

AMMINISTRAZIONE COMUNALE CITTA' DI SALUGGIA

**LAVORI DI RESTAURO E RIFUNZIONALIZZAZIONE
PALAZZO PASTORIS**

STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA



DICEMBRE 2019

STUDIO DI
ARCHITETTURA
**CARLO
ROSSO
EMANUELA
FORNARO**



VIA S. CRISTOFORO 12
13100 VERCELLI
TEL/FAX: 0161.224721
FAX/office: 0161.601105
P.I. 01786210029
rosso_fornaro@libero.it

Indice

Parte 1	Identificazione delle preesistenze	p. 3
	Premessa	p. 3
	Cenni Storici	p. 3
	Caratteristiche Tipologiche	p. 4
Parte 2	Individuazione e definizione delle problematiche	p. 5
	Definizione degli obiettivi	p. 5
	Proposte di intervento	p. 6
	Analisi degli interventi	p. 7
	Copertura e lattonerie	p. 8
	Restauro murature in cotto	p. 8
	Interventi sulle murature intonacate	p. 9
	Restauro superfici decorate	p. 9
	Restauro e sostituzione dei serramenti esterni	p.10
Parte 3	Fattibilità Tecnico-Economica	p.10
	Fattibilità Tecnica	p.10
	Sostenibilità Finanziaria.....	p.11
	Convenienza Economico-Sociale	p.12
	Verifica procedurale	p.13
	Analisi di rischio e di sensibilità	p.14
Parte 4	Considerazioni Finali	p.15
Note	p.17
Bibliografia	p.17
Tavole	p.18

Parte 1 Identificazione delle Preesistenze

Premessa

Il presente progetto è parte dell'intervento di recupero conservativo e rifunzionalizzazione del Palazzo Comunale di Saluggia (comunemente chiamato "Castello") e ha per oggetto il restauro conservativo delle facciate esterne e del muro di cinta sul lato ovest, il restauro e la sostituzione dei serramenti esterni oltre ad alcuni interventi di manutenzione sulle coperture.

L'Amministrazione Comunale, con determinazione del servizio tecnico LLPP Manutenzioni n. 274 in data 12.12.2019, affidava agli scriventi l'incarico di redigere il presente studio di fattibilità nonché la progettazione definitiva, esecutiva ed il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione.

Secondo le disposizioni del PRGC vigente il fabbricato ricade in area che riveste particolare valore storico, e' soggetto a restauro e risanamento conservativo ed e' vincolato dalla legge 01.06.1939 n.1089.

Cenni Storici

La sede del Municipio di Saluggia, comunemente chiamata "Castello", nulla deve alla tipologia corrispondente, se non per il fossato che circonda completamente il palazzo". Delle antiche fortificazioni non rimangono che due piccole torri cilindriche, di cui una è stata intonacata, mentre l'altra lascia ancora vedere la struttura originaria del suo muro in mattoni e pietre". Il cosiddetto castello non è che un tipico esempio di "palazzo-castello", in cui i pochi elementi bellici rimasti (il grande fossato) sono ben poca cosa di fronte agli elementi architettonici che lo

caratterizzano come palazzo. Palazzo familiare del cinquecento, a pianta quadrangolare, due piani fuori terra, finestre su tutti e quattro i lati, copertura con tetto a “padiglione”, fu costruito nel 1525 e inaugurato in occasione dello sposalizio dei signori del luogo Paolo e Maria Mazzetti, e nel 1857 acquistato dall’Amministrazione comunale per la sede del Municipio.

Il “castello” tipologicamente presenta un ingresso centrale con atrio voltato a crociera, poggiante su quattro colonne in granito grigio; lateralmente a destra dell’ingresso, si trovano quattro stanze (due delle quali sono state unite con demolizione ad arco del muro divisorio), alla sinistra dell’ingresso si trovano invece due stanze (anch’esse unite in tempi recenti), un piccolo bagno (ex cappella) e lo scalone a due rampanti; di fronte all’ingresso vi era un salone probabilmente voltato e attualmente suddiviso da pareti prefabbricate. Il piano superiore presenta otto stanze, tre delle quali di piccole dimensioni e con soffitto a volta, due con soffitti lignei a cassettoni decorati, a due altezze diverse e due saloni molto grandi con soffitti a cassettoni decorati con motivi floreali e circondati nella parte alta delle pareti da una fascia di affreschi che rappresentano - nella sala consiliare - quattordici scene della seconda guerra per la successione del Monferrato. L’esterno, ordinato a fasce marcapiano orizzontali in rilievo, presenta serie di finestre con timpani decorati alternati a spezzata o curvilinei, i cantonali sono dipinti a finto bugnato e la cornice sottogronda presenta motivi geometrici e oculi finestrati. Gli intonaci e le tinteggiature sono stati rifatti nel 1936 - data riportata al di sotto del cornicione di gronda del prospetto opposto a quello principale d’ingresso, nelle fasce al di sotto della serie di finestre, sono presenti affreschi a soggetti naturalistici e architettonici, che sono stati oggetto di un recente restauro (anno 2010).

