



cazzulani architetti

Richiesta di Autorizzazione per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali (articolo 21, comma 4, d.lgs. n.42 del 2004)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO

OGGETTO DELL'INTERVENTO: Porzione del complesso conventuale dei Frati Minori, già ex Caserma Roray
Via Padre Onorio 13 - Parma.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO: Progetto di recupero tramite intervento di Restauro Scientifico finalizzato al recupero della parte di proprietà del complesso esistente e all'insediamento delle funzioni di Studentato e di Residenza Turistica Alberghiera.

Descrizione del complesso conventuale

Il Convento dei Frati Minori, ex Caserma Roray, è posto all'interno del centro Storico nella porzione della città antica allocata in aderenza all'ex cinta muraria, ora Viale Martiri della Libertà in prossimità del Casino Petitot, in via P. Onorio 13.

*"Si tratta di un complesso comprendente chiesa e convento, costruito dai Frati Minori Francescani nel 1726. L'intero complesso si sviluppa attorno ad un chiostro, adiacente alla Chiesa di S. Pietro d'Alcantara, con due piani fuori terra e struttura portante in mattoni e solai in legno. Le coperture sono a doppia falda e coppi su orditura in legno. I paramenti murari risultano intonacati e, nella porzione di edificio adiacente alla Chiesa, sono impreziositi da due portali con cornici in bugnato. Alcune arcate a piano terra poggiano su pilastri con sezione a scarpa e risultano tamponate. Dopo le soppressioni napoleoniche, il monastero, a partire dal 1862, è stato utilizzato quasi interamente come caserma dal Ministero della Difesa, subendo modifiche ed aggiunte."*¹

L'edificio ex monastico viene ad essere costituito nella sua interezza da più parti/corpi edilizi, nel solco della concezione edificatoria caratteristica degli edifici monastici del XVII secolo (e precedenti), che ha teso alla realizzazione di corpi edilizi ad asse longitudinale raccolti attorno ad uno spazio centrale aperto -chiostro- e posti in adiacenza all'edificio principale riservato al culto (la chiesa di S. Pietro d'Alcantara). Lo spazio aperto centrale, ovvero il chiostro, costituisce il nucleo attorno al quale i corpi edilizi si strutturano: di tali volumi costituiti da due livelli fuori-terra, perimetranti il chiostro medesimo, in particolare il corpo a nord, viene ad avere il proprio asse geometrico-longitudinale posto in posizione semi-ortogonale rispetto alla pubblica via comportando di conseguenza il generale

¹ Ministero per i Beni e le Attività culturali Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna, descrizione dell'autorizzazione all'alienazione, 2004.

disassamento dell'intero impianto edilizio rispetto alla strada. Nei corpi perimetranti il chiostro posti sui lati est, nord e ovest (parti di proprietà oggetto di intervento) trovano posto tre scale, che costituiscono la distribuzione verticale dell'intero complesso; nel dettaglio la scala "monumentale" è posta all'estremità sud-ovest dell'intero impianto edilizio. Di tali scale, quella posta a est, a fianco dell'ingresso, risulta essere di fattura recente rispetto alle altre, dimostrato dal fatto che partecipa essa stessa ad un volume "altro", non collegato alla composizione architettonica del convento. Il chiostro ed altre due aree libere, una a est e una a nord, costituiscono gli spazi aperti pertinenziali del complesso edificato. Oltre ai due livelli fuori terra sussiste un piano interrato di superficie minima ed un piano secondo di modeste dimensioni localizzato in copertura nell'appendice edilizia a nord-ovest del complesso. Tutti i prospetti del convento, in particolare gli affacci sul chiostro e quelli perimetrali posti a ridosso delle proprietà private limitrofe, presentano piccole aperture finestrate senza ornamento (aperture delle celle verso l'esterno), a differenza della facciata fronte strada dove i due accessi sono dotati di ornamento (spalle e architravi degli ingressi principali).

Si allega la **relazione storica** redatta sulla scorta della ricerca storiografica condotta dall'Arch. A. Matta integrata da materiale documentale reperito presso l'Archivio di Stato, l'Archivio Storico, l'Archivio della Soprintendenza e l'Archivio catastale.

