

Comune di Crevoladossola

Provincia del Verbano-Cusio-Ossola

**Recupero funzionale
del complesso di
Villa “Renzi-Cesconi”
III Lotto**

Progetto di fattibilità tecnico economica

A1. Relazione tecnica

Luglio 2024

Il Tecnico

Premessa

L'Amministrazione Comunale di Crevoladossola ha intrapreso, nel corso degli ultimi anni, il recupero funzionale dell'immobile denominato villa Cesconi-Renzi, nell'ambito degli interventi del DOCUP, obiettivo 2, 2000-6, misure 3.2, linea d'intervento relativa al recupero di aree e siti dismessi, interventi finalizzati alla promozione di strutture socio-assistenziali: tale intervento ha sino ad ora interessato il recupero degli edifici più recenti del complesso, denominati edifici "B" e "C", situati lungo la via Sempione, la sistemazione dei locali al piano seminterrato della Villa principale, edificio "A", destinati in parte alla sede dello "Show room delle pietre" per la promozione della produzione lapidea locale, e la costruzione del fabbricato denominato "E" destinato a monolocali di abitazione per anziani autosufficienti.

L'Amministrazione Comunale intende quindi proseguire nella riqualificazione e recupero totale funzionale del fabbricato principale, edificio "A", al fine di realizzare la nuova sede municipale.

Ad oggi gli interventi realizzati consistono principalmente nella sistemazione di una parte del piano seminterrato, del piano terra e nel recupero, al piano terra, di una parte degli affreschi.

Nel corso degli anni sono stati diversi gli interventi che hanno interessato l'edificio; in particolare si ricordano le seguenti fasi:

Primo Lotto

- Con Determinazione nr. 227/S in data 20.08.2007, a seguito di procedura di pubblica selezione, è stato affidato alla scrivente Arch. Ermenegilda Besana l'incarico per la progettazione esecutiva delle opere relative al restauro, nonché per la responsabilità della sicurezza, contabilità e direzione lavori, incarico integrato con Determinazione nr. 054/S del 26.02.2010;
- Nel 2012, l'Amministrazione ha promosso e appaltato i lavori di cui all'Autorizzazione rilasciata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio delle Piemonte, Soprintendenza, con nota prot. nr. 993/NO del 22.03.2011 e successiva variante prot. nr. 3366 del 20/03/2015;

Progetto generale di completamento

- Con Determinazione nr. 45 in data 04/04/2019, è stato affidato alla scrivente Arch. Ermenegilda Besana l'incarico per lo studio di fattibilità tecnico-economica delle opere relative al completamento del restauro e del recupero funzionale del fabbricato principale e del parco;
- La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano Cusio Ossola e Vercelli, ha rilasciato un parere di massima favorevole, con lettera del 20/01/2021 prot. nr. 626;

Secondo Lotto

- Con Determinazione nr. 56/T in data 08/06/2020, è stato affidato alla scrivente Arch. Ermenegilda Besana l'incarico per la progettazione definitiva, esecutiva e Direzione Lavori delle opere relative al II lotto d'intervento;
- La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Provincie di Biella, Novara, Verbano Cusio Ossola e Vercelli, ha rilasciato la propria autorizzazione favorevole, con lettera del 22/06/2021 prot. nr. 8051;

Il secondo lotto, per motivi di finanziamenti, è stato suddiviso in due stralci funzionali:

- Con Deliberazione della Giunta Comunale nr. terminazione nr. 95 del 17/08/2021 è stato approvato il progetto esecutivo del 1° stralcio;
- Con Deliberazione della Giunta Comunale nr. 16 del 08/02/2022 è stato approvato il progetto esecutivo del 2° stralcio;

I lavori sono ancora in corso e sono ormai prossimi alla conclusione.

Terzo lotto

- Con Determinazione nr. 215/T in data 29/12/2023, è stato affidato alla scrivente Arch. Ermenegilda Besana l'incarico per il progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere relative al III lotto, per il completamento definitivo dell'intervento, oggetto del presente progetto;
- Con Determinazione nr. 201/T in data 07/12/2023, è stato affidato alla ditta IRIDES Restauro e conservazione s.a.s. di Luca Ghiraldelli, corrente in Busto Arsizio (VA), l'incarico per il progetto di restauro delle sale interne dei piani primo e secondo, compresi serramenti lignei e delle sale interne del piano terra non completate nei lotti precedenti, e del vano scala, compresi serramenti e ringhiera e pedate della scala.