Caratteristiche Tipologiche

Il “castello” tipologicamente presenta un ingresso centrale con atrio voltato a crociere, poggiante su quattro colonne in granito grigio; lateralmente a destra dell'ingresso, si trovano quattro stanze (due delle quali sono state unite con demolizione ad arco del muro divisorio), alla sinistra dell'ingresso si trovano invece due stanze (anch'esse unite in tempi recenti) , un piccolo bagno (ex cappella) e lo scalone a due rampanti; di fronte all'ingresso vi era un salone probabilmente voltato e attualmente suddiviso da pareti prefabbricate. Il piano superiore presenta otto stanze, tre delle quali di piccole dimensioni e con soffitto a volta, due con soffitti lignei a cassettoni decorati, a due altezze diverse e due saloni molto grandi con soffitti a cassettoni decorati con motivi floreali e circondati nella parte alta delle pareti da una fascia di affreschi che rappresentano - nella sala consigliare - quattordici scene della seconda guerra per la successione del Monferrato. L'esterno, è caratterizzato da un'alta zoccolatura a sperone in laterizio a vista che si eleva dal piano dell'antico fossato al piano primo e da due piani soprastanti intonacati con finitura a graffito ordinato a fasce marcapiano orizzontali in rilievo. I prospetti sono caratterizzati da una serie di finestre con timpani decorati alternati a spezzate o curvilinee, cantonali a finto bugnato e la cornice sottogronda presenta motivi geometrici e oculi finestrati. Gli intonaci e le tinteggiature sono state rifatte nel 1936 - data riportata al di sotto del cornicione di gronda del prospetto opposto a quello principale d'ingresso. Nelle fasce al di sotto delle finestre, sono presenti decorazioni a soggetti naturalistici e architettonici, oggetto di recente restauro.

Parte 2 Individuazione e definizione delle problematiche

Definizione degli Obiettivi

La storia dell'edificio è ricca e legata allo sviluppo e alle vicende che si sono susseguite nel tempo. Dinanzi a questa ricchezza storica i progettisti si sono posti come principale obiettivo la conservazione di tutte le informazioni racchiuse nell'edificio.

Il progetto sarà redatto al fine di conservare il più possibile lo stato di fatto, sulla scorta dei segni apparenti e di quelli che si sono succeduti nei vari periodi storici. Gli interventi di progetto hanno adottato come principio guida l'adattamento e l'intervento non distruttivo, ritenendo fine costante quello dell'integrale rispetto del documento storico costituito dalla fisicità dell'edificio. Il trattamento delle parti intonacate ed in laterizio, la reintegrazione delle lacune e tutto l'insieme degli interventi dovrà rispettare, non solo la metodologia tecnica-procedurale di prassi, ma il senso dell'intero intervento; volto ad un atteggiamento sostanzialmente conservativo, in cui si salvaguardi il valore estetico e storico che si manifesta anche attraverso il mantenimento delle irregolarità e delle superfici macchiate dal tempo e dalle piogge.

Proposte di Intervento

In premessa si ricorda che l'Amministrazione comunale, in passato, ha appaltato sia le attività di rilievo che le indagini diagnostiche previste in un primo progetto di restauro.

Detti lavori si sono svolti nell'estate del 2006 mentre le elaborazioni dei dati ricavati sono state consegnate nell'ottobre successivo e sono state ulteriormente approfondite ed ottimizzate, come richiesto dai progettisti, nei successivi due mesi.

Successivamente, in relazione alle somme già stanziare, l'Amministrazione si è limitata ad intervenire sulle parti che richiedevano un urgente intervento ed in particolare al recupero e restauro degli elementi decorativi presenti sulle facciate esterne. I lavori sono iniziati nell'estate del 2010 e si sono conclusi nel novembre del 2010.

L'intervento in oggetto, analizzato in questo SdF, prevederà il restauro conservativo delle facciate esterne e del muro di cinta sul lato ovest, il restauro e la sostituzione dei serramenti esterni oltre ad alcuni interventi sulle coperture.

