



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



Ministero  
delle Infrastrutture  
e dei Trasporti



**Italiadomani**

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA



COMUNE  
DI PADOVA

**PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA**

MISSIONE M5C2 - COMPONENTE C2 - AMBITO INTERVENTO INVESTIMENTO 2.3  
"PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE"

**RESTAURO E RIQUALIFICAZIONE DELL'ISTITUTO EX  
CONFIGLIACHI IN VIA GUIDO RENI**

CUP: H97H21000330008

**PROGETTO ESECUTIVO**

<p>CODICE OPERA</p> <p><b>LLPP EDP 2021/137</b></p>	<p>DATA</p> <p><b>GIUGNO 2023</b></p>
<p>DESCRIZIONE ELABORATO</p> <p><b>RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA</b></p>	<p>NUMERO</p> <p><b>APPR_005</b></p> <p>CODICE ELABORATO</p> <p><b>RG</b></p>
<p>I PROGETTISTI</p> <p><i>coordinamento e progettazione architettonica:</i> STUDIOMAS ARCHITETTI 35125 Padova via Falloppio 39 - +39 049 8764030 - www.studiomas.com - info@studiomas.com</p> <p><i>progetto strutturale e sicurezza:</i> VENICE PLAN INGEGNERIA srl 30172 Venezia Rampa Cavalcavia 26/A - +390415314590 - www.ingegneriavenezia.it - info@veniceplan.com</p> <p><i>progetto impiantistico:</i> STUDIO CASSUTTI sas 35133 Padova via Cortivo 2 - +39 049 8936020 - www.studiocassutti.com - tecnico@studiocassutti.com</p> <p><i>modellazione BIM:</i> BIM DESIGN GROUP srl 30135 Venezia Santa Croce 466/G - +39 3472585835 - info@bdgroup.it</p> <p><i>BIM manager:</i> arch. Matteo Nativo 800118 Mugnano di Napoli via Meucci 17 - +39 3386311076 - arch.matteonativo@gmail.com</p> <p><i>esperto energetico:</i> arch. Massimo Righetto 35030 Rubano Piazza Aldo Moro 18 - +39 3484717069 - massimo@architetturarighetto.com</p> <p><i>progettista architettonico:</i> arch. Riccardo Bettin 35100 Padova via Fornasari 6ter - +39 3462438440 - bettinriccardo@gmail.com</p> <p><i>progetto acustico:</i> ing. Robis Camata 30016 Jesolo via Pazienti 2c - +39 3489029223 - www.protecno.com - camata@protecno.info</p>	<p>IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO</p> <p>Arch. Domenico Lo Bosco</p> <p>IL CAPO SETTORE</p> <p>Ing. Matteo Banfi</p>

1	PREMESSA	1
2	INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI	2
3	CENNI STORICI	7
4	ASSETTO FUNZIONALE E PERCORSI	12
5	STATO DI FATTO	17
6	INDAGINI E RILIEVI ESEGUITI	25
7	AREE DI SCAVO. VINCOLI E RISCHI	27
8	INTERVENTI DI PROGETTO	29
8.1	Interventi preliminari, bonifiche, allestimento del cantiere	29
8.2	Demolizioni e rimozioni	30
8.2.1	Opere a corpo	30
8.2.3	Demolizioni e rimozioni a misura	32
8.3	Scavi e rinterrì	34
8.4	Ricostruzioni murarie	36
8.5	Ricostruzione dei solai	40
8.6	Ricostruzione delle coperture	42
8.7	Irrigidimenti di piano tramite tralicci metallici	44
8.8	Stratigrafie e interventi sull'involucro	44
8.9	Serramenti	49
8.10	Pavimenti	51
8.11	Controsoffitti e divisori	53
8.12	Intonaci, tinteggiature, finiture superficiali	56
8.13	Coperture	57
8.14	Scale	59
8.15	Interventi di restauro della facciata della ex villa	64
8.16	Interventi di restauro della facciata Gargnani	67
8.17	Sottoservizi e opere fognarie	70
8.18	Opere esterne	71
9	CANTIERIZZAZIONE	73
10	IMPIANTI	74
10.1	Impianti termomeccanici e climatizzazione	74
10.2	Impianti antincendio	77
10.3	Impianti idraulici	78
10.4	Impianti elettrici	78
10.5	Punti di consegna dell'energia	78
10.6	Distribuzione dorsale principale	78
10.7	Impianto di illuminazione ordinario e di sicurezza/emergenza	79
10.8	Impianto di rilevazione incendi e segnalazione di allarme vocale EVAC	80
10.9	Impianto di allarme antintrusione e di videosorveglianza TVCC	80
10.10	Impianto di trasmissione dati	81
10.11	Impianto di produzione fotovoltaica	81
10.12	Assistenze	81
11	MODELLO BIM	82
12	PARERI DEGLI ENTI	84
13	CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	87
14	RISPETTO DELLE NORME IGIENICO SANITARIE VIGENTI	87
15	NORMATIVE	88

**ALLEGATI**

- A Parere della Soprintendenza
- B Parere Comando Provinciale VVFF
- C Dichiarazione di conformità alla normativa igienico sanitaria
- D Disegni catastali
- E Scheda di vincolo
- F Parere allaccio rete fognaria APS ACEGAS AMGA

## 1. PREMESSA

La presente relazione tecnica illustra il progetto esecutivo dell'intervento di restauro e riqualificazione del fabbricato principale del complesso denominato ex Configliachi, situato al civico n.96 di via Guido Reni, e compreso tra via Guido Reni a ovest, Strada dei Boti a nord e via De Foretti a sud, al limite settentrionale del quartiere Arcella, al margine settentrionale del territorio comunale della città di Padova.

L'Amministrazione Comunale, considerato lo stato pericolante in cui si trova l'edificio, di riconosciuto pregio architettonico e oggetto di vincolo di tutela monumentale, e la sua collocazione in un quartiere dotato di forte identità, densamente popolato ma carente di spazi di aggregazione e di servizio all'abitare, ha deciso di intraprendere una procedura di acquisizione dall'Istituto Luigi Configliachi. L'acquisizione è limitata alla parte del complesso oggetto del presente intervento; i fabbricati posti in aderenza a quelli acquisiti, collocati nell'ampia area a verde della parte orientale del lotto, e l'area scoperta stessa, restano di proprietà dell'Istituto. Il preliminare di acquisto, condizionato all'accesso da parte del Comune ai finanziamenti PINQUA, è stato stipulato il 18/06/2021.

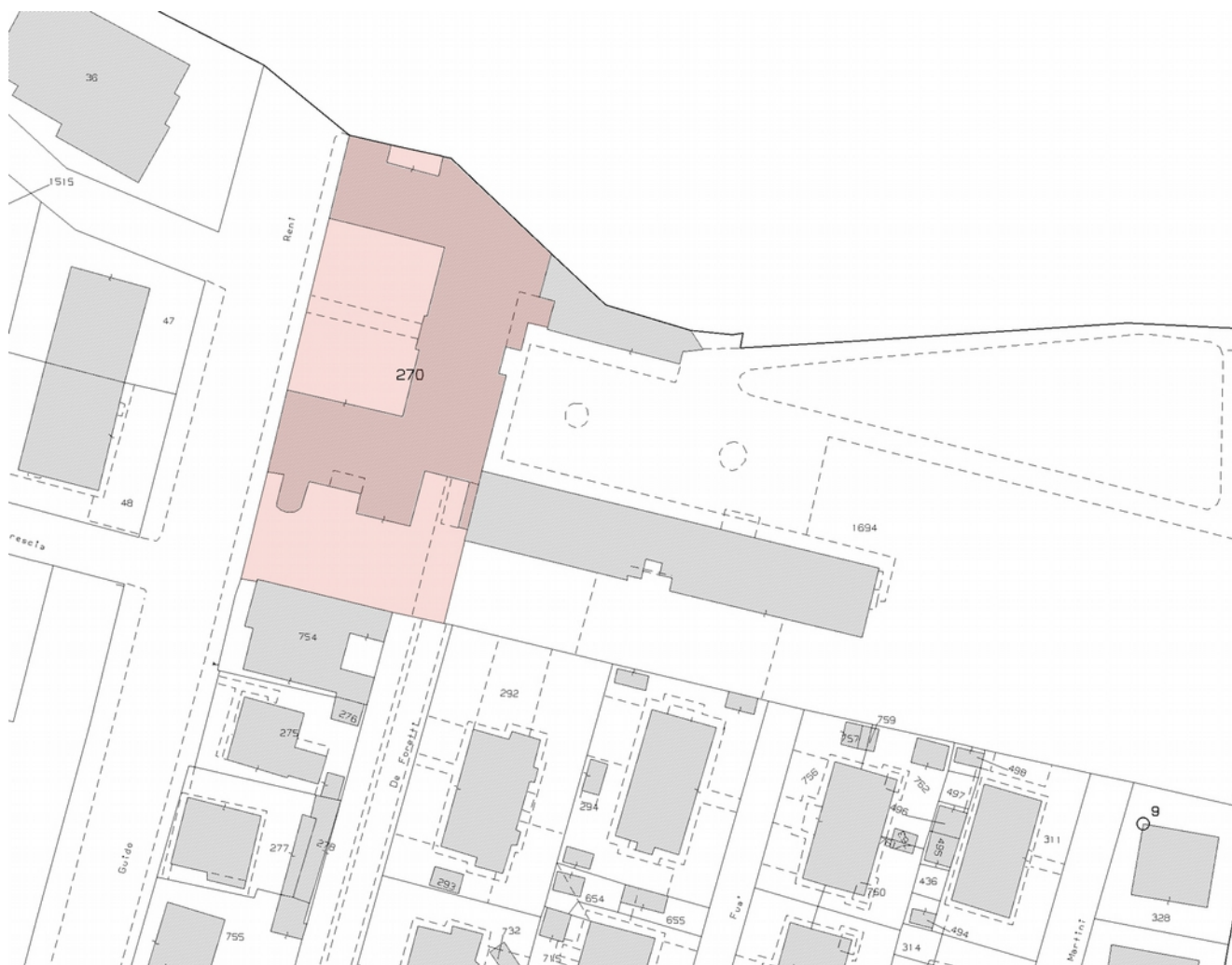
Il Settore Lavori Pubblici – Edilizia monumentale ha redatto all'inizio del 2021 il *Progetto di fattibilità tecnico – economica* per partecipare al bando di finanziamento, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 2021/0101 del febbraio 2021.

La conferma con D.M. 383 del 7/10/2021 del finanziamento del progetto di riqualificazione con fondi PNRR missione M5, componente C2, ambito di intervento 2.3: *Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare* (PINQUA) ha condotto al perfezionamento della procedura di acquisto, preceduta dal frazionamento catastale dell'immobile avvenuto nel marzo 2022.

Il progetto di restauro e di *“recupero di un bene di valore storico architettonico, attualmente dismesso e in stato di degrado, per la realizzazione di nuovi servizi imperniati sul concetto di cultura come leva per la costruzione di capitale urbano”* (citato dalla relazione PINQUA), integralmente finanziato da fondi PNRR, deve essere collaudato e rendicontato entro marzo 2026.

Il progetto definitivo è stato autorizzato con prescrizioni dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso con protocollo 0005493-P del 21 febbraio 2023.

Il parere favorevole sul progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Padova è datato 13 marzo 2023, con protocollo 5069, pratica n. 15648.



1 AREA ACQUISITA DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

## 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

L'ex Istituto Configliachi è situato al limite settentrionale del Quartiere Arcella, a breve distanza dalla fascia infrastrutturale delle tangenziali e dell'autostrada A4, che separano in modo netto l'Arcella da Pontevigodarzere, quartiere posto al confine settentrionale del territorio comunale della città di Padova.

Il tessuto urbano è quasi esclusivamente residenziale, di carattere modesto, con edificazione densa, a blocchi, risalente in gran parte agli anni '50-70, a cui si sono aggiunti negli anni '90 alcuni interventi di edilizia popolare o convenzionata, ed è sostanzialmente privo di servizi e di spazi di aggregazione. Il quartiere, e in modo particolare l'area in cui si trova l'edificio, viene attualmente percepito come 'difficile' o degradato.

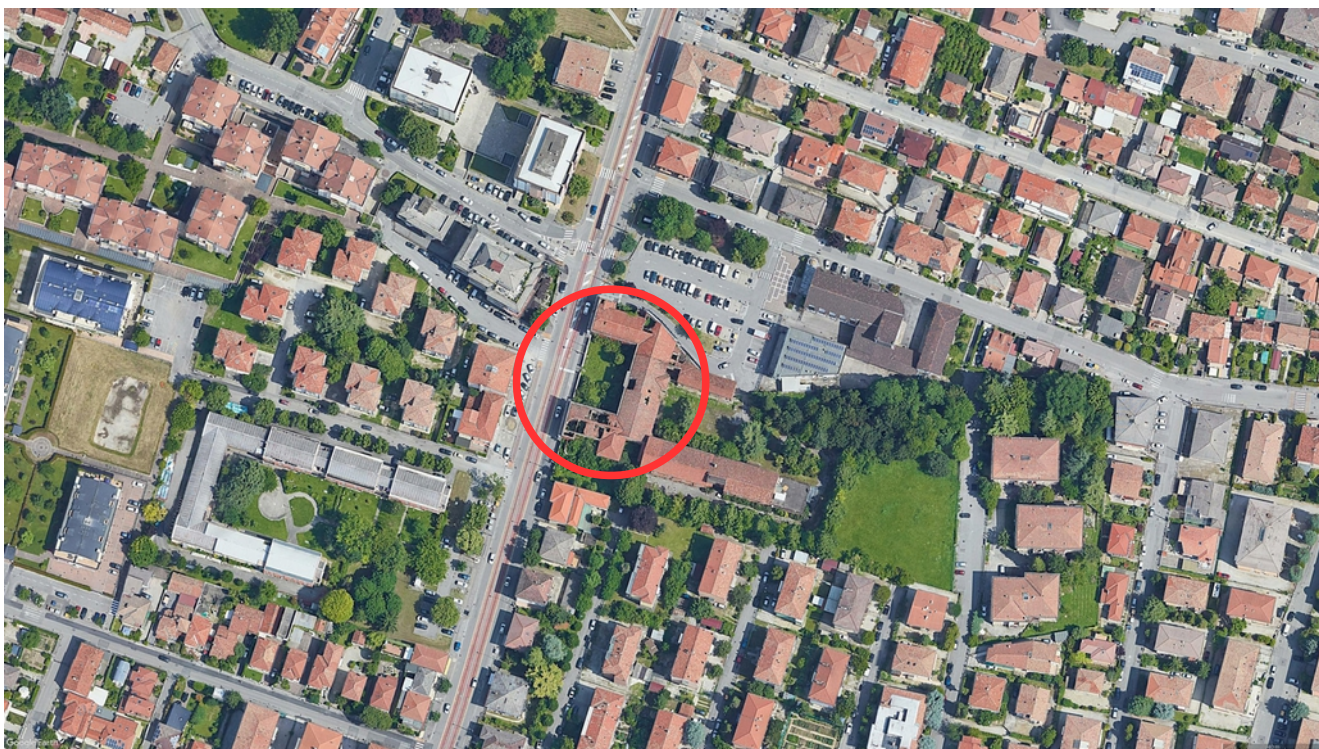
Immediatamente a sud, in via De Foretti, si trova un comparto di edilizia residenziale pubblica risalente agli anni '50; mentre a ovest, in via Moretto da Brescia, si trova un altro complesso di edilizia residenziale pubblica, risalente agli anni '80. In via Dupré, sempre a ovest, sono presenti dei grandi blocchi residenziali di edilizia agevolata o pubblica, risalenti agli anni '90.

L'area è fortemente segnata dalla presenza del rettilineo di via Tiziano Aspetti - via Guido Reni, che rappresenta il principale collegamento del quartiere, e dei sobborghi settentrionali dell'area metropolitana, alla stazione ferroviaria e al centro storico cittadino. L'installazione del percorso tramviario della prima linea cittadina, e la collocazione del capolinea e dei parcheggi scambiatori a breve distanza, ne hanno confermato il ruolo di asse viario di collegamento principale dell'area nord della città.

L'ex Istituto Configliachi si apre, col suo fronte principale (facciata ovest) conformato a U, su via Guido Reni; il fronte sud guarda invece su una esigua area a verde di pertinenza, accessibile da via Guido Reni e da via De Foretti, a sud, attraverso due varchi pedonali, e limitata verso sud dal fronte cieco di un'unità residenziale, e verso est dall'area scoperta rimasta nella disponibilità dell'Istituto Configliachi; la facciata est è rivolta verso l'area a verde dell'Istituto Configliachi, ed è delimitata da due fabbricati risalenti agli anni '70, posti in aderenza all'edificio oggetto di intervento; il fronte nord affaccia direttamente su Strada dei Boti, percorso carrabile di sezione ridotta, privo di marciapiedi, utilizzato come via di uscita dal parcheggio antistante la chiesa di San Gregorio verso via Guido Reni.

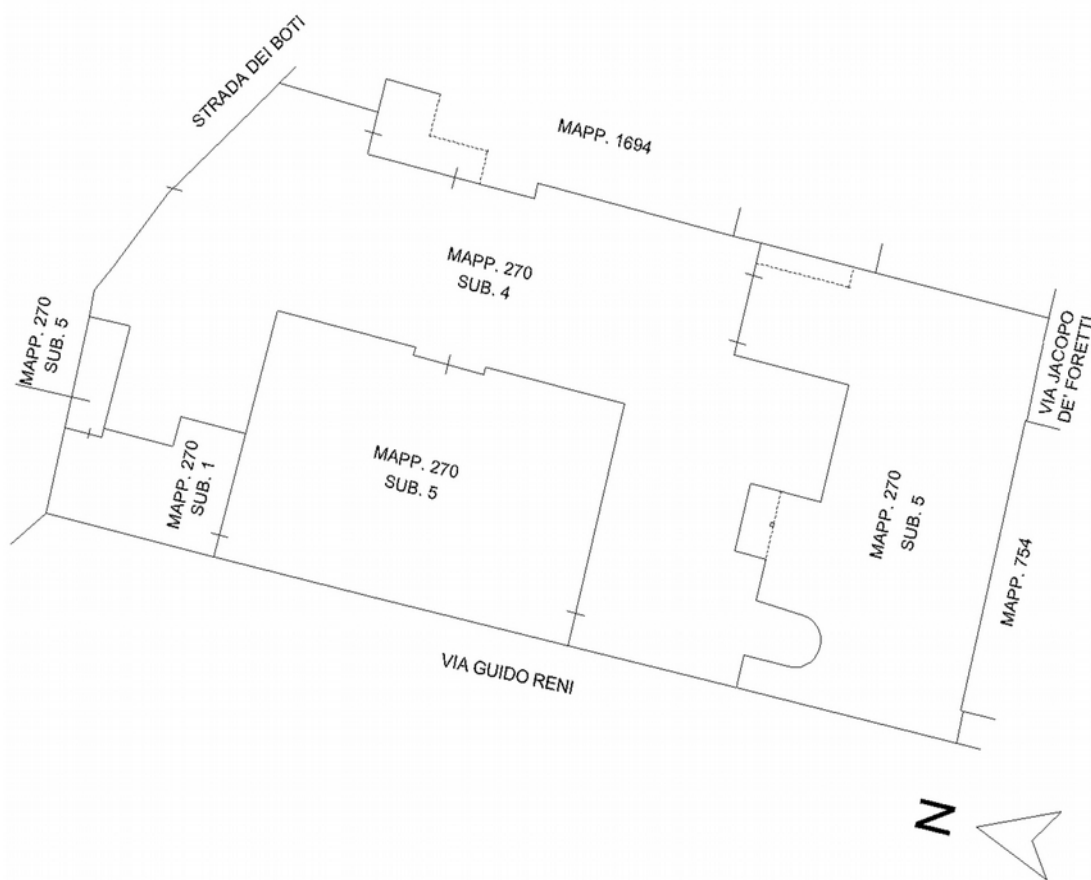


2\_ORTOFOTO INSERIMENTO URBANO



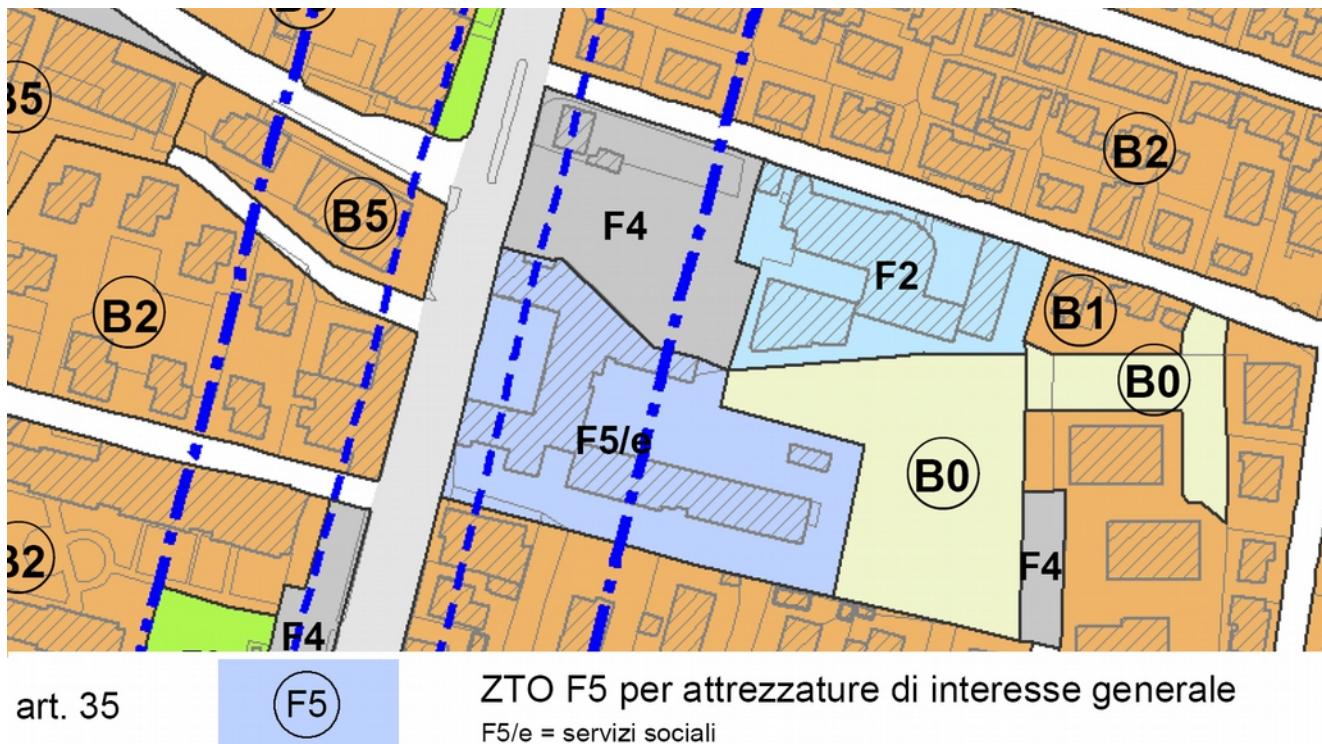
3\_ORTOFOTO AREA DI PROGETTO

L'area oggetto di intervento è accatastata al Foglio 20, Particella 270, sub 1 e sub 4, presso il Catasto Fabbricati (vedasi allegato)



4\_PLANIMETRIA CATASTALE

Il Piano degli Interventi in vigore, adottato con Determinazione del Consiglio Comunale n. 49 del 2022, assegna all'area dell'ex Istituto Configliachi nella sua integrità, compresi pertanto gli edifici non acquisiti dall'Amministrazione Comunale, la destinazione d'uso ZTO F5/e "Attrezzature di interesse generale", in particolare con lettera e): "Servizi sociali (centri di accoglienza, case dello studente, istituti vari, convitti, centri polifunzionali, etc.)"; con riferimento all'art. 35 delle NTO.



5 ESTRATTO DAL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, Soprintendenza per il Beni Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici del Veneto ha dichiarato, con provvedimento protocollato al n. 7097 del 10 gennaio 1992, che "l'immobile sito in Comune di Padova in via Guido Reni censito in Catasto al Fg. 28 N.C.T., mappale 270, per la parte costruita negli anni 1939-40, in virtù dell'art.4 della Legge 1/6/1939 n.1089 è sottoposto a tutte le disposizioni della citata legge in quanto interessante proposta di "riqualificazione" stilistico – funzionale realizzata dall'Ing. A. Gargnani in "ampliamento e sistemazione" di un sedime preesistente, ancora identificabile nella sua entità di tipologia planimetrica e in parte del prospetto posteriore come villa padronale con barchesse, riproponendo, secondo stilemi di impronta razionalista l'originario impianto morfologico "a corte".

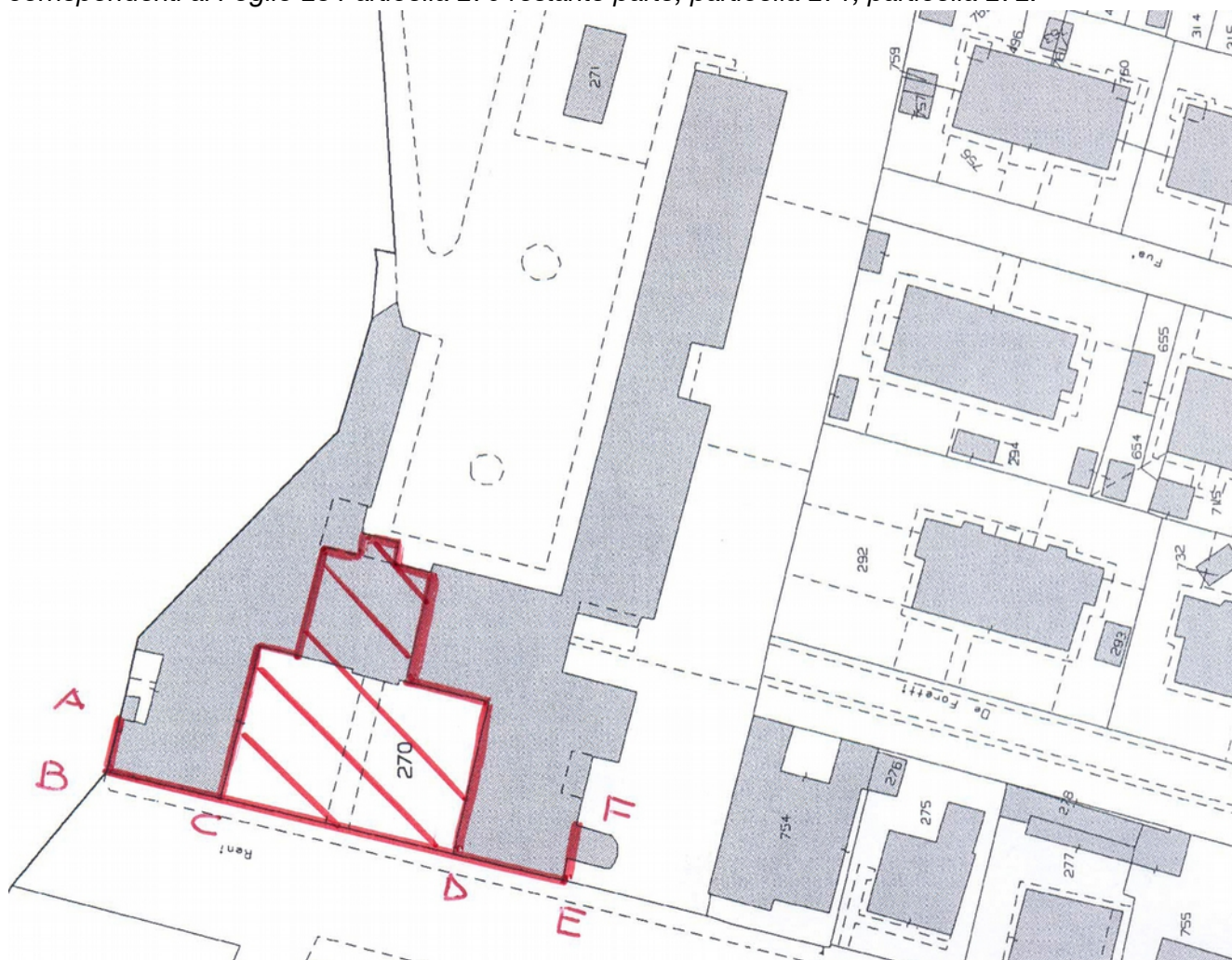
In seguito al procedimento di verifica dell'interesse storico-artistico-archeologico-etnoantropologico ai sensi dell'art.12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n°42, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, la Soprintendenza, con nota del febbraio 2021, ha precisato che:

"solo la porzione di immobile catastalmente distinta al Foglio 28 Particella 270 (parte) presentava caratteri costruttivi e architettonici tali da giustificare un 'vincolo' ai sensi del Decreto Legislativo 22



gennaio 2004 n°42. Tale porzione era individuabile da una parte di edificato con la relativa area di pertinenza; dai soli prospetti delimitati dalle lettere A, B e C e dalle lettere D, E e F; dal solo muro di cinta che perimetra l'ambito, delimitato dalle lettere C e D.

Il vincolo di cui al Provvedimento dichiarativo D.D.R. del 16 maggio 2011 insiste pertanto esclusivamente sulla 'pellicola' architettonica del complesso e su parte del fabbricato medesimo in quanto, a parere della Scrivente, l'unico elemento culturalmente significativo venne individuato nella porzione di immobile e nell'assetto compositivo delle facciate prospicienti su via Guido Reni, risalenti agli anni Trenta del Novecento. La dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 ha pertanto coinvolto il solo volume corrispondente all'originario impianto della preesistente villa e alla facciata dell'Istituto (con lo spazio verde antistante di pertinenza) che conservano gli stilemi tipici del periodo Razionalista. Sono altresì stati esclusi dalla citata dichiarazione i volumi retrostanti in quanto ritenuti scevri di caratteristiche di pregio architettonico ed esito di un assemblaggio 'casuale' corrispondenti al Foglio 28 Particella 270 restante parte, particella 271, particella 272.”



6\_SCHEMA PLANIMETRICO DEL VINCOLO MONUMENTALE

L'immobile risulta pertanto censito nella Scheda di vincolo n. 582, unità urbana 24 – San Carlo.

### 3. CENNI STORICI

L'attuale compendio immobiliare dell'ex Istituto "Luigi Configliachi", è il risultato di edificazioni avvenute in epoche diverse, di integrazioni e di "sovrapposizioni" in interventi di ristrutturazione successivi che lo rendono significativamente disomogeneo.

La ricerca storica più esaustiva finora compiuta sul complesso è dovuta a Enrico Pietrogrande, ed è stata pubblicata nell'agosto 2018 in *Padova e il suo territorio*, n. XXXIII, col titolo: "*Una villa antica entro un involucro disegnato da Alberto Gargnani*". Da questa pubblicazione si riportano in seguito alcuni tratti essenziali che descrivono l'evoluzione compositiva dei fabbricati.

"La nascita dell'Istituto Configliachi, scuola per i minorati della vista avente la finalità di fornire loro istruzione, educazione e avviamento al lavoro, risale al 1838. E' dovuta all'iniziativa dell'abate Luigi Configliachi e del professor Martino Steer, entrambi docenti presso l'Università di Padova.

Alla scuola si provvede inizialmente in modo precario: "la sede dell'istituzione si trovava nell'abitazione del Configliachi a totale carico economico dello stesso". Nel 1844 l'istituto, che ospitava undici allievi, trovò nuova sede in una casa in via San Massimo e nel 1898 si trasferì in uno stabile in via San Girolamo. Quest'ultimo edificio divenne infine insufficiente e fu abbandonato per la decisione dell'abate di estendere l'assistenza anche ad adulti e fanciulle.

Dal 1907 al 1968 l'Opera Pia Istituto per ciechi Luigi Configliachi mantenne la sede centrale nell'odierno corso Vittorio Emanuele II. Qui la parte amministrativa rimase anche dopo che l'Istituto ebbe trovato, al termine degli anni Trenta, una nuova sede in via Reni.

Da verifiche compiute presso l'Archivio Generale del Comune di Padova è risultato che l'autore dell'opera così come è ora configurata è l'ing. Alberto Gargnani.

Lo stesso edificio è inoltre di particolare interesse per il trasparire sul retro di tracce di un precedente fabbricato che partecipa alla configurazione generale.

Dai documenti è emerso che alla fine degli anni trenta una villa preesisteva sul vecchio tracciato per Pontevigodarzere e venne "avvolta" nella nuova struttura del Configliachi come all'interno di un involucro. La vecchia residenza veniva così quasi completamente celata alla vista, rimanendo esposta in piccola parte solo nel lato opposto della strada. Ne è rimasta tuttavia concreta impronta nella disposizione planimetrica degli ambienti che hanno consentito l'attività dell'istituto.

La villa era composta da un volume centrale di carattere padronale e da corpi di fabbrica secondari ai lati. La distribuzione propria del tipo della villa veneta parrebbe raggiunta per progressivi e irregolari accrescimenti delle ali.

I dati forniti dal catasto austriaco informano che a metà dell'Ottocento la proprietà era di Camporese Giovanni fu Giuseppe e che esisteva al tempo solo la barchessa sud, in posizione indipendente.

Dopo circa mezzo secolo, nel catasto austro-italico gli edifici sono registrati come casa di

villeggiatura di Camporese Andrea fu Giovanni: si distingue ora l'aggiunta di un secondo corpo di fabbrica, che possiamo definire barchessa nord, accorpato alla villa.

La proprietà non parrebbe aver subito altre modificazioni fino all'acquisto da parte dell'Istituto Configliachi, come suggerisce la planimetria allegata al primo progetto di sistemazione reperito, datato agosto 1938 e firmato dall'Ingegnere Attilio Favero.

Lo stato attuale corrisponde ad un secondo, ben più consistente, progetto, dovuto all'Ingegnere Alberto Gargnani, i cui disegni risultano approvati dall'amministrazione comunale nel mese di luglio del 1939.

Il progressivo adattamento della villa alle esigenze funzionali dell'istituto ebbe inizio, sotto la presponsabilità dell'ingegner Attilio Favero, senza il permesso dell'autorità municipale. La mancata presentazione dei necessari documenti in Comune provocò in più occasioni richiami per la regolarizzazione delle opere eseguite. Il 10 ottobre 1938, ad esempio, una segnalazione interna dell'Ufficio Lavori Pubblici sollecitava la trasmissione all'istituto dell'invito "a presentare il progetto", poiché il "prof. Comm. Antonio Perisinotti presidente dell'Istituto Ciechi sta facendo fare lavori edili e modifiche nello stabile di proprietà dell'Istituto Ciechi in strada Pontevigodarzere senza il permesso del Comune". Il progetto protocollato il 18 ottobre non evidenziava modificazioni sostanziali.

Prevedeva solo qualche modesta modificazione interna e la variazione della pendenza delle falde al fine di rendere il sottotetto sfruttabile con più vantaggio come deposito.

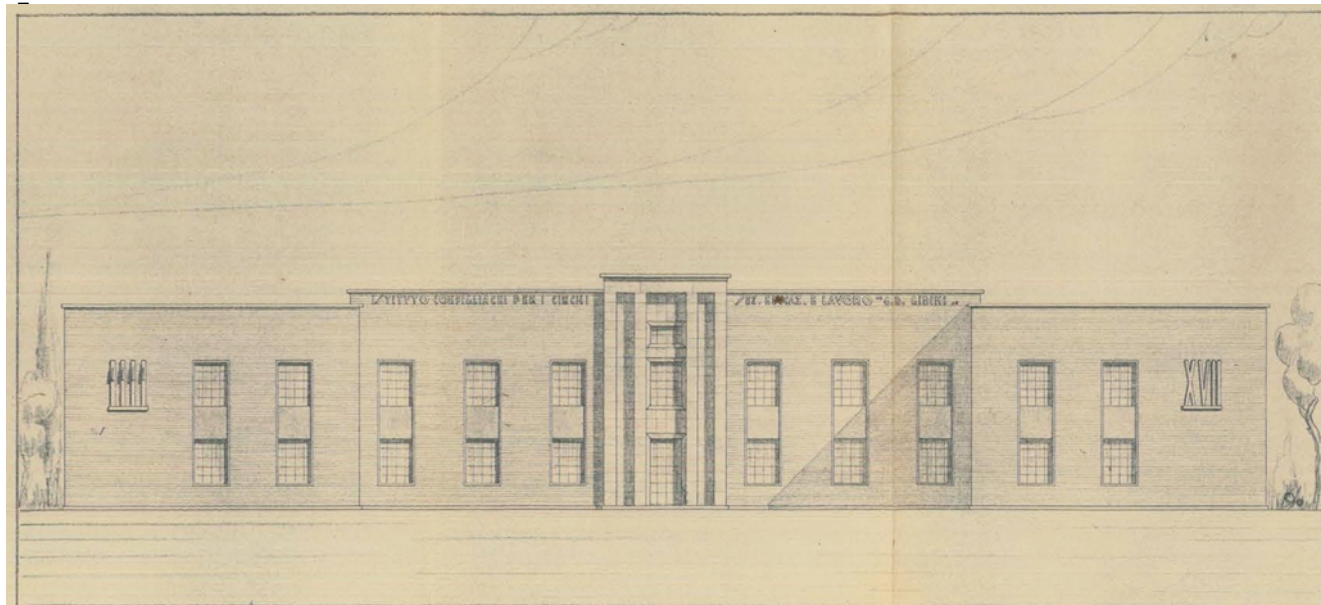
Dai disegni di pianta e dal prospetto si nota che il complesso edilizio presentava le caratteristiche della villa di tradizione veneta, con impianto planimetrico peculiare di questo tipo. Al centro insisteva il corpo di fabbrica principale a due piani con sottotetto, che secondo le scritte apposte ai disegni era riservato alle suore preposte al funzionamento dell'istituto, oltre che alla direzione e all'amministrazione. Tale volume era connotato dal consueto schema tripartito, con il vano passante centrale che misurava al livello terra 3,80 metri per 12,90. Al piano primo il salone centrale si concludeva all'estremità opposta alla strada in un corpetto aggettante, adattato a contenere servizi igienici. Le scale erano di lato, ortogonali rispetto al vano passante centrale. Quattro altri grandi ambienti, delle dimensioni di 4,50 per 4,75 metri, completavano l'edificio in ciascun piano. Per quanto riguarda gli altri corpi di fabbrica, le precisazioni contenute nei disegni di Favero indicano che il volume che chiudeva la corte a nord conteneva il refettorio, diversi magazzini e i laboratori in cui gli ospiti acquisivano le competenze di lavoro. L'altro, che costituiva il limite sud dell'istituto, era più vicino, almeno per l'ampio porticato, alla condizione originaria di barchessa, ed ospitava locali di riunione al piano inferiore e a quello superiore, il fienile di un tempo, il dormitorio in un unico vano. La villa, prima della proposta di Gargnani, aveva mantenuto il suo aspetto, come il suo impianto di forma cubica sostanzialmente indipendente dai volumi secondari. Non è possibile determinare con esattezza fino a che punto i lavori procedettero sotto la direzione dell'ingegner Favero, e quanto

fossero avanzati quando a questi subentrò l'ingegner Gargnani. Il progetto di Favero, i cui disegni sono datati di suo pugno 3 agosto 1938, fu protocollato il 18 ottobre successivo e fu approvato nel gennaio 1939. Dopo di allora compare come tecnico dell'Opera Pia Istituto Configliachi l'ingegner Alberto Gargnani, che presenta nel giugno 1939 un nuovo piano di intervento.

In giugno, dunque, l'istituto Configliachi chiede di dar corso al nuovo progetto "di ampliamento e restauro ad uso di abitazione e industria artigiana" allegando nuovi elaborati a firma dell'ingegner Gargnani, indicato anche come direttore dei lavori. La richiesta viene approvata in data 12 luglio 1939, con leggere modifiche per quel che concerne i divisori interni e la forometria. Una veste monumentale e severa viene ora attribuita alla sede dell'istituzione. Secondo un programma che punta ad un più elevato livello di funzionalità, il complesso edilizio cambierà la propria immagine adattandosi ai modi ricchi di enfasi che caratterizzano in quegli anni l'edilizia delle istituzioni e della produzione. Il nuovo progetto propone un notevole ampliamento della superficie coperta. La villa e i due corpi di fabbrica secondari vengono saldati tra loro e in tale continuità un nuovo percorso collega l'ala nord dei laboratori con quella sud dei dormitori. Attraversando la villa in asse trasversalmente, tale percorso ne nega l'assetto tipologico originario. Al primo piano si ripete l'assialità trasversale che pone in comunicazione le opposte parti dell'istituto. L'intero impianto della vecchia villa è diventato illeggibile, anche perché i nuovi volumi necessari all'attuazione del collegamento con le ali ne cancellano i prospetti laterali. Nemmeno della barchessa sud, che, indipendente e porticata, aveva conservato una precisa identità, rimane traccia nel complesso del nuovo Istituto Configliachi.

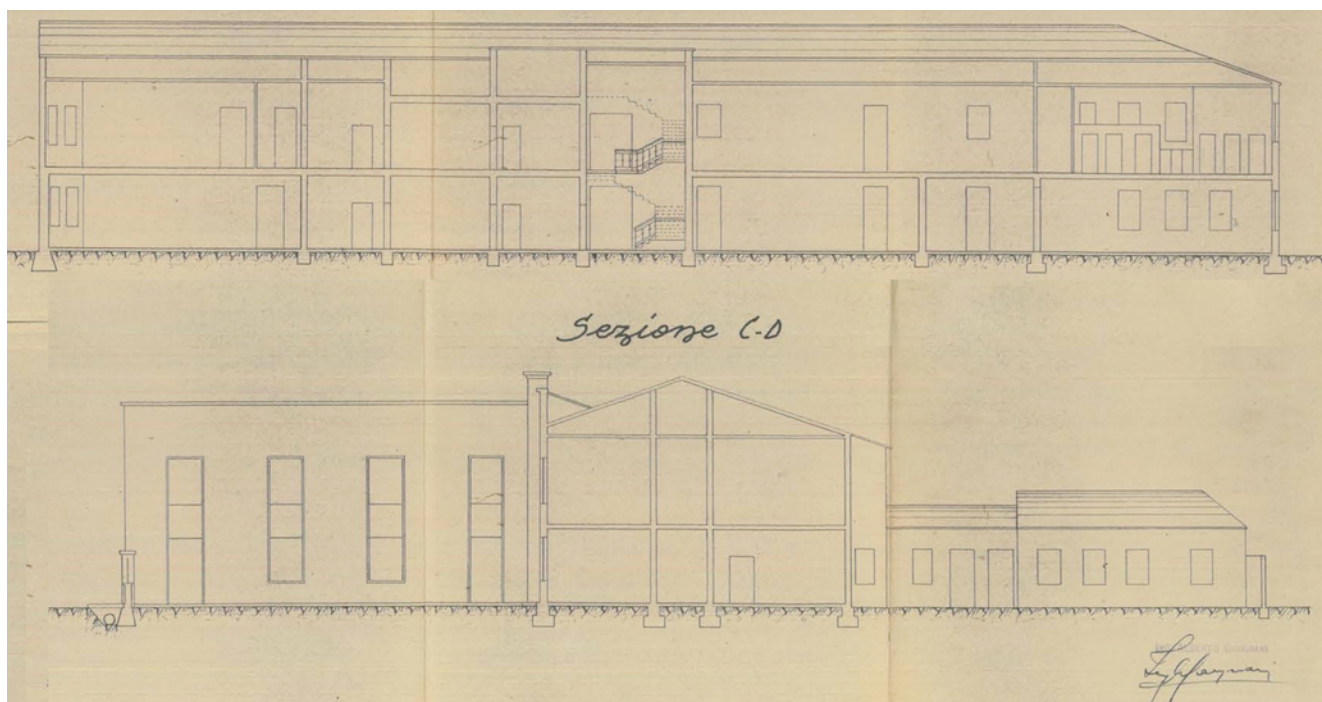


7\_PROSPETTO DELLA VILLA E DELLE BARCHESSE SU VIA GUIDO RENI



## 8\_IL MEDESIMO PROSPETTO NEI DISEGNI DI PROGETTO DI GARGNANI

Della restante parte della vecchia architettura interessa, a chi opera la trasformazione, solo la struttura portante, che viene reimpiegata entro un organismo edilizio che appare nuovo all'esterno: un rivestimento di tozzetti di cotto viene a unificare le facciate di origine diversa in un'unica cortina che delimita il giardino d'accesso dalla strada. Il nuovo ingresso viene spostato dall'asse della vecchia villa alla campata sud di questa e marcato dall'imponente decorazione centrale lapidea che si pone in forte contrasto cromatico con il paramento in cotto. In corrispondenza del nuovo ingresso sono spostate le scale, che si trovavano ad insistere sul percorso trasversale alla villa.



9\_PROGETTO GARGNANI: SEZIONE LONGITUDINALE SULLA SCALA E SEZIONE TRASVERSALE SULLA CORTE

Da un edificio della tradizione classica Gargnani ricava un fabbricato che è piena espressione degli ultimi anni trenta: improntato a una severa magniloquenza, intelaiato su forme geometriche regolari. Si ritrova anche, nella proposta di un fronte ritmato dalla cadenza delle aperture sovrapposte riunite in coppie da cornici comuni, il riferimento all'architettura industriale che l'attività dei laboratori frequentati dai non vedenti può aver suggerito.

Se nulla traspare della residenza di campagna nel fronte imponente che presenta l'istituto verso lo spazio pubblico, su via Guido Reni, al contrario, sullo scoperto rivolto alla corte retrostante, l'architettura della villa sopravvive e tuttora mostra, pur in modo parziale, la sua immagine. Ancora si leggono i due ordini di aperture con le cornici di contorno, le finestrelle ellittiche per l'aerazione del sottotetto, il cornicione originario al culmine della facciata dove è visibile la copertura a falde negata verso la strada. Lo scarto esistente nelle dimensioni tra l'intervento programmato da Favero e quello disegnato ad un solo anno di distanza da Gargnani lascia intendere che i piani

dell'Istituto Configliachi, per l'edificio in via Reni sono in poco tempo mutati, e indica che è stato repentinamente deciso un significativo potenziamento della nuova struttura. Si verifica infatti che nei volumi di collegamento tra i corpi di fabbrica previsti da Gargnani trovano posto due nuovi dormitori, che raddoppiano i posti disponibili nel complesso edilizio, e un ulteriore refettorio che si aggiunge al precedente. Qua e là ancora oggi si riconoscono, nelle parti in cui si è distaccato il rivestimento che conferisce unità ai prospetti attraverso la rigatura orizzontale, le strutture originarie, come i pilastri in pietra dell'ex barchessa sud con gli archi che da questi hanno origine.

Confrontando le piante di Favero, che riporta il numero e la posizione dei pilastri del portico e delle finestre soprastanti con lo stato attuale si può notare come gli assi delle nuove aperture sovrapposte studiate da Gargnani coincidano con gli assi delle aperture preesistenti nell'ex annesso rustico. E' toccato all'ala opposta subire più consistenti variazioni formetriche per ottenere il risultato di una simmetria specchiata.

Le fughe orizzontali tra i corsi di cotto del rivestimento sono profonde, tanto che la linea d'ombra cui dà forma il sole in corrispondenza di ogni corso è netta e marcata. Tra un tozzetto e l'adiacente nello stesso allineamento invece non c'è fuga verticale ma continuità, a rafforzare l'effetto della segnatura a righe orizzontali dei fronti su via Reni. Anche la base della recinzione sulla strada viene finita con il medesimo rivestimento.

I lavori di trasformazione previsti dal Gargnani sono stati ultimati dopo un anno di intensi lavori dal rilascio dell'autorizzazione. L'abitabilità viene chiesta il 4 luglio 1940. Da poche settimane l'Italia è entrata in guerra, ma nonostante i fatti drammatici che seguiranno, la sede del Configliachi di via Reni rimarrà in funzione per un lungo periodo.