Il fabbricato

La villa Renzi-Cesconi, per le sue linee architettoniche può essere inquadrata come storicamente appartenente al secondo '800. Benchè non siano stati rinvenuti documenti probanti tranne una data all'ingresso della ghiacciaia (1896), una sommatoria di indizi porta a questa conclusione. Fra questi l'impianto, l'apparato decorativo, la tipologia di cornici e modanature, certi elementi costruttivi etc.

La precisa collocazione cronologica della sua edificazione dovrebbe essere supportata da un'apposita ricerca

storica; in mancanza di questa è comunque possibile stabilire, dall'esame dell'impostazione e della distribuzione planimetrica dei locali, dalla tipologia delle finiture architettoniche presenti quali le cornici marcapiano in stucco, il cornicione sottogronda, il taglio dei davanzali in pietra delle finestre e le grandi dimensioni di queste, la presenza delle persiane, le mensole di sostegno del balcone, il portale ad arco dell'ingresso principale, il lasso di tempo in cui la villa è stata edificata. La villa ha subito nel tempo un notevole degrado dovuto ad interventi poco rispettosi dell'impianto distributivo originale, dovuto alla creazione di diverse unità abitative, aggravato dalla mancanza di utilizzazione negli ultimi anni.

Finalità

L'intervento di riqualificazione e valorizzazione è focalizzato sul fabbricato principale. La riqualificazione della villa verrà attuata nella sua totalità su tutti i prestigiosi ambienti posti al piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo (sottotetto) con il preciso intento dell'Amministrazione di consegnare alla cittadinanza uno spazio rinnovato atto ad accogliere la nuova sede municipale, attraverso la ricostruzione dell'impianto distributivo interno più vicino all'originale. Pertanto, il motivo ispiratore del progetto, da leggersi nel riordino e nella sistemazione armonica di questo importante patrimonio architettonico e culturale, sono le opere di restauro e risanamento conservativo, che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano sia la conservazione che la destinazione d'uso richiesta dall'Amministrazione, che intende qui insediare il Municipio.

Gli interventi

Gli interventi previsti in progetto sono finalizzati alla completa riqualificazione dell'intero edificio, e sono:

Opere edili interne

Piano seminterrato:

- Locale n° 4 - Realizzazione di un locale ad uso sala riunioni nell'attuale locale ospitante lo Show Room della Pietra, attraverso il rialzo e il livellamento di una parte del pavimento esistente al fine di creare un unico livello atto a rendere accessibile tutto il locale anche a persone diversamente abili, scrostamento e rifacimento degli intonaci ammalorati che presentano diverse zone di muffa creatasi dall'acqua scesa dal terrazzo al piano terra, le integrazioni dell'intonaco saranno eseguite in modo da ottenere una superficie matericamente unitaria, verrà eseguita l'apertura delle parti della porta ora chiuse con un pannello in ferro

che saranno sostituiti da vetro apribile in modo da dare più luminosità e aria al locale, la parte di pavimento esistente verrà pulita mentre la nuova porzione di pavimento verrà realizzata come l'esistente; rimane esistente la piccola porzione di pavimento all'ingresso a sud e verrà realizzata una piccola scala per raggiungere il piano di calpestio. Verrà poi completato con tinteggiatura con materiali a base di silicati con particolari caratteristiche antimuffa.

- Locale n° 1 - Creazione dei servizi igienici, nel locale adiacente il locale caldaia,
- Locale n° 5 - Recupero totale del locale attraverso la parziale demolizione del tavolato che lo divide dal corridoio centrale per creare l'accesso anche dall'interno, realizzazione un nuovo vespaio, nuova pavimentazione in beola, risanamento del soffitto a volta attraverso la pulitura e la stilatura della volta che ora si presenta in pietra e intonaco, sostituzione della porta di accesso dall'esterno ora in legno, da realizzarsi uguale a quella esistente di accesso allo Show Room per uniformare il prospetto.
- Locali n° 7 e 8 - Creazione di ripostigli nei sottoscala attraverso la realizzazione di un vespaio e sovrastante pavimentazione in piastrelle di gres; nel ripostiglio n° 8 verranno effettuate le demolizioni al fine di realizzare 2 finestre, con in ferriate, simmetriche e uguali a quelle esistenti nel ripostiglio n° 7. Inoltre la demolizione per realizzare l'accesso dal lato sud: Anche nel ripostiglio n° 7 verrà realizzato il vespaio con sovrastante pavimentazione in piastrelle di gres, e verrà sostituita la porta d'entrata, ora in evidente stato di degrado. In entrambi i ripostigli sarà realizzato l'impianto elettrico
- Ingresso - Realizzazione di chiusura del cancello all'ingresso con materiale trasparente da applicare immediatamente a ridosso del cancello in ferro esistente al fine di rendere ben chiuso il corridoio; formazione di corrimano sulla prima rampa scala e su quella che dal piano seminterrato porta al piano terra.
- Locale n° 6 - Creazione dell'autorimessa, gli interventi consistono nella realizzazione della pavimentazione con vespaio e pavimento in piastrelle di gres, con realizzazione del l'impianto elettrico.
- Locale n° 3 - semplice manutenzione delle finiture esistenti.
- Locale n° 2 - semplice manutenzione delle finiture esistenti.
- Ghiacciaia - Chiusura con griglia in ferro, realizzazione dell'impianto elettrico e ripulitura generale.