Stato dei luoghi e stato legittimo

Per la verifica dell'apparato originario e dello stato legittimo del convento dei Frati Minori si sono analizzati gli estratti cartografici e documentari storici di seguito:

Estratti cartografici e documentazione storica:

- 1) Archivio del Patrimonio di Stato, "Atti del Patrimonio Statale": *"Ing. Giuseppe Cocconcelli per ordine del Podestà: 1811 pianta dell'impianto edificato del piano terreno con descrizione a latere delle funzioni presenti al piano terreno e piano primo"* (Immagine 2, Tav.1.9).
- 2) Archivio del Patrimonio di Stato, "Atti del Patrimonio Statale": *"estratto catastale dell'Orto urbano e sue adiacenze detto "dei Riformati", Sezione Sud di Parma, n° mappale 226 con denominazione Convento (All. 2.1 e 2.2).*

Tale documentazione è preceduta dall'*Atlante Sardi* che individua unicamente la mappa del convento ma non utile ai ns fini.

Documentazione urbanistica – titoli abilitativi:4

Non sussistono titoli edilizi a valle della verifica storica condotta per mezzo dell'accesso agli atti presso l'Archivio Storico di PR e l'Archivio Soprintendenza BB.AA Prov. PR e PC (unico titolo rinvenuto una Cila 288/2015 relativa alla messa in sicurezza delle coperture). Si allega all'uopo comunicazione dell'Archivio Storico Urbanistico circa l'insussistenza di ulteriore documentazione.

Documentazione catastale:

- 3) Archivio del Patrimonio di Stato, "Atti del Patrimonio Statale": *Mappa catastale del 1853 rilevata dal Geometra dello Stato Carlo Ricci, Sez. F di Santo Sepolcro"* (Immagine 3, Tav.1.9).
- 4) Archivio del Patrimonio di Stato, "Atti del Patrimonio Statale": *mappa d'impianto 1868* (All. 4)
- 5) Archivio del Catasto: *"primo accatastamento al NCEU del 1939,"* (Immagine 5, Tav.1.9)
- 6) Archivio del Catasto: *"aggiornamento catastale del 2004"* (Immagine 9, Tav.1.9)

A seguito dell'analisi storica e delle verifiche planimetriche catastali dell'epoca di apposizione del vincolo monumentale si è inoltrata presso la spettabile Soprintendenza BB.AA Prov. PR e PC **Istanza di Accertamento di Compatibilità** a cui, a seguito della comunicazione di esito positivo (intervento compatibile), si è proceduto *alla messa in pristino dell'apparato esistente al fine di riportarlo alla sua originale fisionomia architettonica. L'intervento ha previsto la demolizione delle parti considerate superfetazioni o comunque non congrue con l'organismo edilizio oggetto di tutela ripristinando di fatto lo stato dei luoghi così come riportato nella mappa del Decreto di Tutela del 1977.*

TUTELE

Il complesso conventuale, costituito dalla Chiesa di S. Pietro d'Alcantara e dall'ex convento dei Frati Minori, successivamente ex caserma G. Roray, è soggetto alla **tutela monumentale**, ai sensi del decreto specifico del 30 settembre 1977 del "Ministro Segretario di Stato" per i beni culturali e ambientali (allegato 1 alla relazione).

Al fine di procedere con l'intervento di recupero, viene pertanto richiesta "**Autorizzazione per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali (articolo 21, comma 4, d.lgs. n.42 del 2004)**" alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza.

Risulta inoltre essere stata rilasciata dal Ministero per i Beni e Attività Culturali, Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna il 1° marzo 2004, a firma del Soprintendente Regionale Arch. Elio Garzillo. (allegato 2 alla relazione), **l'Autorizzazione all'Alienazione**.

Il Soprintendente Regionale nell'Autorizzazione all'Alienazione elenca le prescrizioni a cui attenersi ovvero:

- *"venga previsto, ogni opportuno intervento di restauro e manutenzione al fine di garantire il recupero e la conservazione del bene ed il mantenimento della sua originale fisionomia architettonica";*
- *"Siano previste destinazioni d'uso per attività ricettive, per funzioni direzionali e per attività culturali, compatibili con le caratteristiche storico-artistico-tipologiche dell'immobile, con l'esclusione di destinazioni d'uso di tipo residenziale, artigianale, commerciale ed industriale e quelle destinazioni d'uso che comportino il frazionamento dello spazio interno".*

L'intervento oggetto della richiesta di "Autorizzazione ex art 21" riguarda l'esecuzione di opere di Restauro Scientifico, finalizzate al recupero della parte di proprietà del complesso esistente e all'insediamento delle funzioni di Studentato e di Residenza Turistica Alberghiera.