La sede dell'Istituto è oggi in condizioni di rovina. Dismessi da tempo i corpi di fabbrica, compresi i più recenti volumi costruiti sullo scoperto retrostante e destinati a casa di riposo per anziani e servizi del Comune, l'edificio in via Reni rimane soltanto - ma non è poco - un punto di accumulo della memoria e un vitale segno urbano. Le sue condizioni manutentive erano già critiche nel 2010, quando la stampa locale riassumeva: "sta cadendo letteralmente a pezzi". A lungo è stata portata avanti l'idea di ospitare sul posto le sedi riunite del Liceo Marchesi, in un'ottica estesa di riqualificazione urbana, ma il progetto redatto dagli uffici del Comune non ha trovato seguito."

## **ALLEGATO 1: PLANIMETRIE DI PROGETTO 1939**



- 4 LUG 1939

VIETI SI APPROVA  
il Disegno

O.P. ISTITUTO CONFILGIACCHI PERI (R.I.C.H.I.)

# PROGETTO

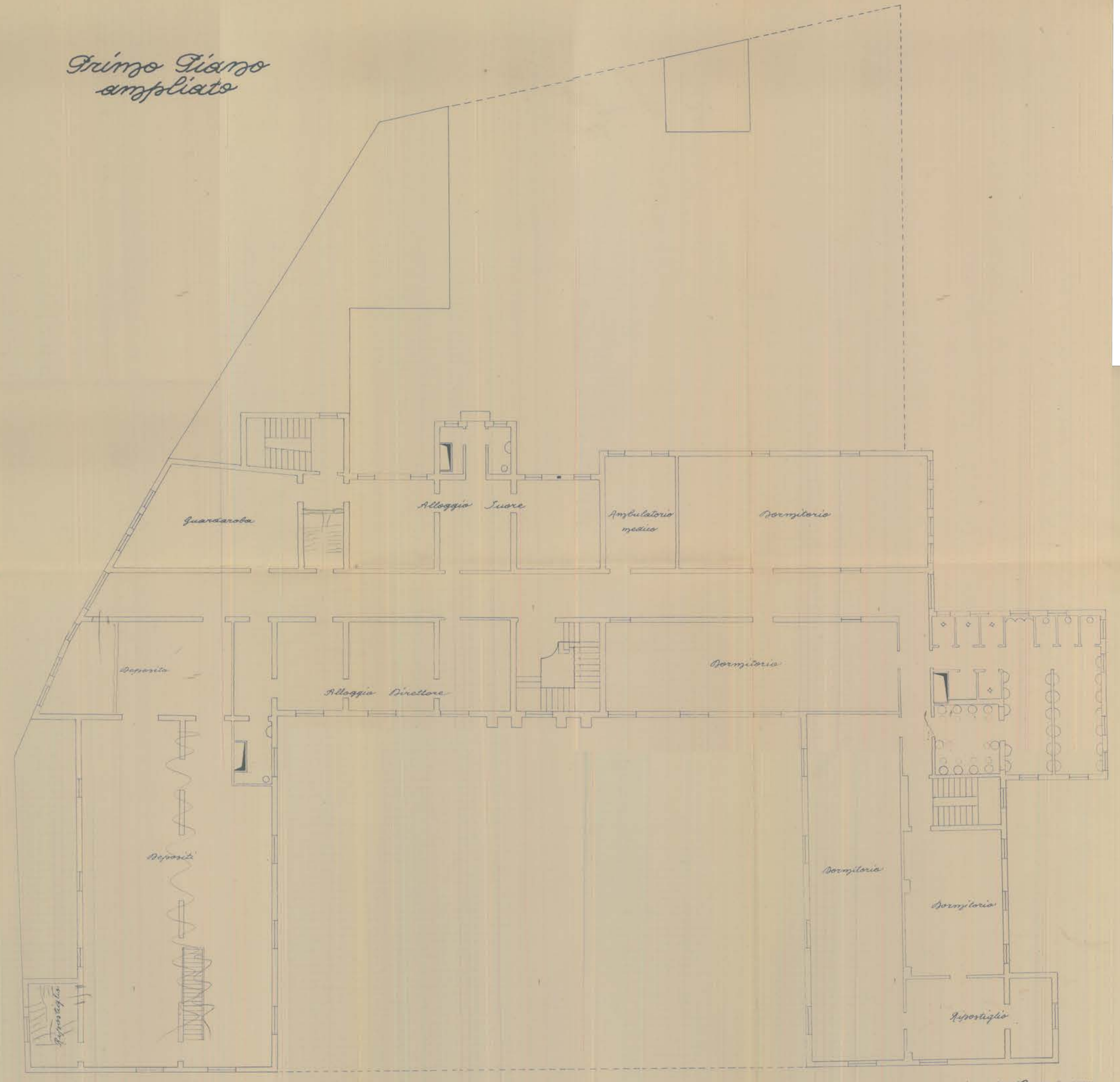
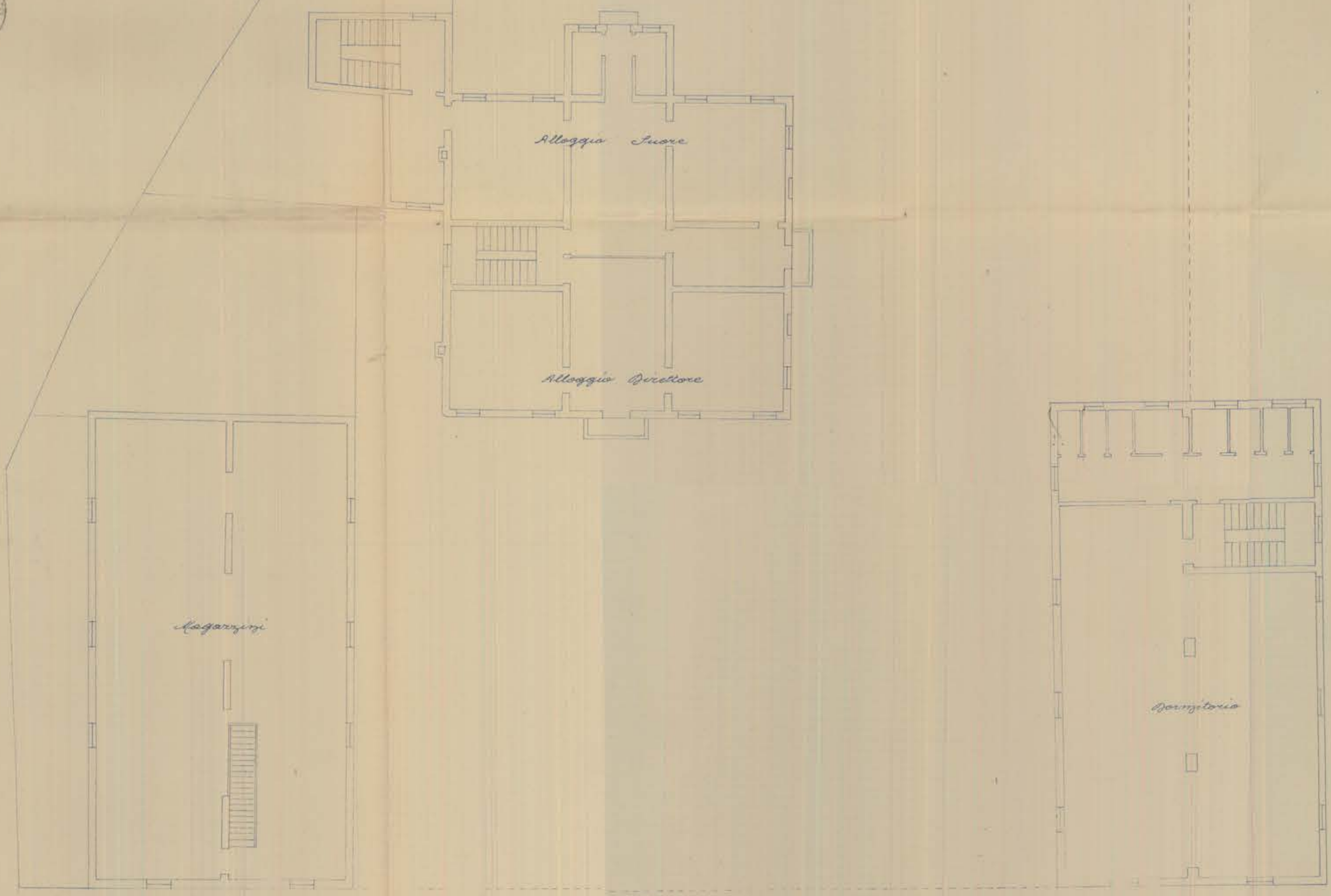
DI AMPLIAMENTO E SISTEMAZIONE  
DEL REPARTO DI EDUCAZIONE E LAVORO

"G. B. GIDINI",  
ARCELLA - (PADOVA)

Scala 1:100

*Trinco Triamo  
esistente*

*Trinco Triamo  
ampliato*





#### **4. ASSETTO FUNZIONALE E PERCORSI**

Il progetto finanziato dal fondo PINKUA prevede la trasformazione dell'Istituto Configliachi in un centro culturale di quartiere, al servizio del denso tessuto residenziale esistente, capace sia di conferire identità e servizi ai cittadini dell'Arcella, che, in costante sinergia col vicino nuovo centro culturale e mediateca ex Coni affacciato su via Guido Reni, oggetto dello stesso finanziamento, di essere un vivace polo culturale e di aggregazione, attrattivo per l'intera area urbana.

Si riportano le note programmatiche della relazione del PFTE, approvate nella concessione dei fondi PINKUA: *“Da dove partire per concretizzare questi presupposti se non dalla cultura in tutte le sue molteplici declinazioni? Questo ambizioso programma di riqualificazione e recupero funzionale può assumere un suo profondo radicamento, trasformando questo decadente complesso nel nuovo polo culturale e di servizi al cittadino dell’ambito nord del quartiere Arcella, direttamente dipendente e collegato nei servizi e funzioni al nuovo polo culturale ipotizzato nella rinascita della vicina palazzina*

*ex-Coni. [...] Configliachi sarà luogo di incontro, apprendimento, ispirazione, luogo di piccole performance artistiche, capace di soddisfare in modo peculiare i bisogni informativi e sociali dei giovani; pertanto dovrà essere una struttura polivalente e attrattiva. [...] La proposta di riqualificazione dell'ex Istituto L. Configliachi, assumerà anche un significato legato al mondo della creatività, dove si intende considerare le potenzialità dello spazio con una vocazione a centro per le arti contemporanee. Il Centro Configliachi quale fucina e laboratorio di esperienze, progetti e idee, diventa un osservatorio sul contemporaneo, per una ricognizione delle proposte più innovative e interessanti del panorama artistico nazionale e internazionale, a partire dalle esperienze legate al territorio locale e regionale. [...]*

*Questo spazio può diventare luogo di contaminazione, in cui i linguaggi del contemporaneo si mescolano e si aprono alla città: residenze d'artista, esposizioni collettive e personali, performance, laboratori didattici con artisti, talk, tavole rotonde aperte alla cittadinanza, workshop di formazione per giovani artisti e professionisti delle arti, master-class con esperti del settore a livello nazionale, saranno opportunità per articolare il discorso sul contemporaneo in maniera inclusiva e dialogica e per fornire al quartiere e al territorio un programma di attività continuo e vario che, parallelamente al lavoro dell'Assessorato alla Cultura, tenga al centro la progettualità sui giovani.[...]*

*Un luogo aperto alla comunità e che possa essere individuato dai cittadini come punto di riferimento, spazio di incontro e relazione, in cui ciascuno possa avvicinarsi alle pratiche culturali secondo una dinamica inclusiva, trasversale e orizzontale. Tale prospettiva intende tener conto anche di una dimensione multiculturale, affinché trovino spazio e rappresentazione le diverse comunità che abitano il quartiere e la città. [...]"*

Il programma funzionale delineato dal PFTE ha tuttavia subito alcune variazioni, dovute alla progressiva precisazione dei contenuti e delle funzioni del vicino centro ex-Coni, alla verifica dimensionale degli spazi effettivi disponibili nella struttura, condotta in seguito all'esecuzione dei rilievi geometrici, per quanto consentiti dal degrado delle strutture, ad approfondimenti da parte dell'Amministrazione sulle necessità del quartiere, e al confronto con i cittadini.

Si riportano a grandi linee le variazioni funzionali apportate:

1. ampliamento delle superfici espositive, collocate al piano terra
2. rimodulazione delle funzioni mediateca - biblioteca, ricollocate nel centro ex-Coni, ad eccezione dell'ala sud del primo piano, dedicata a laboratori di lettura, a performance – eventi artistici, presentazioni di pubblicazioni specializzate ecc.
3. eliminazione della funzione caffetteria in seguito ad analisi di mercato sulle sue potenzialità gestionali
4. sostituzione del coworking con laboratori aperti all'utenza di quartiere

5. eliminazione delle due residenze d'artista, in seguito a verifica della non abitabilità del sottotetto (non è possibile raggiungere i requisiti di illuminamento e aerazione, considerato anche il vincolo di tutela sul fabbricato) e a incompatibilità della funzione col piano di prevenzione incendi della struttura.

L'assetto funzionale definitivo prevede che la parte meridionale del piano terreno sia dedicata ad attività espositive, per una superficie pari a circa mq 420. Le sale saranno dotate di impiantistica adeguata, con controllo microclimatico sia dei parametri di temperatura che di umidità, in modo tale da poter ospitare qualsiasi genere di opera d'arte, soddisfacendone tutte le necessità conservative. A completamento e integrazione delle attività espositive la parte settentrionale del piano terreno è destinata a laboratori legati alle arti visive, con una superficie di circa mq 270; nel caso di esposizioni di grande respiro, le sale laboratorio possono agevolmente essere utilizzate come sale espositive integrative.

La proposta per lo spazio espositivo ha comunque alla base una visione non museale, ma di struttura elastica e interdisciplinare, aperta e laboratoriale, nella quale possano coesistere mostre, progetti, didattica, e che metta al centro gli artisti, la città e le sue comunità di abitanti.

Un'infrastruttura condivisa che diventi uno spazio per la reciprocità e la convivialità, mirando a coinvolgere il pubblico con una programmazione che sia insieme accessibile ma non d'intrattenimento, comprensibile ma non didascalica, e incentrata su tutte le discipline afferenti alle arti visive, dalla pittura, alle arti plastiche, al video, al fumetto, alla grafica ecc..

Il programma prevede la realizzazione di mostre collettive di giovani artisti nazionali e internazionali, che diventino ricognizioni del panorama artistico contemporaneo. Lo spazio si trasformerà in maniera continuativa per artisti e provenienze, linguaggi e modalità di ricerca, per offrire alla città esperienze culturali inedite e innovative.

Al primo piano sono collocati i laboratori per attività programmate, gestite da associazioni, e dedicati all'espressione e all'apprendimento sonoro, con spazi di prova per musicisti, laboratori per l'apprendimento e il perfezionamento linguistico, spazi per la lettura e l'espressione teatrale, l'editoria, la grafica, la fotografia. Una selezionata raccolta di testi e riviste specializzate, con pubblicazioni dedicate alle varie espressioni artistiche, collegata alla mediateca dell'ex Coni, è collocata nell'ala meridionale del primo piano.

Al primo piano si trova anche una sala riunioni da circa 90 posti a sedere, intesa come uno spazio a programma, aperto alla cittadinanza, di incontri, conferenze, simposi, talk, presentazioni, interviste e proiezioni articolato ogni volta secondo formati diversi.

In corrispondenza della scala principale è collocata una piccola buvette, attrezzata per momenti di pausa e di ristoro dei frequentatori dei laboratori.

L'ala nord del primo piano è destinata alla formazione, con corsi e laboratori in ambito gastronomico, offerti da un ente privato in sinergia con l'amministrazione.

Gli uffici sono collocati al piano terra, adiacenti all'ingresso principale. Vi sono tre blocchi di servizi igienici, uno al piano terra e due al primo; mentre magazzini e depositi sono distribuiti all'interno dei vari settori funzionali. I locali tecnici si trovano nel sottotetto, con l'eccezione di tre spazi residuali ai piani, dedicati ai quadri elettrici di zona, pompe, sistemi di gestione.

Ciascun settore funzionale è facilmente compartimentabile e isolabile dai percorsi distributivi, in modo tale che nel caso di inattività risulti non accessibile.

Il sistema distributivo, semplice e lineare, ricalca quello esistente, ed è imperniato sul lungo corridoio nord-sud che Gargnani ha congegnato per collegare tutti i corpi di fabbrica originari, innestandosi sul sistema distributivo della villa. Non avendo rinvenuto alcuna traccia della scala principale riportata negli elaborati grafici di progetto del 1939, ed essendo crollate o non recuperabili le altre tre scale presenti, si è scelto di collocare la scala principale nel vano antistante l'ingresso, al centro del percorso del corridoio. Si tratta di una scala aperta, con affaccio sull'ingresso, a tutta altezza. La funzione di via d'esodo protetta è delegata ad altri due corpi scala, chiusi e compartimentati; quello settentrionale, nuovo, è posto all'estremità del corridoio, mentre quello meridionale consiste nella ricostruzione di una scala ormai in rovina. Entrambi hanno uscita diretta in uno spazio a cielo libero. L'accesso al centro culturale avviene esclusivamente dalla corte affacciata su via Guido Reni. L'accesso da Strada dei Boti è riservato ai dipendenti e ai responsabili della gestione, trovandosi nelle immediate vicinanze di spogliatoio e servizi igienici dedicati; per gli utenti del centro culturale esso rappresenta una via d'esodo, al pari di quella speculare affacciata sul giardino meridionale.



 DISTRIBUZIONE mq 355	 LABORATORI MUSICA/LINGUE mq 140	 SALA RIUNIONI mq 104	 MAGAZZINI mq 68	 AREA A VERDE mq 705
 ESPOSIZIONI mq 436	 LETTURE - PERFORMANCE mq 176	 BUVETTE mq 28	 SERVIZI mq 75	 LASTRICATI mq 260
 LABORATORI ARTI VISIVE mq 240	 FORMAZIONE mq 203	 UFFICI mq 36	 LOCALI TECNICI mq 60	 TERRAZZE mq 38

10\_SCHEMA FUNZIONALE

## 5. STATO DI FATTO

L'Istituto Configliachi risulta dismesso da circa un trentennio; gli ultimi interventi edilizi, eseguiti nel 1985, hanno interessato i fabbricati annessi più recenti, esclusi dal presente progetto.

L'edificio versa quindi in uno stato di grave abbandono, che ha condotto al deterioramento completo delle finiture interne, dai pavimenti ai serramenti, ma anche a gravi dissesti strutturali e crolli diffusi.

Le coperture dell'ala sud sono integralmente crollate; lo stesso destino ha subito circa il 60% delle coperture dell'ala nord e il 40% dell'ala est. Le strutture lignee non sono in ogni caso recuperabili, a causa del diffuso marciume derivato dalla duratura e costante esposizione all'acqua piovana.

Anche gli orizzontamenti lignei sono stati oggetto di crolli diffusi, non reggendo il peso delle coperture superiori collassate; quelli in laterocemento risultano impregnati d'acqua, e sono in ogni caso fortemente sottodimensionati, tanto da essere giudicati non più recuperabili.

Le scale sono crollate, ad eccezione di quella collocata all'estremità ovest dell'ala nord, che tuttavia risulta percorribile solamente fino al pianerottolo superiore, dal momento che il solaio di sbarco è rovinato.



11\_FOTOGRAFIA DELLO STATO ATTUALE DELLE COPERTURE DAL DRONE



12\_FOTOGRAFIA DAL DRONE: ALA SUD, INACCESSIBILE PER GROLLO DI COPERTURA E SOLAI



13\_FOTOGRAFIA DAL DRONE: ALA NORD

Il primo piano è pertanto inaccessibile, al pari del piano sottotetto, ipotizzato in corrispondenza della villa sulla base degli ultimi disegni catastali, dove risulta utilizzato come deposito, non avendo la possibilità di avere illuminazione e aerazione naturale. Non è accessibile neppure il piano terra dell'ala sud, né la piccola cappella, né alcune parti delle ali nord e est, poiché i materiali dei crolli risultano ancora pericolanti.



14\_PIANO TERRA DELLA VILLA NELLO STATO ATTUALE



15\_PIANO PRIMO ALA NORD



Le strutture verticali risultano per contro ancora discretamente efficienti, come è stato rilevato dalle indagini e dalle diagnostiche eseguite, e saranno oggetto di consolidamento-integrazione, come previsto dal progetto strutturale.

Al degrado dovuto agli agenti atmosferici e all'assenza di manutenzione si somma il degrado derivato dall'occupazione abusiva e clandestina dei locali, durata per lungo tempo e tuttora sporadicamente praticata, i cui materiali residui, ricoperti di calce, sono ancora presenti in tutto il piano terra. Nonostante i varchi siano stati murati l'accesso all'interno dei fabbricati è attualmente possibile solo se accompagnati dalle forze dell'ordine.

Per tutte queste ragioni non è stato possibile eseguire un rilievo geometrico dettagliato. I disegni di progetto si basano sui rilievi catastali eseguiti negli anni '90, con verifiche effettuate nelle poche aree accessibili. Anche le facciate esterne non risultano compiutamente rilevabili, a causa della vegetazione infestante cresciuta nella corte principale e dei ponteggi che ricoprono le altre facciate soggette a vincolo. La verifica e mappatura dei degradi sono pertanto di carattere parziale.

### **5.1 Facciate principali**

Le facciate che caratterizzano l'edificio, la corte su via Guido Reni e le due testate nord e sud, risalgono al progetto di Gargnani del 1939. Le strutture murarie originarie, completate dalle integrazioni eseguite sotto la guida di Gargnani per conferire unità ai prospetti, sono rivestite da un paramento costituito da tozzetti di laterizio trafilato, di lunghezza mm 250/125, di altezza mm 50-55, mentre in sezione i risalti alle estremità longitudinali misurano mm 20 e la parte centrale mm 10. I tozzetti sono allettati su malta di cemento piuttosto magra, di spessore vicino ai 20 mm, con fughe orizzontali ben incise, di altezza 10 mm, mentre sono in accostamento alle estremità verticali.



16\_LA FACCIATA PRINCIPALE DA VIA GUIDO RENI



17\_LA FACCIATA DALLA CORTE INVASA DALLA VEGETAZIONE

Nella parte rilevabile delle facciate si riscontra una diffusa perdita del materiale, che appare pressoché totale sulla testata ovest dell'ala sud. Si riscontrano inoltre diffusi distacchi, dovuti in parte alla scarsa capacità di tenuta della malta di allettamento, in parte all'aggressione da parte di vegetazione infestante nella parte bassa dei prospetti, e in parte a infiltrazioni di acqua e umidità diffusa, derivata dalla perdita di tenuta delle lattonerie superiori.



18\_FACCIATA SUD DELLA CORTE: DISTACCO DEL PARAMENTO E STRUTTURE DELLA BARCHESSA ORIGINARIA

Il distacco più grave si è rilevato tra la prima e la seconda finestra est della facciata nord rivolta verso la corte, con presenza di vegetazione cresciuta nell'intercapedine. Nella stessa facciata, nella parte centrale, sono visibili il pilastro in trachite e l'imposta degli archi della barchessa originaria.

Le cornici delle finestre, il portale e il cornicione sono costituiti in parte da conci di pietra artificiale, con legante di cemento bianco e inerti di micrograniglia e polvere di marmo bianco, e in parte da un rivestimento plastico di malta di cemento bianco e polveri di marmo bianco, della stessa grana e materiali dei conci, con spessore pari a circa 10 mm, segnato da sottili fughe orizzontali. L'attuale texture granulosa del materiale è probabilmente dovuta al dilavamento in assenza di protettivo; originariamente la finitura superficiale doveva essere levigata.

I conci del portale e del cornicione paiono in massima parte integri, fatti salvi depositi superficiali, sporcizia, macchie nere e tracce di muffe; si rileva qualche mancanza di materiale nelle cornici delle finestre e, più estesamente, nella copertina del muretto di recinzione. Lacune nel rivestimento sono presenti anche nella parte inferiore dei pilastri meridionali del portale, più estesamente diffuse nel primo.

L'attacco a terra è costituito da uno zoccolo in cemento lavato, altro cm 20 e sporgente circa cm 5 dal filo della facciata; nelle parti visibili risulta affetto da qualche ridotta disgregazione, e, estesamente, dall'attacco di muschi, muffe, vegetazione rampicante infestante.



19\_IL PORTALE IN CONCI DI PIETRA ARTIFICIALE

## 5.2 Facciata della villa

Dell'ex villa risulta visibile solo la facciata orientale, ovvero la facciata secondaria, mentre quella principale su strada è stata inglobata nel prospetto di Gargnani.

Il disegno è stato gravemente alterato dalla costruzione di una terrazza addossata all'ala nord del prospetto; dalla terrazza una scala esterna con gradini in calcestruzzo a sbalzo sale fino al sottotetto, a cui si accede attraverso un abbaino, che ha evidentemente il carattere di superfetazione. Tale modalità di accesso suggerisce l'ipotesi che la scala principale, collocata nell'atrio principale nei disegni di Gargnani, e che avrebbe raggiunto il sottotetto, non sia stata realizzata; di fatto all'interno, come nei disegni catastali, non se ne rileva traccia.

Gli intonaci sono in malta bastarda, e risultano soggetti a diffusi distacchi. I varchi dell'ala sud, al piano terra, non sono evidentemente quelli originari, poiché presentano proporzioni e dimensioni non allineate con quelle degli altri varchi della facciata. Le cornici delle finestre, abbastanza integre, sono quasi tutte costituite da risalti di intonaco, con l'eccezione di quelle dell'ala sud al piano primo, in pietra di Nanto; l'arco della porta finestra centrale è dotato di una maschera femminile in chiave d'arco, affetta da nerume e sporcizia. Il corpo aggettante è sostenuto da due colonne libere in pietra bianca, probabilmente pietra d'Istria e da due semicolonne, in mattoni intonacati. Il balconcino è in pietra al momento non definibile o in graniglia di cemento, ricoperto da uno strato di pittura, con parapetto in ferro verniciato.

Le gronde e i pluviali sono in cemento-amianto.



20\_LA FACCIATA POSTERIORE DELLA VILLA



21\_PARTICOLARE DEL CORPO IN AGGETTO; A DESTRA LA TERRAZZA DI COLLEGAMENTO CON L'ANNESSO

### 5.3 Altre facciate

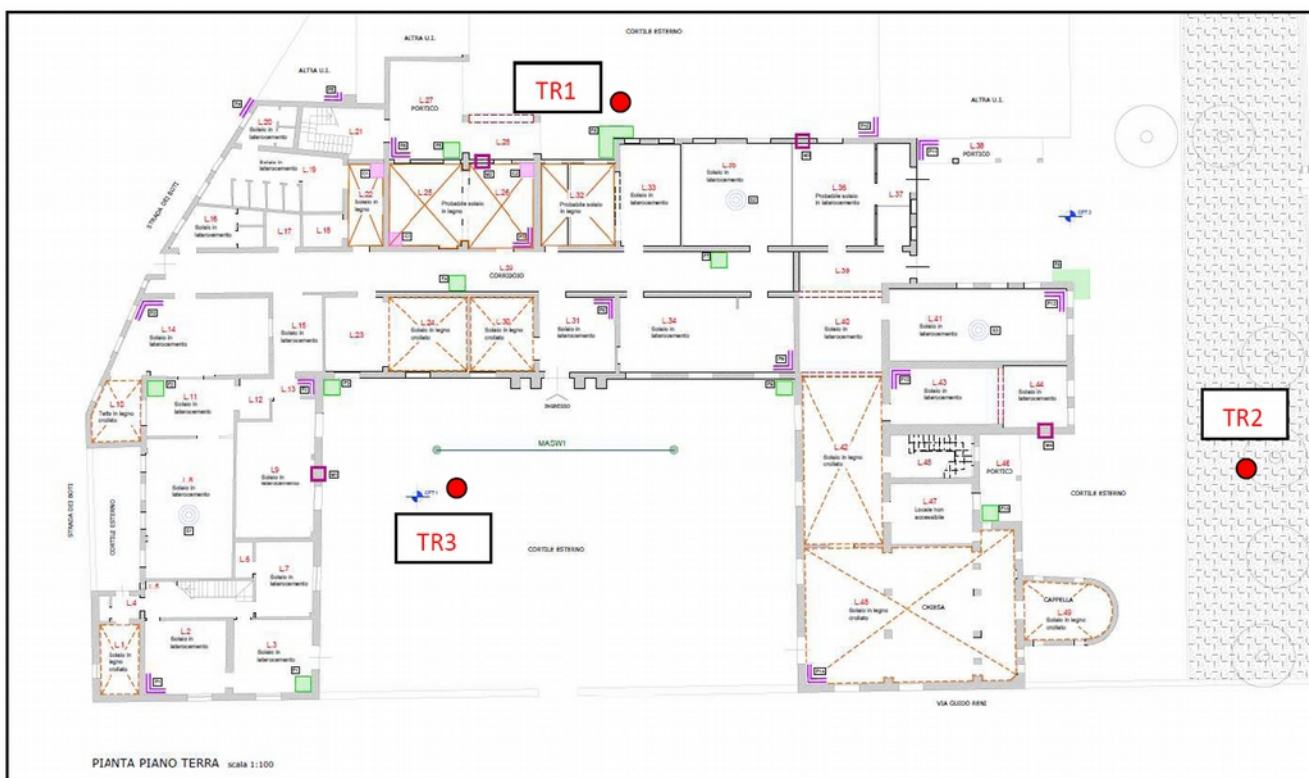
Le altre facciate del complesso sono sostanzialmente prive di rilievo, rivestite con intonaci cementizi in parte distaccati, e comunque, apparentemente, di scarsa adesione al paramento murario sottostante, con davanzali in cemento. Sono del tutto prive di cornicione, cornici o altri elementi decorativi. Attualmente non sono rilevabili, poiché ricoperte da ponteggi o dalla vegetazione infestante.

## 6. INDAGINI E RILIEVI ESEGUITI

Lo stato pericolante dei corpi di fabbrica non ha consentito di eseguire una campagna di rilievi e di indagini esaustiva e completa; la parte meridionale del complesso, l'ala sud, risulta del tutto inaccessibile, al pari dell'intero primo piano. Il *Piano delle indagini* è stato consegnato dal RTP di progettisti all'Amministrazione il giorno 14/09/2022.

Si elencano di seguito i rilievi e le indagini eseguiti:

- maggio 2021: rilievo strumentale georeferenziato dei capisaldi del perimetro eseguito dal geom. Marcello Cezza per conto dell'Istituto Configliachi, per poter eseguire il frazionamento catastale
- settembre 2022: rilievo geometrico dell'ala nord del piano terra, per quanto accessibile in condizioni di sicurezza, eseguito dal RTP di progettisti
- dicembre 2022: rilievo con laser scanner 3D georeferenziato dell'involucro esterno, eseguito dal RTP di progettisti; la presenza di vegetazione compatta a ridosso delle facciate principali e di ponteggi telonati a ridosso di quelle laterali ha comportato notevoli disturbi alla nuvola di punti, che risulta sostanzialmente inutilizzabile
- dicembre 2022: *Indagine geologica di caratterizzazione statica e dinamica del sottosuolo*, consistente in n.2 prove penetrometriche statiche eseguite dalla ditta Geodis di Spinea, e in una prova con tomografo digitale eseguita da 4 Emme spa di Padova su incarico dell'Amministrazione comunale (vedasi elaborato APPR\_157\_GEO)
- dicembre 2022: *Verifica di conformità ambientale dei terreni*, con realizzazione di n.3 trincee di scavo con n. 6 campioni. Tre campioni hanno dato esiti che rientrano nella colonna A della Tabella 1 Allegato 5, al Titolo V Parte IV del Decreto Legislativo n. 152 del 2006 e ss.mm.ii; due campioni presentano, limitatamente ad alcuni elementi costituenti il gruppo degli "Idrocarburi Policiclici Aromatici" valore compreso tra i limiti della colonna A e della colonna B (si tratta delle campionature effettuate in prossimità della ex centrale termica dell'Istituto, dove è presente anche una cisterna di gasolio interrata, collocata entro i limiti di proprietà dell'Istituto); un campione presenta per il solo parametro "Arsenico" valore compreso tra i limiti della colonna A e della colonna B. Per quanto riguarda i test di cessione per smaltimento in discarica tutti i campioni prelevati, per i parametri analizzati, rispettano i limiti del D.M. 5 aprile 2006 n. 186 Allegato 3. L'analisi dei terreni è stata eseguita da Eurolab per conto di 4 Emme spa su incarico dell'amministrazione comunale (vedasi elaborato APPR\_158\_IND\_AM). Il progetto prevede scavi in prossimità di TR1 (rete smaltimento meteoriche) e TR3 (sottoservizi, vasca di raccolta acque piovane, sonde geotermiche)



## 22\_UBICAZIONE DELLE TRINCEE DI SCAVO

- dicembre 2022: *Mappatura per la ricerca di materiali contenenti amianto e/o fibre artificiali o vetrose*. Sono state eseguite 3 campionature interne che hanno dato esito negativo; la campionatura su due pluviali della facciata est della villa ha dato invece esito positivo. Analisi eseguita da Eurolab per conto di 4 Emme spa su incarico dell'Amministrazione comunale (vedasi elaborato APPR\_159\_MCA)
- dicembre 2022: Indagini diagnostiche sulle strutture. Le indagini, eseguite da 4 Emme spa (vedasi elaborato APPR\_160\_IND\_STR), sono consistite nelle seguenti prove:
  - a) Rilievi delle tessiture delle murature e indagini sclerometriche su malta
  - b) Prove penetrometriche su malta
  - c) Martinetti piatti
  - d) Scavi in fondazione
- gennaio 2023: fotografie aeree da drone, eseguite dal RTP di progettisti, per verificare l'effettiva consistenza delle coperture e l'entità dei crolli

La restituzione geometrica dell'edificio utilizzata per la progettazione è basata sull'incrocio dei dati tra: planimetrie catastali fornite dal geom. Cezza, dove è stato verificato e georeferenziato esclusivamente il perimetro dell'edificio, rilievo geometrico eseguito nelle parti accessibili dai tecnici del RTP (esclusivamente piano terra, in particolare dell'ala nord), rilievo con laser scanner 3D e nuvola di punti, utilizzata per rilevare, per quanto consentito dalla vegetazione dai ponteggi, le

altezze in gronda. I margini di incertezza per quanto riguarda la geometria delle sezioni e la reale consistenza del primo piano e delle coperture risultano pertanto elevati.



23 RESTITUZIONE DELLA NUVOLA DI PUNTI COMBINATA CON LE FOTOGRAFIE AEREE DAL DRONE

## 7. AREE DI SCAVO. VINCOLI E RISCHI.

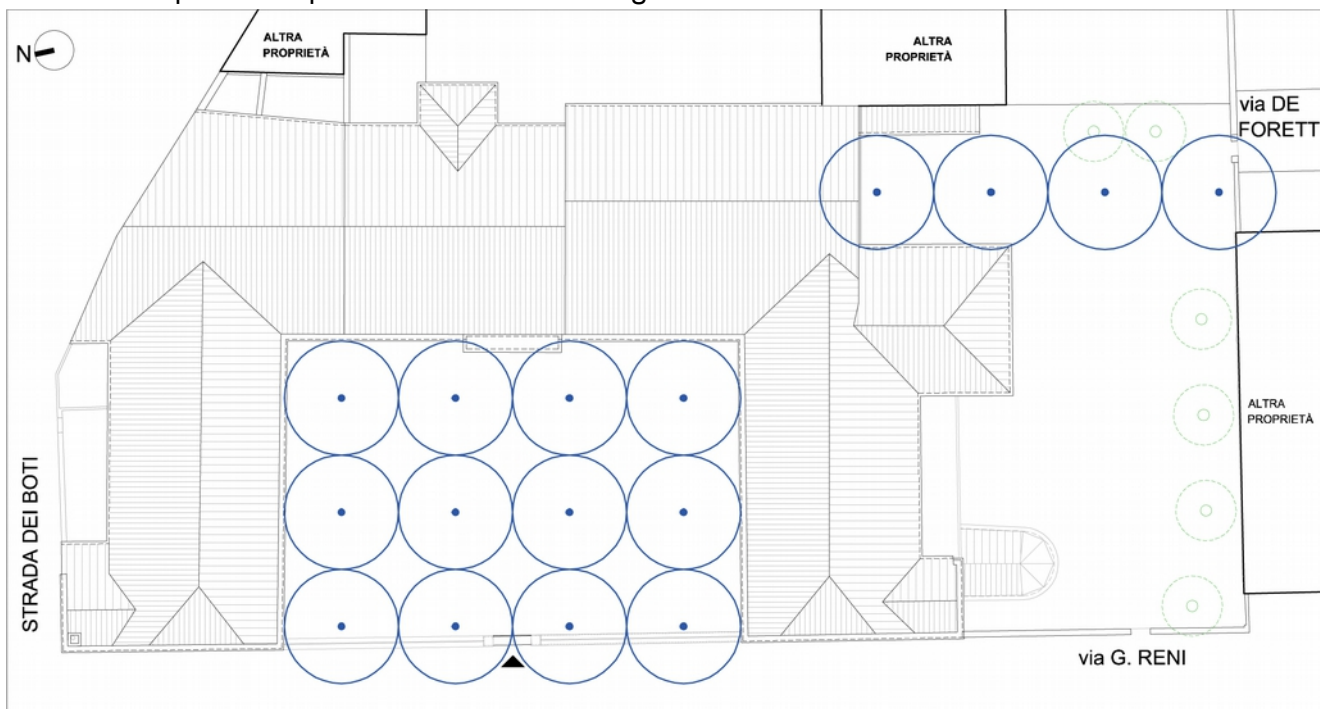
L'area non è soggetta a vincolo archeologico, né risulta a rischio ritrovamenti bellici.

Tuttavia, dal momento che il parere citato della Soprintendenza riporta: *“per quanto di competenza archeologica, pur condividendo l'analisi storico-archeologica e ribadendo in linea di massima quanto già espresso in precedenza in sede di parere preliminare con prot. 7008 del 12/03/2021 (“si chiede che tutte le opere di manomissione del suolo previste in progetto siano condotte con assistenza continua di archeologi professionisti”); constatando che il progetto, oltre che scavi per la realizzazione di rinforzi fondazionali delle murature, di sottoservizi vari e di un ascensore, prevede la messa in opera nel giardino interno di un campo di 14-16 sonde geotermiche, spinte a profondità di 100 m; si ritiene necessario attivare la procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi del D.Lgs. 50/2016, art. 25 comma 8, eseguendo un piano di trincee archeologiche preventive nell'area scoperta interessata dalle sonde. Le restanti opere di scavo, sopra menzionate, potranno essere eseguite con assistenza archeologica in fase esecutiva.”*

La verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi del D.Lgs. 50/2016, art. 25 comma 8 sarà realizzata a cura dell'Amministrazione, nelle aree interessate dalle sonde geotermiche, prima

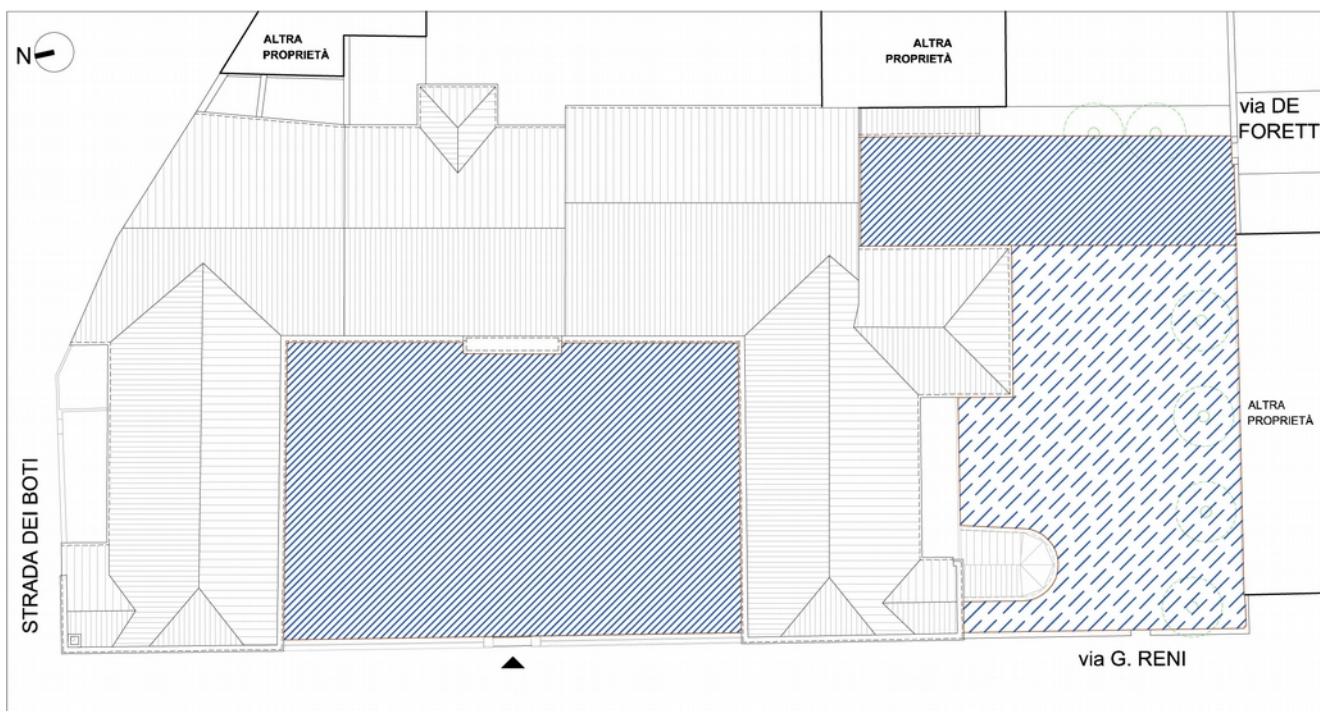


dell'avvio dei lavori. Tra le somme a disposizione nel quadro economico, parte B, è prevista una somma a disposizione per l'assistenza archeologica nelle fasi di scavo.



24\_UBICAZIONE DELLE 16 SONDE GEOTERMICHE

Per quanto riguarda il rischio di ritrovamento di ordigni bellici si è stabilito di prevedere in via cautelativa un intervento di bonifica: superficiale sull'intera area aperta e profonda nell'area interessata dalle sonde geotermiche.



25\_ AREE SOGGETTE A BONIFICA BELLICA; IN TRATTEGGIO QUELLA SUPERFICIALE, IN LINEA CONTINUA QUELLA PROFONDA

## 8. INTERVENTI DI PROGETTO

### 8.1 Interventi preliminari, bonifiche, allestimento del cantiere

Come descritto nel paragrafo precedente si prevede la bonifica bellica preliminare delle aree esterne, con attività di bonifica superficiale e profonda, valutate in progetto secondo quanto previsto dal Prezzario opere pubbliche 2023 della Regione Veneto (artt. P.01.01.00 e seguenti).

Il cantiere, essendo finanziato dal PNRR, deve rispettare il principio DNSH ed essere comunque conforme ai criteri CAM riportati nel DM 23 giugno 2022 n. 256. Sono pertanto previsti una serie di attività, prescrizioni e apprestamenti finalizzati a ridurre l'impatto ecologico ed energetico del cantiere; essi sono riportati nell'elaborato APPR\_144\_PAC *Piano ambientale di cantierizzazione*. Si richiede all'impresa appaltatrice di produrre un proprio PAC, sulla base dei propri mezzi ed attrezzature, adeguato alle prescrizioni riportate nel PAC di progetto. L'allestimento del cantiere in conformità ai CAM e al PAC è valorizzato da uno specifico articolo di elenco prezzi (ED.43).

Dal momento che è stata rilevata la presenza di amianto non friabile costituente la grondaia esterna vicino all'ingresso (rif. Punto n. 5, Rapporto di prova 17320, verbale 927/22 del MCA, APPR\_159\_MCA), e che lungo il perimetro dell'edificio sono stati rilevati altri discendenti, gronde e pluviali, anche interni alle murature, in cemento amianto, sono state disposte delle attività di bonifica preliminare dei materiali contenenti amianto.

Nell'area scoperta a sud è collocata una cisterna interrata di gasolio di cui si prevede la bonifica e la dismissione (art. ED.004).

La vegetazione presente nella corte principale su via Guido Reni è costituita in parte da piante infestanti e in parte da palme, che hanno ormai assunto carattere invasivo, moltiplicandosi e crescendo a ridosso delle facciate. Dal momento che risulta di impedimento per qualsiasi lavorazione, e per la stessa messa in sicurezza dei fabbricati, si prevede la rimozione della vegetazione infestante e rampicante, sia interna che esterna ai fabbricati; per quanto riguarda le palme, posto che la loro presenza è incompatibile col cantiere, l'amministrazione valuterà, prima dell'inizio dei lavori e con un proprio tecnico, la possibilità di espianare gli esemplari più rilevanti. L'area scoperta meridionale è anch'essa occupata da vegetazione infestante, rampicanti a ridosso delle facciate, ailanti e piccoli alberi di fico; in seguito a un sopralluogo con i tecnici del Settore Verde del Comune si è verificato che tutti gli esemplari infestanti o con carattere di cespuglio o arbustivo possono essere rimossi; fanno certamente eccezione gli alberi di alto fusto presenti nell'area, in particolare due magnolie (*magnolia grandiflora*) e quattro tigli (*tilia*), che devono essere tutelati, evitando scavi in prossimità delle radici (almeno sull'intera area di proiezione delle chiome), piantumazioni di picchetti, chiodi o altri elementi sui fusti.

Il piccolo scoperto su Strada dei Boti è completamente invaso da infestanti, con piante di edera che hanno ricoperto le facciate, e che sono, ovviamente, da liberare.

Per le previsioni sulla logistica di cantiere e le aree a disposizione si vedano il paragrafo dedicato e l'elaborato APPR\_131\_PSC.

## **8.2 Demolizioni e rimozioni**

In considerazione dello stato pericolante dell'edificio le attività di demolizione devono essere precedute da adeguata puntellazione e messa in sicurezza delle strutture. Il progetto prevede pertanto un'attività preliminare di messa in sicurezza strutturale, puntellazione e demolizione delle parti pericolanti, valutata a corpo, e attività di rimozione e demolizione successive, valutate a misura.