Piano terra:

Locali n° 9 e 10

- Restauro dei soffitti affrescati come meglio descritto nel paragrafo e nell'allegata relazione di restauro, conservazione dei pavimenti in seminato alla veneziana con eventuale integrazione delle parti mancanti e successiva pulitura e lucidatura.
- Atrio d'ingresso: realizzazione della nuova bussola d'ingresso in cristallo a due ante con serigrafia dello stemma del Comune di Crevoladossola, completa di sistema automatico di apertura.

Piano primo:

- In tutti i locali ove sono presenti, si procederà al recupero delle superfici affrescate e/o decorate, come meglio descritto nel paragrafo e nell'allegata relazione di restauro;
- Locali n° 11 e 12 - riposizionamento di pavimenti in legno precedentemente smontati da effettuarsi in spina di pesce con posa alla francese;
- Locali n° 13-14-15-16-17 e 18 - realizzazione di pavimento in legno di rovere;
- Locali n° 12-15-16 lato est - manutenzione degli infissi, interni ed esterni, con revisione di tutta la ferramenta, sostituzione ed integrazione dei vetri e delle parti lignee ammalorate, con sverniciatura e riverniciatura in smalto opaco, con la cromia già realizzata al piano terra, come meglio descritto nel paragrafo e nell'allegata relazione di restauro;
- Locali n° 13-14-17-18 – lato sud, ovest e nord - realizzazione di nuovi serramenti, aventi le medesime caratteristiche tipologiche costruttive e cromatiche di quelli già realizzati al piano terra, come meglio descritto nel paragrafo e nell'allegata relazione di restauro;
- Realizzazione del nuovo servizio igienico adiacente al locale n° 13 con pavimentazione in legno come i locali n°13-14-15-16-17-18, recuperando l'ingombro dei vecchi servizi igienici, rilevabile dalle campiture del soffitto;
- Realizzazione di 3 piccole rampe nello spessore del muro che divide il pianerottolo dl'arrivo della scala con i locali 11-13-18 in modo da raccordare dolcemente il dislivello creatosi rispetto al pianerottolo della scala con il rimanente solaio, precedentemente oggetto di rinforzo con i connettori
- Demolizione di muratura per la creazione di nuova apertura da realizzarsi fra i locali n° 16 e 12 e posa di porta, se possibile, recuperata dalla rimozione in altri locali;
- Realizzazione dell'isolazione acustica a pavimento;

Piano secondo:

Per tutti i locali n° 19-20-21-23-24--26

- Demolizione di tutti i tavolati;
- Smontaggio di tutte le porte e riutilizzo, ove possibile, per quanto riguarda le dimensioni :
- Smontaggio ed eliminazione dei sanitari;
- Restauro delle superfici affrescate e/o decorate, come meglio descritto nel paragrafo e nell'allegata relazione di restauro;
- Smontaggio dei pavimenti in legno esistenti; rifacimento degli stessi mediante nuovi listoni in rovere posati a tolda di nave, mantenendo lo stesso senso di posa degli esistenti;
- Rinforzo dei solai in legno, per adeguarne la portanza alle nuove destinazioni d'uso;
- Manutenzione e restauro degli infissi della facciata est con revisione di tutta la ferramenta, sostituzione ed

integrazione dei vetri e delle parti lignee ammalorate, con sverniciatura e riverniciatura in smalto opaco con la cromia già realizzata al piano terra, come meglio descritto nel paragrafo e nell'allegata relazione di restauro;

- Realizzazione dei nuovi serramenti per le facciate ovest, sud e nord, con la stessa tipologia, caratteristiche tecniche e finitura cromatica di quelli già realizzati al piano terra, come meglio descritto nel paragrafo e nell'allegata relazione di restauro;
- Locale n 21, realizzazione di nuovi servizi igienici, anch'essi con pavimento in legno come i locali di tutto il piano, recuperando l'ingombro dei vecchi servizi igienici, rilevabile dalle campiture del soffitto;
- Realizzazione di 3 piccole rampe come al primo piano
- Demolizione di muratura per la creazione di nuova apertura da realizzarsi fra i locali n° 24 e 25 e posa di porta, se possibile, recuperata dalla rimozione in altri locali;
- Realizzazione dell'isolazione acustica a pavimento;

Piano terzo

Su tutto il piano verrà rimosso l'assistente esistente, ripulito lo spazio che lo divide dalle arelle sottostanti e ricollocato in opera.