In riferimento al primo punto delle prescrizioni di cui al Decreto di Alienazione, l'intervento proposto è proprio finalizzato al recupero e alla conservazione del bene. Le modalità di intervento e le soluzioni progettuali, mirate a preservare l'originaria fisionomia architettonica del complesso edilizio, sono meglio specificate nei paragrafi successivi, riguardanti la descrizione dell'intervento previsto.

In merito al secondo punto, relativa alle destinazioni d'uso insediabili, l'intervento prevede l'insediamento di uno Studentato e di una porzione destinata a Residenza Turistica Alberghiera (R.T.A.).

L'R.T.A. è attività ricettiva. Lo Studentato, ai sensi della normativa catastale vigente (DPR n.1142/49 e s.m.i.), è classificato nella categoria catastale "B", che identifica le "unità immobiliari a uso collettivo", mentre le funzioni abitative sono classificate nella categoria "A". Pertanto, secondo norma statale, l'uso "collettivo" dello Studentato (cat. catastale "B") è cosa altra dall'uso residenziale/abitativo (cat. Catastale "A").

Non è inoltre da considerarsi, sotto questo profilo, l'individuazione degli usi da un punto di vista urbanistico, in quanto essa varia a seconda dei Comuni e degli strumenti urbanistici in vigore nel tempo (a titolo di esempio, a Firenze gli Studentati vengono qualificati urbanisticamente come "*attività di ospitalità temporanea diversa dalle strutture ricettive*" e sono compresi nella destinazione d'uso "Direzionale") mentre l'inquadramento catastale è unico e di riferimento per tutto il territorio nazionale; a tale riguardo, la giurisprudenza si è pronunciata a favore della classificazione degli studentati nell'ambito della ricettività extralberghiera (TAR Lazio, sez. 2 ter, 23/01/2017, n.1234; Consiglio di Stato, sez. IV, 7/09/2016, n. 3824; TAR Toscana, Firenze, sez. III, 26/06/2014, n. 1101).

Per tali ragioni, la funzione a uso Studentato è in linea con le prescrizioni contenute nel Decreto di Alienazione, in quanto non rientrante nelle destinazioni d'uso residenziali, artigianali e tantomeno industriali.

Ad abundantiam le finalità stesse del decreto, che escludono l'uso residenziale, appaiono chiaramente volte a prevenire il frazionamento dell'immobile – intervento che risulterebbe inevitabile con la realizzazione di appartamenti a uso abitativo. Al contrario, lo studentato conferma in un unico mappale l'intero intervento, risultando pienamente compatibile con la natura originaria dell'edificio di matrice conventuale, in quanto conserva sostanzialmente i concetti distributivi e funzionali dell'assetto originario.