I nuovi interventi previsti nascono dalla volontà di conservare e recuperare l'edificio e di restituire, ove possibile, un'unità di lettura del manufatto con operazioni reversibili, minime e commisurate al singolo caso.

Analisi degli Interventi

Le opere previste nel presente progetto riguardano principalmente il restauro delle quattro facciate esterne del Palazzo Comunale (castello) così riassumibili:

- 1) Interventi mirati di manutenzione sul manto di copertura;
- 2) Interventi di consolidamento sulle murature esterne;
- 3) Pulitura di tutte le cortine murarie esterne in cotto, consolidamento, integrazione e applicazione di protettivo;
- 4) Interventi di ricucitura delle lesioni e delle fessure in facciata;

- 5) Sostituzione ed integrazione delle attuali discese pluviali e dei canali di gronda;
- 6) Restauro e rifacimento di parti dell'intonaco piano;
- 7) Restauro e integrazione delle decorazioni
- 8) Restauro e sostituzione dei serramenti esterni presenti sulle facciate del palazzo.

Copertura e Lattonerie

Gli interventi prevedono i seguenti lavori:

- Manutenzione straordinaria di parte del manto di copertura con sostituzione dei coppi ammalorati con altri in buono stato ma di recupero ed eventuali interventi connessi di sostituzione dei travetti lignei dell'orditura secondaria;
- Revisione dei canali di gronda e delle tubazioni di discesa in rame, con eventuale rifacimento degli elementi deteriorati.

Restauro murature in cotto

Il restauro delle mura esterne del castello realizzate in mattoni facciavista prevede i seguenti interventi:

- Risanamento con sostituzione dei mattoni degradati per la ricostituzione delle superfici del paramento murario, degli elementi decorativi in mattone, di cornici, integrazione degli elementi mancanti o degradati col metodo cuci e scuci, con l'uso di laterizi identici per dimensione e colore, scarificazione dei corsi di malta decoesi e degradati, sigillatura dei giunti aperti con malta di calce e sabbia con granulometria e colore identica all'originale;

- Lavaggio per uniformare la stilatura dei giunti e pulizia delle murature mediante lavaggio in pressione;
- Consolidamento con applicazione manuale di soluzione di silicato di etile sulle
- porzioni di muratura con laterizi più teneri;

Interventi sulle Murature Intonacate

Sono così riassumibili:

- Demolizione degli intonaci decoesi e/o staccati dal supporto murario;
- Pulizia delle murature mediante lavaggio in pressione delle polveri;
- Cauta rimozione di intonaci ammalorati, con rispetto di eventuali motivi decorativi a stucco e/o dipinti su pareti;
- operazioni di consolidamento con iniezioni sottocorticali;
- interventi con iniezioni consolidanti in corrispondenza delle fessurazioni;
- Realizzazione di intonaco in malta di calce con il rispetto ed il rifacimento delle cornici ed elementi decorativi originali;
- Tinteggiatura a scialbo con latte di calce e colori a base di ossidi e terre naturali, come verrà disposto dalla Soprintendenza;
- Restauro di tutte le cornici e dei motivi decorativi;
- Applicazione manuale di consolidante a base di esteri di silicio sulla superficie muraria.

Restauro superfici decorate

Gli interventi principali sugli oculi e le parti affrescate di facciata saranno i seguenti:

- operazioni di consolidamento
- operazioni di disinfezione o disinfestazione
- rimozione di stuccature e di elementi inidonei
- operazioni preliminari al consolidamento ed alla pulitura intonaci dipinti
- operazioni di pulitura
- operazioni di stuccatura, reintegrazione e protezione superficiale.

Restauro e sostituzione dei serramenti esterni

I principali interventi Sono così riassumibili:

- Interventi di manutenzione e riverniciatura delle persiane esistenti;
- Restauro del portone di ingresso al palazzo e del portoncino d'accesso al fossato visto il maggior pregio storico architettonico dei manufatti;
- Realizzazione ex novo di serramenti esterni, in legno di larice, da definire in fase progettuale con la Soprintendenza competente.

Parte 3 Fattibilità Tecnico-Economica

Fattibilità tecnica

Ogni operazione di recupero presenta caratteri di unicità tali da rendere indispensabile in ciascun caso la definizione di un percorso progettuale modellato sulle caratteristiche del manufatto e naturalmente sulla prassi procedurale che si vuole perseguire nei confronti della preesistenza.

Il presente SDF per rendere più concreta e verificabile la fattibilità tecnica ha analizzato le varie componenti economiche, normative, tecniche e procedurali

del progetto e le ha approfondite attraverso tavole grafiche che illustrano schematicamente l'ipotesi progettuale proposta.

