale, da prevedersi nelle rampe e nello spazio antistante le porte, necessario per consentire al disabile su sedia a ruote di effettuare tutte le manovre di ingresso in piena autonomia.

Si propone, quindi, la realizzazione di una nuova rampa metallica (removibile) in sostituzione di quella attuale, che abbia le caratteristiche sopra descritte.

Essa sarà verniciata con colore in accordo con le tinte caratterizzanti i fronti del complesso (cfr. elaborati grafici di progetto e fotoinserti)

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. Gli scuri presentano in alcuni casi un cattivo stato di conservazione: è necessaria la loro manutenzione, soprattutto per quanto concerne la tenuta delle cerniere, per garantire le operazioni di apertura e chiusura in piena sicurezza.

Le aperture non presentano i requisiti di sicurezza contro la caduta nel vuoto, poiché la maggior parte di esse hanno altezza del bancale ad una quota ricompresa tra i 78 cm e gli 86 cm, quindi inferiore a 100 cm: si propone quindi l'inserimento di parapetti che consentano di colmare la misura mancante per il corretto rispetto della norma, realizzati con profilati metallici di colore brunito, che richiamino le caratteristiche materiche e cromatiche di quelli già presenti (cfr. elaborati grafici di progetto e fotoinserti).

Alcune delle aperture presentano tendaggi di cui non è nota la classe di reazione al fuoco ed è pertanto necessaria la loro rimozione in quanto costituiscono, in caso di incendio, un reale e serio pericolo di rapida propagazione delle fiamme.

Interventi al piano secondo: come si è detto si intende insediare il laboratorio di un artista da tempo operante nel territorio bolognese.

È stato richiesto un solo requisito specifico per gli ambienti che egli andrà ad occupare, ovvero la possibilità di interdire l'accesso ai locali in sua assenza.

Le porte interne presenti non consentono di conseguire questo livello di sicurezza.

Si propone l'installazione di due cancelletti di emergenza in corrispondenza dei due varchi in prossimità dei vani scala: quello in prossimità della scala principale andrebbe inserito nello spessore della cornice, tra le due porte in legno presenti, potendo rimanere quindi occultato alla vista; mentre quello in prossimità della scala di servizio andrebbe inserito sul lato esterno, con apertura sulla scala.

Soffitto cassettonato dipinto: dalla lettura delle relazioni sopra richiamate, si evince che sarebbero in atto meccanismi di forte deformazione con lesione delle "tavolette lignee" del soffitto cassettonato e che sarebbe necessario procedere ad una verifica da parte di personale specializzato nel restauro artistico per una migliore valutazione dello stato di degrado, al fine di migliorare la continuità delle condizioni di vincolo delle tavolette alla struttura lignea principale.

Da un'analisi visiva non ravvicinata e dall'esame della documentazione fotografica dei lavori, in realtà, le fasce decorate del soffitto ligneo, sembrerebbero essere non tempre su tavolette lignee, bensì su altro supporto.



Figura 7: Particolare del rinvenimento (L. Cremonini da U. Stampa Regione)



Figura 8: la situazione attuale dello stesso punto di fig. 7

Le deformazioni di cui si parla si osservano esclusivamente lungo i lati corti delle fasce stesse, in prossimità delle interruzioni sulle pareti perimetrali degli ambienti; mentre non si riscontrano affatto deformazioni, e anzi le fasce risultano perfettamente planari, in tutto il loro svolgimento, dove sono perfettamente aderenti alla struttura lignea, che funge da supporto.

Questo fenomeno si ritiene possa addebitarsi alla mancanza di cornici di supporto lungo le pareti.

Il materiale di colore grigio, che si osserva sulle parti perimetrali corte, in adiacenza alle pareti, è chiaramente materiale di reintegro ed è stato inserito probabilmente nel corso degli interventi di Regione Emilia-Romagna degli anni 1974-1976: si voleva forse regolarizzare la forma delle fasce decorate, che, al loro rinvenimento, presentavano numerose lacune, effetto di remoti danneggiamenti; ed occultare in qualche modo le tavole lignee dell'assito.