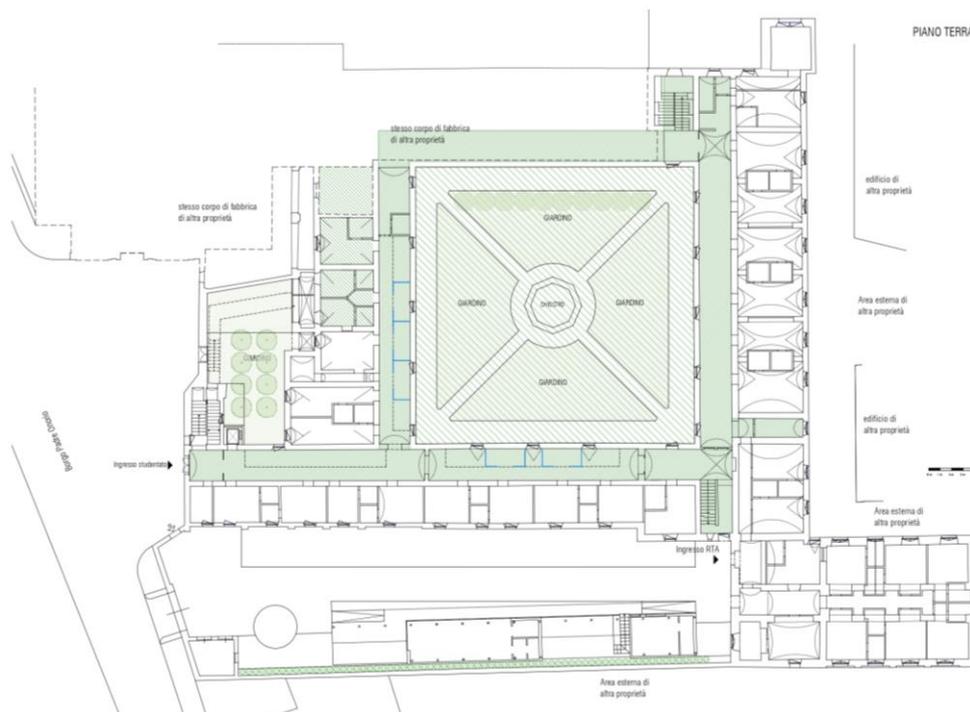
L'intervento progettuale

Tematiche legate al recupero del complesso ex-monastico.

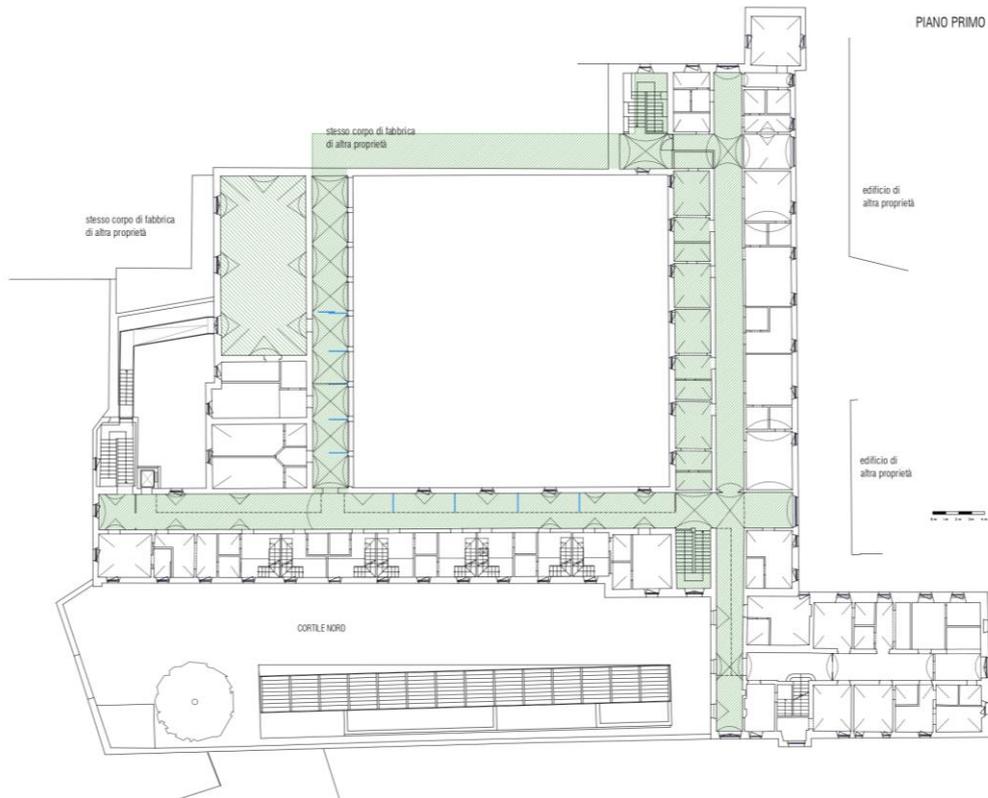
Propedeutica all'opera di previsione progettuale, sono stati seguiti i seguenti passaggi:

- a) una prima **campagna di rilievo geometrico** condotta utilizzando uno strumento laser-scanner, coprendo tutte le aree orizzontali e sezioni, oltre agli alzati perimetrali (prospetti);
- b) A seguire è stata condotta una **verifica storiografica** delle diverse fasi storiche dell'edificio, da cui sono emersi documenti significativi. Tra questi, si evidenziano la pianta dettagliata del complesso monastico risalente al 1811 e la planimetria di rilievo degli anni '20 del secolo scorso, poi utilizzata come base per l'accatastamento di primo impianto nel 1939.
- c) Sulla base di tali recuperi storiografici è stata condotta una doppia campagna di **indagini preliminari**, debitamente autorizzata e monitorata dalla Soprintendenza. Parallelamente alle informazioni ottenute dalla comparazione delle planimetrie storiche, sono state rilevate diverse situazioni edilizie, aperture tamponate, discontinuità murarie oltre ai risultati delle analisi stratigrafiche e dell'apparato fondazionale. Questo processo ha permesso di identificare le "invarianze" della struttura, costituite da elementi edilizi e spazi costruiti, come riportato nelle tavole dedicate 15a, 15b, 15c e 16a, 16b.
- d) A partire dagli elementi e dagli spazi invariati nel corso delle varie fasi storiche che hanno interessato l'ex convento, ovvero le partiture edilizie e gli spazi interni ed esterni che hanno mantenuto la propria originale consistenza nel tempo, è stata formulata una **previsione progettuale**. Questa, nel rispetto di tali invarianze, prevede operazioni di recupero tramite de-tamponamenti e il ripristino di ordini spaziali precedenti l'allocatione della funzione "caserma", al fine di dare luogo ad un recupero ragionato e coerente con i caratteri desunti dallo studio di cui ai punti b) e c) precedenti. Le previsioni funzionali sono "ricettive" in analogia al primo insediamento monastico. Questa coincidenza dell'impianto planimetrico su base funzionale consente di utilizzare gli spazi esistenti senza la necessità di modifiche sostanziali. Inoltre, si prevede di impiegare gli spazi principali del complesso edificato per attività collettive dello studentato e R.T.A., in modo che questi spazi ritrovino la loro originaria utilità, mantenendo il rispetto per le forme dello spazio originario, sostanzialmente senza necessità di partizioni, etc.

Di seguito si riportano le planimetrie delle invarianti spaziali.



Piano terra



Piano primo

Si tratta pertanto di un'operazione progettuale attenta ai contenuti dell'iter evolutivo della struttura edificata. Attraverso la verifica e l'interpretazione dei passaggi sopra descritti, è stato possibile delineare operazioni coerenti con il contesto, in grado di permettere una lettura complessiva dell'ordine architettonico che ha governato l'edificio nel corso del tempo.

Organizzazione funzionale di progetto

Vengono previsti all'interno del contenitore storico conventuale, il sistema funzionale dello studentato integrato all'uso della Residenza Turistica Alberghiera (R.T.A.). La previsione progettuale prevede l'insediamento dello studentato nella parte principale del convento, ossia tale funzione viene prevista disposta nei due bracci est e nord, i quali prospettano direttamente sulla strada e sul chiostro centrale. Tale funzione si estende su tutti i piani, compresi i due livelli, piani primo e secondo, interni all'appendice edilizia situata nella porzione nord-ovest.

L'R.T.A., invece, è prevista allocata nella parte retrostante del complesso, nell'appendice di cui sopra, e occupa interamente l'ala ovest, servizi compresi, al piano terreno e in parte al piano primo.

Studentato e RTA sono tra loro comunicanti ma con accessi distinti. Lo studentato è accessibile direttamente dalla strada (Borgo Padre Onorio Rosi) per mezzo dell'ingresso principale esistente, mentre l'ingresso della R.T.A. è situato nell'appendice della struttura conventuale posta a nord ovest raggiungibile attraversando il cortile nord.

L'impianto planimetrico del complesso edilizio storico si articola attorno ad un vuoto centrale, il chiostro quadrangolare, perimetrato da cortine edilizie che ne costituiscono i limiti e che danno luogo ai volumi costruiti delle "ali" del convento, nella fattispecie quattro bracci tra loro ortogonali a sviluppo longitudinale che si estendono dalla pubblica via fino ad impegnare l'intera area monumentale. Quest'ultima risulta costituita, oltre che dalle tre ali interessate dal progetto, anche dal braccio sud del chiostro e dalla chiesa, entrambi esclusi dal recupero in oggetto poiché di altra proprietà (Curia Vescovile).

La struttura conventuale si sviluppa planimetricamente secondo una griglia ortogonale, dove i volumi edificati si sviluppano in un rapporto di continuità compositiva in grado di conferire al complesso edificato unitarietà e semplicità funzionale essendo le percorrenze orizzontali di entrambi i livelli identiche tra loro per i diversi piani e servite da una

viabilità verticale costituita da tre scale di cui la principale, la più remota rispetto all'accesso del complesso, conclude a meridione il braccio ovest.