Gli interventi cercheranno come principio di base l'adattamento e l'adeguamento non distruttivo, ritenendo fine costante quello dell'integrale rispetto del documento storico costituito dalla fisicità dell'edificio.

I nuovi interventi previsti considereranno la volontà di conservare l'edificio e di restituire, ove possibile, un'unità di lettura del manufatto con operazioni reversibili, minime e commisurate al caso specifico.

In relazione alle opere sopradescritte nell'analisi degli interventi, che si limiteranno ad interventi di restauro delle facciate, la fattibilità tecnica risulta pertanto ampiamente dimostrata e verificata.

Sostenibilità finanziaria

L'analisi finanziaria dovrà analizzare sia la fase di realizzazione dell'opera (investimento e suo finanziamento), che quella di esercizio (costi di manutenzione).

Si tratterà pertanto di programmare la copertura del deficit di esercizio, individuandone le competenze, titolarità e modalità.

L'analisi finanziaria si dovrà articolare in due principali ambiti:

- quantificare i costi d'investimento che debbono essere sostenuti, per realizzare l'opera;
- quantificare i costi per il mantenimento e le successive manutenzioni ordinarie e straordinarie;

Il presente studio prenderà in esame e analizzerà il primo punto relativamente ai costi di realizzazione.

I costi per la realizzazione delle opere, analizzate nel capitolo della fattibilità tecnica, circa l'intervento descritto nel presente SdF si potranno così quantificare:

- interventi di restauro conservativo delle facciate esterne e del muro di cinta sul lato ovest:

€ 50.000,00

- Interventi di restauro e sostituzione di serramenti esterni:

€ 70.000,00

- Interventi di manutenzione sulle coperture:

€ 15.000,00

Per un totale di **€ 135.000.00**

a cui si dovranno sommare le spese relative alla progettazione architettonica, al coordinamento per la sicurezza ed all'IVA.

Convenienza economico-sociale

L'analisi economico-sociale all'interno ha lo scopo di verificare il grado di utilità dell'opera per la collettività. I benefici economici esterni sono quelli che derivano alla collettività nel suo insieme dalla realizzazione e gestione dell'opera e sono dunque diversi rispetto a quelli (interni) eventualmente individuati dalla analisi finanziaria.

È pertanto evidente che il recupero di un immobile degradato o parti di esso, garantirà beneficio e utilità dell'opera per la collettività.

Infatti, l'immobile di valore storico-culturale, in un progetto di restauro, si segnala generalmente per un'ampia gamma di valenze qualitative, molte delle quali di natura extraeconomica che devolve ad un'intera collettività utilità dirette e

indirette, diffuse nel tempo e nello spazio, estese cioè ad un contesto urbano di dimensioni vaste e ad utilizzatori non solo effettivi e attuali ma anche potenziali e futuri. Esso è dotato, inoltre, di un connaturato valore intrinseco indipendente dalla possibilità di poter essere utilizzato nei molteplici modi consentiti. Il valore del progetto di restauro, pertanto non è funzione del solo valore economico né del solo valore d'uso (sia diretto che indiretto) dei beni e servizi ad esso erogati. E', infatti, intuitivo che il restauro dei beni culturali immobiliari non può venire subordinato alla misura della redditività finanziaria ritraibile dall'investimento necessario per eseguirlo, dal momento che sotto varie altre forme e per un'ampia parte della collettività si manifestano i benefici promossi da una generale attività di conservazione.

Si può notare che, in sostanza, l'attuazione di un progetto di restauro è, preliminarmente, un problema di strategie di finanziamento: si tratta di combinare al meglio, forme, modalità, operatori, capitali per procedere al restauro, individuando le dovute priorità d'intervento.

Verifica procedurale

Gli aspetti amministrativi e procedurali giocano un ruolo molto rilevante sulla probabilità di realizzare e gestire in modo efficiente l'opera di restauro e la verifica delle condizioni amministrative, organizzative ed operative necessarie alla realizzazione dell'intervento. L'Amministrazione dell'Ente dovrà identificare e analizzare le problematiche di tipo amministrativo-procedurale e di individuare le soluzioni da adottare per realizzare condizioni minime di "fattibilità procedurale" del progetto.

Per il progetto ipotizzato in questo SDF gli ambiti di analisi, verifica e previsione riguarderanno gli adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali.

Occorrerà individuare dettagliatamente le autorizzazioni, i pareri e nulla osta preliminari ai quali è subordinato l'avvio dell'iniziativa e i tempi e previsti per il loro rilascio.

