

## **Relazione descrittiva**

## **1. Localizzazione**

Il fabbricato in esame si trova all'interno del Parco Regionale La Mandria in viale Carlo Emanuele 256 di Venaria Reale.

Si tratta di un piccolo fabbricato ai piedi della salita al monumentale Borgo Castello; è denominato ex centralina elettrica, a memoria della sua antica funzione. Fu costruita dai Marchesi Medici del Vascello per la produzione di energia elettrica, ad azionamento idraulico, e così migliorare l'autonomia energetica della tenuta. L'edificio è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004.

## **2. Ragioni e finalità dell'intervento.**

Il fabbricato in esame non ha subito interventi di manutenzione nel recente passato, ed è ora inutilizzato. E' quindi indispensabile mettere in atto un insieme coordinato di opere e lavori di manutenzione a scopo precauzionale, in attesa di una sua definitiva riqualificazione funzionale, secondo gli intenti del programma di riconversione.

Le condizioni attuali denunciano una serie di carenze che meritano attenzione. Sebbene inutilizzato le sue pertinenze esterne sono aree potenzialmente avvicinabili dagli utenti del Parco. Nascono da tale condizione due ordini di esigenze:

- la prima, imprescindibile, è quella di garantire la sicurezza degli utenti;
- la seconda è quella di garantire un adeguato decoro allo stato dei luoghi. Sia in termini di godibilità del fabbricato nel suo insieme e nelle sue parti, sia in termini di doverosa conservazione.

L'intervento ipotizzato si pone in linea con le destinazioni d'uso e con i programmi futuri. La sua attuazione nell'immediato garantisce inoltre la possibilità di eliminare le cause che determinerebbero ulteriori processi di degrado sempre più avanzato.

È da segnalare la presenza di un dissesto statico che interessa un angolo dell'edificio. Si tratta di un cedimento basale, manifestato dalla sua lesione caratteristica ad arco parabolico. La causa perturbatrice dell'equilibrio originario è una infiltrazione di acqua nel terreno, avvenuta in passato.

## **3. Ambiti di intervento**

Si individuano due ambiti di intervento tra di loro strettamente correlati che concorrono raggiungere gli obiettivi individuati:

1. Rifacimento di struttura e manto di copertura
2. Messa in sicurezza degli elementi di facciata

### **3.1. Rifacimento struttura e manto di copertura**

Lo stato attuale del manto di copertura versa in gravi condizioni; un suo ulteriore degrado comprometterebbe ancor di più le strutture lignee del tetto, già in parte collassate.

La rimessa in pristino della funzionalità del manto è condizione essenziale per il mantenimento di tutto il fabbricato:

- per quanto attiene le strutture murarie, che denunciano i primi fenomeni di disgregazione del materiale del cornicione. Le infiltrazioni di acqua si manifestano inoltre sulle murature con evidenti macchie di umido che poi evolvono in efflorescenze cristalline sulla superficie, intaccando la consistenza del materiale laterizio.

- Per quanto attiene i sottostanti ambienti e le relative superfici, soggette a percolamento e stillicidio con progressivo e inesorabile deterioramento.

Fatte salve tutte le descrizioni indicate nel capitolato tecnico prestazionale a cui si rimanda per le modalità operative e le caratteristiche dei materiali, l'intervento di rifacimento della struttura del manto di copertura prevede:

1. Rimozione del manto esistente.
2. Rimozione di tutti i plafoni in incannicciato o in rete porta intonaco.
3. Rimozione della struttura esistente.
4. Realizzazione di elementi di presidio (cordolo perimetrale leggero) per il controllo delle spinte e la ripartizione delle sollecitazioni sulle murature, da parte delle strutture.
5. Realizzazione di nuova struttura in legno secondo il progetto esecutivo strutturale.
6. disposizione di tavolato di larice sp. 2.5 cm giuntato a maschio-femmina a larghezza variabile.
7. Posa di pacchetto di isolamento.
8. Posa di impermeabilizzazione costituita da guaina traspirante, resistente all'acqua, anti scivolo e antistrappo.
9. Revisione ed eventuale sostituzione delle lattonerie in rame con riparazione delle parti degradate o disconnesse nei giunti. Le modalità esecutive sono le medesime del punto precedente.
10. Riposizionamento della listellatura, nuova o di recupero.
11. Posa di manto in tegole marsigliesi.
12. Realizzazione del colmo e dei displuvi, orizzontali ed inclinati con elementi speciali, posati su letto di malta di calce idraulica.
13. Revisione del cornicione con messa in sicurezza delle parti in fase di distacco.
14. Posizionamento del sistema anticaduta e salva persona per le manutenzioni in condizioni di sicurezza.
15. Opere provvisorie e accessorie alle precedenti.