Il progetto prevede la conservazione scrupolosa della tipologia insediativa storicizzata oltre che costruttiva delle parti - che ne distinguono le varie partiture - attraverso un restauro scientifico attento alla consequenzialità delle diverse fasi costruttive del manufatto edilizio recuperate attraverso un'adeguata, prodromica campagna di saggi (vd specifica relazione di cui all'Allegato B alla pratica), in accordo e licenziati dalla Soprintendenza che legge, necessari per definirne le parti, le matrici costruttive, le strutture, le stratigrafie costruttive e delle finiture superficiali parietali e pavimentali oltre alla componentistica (serramenti esterni ed interni) che permettono di dare luogo al processo progettuale di restauro.

Salvaguardando gli spazi interni, sia delle aree comuni sia delle differenti camere, il processo di recupero condurrà a una rinnovata lettura dell'ex convento, riconfigurandolo alla sua originaria forma, priva di contaminazioni generate dalle funzioni previste insediate.

Sulla base di tali presupposti di salvaguardia e "protezione" del monumento, le funzioni di progetto previste vengono collocate con attenzione all'interno del volume storico affinché le interferenze con le partiture esistenti siano limitate e, qualora presenti, siano adeguatamente valutate in termini di impatto che generano nei confronti della conformazione storica dell'edificio. Le nuove aperture nelle murature storiche, funzionali al progetto, saranno realizzate esclusivamente mediante il detampamento di preesistenti passaggi, preservandone le dimensioni originarie.

La maggiore superficie del complesso è occupata dalla funzione principale ovvero dalle camere, ognuna delle quali è dotata di servizi igienici ad uso esclusivo. Tali servizi sono progettati in modo da risultare facilmente removibili, con un'altezza ridotta (h=2.30mt) in modo da non interferire con le volte esistenti.

Tutte le camere sono dimensionate per ospitare uno o due posti letto e sono naturalmente illuminate e aerate.

Tra gli spazi di particolare rilevanza del complesso si distingue l'area interna del piano terreno nell'ala ovest, caratterizzata da murature perpendicolari alla stessa "ala" caratterizzate da grandi aperture ad arco a tutto sesto. Per tale area, il progetto prevede la realizzazione di partizioni a secco, ovvero pareti in gesso di tamponamento, che si contraddistinguono per la loro leggerezza e per le elevate prestazioni acustiche e termiche. Le partizioni tra le stanze includono porzioni vetrate nella parte superiore, al fine di garantire la continuità visiva delle volte stesse, ove necessario.

Nell'ambito della visione progettuale, che pone particolare enfasi sulla reversibilità degli interventi, si prevede che le partizioni possano essere rimosse, trasferite o modificate. A tal fine, sarà realizzata l'istallazione degli impianti a terra, seguita dal completamento della pavimentazione, su cui le pareti in gesso saranno semplicemente appoggiate. Questo approccio consente una facile rimozione delle partizioni, ripristinando lo spazio precedente agli interventi, attraverso il semplice smontaggio delle strutture in gesso, che può essere effettuato con mezzi leggeri. In questo modo, la situazione "storicizzata" potrà essere recuperata in qualsiasi momento.

Gli accessi avvengono direttamente tramite la percorrenza orizzontale esistente, mentre il corpo di fabbrica semi-indipendente, situato a nord, è accessibile direttamente dai giardini posti oltre l'ala nord. La percorrenza verticale del complesso è ordinata, oltre che dalle tre scale precedentemente descritte, da due ascensori: uno esterno, situato in prossimità dell'ingresso principale, e uno interno, ubicato in prossimità del vano di sbarco della scala sud.

In aggiunta, è prevista la presenza di servizi comuni distribuiti su entrambi i livelli, a supporto della funzione principale, oltre alle aree scoperte che fungono da proiezione degli spazi collettivi interni verso l'ambiente esterno.

Per quanto riguarda lo studentato, le funzioni di servizio destinate alla comunità studentesca consistono nelle attività classificate come AF2, AF3 e AF4, di cui al DM 1252/2022 del 02/12/2022, all. "A" per la residenza, e DM 1256/2021 del 30/11/2021 all'"A" per i servizi alle camere. Le funzioni di servizio, che includono aree di studio ed emeroteca, sono collocate al piano terreno, lungo gli assi principali, e sono disposte ad "anello" attorno al chiostro centrale, a contatto diretto con la percorrenza orizzontale principale. Questa configurazione spaziale consente la creazione di un unico sistema spaziale, dedicato all'incontro ed allo studio, configurando una sorta di "strada interna".