### **8.2.1 Opere a corpo**

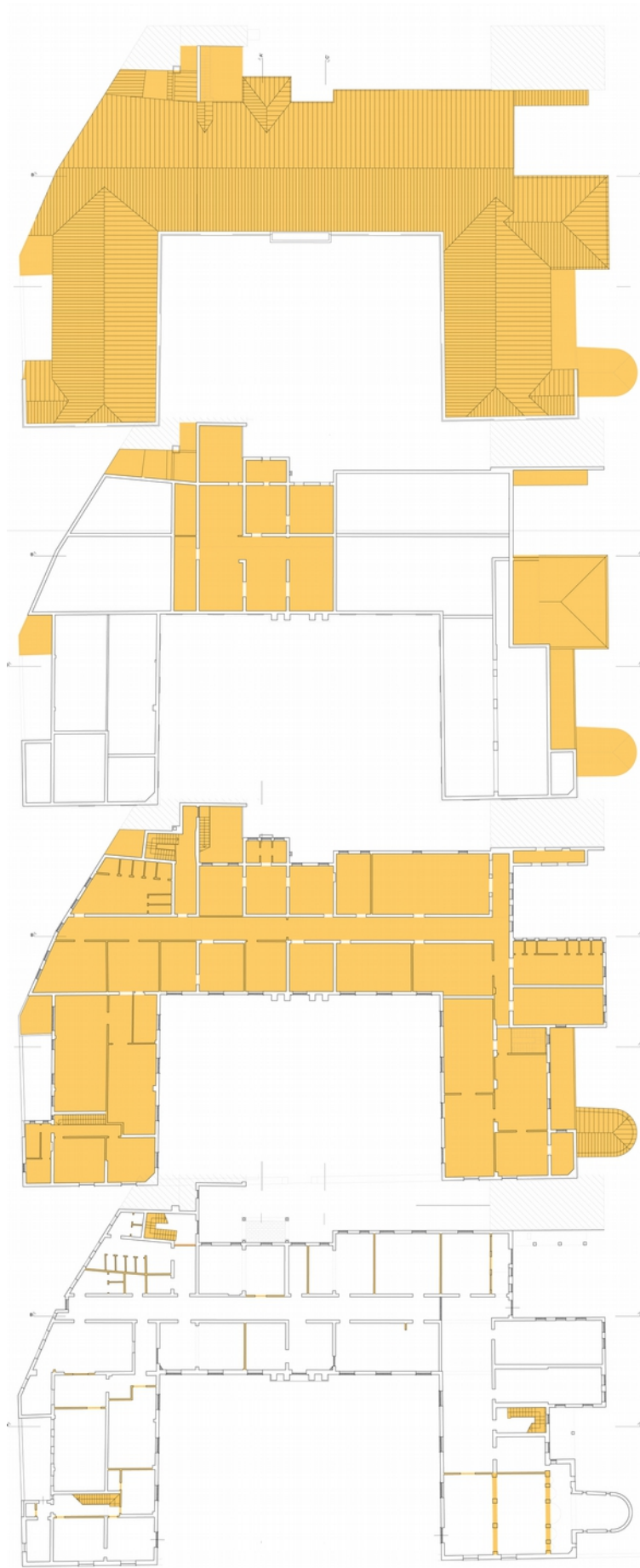
Le opere a corpo comprendono tutte le lavorazioni, gli apprestamenti, le opere provvisorie, i trasporti, i conferimenti in discarica necessari per effettuare le operazioni preliminari ai lavori, ovvero la messa in sicurezza delle strutture verticali e le rimozioni delle parti di edificio pericolanti o in pericolo di crollo. Esse comprendono:

- a) la rimozione, con smontaggio, calo in basso, trasporto e conferimento in discarica, dei ponteggi, piani di lavoro e teli, attualmente presenti sulle facciate ovest (via Guido Reni) e nord (strada dei Boti) del fabbricato.
- b) la puntellazione delle strutture verticali tramite speroni di contenimento realizzati con sistema tubo-giunto, tralicciature e briglie di contenimento orizzontali delle murature ai vari livelli, carpenterie metalliche, ponteggi strutturali multidirezionali, ancoraggi e zavorre di stabilizzazione.
- c) demolizione con pinze idrauliche, cesoie, demolitori meccanici in genere di tutte le strutture pericolanti, ovvero: la totalità delle coperture con struttura in legno, impermeabilizzazioni, lattonomie e manto in coppi, la totalità dei solai in legno (comprensivi dei controsoffitti in arelle) e in laterocemento, comprensivi dei massetti e dei pavimenti, divisori interni in laterizio, rivestimenti. Compresa la demolizione delle porzioni degli impianti presenti su solai, coperture, divisori demoliti.
- d) demolizione di scale interne ed esterne in pietra, calcestruzzo armato, muratura, compresi i gradini e i parapetti.
- e) separazione, classificazione, carico e trasporto in discarica di tutti i materiali da demolizione.
- f) oneri per conferimento in discarica dei materiali demoliti secondo la normativa vigente.

La demolizione con mezzi meccanici dovrà essere accurata e puntuale avendo cura di non demolire né danneggiare le murature portanti esistenti salvo le parti pericolanti o in crollo.

È onere dell'appaltatore produrre:

1. un proprio piano delle demolizioni in conformità con le disposizioni e le prescrizioni del Piano di Sicurezza e Coordinamento, da sottoporre alla DL almeno 15 giorni prima dell'inizio delle lavorazioni.
2. il progetto delle strutture provvisorie di cui al punto a) firmato da un proprio tecnico abilitato, in relazione alle proprie modalità di lavoro e alle attrezzature disponibili.



Gli schemi sopra riportati illustrano le aree soggette alle demolizioni valutate a corpo, ed evidenziano in giallo: tutte le coperture, il solaio del sottotetto della ex villa, il primo solaio, in parte ligneo e in parte in laterocemento, compresi i divisori, le scale, le due terrazze collocate a est e a sud, i divisori del piano terra. Si intendono come divisori le murature in mattoni pieni a una testa e quelle in blocchi forati o semipieni, di spessore massimo cm 15.



26\_IN GIALLO LA TERRAZZA EST DI CUI SI PREVEDE LA DEMOLIZIONE, RENDENDO IL FABBRICATO SISMICAMENTE INDIPENDENTE

### 8.2.2 Demolizioni e rimozioni a misura

In seguito alle operazioni sopra descritte si prevede la rimozione completa di tutti i terminali e le componenti inattive degli impianti ancora presenti nell'area, previa verifica della loro efficienza o della possibilità che siano collegati (art. ED.01). Le ulteriori attività di demolizione prevedono:

1. rimozione di tutti i tamponamenti in blocchi forati a chiusura dei varchi; è da prestare particolare attenzione nel caso dei varchi della ex villa e della facciata rivestita da tozzetti di cotto, dove i tamponamenti in laterizio sono a ridosso di cornici in pietra che vanno accuratamente preservate

2. demolizione del pavimento contro terra, in materiali ceramici o in marmette, e del relativo massetto
3. demolizioni in breccia sulle murature perimetrali per adeguamento dei fori (presenti sulle facciate non sottoposte a vincolo) alle nuove quote di solaio o per apertura di nuovi varchi
4. demolizioni in breccia sulle murature portanti interne per adeguamento dei varchi o per apertura di nuovi varchi in relazione alle nuove necessità distributive
5. rimozione dei serramenti lignei interni ed esterni superstiti, compresi gli avvolgibili, gli scuri, le cornici, i controtelai
6. rimozione dei serramenti metallici interni ed esterni, comprese le inferriate, i cancelli ecc.
7. rimozione dei rivestimenti in ceramica dei bagni, dei sanitari, dei corpi scaldanti
8. rimozione del rivestimento in materiale plastico (PVC) della zoccolatura (altezza circa m 1,50) di alcuni locali

La mappatura dei materiali presenti è indicata, per quanto è stato possibile accedere all'edificio, negli elaborati dello stato di fatto (APPR\_006-010). Per la rappresentazione delle demolizioni si vedano gli elaborati comparativi (APPR\_042/45\_A25/28)

Per quanto riguarda gli intonaci interni sono previste le seguenti modalità di intervento:

- a) *Piano terra*: rimozione di tutti gli intonaci dal piede delle murature perimetrali e interne fino all'altezza di m 1,50, per poter applicare in seguito uno strato di intonaco macroporoso
- b) *Pareti perimetrali e interne di cui è previsto il rivestimento con contropareti*: verifica dell'adesione degli intonaci; se positiva raschiatura delle pareti e preparazione alla successiva installazione delle contropareti; in caso negativo si procede con la demolizione per successiva applicazione di intonaco grezzo
- c) *Piano terra, pareti di cui non è previsto il rivestimento con contropareti*: rimozione completa degli intonaci
- d) *Piano primo, pareti di cui non è previsto il rivestimento con contropareti*: rimozione completa degli intonaci nelle parti in cui il crollo delle coperture e la vegetazione infestante hanno compromesso i rivestimenti; verifica di adesione, ed eventuale mantenimento in quelle (esigue) aree in cui la copertura è ancora integra.

In totale si sono calcolati circa mq 3400 di intonaci interni da demolire.

Per quanto riguarda gli intonaci esterni (con esclusione di quelli della ex villa, oggetto di restauro):

1. verifica generale dell'adesione in seguito alla rimozione della vegetazione infestante e rampicante
2. rimozione completa in ogni caso dalle facciate non oggetto di rivestimento termoisolante a cappotto; nel caso di quelle interessate dal rivestimento, se aderenti e in buono stato, si prevede il mantenimento degli intonaci.

La presenza di manufatti in cemento amianto è stata accertata nelle reti di smaltimento delle acque meteoriche di copertura; si ha ragione di supporre che anche le reti di smaltimento interne alle murature (le facciate “Gargnani” non hanno discendenti esterni, sono tutti incassati nelle murature perimetrali) siano dello stesso materiale; in computo metrico si è pertanto ipotizzata una quantità di tubazioni corrispondente.

Si evidenzia che, in tutti i casi, nel cantiere sono da preferire le soluzioni che, a parità di qualità e di prestazioni finali, minimizzano le demolizioni e la produzione di rifiuti.

Il cantiere, anche nelle attività di demolizione, deve rispettare i principi DNSH ed essere conforme ai CAM DM 23 giugno 2022 n. 256, nella gestione globale e nelle modalità di trattamento dei rifiuti, con processi di demolizione selettiva, finalizzati ad incrementare il recupero e il riciclo dei materiali.

L'appaltatore deve produrre un proprio *Piano di gestione dei rifiuti di cantiere*, in relazione ai propri mezzi e modalità operative, adeguato alle prescrizioni normative e alle indicazioni in merito contenute negli elaborati di progetto.

Si rinvia agli elaborati APPR\_145\_PGR *Piano di gestione dei rifiuti di cantiere* e APPR\_140\_R\_CAM *Relazione CAM*, dove è presente un bilancio consuntivo di massima relativo alla produzione di rifiuti.

### **8.3 Scavi e rinterrati**

Gli interventi di scavo previsti in aree aperte riguardano:

1. la realizzazione dei nuovi lastricati pedonali nella corte ovest su via Guido Reni, con profondità di scavo di cm 40
2. la realizzazione dei nuovi lastricati pedonali-carrabili nell'area sud su via De Foretti, con profondità di scavo di cm 30
3. gli scavi a sezione obbligata per la distribuzione della rete di smaltimento delle acque fognarie, diffusi lungo il perimetro dell'edificio per una fascia di circa m 1,50-2
4. gli scavi a sezione obbligata per la distribuzione dei sottoservizi (tubazioni preisolate per la climatizzazione, tubazioni della rete idrica, antincendio, per la distribuzione degli impianti elettrici, illuminazione esterna, automazione dei cancelli). Si segnala che gli scavi relativi agli impianti elettrici e speciali sono computati negli elaborati specialistici degli impianti, mentre tutti gli altri sono riportati nell'elaborato APPR\_014\_CME\_ED.
5. trincea di scavo per la distribuzione dei fluidi dalla UTA esterna collocata nell'area scoperta sud fino al fabbricato, con profondità di circa m 1,00, larghezza m 1,00
6. trincea di scavo per la collocazione, nella corte ovest, del serbatoio di raccolta dell'acqua piovana di capienza l 5400
7. scavi per la collocazione dei terminali depuratori e separatori della rete fognaria (n.2 vasche tipo Imhoff di capienza circa l 2000, n.1 condensa grassi)

8. trincea di scavo perimetrale al piede delle murature, di larghezza m 0,50 per una profondità di m 0,50 circa, per realizzare la rete drenante
9. è previsto anche uno scavo di pulizia generale preliminare al cantiere, in tutte le aree esterne; Ai sensi del criterio CAM 2.6.3 *Conservazione dello strato superficiale del terreno* del DM 23 giugno 2022 n. 256, lo strato superficiale del terreno va conservato nell'ambito del cantiere, per essere reimpiegato nei rilevati delle aree a verde previste in progetto.



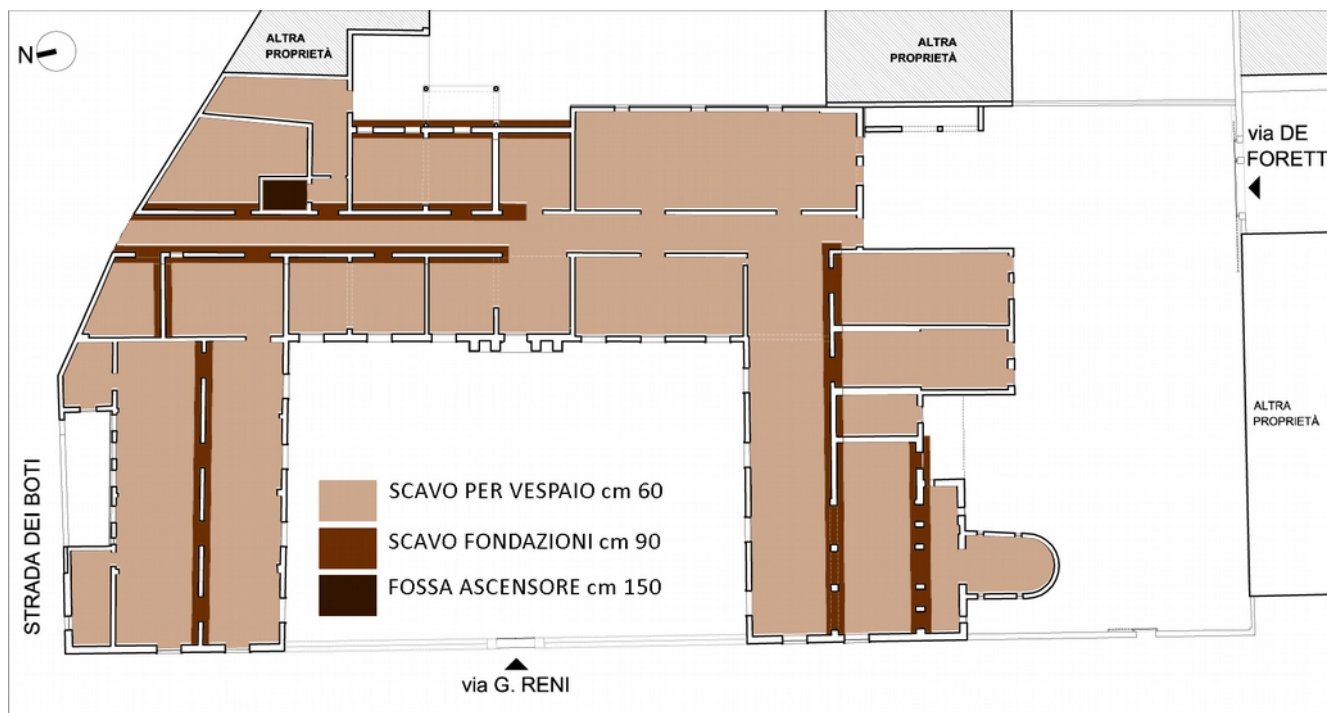
27\_SCHEMA DELLE AREE DI SCAVO ESTERNE: IN GIALLO SCAVI PER LASTRICATI, IN VERDE LE AREE PREVISTE A VERDE, IN CUI VA REIMPIEGATO LO STRATO SUPERFICIALE DEL TERRENO; IN BLU LA VASCA DI RACCOLTA ACQUE PIOVANE

È prevista la realizzazione di un campo di n. 16 sonde geotermiche, della profondità di circa m 100, esteso alla corte principale e parzialmente all'area aperta a sud; le sonde sono collegate in rete e quindi alla sottocentrale impianti, e pertanto sono previste le relative trincee di scavo superficiale.

Per quanto riguarda gli scavi in aree intercluse o interne ai fabbricati, il progetto prevede:

1. trincee di scavo a sezione obbligata per la realizzazione delle sottofondazioni di consolidamento. Sono previsti cordoli di larghezza cm 40-50 su entrambi i lati delle murature, con profondità di scavo pari a m 0,90 (vedasi elaborato APPR\_054\_S01)
2. scavo generale interno per la realizzazione della nuova stratigrafia del pavimento contro terra, con profondità di scavo pari a m 0,60, con aree più profonde di circa cm 30 per la distribuzione delle tubazioni preisolote dell'impianto di climatizzazione (vedasi elaborati APPR\_079\_IM01, APPR\_083\_IM05)
3. scavo per la realizzazione della fossa dell'ascensore, con profondità pari a m 1,50





28\_SCHEMA DELLE AREE DI SCAVO INTERNE

Per quanto riguarda i conferimenti di materiale, le analisi condotte, come descritto in precedenza, hanno rilevato alcune campionature comprese tra i limiti della colonna A e della colonna B della Tabella 1 Allegato 5, al Titolo V Parte IV del Decreto Legislativo n. 152 del 2006 e ss.mm.ii, comunque rientranti nei parametri consentiti per la cessione per smaltimento in discarica nel rispetto dei limiti del D.M. 5 aprile 2006 n. 186 Allegato 3.

Sono previsti rinterri con materiale prelevato dagli scavi da riutilizzare per i riempimenti delle sottofondazioni; per i sottoservizi è previsto il rinterro con 50% di sabbia di fiume o di di cava e 50% con materiale proveniente dagli scavi.

Per la gestione delle terre e rocce da scavo si vedano anche gli elaborati APPR\_144\_PAC e APPR\_145-PGR.

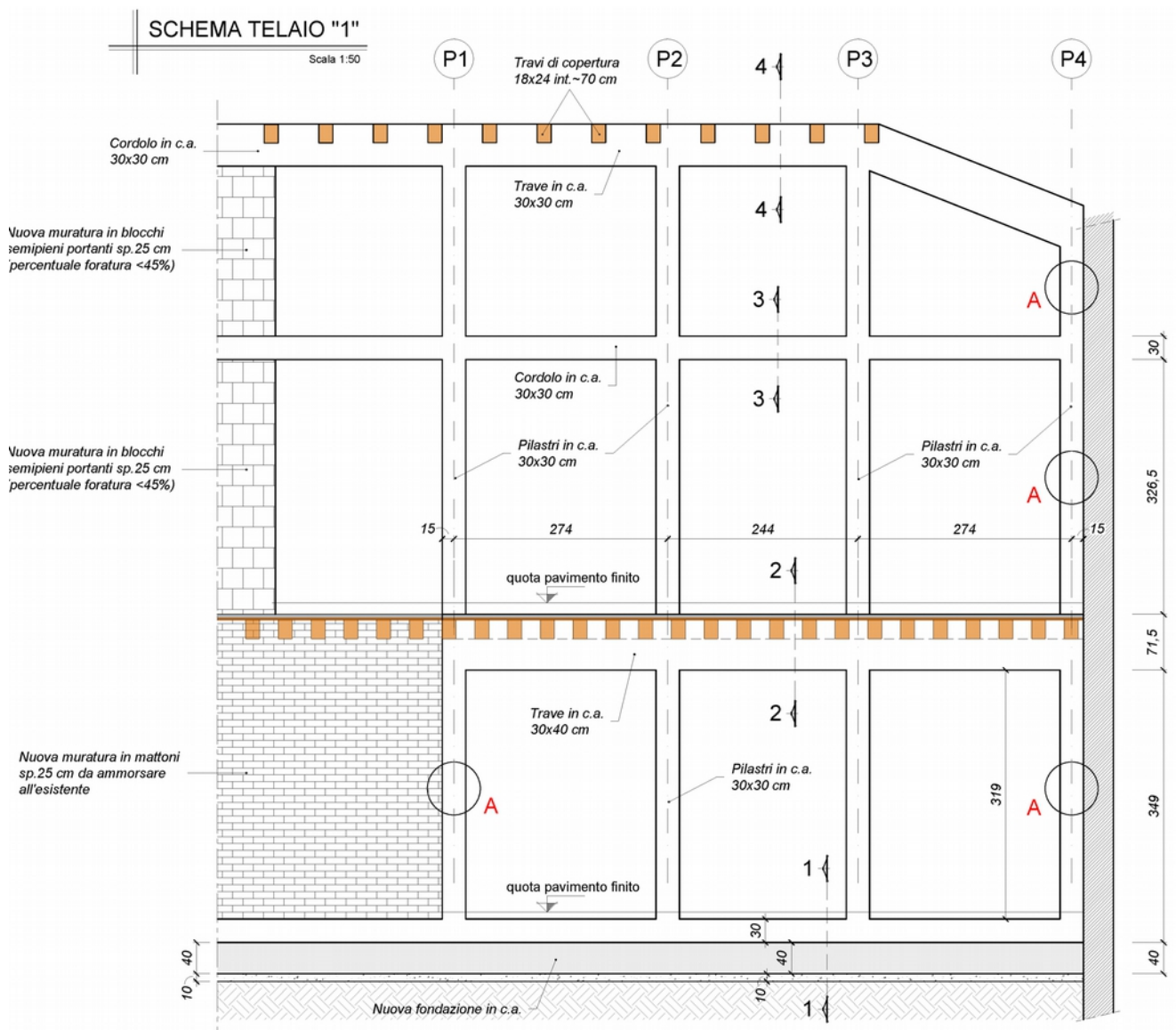
#### 8.4 Ricostruzioni murarie

Come già anticipato il progetto strutturale prevede il consolidamento con affiancamento di un doppio cordolo in c.a. collegato a tratti di quella parte di fondazioni murarie che sulle base delle indagini e delle prove non sono risultate soddisfacenti. Le aree di intervento sono schematizzate nella figura 28; si vedano in particolare gli elaborati specialistici APPR\_055/56\_S01/02.

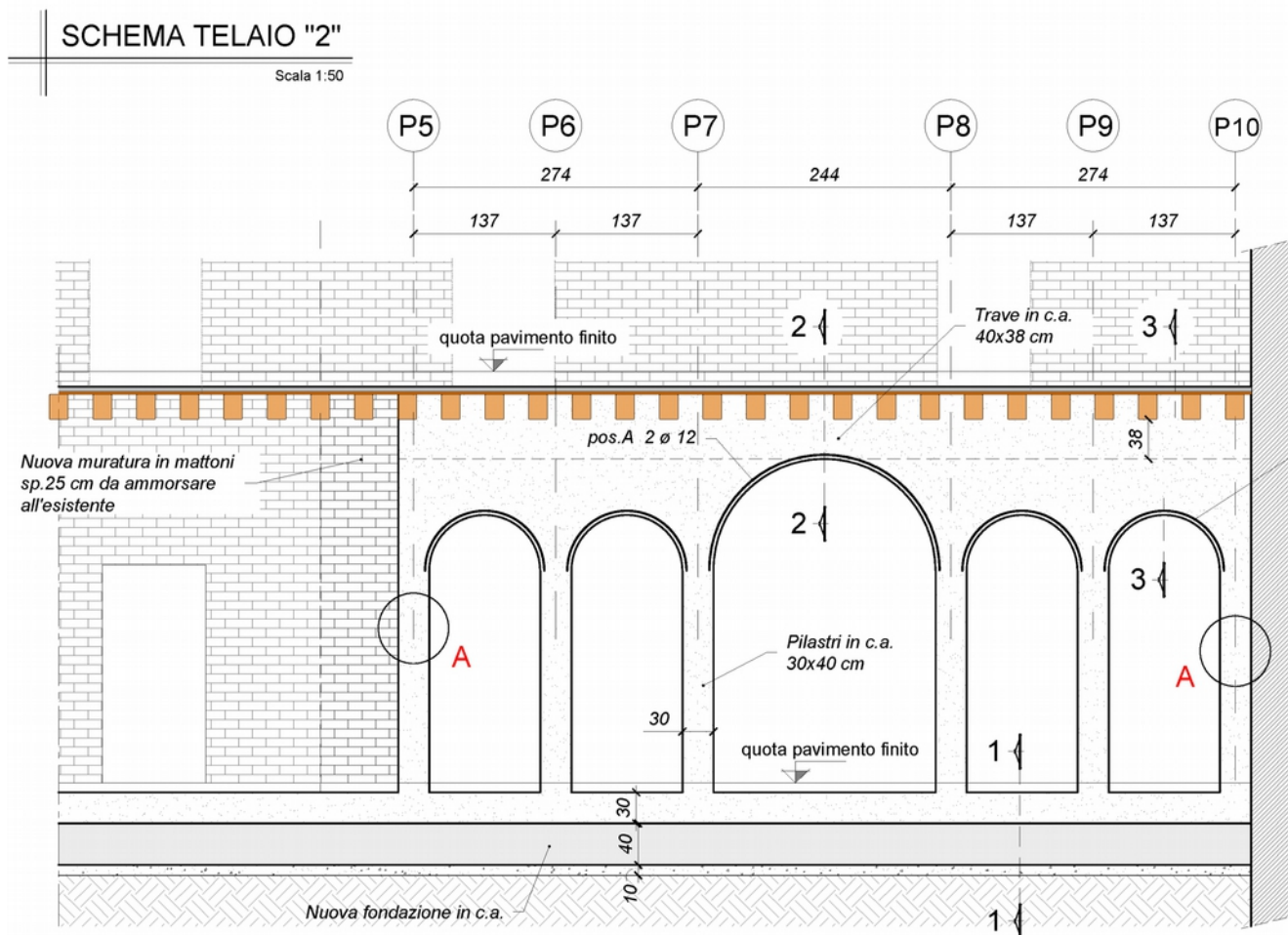
Gli altri interventi sulle strutture verticali sono:

1. ricostruzione in mattoni pieni delle creste delle murature portanti, previa rimozione delle parti ammalorate in seguito ai crolli delle coperture e alla lunga esposizione alle intemperie

2. ringrosso di alcuni tratti delle murature che sulla base delle indagini effettuate risultano sottodimensionati, in particolare tutta la facciata est, piano terra, dell'ex villa, mediante ridossamento sulla faccia interna di mattoni pieni di cm 12 di spessore ammorsati con n.8 connettori Ø8 /mq
3. ricostruzione di parte delle strutture puntuali dell'ala nord, crollate, con telai in calcestruzzo armato. Si tratta di due telai; il primo, posto in corrispondenza del colmo dell'ala nord, sostituisce integralmente i pilastri in muratura crollati, per tutta l'altezza del fabbricato.

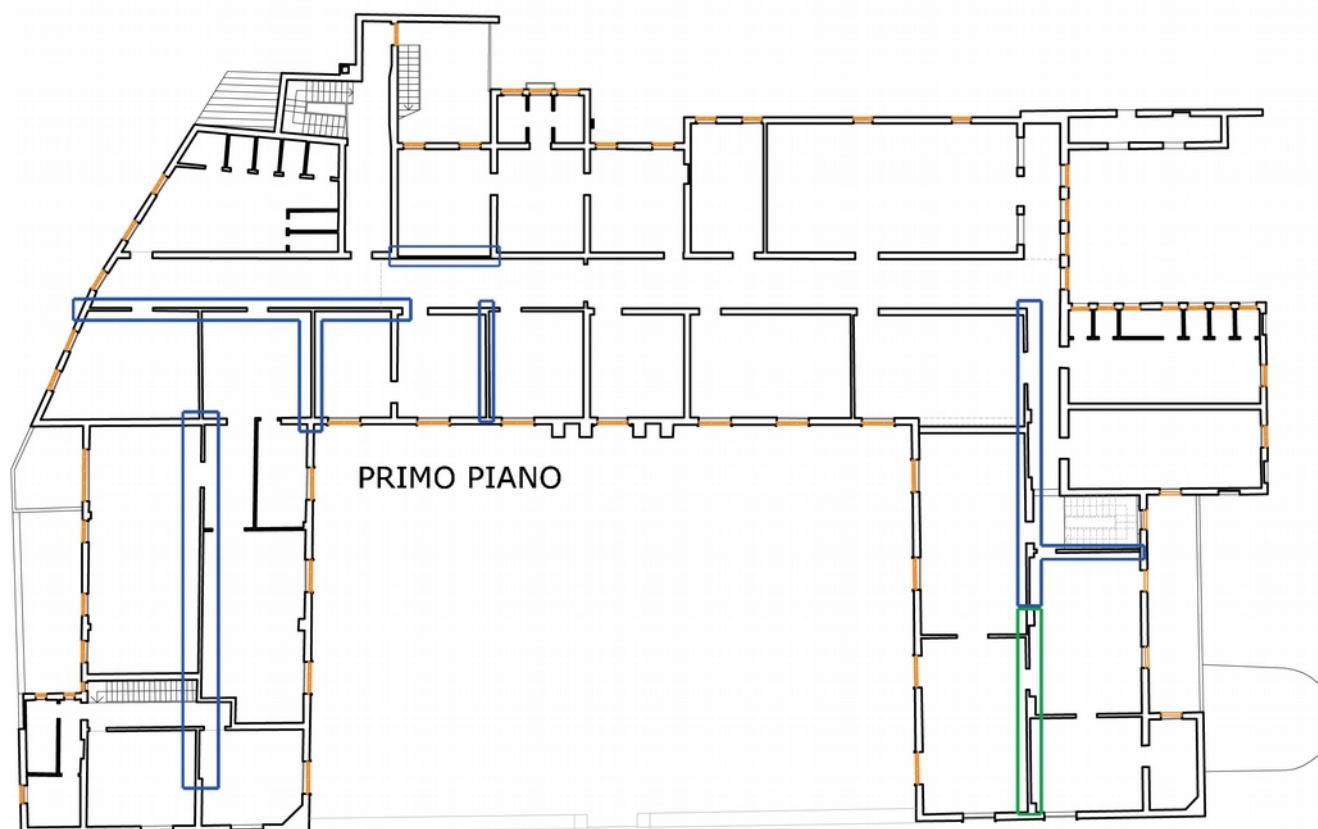
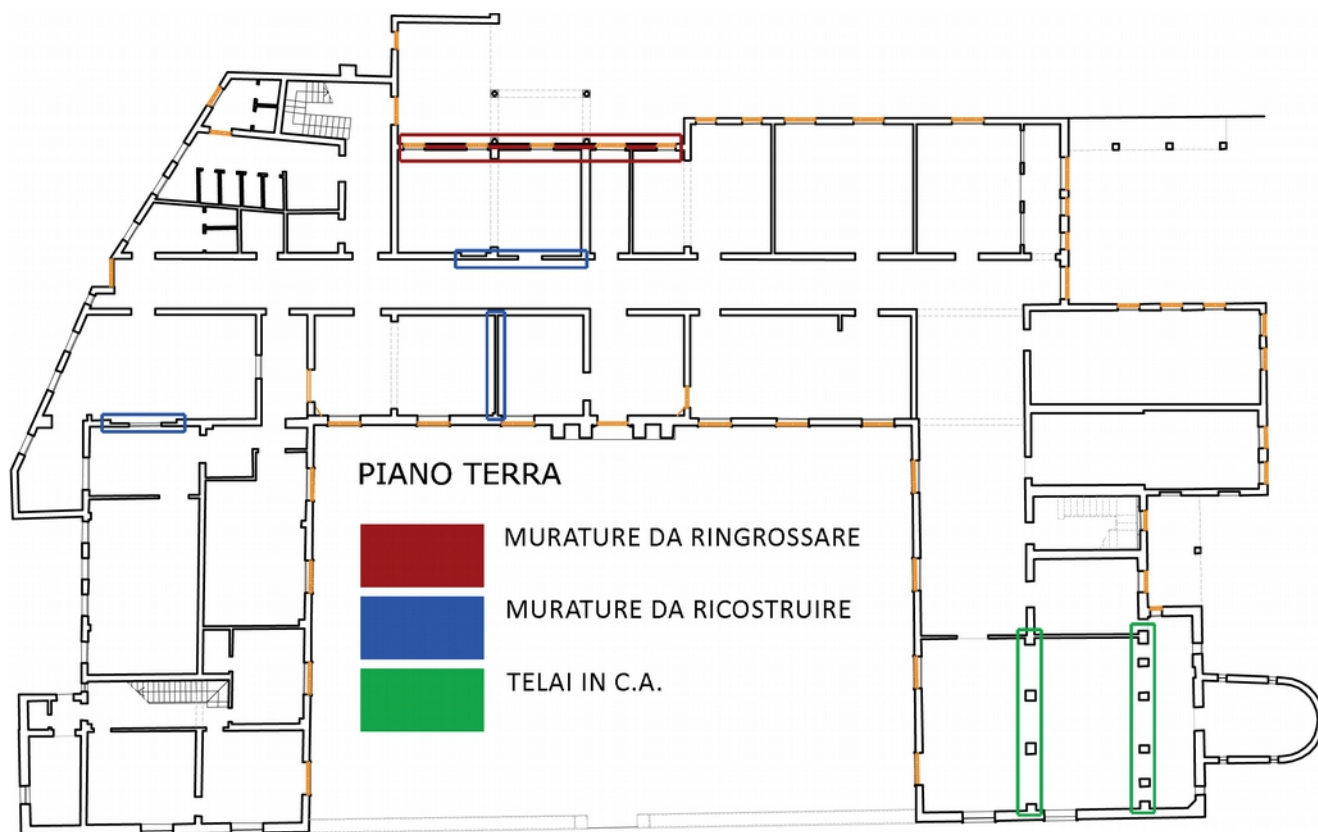


Il secondo, parallelo al primo, ricostruisce la struttura puntuale di accesso alla ex cappella, e si estende fino al primo solaio portando la muratura piena soprastante. Si è verificata l'opportunità di una ricostruzione in muratura armata anziché in c.a., ma, a causa dell'elevato carico superiore, non sarebbe stato possibile raggiungere valori di rigidezza soddisfacenti.



I due telai sono dettagliati negli elaborati APPR\_056\_S03 e APPR\_056\_S04. Il calcestruzzo è da rivestire con uno strato di intonaco oppure da lasciare a vista a discrezione della DL. Il coprifermo deve essere in ogni adeguato alla resistenza al fuoco richiesta alla struttura (R30).

4. ricostruzione di alcuni setti murari a una testa, parzialmente crollati o oggetti di sicuro crollo in occasione delle demolizioni dei solai, con muratura portante in blocchi di laterizi pieni o semipieni.
5. integrazione – ricostruzione di alcune parti delle facciate e delle murature portanti interne, non comprese tra quelle monumentali, per adeguamento di alcuni varchi alle nuove necessità distributive e funzionali; le integrazioni sono da realizzare con muratura di laterizi pieni o comunque compatibile con le murature esistenti.
6. sostituzione degli architravi dei varchi murari di cui viene modificata la dimensione, in altezza oppure in larghezza, con nuovi architravi di due tipologie: in profilati di acciaio tipo HEA 120-140 oppure in architravi in calcestruzzo prefabbricati, in funzione dell'ampiezza del varco e delle indicazioni del progetto strutturale. Gli architravi in acciaio non saranno in ogni caso mai lasciati a vista, e sono pertanto da rivestire con rete porta-intonaco e adeguato strato di rivestimento



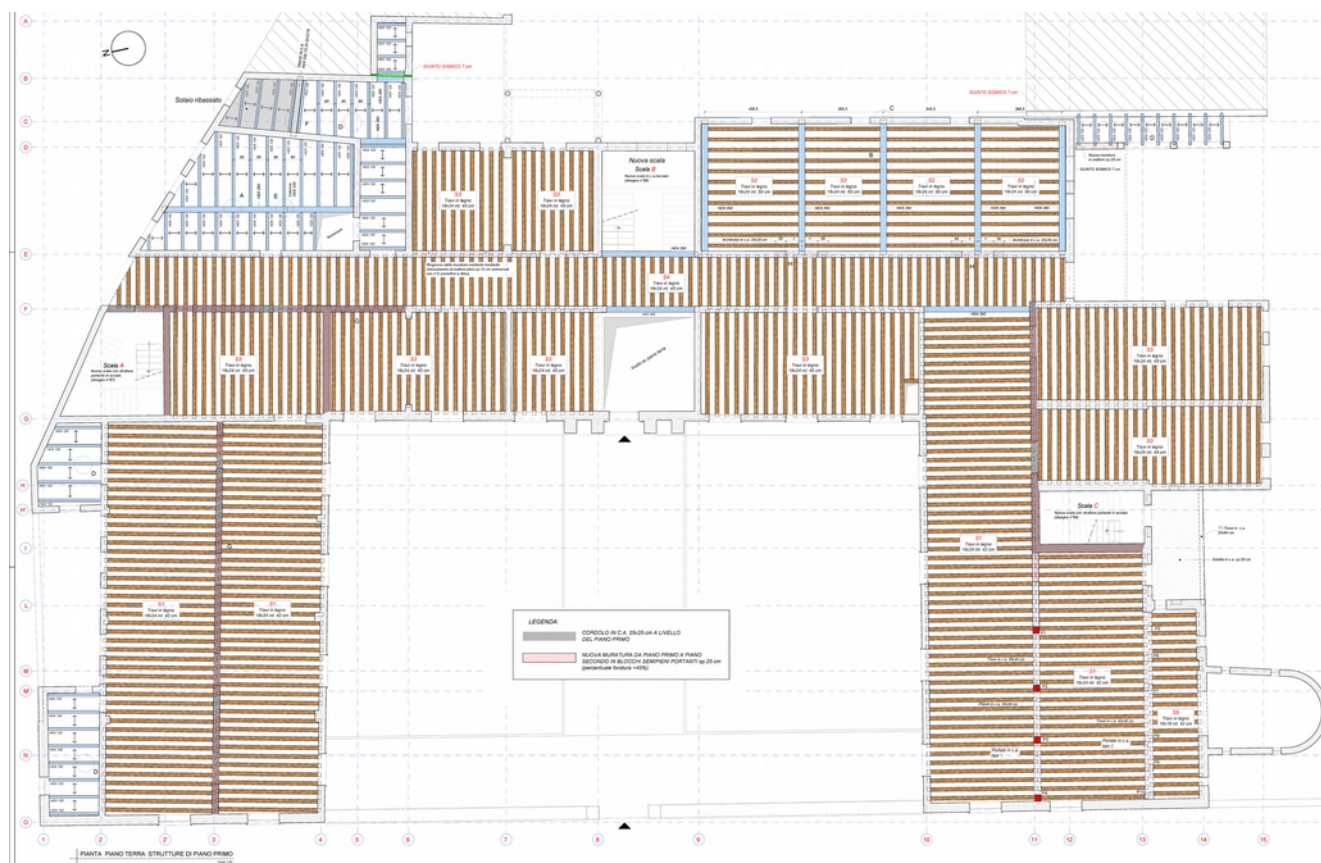
29\_SCHEMA DELLE RICOSTRUZIONI MURARIE

Non essendo stato possibile, a causa dell'inagibilità dei luoghi, esaminare diffusamente lo stato dei paramenti murari, si è prevista una quantità forfettaria di risarciture con la tecnica dello scuci-cuci.

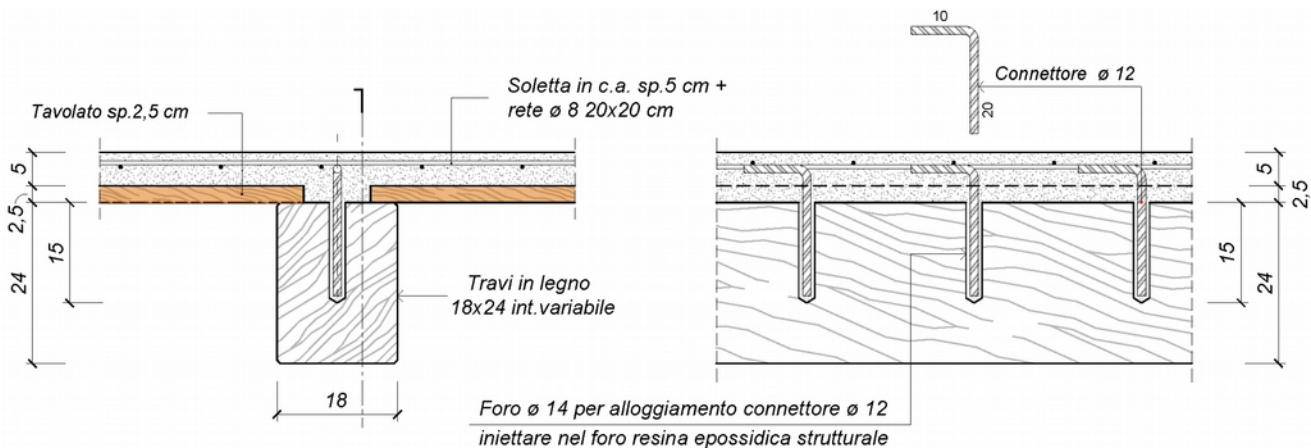
## 8.5 Ricostruzione dei solai

Il progetto prevede la ricostruzione integrale dei solai. In particolare:

1. ricostruzione del primo solaio con strutture lignee, costituite da travi in legno massiccio di sezione cm 18x24, interasse cm 50, con tavolato di 25 mm di spessore e cappa collaborante in c.a., efficace anche in termini di resistenza al fuoco delle strutture. Il solaio ligneo sarà lasciato visibile all'intradosso e quindi non controsoffittato ma trattato con impregnante protettivo trasparente; gli impianti saranno distribuiti entro i massetti, di adeguato spessore. Le teste delle travi sono previste incassate entro apposite tasche praticate nelle murature. Nel caso di varchi ampi (come ad esempio l'ingresso) le travi in legno sono supportate da profilati HEA 260, poggiano sull'ala inferiore, con una lieve scantonatura.

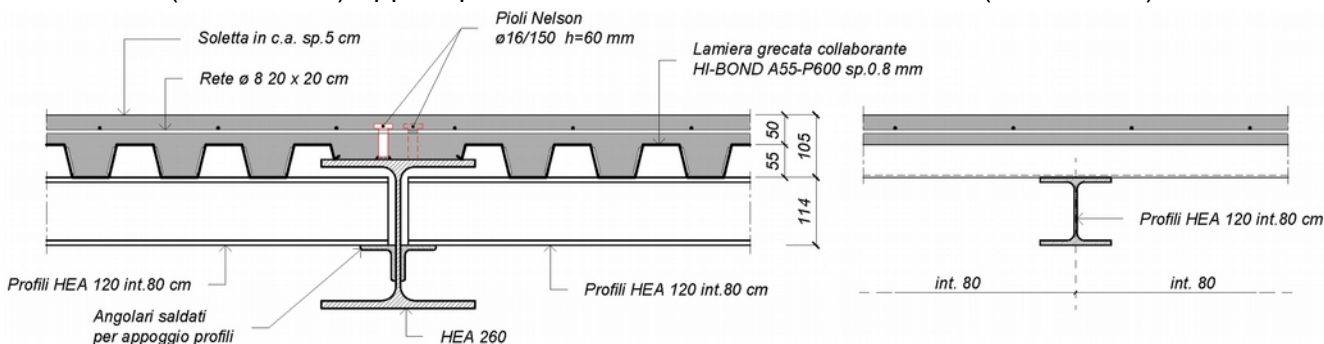


30\_SCHEMA DEI SOLAI, CON EVIDENZA DELLE DIVERSE TIPOLOGIE



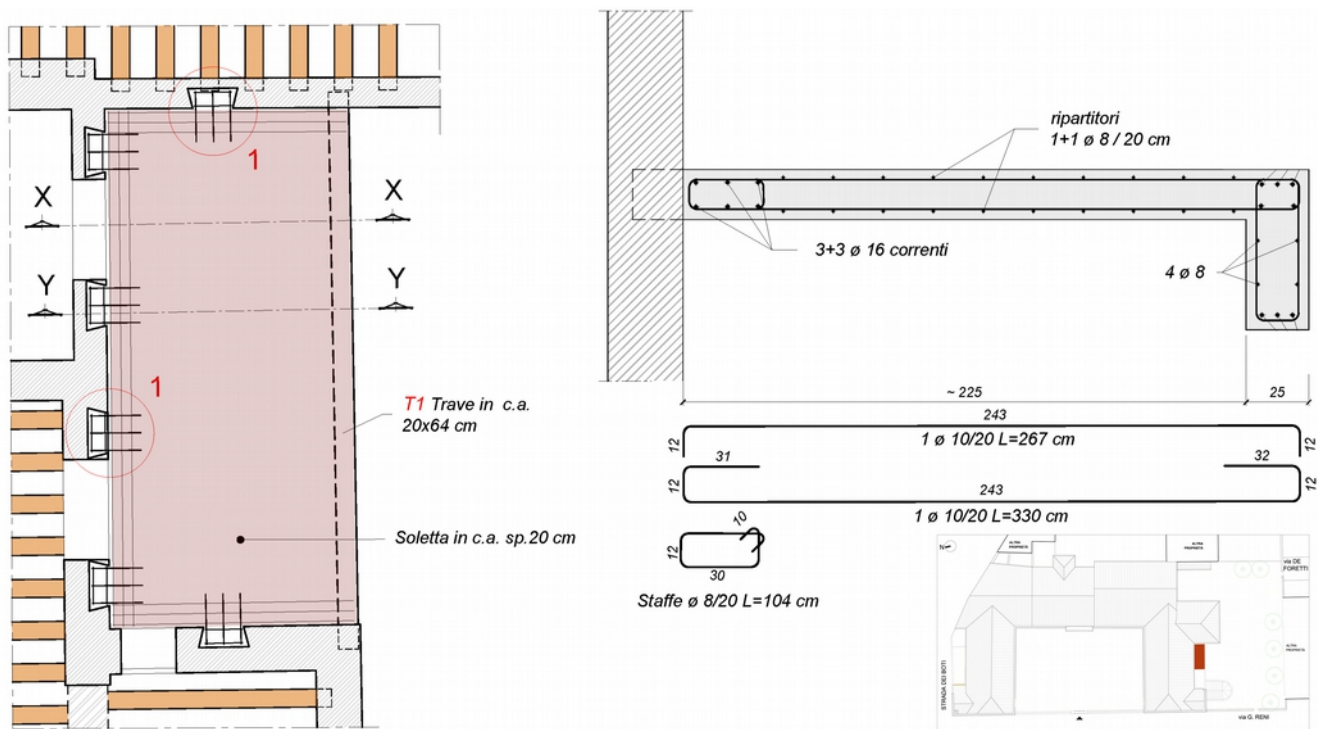
31\_SEZIONE TIPO DEL SOLAIO IN LEGNO

2. I solai di vani tecnici, depositi e servizi igienici al piano sono previsti con struttura in acciaio, lamiera grecata e cappa collaborante; occultati da controsoffitti (servizi igienici), lasciati a vista (locali tecnici) oppure protetti da intonaco intumescente R120 (00.3.DEPO2)



32\_SEZIONE TIPO DEL SOLAIO IN ACCIAIO SUI SERVIZI IGIENICI E SUI VANI TECNICI

3. Il solaio del vano tecnico sottotetto ha impalcato in profilati in acciaio IPE 160 e piani di calpestio in grigliati di acciaio zincato tipo orso grill di spessore 30 mm. Nelle aree di manutenzione perimetrali alle macchine e lungo il percorso principale di distribuzione del locale tecnico è prevista l'applicazione al di sopra del grigliato di pannelli in OSB di 9 mm di spessore.
4. la ricostruzione della terrazza affacciata sul giardino sud, adiacente alla ex cappella, viene realizzata attraverso una soletta piena in c.a., di 20 cm di spessore, tesa tra una nuova trave in c.a. incastrata nelle murature d'ambito e la muratura della facciata sud, a cui la soletta è ammortata tramite innesti a coda di rondine.



33\_RICOSTRUZIONE DELLA TERRAZZA SUD CON SOLETTA PIENA IN C.A.