Questo materiale sembrerebbe, ad un primo esame visivo, cartone o tessuto molto pesante, forse feltro: la probabile differenza di peso tra il supporto della tempera e il reintegro posticcio di certo contribuisce a generare la deformazione sul bordo prima descritta, che invece non si osserva nelle altre aree del soffitto.

Il restauro del soffitto dipinto è difficilmente finanziabile in questa fase, tanto più che, se il parere dello scrivente risultasse corretto, cioè se si trattasse di tela o cartone e non di tavolette, tale supporto decorato, con buona probabilità, non comporterebbe i rischi inizialmente temuti (distacco e caduta, con pericolo per le persone).

Si propone, valutata la natura del materiale di reintegro e la sua coerenza con l'opera, di inserire cornici lignee di sostegno, del medesimo colore dell'intonaco delle pareti, al fine di correggere la mancanza di planarità e limitando, quindi, le sollecitazioni a carico dell'opera e il processo di deformazione che ne consegue.

Si ritiene che questo intervento sia attuabile seppure con particolari tutele, perché le nuove cornici di supporto andrebbero ad agire esclusivamente a contatto con le porzioni posticce di reintegro; inoltre, si ritiene che tale intervento, sebbene di costo molto limitato e quindi facilmente attuabile dal comune, possa essere un'adeguata misura di prima salvaguardia dell'opera, che chiaramente necessiterebbe un ciclo di restauri ben più strutturato.

In ogni caso si rimanda alle considerazioni espresse al successivo paragrafo riguardante gli interventi da attuare nel corpo settentrionale del complesso, ed in particolare al soggetto indicato per l'utilizzazione dei locali.

Intonaci ed elementi decorativi: per quanto riguarda gli intonaci, si procederà alla verifica della coerenza degli stessi, procedendo alla bonifica e reintegro di quelli che dovessero risultare ammalorati: questo procedimento ovviamente si seguirà per quanto concerne le parti non affrescate.

Se dovessero emergere particolari necessità relativamente a quelle parti ancora affrescate (in particolare al piano primo), ne sarà data immediata comunicazione alla competente soprintendenza, al fine di concordare le più corretta metodologia di intervento.

Per quanto riguarda, invece lo sporto di gronda, ed in particolare le mensole lapidee del corpo centrale, si procederà al reintegro di quelle mancanti (si suppone rimosse in passato), ed a una verifica di quelle presenti al fine di valutarne la stabilità ed, eventualmente, procedere alla sostituzione di quelle che dovessero risultare incoerenti con la struttura muraria.

Corpo Settentrionale

Il Corpo Settentrionale non è al momento utilizzato.

La sua attuale funzione è quella definita dalla campagna di interventi di Regione Emilia-Romagna negli anni 1974-1976,

ovvero uffici e sale riunione: in particolare queste ultime sono molto ampie ed hanno quindi particolare versatilità.

Il comune intende intervenire complessivamente sull'immobile con una serie di interventi, in parte analoghi a quelli già delineati per il Corpo Centrale, mirati a superare una serie di criticità rilevate nella Relazione dell'Ing. Franco Taddia e dalla stessa Amministrazione: difatti questo immobile è escluso dalle relazioni dell'Ing. Testa e dell'Ing. Pancaldi.

In accordo con i contenuti del Piano di Gestione recentemente trasmesso dal Comune di Castel Maggiore (rif. Vs. prot. 15881 del 05/07/2021), il Comune ha individuato in via preliminare un interlocutore operante in ambito strettamente didattico-culturale, ovvero Accademia di Belle Arti di Bologna, che avrebbe interesse ad insediare i corsi di Linguaggi del Cinema e dell'audiovisivo e Fotografia.

