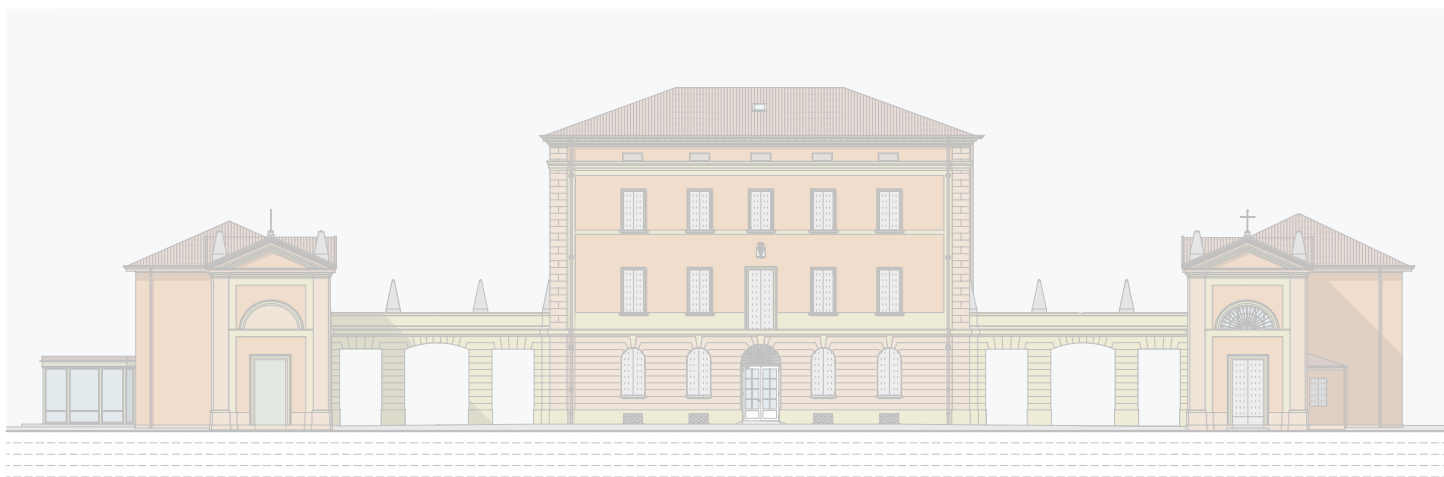




# COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

## OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL COMPLESSO 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 - SINTESI INTERVENTI STRALCIO 3

TAVOLA	19.3 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: SINTESI DEGLI INTERVENTI, STRALCIO 3**

***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. 3***

## **Indice**

### **RELAZIONE TECNICA**

#### **1. PREMESSA**

#### **2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

#### **3. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO**

#### **4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **5. ALLEGATI**

Allegati rif. Prot. 29410/2021

*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*

Allegati rif. Prot. 27072/2022

*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.