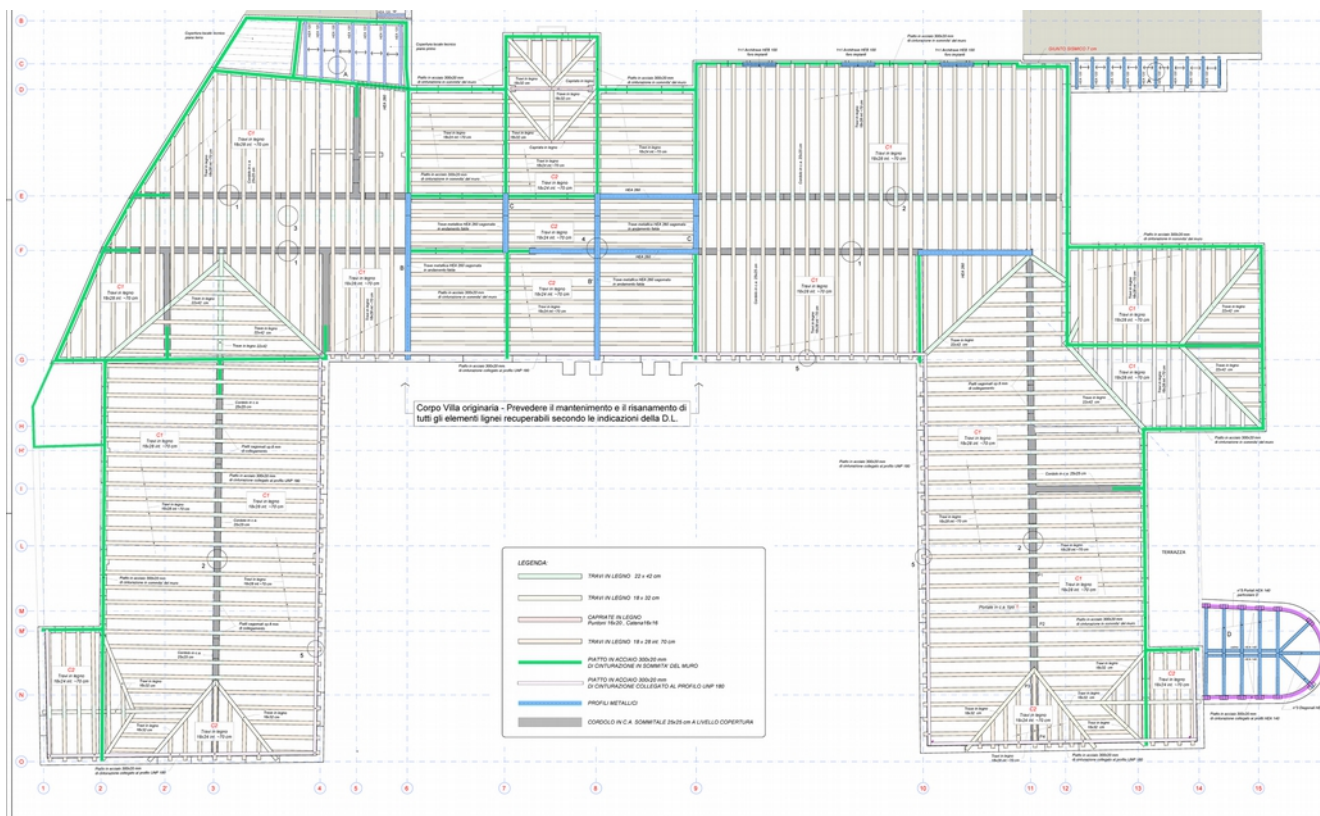
## 8.6 Ricostruzione delle coperture

Si prevede il rifacimento di tutte le strutture di copertura, ormai irrecuperabili, con nuove strutture con travi in legno e doppio tavolato, il primo in legno di abete di spessore mm 25, il secondo in pannelli OSB di spessore mm 30. La realizzazione di un impalcato con pannelli OSB consente di realizzare un piano parzialmente rigido che contribuisce, similmente al solaio del piano primo, alla redistribuzione delle azioni sismiche, limitando però i pesi e le masse in quota a livello della copertura.

Viene mantenuta la configurazione generale esistente delle coperture a falda, in modo tale da non alterare la percezione della facciata “Gargnani” dalla strada. È stata pertanto abbandonata l'ipotesi di allineamento dei colmi prospettata nel progetto definitivo.

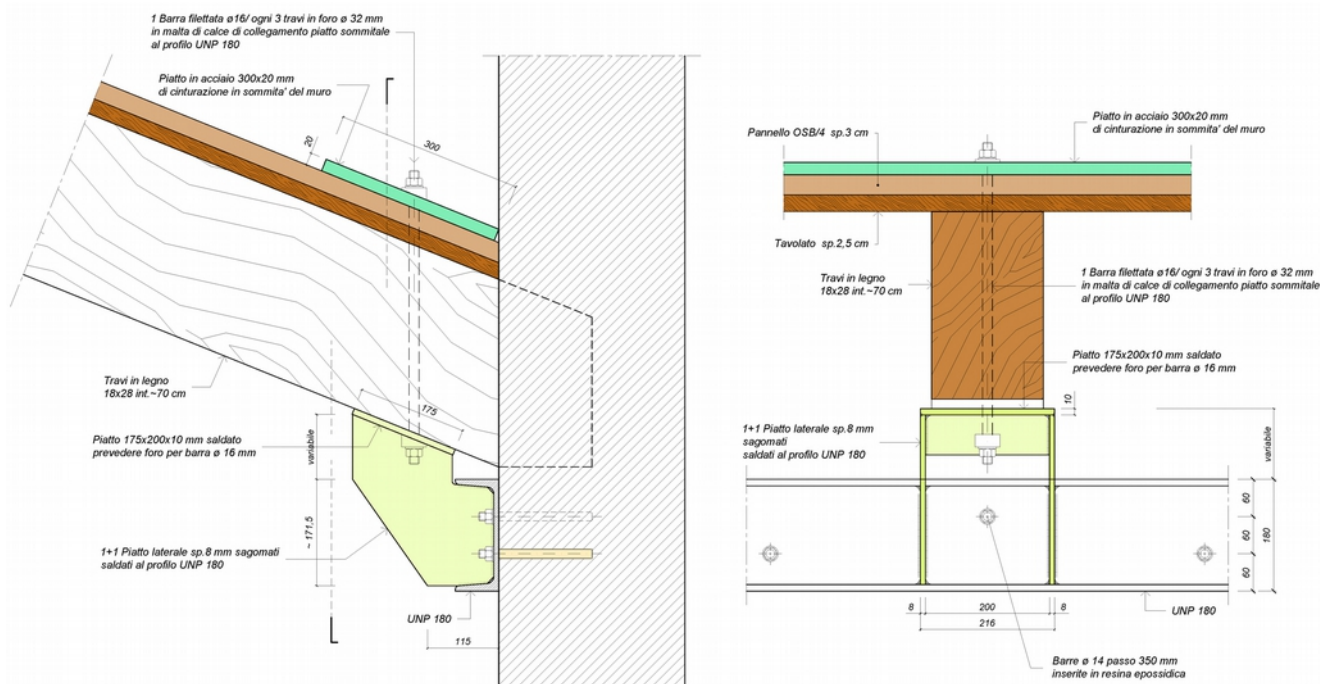
L'edificio presenta sostanzialmente tre tipologie di coperture:

1. quella a falda doppia, nettamente prevalente, da ricostruire in legno come indicato, con cordoli e colmi in profilati di acciaio HESA 260 nell'area di copertura dell'ex villa e cordoli e colmi in c.a. nelle altre parti del fabbricato
2. la copertura dell'ex cappella, sempre a falde, di cui è prevista la ricostruzione con struttura in acciaio HEA 140, per ridurre l'altezza della struttura e non alterare le proporzioni del fabbricato, con doppio tavolato superiore fissato con connettori
3. le coperture piane del vano tecnico 2 e del deposito 1, con struttura in profilati di acciaio HEA 120-160, lamiera grecata e cappa collaborante.



34\_SCHEMA DELLA RICOSTRUZIONE DELLA COPERTURA. IN GRIGIO I CORDOLI IN C.A., IN BLU QUELLI IN PROFILATI DI ACCIAIO. IN VERDE IL PIATTO DI CINTURAZIONE SOMMITALE

Il progetto strutturale prevede di ottimizzare il collegamento tra la copertura e le murature attraverso un cordolo sommitale costituito da un piatto di 20 mm di spessore, applicato al di sopra del doppio tavolato, e inghisato tramite barre filettate alle murature sottostanti oppure ai cordoli metallici, nel caso delle falde poste a ridosso della facciata “Gargnani”, più alta della linea di gronda.



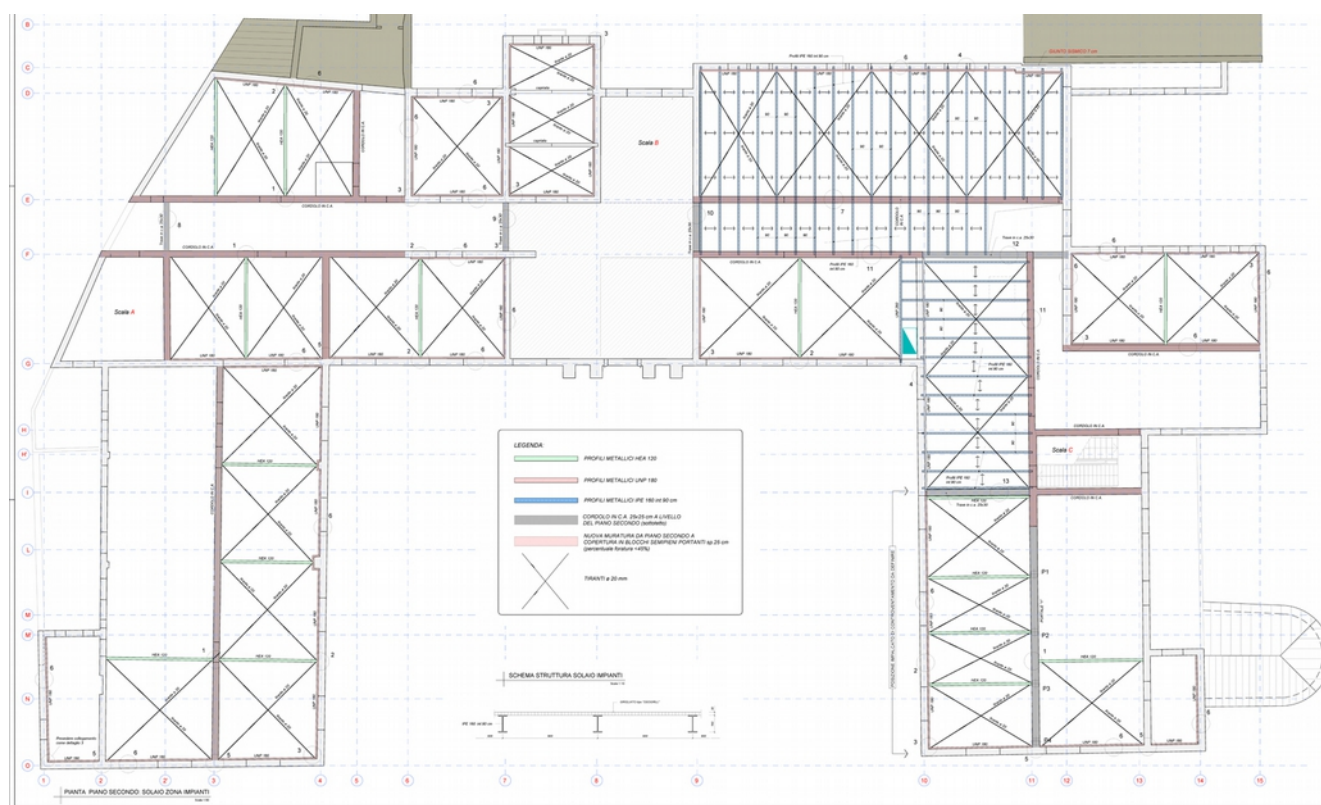
35\_PIATTO DI CINTURAZIONE



Tutte le strutture lignee, solai e copertura, sia nelle parti in legno massiccio che nei tavolati o pannelli, devono essere conformi ai criteri CAM DM 23 giugno 2022 n. 256, ovvero il materiale deve provenire da boschi/foreste gestiti in maniera sostenibile/responsabile o essere costituito da legno riciclato o un insieme dei due.

### 8.7 Irrigidimenti di piano tramite tralicci metallici

Il progetto strutturale prevede la creazione di un piano rigido al di sotto della copertura, ottenuto attraverso l'inghisaggio a muro di cordoli metallici in profilati UNP 180 a cui sono fissati tramite piastre e bulloni dei profilati HEA 120; una tralicciatura di tiranti  $\varnothing 20$  mm contribuisce in maniera sostanziale alla rigidità del piano. Ove presenti i rivestimenti delle contropareti si fermano all'intradosso dei profili UNP.



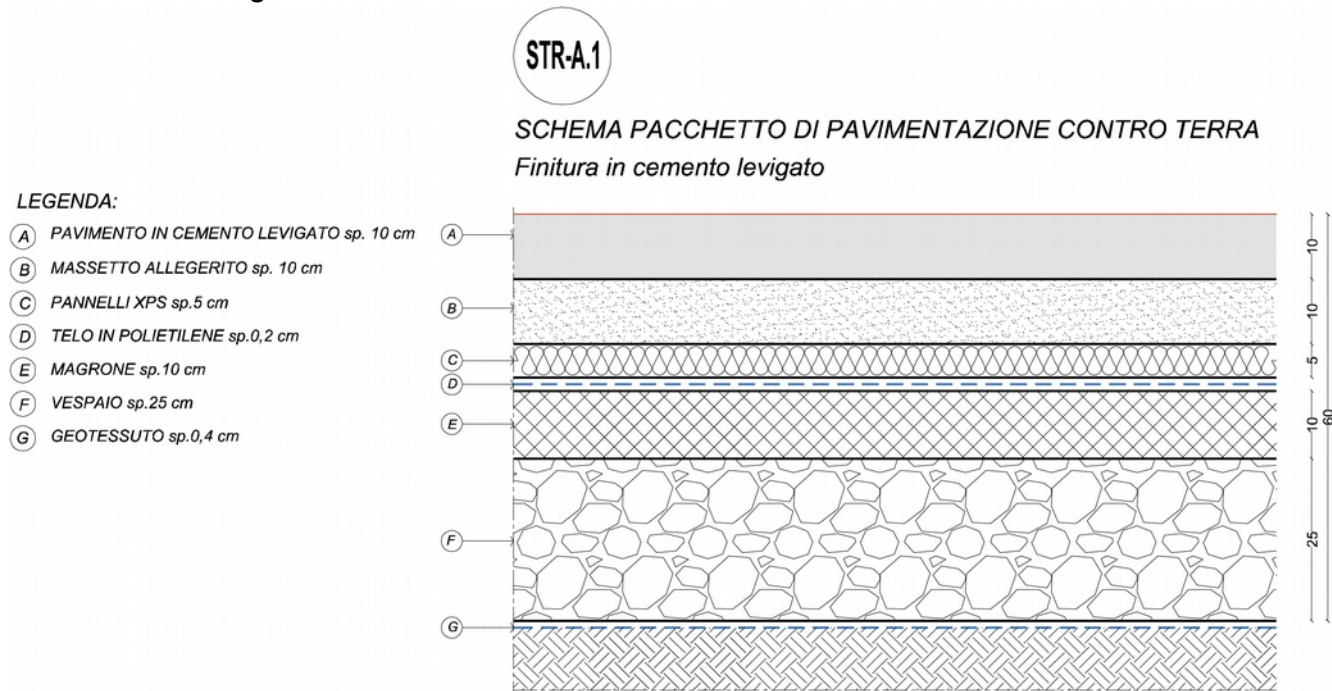
36\_SCHEMA DEGLI IRRIGIDIMENTI DI PIANO A LIVELLO DEL SOTTOTETTO (elaborato APPR\_062\_S09)

### 8.8 Stratigrafie e interventi sull'involucro

Il finanziamento PINQUA prevede la realizzazione di un edificio di livello NZEB, ovvero ad elevata efficienza energetica o a "energia quasi zero". Il progetto quindi, oltre agli interventi impiantistici e all'installazione di generatori di energia da fonti rinnovabili (campo geotermico, pannelli fotovoltaici in copertura), intende riqualificare energeticamente gli involucri integrando nelle stratigrafie adeguati spessori di isolamento termico.

Si prevede in particolare:

1. il rifacimento del solaio contro terra, con realizzazione di un vespaio in ghiaione di 25 cm di spessore, un getto di calcestruzzo magro di livellamento, e la posa di uno strato isolante in polistirene ad alta densità di 50 mm di spessore; la stratigrafia è completata dal massetto alleggerito in calcestruzzo e aggregati leggeri di 10 cm e dal pavimento in calcestruzzo armato levigato o da massetto in sabbia-cemento e finitura sottile in base alle aree funzionali



37\_STRATIGRAFIA CONTRO TERRA TIPO (elaborato APPR\_036\_A19)

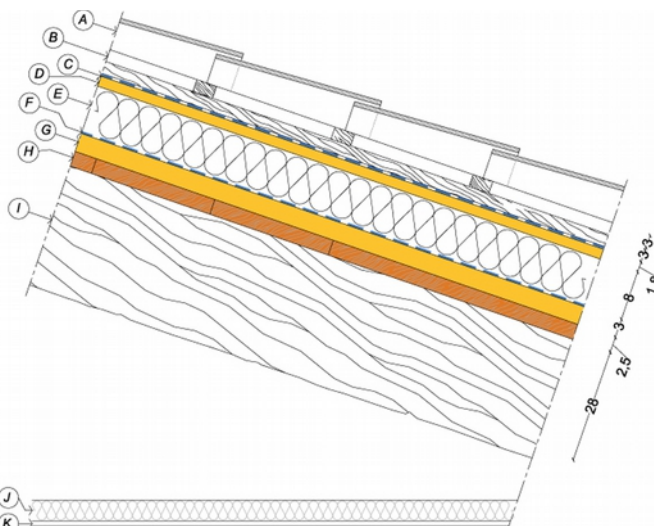
2. il rifacimento della stratigrafia di copertura, con applicazione di uno strato isolante in lana di roccia di spessore mm 80 al di sopra dei tavolati. Si prevede di utilizzare dei pannelli in lana di roccia a doppia densità (190 kg/mc lo strato superiore, 90 kg/mc lo strato inferiore, per una densità media complessiva non inferiore a 110 kg/mc), con  $\lambda_D$  0,035 W/mK, in classe di reazione al fuoco A1-F. Tale spessore isolante di 80 mm è duplicato da quello applicato all'estradosso dei controsoffitti collocati tra la copertura e i locali riscaldati. Sulla base dei calcoli energetici si è rilevata infatti una maggiore efficienza energetica nel caso in cui si fosse incrementato lo spessore isolante a soffitto anziché quello posto in copertura. Si è così ridotto lo spessore in falda dai mm 120 previsti nel progetto definitivo ai mm 80 nel presente progetto esecutivo, incrementando nel contempo lo spessore isolante in controsoffitto da mm 50 a mm 80, sempre in lana di roccia, a bassa densità (30 kg/mc), rivestita con carta kraft, e trasmittanza  $\lambda_D$  0,040 W/mK. Nel caso delle coperture piane si è previsto uno strato isolante in polistirene di mm 100 di spessore, posto sulla cappa, al di sotto dello strato di pendenza.

STR-E.1

## SCHEMA PACCHETTO DI COPERTURA

## LEGENDA:

- |   |   |
|---|---|
| (A) COPPI IN LATERIZIO                            | (G) PANNELLO OSB/4 sp.3 cm                        |
| (B) DOPPIA LISTELLATURA 3x5 cm                    | (H) TAVOLATO sp.2,5 cm                            |
| (C) GUAINA TRASPIRANTE                            | (I) TRAVI IN LEGNO 18x24 int.-70 cm               |
| (D) PANNELLO OSB sp.1,8 cm                        | (J) LANA DI ROCCIA mm 80 $\lambda D = 0,040$ W/mK |
| (E) LANA DI ROCCIA mm 80 $\lambda D = 0,035$ W/mK | (K) CONTROSOFFITTO IN CARTONGESSO                 |
| (F) FRENO AL VAPORE                               |   |



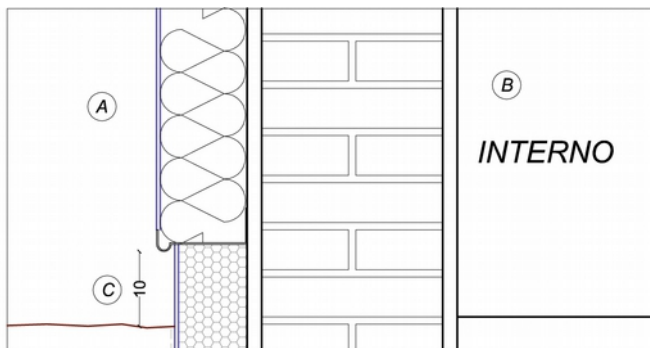
38\_STRATIGRAFIA DI COPERTURA TIPO (elaborato APPR\_036\_A19)

3. la placcatura esterna delle facciate non soggette a vincolo con rivestimento a cappotto in lana di roccia di cm 12 di spessore. Si prevede di utilizzare dei pannelli in lana di roccia a doppia densità (120 kg/mc lo strato esterno, 70 kg/mc lo strato interno, per una densità media complessiva non inferiore a 110 kg/mc), con  $\lambda D$  0,036 W/mK, in classe di reazione al fuoco A1. La zoccolatura del rivestimento, al di sotto del profilo di partenza, è in polistirene ad alta densità, con spessore mm 100 e  $\lambda D$  0,038 W/mK. Il progetto prevede l'applicazione di un ciclo unitario certificato ETA e marchiato CE, con finitura silossanica delle superfici, tinteggiate con colorazione intensa. Il rivestimento a cappotto è applicato su tutte le facciate non sottoposte a vincolo monumentale, con eccezione di quella rivolta a nord, affacciata direttamente su Strada dei Boti. Considerata infatti la ridotta sezione della carreggiata e l'assenza di marciapiede, si è ritenuto inapplicabile il rivestimento esterno, e si è optato pertanto per una placcatura interna simile a quella prevista sulle controfacce monumentali

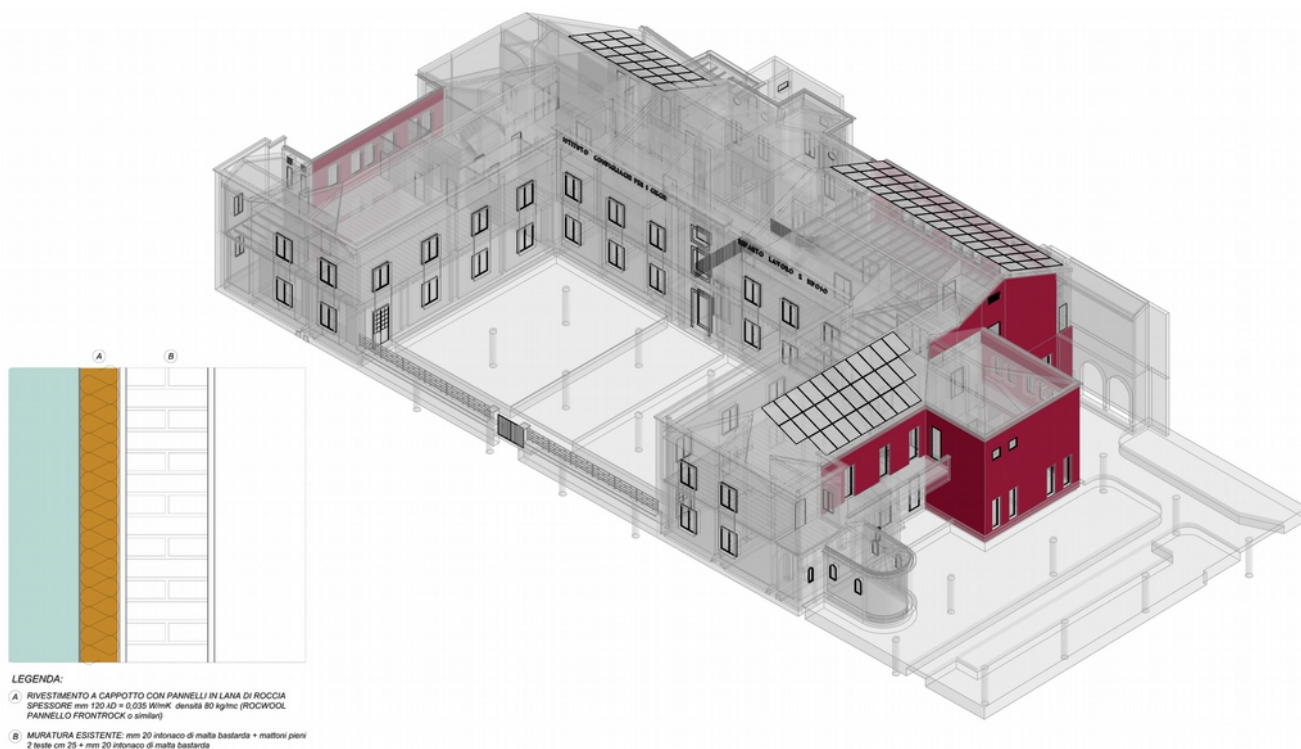
## RIVESTIMENTO A CAPPOTTO

## LEGENDA:

- |  |
|--|
| (A) RIVESTIMENTO A CAPPOTTO CON PANNELLI IN LANA DI ROCCIA SPESSORE mm 120 $\lambda D = 0,035$ W/mK densità 80 kg/mc (ROCWOOL PANNELLO FRONTROCK o similari) |
| (B) MURATURA ESISTENTE: mm 20 intonaco di malta bastarda + mattoni pieni 2 teste cm 25 + mm 20 intonaco di malta bastarda                                    |
| (C) ZOCCOLATURA DEL CAPPOTTO: mm 100 XPS $\lambda D = 0,038$ W/mK densità 120 kg/mc  |

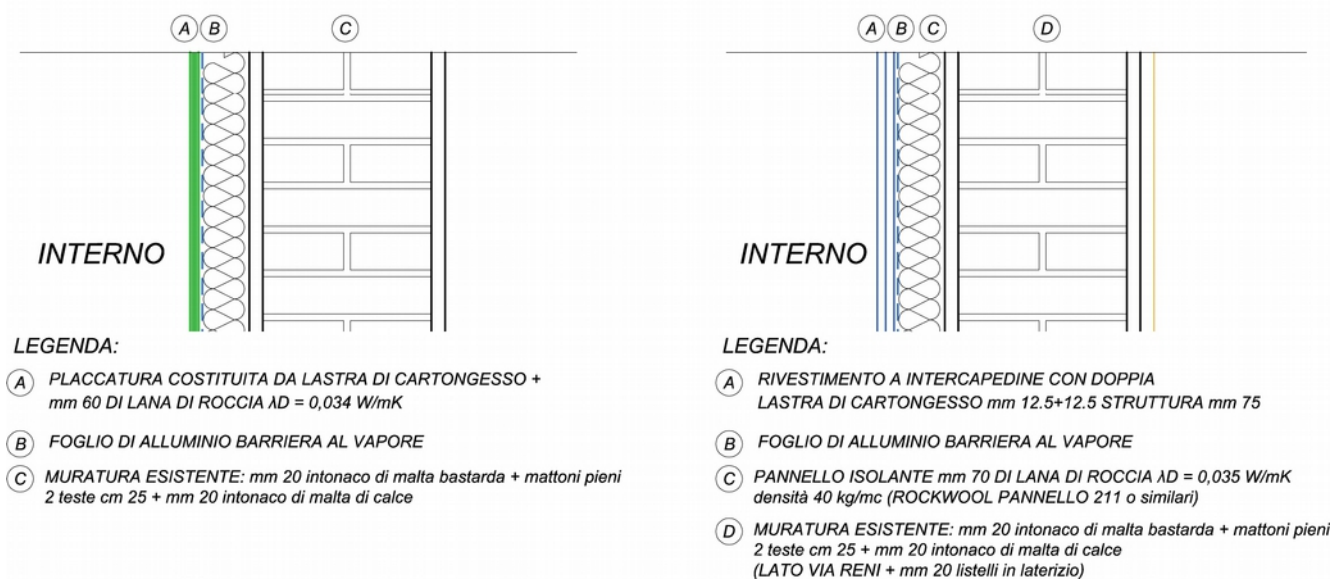


39\_STRATIGRAFIA RIVESTIMENTO A CAPPOTTO (elaborato APPR\_036\_A19)

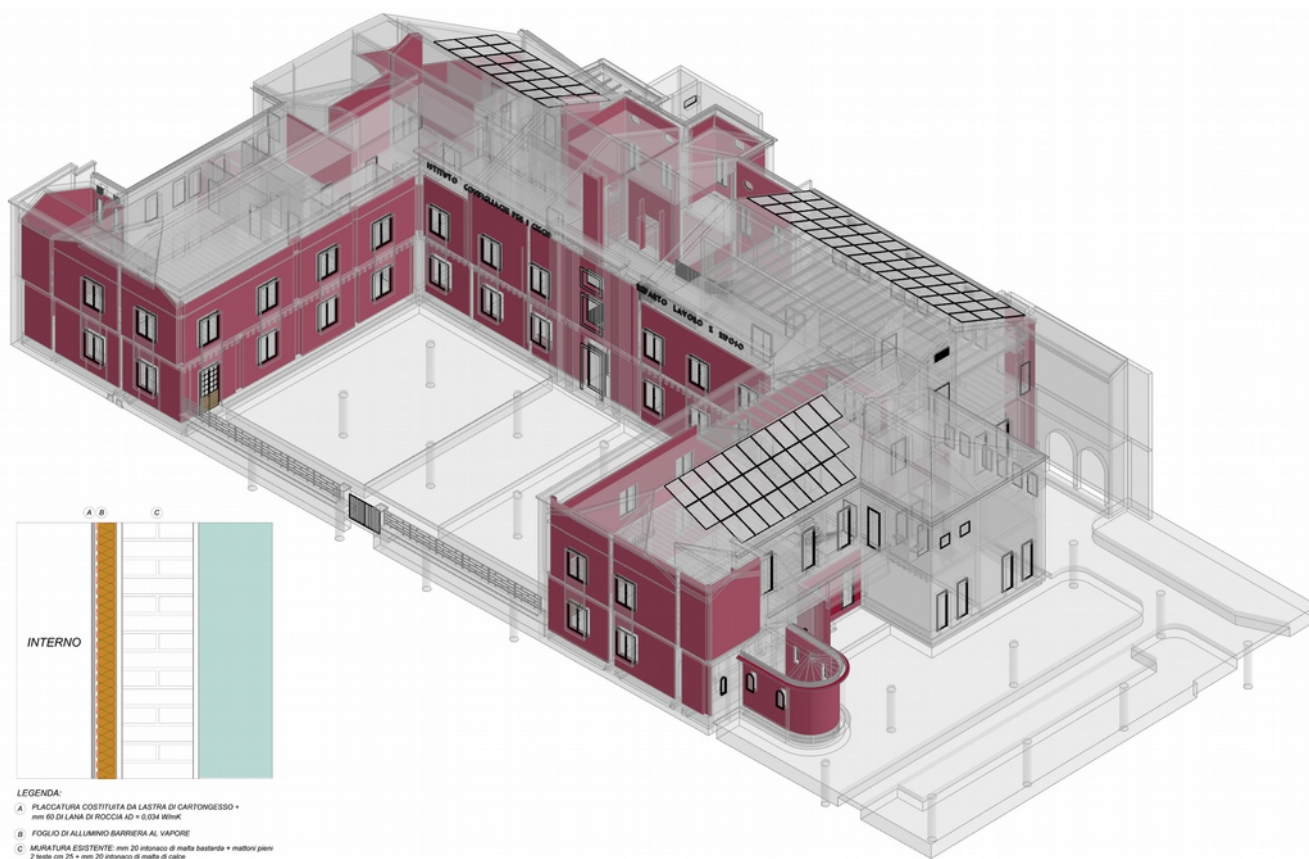


#### 40\_DISTRIBUZIONE DEL RIVESTIMENTO A CAPPOTTO (elaborato APPR\_036\_A19)

4. la placcatura delle pareti sul lato interno, in ambito soggetto a vincolo (facciata con rivestimento in tozzetti di laterizio trafileto, facciata della villa) con strato termoisolante in lana di roccia di mm 70 di spessore, inserito nell'intercapedine della placcatura in cartongesso a doppia lastra con struttura in pressopiegati a U, previa interposizione di barriera al vapore; in alternativa, nelle aree tecniche oppure non espositive, ovvero dove non sia richiesta una particolare robustezza e resistenza del rivestimento, è prevista la placcatura con pannello preaccoppiato in lana di roccia, di 60 mm di spessore, con lastra di cartongesso. In entrambi i casi è stato necessario prevedere l'inserimento nella stratigrafia di una barriera al vapore, poiché dal calcolo termoigrometrico risultavano rischi di condensa interstiziale.



41\_PLACCATURA (SX) E CONTROPARETE (DX) CON DOPPIA LASTRA IN CARTONGESSO (elaborato APPR\_036\_A19)



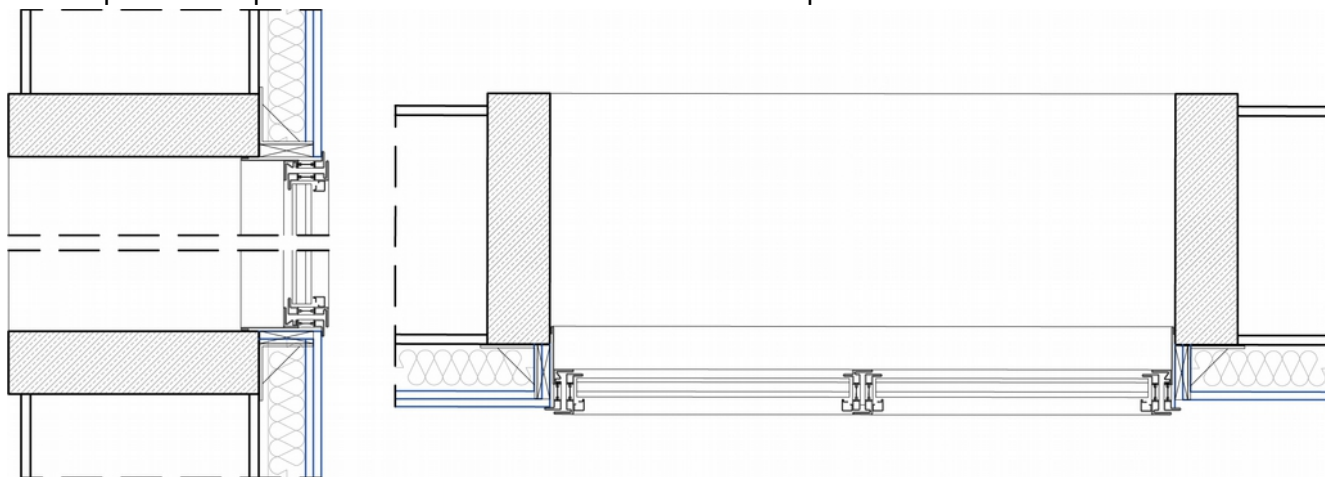
42\_DISTRIBUZIONE DI PLACCATURE E CONTROPARETI NELL'EDIFICIO

Tutte le nuove stratigrafie dell'involucro sono state oggetto di verifica acustica positiva ai sensi dei CAM DM 23 giugno 2022 n. 256.

## 8.9 Serramenti

I serramenti esistenti, in gran parte in legno, sono stati in parte rimossi per poter tamponare i varchi oppure sono stati compromessi dall'incuria e dalla totale assenza di manutenzione. Il progetto prevede di conseguenza la loro completa sostituzione. Anche in questo caso sono state previste modalità di intervento diversificate in base alla natura delle facciate in cui i serramenti sono collocati. Si prevedono sostanzialmente tre modalità di sostituzione:

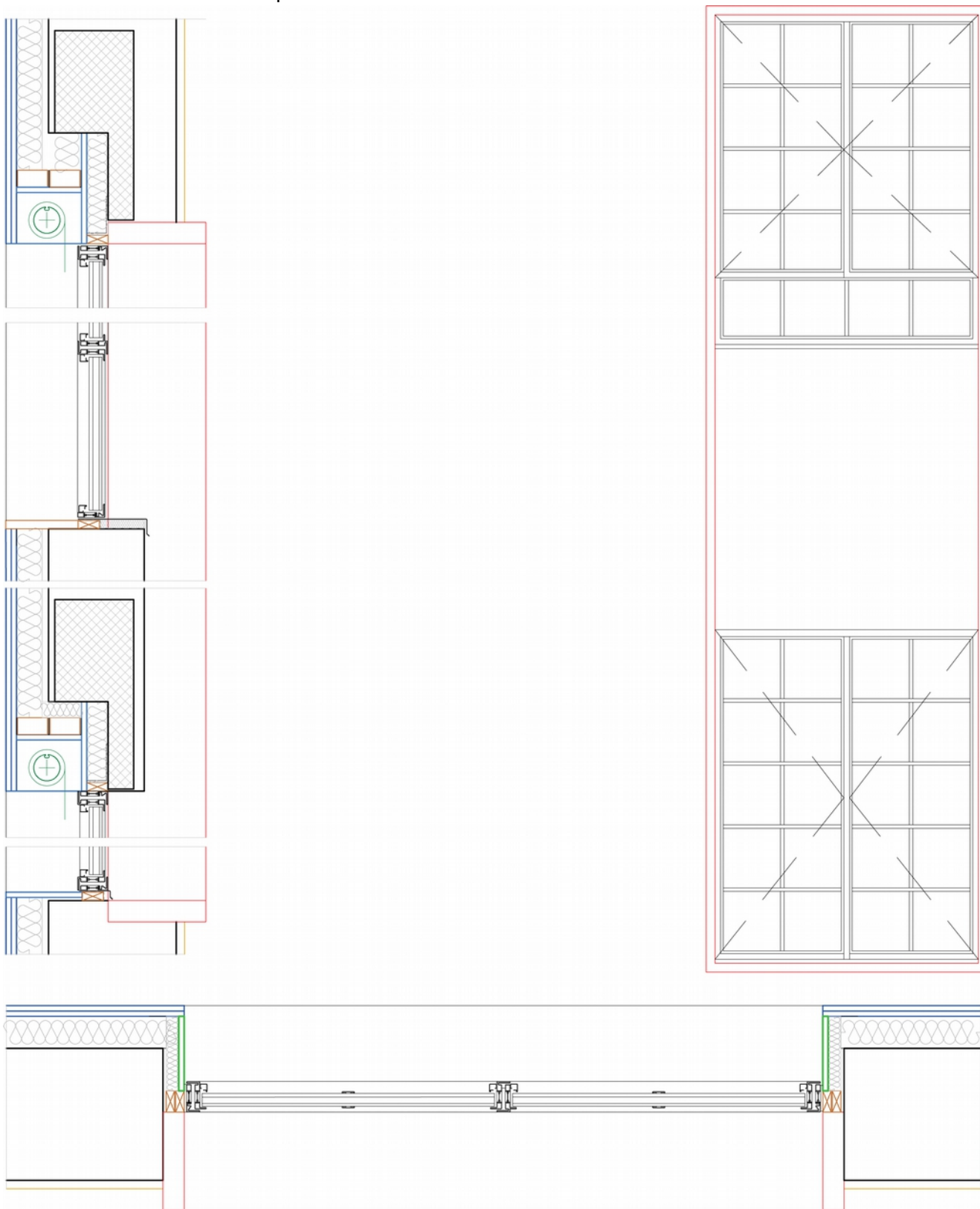
1. facciata est (ex villa): non è stato possibile verificare stato e tipologia dell'esistente, poiché l'area è inaccessibile. Si prevede l'installazione di serramenti in acciaio a taglio termico con profilo sottile, di profondità mm 65, nodo centrale delle ante apribili di larghezza massima mm 65. Telaio e vetraggio con camera da 16mm con gas argon, vetri 4.4/16/3.3 b.e. Rispettano la trasmittanza di norma, con valori medi 1,6 W/m<sup>2</sup>K. Il serramento viene installato a filo interno della facciata, con controtelaio annegato nella controparete di rivestimento, in modo da lasciare visibile tutta la spalla delle cornici delle finestre e da mitigare i ponti termici. Il raccordo tra serramento e facciata è mascherato da una sottile cornice in lamiera. Si prevedono profili in acciaio zincato con verniciatura a polveri di tonalità brunita.



43\_MODALITA' DI INSTALLAZIONE E NODI DEI SERRAMENTI IN ACCIAIO DELLA VILLA (APPR\_033\_A16, APPR\_034\_A17)

2. facciate "Gargnani": i pochi serramenti ancora presenti e visibili sono in legno, finiti con verniciature coprenti oppure con mordenzatura bruna, suddivisi in specchiature che tuttavia non sono conformi a quelle dei disegni di progetto originali. Sono dotati di oscuranti avvolgibili in ferro. Anche in questo caso si prevede la sostituzione con serramenti a taglio termico in acciaio zincato con successiva verniciatura a polveri, della stessa tipologia di quelli previsti per la villa. Solo i serramenti in acciaio riescono infatti a garantire quella sottigliezza dei profili che consente una sostituzione tale da non snaturare il disegno dei prospetti, con incremento dell'efficienza energetica e modeste necessità manutentive. La posizione di installazione del serramento viene portata verso l'esterno, in corrispondenza dell'attuale guida dell'avvolgibile, sul giunto tra la cornice in cemento bianco del varco e la muratura intonacata

interna; nel vano in cui è installato l'avvolgibile, coibentato da una placcatura termoisolante, viene collocata la tenda a rullo oscurante, avvitata su moraletti in legno inseriti nelle U della struttura della controparete.

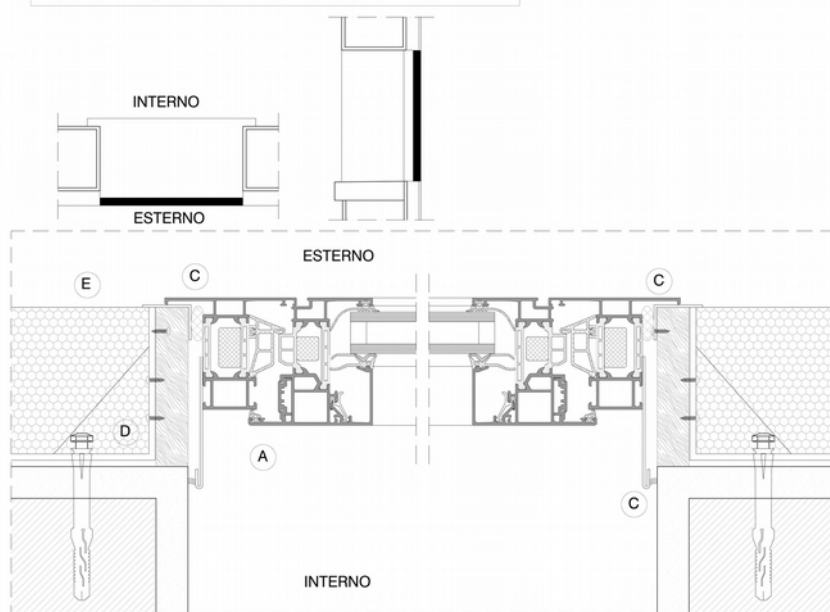


44\_SERRAMENTI IN ACCIAIO DELLA FACCIATA GARGNANI. IN ROSSO LE CORNICI IN CEMENTO BIANCO

Il disegno “a inglesina” riproduce la scansione riportata nei disegni di progetto di Gargnani, ovvero una griglia di 4x5 moduli quadrati.

3. altre facciate (non monumentali): si prevede l'installazione di serramenti in alluminio verniciato a polveri, con telaio a taglio termico di mm 70 di spessore, vetro con camera di mm 16 di gas argon, vetri 4.4/16/3.3 b.e. con valori medi di trasmittanza pari a 1,4 W/m<sup>2</sup>K. Si tratta sempre di finestre e porte finestre ad anta singola, con eccezione di quelle destinate a via d'esodo, ad anta doppia. Sono sempre installate sul filo esterno delle facciate, con eccezione di quelle rivolte a sud, dotate di tende a rullo per esterni incassate nello spessore murario, che pertanto comportano l'arretramento del filo finestra verso l'interno della facciata.

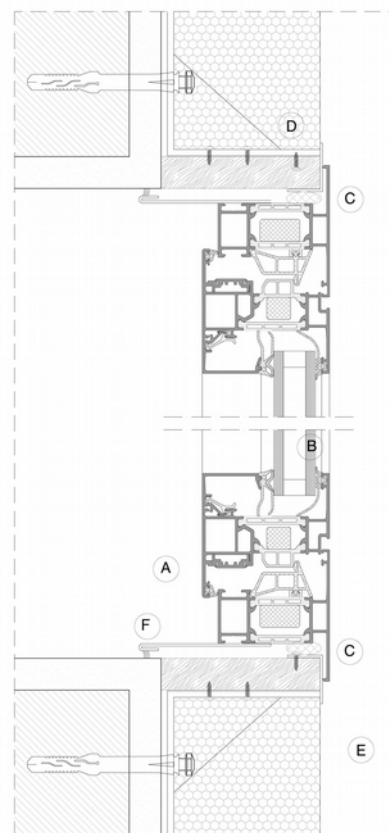
#### TIPO B - NODO CAPPOTTO ESTERNO



TIPO B - NODI ORIZZONTALI scala 1:2

#### TIPO B - LEGENDA

- A telaio a taglio termico costituito da profili in alluminio anodizzato con verniciatura a forno
- B vetro 33.1/15 argon/44.2 con b.e.
- C guaina autoespandente
- D controtelaio ad L in acciaio, tassellato a muro, con piano in legno per fissaggio serramento
- E capotto esterno



TIPO B - NODI VERTICALI scala 1:2

#### 45\_SERRAMENTI IN ALLUMINIO SU RIVESTIMENTO A CAPPOTTO

### 8.10 Pavimenti

Sono previste le seguenti tipologie di pavimenti, in relazione alle necessità funzionali dei locali:

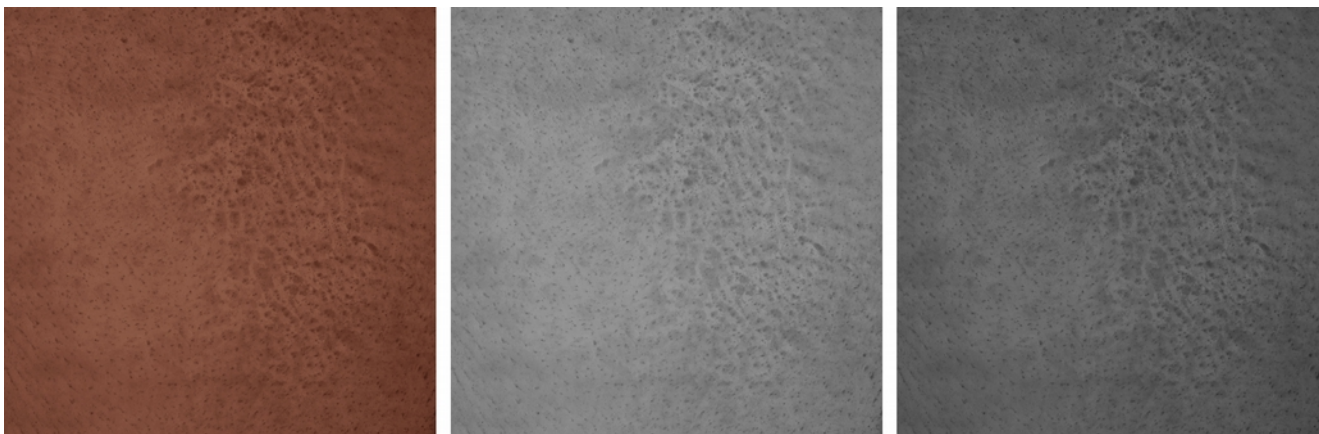
1. pavimento in cemento levigato, con inerti di quarzo, di spessore 10 cm, armato con rete elettrosaldata. Si prevede di gettarlo al piano terra, in tutte le aree funzionali eccettuati i servizi igienici, in due colorazioni: grigio (con tonalità da campionare) e tabacco. Il colore tabacco evidenzia il sedime originario della villa.