Questo tipo di accordo, se potesse finalizzarsi, sarebbe certamente benefico per il Complesso Edilizio, perché la Scuola di Restauro di Accademia, potrebbe avviare dei cantieri-scuola, che oltre ad essere un'occasione importante sotto il profilo formativo degli studenti, potrebbe portare alla realizzazione di operazioni di Restauro propriamente detto, altrimenti difficilmente finanziabili e realizzabili.

Si può immaginare, inoltre, il grande vantaggio per tutte quelle opere che, in assenza di una sponsorizzazione, difficilmente potrebbero rientrare nel programma di interventi del Comune: le opere scultoree dislocate nel parco, la fontana e la vasca, per non parlare del cancello di ingresso, dove si può osservare come una delle Sfingi a riposo sia fortemente deteriorata nel volto.

Si vuole sottolineare come questo tipo di utilizzo del Corpo Settentrionale rafforzi la Villa come polo culturale, non solo sotto il profilo della fruizione, ma anche della produzione.

Murature e strutture in genere: dai sopralluoghi effettuati e dalla consultazione della relazione dell'Ing. Franco Taddia cui si è fatto cenno emerge che le indagini finora effettuate sono state di natura visiva.

È stato rilevato, come ho potuto verificare anche nel corso dei miei sopralluoghi, che sono presenti alcune lesioni sulle murature longitudinali del versante meridionale dell'immobile: queste lesioni hanno andamento verticale e si trovano in corrispondenza della grande magnolia posta a pochi metri dall'immobile. Si può avanzare l'ipotesi che l'albero con la sua attività radicale abbia creato le sollecitazioni che hanno generato le lesioni; come del resto si può immaginare all'effetto di un evento isolato (sisma 2012).

È senz'altro necessario predisporre il posizionamento di alcuni fessurimetri, per il monitoraggio del quadro rilevato al fine di valutare l'evoluzione dello stesso e stabilire se i fenomeni che lo hanno generato siano ancora in atto o meno.

Sono presenti altri fenomeni meno evidenti, con setolature prevalentemente in corrispondenza delle aperture.

Non sono state rilevate, invece, particolari criticità a carico degli orizzontamenti, la cui planarità e riscontrabile anche dall'osservazione delle pavimentazioni.

Per quanto concerne la valutazione della sicurezza sismica dell'immobile si rimanda a quanto già detto per il Corpo centrale, che risulta certamente valido anche nel caso presente.

Impianto elettrico: si rende necessario dotare l'immobile di un sistema di illuminazione di sicurezza, poiché ne è completamente sprovvisto: 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; inoltre è probabile che si debbano adeguare i dispositivi di illuminazione, se non altro per quanto concerne le lampade, che vanno sostituite con altre più efficienti.

Impianto di riscaldamento: l'impianto di riscaldamento della Villa, come si è detto, viene alimentato dalla centrale termica posta nei locali della ex serra, mediante tre dorsali di carico del fluido riscaldato, una per ciascuno dei tre corpi di fabbrica principali. Dalle notizie in mio possesso non ci dovrebbero essere perdite di carico della dorsale che serve l'immobile; e ne dovrebbe essere riprova il fatto che il riscaldamento sarebbe funzionante.

Lo schema dell'impianto, realizzato sempre nell'ambito degli interventi di Regione Emilia-Romagna negli anni 1974-1976, prevede, come per il Corpo Centrale la presenza di normali termosifoni in ghisa nei servizi igienici e negli ambienti di servizio, e vetilconvettori nelle sale. Il fatto che l'impianto sia operativo per questo immobile, consente di verificare il corretto funzionamento dei terminali, alcuni dei quali molto vetusti, in modo da stabilire le necessarie manutenzioni o sostituzioni: anche in questo caso le eventuali sostituzioni saranno effettuate senza modificare schemi e posizioni dei terminali, al fine di minimizzare le opere a carico delle strutture murarie.