Al piano terra, inoltre, sono previste funzioni accessorie, tra cui la portineria, l'ufficio amministrativo e i servizi dedicati. Al piano interrato trovano posto la lavanderia e un deposito. Al piano superiore, sono previste funzioni di servizio quali ulteriori aree studio e spazi di incontro prospettanti il chiostro centrale, nonché uno spazio ristoro

dotato di un'area attrezzata per il riscaldamento di cibi preconfezionati, dove gli studenti possono consumare i pasti all'interno di un ambiente collettivo.

Per l'RTA il dimensionamento delle camere e dei servizi esclusivi oltre al dimensionamento degli spazi collettivi, della Hall e dei due servizi a servizio degli spazi collettivi sono stati dimensionati sulla scorta della LR 16/2004 modificata dalla LR 4/2010; delibera GR 916/2007, modificata dalle delibere GR 1017/2009 e 1301/2009.

In prossimità del corpo principale del complesso, all'interno del cortile nord e adiacente alla cortina muraria che delimita il confine di proprietà, è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricatello di dimensioni limitate. In questo edificio saranno collocate, nella porzione ovest, il locale di guardiania, mentre nella porzione est, vicina all'accesso carrabile, sarà situata una caffetteria/bar aperta al pubblico con relativo spazio aperto liberamente accessibile. Nello spazio intermedio tra le due porzioni è previsto allocato il sistema degli impianti occultati alla vista.

Il posizionamento dei volumi proposti deriva dall'analisi dell'evoluzione storica dell'organismo edilizio, condotta attraverso lo studio delle fonti documentarie reperite. Tra queste si evidenziano lo stralcio delle planimetrie catastali del Nuovo Catasto Urbano del 1939 (immagine 5, Tav. 1.9), la foto aerea del 1966 (immagine 7, Tav. 1.9) e la foto aerea del 1976 (immagine 8, Tav. 1.9) che attestano la presenza preesistente di un piccolo fabbricato esterno, collocato in adiacenza delle mura perimetrali nord.

Tale scelta progettuale mira a garantire un equilibrio tra la necessità di nuove aree funzionali e il rispetto della storicità dell'organismo edilizio, integrando in modo armonico, nel rispetto del corpo edilizio storico, le nuove strutture senza comprometterne l'integrità architettonica e paesaggistica. Si intende valorizzare il cortile nord, attualmente non accessibile dal piano terra del complesso principale e utilizzato esclusivamente come accesso secondario, trasformandolo in uno spazio vivace e funzionale, un "centro di socializzazione" aperto alla cittadinanza, in armonia con le nuove esigenze progettuali. Questa riorganizzazione mira a conferire al cortile un nuovo ruolo, centrale, all'interno del contesto.

Un'analisi dei flussi e delle matrici esistenti, in relazione al contesto funzionale e all'accessibilità del complesso, ha portato alla previsione di un volume leggero, concepito per accompagnare visivamente il visitatore verso l'ingresso dell'edificio (R.T.A. e studentato). Questo volume verde crea un vero e proprio "cannocchiale ottico", allineandosi con il piccolo fabbricato tutelato adiacente all'ingresso, indirizzando lo sguardo in profondità, mentre al contempo perimetra la proprietà, rafforzando il senso di orientamento e integrazione spaziale.

Il fabbricato, caratterizzato da una modesta profondità identica ai precedenti edifici e realizzato con una struttura a secco completamente removibile in metallo e legno, è progettato con partizioni verticali vetrate, intervallate da elementi oscuranti scorrevoli in metallo. La copertura, a "pergolato", prevede un sistema di vegetazione rampicante, che permette di leggere questo piccolo volume come cortina verde di limite, ossia la scena naturale di chiusura del complesso storico.

All'interno di detto cortile è previsto il mantenimento delle piantumazioni storiche esistenti e la creazione di nuove aiuole verdi lungo i margini dello spazio di attraversamento e socializzazione, tali camminamenti saranno realizzati in calcestruzzo e risultano adeguatamente dimensionato per garantire in caso di emergenza l'accesso ai mezzi di soccorso e l'accostamento dell'autopompa dei VV.F. ai corpi di fabbrica interni.

Tutti gli spazi scoperti del complesso ex monastico quali il chiostro centrale, adeguatamente restaurato con vialetti perimetrali e diagonali oltre ad essere dotato di adeguata piantumazione, insieme allo spazio aperto verde posto in adiacenza alla pubblica via e il giardino nord, costituiscono la proiezione esterna degli spazi collettivi.