46\_SCHEMA DISTRIBUTIVO DELLE TIPOLOGIE DI PAVIMENTI AL PIANO TERRA E PRIMO

2. pavimento in resina epossidica su massetto in sabbia-cemento: applicato in tutti i servizi igienici, al piano terra e primo, e nei locali di servizio del primo piano
3. pavimento continuo in microcemento: è applicato in due tonalità di colore, al pari del cemento al piano terra, nell'area distributiva del primo piano, nella buvette e nell'atrio superiore; il color tabacco evidenzia il sedime originario della villa; lo strato continuo di microcemento è previsto anche come rivestimento per i gradini, pedate e alzate, e per il muro di contenimento della scala



47\_TONALITA' PREVISTE (DA CAMPIONARE) PER I PAVIMENTI IN CEMENTO (PT) E IN MICROCEMENTO (P1)

4. pavimento in linoleum in teli di spessore mm 2,5: è installato in tutti i locali del primo piano, con eccezione per il percorso distributivo e l'area di formazione dell'ala nord, le cui finiture saranno oggetto di un successivo stralcio
5. pavimento in grès: previsto nei locali tecnici del primo piano
6. pavimento galleggiante esterno con lastre di cemento pressato: è installato nella terrazza sud, su supporti regolabili in polipropilene

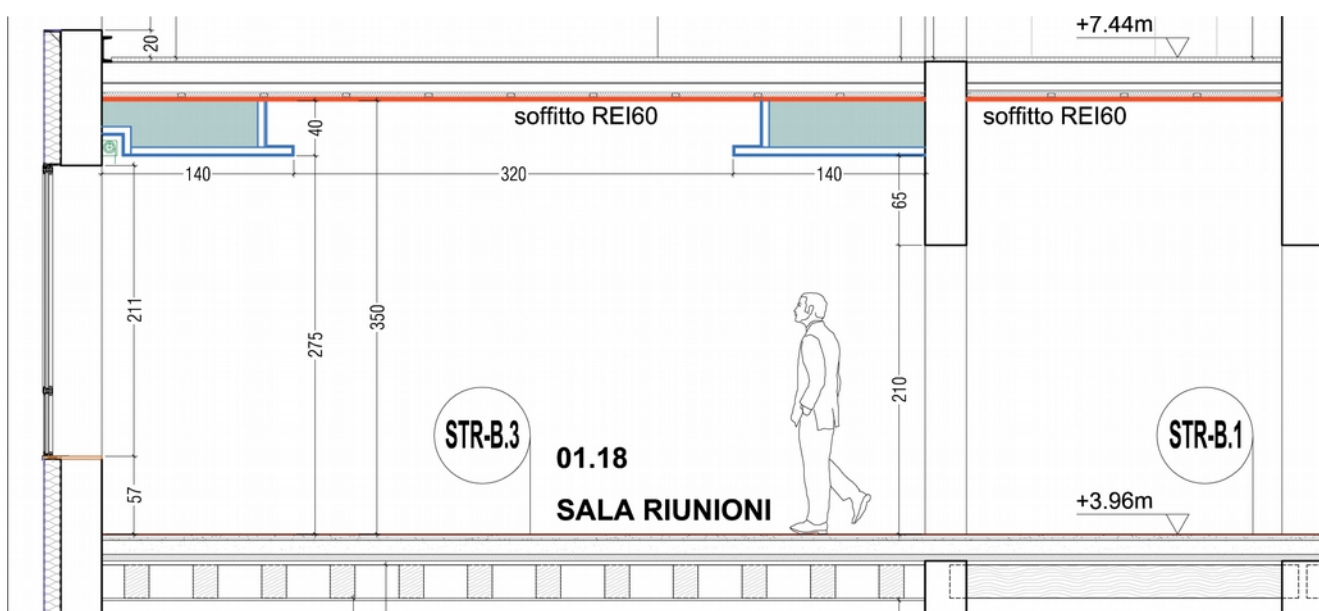
### 8.11 Controsoffitti e divisori

Il primo solaio ha struttura in legno che resterà a vista; si prevede di distribuire gli impianti nello spessore dei massetti alleggeriti. Fanno eccezione i servizi igienici, che hanno controsoffitto continuo in lastre di cartongesso gesso ribassato fino alla quote di m 2,40. I locali tecnici e i depositi del piano terra non hanno controsoffitto. Al primo piano tutte i locali hanno controsoffitto continuo in lastre di cartongesso, con eccezione del deposito della cucina 01.0. In tutta l'area formazione, che occupa l'ala nord al primo piano, i controsoffitti non sono compresi nel presente appalto, ma saranno realizzati in uno stralcio successivo, in concomitanza con l'allestimento della cucina.

Sono presenti le seguenti tipologie di controsoffitti (si fa riferimento all'elaborato APPR\_037\_A20), qui elencate in base alla diffusione nell'edificio:

1. controsoffitto continuo in lastre di cartongesso: nelle versioni pendinato oppure autoportante in base alla struttura sovrastante, è da collocare al piano terra nei locali dei servizi igienici e all'intradosso del pianerottolo della scala nord (distribuzione impianto di illuminazione); mentre al piano primo, pendinato alle strutture di copertura, separa i locali abitati dal sottotetto non praticabile. I controsoffitti del primo piano sono completati all'estradosso da una lastra termoisolante in lana di roccia a bassa densità, di mm 80 di spessore (art. A10.013.001.b).
2. controsoffitto continuo in lastre di calciosilicato con resistenza al fuoco REI60: è collocato al primo piano, e separa i locali del centro culturale dal sovrastante locale tecnico destinato alle

tre UTA previste in progetto. Tale controsoffitto, nella modalità di posa “a membrana”, si estende al di sotto dell'impalcato in acciaio del locale tecnico, e interessa i seguenti locali, tutti collocati nella parte sud del fabbricato: 01.18 sala riunioni, 01.17 distribuzione, 01.21 biblioteca (solo il settore nord-est). Anche in questo caso è prevista la collocazione in estradosso di un pannello fono e termo-isolante in lana di roccia di mm 80 di spessore. Nella sala riunioni 01.18, per consentire la distribuzione dei canali e dei diffusori dell'impianto di climatizzazione, sono previste, al di sotto del controsoffitto REI60 a membrana, due velette ribassate, di larghezza cm 140, altezza cm 40, lunghe quanto l'intera sala; le strutture di tali velette sono fissate a muro a un'estremità, pendinate all'impalcato in acciaio all'altra estremità; i pendini attraversano quindi il controsoffitto a membrana, e pertanto i fori devono essere sigillati. Tale modalità di esecuzione è stata accertata specificamente con un produttore.



48 ESTRATTO DELLA SEZIONE HH' SULLA SALA RIUNIONI (APPR\_027\_A10); IN ARANCIO IL CONTROSOFFITTO A MEMBRANA, IN BLU LE VELETTE PER LA DISTRIBUZIONE DELL'IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE. A SX LA GOLA PER LE TENDE A RULLO INTERNE.

3. controsoffitti per esterni con struttura in pressopiegati a U in acciaio zincato e lastre in fibrocemento (art. ED.016, ED.015 se curvilineo): al piano terra si trovano all'intradosso dell'avancorpo della villa, e nelle due nicchie terminali dell'asse distributivo principale; al piano primo, sagomato in forma di semivolta a botte, si trova nella loggia affacciata su strada dei Boti, a nord. In tutti i casi sono completati da uno strato isolante in lana di roccia di mm 80 di spessore in estradosso.
4. controsoffitto curvilineo continuo in lastre di cartongesso (art. ED.014): è collocato all'intradosso della copertura a falde dell'ex cappella, di cui ricostruisce la probabile sezione (originariamente con soffitto in arelle) ed è sagomato a volta a botte con semicupola

terminale in corrispondenza dell'abside; il controsoffitto si raccorda in continuità alle contropareti, senza alcun tipo di giunto.

5. controsoffitto continuo in lastre di cartongesso con andamento inclinato parallelo alle falde di copertura: si tratta del controsoffitto presente sull'atrio di ingresso a tutta altezza; la sezione est è parallela ed aderente alla falda est di copertura; la sezione ovest ha inclinazione diversa dalla copertura (19° anziché 22°) in modo da ricavare un cavedio per la distribuzione impiantistica (vedasi sezioni FF' e GG' nell'elaborato APPR\_027\_A10)

Nei locali servizi igienici del piano terra si prevede di realizzare una gola in controsoffitto per l'alloggiamento dei corpi illuminanti lineari, di sezione mm 150x150, e lunghezza variabile.

Nei locali del primo piano con tende a rullo interne si prevede di alloggiarle entro gole incassate nel controsoffitto, di misura mm 150x200 (altezza); la struttura in corrispondenza della gola è da rinforzare con moraletti in abete, in modo tale da fornire un elemento di fissaggio per la struttura delle tende. Entrambe le lavorazioni sono quotate all'art. ED.019 dell'elenco prezzi. La collocazione delle gole si rileva nell'elaborato APPR\_037\_A20.

I divisori sono di due tipi:

- a) divisori con struttura in pressopiegati a U in acciaio zincato e doppia lastra di cartongesso
- b) divisori certificati REI60 con struttura in pressopiegati a U in acciaio zincato e doppia lastra di calciosilicato
- c) contropareti a cavedio per alloggiamento impianti con struttura in pressopiegati a U in acciaio zincato e doppia lastra di cartongesso

Nelle piante di progetto le tre tipologie sono chiaramente distinte con colori diversi. In ogni caso i divisori del tipo a) sono presenti nei locali servizi igienici, a piano terra e primo, e sono dotati di lastre idrorepellenti, e nei locali cucina e formazione (locale lavaggio con lastre idrorepellenti). I divisori di tipo b) sono presenti nei locali tecnici. Le contropareti di tipo c) sono diffuse in tutto l'edificio.

Nel caso di divisori e contropareti a doppia lastra si prevede di lasciare uno scuretto di mm 20 al piede e all'incontro col controsoffitto, tagliando la lastra esterna più corta di mm 40 di quella interna. Nelle contropareti che contengono terminali diffusori dell'impianto di climatizzazione si prevede la realizzazione di asole per l'alloggiamento dei diffusori lineari (art. ED.20 valutato per ml) nella parte sommitale, mentre al piede si prevede la collocazione di una griglia microforata per la ripresa dell'aria, di circa mm 150 di altezza, dotata di filtro (art. ED.42).

Sono previste n.4 botole di ispezione mm 600x600 nei controsoffitti dei bagni; mentre sono previste n.26 botole di ispezione, di misura mm 1100x600, nelle contropareti contenenti terminali di impianti, per le necessarie manutenzioni. La posizione corretta delle botole è da concordare con gli impiantisti preliminarmente al tracciamento delle strutture delle contropareti.

## **8.12 Intonaci, tinteggiature, finiture superficiali**

### **8.12.1 Interni**

Il progetto prevede le seguenti tipologie di intonaco interno:

- a) intonaco deumidificante macroporoso (art. 1C.07.740.0010) integralmente a base di calce idraulica: da applicare su tutte le pareti in muratura fino all'altezza di m1,50; lo spessore va raccordato a quello degli strati superiori; non sono ammesse sulla verticalità delle pareti scalettature o fughe o discontinuità di alcun genere.
- b) Intonaco grezzo di calce idraulica (art. E.18.10.00): da applicare su tutte le pareti interne da rivestire successivamente con controparete, ove siano stati rimossi gli intonaci esistenti
- c) Intonaco civile di calce idraulica con finitura di calce in pasta (art. E.18.10.09): da applicare su tutte le pareti interne, non rivestite da controparete, in cui gli intonaci esistenti siano stati rimossi, eccettuata l'area dell'atrio e della distribuzione
- d) rivestimento interno a basso spessore di tonachino di finitura costituito da calce aerea, pozzolane, polveri di marmo e sabbie (art. ED.18): tale intonachino va applicato previa adeguata preparazione del supporto murario (art. ED.17), da cui sono stati rimossi gli intonaci cementizi, con chiusura di lacune e stilature dei giunti. Il rivestimento a basso spessore consente di leggere la tessitura muraria sottostante, pur presentandosi come superficie liscia e finita; la tonalità di colore, propria del rivestimento, è da concordare con la DL previa adeguata campionatura.
- e) rasatura con rasante a base di calci ed aggregati selezionati con granulometria massima degli inerti 0,7 mm (art. 1C.07.760.0030): da applicare su tutte le superfici (interne o esterne) da cui non siano stati rimossi gli intonaci esistenti, in quanto giudicati dalla DL in buono stato di conservazione, previa applicazione di primer aggrappante (art. 1C.07.710.0010)

Ove l'intonaco necessiti di ulteriore finitura superficiale o tinteggiatura, è prevista, analogamente alle superfici di divisori, contropareti e controsoffitti in cartongesso, l'applicazione di tinteggiature con idropittura traspirante del tipo vinilacrilica (art. A20.010.005.b); nei locali bagni è previsto invece un rivestimento con tinteggiatura a smalto satinato (art. A20.013.005.b); nei locali tecnici e di servizio la tinteggiatura a tempera bianca (art. A20.007.005.a)

### **8.12.2 Esterni (escluso facciate monumentali)**

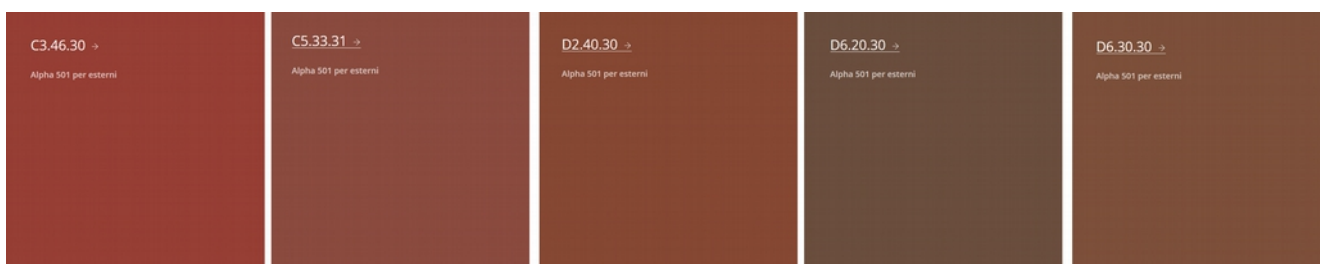
Sulle pareti esterne sono previste le seguenti finiture:

- a) intonaco di calce per esterni (art. E.40.024.00): comprende tutte le fasi per portare la parete al finito, arriccio, rinzaffo e finitura con grassello di calce. Da applicare su tutte le pareti esterne, non oggetto di tutela monumentale, su cui non viene applicato il rivestimento a cappotto, ovvero: facciata nord su Strada dei Boti, ex cappella. Nel caso si rilevi necessario, in seguito

alle indagini, ricostruire anche parte degli intonaci dell'ex villa, in quanto giudicati irrecuperabili, si può applicare la medesima lavorazione.

- b) intonaco di fondo premiscelato di malta bastarda (art. E.18.15.a): è da applicare su tutte le pareti esterne da rivestire con cappotto termoisolante, e da cui siano stati rimossi gli intonaci poiché non recuperabili.
- c) ripresa di intonaco diffusamente ammalorato (art. 1C.07.710.0150.b): lavorazione da applicare a quelle parti di facciate esterne in cui è previsto il rivestimento con cappotto termoisolante, ma di cui si giudica possibile il mantenimento in opera almeno di parte degli intonaci. Essi vengono eventualmente consolidati con applicazione di apposito primer poliuretano (art. 1C.07.710.0020)

Le tonalità di colore di finitura esterne, sia per le parti rivestite con cappotto che per quelle intonacate, si prevedono in accordo e continuità con quelle del rivestimento in tozzetti di laterizio della facciata “Gargnani”, ovvero di tonalità bruna-mattone.

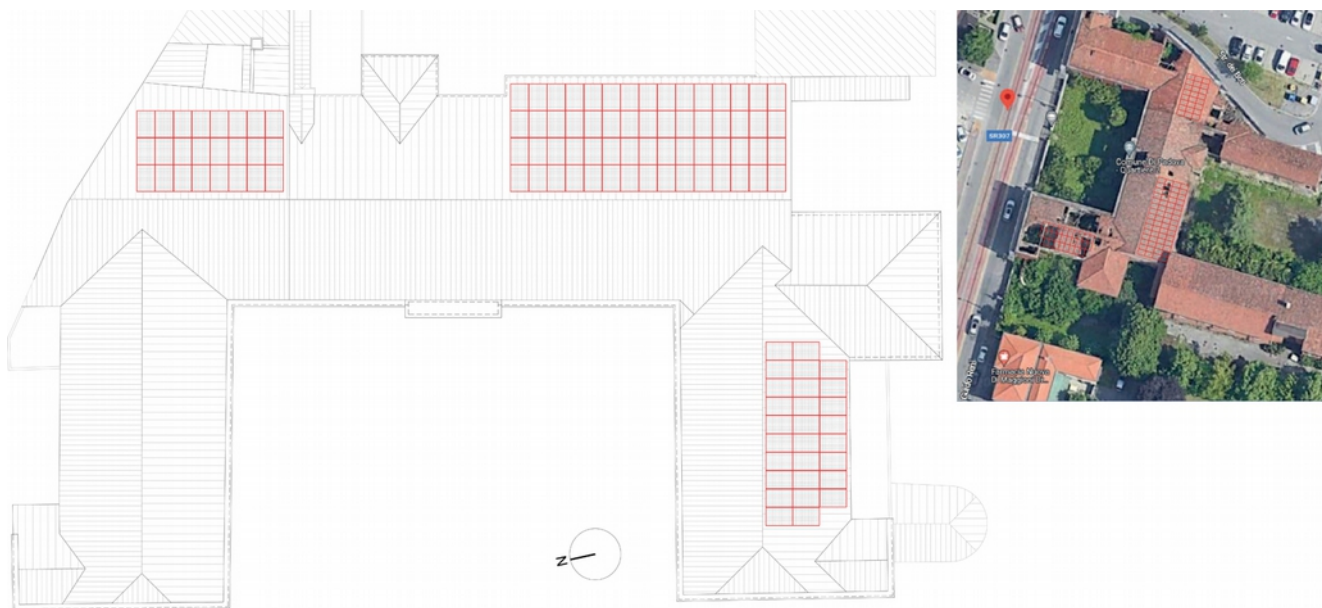


49\_TONALITA' TIPO DA CAMPIONARE PER LE FINITURE ESTERNE (DALLA CARTELLA SIKKENS 501)

### 8.13 Coperture

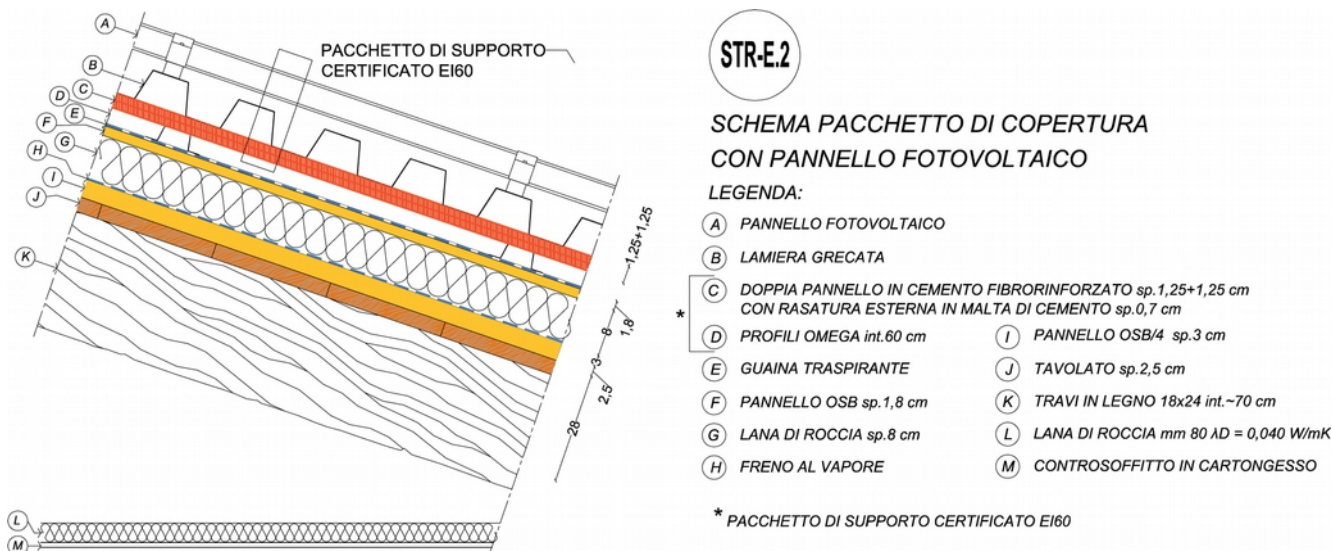
Il manto delle coperture principali viene mantenuto in coppi di colore rosso, in accordo con la tonalità dei tozzetti in laterizio di facciata. Si ritiene improbabile il recupero dei coppi esistenti a causa dello stato pericolante delle coperture. Si è pertanto prevista la completa sostituzione del manto (art. E.21.02.a) con coppi nuovi, agganciati ogni tre filari alla doppia listellatura di base in listelli 35x35 mm, tramite ganci di acciaio inox brunito. La doppia listellatura è fissata su di un pannello in OSB, di 18 mm di spessore, a sua volta fissato sullo strato isolante in lana di roccia, con eventuale inserimento tra i pannelli di morali di abete 80x80mm; al di sopra dello stato di OSB è incollata la guaina impermeabile traspirante.

Il progetto prevede l'applicazione sulle coperture di n.98 moduli fotovoltaici integrati complanari. La dislocazione dei pannelli sulle falde è finalizzata a ridurre al minimo l'impatto dell'installazione sulla percezione delle parti monumentali dell'edificio. Si è ovviamente evitato di installare i pannelli sulle falde di copertura della villa, o su quelle della facciata “Gargnani”. Di fatto vengono collocati in corrispondenza di prospetti secondari, non percepibili dalle strade.



50\_DISTRIBUZIONE SULLE COPERTURE DEI PANNELLI FOTOVOLTAICI

Tra i pannelli fotovoltaici e la sottostante copertura deve essere interposto uno strato protettivo EI30 certificato. In corrispondenza dei pannelli pertanto si è messa a punto una stratigrafia specifica, inglobando nel pacchetto di copertura un sistema di posa certificato EI30 costituito da una struttura in pressopiegati di acciaio zincato a  $\Omega$  a supporto di una doppia lastra di calciosilicato per esterni, di spessore mm 12,5, rasata con malta di cemento (sistema di protezione certificato, Knauf o similari equivalenti, art. ED.007). Al di sopra del sistema di protezione è prevista l'installazione della struttura di supporto dei pannelli (art. A.07.019.035).



51\_STRATIGRAFIA DI COPERTURA IN CORRISPONDENZA DEI MODULI FOTOVOLTAICI

Tutte le lattonerie, che vanno sostituite poiché attualmente sono in cemento amianto, le scossaline, le converse, le gronde, i pluviali, sono previsti in lamiera di rame dello spessore di 6mm. I camini dell'area cucina, di diametro 250 mm, sono in acciaio inox interno con rivestimento esterno in rame.

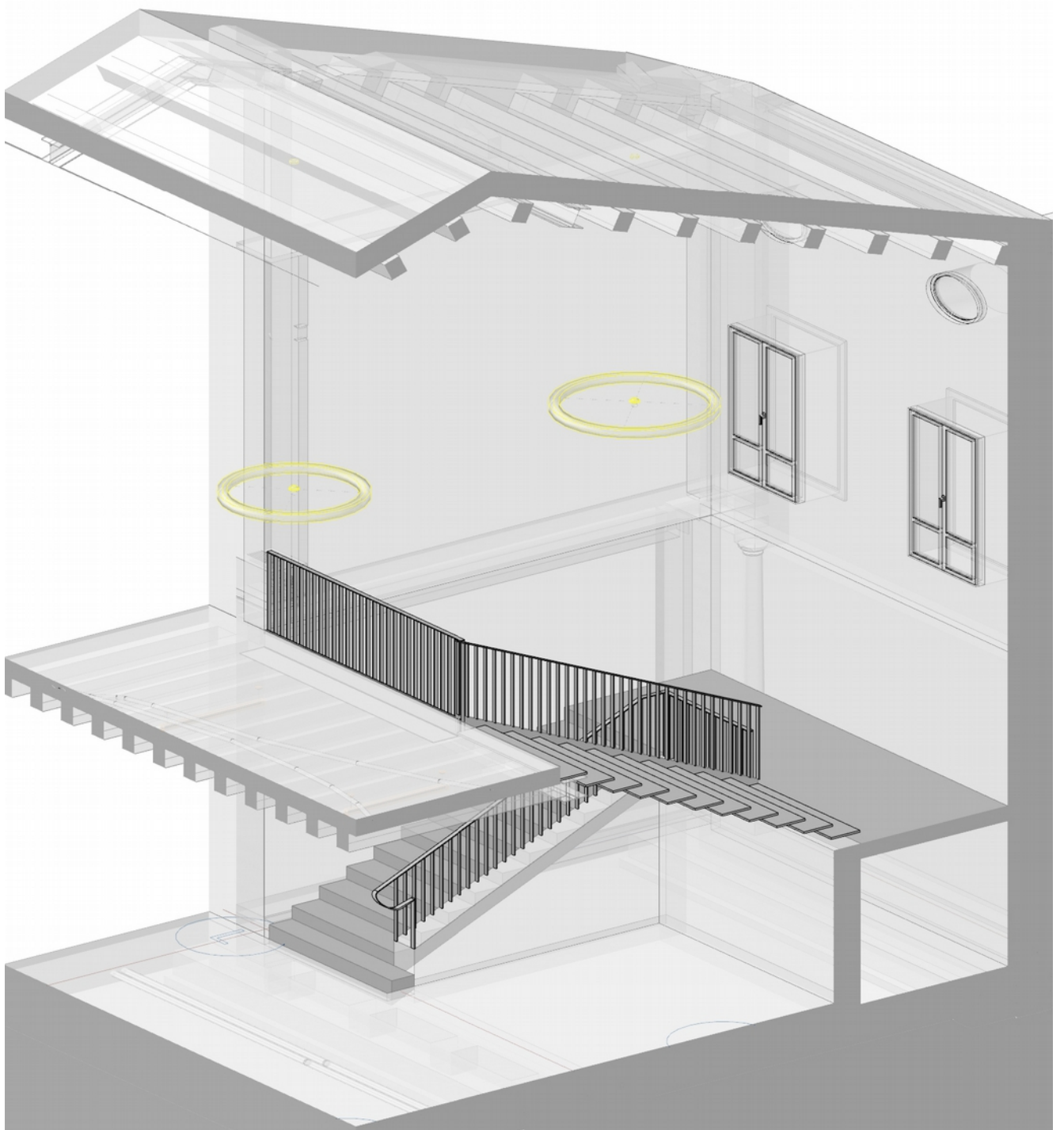
## 8.14 Scale

Le scale attuali sono parzialmente (lato nord) o integralmente rovinate (lato sud), e le loro misure e collocazione non sono compatibili con i requisiti di prevenzione incendi del fabbricato.

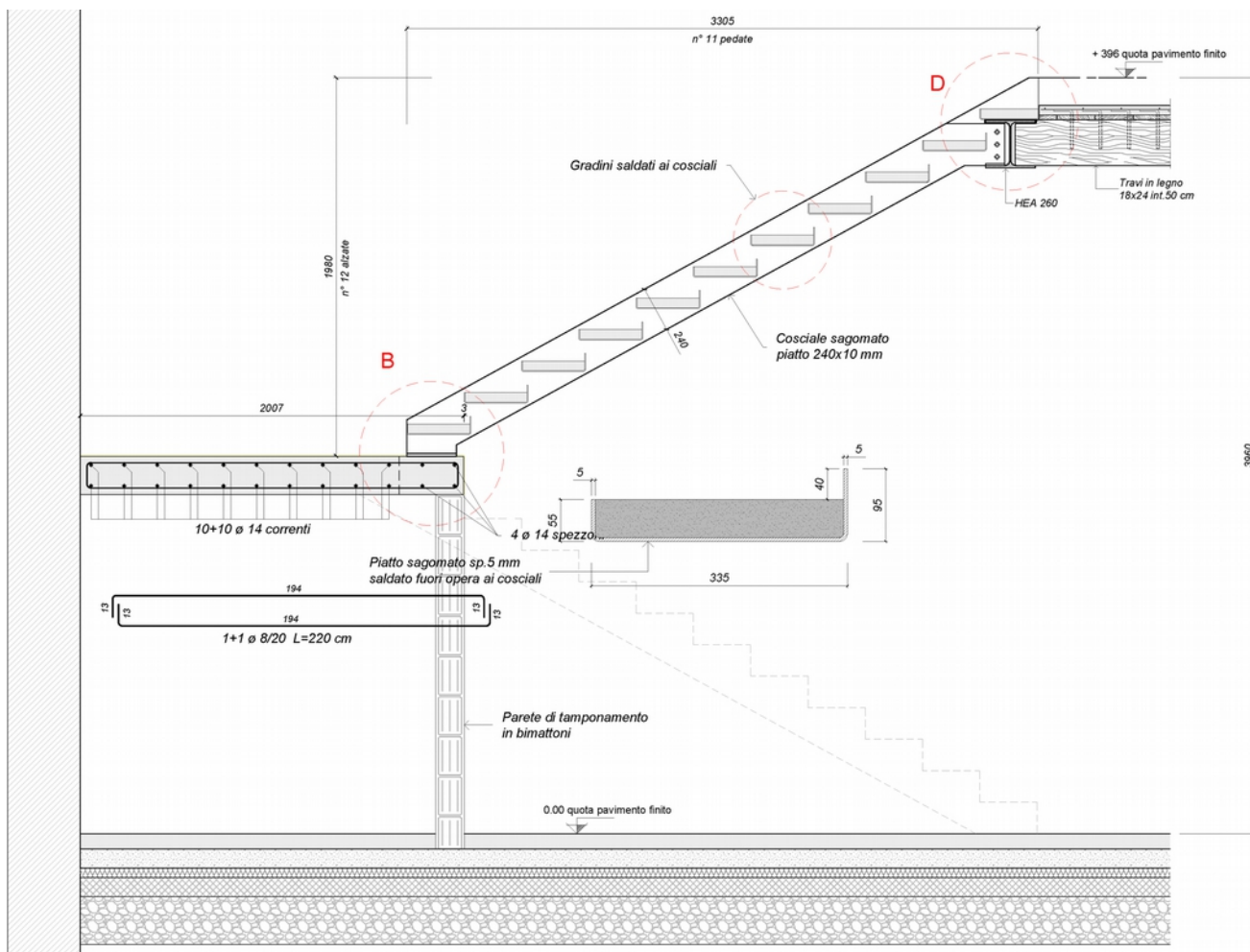
Il progetto prevede pertanto la realizzazione di tre nuovi vani scala, due di servizio ai percorsi di esodo, e uno, quello centrale, inglobato nell'asse distributivo principale.

1. scala principale e atrio: viene collocata nel vano antistante a quello in cui è indicato il vano scala principale nei disegni di Gargnani, sempre direttamente comunicante con l'asse distributivo principale nord-sud. La ricostruzione della scala disegnata da Gargnani (di cui però non resta alcuna traccia nel fabbricato) è stata considerata in fase preliminare; tuttavia le dimensioni del vano, in cui deve forzatamente essere collocato anche l'ingresso principale, non consentono di realizzare una scala adeguata alla normativa attuale. Il nuovo atrio è configurato come un vuoto a tutta altezza (altezza minima m 8,50, massima m 10,90), attraversato solo dalla passerella di collegamento tra la ali nord e sud, in cui è possibile leggere la sezione del fabbricato, e quindi la compresenza della ex villa (con i suoi oculi ovali) e della facciata di Gargnani, con la sequenza verticale dei varchi del portale. La nuova scala è costituita da due rampe, collegate da un ampio pianerottolo; la prima rampa è in calcestruzzo armato, e costituisce un unico blocco con la struttura del pianerottolo. La percezione di un blocco monolitico è accentuata dal previsto rivestimento in microcemento di tutte le superfici di rampa e pianerottolo: alzate e pedate dei gradini, pavimento, superfici verticali dei muri di contenimento. La seconda rampa è una più aerea e leggera struttura in acciaio, appoggiata sul blocco monolitico di base; i due cosciali sono dei piatti da mm 240x10; quello rivolto verso il vuoto ha alla base un piatto da mm 50x10 saldato perpendicolarmente al primo, che funge da contenimento per il parapetto, formato da piatti 50x5 mm con interasse mm 75 (n.4 ritti per ciascuna pedata), con corrimano piatto mm 50x10. I gradini sono costituiti da pressopiegati o piatti sagomati di 5 mm di spessore, saldati fuori opera ai cosciali; essi formano una vasca, che viene riempita con un getto di calcestruzzo di altezza pari a 45 mm; la superficie del getto viene finita con uno strato di microcemento. I gradini sono sagomati in modo da formare un battipiede di 40 mm di altezza, lasciando un vuoto di circa 70 mm. Il parapetto della prima rampa e quello del pianerottolo hanno il medesimo disegno di quello della rampa in acciaio, e sono collegati in continuo; entrambi sono saldati a un piatto di mm 300x10, fissato lateralmente, con viti a testa svasata a brugola a completa penetrazione, agli angolari 40x40x5mm fissati con tasselli al cordolo in c.a. del blocco di base. Il primo parapetto ha un invito curvilineo, ovvero il piatto sommitale curvato con raggio interno mm 100, raccordato al corrispondente piatto verticale sempre con raggio 100 mm. Tutte le parti in acciaio sono verniciate a polveri, con colore a scelta dei progettisti.



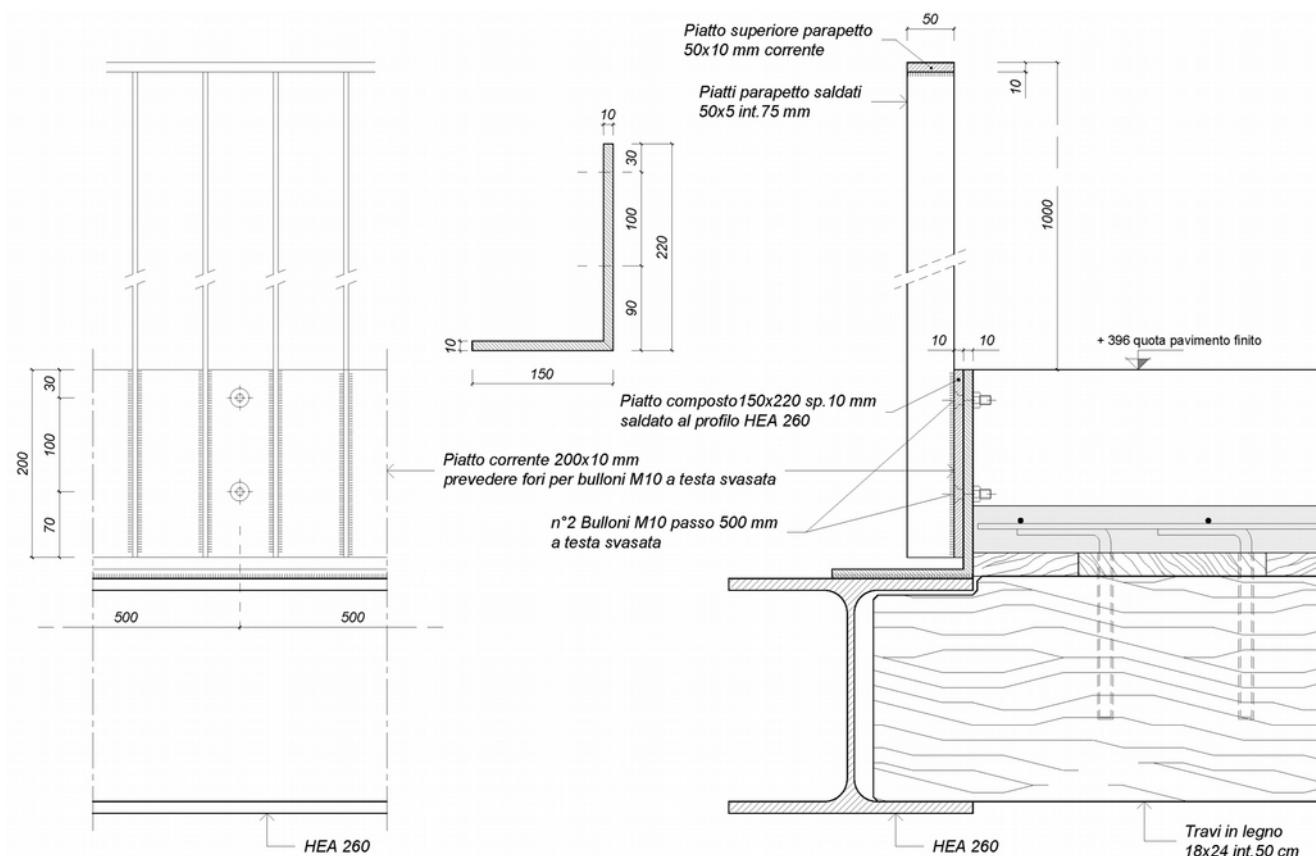


52\_SCHEMA DEL VANO SCALA PRINCIPALE



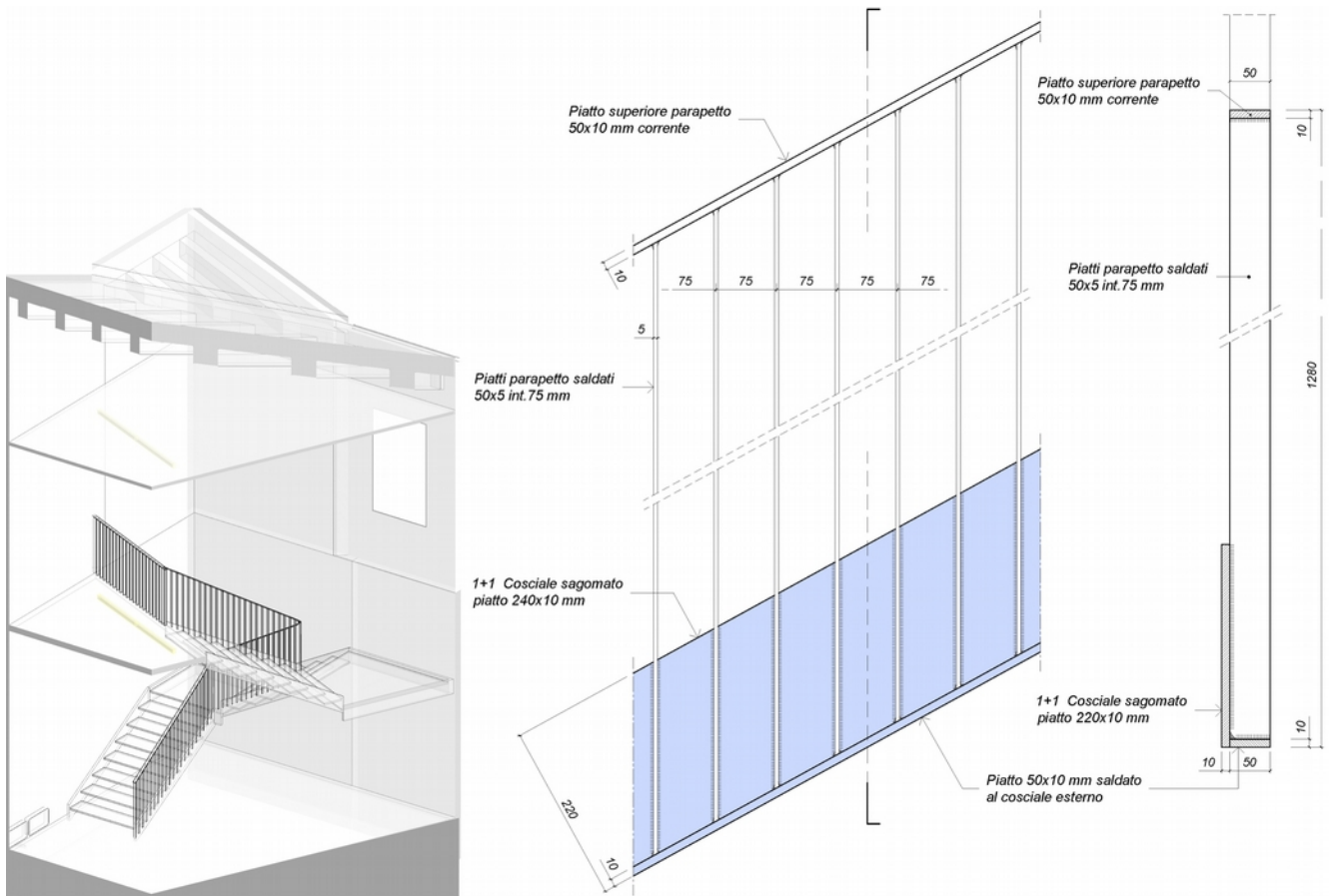
53\_SEZIONE SULLA SCALA PRINCIPALE E GRADINO A "VASCHETTA"

Il parapetto della rampa in acciaio si raccorda e si congiunge superiormente al parapetto della passerella che attraversa l'atrio. La passerella è costituita da due profili HEA 260 incastrati nella muratura, di lunghezza pari all'ampiezza del vano scala (circa cm 440); tra i due profilati in acciaio sono inserite le travi in legno, di sezione mm 240x180, in continuità con quelle del solaio, a loro volta sormontate dalla stratigrafia del pavimento. All'ala superiore dei profili HEA sono saldati dei piatti sagomati di 5 mm di spessore, di altezza tale da contenere l'intero pacchetto del pavimento. Ai piatti sono fissati i due parapetti della passerella e quello ortogonale rivolto verso il vuoto sull'ingresso dall'atrio superiore. Il disegno di questi parapetti è lo stesso del parapetto della scala, con piatti 50x5 mm verticali, passo mm 75, saldati ai piatti orizzontali superiori e inferiori di mm 50x10.

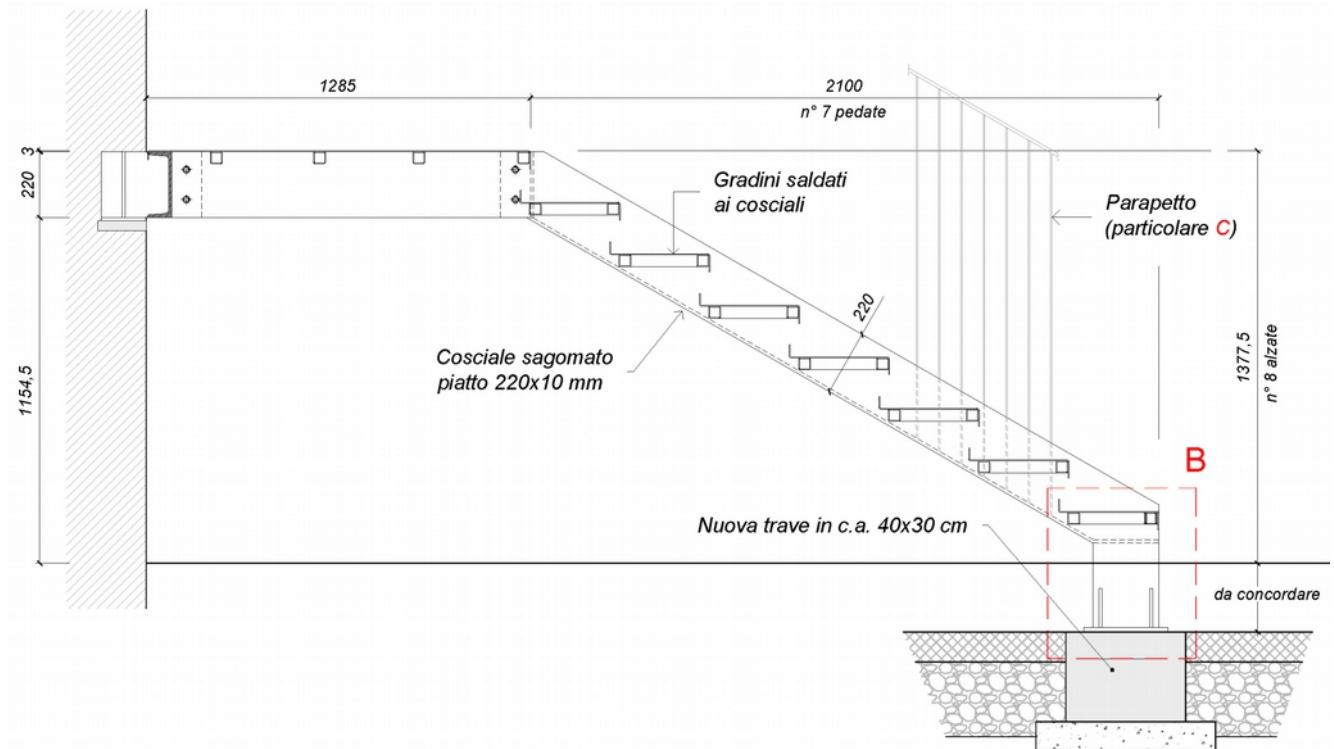


54\_DETAGLIO DEL PARAPETTO DELL'ATRIO

2. vano scala nord: si tratta di una scala 'di servizio' dedicata alla via d'esodo nord. La sua conformazione è condizionata dalla irregolarità della pianta del vano edilizio. La scala è integralmente metallica, costituita dal cosciale aderente alle murature, ovvero un profilato UNP 220, dal cosciale rivolto verso il vuoto, ovvero un piatto di mm 220x10 a cui è saldato un piatto ortogonale di 50x10 mm, di contenimento per il parapetto. I gradini e i pianerottoli sono formati da tubolari quadri 40x40x3mm saldati ai cosciali, con pedata in lamiera bugnata con finitura antisdrucciolo, sagomata in modo da coprire il tubolare e definire un battipiede di 60 mm di altezza. Il pianerottolo di sbarco ha l'intradosso rivestito da un controsoffitto in cartongesso, necessario per collocarvi la distribuzione dell'impianto di illuminazione.
3. vano scala sud: collocato in un ambito che ospitava già una scala, ora in rovina, ha la funzione di seconda scala di esodo, ed ha la stessa struttura e le stesse finiture della scala sud, con una geometria più regolare a causa della conformazione rettangolare del vano; si tratta di fatto di rampe affiancate con pianerottoli terminali. È l'unica scala da cui si raggiunge il sottotetto, attraverso un'unica rampa, piuttosto ripida, sempre integralmente in acciaio.



55\_VANO SCALA NORD E DETTAGLIO DEL PARAPETTO TIPO



56\_SEZIONE TIPO SCALE NORD E SUD

### 8.15 Interventi di restauro della facciata della ex villa

Della villa rimane solo la facciata orientale, in modeste condizioni conservative; superfici, finiture e forometrie appaiono certamente rimaneggiate. L'intervento previsto è, per quanto possibile in relazione al degrado degli elementi e alla parziale rovina del fabbricato, di approccio conservativo.

I materiali presenti sono:

a) Intonaci: apparentemente cementizi o di malta bastarda, risultano in molte parti lacunosi, oggetto di rappezzi cementizi, soggetti a rigonfiamenti e distacchi diffusi. L'intervento prevede una fase preliminare di saggi stratigrafici, da eseguire in seguito alla messa in sicurezza delle strutture, che non è stato possibile effettuare in fase di progetto a causa dell'inagibilità e dello stato pericolante del fabbricato. Sulla base dei risultati dei saggi saranno eventualmente riconsiderate le previsioni di progetto, che allo stato attuale prevedono:

- la rimozione dei rappezzi cementizi, della canna fumaria esterna, dell'abbaino, della scala esterna, della terrazza, dei tamponamenti delle finestre, del controsoffitto dell'avancorpo
- la pulitura a secco, al più con l'ausilio di acqua nebulizzata, delle superfici
- la cauta rimozione degli strati di tinteggiatura e degli intonaci incongrui, in particolare nell'area del sottoportico
- l'applicazione di biocida sulle superfici soggette ad attacchi di muschi, licheni, muffe
- la ricostruzione muraria delle parti lacunose del cornicione o delle semicolonne
- il consolidamento delle parti di rivestimento evidentemente originali superstiti (fasce marcapiano e aree limitrofe, cornici delle finestre, cornicione dell'avancorpo)
- l'integrazione delle superfici con intonaco di calce appositamente formulato, con pigmentazione analoga a quella degli intonaci originari
- l'eventuale velatura di accompagnamento delle superfici
- l'applicazione di protettivo idrorepellente

Per quelle parti delle superfici in cui i rivestimenti superstiti sono pressoché scomparsi si prevede il rifacimento completo dell'intonaco con arriccio, rinzafo e finitura con malta di pura calce, aggregati silicei e polveri di marmo selezionate.

b) Elementi lapidei: sono presenti due colonne in pietra bianca, presumibilmente d'Istria, a sostegno dell'avancorpo; la cornice del foro centrale della trifora (appare in pietra solo la parte arcuata; ma necessita un approfondimento di indagine), con testa femminile in chiave; le cornici delle finestre della sezione sud della facciata, al primo piano. Le due colonne presentano residui di tinteggiatura di colore arancio, una lacuna cospicua alla base, alcune cavillature; l'arco e la testa appaiono ricoperti da sporcizia, nerume e muschi; lo stato conservativo più compromesso è quello delle cornici in pietra di Nanto, anche a causa della fragilità del materiale: sono presenti importanti fessurazioni, distacchi, inserti cementizi per il fissaggio postumo dei cardini degli scuri.