La dorsale che alimenta il circuito di questo immobile è coeva di quella che alimenta il corpo centrale: non conoscendo il suo stato di conservazione, né se vi siano microperdite già a carico della stessa, si ritiene opportuno effettuare le medesime indagini strumentali per la determinazione dei tracciati e la valutazione delle eventuali perdite.

Nel caso fosse necessario si procederà allo scavo e alla sostituzione della tubazione con le medesime modalità già descritte nel paragrafo riguardante il corpo centrale.

Abbattimento delle barriere architettoniche: è necessaria la realizzazione di una rampa che consenta di superare il dislivello attualmente presente (10 cm) tra il piano di calpestio del piazzale antistante l'accesso principale e la quota interna del pavimento dell'immobile, che abbia una pendenza inferiore al 8%, come previsto dal D.M. 236/89.

Attualmente è presente un gradino posto all'ingresso principale dell'immobile.

Si propone quindi una rampa metallica, eventualmente removibile, che abbia le caratteristiche sopra descritte. Essa sarà verniciata con colore in accordo con le tinte caratterizzanti i fronti del complesso (cfr. elaborati grafici di progetto e fotoinserimenti)

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.

Gli scuri presentano in alcuni casi un cattivo stato di conservazione: è necessaria la loro manutenzione, soprattutto per quanto concerne la tenuta delle cerniere, per garantire le operazioni di apertura e chiusura in piena sicurezza.

Le aperture non presentano i requisiti di sicurezza contro la caduta nel vuoto, poiché la maggior parte di esse hanno altezza del bancale ad una quota ricompresa tra i 74 cm e gli 80 cm, quindi inferiore a 100 cm: si propone l'inserimento di parapetti che consentano di colmare la misura mancante per il corretto rispetto della norma, realizzati con profilati metallici di colore brunito, che richi amino le caratteristiche materiche e cromatiche di quelli già presenti (cfr. elaborati grafici di progetto e fotoinserimenti).

Intonaci ed elementi decorativi: per quanto riguarda gli intonaci, si procederà alla verifica della coerenza degli stessi, procedendo alla bonifica e reintegro di quelli che dovessero risultare ammalorati.

Per quanto riguarda lo sporto di gronda, si procederà alla verifica di quelle parti che risultano ammalorate già ad un esame visivo, al fine di valutare l'estensione degli ammaloramenti.

Quando sarà possibile effettuare una manutenzione dell'esistente, si procederà in tal senso, altrimenti si procederà alla rimozione delle porzioni incoerenti e alla sostituzione degli elementi rimossi.

Annesso – centrale termica

L'annesso un tempo adibito a serra è attualmente utilizzato in parte come sede della centrale termica dell'immobile.

Questa è certo stata una scelta opportuna, poiché si è deciso di stabilire un ambiente potenzialmente a rischio di incendio al di fuori degli immobili di maggior pregio.

La centrale termica è attualmente funzionante, ma le sue dorsali sono parzialmente danneggiate, come si è già detto.

Gli interventi che il Comune intende preliminarmente porre in atto riguardano il profilo della sicurezza: si ritiene necessario anche in questo caso applicare le pellicole di sicurezza alle vetrate del portone principale e riattivare un foro di areazione sommitale, che sebbene presente nel soffitto, sembra essere chiuso in copertura: quest'apertura diventa fondamentale ai fini del contrasto alla formazione delle sacche di gas, quindi, se chiuso, è necessario riattivarlo. Altri interventi non sono al momento qualificabili,

poiché è in atto, da parte di altro tecnico la valutazione in merito ai rischi antincendio.

Budrio, 29 settembre 2021

Il tecnico incaricato
Arch. Loreto Colucci



A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, INGEGNERI E CONSERVATORI DI BOLOGNA". The center of the stamp contains the number "3362" at the top, followed by the name "LORETO COLUCCI" in two lines, and "ARCHITETTO" at the bottom. A blue ink signature is written over the stamp.