## **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):

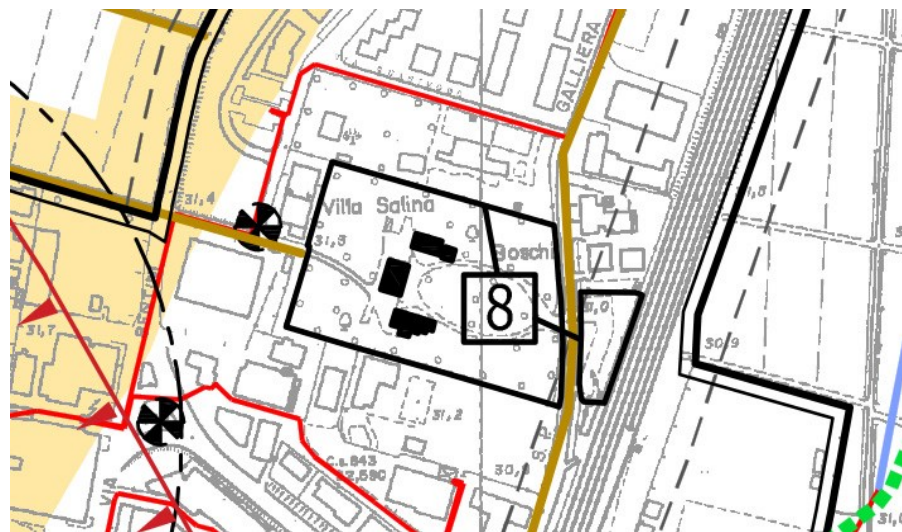


Figura 3: PSC - Carta dei vincoli - stralcio

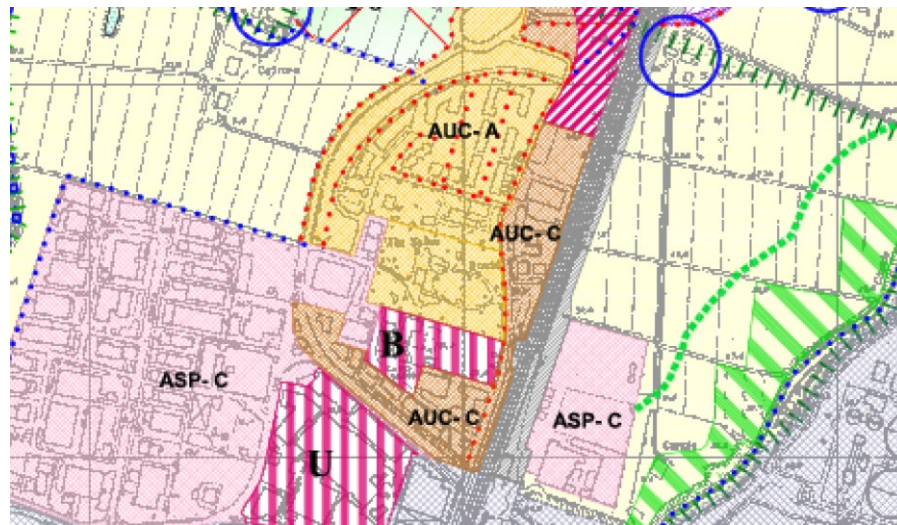


Figura 4: PSC – Assetto del territorio - stralcio

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):

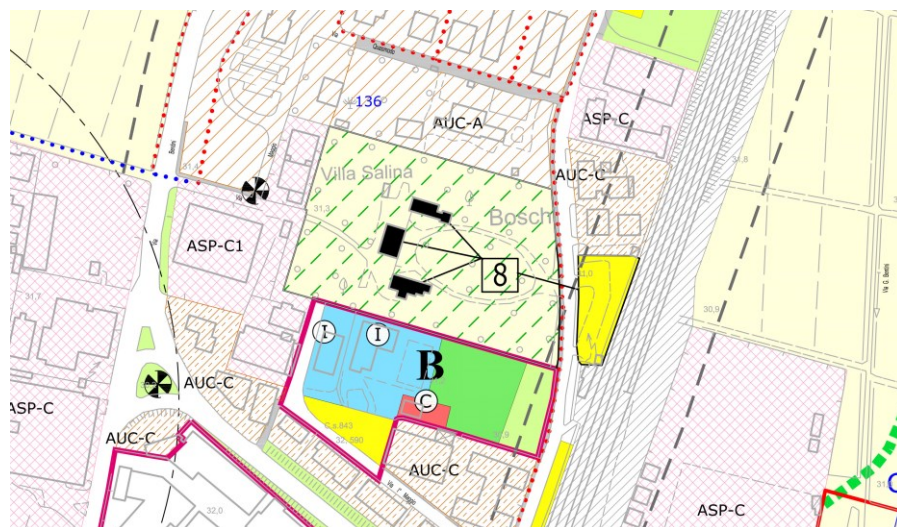
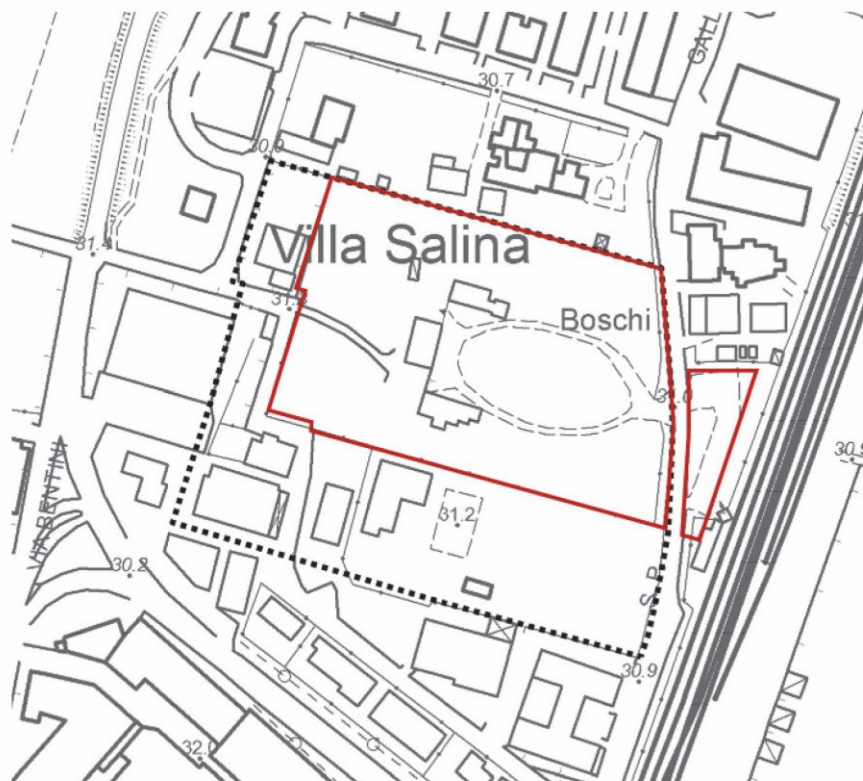


Figura 5: RUE – Disciplina del territorio urbano - stralcio

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 terzo 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 l'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.