57\_FACCIATA DELLA VILLA, L'AVANCORPO

Sarà oggetto di attenta valutazione la fattibilità del restauro di tali cornici. In ogni caso gli interventi previsti in progetto sono:

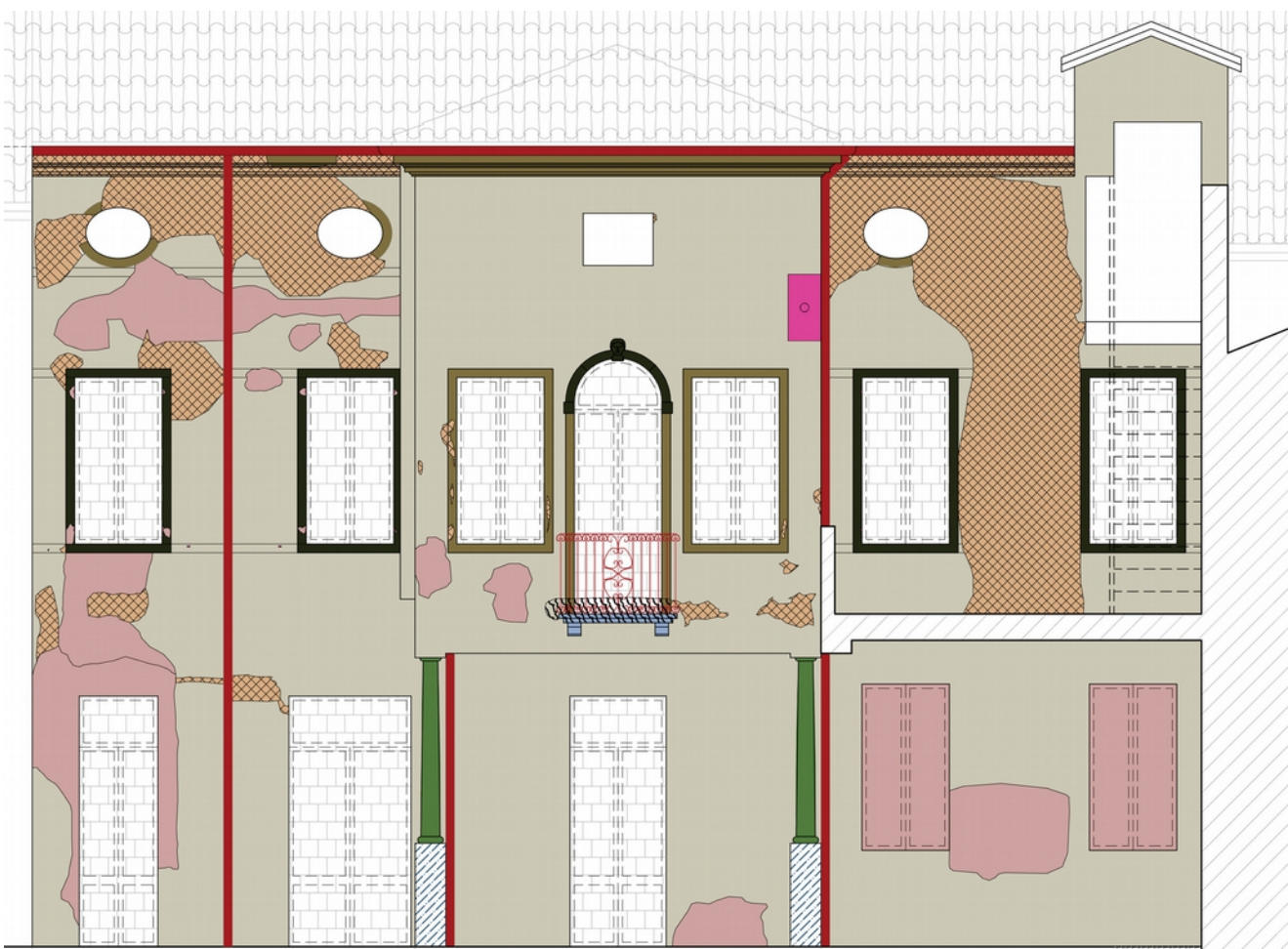
- consolidamento delle parti pericolanti
- rimozione degli inserti e delle parti incongrue (rappezzi cementizi, chiodi, stucature ecc.)
- pulitura a secco degli elementi, con eventuale applicazione di impacchi ove necessario (colonne in pietra d'Istria)
- applicazione di biocida
- integrazione delle parti mancanti con maltina da restauro (calce, polvere di marmo, resine), con eventuale inserimento di perni in caso lacune significative (base della colonna sx)
- eventuale velatura di intonazione delle integrazioni e stucature
- applicazione di protettivo

c) Elementi metallici: è presente un parapetto in ferro, in discrete condizioni conservative; è da verificare la tenuta dei fissaggi alla muratura e al piano in pietra del balcone. Si prevede:

- applicazione di sverniciatore
- pulitura con acqua demineralizzata e spazzolatura
- eventuale applicazione di pasta abrasiva
- applicazione di convertitore di ruggine
- protettivo tipo Paraloid



58\_LE CORNICI IN PIETRA DI NANTO



59\_ESTRATTO DALL'ELABORATO APPR\_031\_A14 CON ANALISI DEI DEGRADI DELLA FACCIATA PRINCIPALE DELLA VILLA

Per l'analisi dei degradi si fa riferimento all'elaborato APPR\_031\_A14; per l'illustrazione puntuale degli interventi di restauro si fa riferimento all'elaborato APPR\_032\_A15.



60\_LE COLONNE DELL'AVANCORPO DELLA VILLA

### 8.16 Interventi di restauro della facciata Gargnani

La facciata realizzata da Gargnani è costituita sostanzialmente da due elementi decorativi:

- il rivestimento con listelli in cotto, in due formati: tozzetto (mm 250x50x25) e quartini (mm 125x50x25) posati alternati (posa 'gotica') con giunti verticali accostati a 0 e giunto orizzontale profondo
- gli elementi lapidei, cornici, bancalini, davanzali, portali, recinzione, in cemento bianco con inerti costituiti da polveri e graniglie finissime di marmo bianco

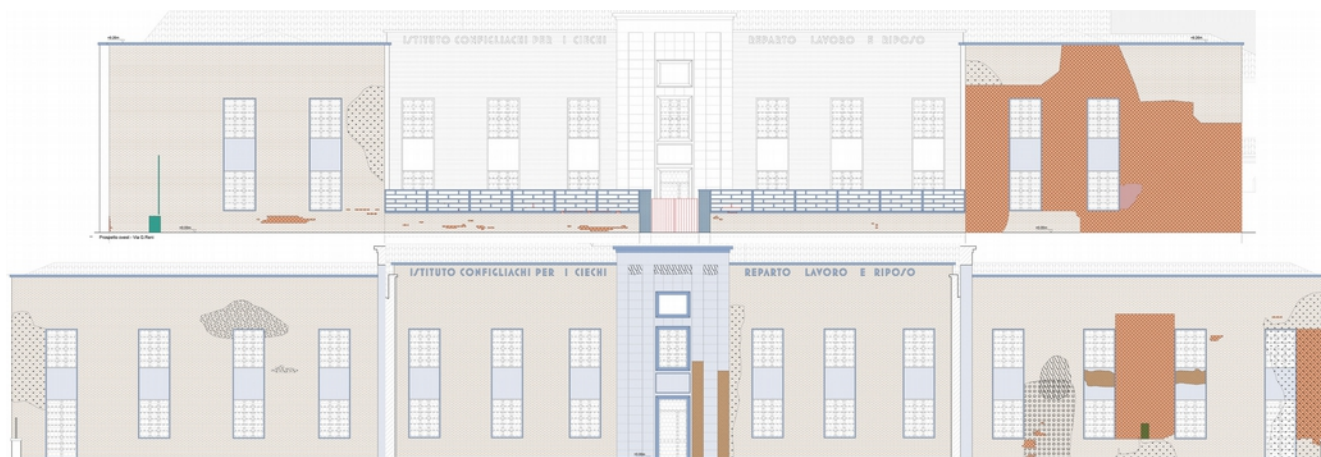
Il rivestimento in cotto è posato su uno strato di malta bastarda. Esso presenta diffuse lacune, in particolare nell'ala sud; l'intero fronte sud-ovest, affacciato su via Guido Reni, è sostanzialmente perduto, così come buona parte della facciata settentrionale dell'ala sud; questa in particolare è soggetta a distacchi estesi dovuti a rigonfiamenti per infiltrazione di acque meteoriche e successivo 'scoppio' delle superfici, con crolli improvvisi e repentini del rivestimento, piuttosto rischiosi in fase di cantiere. La diffusa vegetazione rampicante si insinua nei distacchi e accentua sensibilmente i fenomeni di degrado. Tra la stesura del progetto definitivo e quella del presente esecutivo è avvenuto il crollo di altro un settore del rivestimento dell'ala sud.

Il progetto prevede i seguenti interventi, da verificare realizzare puntualmente:

- verifica accurata dell'adesione del rivestimento
- rimozione della vegetazione infestante
- nel caso di distacchi estesi e rigonfiamenti, accurata rimozione del rivestimento, e pulitura degli elementi recuperabili
- nel caso di distacchi ridotti e non pericolosi, ovvero privi di rigonfiamenti, consolidamento del supporto tramite iniezioni
- pulitura a secco, con eventuale ausilio di acqua nebulizzata, di tutte le superfici
- applicazione di biocida



- posa degli elementi integrativi nelle aree estesamente lacunose, con tozzetti nuovi, con la stessa finitura superficiale, formato e tonalità di colore, oppure di recupero, con realizzazione di nuovo supporto in malta di calce
- integrazioni puntuali con pulitura del fondo, integrazione del supporto, posa di elementi preferibilmente di recupero
- applicazione di protettivo



61\_ESTRATTO DALL'ELABORATO APPR\_031\_A14CON ANALISI DEI DEGRADI DELLE FACCIATE GARGNANI. IN ARANCIO PIU' INTENSO LE LACUNE NEI RIVESTIMENTI



62\_FOTOGRAFIA DI UN TOZZETTO DEL RIVESTIMENTO

Gli elementi lapidei sono presenti in facciata come:

- cornici delle finestre, con spessore mm 50, profondità circa mm 250
- cornicione superiore, con spessore mm 120, sagomato sulla faccia superiore per lo scolo delle acque piovane
- portale di ingresso, in forma di cornici massicce perimetrali ai varchi
- pilastri del portale di ingresso, in forma di rivestimento di spessore mm 10-15, applicato sulla superficie intonacata, e segnato da stilature e finte fughe

- bancalini della recinzione, in forma di conglomerato cementizio rivestito con pastina di cemento bianco
- moduli della recinzione, in cemento bianco a tutta sezione



63\_FRAMMENTO DEL RIVESTIMENTO PARZIALMENTE STACCATO DEI PILASTRI DEL PORTALE



64\_LA RECINZIONE SU VIA GUIDO RENI. I MODULI SONO IN CALCESTRUZZO BIANCO A TUTTA SEZIONE; I BANCALINI SONO IN CONGLOMERATO GRIGIO CON RIVESTIMENTO CON PASTINA DI CEMENTO BIANCO, POLVERE E MICROGRANIGLIA DI MARMO

Si è verificata con un restauratore e con un cementista la fattibilità della procedura prevista in progetto, ovvero la conservazione con eventuale integrazione di materiale per quegli elementi che presentano lacune o perdite recuperabili, la sostituzione di quegli elementi che per cedimenti della struttura o per eccessive perdite di materiale non sono recuperabili.

Sia le integrazioni che le ricostruzioni saranno realizzate con impasto di polvere di cemento bianco, marmo bianco e micrograniglie di marmo bianco; per riprodurre la superficie scabra, quasi lavata, del materiale allo stato attuale, si prevede di operare una leggera acidatura, in modo da rimuovere lo strato superficiale della boiaccia cementizia.

Sono da sostituire: n. 2 moduli delle recinzioni e n.2 bancalini della stessa. Tutti gli altri elementi sono reintegrabili.

Si prevede di rivestire con la pastina di cemento bianco anche le specchiature tra i due ordini di finestre, oggi completamente prive di rivestimento.

La procedura di intervento prevista è la seguente:

- pulitura a secco degli elementi, con eventuale lavaggio con acqua nebulizzata
- applicazione di biocida
- rimozione di eventuali stuccature o elementi incongrui (ganci degli avvolgibili, guide ecc.)
- preparazione del fondo in caso di integrazioni di rivestimento
- integrazioni o sostituzioni degli elementi
- applicazione di protettivo resinoso



65\_PROSPETTO PRINCIPALE SU VIA GUIDO RENI

### 8.17 Sottoservizi e opere fognarie

Il progetto prevede il completo rifacimento delle reti dei sottoservizi e degli scarichi fognari, sia delle acque meteoriche, che di quelle nere. Preliminarmente alla redazione del progetto è stato effettuato un sopralluogo con un addetto dell'ente di gestione, dove si sono verificate le quote e i percorsi delle reti fognarie pubbliche, e le modalità di allaccio. Si tratta di fognatura mista.

Si prevede l'apertura di tre nuovi allacci: uno su via Guido Reni per lo scarico delle acque nere del blocco bagni sud; il secondo a metà di strada dei Boti per lo scarico della condensa grassi della

cucina e per il troppo pieno dell'impianto di raccolta delle acque meteoriche; il terzo al termine di strada dei Boti per il conferimento delle acque nere dei due blocchi bagni nord.

Per quanto riguarda le acque meteoriche si prevede la raccolta delle acque di tutte le coperture nella vasca di raccolta interrata nella corte principale; l'acqua verrà riutilizzata dagli sciacquoni dei servizi igienici e dall'impianto di irrigazione; la vasca è dotata di troppo pieno collegato alla rete, in caso di eccesso di carico. Parte delle linee di raccolta transiterà al di sotto dei fabbricati; si prevedono pozzetti di ispezione alle due estremità degli attraversamenti, ma, ovviamente, non all'interno dei fabbricati.

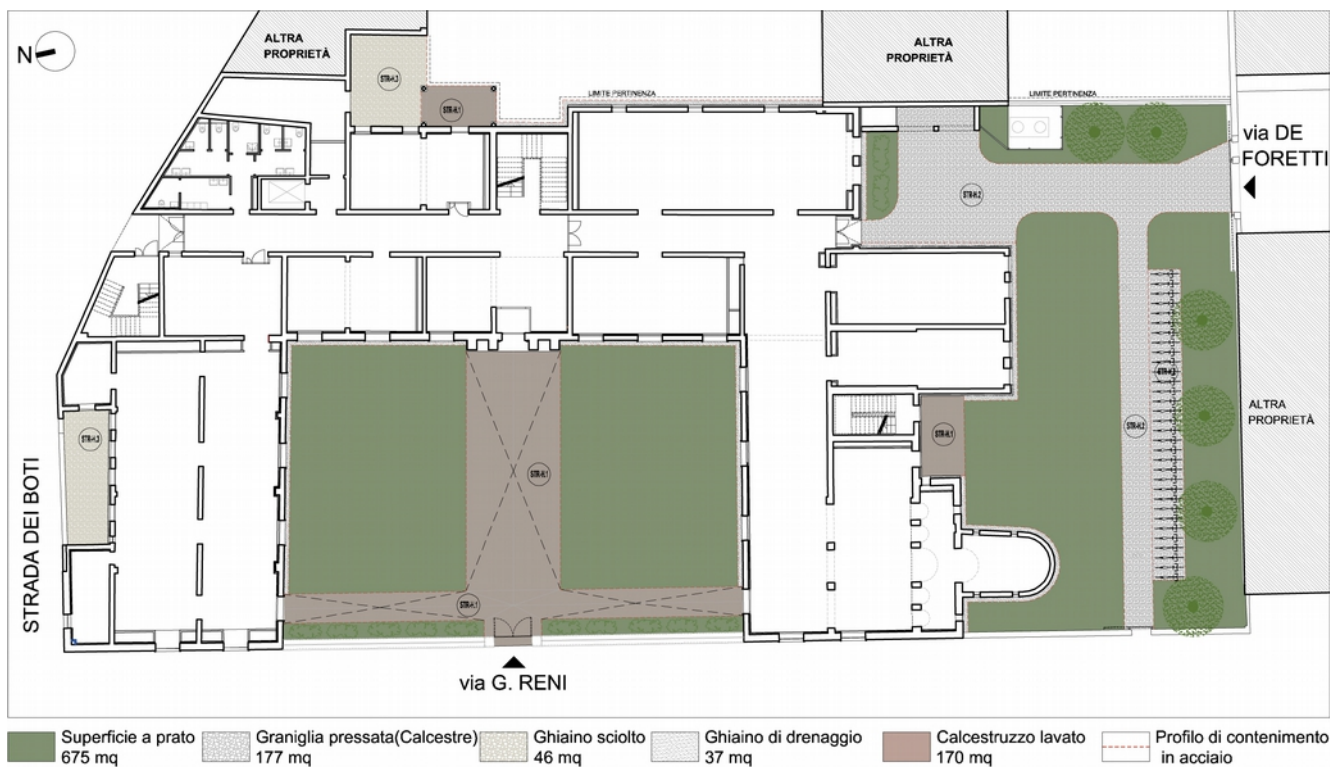
Per quanto riguarda le acque nere si prevede la collocazione di una vasca separatrice al piede di ciascuna colonna di scarico, come concordato con l'ente gestore della rete, con pozzetto sifonato di ispezione. Le acque di scarico della cucina transitano attraverso una vasca condensa grassi prima di unirsi alla rete bianca e scaricare in rete. Il dimensionamento delle vasche è indicato nella tavola di progetto. Tutte le tubazioni sono in PVC, di diametro mm 160 oppure mm 200.

Non si prevedono interferenze con le reti esistenti, che non è stato possibile mappare; si prevede tuttavia di ricostruirle integralmente. Si rinvia all'elaborato APPR\_041\_A24 per i dettagli. Il progetto è stato concordato con l'ente gestore.

### **8.18 Opere esterne**

Le aree esterne di competenza del presente intervento sono limitate alla corte di ingresso, larga 28 metri e profonda 19 metri, al giardino sud, largo circa 14 metri per 32 di lunghezza, al piccolo cortile su strada dei Boti, al sottoportico della villa, con adiacente area scoperta.

La corte di ingresso è separata dal marciapiede di via Guido Reni da una recinzione in muratura, alta circa cm 105, posta in continuità con le facciate e rivestita con tozzetti in cotto. La muratura è sormontata da pannelli forati in calcestruzzo bianco, realizzati fuori opera, modulari. In asse col portale di ingresso si apre l'unico varco della recinzione. Si prevede di restaurare la base in muratura, con la stessa procedura messa a punto per le facciate, e di recuperare per quanto possibile i pannelli in calcestruzzo. Della sistemazione originaria di progetto della corte interna non restano tracce, probabilmente non è mai stata realizzata; essa prevedeva una fontana circolare centrale e un disegno quadripartito delle aiuole. Il presente progetto prevede la tripartizione della corte, con una fascia centrale lastricata, della stessa larghezza del portale, e due fasce laterali più ampie, lasciate a prato. A ridosso della recinzione una seconda fascia lastricata, di larghezza minore e ortogonale alla prima, collega le altre due porte aperte sulle facciate principali, ed è preceduta da due aiuole, addossate al muro di recinzione. Il lastricato è previsto in calcestruzzo lavato, con legante cemento bianco/rosa e graniglia di marmo bianco/rosso, con cordone di contenimento in acciaio di spessore mm 8.



#### 66\_SISTEMAZIONI ESTERNE



67\_CAMPIONATURE DI RIFERIMENTO PER I LASTRICATI IN GHIAINO LAVATO

L'area a giardino posta al limite meridionale dell'area, arricchita dalla presenza di alcuni tigli e magnolie, viene conservata integralmente permeabile, con superficie a prato suddivisa da un percorso pedonale in 'calcestre' stabilizzato, ovvero uno strato di graniglia compattata con eventuale integrazione di cemento, che attraversa l'area, dal cancello pedonale su via Guido Reni fino a quello carraio e pedonale su via De Foretti; il percorso è confinato da bordature in lamiera; a sud del percorso, come sua estensione, è prevista l'area per il parcheggio delle biciclette. Il portico della villa e il portico della terrazza sud sono previsti lastricati con calcestruzzo lavato. Il cortile su strada dei Boti e la piccola area di pertinenza a nord dell'avancorpo della villa sono in ghiaio sciolto.



68\_CAMPIONATURA DELLE SUPERFICI DRENANTI DEI PERCORSI PEDONALI ESTERNI

## 9. Cantierizzazione

I possibili accessi al cantiere sono:

- accesso da via Guido Reni: il cancello principale ha larghezza m 2,40; si prevede la demolizione, con successiva ricostruzione, dei pilastri laterali, per portare la larghezza dell'accesso a m 3,40. Su via Reni si apre anche un accesso pedonale, di cm 80 di larghezza, che il progetto prevede di allargare a cm 120, che può essere utilizzato dal personale di cantiere per accedere all'area scoperta sud
- accesso da Strada dei Boti: è presente un cancello carraio di accesso alla proprietà contigua a est; l'edificio oggetto di intervento gode di una servitù di passaggio di mt 5 di larghezza per accedere alle facciate est ed effettuare i lavori previsti
- accesso da via De Foretti: è presente un accesso pedonale, a cui il progetto prevede di affiancare un accesso carraio. La presenza di alberi da preservare potrebbe rendere complesse le manovre dei mezzi di cantiere.

L'interferenza più significativa riguarda la presenza della linea A tram su via Guido Reni, con le conseguenti limitazioni di traffico e vincoli alle manovre; in particolare sono presenti due tiranti, fissati alle facciate dell'edificio oggetto dei lavori, che sorreggono i cavi di alimentazione del tram.

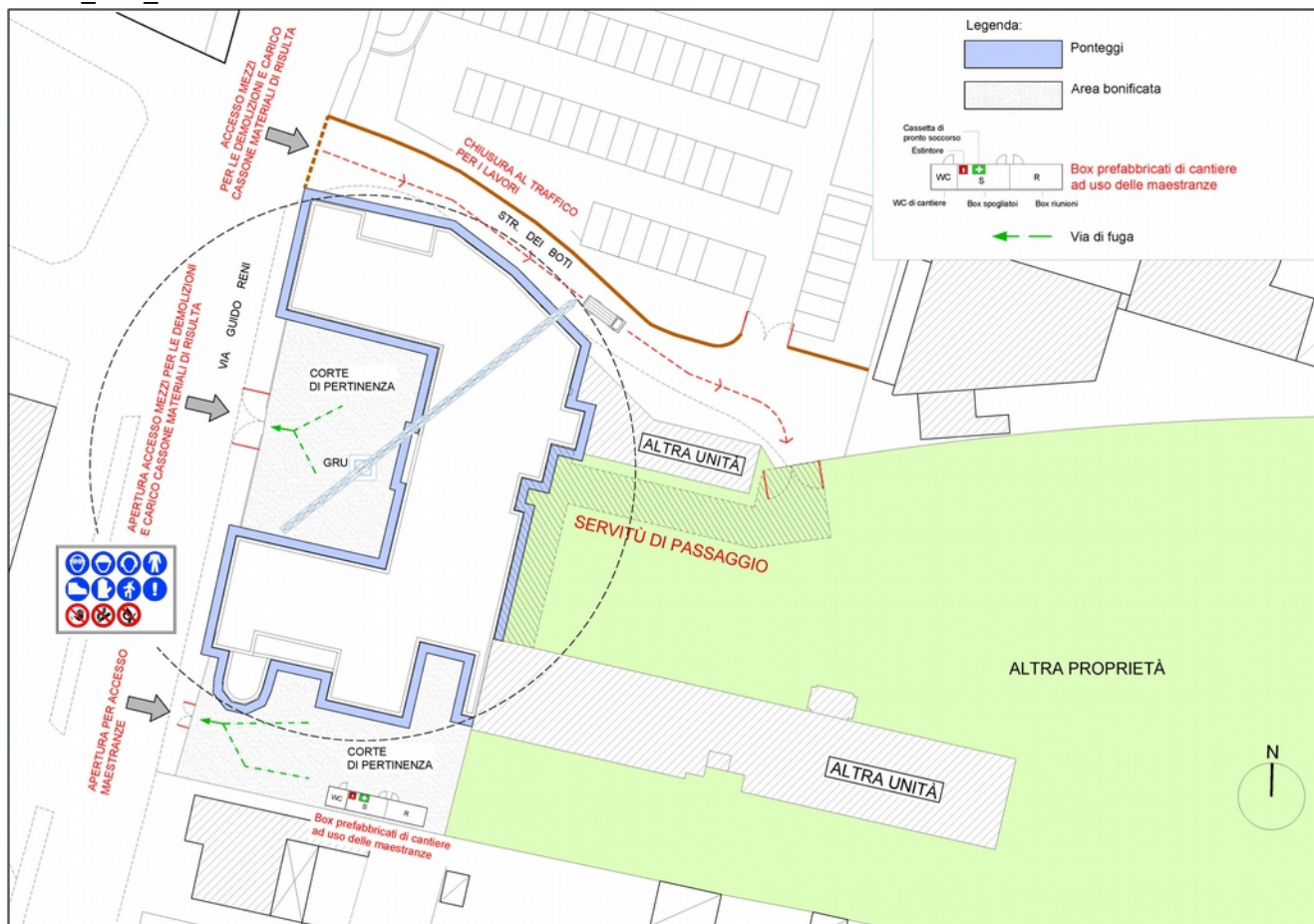
L'amministrazione ha avviato la procedura di spostamento su palo dei sostegni, che sarà conclusa prima dell'avvio dei lavori.

Il piano di cantiere di progetto prevede tre fasi:

1. pulizia dell'area, rimozione della vegetazione e bonifica bellica
2. puntellazione delle strutture verticali, demolizione di copertura, solai, divisori, scale, terrazze (opere a corpo)
3. cantiere ordinario di restauro e ricostruzione

I tempi previsti sono 540 gg. Le operazioni di cantiere devono essere conformi a quanto richiesto dai CAM, DM 23 giugno 2022 n. 256, e dai principi DNSH.

È onere dell'appaltatore produrre un proprio *Piano ambientale di cantierizzazione* e un proprio *Piano di gestione dei rifiuti di cantiere*. Si vedano in proposito gli elaborati APPR\_144\_PAC e APPR\_145\_PGR.



69\_SCHEMA DELL'AREA DI CANTIERE TRATTO DAL PSC (VEDASI APPR\_131\_PSC)

## 10. IMPIANTI

La destinazione d'uso espositiva richiede dotazioni impiantistiche specifiche, in grado di soddisfare tutti i vincoli relativi alla conservazione delle opere, alla loro sicurezza e valorizzazione espositiva, e alla sicurezza dei visitatori. Per una trattazione esaustiva dei temi impiantistici si rinvia comunque alle relazioni e agli elaborati specialistici.

### 10.1 Impianti termomeccanici e climatizzazione

Sono presenti in progetto gli impianti termomeccanici, di distribuzione aria, idrico-sanitari, e antincendio. Sono state previste le tipologie di impianto ritenute più adatte per una corretta utilizzazione delle fonti di energia tradizionali nonché l'impiego di fonti alternative, riducendo così sia l'emissione in atmosfera di prodotti di combustione che il consumo di energia elettrica dalla rete nazionale, con notevole risparmio energetico da parte dell'amministrazione.

Relativamente agli interventi di coibentazione delle murature esistenti, essendo il fabbricato oggetto di un intervento sottoposto a vincolo monumentale, si ricorda che nel D.P.R. 311 all'art. 3 "ambito di

intervento" al comma 3 si cita: *"... sono esclusi dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici . a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lett. B) e c) del D.Lgs. 22 gennaio 2007, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici ed artistico"*.

Nonostante tale possibile eccezione, e gli oggettivi vincoli presenti nel fabbricato, sono state compiute delle scelte strutturali, sui materiali, ed impiantistiche, allo scopo di raggiungere il risultato di un edificio dai consumi contenuti, all'insegna del risparmio energetico e di un corretto uso delle fonti di energia rinnovabili, fino all'obiettivo di raggiungere la prestazione NZEB.

Si vedano in proposito le simulazioni APE ex ante ed ex post allegate alla Relazione energetica (APPR\_097\_IM\_RE), e le considerazioni in proposito presenti nelle relazioni CAM e DNSH (elaborato APPR\_140\_R\_CAM, APPR\_141\_R\_DNSH). L'intervento di fatto riduce drasticamente le emissioni di CO<sub>2</sub> (da 87 kg/mq annui a 4 kg/mq annui) e passa da un consumo globale di 337,72 Kwh/mq annui (classe energetica G) a 17,22 Kwh/mq annui (classe energetica A4).

Gli impianti presenti vengono totalmente smantellati, in quanto considerati obsoleti e non recuperabili.

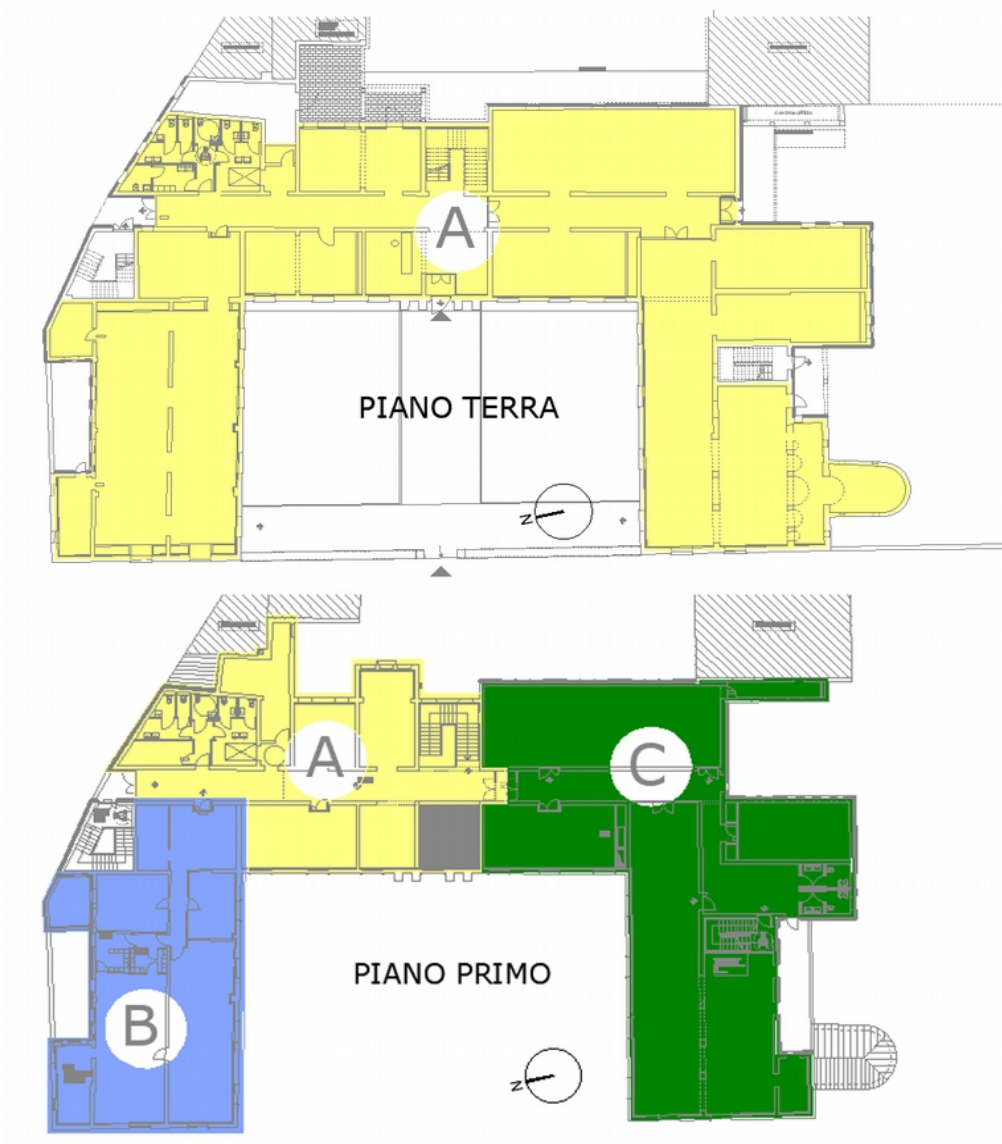
Le analisi energetiche sono state compiute sulla base degli interventi edili, che prevedono:

- a. l'isolamento delle pareti perimetrali, in parte realizzati con rivestimenti esterni e in parte con delle rifodere di isolamento interne, nel rispetto degli ambiti di carattere storico ed artistico dell'edificio;
- b. la realizzazione dei solai di interpiano di tipo ligneo e quindi in parte privi di cordoli in CLS causa di ponti termici;
- c. la sostituzione dei serramenti in legno esistenti con nuovi serramenti a taglio termico di elevate prestazioni termiche, sia in acciaio che in alluminio;
- d. il rifacimento delle coperture con l'interposizione di adeguati strati di coibentazione;
- e. l'isolamento dei pavimenti contro terra, completamente rifatti in tutta la loro stratigrafia

Tutto ciò premesso, visti gli obiettivi imposti da un intervento finanziato dal PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (P.N.R.R.), la parte impiantistica è stata progettata con alimentazione di tipo "elettrico", supportato anche da un significativo impianto fotovoltaico collocato in copertura e da un campo di n.16 sonde geotermiche collocato nelle aree aperte.

Gli impianti di climatizzazione estiva ed invernale sono stati divise in tre zone per assecondare esigenze funzionali e gestionali diverse, come richiesto dall'amministrazione, così identificate:





70\_SCHEMA DELLE ZONE FUNZIONALI DEL PROGETTO IMPIANTISTICO

- A. parte espositiva ed ambienti ad uso della collettività (laboratori, aule didattiche, sale espositive ecc.), sviluppata su tutta l'area del piano terra e parte degli spazi del corpo centrale del piano primo.
- B. Zona destinata a ospitare un laboratorio formativo di cucina, piano primo nel lato N/O dell'edificio
- C. Zona ad uso di sala conferenze e biblioteca al piano primo nel lato SUD dell'edificio

ZONA "A": è previsto un impianto parte a ventilconvettori e parte ad aria primaria; tutti gli ambienti godono di adeguate aperture di aerazione, e pertanto si è reso necessario disporre di un impianto di aria primaria solo a servizio dell'area per la quale è stata espressamente richiesta la possibilità di poter controllare e regolare finemente le condizioni microclimatiche di temperatura ed umidità, sia nel periodo estivo che in quello invernale, al fine di poter ospitare esposizioni temporanee di pregio. Tali prestazioni saranno rese possibili dall'impianto di trattamento aria primaria, su cui poter fare trattamenti di umidificazione e deumidificazione e controllare la variabile di

umidità; per tutti gli altri ambienti è stato sufficiente controllare le condizioni di temperatura con impianti tipo ventilconvettori.

ZONA “B”: ha un impianto autonomo di climatizzazione del tipo ad espansione diretta con terminali ad aria, per garantire un'autonomia di funzionamento e una facilità di messa a regime degli ambienti di cucina a formazione in ambito gastronomico.

ZONA “C”, vista la presenza di ambienti con alto indice di affollamento, è stata fatta la scelta di impianti principalmente a tutt'aria, così da poter assicurare gli adeguati ricambi d'aria in ambiente in caso di affollamento, con un controllo dell'inquinamento con delle sonde di qualità dell'aria a CO2 per tarare il corretto afflusso di aria esterna.

Per garantire i fluidi primari per il condizionamento (estivo ed invernale) delle tre zone e relativi impianti, descritti sommariamente nei paragrafi precedenti, si sono definite tre tipologie impiantistiche diverse:

1. ZONA “A”: è stato messo a punto un impianto in pompa di calore con sonde geotermiche; nella Centrale Termofrigorifera, prevista al P.T. del lato N/E del fabbricato, saranno posizionate due pompe di calore multifunzione: da una parte collegate al sistema geotermico costituito da n°16 sonde a sviluppo verticale poste nel giardino interno e dall'altra a serbatoi inerziali di acqua calda e fredda, nei quali un accumulo di acqua calda tecnica permetterà sia la produzione di acqua calda ad uso sanitario per i bagni, ma soprattutto il servizio di post-riscaldamento indispensabile per il controllo delle condizioni di deumidificazione in regime estivo; tale servizio nel periodo estivo sarà gratuito in quanto garantito dal circuito di recupero posto sulle pompe di calore stesse. Ciascuna sonda geotermica avrà una profondità di circa 100m e funzionerà con acqua con aggiunta di glicole.
2. ZONA “B”: sistema ad espansione diretta con gas refrigerante tipo R32 collegato a una unità moto condensate installata nel cortile su Strada dei Boti
3. ZONA “C”: sistema idronico servito da un gruppo frigorifero in pompa di calore condensato in aria in esecuzione “super-silenziata” comprensivo di serbatoio inerziale e pompe di circolazione a portata variabile. Il gruppo frigo è collocato nell'area scoperta sud; è prevista una sensibile riduzione di portata in regime di funzionamento notturno, per poter rispettare i requisiti acustici definiti sulla base delle verifiche effettuate in situ (vedasi elaborati APPR\_161/162\_AC01/02).

## **10. 2 Impianti antincendio**

La copertura antincendio di tutti gli ambienti ai vari piani dell'edificio, nonché delle parti esterne, è garantita attraverso un'apposita e dedicata rete idraulica alla quale verranno allacciati i presidi, costituiti, all'esterno, da idranti antincendio sottosuolo, e all'interno di cassette portanaspo UNI 25, i quali per numero e posizionamento garantiranno la copertura totale delle parti esterne ed interne dell'edificio secondo la norma UNI 10779. La rete antincendio, sia all'esterno che all'interno dell'edificio, sarà provvista di idonee valvole di sezionamento ed intercettazione per la realizzazione

di manutenzioni o interventi mirati puntuali, senza escludere completamente il servizio antincendio nelle aree servite.

### **10.3 Impianti idraulici**

Sono limitati all'alimentazione e scarico dei tre gruppi di servizi igienici. È previsto l'impiego di apparecchi a ridotto consumo d'acqua, secondo i principi DNSH, mentre gli sciacquoni saranno alimentati dalla vasca di raccolta delle acque piovane interrata nella corte centrale.

### **10.4 Impianti elettrici**

L'impiantistica elettrica è progettata in totale conformità alle norme tecniche di riferimento edite principalmente dal CEI e dall'UNI, e più in generale nel rispetto della legge 186/68 sulla regola d'arte; trovano totale applicazione altresì tutte le regole e le prescrizioni di prevenzione incendi; infine sono applicati tutti i regolamenti sia di derivazione locale che riconducibili alle aziende fornitrici (e-Distribuzione, Telecom Italia, etc.), con cui sono stati compiuti dei sopralluoghi preliminari. La conformazione degli impianti si calea sulle specifiche esigenze dei vari locali componenti la struttura e delle loro destinazioni d'uso, con un occhio di particolare riguardo agli aspetti di contenimento dei consumi ed in generale di efficienza energetica; con riferimento a quest'ultimo aspetto si sottolinea altresì la totale applicazione dei CAM edilizia – criteri ambientali minimi, DM 23 giugno 2022 n. 256.

### **10.5 Punti di consegna dell'energia**

L'alimentazione elettrica dell'intero insieme impiantistico sarà derivata da n°2 distinti punti di consegna dell'energia, entrambi del tipo in bassa tensione trifase (230÷400)V - 50Hz con potenze disponibili di circa 100kW (la prima) e 50kW (la seconda).

La fornitura principale sarà destinata ad alimentare la maggior parte degli impianti elettrici posti a servizio e distribuiti all'interno dei locali, e ad essa sarà ricondotto anche l'impianto di produzione fotovoltaica più avanti meglio descritto.

La fornitura secondaria, invece, sarà asservita all'alimentazione dedicata delle sole utenze elettriche proprie dell'attività "laboratorio di cucina / alta formazione" prevista al piano primo - zona nord. Entrambi i punti di fornitura troveranno spazio all'interno del cortiletto chiuso sul lato nord dello stabile (lungo Strada dei Boti), in una nicchia dedicata e all'uopo predisposta per il contenimento tanto dei contatori quanto dei dispositivi generali di protezione, secondo quanto concordato con l'ente di gestione.

### **10.6 Distribuzione dorsale principale**

La distribuzione degli impianti elettrici prevede, anche allo scopo di garantire quanto più possibile la continuità di esercizio, la suddivisione dell'intero contesto di intervento in più aree; a capo di ciascuna di esse sarà posto un quadro (generale) e/o un sottoquadro elettrico (di zona), contenenti al loro interno tutti i necessari dispositivi di distribuzione, protezione e comando.

Sono dislocati in punti ben definiti i dovuti comandi di emergenza / pulsanti di sgancio sottovetro frangibile di sicurezza; il tutto al fine di garantire, in caso di necessità, un tempestivo intervento di disattivazione dell'energia elettrica all'interno del fabbricato e/o in parti di esso.

I circuiti elettrici dorsali principali traggono origine dai quadri di cui sopra, e per il loro smistamento saranno utilizzati prevalentemente sistemi di tubazioni del tipo sottotraccia e/o sottopavimento, ma anche insiemi di canalizzazioni portacavi disposte entro controsoffitti e/o in altri spazi analoghi.

Dato il contesto di intervento e la destinazione d'uso dello stabile si prevede di impiegare sempre e comunque conduttori e cavi rispondenti al regolamento comunitario 305/2011/UE "CPR", del tipo a bassa emissione di fumi e gas corrosivi in caso d'incendio con Euroclasse mai inferiore a Cca-s1b,d1,a1 e con adatte formazioni/sezioni.

### **10.7 Impianto di illuminazione ordinario e di sicurezza/emergenza**

All'interno di tutti gli ambienti verranno distribuiti idonei impianti per l'illuminazione ordinaria, dimensionati sulla scorta delle prescrizioni di cui alla normativa tecnica UNI di riferimento per l'illuminazione dei luoghi di lavoro in interni.

Al fine di garantire il rispetto dei requisiti di legge in materia di criteri ambientali minimi, la quasi totalità degli apparecchi illuminanti disporrà di tecnologia / bus di comunicazione DALI; questa peculiarità, unitamente all'impiego di particolari dispositivi di comando in campo (quali sensori di luminosità e di presenza ambientale, sempre associati a comandi manuali a pulsante) e all'utilizzo di specifiche centraline di controllo (anch'esse con standard DALI), consentirà la gestione degli impianti di illuminazione in funzione della presenza persone, del contributo di luce naturale esterna e della fascia oraria.

Particolare attenzione è stata dedicata alla tipologia di sorgenti luminose e alla loro temperatura di colore, che varia in funzione dei contesti di installazione; in ambito generale la Tc prevista è di 4.000K, mentre nelle aree espositive e museali si prediligono sorgenti con Tc 2.700-3.000K; in ogni caso le sorgenti luminose sono del tipo a led, ad alta efficienza e ridotti consumi.

Anche le aree esterne di pertinenza (quali ingressi, giardini, etc.) sono dotate di propria illuminazione, dimensionata nel rispetto della norma tecnica e della L.R. Veneto in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso, risparmio energetico e tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici.

L'illuminazione di emergenza/sicurezza e la segnalazione delle vie di fuga, infine, è garantita per mezzo dell'impiego di specifici apparecchi di tipo autoalimentato, con funzionalità di sorveglianza/autotest dell'efficienza di ciascuna lampada installata.

I centri luminosi sono costituiti da apparecchi led di tipo puntiforme a basso impatto estetico, che saranno perlopiù incassati nel controsoffitto o a soffitto; i cartelli indicatori delle vie d'esodo saranno costituiti da pannelli in policarbonato retroilluminati.

La supervisione dello stato di efficienza dell'intero sistema sarà possibile direttamente dalla control room situata nell'ufficio 1, collocato in prossimità dell'ingresso.

### **10.8 Impianto di rilevazione incendi e segnalazione di allarme vocale EVAC**

Tutti i locali del fabbricato, gli spazi all'interno dei controsoffitti e dei pavimenti flottanti, i sistemi di ventilazione delle UTA, etc. saranno sorvegliati da un sistema fisso automatico di rivelazione e di segnalazione allarme incendio, costituito da un'unica centrale di gestione/controllo di tipo digitale e da un insieme di sensori in campo con tecnologie più idonee alle diverse condizioni di installazione (principalmente di tipo puntiformi ottici di fumo, ma dove necessario anche di tipo termovelocimetrico, barriere lineari, sistemi di aspirazione, etc.); saranno altresì associati comandi a pulsante per l'allarme manuale e pannelli di segnalazione ottico-acustica.

La centrale, pur installata in un luogo protetto, potrà essere gestita in condizioni tanto ordinarie quanto di emergenza sia localmente (control room principale) che da remoto (per mezzo di idoneo comunicatore digitale certificato).

All'impianto di rivelazione/allarme incendio è associato un sistema di diffusione sonora per l'evacuazione (cosiddetto EVAC), in grado di diffondere messaggi audio in tutti i locali per tramite di altoparlanti dedicati e ridondanti. Esso risulta costituito da un'unica centrale multi-zona dotata di sistemi di alimentazione e amplificazione specificatamente dimensionati, da una rete distributiva in cavi resistenti al fuoco (ripartiti su più aree e zone) e da un insieme di diffusori acustici certificati per lo scopo; inoltre sono previste più stazioni microfoniche per la gestione delle emergenze da parte del personale chiamato ad intervenire (Vigili del Fuoco).

Una volta realizzato, secondo le specifiche prescrizioni delle norme tecniche di riferimento, l'intero sistema potrà essere gestito secondo i criteri dettati dal piano di gestione delle emergenze (all'uopo da predisposti).

### **10.9 Impianto di allarme antintrusione e di videosorveglianza TVCC**

Il progetto prevede un adeguato impianto di allarme antintrusione con protezione tanto perimetrale (contatti magnetici principali varchi di ingresso / uscita) quanto volumetrica interna (radar multi-tecnologia); la struttura dell'impianto è tipo digitale, con un'unica centrale di controllo dotata di funzionalità avanzate per la completa gestione di aree, zone, utenti, etc.

Anche in questo caso la centrale, pur installata in un luogo protetto, potrà essere gestita in condizioni tanto ordinarie quanto di emergenza sia localmente (control room principale) che da remoto (per mezzo di idoneo comunicatore digitale certificato).

La maggior parte delle sale e degli spazi (anche esterni di pertinenza) saranno dotate di un infrastruttura LAN dedicata al servizio di videosorveglianza TVcc, con dislocazione di telecamere con tecnologia IP e alimentazione delle stesse derivata dallo stesso cavo di segnale POE (Power Over Ethernet ); le telecamere sono previste del tipo ad alta risoluzione.

Le immagini saranno registrate su apparati NVR decentrati e protetti, comunque gestibili dalla control room; il sistema adottato consentirà la completa integrazione con gli altri sistemi software presenti nella control room.

#### **10.10 Impianto di trasmissione dati**

Un impianto di cablaggio strutturato / rete dati LAN verrà distribuito a servizio dell'intero edificio, a partire dall'armadio rack di centro-stella previsto nella locale tecnico al piano terra, in modo cablato con tecnologia "rame". I vari ambienti saranno serviti sia fisicamente (con prese tipo RJ45 cat. 6) che coperti da rete wi-fi (per mezzo di hotspot puntuali).

#### **10.11 Impianto di produzione fotovoltaica**

Si prevede l'installazione di un impianto di produzione fotovoltaica in copertura del fabbricato, negli spazi e nelle zone non vincolate. I pannelli saranno installati in modo integrato complanare alle falde interessate, e saranno di tipo in silicio monocristallino con finitura total black al fine di garantire la massima integrazione architettonica; complessivamente la potenza di impianto sarà di circa 40,50kWp, a fronte della disposizione di n°98 moduli.

In totale conformità con gli obblighi di prevenzione incendi si provvederà alla dislocazione dei dispositivi di conversione dell'energia / inverter e dei relativi quadri elettrici.

L'impianto opera in regime di scambio sul posto e/o ritiro dedicato (a seconda della scelta della Committenza), essendo a tutti gli effetti di tipo grid-connected.

Il risalto di circa 1,50 metri della muratura di facciata rispetto alla quota delle falde, e il posizionamento dei pannelli esclusivamente sulle falde est e sud, riduce notevolmente la visibilità del campo fotovoltaico dalle aree pubbliche limitrofe, e annulla sostanzialmente l'impatto sulle facciate di Gargnani.