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

Indice

Relazione Rif. Prot. 27072/2022

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

2. STATO ATTUALE DEGLI INTERVENTI AUTORIZZATI

3. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI VARIANTE

4. ALLEGATI

Documentazione inerente il punto di consegna Lepida e rete dati
Documentazione inerente l'intervento nella Centrale Termica

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.

Il programma sopra menzionato riguarda gli interventi già richiesti ed autorizzati con Aut. N. Prot. 29410 del 10/12/2021 per quanto attiene l'art. 21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e con Aut. N. 1/2022 del 11/01/2022 per quanto attiene l'art. 146 del medesimo Decreto.

Il programma dei lavori, come già esposto nella precedente Richiesta di Autorizzazione verrà realizzato per stralci successivi, determinati in parte dalle disposizioni tecniche, organizzative ed economiche dell'Amministrazione, ma anche dal perfezionamento di alcuni aspetti progettuali per cui era necessario acquisire approfondimenti: ad esempio per le opere relative all'attivazione della rete fibra da parte di Lepida S.c.p.A., oppure per le opere necessarie al conseguimento del Certificato di Prevenzione Incendi per la Centrale Termica.

La presente Relazione riguarda una richiesta di Variante per una serie limitata di lavori che si rende necessario eseguire in forma differente rispetto a quanto già autorizzato.

In estrema sintesi tali lavori riguardano:

- spostamento della posizione di installazione di uno dei due cancelli di sicurezza già autorizzati per il piano secondo del corpo centrale del complesso;
- perfezionamento del punto di consegna interno della rete fibra da parte di Lepida, di cui risulta già autorizzato tutto quanto concerne lo scavo e il posizionamento del pozzetto con il punto di consegna esterno;
- perfezionamento della distribuzione della rete Lepida mediante l'installazione due access point esterni per l'attivazione della connettività internet nel parco antistante il complesso;

- opere necessarie al conseguimento del CPI per la Centrale Termica da parte del Comando Provinciale dei VV.F.: in particolare si tratta della realizzazione di un controsoffitto con caratteristiche REI certificate e di un fori di areazione contro la formazione delle sacche di gas.

I lavori sopra elencati ed esposti in sintesi verranno trattati analiticamente nel seguente paragrafo 3.

Per quanto concerne l'eventuale aggiornamento dei contenuti dell'Aut. N. 1/2022 del 11/01/2022 ai sensi dell'art. 146, D. Lgs. 42/2004, si precisa che le opere descritte nel successivo paragrafo 3, sono tutte ascrivibili ai casi di cui al D.P.R. 31/2017, Allegato A, ovvero costituiscono opere escluse dai procedimenti di Autorizzazione Paesaggistica. La classificazione secondo le lettere di cui all'Allegato A (lettere A.1 – A.31) è riportata in calce alle specifiche trattazioni del summenzionato paragrafo.

Nell'ambito della presente relazione, al fine di facilitare l'individuazione dei contenuti relativi alle parti del complesso interessate dagli interventi di variante, si è inteso trattare esclusivamente tali contenuti.

Per quanto concerne la trattazione dei contenuti riguardanti "Descrizione dei Luoghi" ed "Inquadramento del Complesso" si rimanda agli specifici paragrafi della Relazione Tecnica trasmessa nell'ambito della precedente Richiesta di Autorizzazione (*rif. Prot. 29410 del 10/12/2021: 19 - REL - Relazione tecnica*). Analogamente, si è ritenuto anche per quanto concerne gli "Allegati" alla Relazione Tecnica, di rinviare, per la loro consultazione, allo specifico elaborato già trasmesso nella precedente Richiesta di Autorizzazione (*rif. Prot. 29410 del 10/12/2021: 19.1 - REL - Relazione tecnica - allegati*).