Gli infissi di questo piano verranno sistemati come meglio descritto nel paragrafo e nell'allegata relazione di restauro;

Tutto il piano verrà coibentato, al fine di limitare la dispersione termica proveniente dal sottostante p. secondo.

Locale n° 27

- Creazione di un locale ad uso polivalente nella porzione centrale del sottotetto; il solaio in legno di questa porzione verrà rinforzato per adeguarne la portanza alla nuova destinazione d'uso e verrà pavimentato con parquet in legno come al piano secondo. Le pareti e il soffitto verranno realizzate con pareti leggere in cartongesso, opportunamente coibentate.
- Realizzazione dell'isolazione acustica a pavimento;

Superfici decorate interne

Al piano seminterrato non sono presenti superfici decorate; si procederà quindi ad una semplice tinteggiatura a base di silicati.

Per tutte le superfici affrescate e/o decorate dei piani terra, primo e secondo si rimanda alla relazione di restauro redatta dalla ditta IRIDES Restauro e conservazione s.a.s. di Luca Ghiraldelli, corrente in Busto Arsizio (VA), allegata e parte integrante del presente progetto.

Opere esterne

Prospetto del piano seminterrato:

Una parte relativa al piano seminterrato del prospetto sud-est, corrispondente alla zona di accesso dell'intercapedine, non è mai stata intonacata; pertanto l'intervento consiste nella realizzazione dell'intonaco a base di calce e la conseguente tinteggiatura, della stessa cromia e tipologia della facciata est.

Piano terra

Verrà realizzata una nuova ringhiera, in ferro a disegno semplice opportunamente verniciato, a delimitazione e protezione sul lato sud del giardino, sopra l'ingresso dell'intercapedine.

Per quanto riguarda il terrazzo prospiciente l'ingresso al primo piano, verranno rimosse le piode della pavimentazione, adeguatamente posata una guaina ad impermeabilizzazione dell'estradosso della volta e riposizionata la pavimentazione in beola precedentemente rimossa.

A completamento degli interventi del lotto precedente, si procederà alla posa della pavimentazione del marciapiede, realizzata in lastre di beola, di dimensioni regolari, sui lati sud, ovest e nord, sovrastanti l'intercapedine.

Illuminazione artistica esterna

Tutte le facciate verranno artisticamente illuminate, secondo gli schemi di cui si allegano gli elaborati progettuali.

Eliminazione delle barriere architettoniche

Il progetto delle opere è stato redatto nel rispetto della normativa vigente per l'abbattimento delle barriere architettoniche, ai sensi della L. 13/89 e s.m.i..

Sono quindi state verificate le condizioni di accessibilità dall'esterno e all'interno; tale accessibilità è assicurata dall'esterno, attraverso il servoscala esistente, al piano seminterrato, che dalla quota del giardino, superando un piccolo dislivello, porta alla quota di accesso del nuovo impianto ascensore, che serve tutti i piani dell'edificio.

Su tutte le finestre verrà posato un parapetto tubolare di protezione, che garantisca le misure di sicurezza dal piano di calpestio, in modo da precludere la caduta durante l'affaccio dalle finestre

Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici sono parzialmente realizzati al piano seminterrato e terra, si completeranno nei locali al piano seminterrato, in tutto il primo, secondo e terzo piano nel rispetto della normativa vigente in materia e tenendo conto del particolare pregio dell'immobile e dei vincoli su di esso apposti; pertanto si cercherà il

più possibile, di sfruttare condotti, canne, intercapedini etc. esistenti, per il passaggio di tubi e cavi.

La spesa prevista

Per lavori	Euro	1.200.000,00
	Di cui	
Per opere soggette a ribasso d'asta	Euro	1.150.000,00
Per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	Euro	50.000,00
Sommano complessivamente	Euro	1.200.000,00
I.V.A. al 10% sui lavori	Euro	120.000,00
Spese tecniche	Euro	280.000,00
CNPAIA 4% su spese tecniche	Euro	11.200,00
IVA 22% su spese tecniche e CNPAIA	Euro	64.064,00
Incentivi tecnici	Euro	21.750,00
Accantonamenti e varie	Euro	24.000,00
Per arredi, luci, etc.	Euro	113.986,00
Somme a disposizione per imprevisti, IRAP; etc.	Euro	15.000,00
Totale complessivo	Euro	1.850.000,00

Santa Maria Maggiore, li luglio 2024

Il Tecnico