#### **10.12 Assistenze**

Le assistenze murarie agli impianti elettrici, meccanici e idrosanitari sono previste agli art. ED.32, ED.33 dell'elenco prezzi delle opere edili. Si evidenzia che gli eventuali varchi nelle murature a servizio delle distribuzioni principali sono computati nell'art. E.05.10.f come demolizioni in breccia, mentre gli architravi previsti sono computati nell'apposito capitolo dedicato. In ogni caso le distribuzioni orizzontali avvengono prevalentemente entro lo spessore dei massetti alleggeriti o nei controsoffitti, mentre quelle verticali sono collocate nelle contropareti o in appositi cavedi dedicati. Il progetto minimizza la necessità di esecuzione di tracce nelle murature. In ogni caso prima di eseguire tracce o demolizioni murarie a servizio degli impianti è necessario confrontarsi con la DL per verificare soluzioni alternative. Prima di chiudere con le lastre di cartongesso le strutture delle contropareti o dei divisori è necessaria una verifica con la DL e con le imprese impiantistiche.

## 11. Modello BIM

L'intervento di "Restauro e Riqualificazione dell'Istituto ex Configliachi in via Guido Reni" prevede l'adozione e l'implementazione della metodologia BIM (Building Information Modeling) come strumento per garantire coerenza e affidabilità del lavoro di progettazione del manufatto edilizio e come base per il percorso avviato dalla Stazione Appaltante per la gestione informatizzata dell'intero ciclo di vita dell'immobile.

Sono stati realizzati dei modelli di progetto ad un LOD D con particolare attenzione alla mappatura degli elementi tramite parametri di clash e WBS.

I file di modello previsti per l'intervento sono di due tipologie:

- Modello singolo: file contenente esclusivamente elementi tridimensionali della singola disciplina;
- Modello federato: file privo di ogni elemento geometrico. È un file contenitore utile a raccogliere più file singoli. I file federati possono essere utilizzati per il coordinamento, per le esportazioni, computazioni e per la redazione di tavole progettuali.

Tutti i file di modello (singoli e federati) condividono gli stessi riferimenti spaziali e contengono esclusivamente gli oggetti della propria disciplina, nelle categorie appropriate. Il Fabbricato è disaggregato in più Modelli secondo un criterio basato sulle diverse discipline progettuali.

I modelli presenti sono:

1. file contesto
2. file architettonico
3. file strutturale
4. file MEP
5. file MEP elettrico
6. file federato

I modelli federati consegnati sono quelli riportati nella tabella seguente, codificati secondo la protocollazione APPR degli elaborati di progetto e secondo codice BIMMS.

Tutti i Modelli prodotti utilizzano lo stesso sistema di coordinate condivise e hanno lo stesso Punto di Rilievo del Fabbricato (origine assoluta). Tale punto si trova in corrispondenza dello spigolo Sud-Est del Fabbricato, individuato mediante le coordinate WGS84 Lat. 45.402578 – Lon. 11.868674.

MODELLI codice secondo BIMMS	NOME PROVVISORIO DEL FILE da elenco elaborati condiviso con il RUP	DESCRIZIONE
PDC0002-SAP-PD0000201-Z -M3-ZZ-S00001	APPR_147_BIM_02	Modello di rilievo
PDC0002-SAP-PD0000201-A-M3-ZZ-E00001	APPR_148_BIM_03	Modello architettonico di rilievo con demolizioni
PDC0002-SAP-PD0000201-A-M3 -ZZ-E00002	APPR_149_BIM_04	Modello architettonico di progetto
PDC0002-SAP-PD0000201-S-M3 -ZZ-E00001	APPR_150_BIM_05	Modello strutturale di rilievo con demolizioni
PDC0002-SAP-PD0000201-S-M3 -ZZ-E00002	APPR_151_BIM_06	Modello strutturale di progetto
PDC0002-SAP-PD0000201-M-M3 -ZZ-E00001	APPR_152_BIM_07	Modello impianti meccanici di progetto
PDC0002-SAP-PD0000201-P-M3 -ZZ-E00001	APPR_153_BIM_08	Modello impianti idrico-sanitari di progetto
PDC0002-SAP-PD0000201-E-M3 -ZZ-E00001	APPR_154_BIM_09	Modello impianti elettrici di progetto
PDC0002-SAP-PD0000201-K-M3 -ZZ-E00001	APPR_155_BIM_10	Modello federato complessivo di progetto

Gli elementi del modello vengono aggregati e disaggregati secondo una classificazione composta da 3 livelli: il primo livello riguarda la porzione di edificio (Ala Nord, corpo centrale della Villa, Ala Sud, Giardini esterni), il secondo la posizione altimetrica per l'edificio (Piano di riferimento) oppure geografica per i giardini (Nord o Sud) mentre il terzo livello riguarda la priorità assegnata all'elemento ai fini della clash detection (partecipa alla verifica oppure non partecipa).

Nella seguente tabella si riporta la strutturazione del Modello in piani.

<b>LIVELLO 1</b> scomposizione planimetrica	VILLA [V]	ALA NORD [N]	ALA SUD [S]	GIARDINO []
<b>LIVELLO 2</b> scomposizione altimetrica	Piano Terra [V.GF] Piano Primo [V.01] Piano Secondo [V.02] Copertura [V.03]	Piano Terra [N.GF] Piano Primo [N.01] Piano Secondo [N.02] Copertura [N.03]	Piano Terra [S.GF] Piano Primo [S.01] Piano Secondo [S.02] Copertura [S.03]	Est [G.E] Ovest [G.O]
<b>LIVELLO 3</b> partecipazione alle clash	Partecipa [V.GF.A], ... Non partecipa [V.GF.A], ...	Partecipa [N.GF.A], ... Non partecipa [N.GF.A], ...	Partecipa [S.GF.A], ... Non partecipa [S.GF.A], ...	Partecipa [G.E.A], ... Non partecipa [G.O.A], ...

Tutte le parti del modello progettuale sono state oggetto di verifica riguardo a possibili interferenze tra i vari modelli (architettonico/strutture/MEP/MEP elettrici).



## 12. Pareri degli enti

Il progetto è stato oggetto dei seguenti pareri:

a. Soprintendenza: il parere è stato emesso il giorno 21/02/2023 prot.005493-P. Il parere è favorevole con prescrizioni. Si elencano di seguito le prescrizioni e le eventuali modifiche, risposte, integrazioni inserite nel progetto esecutivo.

a.1 *“prima dell'inizio dei lavori di restauro delle superfici e degli elementi di pregio presenti sulle facciate o all'interno del fabbricato della villa, dovrà pervenire alla scrivente una relazione tecnica, aggiornata allo stato conservativo attuale degli elementi, a firma di tecnico Restauratore abilitato ai sensi della normativa vigente, descrittiva degli interventi e completa delle schede tecniche dei prodotti da impiegarsi”*: sarà onere dell'impresa, qualificata obbligatoriamente in categoria OS2-A, nell'ambito delle attività di restauro delle superfici decorate, produrre la relazione tramite il suo tecnico di fiducia, previo confronto con la DL

a.2 *“per quanto attiene al fronte della villa, con il montaggio di ponteggi, e prima di procedere all'esecuzione di opere o trattamenti sugli intonaci, andranno eseguite delle stratigrafie”*: si prevede l'esecuzione di n. 5 saggi stratigrafici, che non è stato possibile eseguire preliminarmente al progetto a causa dello stato pericolante dell'edificio

a.3 *“su tutti i fronti e sulle superfici tutelate si escludono trattamenti di idrolavaggio, seppur a pressione moderata, dovendosi preferire operazioni di minore invasività quali puliture meccaniche o ad impacco”*: il progetto è stato adeguato, non sono previsti idrolavaggi delle superfici

a.4 *“sulle facciate razionaliste riconducibili all'intervento di Gargnani, la sostituzione del rivestimento laterizio dovrà essere limitata alle sole porzioni perdute o per le quali non appare possibile procedere con la riadesione al supporto esistente, seguendo un approccio di tipo rigorosamente puntuale e procedendo mediante smontaggio controllato e restauro degli elementi in fase di totale distacco, nell'ottica di un completo recupero delle parti originali, di cui si dovrà prevedere la fedele ricollocazione anche mediante l'impiego di un nuovo supporto (di cui dovrà essere garantita la necessaria compatibilità chimico-fisica con gli elementi preesistenti). I laterizi che, in ogni caso, dovranno essere sostituiti, dovranno presentare – in termini di impasto, grana, trattamento superficiale, cromia e dimensioni – caratteristiche tali da garantire la necessaria omogeneità materica e cromatica dei fronti”*: la prescrizione era già condivisa dal progetto definitivo e di conseguenza anche dal presente progetto esecutivo. Gli interventi sulle facciate sono descritti nell'elaborato APPR\_032\_A16 e nei relativi articoli dell'elenco prezzi, elaborati in buona parte in forma di analisi dei prezzi, in seguito a confronti con restauratori e produttori di laterizi

a.5 *“per quanto previsto dall'art. 29 c. 6 del Codice inerente agli interventi che dovessero interessare eventuali superfici decorate/storiche o elementi lapidei, si assicuri che operi in cantiere il Restauratore di beni culturali ai sensi delle norme in materia che documenterà le scelte*

*metodologiche, aggiornando altresì l'Ufficio scrivente per quanto di competenza*": l'impresa appaltatrice ha l'obbligo di qualifica in categoria OS-2A

a.6 *"tutte le fasi di restauro, con particolare riferimento ai livelli di pulitura e alle fasi di ripresa e integrazione delle superfici laterizie e ad intonaco, dovranno essere precedute da adeguate campionature che saranno valutate dalla scrivente con modalità da concordare per le vie brevi con i funzionari di quest'Ufficio"*: la prescrizione sarà adottata in fase di DL; il riferimento alle campionature è riportato nel CSA tecnico

a.7 *"nel merito delle proposte modifiche distributive, pur comprendendo le necessità imposte dalle nuove destinazioni d'uso, si invita a dettagliare ulteriormente il progetto, predisponendo degli opportuni accorgimenti volti a mantenere, per quanto attiene al fabbricato della villa, la percezione del sistema di distribuzione tripartito, con particolare riferimento al piano terra e al piano primo, dove tale impianto sembra essere significativamente obliterato. Si rimanda, pertanto, l'approvazione di competenza all'elaborazione di una soluzione di dettaglio che tenga conto e permetta di mantenere, almeno in termini percettivi, l'assetto tipologico e distributivo storici. A tal proposito, per quanto riguarda la resa delle pavimentazioni di progetto, pur rimandando la scelta della tipologia di finitura ad una fase di definizione successiva, si anticipa sin d'ora l'opportunità di mantenere, anche mediante l'impiego di specifici materiali, trattamenti e/o geometrie, la riconoscibilità del corpo di fabbrica afferente alla villa tutelata"*: il progetto condivide l'osservazione per quanto riguarda il trattamento della pavimentazione, prescrivendo una colorazione/finitura differente nelle aree di pertinenza della villa del pavimento in cemento levigato previsto al piano terra e del microcemento previsto nelle parti distributive del piano primo.

a.8 *"si esclude la possibilità di intervenire, all'interno dell'organismo architettonico della Villa e di tutte le componenti costruttive ad esso riconducibili, mediante realizzazione di nuovi cordoli in c.a. (di cui si invita, anche nelle restanti porzioni del fabbricato, al fine di garantire un comportamento omogeneo del complesso, a ridurre l'innesto, prevedendo, in ogni caso, i necessari e adeguati ancoraggi alle strutture murarie in essere)"*: nella villa non sono previsti cordoli in c.a.; i solai lignei del primo livello dell'intero fabbricato sono innestati nelle murature; sono previsti cordoli metallici nelle murature esistenti sopravvissute, e cordoli in c.a. esclusivamente nelle nuove strutture murarie, sulla base delle verifiche di calcolo effettuate dal progettista delle opere strutturali finalizzate ad ottenere il grado massimo di miglioramento del comportamento sismico.

a.9 *"tutti gli incalmi e le puntuali riparazioni/sostituzioni della carpenteria lignea della Villa, sia per quanto riguarda le orditure di copertura che i solai, dovranno essere eseguite in legno massello, evitando il ricorso a legni compositi o di tipo lamellare; si raccomanda, altresì, l'impiego di tecniche di incastro tra gli elementi di tipo tradizionale"*: non è previsto l'utilizzo di legno lamellare; purtroppo le strutture lignee della villa non sono recuperabili, poiché parzialmente già rovinate, e parzialmente, in

seguito alla duratura esposizione alle intemperie, giudicate inadeguate; si verificherà in ogni caso, in fase di inizio cantiere, la possibilità di recupero parziale delle carpenterie lignee.

a.10 *“per quanto attiene agli impianti fotovoltaici oggetto di realizzazione, pur considerato che gli stessi andranno ad insistere su porzioni non gravate da specifico provvedimento di tutela, si raccomanda di concentrarne la collocazione in corrispondenza delle parti di falda più prossima alla linea di gronda, in modo che i moduli – che dovranno essere, auspicabilmente, di colore rosso bruciato, monocristallini e ad alto rendimento, da installarsi su binari trattati del medesimo colore così da ridurre la discontinuità cromatica e percettiva con il manto in coppi – risultino totalmente schermati alla vista per mezzo del sopralzo che caratterizza la facciata razionalista, annullandone la percepibilità dalle strade contermini e dalle limitrofe aree pubbliche. Per tale motivo, gli ispessimenti del pacchetto di copertura dovranno essere opportunamente calibrati in modo da evitare qualsiasi alterazione dei rapporti in essere tra le cornici e lo sporto di gronda, avendo cura altresì di valutare attentamente che l’innalzamento della quota di colmo non provochi alterazioni prospettiche tali da aumentare la percepibilità degli impianti fotovoltaici dall’immediato intorno”*: i moduli sono stati collocati, già nel progetto definitivo, in modo tale da non interferire con la percezione delle facciate di Gargnani; l'ipotesi di allineamento dei colmi prospettata nel progetto definitivo è stata abbandonata, e pertanto la quota dei colmi rimarrà quella attuale incrementata del pacchetto termoisolante. In seguito a verifica energetica e di fattibilità tecnico economica relativamente all'utilizzo di pannelli di colore rosso, si è verificato che tali pannelli non riescono attualmente a raggiungere il grado di efficienza necessario a portare l'edificio al livello di prestazione NZEB richiesto dal bando di finanziamento, a fronte di un costo notevolmente maggiore.

a.11 *“si ritiene necessario attivare la procedura di verifica preventiva dell’interesse archeologico ai sensi del D.Lgs. 50/2016, art. 25 comma 8, eseguendo un piano di trincee archeologiche preventive nell’area scoperta interessata dalle sonde. Le restanti opere di scavo, sopra menzionate, potranno essere eseguite con assistenza archeologica in fase esecutiva”*: le trincee saranno eseguite con affidamento a cura dell'Amministrazione prima dell'inizio dei lavori; per quanto riguarda l'assistenza archeologica, le è stata dedicata una somma specifica tra i capitoli di spesa nelle somme a disposizione del quadro economico.

b. Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Padova: il parere favorevole alla prativa Vv.F n. 15648 è stato rilasciato il 13/03/2023.

c. Ente gestore della rete fognaria APS ACEGAS AMGA. Il parere preventivo per l'autorizzazione allo scarico n. 121/2023 è stato positivamente rilasciato il 30/05/2023. Vedasi allegato.

### **13. Conformità urbanistica ed edilizia**

Non è stato richiesto il parere di conformità all'Ufficio Urbanistico comunale dal momento che:

- il progetto è di restauro conservativo
- non presenta incremento di volume

Si dichiara che tutti gli interventi previsti in progetto sono conformi alla normativa edilizia e urbanistica vigente.

### **14. Rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti**

Il progetto rispetta tutte le norme igienico sanitarie prescritte dal Regolamento Locale di Igiene vigente nel Comune di Padova con riguardo alla agibilità dei locali dell'edificio per i quali è previsto un immediato utilizzo. Sono in particolare rispettate le disposizioni riguardanti i servizi igienico-sanitari, l'altezza dei locali (m 3,50 al piano terra, m 3,15 al piano primo; con eccezione dei locali servizi igienici, di altezza m 2,40 e dei depositi, di altezza m 2,70, e locali tecnici), la dotazione impiantistica.

Per quanto riguarda il rispetto dei rapporti aeroilluminanti, i parametri sono rispettati compatibilmente con le necessità conservative delle facciate sottoposte a tutela ai sensi del D.lgs n. 42/2004 e alla destinazione d'uso dei locali, in particolare quelli espositivi, in cui il rispetto di stringenti parametri di controllo del microclima esclude il ricorso all'aerazione naturale. In particolare nella grande sala al piano terra denominata Esposizione 1, e in generale nelle sale espositive del piano terra, si è limitata la presenza di finestre o aperture in parete, per necessità espositive, ovvero per aumentare la superficie espositiva a disposizione oppure per consentire installazioni e performance. In ogni caso tutti i locali in cui il parametro di riferimento pari a 1/8 della superficie non è rispettato sono dotati di aerazione forzata.

Non è stato richiesto all'ASL competente il parere di conformità igienico sanitaria, dal momento che ai sensi del D.Lvo 25.11.2016, n. 222 esso può essere sostituito da una certificazione di conformità del progettista, che si allega alla presente Relazione.

Nella tabella riassuntiva seguente sono riportati i locali principali (sono esclusi i locali tecnici e i servizi igienici, dotati comunque di ricambio aria forzato conforme alla normativa) con destinazione d'uso, superficie calpestabile, superficie aeroilluminante, rapporto aeroilluminante, ed eventuali note in caso di non conformità, evidenziate in rosso.

LOCALE	DESTINAZIONE D'USO	AREA mq	SUP. A.I.	R.A.I.	VMC	nota
00.01.00	ESPOSIZIONE 08	87,65	8,25	10,62	sì	vincolo facciata
00.02.00	ESPOSIZIONE 07	78,68	11,40	6,90	sì	
00.03.00	DEPOSITO 02	13,13	1,34	9,78	no	
00.04.00	DEPOSITO 01	10,82	1,00	10,82	no	
00.05.00	GUARDAROBA	35,03	0,96	36,49	sì	
00.06.00	SPOGLIATOIO	9,31	0,00		sì	
00.07.00	SERVIZI IGIENICI A		0,00		sì	
00.09.00	UFFICIO 1	35,95	5,70	6,31	no	
00.10.00	SALA RIUNIONI	40,60	6,94	5,85	sì	
00.13.00	ESPOSIZIONE 01	103,60	5,30	19,55	sì	vincolo facciata
00.14.00	ESPOSIZIONE 02	44,57	8,55	5,21	sì	
00.17.00	ESPOSIZIONE 03	46,70	4,32	10,81	sì	vincolo facciata
00.18.00	ESPOSIZIONE 04	37,12	4,32	8,59	sì	vincolo facciata
00.16.00	ESPOSIZIONE 05	111,00	13,05	8,51	sì	vincolo facciata
00.19.00	ESPOSIZIONE 06	76,50	5,55	13,78	sì	vincolo facciata
00.20.00	EX CAPPELLA (ESPOSIZIONE)	17,40	2,53	6,88	sì	
01.01.00	DEPOSITO	14,10	3,14	4,49	no	
01.02.00	LAVAGGIO CUCINA	16,80	2,85	5,89	no	
01.03.00	CUCINA	45,07	5,40	8,35	no	
01.06.00	AULA FORMAZIONE	61,08	11,40	5,36	no	
01.07.00	UFFICIO 1 FORMAZIONE	18,80	3,60	5,22	no	
01.08.00	UFFICIO 2 FORMAZIONE	15,85	2,85	5,56	no	
01.13.00	SALA MUSICA	38,89	5,70	6,82	no	
01.14.00	UFFICIO 2	21,15	3,80	5,57	no	
01.15.00	BUVETTE – ATTESA	26,54	6,00	4,42	no	
01.18.00	SALA RIUNIONI	103,40	17,01	6,08	sì	
01.19.00	AULA LINGUE	43,80	8,55	5,12	sì	
01.22.00	LABORATORIO MUSICA	36,49	7,20	5,07	sì	
01.21.00	BIBLIOTECA	175,54	22,50	7,80	sì	
01.26.00	DEPOSITO 4	8,80	1,70	5,18	no	

## 15. Normative

L'elenco delle normative relative a ciascuna disciplina è riportato nelle single relazioni specialistiche.

Si riporta qui un elenco delle principali normative applicabili di carattere generale.

### NORMATIVE DI CARATTERE GENERALE

D.P.R. 5 giugno 2001 n. 328 (artt. 15 e 45) e s.m.i.;

D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e s.m.i.;

Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio 27 aprile 2016;

D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104 e s.m.i.;

D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i.;

Delibera numero 1174 del 19 dicembre 2018 e s.m.i. - ANAC;

D.M. 17 giugno 2016 e s.m.i.;

D.M. 2 dicembre 2016 n. 263 e s.m.i.;

D.Lgs. 19 aprile 2017 n. 56 e s.m.i.;

Linee Guida n°5 Anac del 16.11.2016, aggiornate con delib. del Consiglio Anac n. 4 del 10.01.2018;  
Comunicato del Presidente Anac del 18 luglio 2018;

D.L. 18 aprile 2019 n. 32 convertito in L.14 giugno 2019 n. 55.

#### NORME IN MATERIA URBANISTICA

D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

#### NORME DI CARATTERE LOCALE

P.I. Comune di Padova 2023

P.O. Comune di Padova 2023

Regolamento Edilizio Comune di Padova 2019

Regolamento Locale d'igiene

#### NORME RELATIVE AL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Legge 13 del 9 gennaio 1989

D.M. 14.06.1989 n. 236

D.P.R. 24 Luglio 1996, n. 503

Legge Regionale n. 16 del 12 luglio 2007 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche."

Decreto del Ministero per i beni e le attività culturali del 28 marzo 2008 (Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale)

#### NORME IN MATERIA IGIENICO SANITARIA

D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303 - Norme generali per l'igiene del lavoro

Decreto ministeriale 05.07.1975 (Gazzetta Ufficiale 18 luglio 1975, n. 190) - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione.

#### BENI SOTTOPOSTI A TUTELA

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137

Decreto Ministeriale 30 giugno 2016 n. 330, "Criteri per l'apertura al pubblico, la vigilanza e la sicurezza dei musei e dei luoghi della cultura statali"

#### PREVENZIONE INCENDI

DM 10/03/1998 - Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro

DM 22 febbraio 2006 - Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici

D.P.R. 1 Agosto 2011 n. 151 - Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31

maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122

DM 7 agosto 2012 - Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151.

DM 8 giugno 2016 e s.m.i. - Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di ufficio, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139.

#### IMPIANTI

DM 37 del 22/01/2008 e s.m.i. - Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

#### SICUREZZA

D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. - Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro

Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ai sensi del DLgs 81/2008 e ss.mm.ii.

Fascicolo dell'opera - Art. 4 Decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494

Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili. Allegato XVI al D.Lgs. n° 81/2008.

#### CRITERI AMBIENTALI MINIMI

DM 23 giugno 2022 n. 256, G.U. n. 183 del 6 agosto 2022 - in vigore dal 4 dicembre 2022 Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi

**ALLEGATO A**

**Parere SABAP**





## Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER L'AREA METROPOLITANA DI VENEZIA E LE PROVINCE DI  
BELLUNO, PADOVA E TREVISO

Al Comune di Padova  
Settore Lavori Pubblici  
[ediliziapubblica@pec.comune.padova.it](mailto:ediliziapubblica@pec.comune.padova.it)

Alla Commissione per il patrimonio  
culturale del Veneto  
[sr-ven.corepacu@cultura.gov.it](mailto:sr-ven.corepacu@cultura.gov.it)

Data, Prot. (vedi intestazione digitale)

Classifica 34.43.04/33935/2023

Risposta al foglio n. 0066793 del 10-02-2023

Rif. ingresso n. 0004470 del 10-02-2023

OGGETTO: **Padova (PD)** - Sede dell'Istituto 'Luigi Configliachi' per i minorati della vista, Via Guido Reni, 96 - fg. 28 mapp. 270 (parte)  
Tutela: art. 10, co. 1 e art. 12, co. 1 e 2 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, con D.D.R. 16-05-2011  
Proprietà: Comune di Padova  
Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza PNRR (P.N.R.R.)- Missione M5C2 - Componente C2 ambito intervento 2.3 "Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell'abitare - Restauro e riqualificazione del complesso immobiliare.  
AUTORIZZAZIONE ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004  
*ART21\_C4\_aut*

VISTO il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (di seguito denominato "Codice");

VISTO il Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169, art. 41 co. 1 lett. b), come modificato con D.P.C.M. 24 giugno 2021, n. 123;

VISTE le norme in oggetto rubricate, ai sensi delle quali il complesso denominato *Sede dell'Istituto 'Luigi Configliachi' per i minorati della vista* risulta assoggettato alle disposizioni in materia di tutela del Codice per effetto del D.D.R. 16-05-2011, trascritto presso la C.RR.II. di Padova il 04-08-2011 ai nn. 31563/19769, emanato ai sensi degli artt. 10 co. 1 e 12 del D.Lgs. 42/2004; vista, altresì, l'autorizzazione ad alienare ex art. 56 del D.Lgs. 42/2004 del 09-03-2022, in corso di trascrizione;

VISTA la richiesta di autorizzazione di cui all'oggetto, pervenuta in data 10-02-2023 ed acquisita al protocollo d'Ufficio in data 10-02-2023 con n. 0004470;

VISTA la documentazione descrittiva dei lavori di cui all'istanza sopra richiamata e considerato che gli stessi sono da ritenersi ammissibili anche in considerazione delle vigenti norme sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

FERMO quanto disposto dalla normativa in materia di progettazione ed esecuzione di opere su beni architettonici, gli interventi di manutenzione e restauro su beni culturali mobili e superfici decorate di beni architettonici sono eseguiti in via esclusiva da coloro che sono restauratori di beni culturali, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 42/2004; visto, altresì, il Decreto Direttoriale della Direzione Generale Educazione e Ricerca n. 183 del 21-12-2018 con cui è stato approvato l'elenco integrato dei restauratori dei beni culturali, con i relativi settori professionali di competenza, ai sensi dell'art. 182 del D.Lgs. 42/2004, così come aggiornato nella piattaforma <https://professionisti.beniculturali.it/restauratori>;

Tutto ciò premesso, per quanto di competenza ai sensi dell'art. 21 c. 4 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

**QUESTA SOPRINTENDENZA AUTORIZZA**



## Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI VENEZIA E LE PROVINCE DI BELLUNO, PADOVA E TREVISO

l'esecuzione dei lavori di cui alla documentazione descrittiva pervenuta in allegato all'istanza a riscontro, subordinatamente alla piena osservanza delle seguenti prescrizioni.

- per quanto attiene agli interventi concernenti le porzioni di immobile sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, prima dell'inizio dei lavori di restauro delle superfici e degli elementi di pregio (lapidei, metallici, storici o decorati) presenti sulle facciate o all'interno del fabbricato della villa, dovrà pervenire alla scrivente una relazione tecnica, aggiornata allo stato conservativo attuale degli elementi, a firma di tecnico Restauratore abilitato ai sensi della normativa vigente, descrittiva degli interventi e completa delle schede tecniche dei prodotti da impiegarsi;
- per quanto attiene al fronte della villa, con il montaggio di ponteggi, e prima di procedere all'esecuzione di opere o trattamenti sugli intonaci, andranno eseguite delle stratigrafie per indagare l'eventuale presenza di elementi decorativi sottostanti l'attuale finitura e/o accertare le cromie pregresse, al fine di calibrare opportunamente il progetto di intervento e valutare le cromie da recuperare o ripristinare;
- su tutti i fronti e sulle superfici tutelate si escludono trattamenti di idrolavaggio, seppur a pressione moderata, dovendosi preferire operazioni di minore invasività quali puliture meccaniche o ad impacco;
- sulle facciate razionaliste riconducibili all'intervento di Gargnani, la sostituzione del rivestimento laterizio dovrà essere limitata alle sole porzioni perdute o per le quali non appare possibile procedere con la riadesione al supporto esistente, seguendo un approccio di tipo rigorosamente puntuale e procedendo mediante smontaggio controllato e restauro degli elementi in fase di totale distacco, nell'ottica di un completo recupero delle parti originali, di cui si dovrà prevedere la fedele ricollocazione anche mediante l'impiego di un nuovo supporto (di cui dovrà essere garantita la necessaria compatibilità chimico-fisica con gli elementi preesistenti). I laterizi che, in ogni caso, dovranno essere sostituiti, dovranno presentare – in termini di impasto, grana, trattamento superficiale, cromia e dimensioni – caratteristiche tali da garantire la necessaria omogeneità materica e cromatica dei fronti;
- per quanto previsto dall'art. 29 c. 6 del Codice inerente agli interventi che dovessero interessare eventuali superfici decorate/storiche o elementi lapidei, si assicuri che operi in cantiere il Restauratore di beni culturali ai sensi delle norme in materia che documenterà le scelte metodologiche, aggiornando altresì l'Ufficio scrivente per quanto di competenza;
- tutte le fasi di restauro, con particolare riferimento ai livelli di pulitura e alle fasi di ripresa e integrazione delle superfici laterizie e ad intonaco, dovranno essere precedute da adeguate campionature che saranno valutate dalla scrivente con modalità da concordare per le vie brevi con i funzionari di quest'Ufficio;
- nel merito delle proposte modifiche distributive, pur comprendendo le necessità imposte dalle nuove destinazioni d'uso, si invita a dettagliare ulteriormente il progetto, predisponendo degli opportuni accorgimenti volti a mantenere, per quanto attiene al fabbricato della villa, la percezione del sistema di distribuzione tripartito, con particolare riferimento al piano terra e al piano primo, dove tale impianto sembra essere significativamente obliterato. Si rimanda, pertanto, l'approvazione di competenza all'elaborazione di una soluzione di dettaglio che tenga conto e permetta di mantenere, almeno in termini percettivi, l'assetto tipologico e distributivo storici. A tal proposito, per quanto riguarda la resa delle pavimentazioni di progetto, pur rimandando la scelta della tipologia di finitura ad una fase di definizione successiva, si anticipa sin d'ora l'opportunità di mantenere, anche mediante l'impiego di specifici materiali, trattamenti e/o geometrie, la riconoscibilità del corpo di fabbrica afferente alla villa tutelata;
- si esclude la possibilità di intervenire, all'interno dell'organismo architettonico della Villa e di tutte le componenti costruttive ad esso riconducibili, mediante realizzazione di nuovi cordoli in c.a. (di cui si invita, anche nelle restanti porzioni del fabbricato, al fine di garantire un comportamento omogeneo del complesso, a ridurre l'innesto, prevedendo, in ogni caso, i necessari e adeguati ancoraggi alle strutture murarie in essere);
- tutte gli incalmi e le puntuali riparazioni/sostituzioni della carpenteria lignea della Villa, sia per quanto riguarda le orditure di copertura che i solai, dovranno essere eseguite in legno massello, evitando il ricorso a legni compositi o di tipo lamellare; si raccomanda, altresì, l'impiego di tecniche di incastro tra gli elementi di tipo tradizionale;
- per quanto attiene agli impianti fotovoltaici oggetto di realizzazione, pur considerato che gli stessi andranno ad insistere su porzioni non gravate da specifico provvedimento di tutela, si raccomanda di concentrarne la collocazione in corrispondenza delle parti di falda più prossima alla linea di gronda, in modo che i moduli – che dovranno essere, auspicabilmente, di colore rosso bruciato, monocristallini e ad alto rendimento, da installarsi su binari trattati del medesimo colore così da ridurre la discontinuità cromatica e percettiva con il manto in coppi – risultino totalmente schermati alla vista per mezzo del sopraalzato che caratterizza la facciata razionalista,



## Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI VENEZIA E LE PROVINCE DI BELLUNO, PADOVA E TREVISO

annullandone la percepibilità dalle strade contermini e dalle limitrofe aree pubbliche. Per tale motivo, gli ispessimenti del pacchetto di copertura dovranno essere opportunamente calibrati in modo da evitare qualsiasi alterazione dei rapporti in essere tra le cornici e lo sporto di gronda, avendo cura altresì di valutare attentamente che l'innalzamento della quota di colmo non provochi alterazioni prospettiche tali da aumentare la percepibilità degli impianti fotovoltaici dall'immediato intorno;

- questo Ufficio si riserva di valutare in fase esecutiva, e sulla base di apposite campionature da predisporre *in situ*, tutte le soluzioni di dettaglio al presente non note e per le quali si rimanda ad una successiva e più approfondita fase di analisi e conoscenza;

- per quanto di competenza archeologica, pur condividendo l'analisi storico-archeologica e ribadendo in linea di massima quanto già espresso in precedenza in sede di parere preliminare con prot. 7008 del 12/03/2021 (“*si chiede che tutte le opere di manomissione del suolo previste in progetto siano condotte con assistenza continua di archeologi professionisti*”); constatando che il progetto, oltre che scavi per la realizzazione di rinforzi fondazionali delle murature, di sottoservizi vari e di un ascensore, prevede la messa in opera nel giardino interno di un campo di 14-16 sonde geotermiche, spinte a profondità di 100 m; si ritiene necessario attivare la procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi del D.Lgs. 50/2016, art. 25 comma 8, eseguendo un piano di trincee archeologiche preventive nell'area scoperta interessata dalle sonde. Le restanti opere di scavo, sopra menzionate, potranno essere eseguite con assistenza archeologica in fase esecutiva.

L'intervento archeologico nel suo complesso dovrà essere condotto da una ditta qualificata ai sensi della vigente normativa (D.Lgs. 42/2004, art. 9 bis), senza oneri per la Scrivente, alla quale spetta comunque la Direzione scientifica dell'intervento. Eventuali rinvenimenti di interesse potranno comportare approfondimenti di indagine, per i quali la Committenza dovrà essere garantire le necessarie risorse, e dare luogo ad ulteriori misure di tutela. Fa parte integrante dell'intervento la documentazione post-scavo, da redigersi sulla base delle linee-guida vigenti presso questo Ufficio.

Si rammenta infine che ogni circostanza che modifichi i presupposti – congetturali o di fatto – sui quali l'autorizzazione si fonda (per esempio l'accertamento di situazioni strutturali o costruttive, etc., al presente non note) dovrà essere immediatamente notificata all'Ufficio scrivente, affinché possa disporre le necessarie verifiche di competenza.

Eventuali varianti al progetto, anche di modesta entità, dovranno essere preventivamente approvate, ai sensi delle medesime disposizioni.

Si stabilisce altresì l'obbligo per il richiedente di comunicare per iscritto, con un preavviso non inferiore a quindici (15) giorni, la data di effettivo inizio delle opere, il nominativo dell'impresa esecutrice e, ove previsto, quello del direttore dei lavori, in base alla normativa in materia anche al fine di poter eventualmente organizzare specifici sopralluoghi di cantiere da parte di personale tecnico di questo Ufficio.

I lavori di restauro dovranno essere effettuati da impresa o da restauratori di provata esperienza qualificati nella categoria di riferimento, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (artt. 9-bis e 29), del D.Lgs. 50/2016 (artt. 146 e 148) e secondo quanto normato dal D.M. 22 agosto 2017, n. 154 ‘Regolamento concernente gli appalti pubblici di lavori riguardanti i beni culturali tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004’. A lavori ultimati, ai sensi del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii - *Codice degli Appalti* - art.109 comma 9, dovrà essere trasmesso un consuntivo scientifico predisposto dal direttore dei lavori o, nel caso di interventi su beni culturali mobili, superfici decorate di beni architettonici e a materiali storicizzati di beni immobili di interesse storico artistico o archeologico, da restauratori di beni culturali, ai sensi dalla normativa vigente, quale ultima fase del processo della conoscenza e del restauro e quale premessa per il futuro programma di intervento sul bene, unitamente ad idonea documentazione fotografica relativa alle fasi di lavorazione e di fine lavori, da intendersi come requisito indispensabile per l'eventuale rilascio di attestazioni.

Ai sensi dell'art. 47 co. 3 del *Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura*, D.P.C.M. 169/2019, come modificato con D.P.C.M. 123/2021, le amministrazioni statali, regionali o locali coinvolte nel procedimento possono chiedere il riesame del presente atto entro tre giorni dalla ricezione dello stesso alla competente Commissione di garanzia per il patrimonio culturale istituita ai sensi dell'art. 12, co. 1-bis della L. 29 luglio 2014, n. 106.



*Ministero della cultura*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI VENEZIA E LE PROVINCE DI BELLUNO, PADOVA E TREVISO

Avverso al presente provvedimento è possibile presentare: ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto, secondo le modalità previste dal D.Lgs. n. 104 del 02.07.2010, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della presente, oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato, secondo le modalità previste dal D.P.R. 24.01.1971 n. 1199, entro il termine di 120 giorni dal ricevimento della presente.

IL SOPRINTENDENTE  
Vincenzo Tinè

[Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii.]

Il Responsabile del Procedimento  
*Funzionario Architetto Francesca Vendittelli*  
I Responsabili dell'Istruttoria  
*Funzionario Architetto Francesca Vendittelli*  
*Funzionario Archeologo Cinzia Rossignoli*

## **ALLEGATO B**

**Parere COMANDO VVF**



*Ministero dell'Interno*

Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile

**Comando dei Vigili del Fuoco di  
PADOVA**

Ufficio Prevenzione Incendi

Pratica VV.F. n. 15648

In risposta Vs. prot. « del «

Collegato prot. Comando n° 5069 del 28/02/2023

Allegati n° 0

Padova, data e protocollo come da segnatura

A COMUNE DI PADOVA

ediliziapubblica@pec.comune.padova.it

ediliziapubblica@comune.padova.it

ediliziapubblica@pec.comune.padova.it

AI DIRIGENTE SETTORE LAVORI  
PUBBLICI BANFI MATTEO

ediliziapubblica@pec.comune.padova.it

epc Al Sindaco del Comune di Padova

OGGETTO: Valutazione Progetto ai sensi dell'art. 3 del DPR n° 151/2011.  
**PARERE FAVOREVOLE**  
Pratica VV.F. n. 15648  
COMUNE DI PADOVA, VIA GUIDO RENI 96, 35133 Padova

VISTA l'istanza di Valutazione Progetto, presentata, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 151/2011, ed acquisita al protocollo di questo Comando al n° 5069 del 28/02/2023, riferita alle seguenti attività del DPR n° 151/2011:

- 72.1.C - Edifici pregevoli (DLgs 42/04) ad uso biblioteche musei gallerie mostre e simili

ed in particolare relativa alla realizzazione di un museo e centro civico

CONSIDERATO che si ritiene il progetto conforme alla normativa ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi;

questo Comando esprime il

**PARERE FAVOREVOLE**

di cui all'art. 3 del DPR 151/11.

Si ritiene comunque opportuno puntualizzare quanto segue:

- La realizzazione delle opere e degli impianti dovrà essere in piena conformità agli elaborati tecnici a firma del progettista Cassutti Davide che, ai sensi del punto G.2.9.2 del Codice di Prevenzione Incendi, si è assunto la piena responsabilità in merito alla valutazione del rischio d'incendio riportata nella documentazione progettuale relativa all'attività,

Ai soli fini antincendio, il presente parere NON equivale all'autorizzazione necessaria per l'esercizio dell'attività che resta subordinata all'effettiva presentazione della Segnalazione Certificata d'Inizio Attività di cui all'art. 4 del DPR n° 151/2011 che dovrà essere presentata a questo Comando con le modalità e la documentazione di corredo di cui al DM 7/08/2012.

Il presente atto è soggetto agli articoli 2 e 21 della Legge n°1034/71 e agli articoli 8 e 9 del D.P.R. n°1199/71.

Responsabile dell'Istruttoria Tecnica  
(SALVATORE ESPOSITO)  
*(firmato digitalmente ai sensi di legge)*

Il Comandante  
(DS Dott. Ing. CRISTIANO CUSIN)  
*(firmato e trasmesso digitalmente ai sensi di legge)*

## **ALLEGATO C**

### **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLA NORMATIVA IGIENICO SANITARIA**



## **AUTOCERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' IGIENICO – SANITARIA**

### **Art. 20, c. 1° DPR 380/01 modificato con Legge n. 106/2011**

Il sottoscritto Marco Rapposelli, codice fiscale RPPMRC71D18G224L, nato a Padova il 18/04/1971  
architetto iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Padova con n. di iscrizione 1787

- in qualità di socio legale rappresentante di Studiomas architetti, studio associato di professionisti con sede  
in Padova, via Falloppio 39, p.iva 03637170287

- in qualità di progettista mandatario del R.T.P. di professionisti incaricato dal Comune di Padova  
dell'intervento di restauro dell'edificio Ex Configliachi, sito in via Guido Reni, censito al catasto fabbricati del  
Comune di Padova al Foglio 20, Particella 270, sub 1 e sub 4, consistente nel restauro conservativo  
dell'edificio per adibirlo a centro espositivo e culturale

Premesso che:

- l'edificio è soggetto a tutela storico ambientale ai sensi del D.lgsi n°42/2004 parte II
- l'intervento previsto è di restauro conservativo
- la destinazione d'uso è espositiva – museale – centro culturale

ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 20, c. 1° del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e s.m.i.,

### **DICHIARA ED AUTOCERTIFICA**

#### **Sotto propria responsabilità ai sensi di legge**

- che il progetto è conforme alle norme igienico-sanitarie;
- che la valutazione in ordine alla conformità igienico-edilizia del progetto non comporta valutazioni  
tecniche discrezionali;
- che sono rispettati i rapporti aeroilluminanti riguardo ai locali in progetto non destinati a sale espositive;
- che nei locali destinati a sala espositiva è presente un impianto di climatizzazione con aereazione forzata  
nel rispetto dei parametri UNI 10339
- che non sono richieste deroghe per le altezze dei locali
- che l'edificio sarà dotato di allacciamento alla pubblica fognatura ed alla rete acquedottistica comunale
- che tutti gli impianti saranno realizzati in conformità alle regole tecniche

Padova li 28/005/2023

**In fede**

Per il RTP di professionisti

Arch. Marco Rapposelli



**ALLEGATO D**

**DISEGNI CATASTALI**

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Padova**

Dichiarazione protocollo n. PD0049261 del 13/05/2021

Comune di Padova

Via Reni Guido

civ. 96

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 28

Particella: 270

Subalterno: 1

Compilata da:  
Cezza Marcello

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Padova

N. 4552

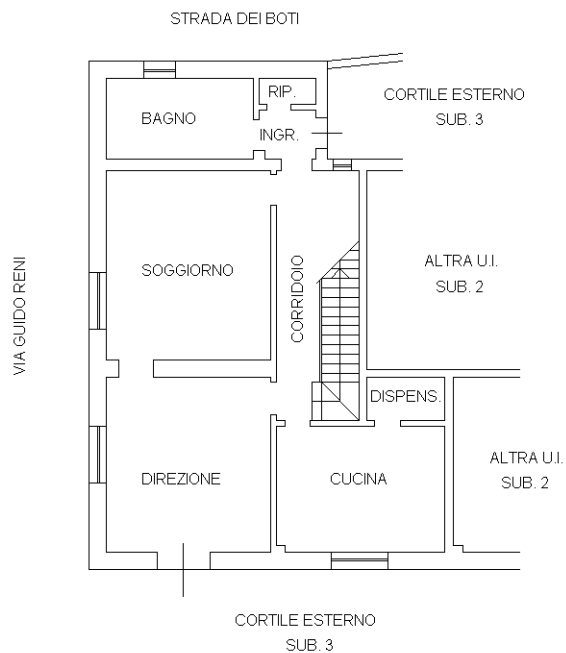
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

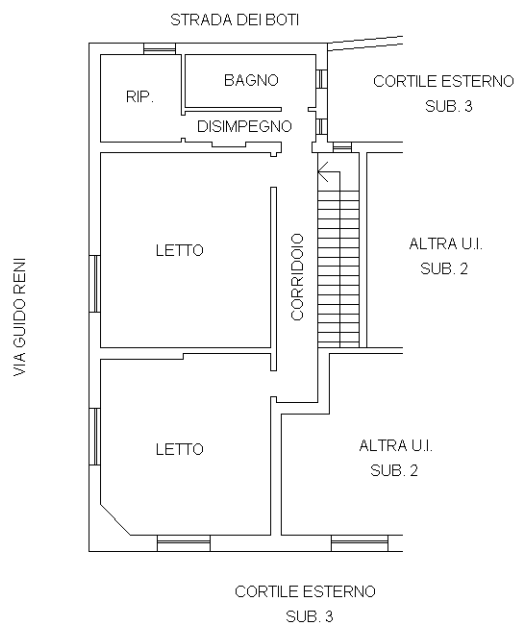
### Piano Terra

H=3.45 m



### Piano Primo

H=3.45 m



N

SCALA 1:200

Ultima planimetria in atti

Compilata da:  
Cezza Marcello  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Padova N. 4552

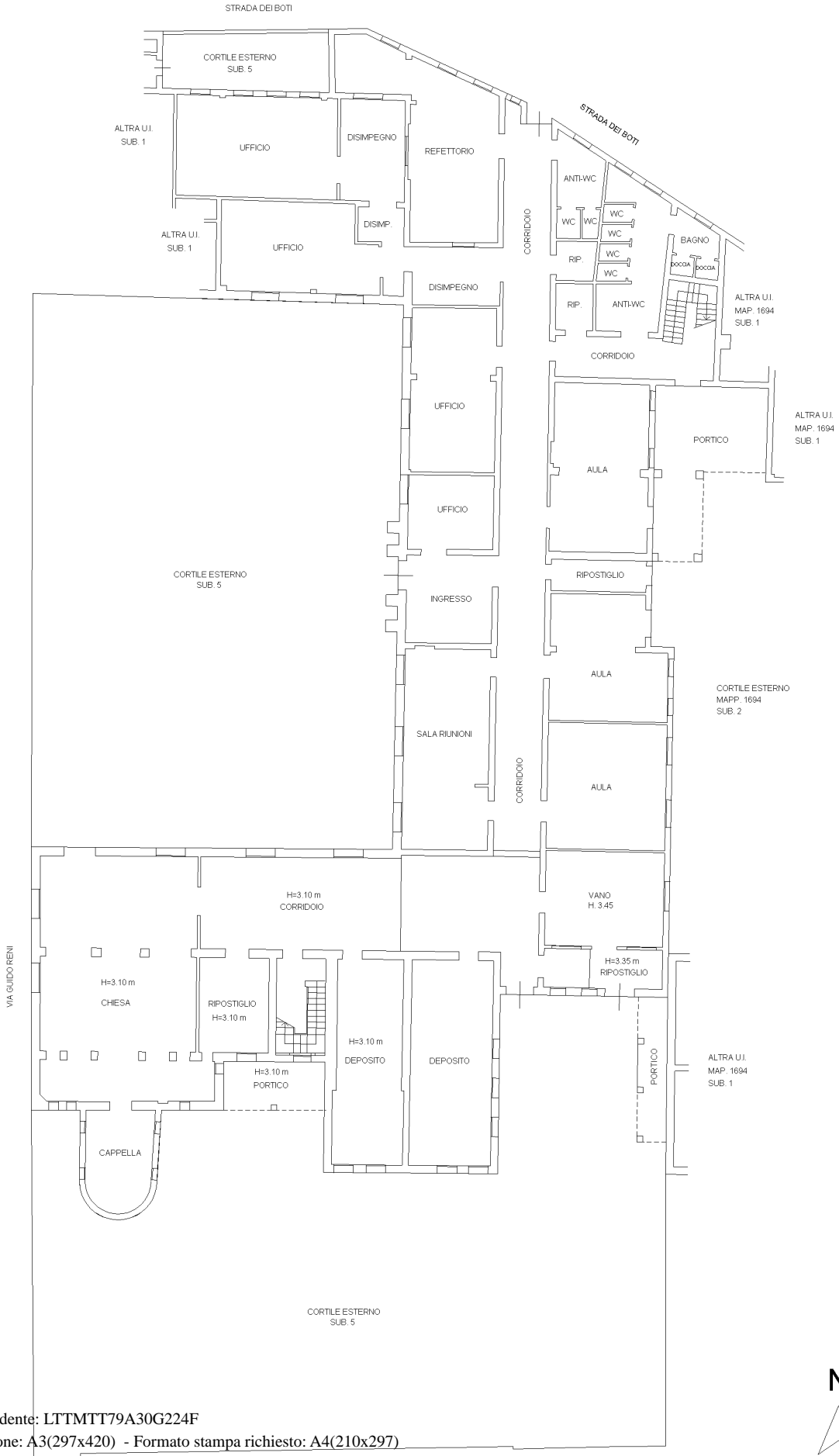
Identificativi Catastali:  
Sezione: 28  
Foglio: 28  
Particella: 270  
Subalterno: 4