2. STATO ATTUALE DEGLI INTERVENTI AUTORIZZATI

Per quanto concerne i lavori già autorizzati, questi sono stati avviati nella prima metà del mese di luglio, come da comunicazione a Voi trasmessa da parte della Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Castel Maggiore (*rif. prot. comunale 15842 del 21/06/2022*).

Il primo stralcio di lavori riguarda l'adeguamento del piano terra del Corpo Centrale per i lavori riguardanti il profilo della sicurezza di utilizzo, ovvero le opere inerenti gli impianti elettrici, le pellicole di sicurezza, la segnalazione di emergenza, le misure passive antincendio (*cfr. 19 - REL - Relazione tecnica, pagg. 14-18*); inoltre le opere esterne riguardanti, la sicurezza delle alberature, il ripristino delle dorsali esterne degli impianti di riscaldamento (*cfr. 19 - REL - Relazione tecnica, pagg. 13-14*); infine Lepida ha effettuato il sopralluogo per l'attuazione delle opere relative al collegamento della rete in fibra ottica fino al pozzetto di consegna

esterna (cfr. 19 - REL - Relazione tecnica, pag. 14), e per valutare le possibili soluzioni per la realizzazione del punto di consegna interno all'immobile.

3. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI VARIANTE

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.

La limitata serie di lavori che si rende necessario eseguire in variante rispetto a quanto già autorizzato sono localizzati nel corpo centrale (piano primo e secondo) e nell'annesso adibito a centrale termica.

Corpo centrale, piano secondo: spostamento della posizione di installazione di uno dei due cancelli di sicurezza già autorizzati per il piano secondo del corpo centrale del complesso.

Ai fini dell'insediamento del laboratorio di un artista da tempo operante nel territorio bolognese è stato richiesto un requisito specifico riguardante la sicurezza dei locali: le porte interne presenti non consentono di conseguire questo livello di sicurezza.

Si è quindi proposta l'installazione di due cancelletti di emergenza in corrispondenza dei due varchi in prossimità dei vani scala: quello in prossimità della scala principale andrebbe inserito nello spessore della cornice, tra le due porte in legno presenti; ma ad una più attenta analisi (effettuata in contraddittorio con i soggetti che dovrebbero eseguire l'opera), è emerso che tale soluzione presenta alcune difficoltà realizzative, oltre al pericolo di arrecare danneggiamenti alle cornici lignee durante le manovre di apertura; infine la soluzione già autorizzata esclude il locale ufficio posto sulla destra della scala.

Si propone quindi l'inserimento del cancello di sicurezza in una posizione alternativa: tale posizione è stata individuata alla sommità della prima rampa della scala che collega il piano primo e il piano secondo (cfr. 18.v1 - REL - Documentazione fotografica, foto 6).

Tale soluzione ha il vantaggio di essere comunque scarsamente visibile, ma anche di non interferire con alcun tipo di serramento interno.

Ai fini dell'eventuale aggiornamento dei contenuti dell'Aut. N. 1/2022 del 11/01/2022 ai sensi dell'art. 146, D. Lgs. 42/2004, si precisa che le opere sopra descritte sono ascrivibili ai casi di cui al D.P.R. 31/2017, Allegato A, lett. A.1, ovvero costituiscono opere escluse dai procedimenti di Autorizzazione Paesaggistica.

Corpo centrale, piano primo: perfezionamento del punto di consegna interno della rete fibra da parte di Lepida, di cui risulta già autorizzato tutto quanto concerne lo scavo e il posizionamento del pozzetto con il punto di consegna esterno.

Il pozzetto posto sul versante sud del corpo centrale del Complesso, già autorizzato ed ancora da realizzare, costituisce il punto di consegna esterno della rete Lepida.

Il pozzetto intercetta la polifera interrata della rete telefonica esistente a servizio del complesso: tale polifera verrà sfruttata per la distribuzione della rete Lepida all'interno del complesso.