Si dovrà verificarne la fattibilità e i tempi di azioni tipo: variazioni di bilancio, interventi normativi o regolamentari e individuare possibili partner istituzionali, gestionali e finanziari da coinvolgere nell'attuazione e nella gestione dell'opera.

Per ultimo si dovrà valutare l'esistenza delle competenze tecniche necessarie ad assicurare il buon funzionamento dell'opera.

Analisi di rischio e di sensitività

L'analisi di rischio ha lo scopo di identificare gli eventi sfavorevoli che possono incidere sulle condizioni di fattibilità dell'opera (realizzazione e manutenzione). Il fine è poi quello di valutare entro quali limiti i rischi insiti nel progetto possano, eventualmente, influenzare i risultati economici e finanziari dell'opera.

Le condizioni d'incertezza che il progetto deve affrontare (in particolare le situazioni "peggiorative" rispetto a quanto previsto) possono riguardare una gamma molto vasta di aspetti: i tempi di realizzazione, la variabilità della domanda, l'evoluzione tecnologica, le modifiche del quadro normativo, i costi ecc.

Vista la dimensione e la tipologia dell'intervento Il presente SDF ritiene che il progetto non presenti condizioni d'incertezza tali da essere evidenziate o da mettere in dubbio l'operazione.

Potrebbe essere comunque possibile ipotizzare leggeri slittamenti temporali circa i tempi di realizzazione dell'opera dovuti alle autorizzazioni di enti esterni all'Amministrazione dell'Ente stesso (Soprintendenze, ecc.) ed eventuali aumenti dei costi per opere attualmente impreviste ed imprevedibili.

Parte 4

Considerazioni finali

A conclusione delle valutazioni e verifiche progettuali effettuate risulta:

- essere garantita la fattibilità delle opere di restauro dell'edificio, da un punto di vista strettamente tecnico e da un punto di vista amministrativo.
- i costi previsti per l'attuazione delle opere sono certamente compatibili con gli indiscussi benefici che potranno derivarne. Si pensi solo alla tutela del patrimonio storico-artistico che ne deriva, allo sviluppo del settore turistico di tipo culturale e di tutto l'indotto.

I progettisti inoltre ricordano che le peculiarità del cantiere di restauro risiedono essenzialmente nella imprevedibilità e nell'incertezza: non è infatti possibile stabilire in dettaglio l'assetto finale del manufatto che si restaura se non in corso d'opera con le indicazioni delle Soprintendenze, secondo un processo continuo di interazione e retroazione. Il lavoro di restauro richiede tempi, finanziamenti e aspettative di utilizzazione molto elastici, altrimenti rischia di trasformarsi in frettoloso lavoro di rimaneggiamento.

Nel ringraziare il committente dell'incarico conferito e della fiducia accordata, i progettisti sottolineano che il restauro dovrà rispettare i requisiti connessi al carattere storico, culturale e stilistico dell'edificio oltre che ai connotati

architettonici locali il cui raggiungimento passa attraverso il rispetto di precise norme che vincolano le modalità con cui eseguire i lavori.

Vercelli, 19.12.2019

Arch. Carlo Rosso

ARCHITETTO
CARLO ROSSO
VIA S. CRISTOFORO 12
13100 VERCELLI
TEL. 0161-251721
N. 371 ALBO ARCHITETTI



Arch. Emanuela Fornaro

ARCHITETTO
EMANUELA
FORNARO
VIA S. CRISTOFORO 12
13100 VERCELLI
~~TEL. 0161-251721~~
~~N. 412 ALBO ARCHITETTI~~



Note

Per le notizie storiche e tecniche sono stati presi in visione e in parte citati i progetti, inerenti al castello, di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Saluggia.

Il progetto definitivo del terzo lotto è stato elaborato sui rilievi eseguiti dalla ditta Geogra' e sulle indicazioni delle analisi diagnostiche eseguite ed elaborate dalla ditta Tecno FuturService.

Bibliografia

- G. della Mula, Saluggia nella storia , San Benigno Canadese 1916
- L.Avonto, Andare per castelli da Vercelli a Biella tutto intorno, Torino 1980.
- R.Ordano, Sommario della storia di Vercelli, Vercelli 1955
- R.Ordano, Castelli, torri e antiche fortificazioni del Vercellese, Vercelli 1966
- R.Ordano, Storia di Vercelli, Vercelli 1983
- R.Ordano, Castelli e torri nel Vercellese, Vercelli 1985
- F.Conti, Castelli del Piemonte, Milano 1975.
- F.Cinesio, I castelli del Vercellese, Vercelli 1957