### TERZO STRALCIO

Gli interventi ricompresi nel terzo stralcio funzionale riguardano alcune opere prevalentemente interne, localizzate in entrambi i piani del corpo settentrionale: si tratta di lavori di manutenzione dei locali finalizzate all'adeguamento degli stessi sotto il profilo della fruibilità e della sicurezza degli stessi.

In particolare, si tratta di lavori riguardanti la creazione di un servizio igienico accessibile, la realizzazione di una rampa per il superamento delle barriere architettoniche; inoltre sono previsti interventi di natura impiantistica riguardanti gli impianti meccanici, elettrici e di trasmissione dati.

La distribuzione interna della rete dati è prevista a partire dal punto di consegna posto al piano primo del corpo centrale, che Lepida S.c.p.A. ha allestito a valle del pozzetto esterno, 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).

La piena operatività delle reti di distribuzione dati che si stanno allestendo, come anche del ramo che si prevede di realizzare nell'immobile settentrionale, dipende dall'attivazione della linea da parte di Lepida S.c.p.A.: tale procedimento è in via di finalizzazione.

#### Corpo Centrale

Il progetto prevede un solo intervento nel corpo centrale, consistente nel perfezionamento del punto di consegna della rete Lepida, ed in particolare delle condizioni di sicurezza di utilizzo e riduzione delle interferenze nei locali.

Il punto di consegna è già realizzato e collocato 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.

Non è stato possibile individuare un locale che potesse essere dedicato a questa funzione in maniera esclusiva.

L'allestimento del punto di consegna consiste in un Rack da parete di dimensioni di cm 60 x 45 x 50, che accoglie 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 è prevista la realizzazione di un piccolo ambiente di circa ml 1,20 x 1,00, 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.

#### 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 è 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.

Come già detto si prevede la realizzazione di un impianto di distribuzione dati i cui terminali sono costituiti da punti plug e access point per la creazione di connessioni wi-fi.

Il cablaggio verrà effettuato a partire dal punto di consegna posto al piano primo del Corpo Centrale della Villa.

La distanza da coprire con le dorsali di distribuzione a partire dal punto di consegna sono significativamente prossime al limite massimo di 100 mt per cavi FTP cat. 6: la dorsale verrà quindi realizzata in cavo ottico e finalizzata in cavo FTP per quanto concerne la distribuzione interna all'immobile. La commutazione dei segnali verrà realizzata mediante l'uso di appositi switch a questo dedicati.

*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.

Le dorsali sono state recentemente ripristinate nell'ambito del primo stralcio funzionale dell'opera, poiché presentavano ammaloramenti che comportavano perdite di carico e, di conseguenza, l'impossibilità di utilizzo degli impianti.

Lo schema dell'impianto interno, 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 ventilconvettori nelle sale.

Il recupero di operatività dell'impianto è legato ad una campagna di verifiche che l'Amministrazione sta compiendo, a seguito del ripristino delle dorsali di adduzione e che prima di tale intervento era impossibile mettere in atto.

Dall'esito di tali verifiche dipende la natura degli interventi di

manutenzione o sostituzione dei componenti, necessari per ripristinare il corretto funzionamento della rete e dei terminali. Al momento quindi, non sono previsti interventi sui terminali e, comunque, eventuali interventi che si rendessero necessari a margine del presente stralcio, saranno svolti senza modificare schemi e posizioni dei terminali.

*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 fotoinserti). Si prevede inoltre la realizzazione di un servizio igienico accessibile a persone portatrici di handicap, da realizzarsi al piano terra, nel locale ufficio B, immediatamente adiacente all'attuale zona servizi, al fine di intercettare con maggiore facilità le tubazioni esistenti, sia per quanto riguarda l'adduzione dell'acqua, che per quanto riguarda lo scarico dei reflui.

È necessario adeguare alcuni varchi sulle vie di fuga e le relative porte, realizzandole con il verso di apertura nel senso dell'esodo, oppure sostituendo le porte a battente con porte scorrevoli, come nel caso del servizio igienico già presente al piano terra del corpo centrale.

*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 richiamino le caratteristiche materiche e cromatiche di quelli già presenti (cfr. elaborati grafici di progetto e fotoinserti).

*Intonaci ed elementi decorativi:* per quanto riguarda gli intonaci interni, si procederà alla verifica della coerenza degli stessi, in particolare al piano terra dove sono visibili alcune aree soggette ad umidità di risalita: in tali aree si procederà alla bonifica e reintegro delle porzioni ammalorate.

Annesso, Centrale Termica.

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 prevede 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 m<sup>2</sup>, ovvero si prevede 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 anti-pioggia e tinteggiata nella stessa tonalità della parete esterna dell'immobile (cfr. 18.1.v1 - REL - Fotoinserimenti).

Budrio, 30 novembre 2022

Il tecnico incaricato





## **5. ALLEGATI**

### Allegati rif. Prot. 29410/2021

*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*

### Allegati rif. Prot. 27072/2022

*Documentazione inerente il punto di consegna Lepida e rete dati*

*Documentazione inerente l'intervento nella Centrale Termica*