Il tracciato esterno è collegato con il corpo centrale del complesso mediante una dorsale principale posta nel vano scale di servizio, da cui la rete attualmente viene distribuita, mediante canalizzazioni sottotraccia esistenti, a tutti gli ambienti interni, ai vari piani.

La rete telefonica interna esistente consente di attuare la distribuzione della rete Lepida nei vari ambienti dell'immobile sfruttando tutte le canalizzazioni sottotraccia rilevate, senza doverne ipotizzare di nuove. nel caso in cui la messa in opera delle linee dovesse necessitare di passaggi non già canalizzati, al fine di evitare la formazione di nuove tracce murarie, verranno predisposti, come già per l'impianto elettrico, minicanaline a parete della dimensione minima utilizzabile, ovvero cm 2 x 1.

La consegna interna della linea avverrà al piano primo dell'immobile centrale, nel locale posto in adiacenza al vano scale di servizio ed attualmente adibito a ripostiglio e disimpegno per uno dei due blocchi servizi presenti al piano.

L'allestimento del punto di consegna consiste nel montaggio di un Rack di dimensioni di cm 60 x 45 x 50, destinato ad accogliere i dispositivi di gestione della linea forniti da Lepida, oltre a quelli da installare a carico dell'Amministrazione comunale (cfr. 19.1.v1 - REL - Relazione tecnica di variante - Allegati).

Al fine di evitare interferenze da parte degli utilizzatori e porre in sicurezza i dispositivi di gestione della linea si propone la realizzazione di un piccolo ambiente di circa ml 1,20 x 1,00, realizzato mediante la posa di pareti in cartongesso, che consenta la segregazione dei dispositivi e che sia accessibile esclusivamente da tecnici autorizzati.

La scelta del cartongesso per le pareti consente la completa reversibilità dell'intervento.

Ai fini dell'eventuale aggiornamento dei contenuti dell'Aut. N. 1/2022 del 11/01/2022 ai sensi dell'art. 146, D. Lgs. 42/2004, si precisa che le opere sopra descritte sono ascrivibili ai casi di cui al D.P.R. 31/2017, Allegato A, lett. A.1, ovvero costituiscono opere escluse dai procedimenti di Autorizzazione Paesaggistica.

Corpo centrale, fronte est: perfezionamento della distribuzione della rete Lepida mediante l'installazione due access point esterni per l'attivazione della connettività internet nel parco antistante il complesso.

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.

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.

L'Amministrazione comunale intende dotare il parco, in particolare nelle parti antistanti il complesso, di una rete wi-fi accessibile agli utilizzatori e al pubblico delle manifestazioni.

La distribuzione del segnale deve avvenire mediante la posa di access point esterni: attualmente è possibile reperire sul mercato dispositivi di dimensioni decisamente ridotte (circa cm 10 x 15 x 25) che consentono in esterno la ripetizione del segnale su aree di raggio 70 - 100 m, quindi assolutamente adeguati al caso qui trattato.

Al fine di garantire una buona copertura di tutta l'area di parco antistante i tre immobili del complesso, è necessario prevedere l'installazione di due dispositivi del tipo sopra descritto, sul fronte del corpo centrale, in posizione visibile: questo è necessario al fine di garantire la forza e la stabilità del segnale trasmesso; ovvero non è possibile porre tali dispositivi in posizione nascosta, senza automaticamente "nascondere" anche il segnale che essi trasmettono. I dispositivi possono essere montati a parete oppure su palo con faccette (tipo da elettricista): si ritiene che questa seconda ipotesi sia praticabile mediante il montaggio sui due pluviali d'angolo del corpo centrale, posti all'altezza della fascia marcapiano del piano primo (cfr. 18.1.v1 - REL - Fotoinserimenti): questa soluzione consente di evitare il montaggio a parete, che prevederebbe la creazione di fori per l'inserimento di tasselli sul fronte dell'immobile.