Dichiarazione protocollo n. PD0076022 del 21/06/2022  
Comune di Padova  
Via Reni Guido civ. 96

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Padova

Planimetria  
Scala 1: 200

**PIANO TERRA**  
H=3.45 m



SCALA 1:200

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Padova

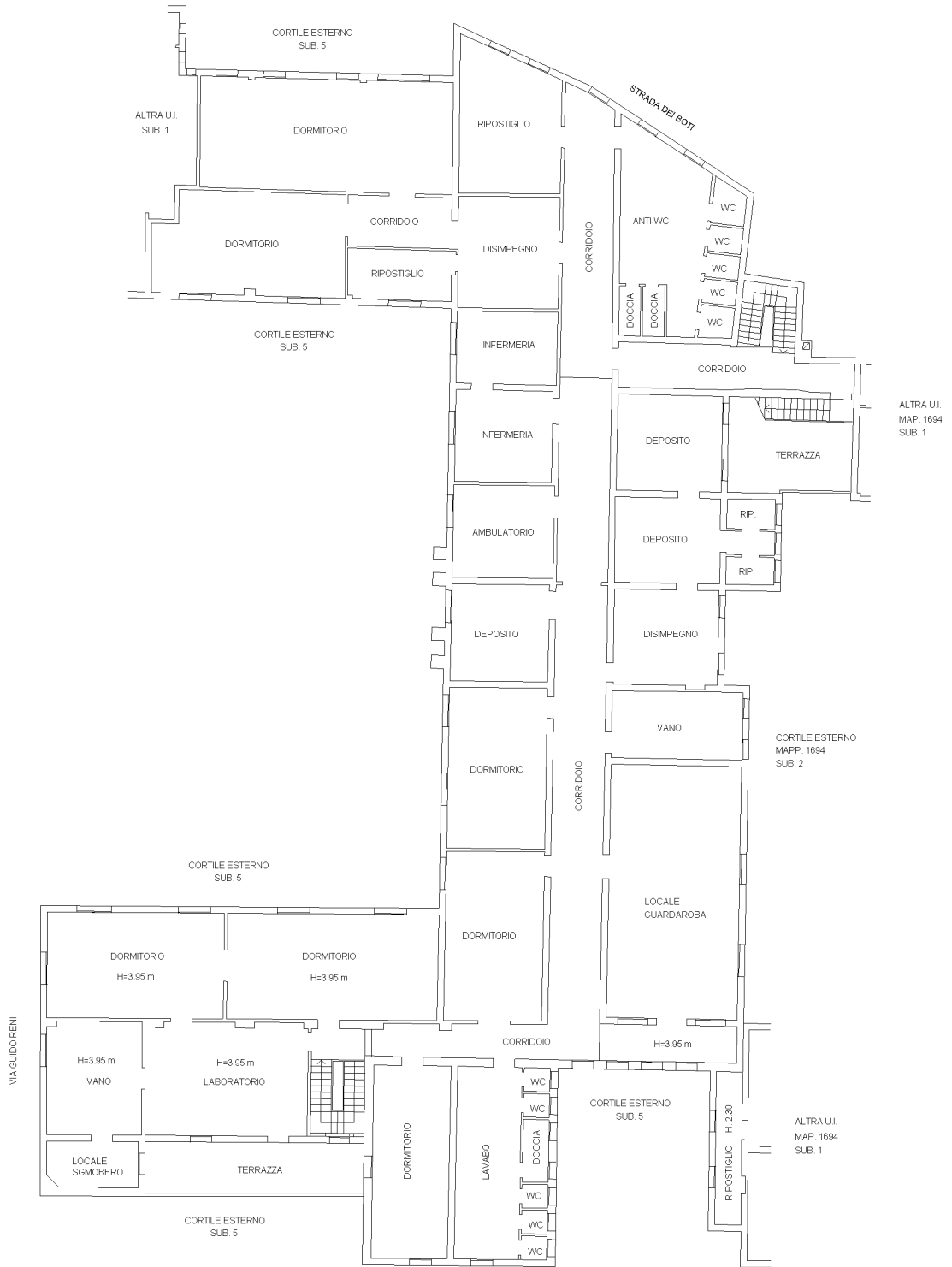
Dichiarazione protocollo n. PD0076022 del 21/06/2022  
Comune di Padova  
Via Reni Guido  
civ. 96

Compilata da:  
Cezza Marcello  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Padova  
N. 4552

Identificativi Catastali:  
Sezione: 28  
Foglio: 28  
Particella: 270  
Subalterno: 4

Planimetria  
Scala 1: 200

PIANO PRIMO  
H=3.45 m



SCALA 1:200

in situ 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2022 - Comune di PADOVA(G224) - < Foglio 28 - Particella 270 - Subalterno 4 -> - Lin. graffiata  
VIA GUIDO RENI n. 96 Piano T-1 - 2

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Padova**

Dichiarazione protocollo n. PD0076022 del 21/06/2022

Comune di Padova

Via Reni Guido

civ. 96

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 28

Particella: 270

Subalterno: 4

Compilata da:

Cezza Marcello

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Padova

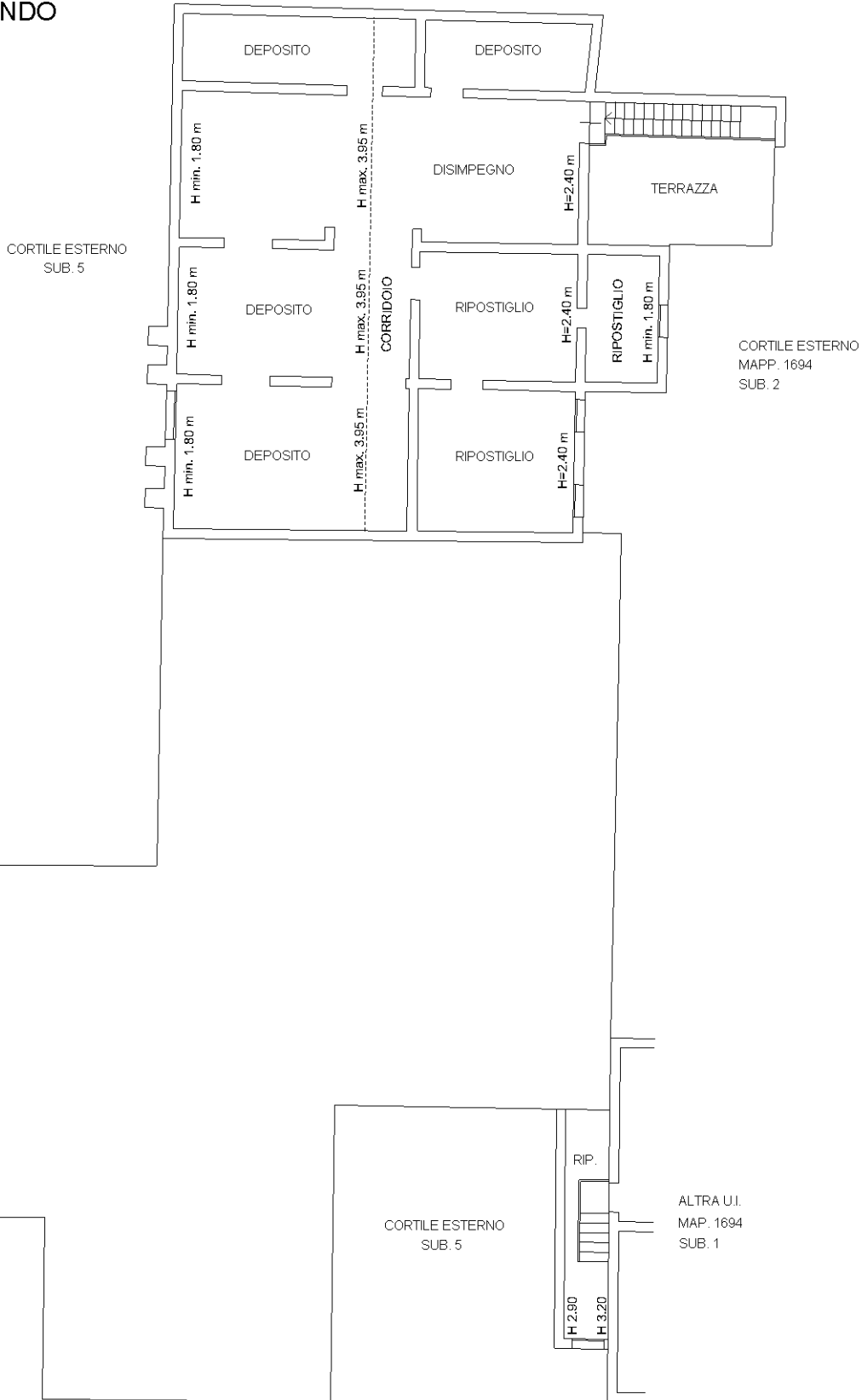
N. 4552

Planimetria

Scheda n. 3

Scala 1:200

**PIANO SECONDO**



Ultima planimetria in atti

**ALLEGATO E**

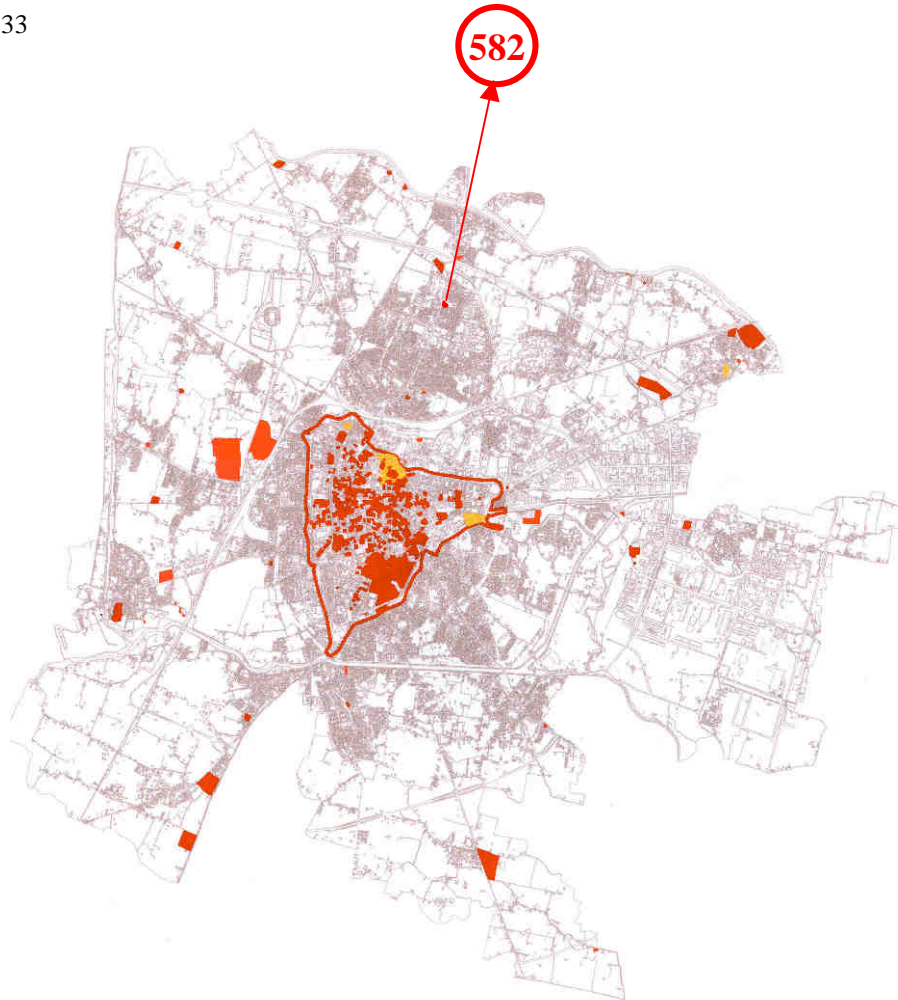
**DECRETO DI VINCOLO**

**LOCALIZZAZIONE IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL DECRETO  
LEGISLATIVO 22/01/2004 n. 42 (ex legge 1089/1939 ed ex legge 1497/1939)**

**SCHEDA N.: 582**

**UNITA' URBANA N.: 24 – San Carlo**

**Iccd.:** 345733



**DECRETO N° 582**

**INDIRIZZO:** Via Guido Reni

**CIVICO N.:** 96

**PROPRIETA':** Ente pubblico

**OGGETTO:** **EDIFICIO SEDE dell'ISTITUTO "L. CONFIGLIACHI"**

**DATA DI EMANAZIONE:** 10/01/1992

**LEGGE:** 1089/1939

**ART.:** 4

**NOTIFICATO:** Si

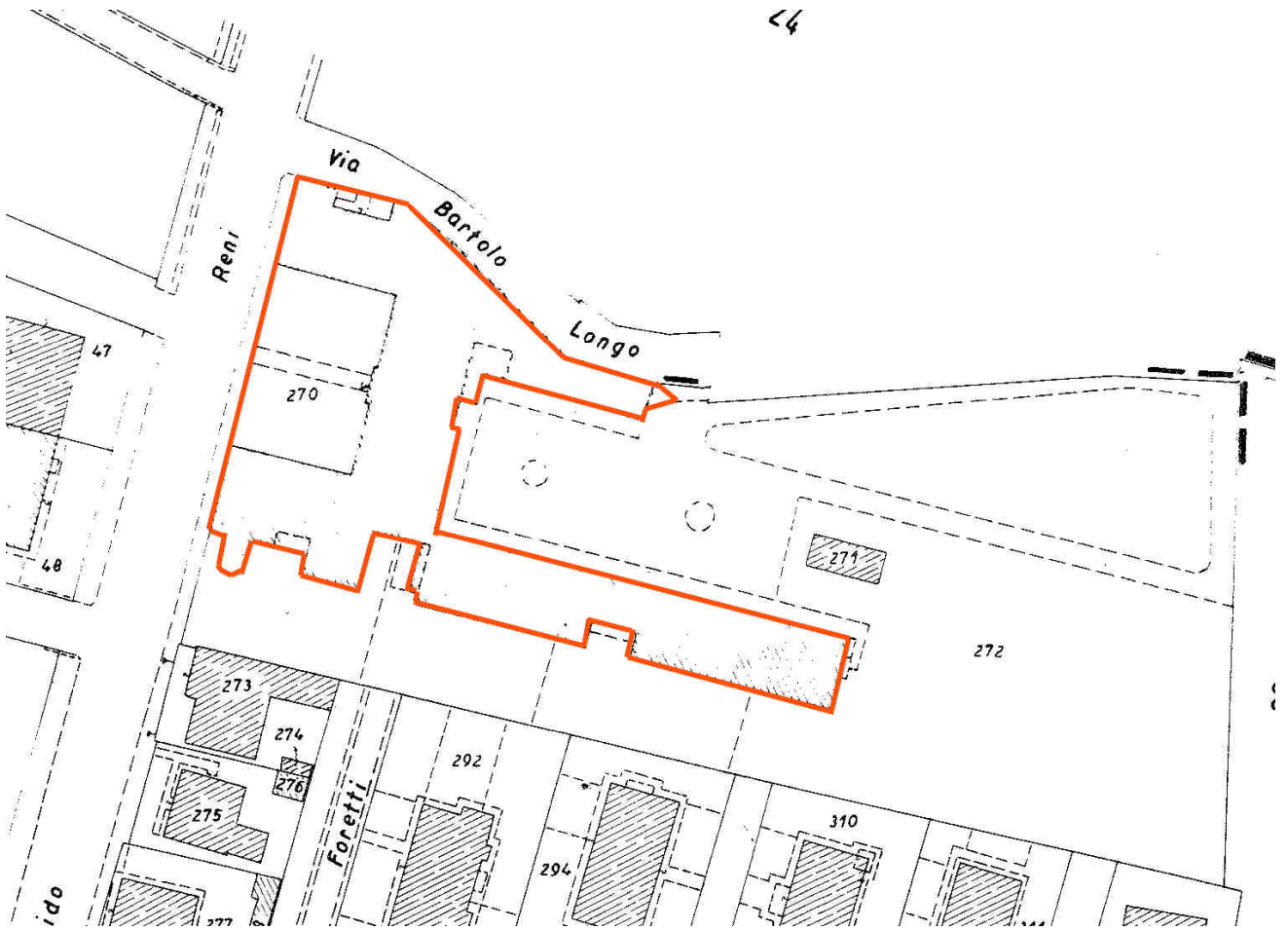
**N.C.T.R.**            **FG.:** 28    **MAPPALE:** 270

**N.C.T.R. aggiornamento 2007**            **FG.:** 28    **MAPPALE:** 270

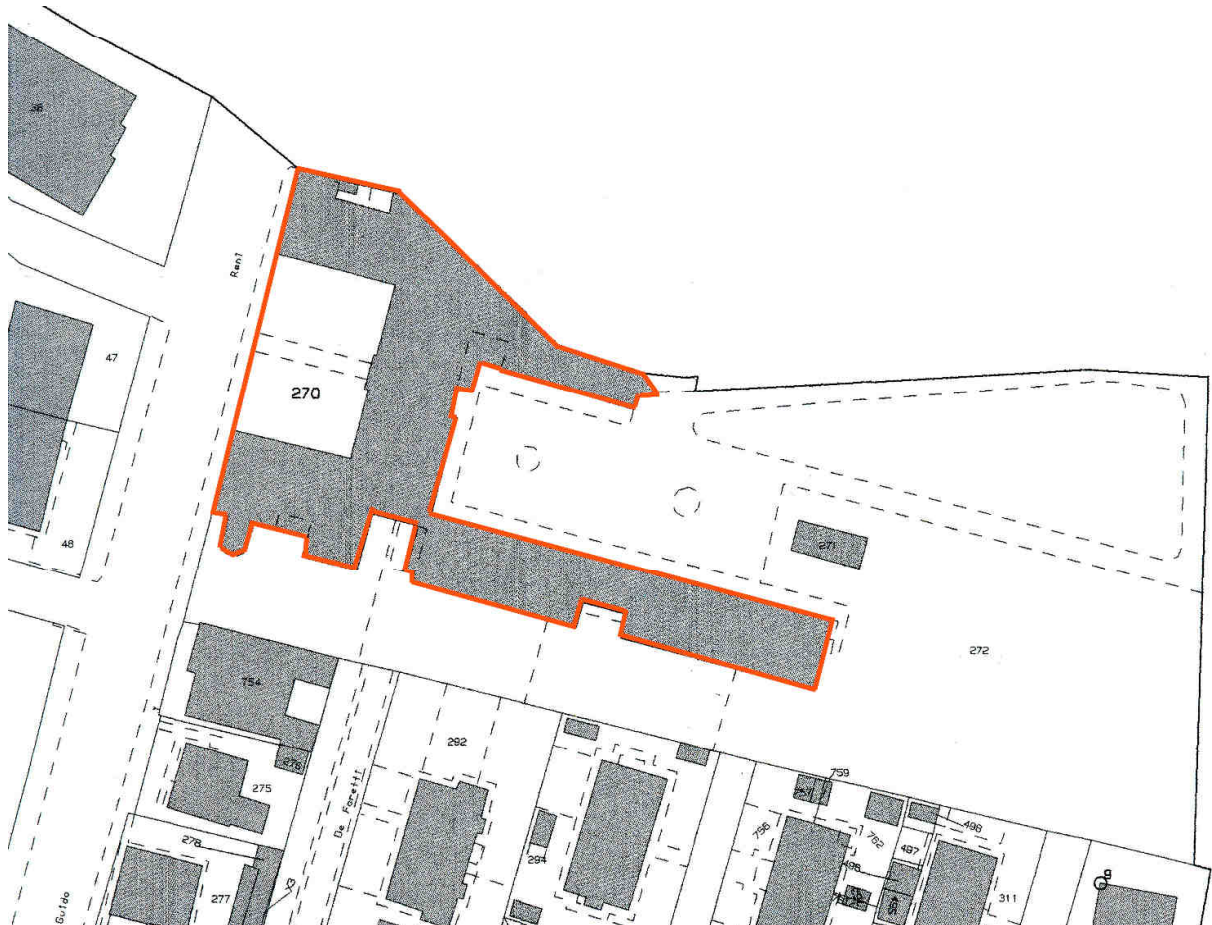


**PLANIMETRIA N.C.T.R.**

44



**PLANIMETRIA N.C.T.R. aggiornamento 2007**



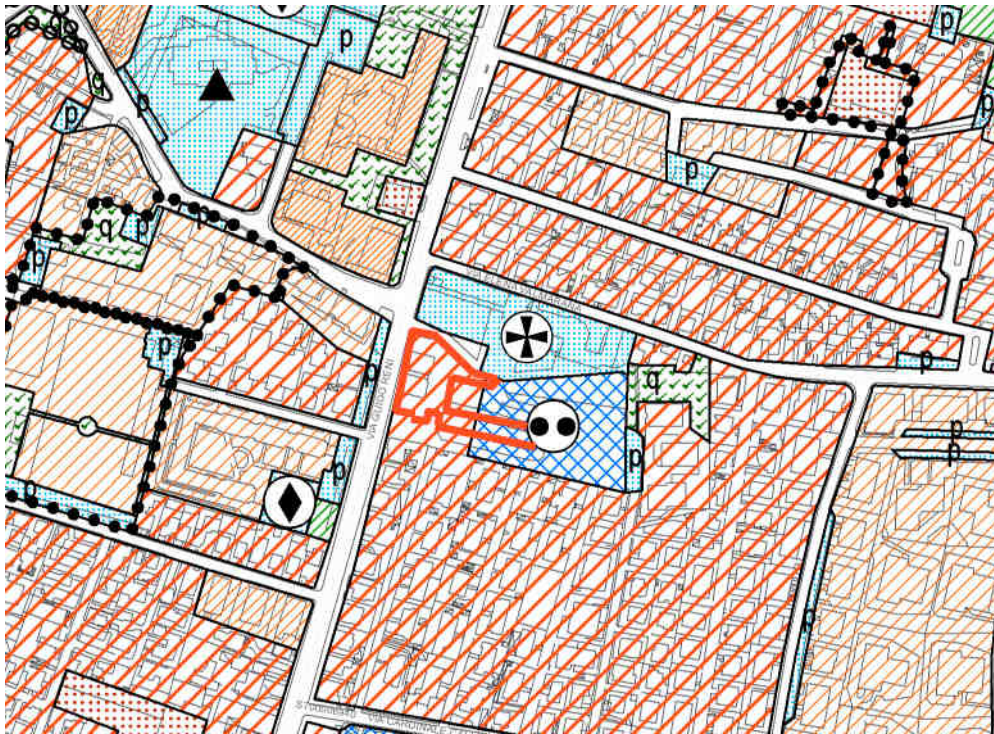
**FOTOGRAMMETRICO**



**FOTOPIANO**



## ESTRATTO P.R.G.



**DESTINAZIONE DI P.R.G.:** ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO 4

**SERVIZI DI INTERESSE GENERALE:** ATTREZZATURE ASSISTENZIALI.

## DESCRIZIONE:

La parte dell'immobile costruito negli anni 1939 – 1940 è una interessante proposta di “riqualificazione” stilistico – funzionale realizzata dall' Ing. A. Gargnani in “ampliamento e sistemazione” di un sedime preesistente, ancora identificabile nella sua entità di tipologia planimetrica e in parte del prospetto posteriore come villa padronale con barchesse, riproponendo, secondo stilemi di impronta razionalista l'originario impianto morfologico “a corte”.

FOTO AEREE





FOTO









MODULARIO  
BENI AAAAS - 233



0412750288

172

MOD. 102

10 GEN. 1992

Venezia, 19

*Ministero per i Beni Culturali  
e Ambientali*

SOPRINTENDENZA PER I BENI  
AMBIENTALI E ARCHITETTONICI

DI VENETO

Tel. 041-5209533 / Fax 041-5203142

*Prot. N.º 7097 Allegati*

*All' Istituto "L. Configliachi"*  
via G. Reni - PADOVA

*Risposta al Foglio del*  
*Dir. Gen. N.º*

**OGGETTO:** PADOVA - Via G. Reni - Edificio sede dell'Istituto "L. Confi-  
gliachi" - Fg. 28 N.C.T. mapp. 270 - Declaratoria.

Con la presente la scrivente Soprintendenza comunica quanto segue.

L'immobile sito in Comune di Padova in via Guido Reni, censito in cata-  
sto al Fg. 28 N.C.T. mapp. 270, confinante con: la via Guido Reni, via Bortolo Longo,  
e mapp. 271,272, per la parte costruita negli anni 1939-1940, in virtù dell'art. 4  
della Legge 1.6.1939 n° 1089, è sottoposto a tutte le disposizioni della citata Leg-  
ge in quanto interessante proposta di "riqualificazione" stilistico-funzionale realiz-  
zata negli anni 1939-1940 dall'Ing. A. Gargnani in "ampliamento e sistemazione" di  
un sedime preesistente, ancora identificabile nella sua entità di tipologia planime-  
trica e in parte del prospetto posteriore e d'ala come villa pa- ale con barches-  
se, ripropone, secondo stilemi di impronta razionalista l'originario impianto  
morfologico "a corte".

IL SOPRINTENDENTE

Arch. G. Monti

*G. Monti*



Venezia,  
febbraio 2021

*Ministero per i beni e le attività culturali*  
*e per il turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER  
L'AREA METROPOLITANA DI VENEZIA E LE PROVINCE DI BELLUNO,  
PADOVA E TREVISO

*All'*  
Istituto Luigi Configliachi  
per i minorati della vista  
[configliachi@pec.it](mailto:configliachi@pec.it)

*a. p. c., Alla*  
Commissione regionale per il patrimonio culturale  
del Segretariato regionale del Ministero per i beni e  
le attività culturali e per il turismo del Veneto  
[sr-ven@beniculturali.it](mailto:sr-ven@beniculturali.it)

*All'*  
Comune di Padova

Invio solo tramite posta elettronica – SOSTITUISCE L'ORIGINALE

*Prot. n.*                      *Cl.*                      *Allegati n.*                      *Risposta al foglio del*                      *N.* NrRIF

Rif. 3754 del 11 febbraio 2021

**OGGETTO:** Comune di PADOVA (Padova) – via *Guido Reni*, immobile denominato “Sede dell’Istituto Luigi Configliachi per i ciechi” - Provvedimento dichiarativo D.D.R. del 16 maggio 2011 – Vs. Istanza di “nulla osta preventivo all’autorizzazione all’alienazione” ai sensi degli artt. 55, 55-bis e 56 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* -

Con riferimento alla nota a margine rubricata con la quale codesto Istituto ha richiesto un “parere preventivo” all’autorizzazione all’alienazione dell’immobile in oggetto, si comunica che, per quanto di stretta competenza di questo Ufficio, “nulla osta” al negozio giuridico.

Si evidenzia tuttavia che l’eventuale istruttoria esperita da questa Soprintendenza quale riscontro ad una formale istanza di autorizzazione all’alienazione ai sensi degli artt. 55, 55-bis e 56 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, si configura come parere endoprocedimentale ovvero “proposta” da trasmettere alla competente *Commissione regionale per il patrimonio culturale* del Veneto, Organo collegiale deputato all’emanazione del provvedimento (autorizzatorio) ai sensi dell’art. 47, comma 2, lettera e) del D.P.C.M. 02 dicembre 2019 n°169 recante il *Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance*.

Si invita pertanto l’Ente proprietario interessato alla divisata alienazione a presentare a questa Soprintendenza, e contestualmente alla citata *Commissione* in indirizzo, formale richiesta di autorizzazione al trasferimento del bene, corredandola degli elementi di cui alla vigente normativa ovvero di quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 55 comma 2 e 56 comma 3 del D.Lgs. 42/2004:

- a) specificazione della destinazione d’uso in atto;
- b) programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene; (indicando in modo dettagliato eventuali interventi necessari alla conservazione del complesso, sia degli edifici sia dello spazio scoperto pertinenziale);



*Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI VENEZIA E LE PROVINCE DI BELLUNO, PADOVA E TREVISO

e) modalità di fruizione pubblica del bene, anche in rapporto con la situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.

Si rimane a disposizione.

IL SOPRINTENDENTE  
DOTT. FABRIZIO MAGANI  
[Documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii.]

*Istruttoria: Dott.ssa Elisa Longo - Padova 393*



Venezia

febbraio 2021

Ministero per i beni e le attività culturali  
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER  
L'AREA METROPOLITANA DI VENEZIA E LE PROVINCE DI BELLUNO,  
PADOVA E TREVISO

All'  
Istituto Luigi Configliachi  
per i minorati della vista  
[configliachi@pec.it](mailto:configliachi@pec.it)

a p.c. All'  
Segretariato regionale del Ministero per i beni e  
le attività culturali e per il turismo del Veneto  
[sr-ven@beniculturali.it](mailto:sr-ven@beniculturali.it)

All'  
Comune di Padova

Invio solo tramite posta elettronica – SOSTITUISCE L'ORIGINALE

Prot. n.                      Cl. 34.07.25                      Allegati n.                      Risposta al foglio del                      N.

Rif. [MIBACT|MIBACT\\_SABAP-VE-MET\\_UO8|11/02/2021|0003760-A](#)

OGGETTO: Comune di PADOVA (Padova) – via *Guido Reni*, immobile denominato “Sede dell’Istituto Luigi Configliachi per i ciechi” - Vs. Istanza di “chiarimento” del Provvedimento di tutela D.D.R. del 16 maggio 2011, ai sensi degli artt. 10 e 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n°42, *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* -

Con riferimento all'istanza a margine evidenziata si comunica che, per quanto risulta agli atti della Scrivente, sull'area censita catastalmente al Foglio 28 Particelle 270, 271, 272 (C.T.), di proprietà di codesto Istituto, era stato avviato il procedimento di verifica dell'interesse storico-artistico-archeologico-etnoantropologico ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n°42, *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*.

All'esito del suddetto procedimento, le valutazioni istruttorie e tecnico-scientifiche dello scrivente Ufficio erano giunte alle seguenti conclusioni:

Solo la porzione di immobile catastalmente distinta al **Foglio 28 Particella 270 (parte)** presentava caratteri costruttivi e architettonici tali da giustificare un 'vincolo' ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n°42. Tale porzione era individuabile da una parte di edificato con la relativa area di pertinenza; dai soli prospetti delimitati dalle lettere A, B e C e dalle lettere D, E e F; dal solo muro di cinta che perimetra l'ambito, delimitato dalle lettere C e D.

Il vincolo di cui al Provvedimento dichiarativo D.D.R. del 16 maggio 2011 insiste pertanto esclusivamente sulla 'pellicola' architettonica del complesso e su parte del fabbricato medesimo in quanto, a parere della Scrivente, l'unico elemento culturalmente significativo venne individuato nella porzione di immobile e nell'assetto compositivo delle facciate prospicienti su via Guido Reni, risalenti agli anni Trenta del Novecento.

La dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 ha pertanto coinvolto il solo **volume corrispondente all'originario impianto della preesistente villa e alla facciata dell'Istituto (con lo spazio verde antistante di pertinenza) che conservano gli stilemi tipici del periodo Razionalista.**

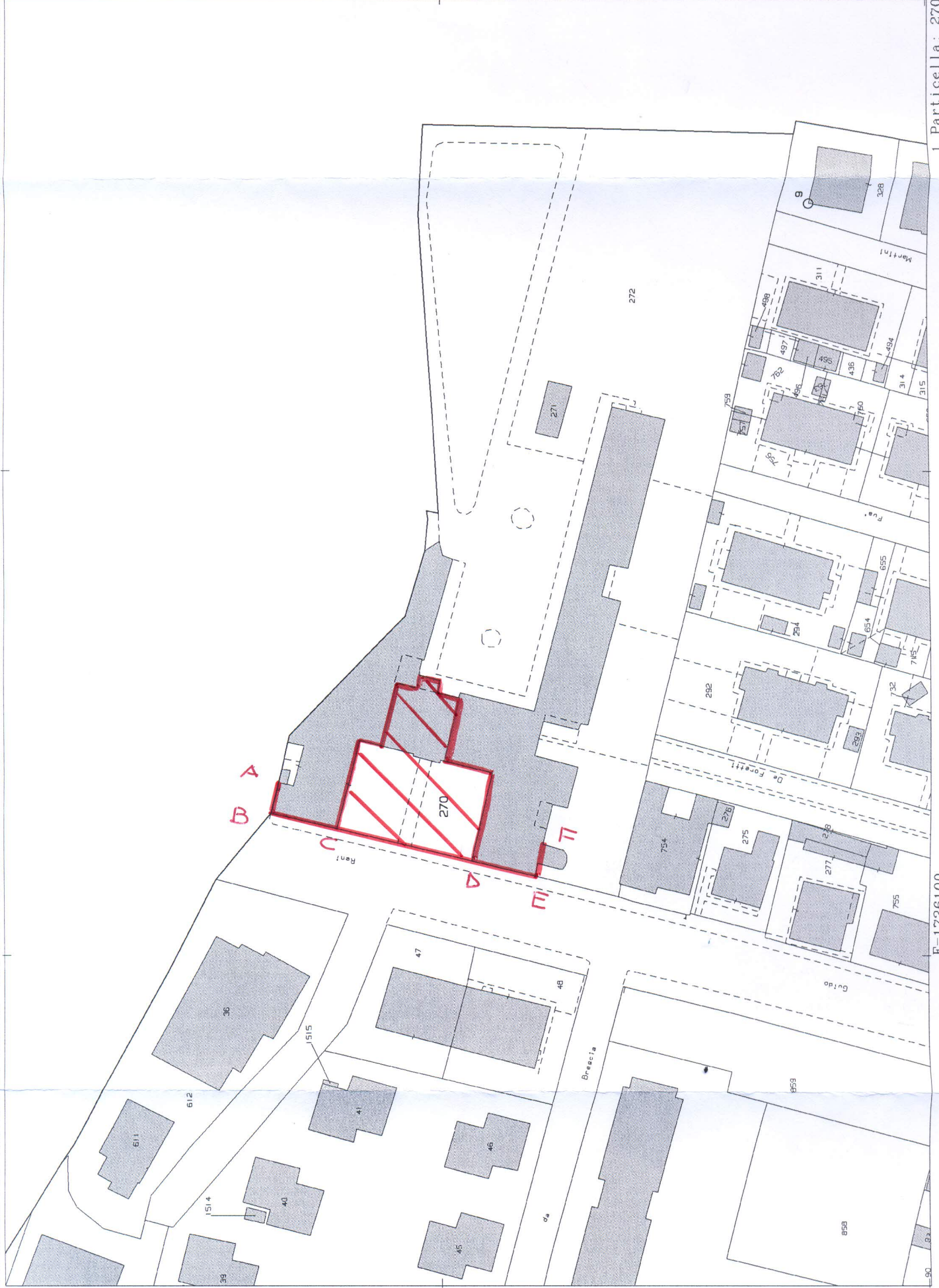
Sono altresì stati **esclusi** dalla citata dichiarazione i volumi retrostanti in quanto ritenuti scevri di caratteristiche di pregio architettonico ed esito di un assemblaggio 'casuale' corrispondenti al **Foglio 28 Particella 270 restante parte, particella 271, particella 272.**

Per meglio chiarire quanto sopra esposto si trasmette l'allegato grafico elaborato dalla Scrivente dove, con il colore rosso sono state evidenziate le parti assoggettate a tutela diretta.

Si rimane a disposizione.

IL SOPRINTENDENTE  
Dott. Fabrizio MAGANI  
[Documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii.]

Istruttoria: Dott.ssa Elisa Longo \_ Padova 393



## **ALLEGATO F**

**PARERE ALLACCIO ALLA RETE FOGNARIA  
APS ACEGAS AMGA**



**AcegasApsAmga S.p.A.**

Sede legale: Via del Teatro 5 34121 Trieste  
tel. 040.7793111 fax 040.7793427  
[info.ts@acegasapsamga.it](mailto:info.ts@acegasapsamga.it)  
[www.acegasapsamga.it](http://www.acegasapsamga.it)

Gentile  
ARCH. LO BOSCO DOMENICO  
COMUNE DI PADOVA  
Via Tommaseo , 60  
35131 Padova - Pd

e-mail: [loboscod@comune.padova.it](mailto:loboscod@comune.padova.it)  
Pec: [ediliziapubblica@pec.comune.padova.it](mailto:ediliziapubblica@pec.comune.padova.it)

**Parere 121/2023/fognatura PD**

Parere Preventivo – Fabbricato in Comune di Padova, VIA GUIDO RENI 96 , ( ex Configliachi ) . NCT fog. 28 , mapp. 270 , sub. 1,4 . Ditta: COMUNE DI PADOVA . ODL N. 12300496104 . PNRR M5C2.Inv.2.3. CUP: H97H21000330008.

Valutati gli elaborati presentati , la relazione del tecnico incaricato arch. Lo Bosco , si esprime parere favorevole per la realizzazione della nuova rete fognaria nera progettata per i nuovi scarichi connessi con il metabolismo umano del nuovo centro culturale dotato di bagni e cucina , fatti salvi e impregiudicati diritti di terzi ivi comprese eventuali autorizzazioni di competenza di altri Enti o soggetti privati coinvolti , con la prescrizione di mantenere completamente separate le linee meteoriche dalle linee nere fino al confine della proprietà esclusiva, utilizzando gli allacci predisposti . Si segnalano le seguenti osservazioni finali , dopo l' esame del materiale inviatoci :

- La posizione degli allacciamenti è indicativa ; la stessa sarà determinata in fase esecutiva previa ricerca operativa a cura e spese del richiedente per individuare i recapiti di fognatura . Dovranno essere utilizzati gli allacci esistenti alla rete pubblica , ubicati nelle proprietà della ditta richiedente , previa inserimento di un pozzetto di ispezione finale a confine tra proprietà privata e suolo pubblico (qualora mancasse ) e verifica idraulica della funzionalità dell'allaccio. In assenza di allaccio predisposto dovrà essere fatta formale richiesta di allacciamento alla rete fognaria pubblica. Il presente parere non costituisce nessun titolo che autorizzi l'esecuzione di qualsivoglia opera che necessiti di autorizzazioni di competenza di altri Enti o soggetti privati coinvolti ;
- I cambiamenti di direzione e le intersezioni delle reti fognarie interne dovranno essere resi ispezionabili in appositi pozzetti ;
- Tutti gli scarichi dell'attività di CUCINA , con manufatti dedicati , dovranno essere sempre accessibili a mezzo di idonei pozzetti ubicati nei punti immediatamente a monte e a valle dello scarico per il campionamento da effettuarsi dal personale competente per il controllo cui dovrà essere consentito in ogni tempo ed in ogni circostanza l'accesso all'interno dell'insediamento ;
- Per il posizionamento di linee e manufatti privati in suolo pubblico dovrà essere richiesto formale nulla osta all'ente competente ( Comune di Padova ) .

Si segnala che lo scarico è soggetto alla nostra approvazione che si ottiene a mezzo della prescritta domanda di "autorizzazione allo scarico assimilato " ; l'assenza di predetta approvazione comporta l'applicazione delle sanzioni dettate dall'art. 133 del D. Lgs 152/06 e s.m.i. e che il presente parere non costituisce nessun titolo che autorizzi l'esecuzione di qualsivoglia opera che necessiti di autorizzazioni di competenza di altri Enti o soggetti privati coinvolti.

L'assenza di predetta approvazione comporta l'applicazione delle sanzioni dettate dall'art. 133 del D. Lgs 152/06 e s.m.i..

Sul retro della presente si riporta l'art. 75 del vigente "regolamento per l'uso della fognatura pubblica della depurazione e degli scarichi idrici" con indicate le modalità di costruzione della rete interna.

Informazioni sull'iter tecnico-amministrativo potranno essere richieste al geom. Nalesso (049.82.00.471).

Una copia del progetto presentato, timbrata per copia conforme , viene ritornata in allegato alla presente.

**Il presente parere si intende valido per anni 5 dalla data di protocollo. trascorso tale periodo dovrà essere presentata una nuova richiesta.**

Cordiali saluti.

**Direzione Reti**

**Responsabile Acqua**

Ing. Emilio Caporossi

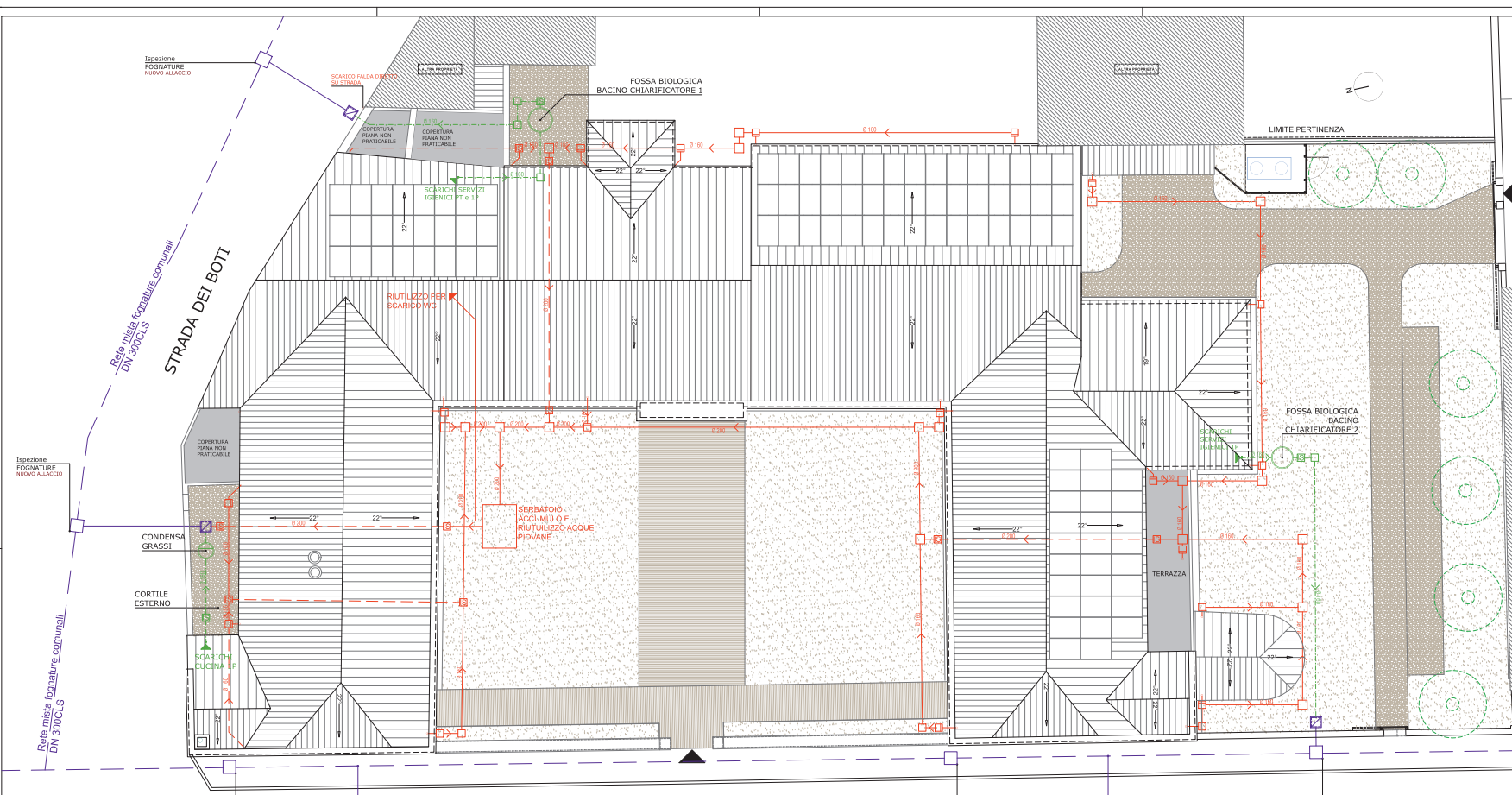
AQA / RPD / ALL

Reti Acqua e Fognatura ing. Andrea Rubin *Tecnico geom. Nalesso Gianluca tel. 049-8200471*

#### **Art. 75-Caratteristiche e modalità tecniche di allacciamento**

1. I collettori di allacciamento ed i pozzetti di ispezione devono essere impermeabili, in modo da evitare la fuori uscita e la dispersione nel terreno degli effluenti inquinati.
2. I materiali costituenti le condotte devono essere di tipo adatto allo scopo, tenuto conto della natura delle acque di rifiuto che vi devono essere immesse e dei carichi stradali a cui saranno sottoposte.
3. Le condotte di allacciamento alla fognatura devono essere, per quanto possibile, corte, rettilinee e protette contro il gelo. All'esterno dovranno avere una copertura di almeno 60 cm di terreno.
4. Le canalizzazioni private debbono essere opportunamente dimensionate con diametri di regola non inferiori a 150 mm e con pendenze non inferiori al 5 per mille.
5. I tubi debbono essere disposti sotto regolari livellette, con giunti di chiusura a tenuta perfetta e capaci di resistere con sicurezza e senza perdite di gas alle pressioni cui possono essere soggetti in dipendenza dal funzionamento della fognatura.
6. I materiali da impiegare per gli allacciamenti delle acque nere devono essere lisci, impermeabili e resistenti all'azione dei liquami. Sono esplicitamente vietate la canne in terracotta ordinaria ed i tubi in cemento.
7. I cambiamenti di direzione dovranno essere realizzati con appositi pozzetti stagni con il fondo sagomato al fine di creare la continuità di scorrimento dei fluidi nelle tubazioni in ingresso ed in uscita.
8. Le immissioni nella fognatura avverranno tramite apposite tubazioni collegate ai pozzetti di ispezione stradali e progettualmente previste per tutti i nuovi collettori. Per i collettori esistenti, già appartenenti alle fognature, le immissioni dovranno, ovunque possibile, essere convogliate alle camerette di ispezione, o altrimenti essere realizzate secondo le modalità di volta in volta indicate dal Gestore. Di norma, i collettori di immissione degli allacciamenti privati non dovranno avere diametro superiore a quello delle tubazioni di collegamento alla pubblica fognatura.
9. Tutte le colonne di scarico dovranno essere adeguatamente ventilate. In nessun caso possono essere utilizzati a tale scopo i tubi delle condotte pluviali e le tubazioni di scarico delle fognature; ove tale collegamento esistesse, potrà essere posto un sifone al piede della tubazione pluviale.
10. I tubi di scarico della rete pluviale e di quella nera prima dell'immissione nel condotto di allacciamento devono essere muniti di una bocca per ispezione del tronco in sede stradale ed, eventualmente, di un sifone idraulico, che deve essere di grès o di ghisa o di pvc. Se il condotto stradale è di tipo misto, l'allacciamento è unico e le due reti interne (pluviale e nera) devono essere riunite in unico pozzetto subito a monte dell'eventuale sifone idraulico.





PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA  
MISSIONE M5C2 - AMBITO INTERVENTO INVESTIMENTO 2.3  
"PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE"

**RESTAURO E RIQUALIFICAZIONE DELL'ISTITUTO EX  
CONFIGLIACHI IN VIA GUIDO RENI**

CUP: H97H21000320008

**PROGETTO ESECUTIVO**

CODICE OPERA LLPP EDP 2021/137	DATA MAGGIO 2023
DESCRIZIONE ELABORATO SOTTOSERVIZI ESTERNI - OPERE FOGNARIE SCALA 1:100	NUMERO <b>01</b> CODICE ELABORATO <b>CNF_RS</b>
IPROGETTISTI coordinamento e progettazione architettonica: STUDIOMAS ARCHITETTI progetto strutturale e sicurezza: VENICE PLAN INGEGNERIA srl progetto impiantistico: STUDIO CASSUTTI sas modellazione BIM: BIM DESIGN GROUP srl	IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO Arch. Domenico Lo Bosco
BIM manager: arch. Matteo Natio esperto energetico: arch. Massimo Righetto progettista architettonico: arch. Riccardo Bellini	IL CAPO SETTORE Ing. Matteo Barilli