Nella esecuzione dei lavori di rifacimento del manto di copertura, ogni soluzione, tecnica e materiale da adottare verrà preventivamente sottoposta ad approvazione della competente soprintendenza mediante sopralluoghi, con campionatura in sito dell'intervento proposto. La soluzione tipologica proposta per le capriate è quella mista in legno e acciaio. Si propone una rivisitazione della capriata "polonceau", affidando agli elementi di legno le sollecitazioni di compressione e all'acciaio quelle di trazione. Tale tipologia è già presente in altri edifici del parco della Mandria coevi a quello in esame. Anche l'epoca di costruzione (terminata nel 1920) è coerente con la frequente applicazione di quella tipologia strutturale. In ogni caso l'intento è quello di mantenere invariata la percezione originaria copertura in coppi alla piemontese, senza antiestetici innalzamenti delle linee di gronda rispetto ai cornicioni.

### **3.2. Messa in sicurezza degli elementi di facciata**

Le facciate del fabbricato presentano alcuni elementi a rischio di distacco che potrebbero mettere a rischio l'incolumità dei fruitori delle aree esterne.

Si tratta per la maggior parte di infissi che a causa dell'inutilizzo degli ambienti non hanno più subito manutenzioni. Le finestre presentano vetri rotti, la ante delle persiane sono esposte al vento..

In attesa di realizzazione del progetto di restauro e riqualificazione funzionale dell'intero fabbricato lo scopo principale dei presenti lavori è quello di eliminare ogni possibile rischio di caduta di elementi appartenenti all'involucro esterno. In secondo luogo si intende restituire dignità agli elementi autentici, eliminando quelli aggiunti e visibilmente deturpanti. Da un punto di vista puramente estetico lo scopo è quello di riordinare lo stato dei luoghi, nonostante il temporaneo inutilizzo.

Le operazioni previste sono le seguenti:

1. rimozione di tutti gli elementi estranei al contesto, quali impianti, tubazioni, ganci staffe e fili obsoleti.
2. rimozione di tutti i vetri dei serramenti a rischio di distacco e chiusura di tutte le persiane ancora presenti, ripristinando la loro funzionalità. Le persiane mancanti o non recuperabili saranno integrate con elementi nuovi su disegno di quelle esistenti.
3. Sostituzione di serramenti vetrati di cui si dovranno riprodurre per intero le geometrie, le partiture e i sistemi di chiusura. Le caratteristiche tecniche dei nuovi serramenti sono desumibili dal capitolato prestazionale.
4. Sistemazione dei serramenti del piano terra.

Le persiane sono di legno di larice e furono storicamente realizzate nelle falegnamerie del Borgo Castello, utilizzando legnami provenienti dalle foreste locali. L'analisi delle condizioni attuali dei legni e della struttura di ogni singolo manufatto evidenzia come esse siano largamente recuperabili, con poche integrazioni di parti mancanti o degradate. Il legno attuale è ormai stabile, senza ulteriori possibili deformazioni che sono invece certamente da considerare tra i rischi di una fornitura di elementi completamente nuovi.

#### **4. Documentazione progettuale**

La presente relazione descrive il quadro complessivo delle opere e lavorazioni da eseguire sul fabbricato e sulle sue componenti, perseguendo gli obiettivi sopra indicati.

Essa è parte integrante dell'intera documentazione comprendente i seguenti elaborati tecnici.

- 00 Inquadramento territoriale
- 01 Relazione descrittiva
- 02 Quadro Tecnico economico
- 03 Capitolato tecnico prestazionale
- 04 Computo metrico estimativo
- 05 Elenco prezzi Unitari ed Analisi prezzi
  
- 06 Inquadramento e rilievo architettonico
- 07 Rifacimento tetto e messa in sicurezza
- 08 Abaco serramenti
- 09 Documentazione fotografica e punti di ripresa