Ai fini dell'eventuale aggiornamento dei contenuti dell'Aut. N. 1/2022 del 11/01/2022 ai sensi dell'art. 146, D. Lgs. 42/2004, si precisa che le opere sopra descritte sono ascrivibili ai casi di cui

al D.P.R. 31/2017, Allegato A, lett. A.24, ovvero costituiscono opere escluse dai procedimenti di Autorizzazione Paesaggistica.

Annesso, Centrale Termica: opere necessarie al rilascio del CPI da parte del Comando Provinciale dei VV.F.: in particolare si tratta della realizzazione di un controsoffitto con caratteristiche REI certificate e di un foro di areazione contro la formazione delle sacche di gas.

L'impianto di riscaldamento della Villa viene alimentato dalla centrale termica posta nei locali dell'annesso, un tempo adibito serra. La centrale termica è attualmente funzionante e le procedure per il conseguimento del CPI sono allo studio da parte di un tecnico appositamente incaricato dall'Amministrazione comunale.

La valutazione degli interventi da porre in opera per la risoluzione delle criticità rilevate sotto il profilo della sicurezza antincendio ha evidenziato la necessità di diminuire l'altezza interna dei locali che attualmente ospitano la centrale, al fine di poter determinare la classificazione delle pareti perimetrali con metodo tabellare (rif. Min. Interno Lett. Circ. prot. n. 1968 del 15/02/2008).

Si propone di realizzare l'opera mediante la posa di un controsoffitto con caratteristiche REI 120, realizzato in lastre sottili (spessore 12,7 mm) tipo Fireguard 13, montate su profilati metallici delle dimensioni di mm 75 x 50 x 1 e con interposto strato di lana di roccia dello spessore di mm 60, il tutto dato in opera con uno spessore complessivo di mm 100 (cfr. 19.1.v1 - REL - Relazione tecnica di variante - Allegati).

Il controsoffitto sopra descritto si presenta visivamente e dimensionalmente con le caratteristiche di un normale controsoffitto in cartongesso, ed esattamente come un controsoffitto in cartongesso costituisce un'opera completamente reversibile, qualora cessasse la sua necessità funzionale.

Infine, a completamento degli interventi necessari per adeguare i locali sotto il profilo della sicurezza antincendio ed ai fini della richiesta di rilascio del CPI, si segnala il ripristino degli intonaci interni, al fine di poter determinare la classificazione delle pareti perimetrali.

Ai fini del rispetto delle norme relative alla sicurezza antincendio, è prevista la realizzazione di una apertura di areazione posta a filo del nuovo soffitto, al fine di evitare la formazione di sacche di gas.

L'apertura, come prescritto dalla norma (rif. D.M. 8 novembre 2019) deve avere dimensione superiore a 0,01 m², ovvero si propone la realizzazione di un foro a parete di diametro pari a cm 16, che sul lato esterno verrà coperto con griglia metallica, dotata di alette antipioggia e tinteggiata nella stessa tonalità della parete esterna dell'immobile (cfr. 18.1.v1 - REL - Fotoinserti).

Ai fini dell'eventuale aggiornamento dei contenuti dell'Aut. N. 1/2022 del 11/01/2022 ai sensi dell'art. 146, D. Lgs. 42/2004, si

precisa che le opere sopra descritte sono ascrivibili ai casi di cui al D.P.R. 31/2017, Allegato A, lett. A.2, primo periodo in combinato disposto con i casi di cui alla successiva lett. A.31, ovvero costituiscono opere escluse dai procedimenti di Autorizzazione Paesaggistica

Budrio, 29 agosto 2022

Il tecnico incaricato
Arch. Loreto Colucci



4. ALLEGATI

Documentazione inerente il punto di consegna Lepida e rete dati

Documentazione inerente l'intervento nella Centrale Termica