Modalità dell'intervento di recupero

Nel dettaglio, il restauro dell'intero complesso dovrà essere strutturato secondo diverse scale di intervento atte a confermare il sistema tipologico storico e garantire l'armonizzazione delle varie parti che lo compongono. Le principali aree di intervento includono:

- **restauro delle strutture verticali:** da realizzare a valle della condivisione con gli Uffici della Soprintendenza del progetto di recupero strutturale che si andrà a compiere per mezzo della determinazione delle tipologie di intervento delle parti strutturali verticali ammalorate tramite operazioni di cuci-scuci, l'applicazione di fibre sotto-intonaco oltre agli irrigidimenti in acciaio per le aperture che si prevedono, che saranno oggetto di recupero e sostituzione.

Tra le opere da realizzare sui muri perimetrali, è prevista l'eliminazione delle murature in foglio che attualmente tamponano più aperture, finestrate e passaggi delle diverse fronti. In particolare, un intervento di recupero di rilevante importanza consisterà nella rimozione delle partizioni murarie leggere che occludono l'intera loggia al piano primo dell'ala est prospiciente il chiostro centrale, nonché nel recupero delle aperture al piano terreno delle tre ali che circondano il chiostro. Molte porte sono state tamponate/ribassate nel tempo, alterando così l'intera conformazione geometrica delle fronti e compromettendo l'abitabilità degli spazi, oltre a pregiudicare il rapporto esterno-interno dei locali con il chiostro.

In aggiunta, al piano terreno, si prevede l'intervento sulle facciate esposte ad est, quelle che si affacciano sulla piccola area scoperta fronte strada. Sarà effettuata l'eliminazione dei tamponamenti dell'arcata al piano terreno, con la successiva sostituzione di questi elementi con una vetratura adeguata, al fine di ripristinare una comunicazione visiva e spaziale più armoniosa con l'ambiente circostante.

Il restauro delle strutture verticali storiche, come delineato nella relazione metodologica a firma di Esedra Restauri, prevede una serie di interventi mirati a risolvere i problemi di degrado riscontrati nel complesso edilizio. Dall'analisi preliminare dello stato delle murature, emerge che gli interventi manutentivi precedenti, realizzati con scarsa attenzione metodologica, hanno comportato un deterioramento generalizzato. Questo si manifesta con distacchi, cadute e perdite di materiale costitutivo, oltre alla presenza di intonaci gravemente danneggiati e irrecuperabili.

A seguito di un rilievo dettagliato dello stato di conservazione e delle tecniche originarie di realizzazione delle superfici, cui seguiranno, se necessario, ulteriori indagini conoscitive e della verifica delle condizioni di stabilità statica e strutturale delle aree interessate l'intervento di recupero prevede la pulitura delle superfici, lavaggio e rimozione della patina biologica. Saranno poi eliminate le piante superiori, cresciute nelle giunzioni tra gli elementi lapidei, e si interverrà sulla rimozione meccanica delle stuccature inappropriate eseguite in interventi precedenti. Le parti degli intonaci non più recuperabili saranno rimosse, così come elementi metallici obsoleti che contribuiscono al degrado o non sono più funzionali. In seguito, si procederà all'applicazione di un consolidante per la matrice silicea dell'intonaco, in particolare nelle zone colpite da polverizzazione o erosione. Sarà ristabilita l'adesione tra intonaco e muratura mediante iniezioni di malta idraulica accompagnata dalla stuccatura delle crepe, anche di piccole dimensioni.

Il restauro prevede il ripristino di elementi di piccole dimensioni con l'obiettivo di sigillare eventuali fessure e prevenire ulteriori processi di degrado e la stuccatura delle crepe e delle fratture mediante malta a base di calce idraulica naturale, rispettando la granulometria e la colorazione originarie. Le superfici saranno preparate con l'applicazione di un prodotto "ponte" che garantirà l'adesione delle finiture minerali (a base di calce o silicati). Successivamente, verrà applicato un tinteggio di finitura minerale, conforme alle indicazioni cromatiche approvate dagli organi di tutela competenti.

(Tav.1.12, 1.13, 1.14)

- **Recupero e irrigidimento delle superfici orizzontali** che includono i solai intermedi e il tetto, ovvero le strutture di copertura principali, secondarie e del pacchetto di copertura con relativo manto e lattonerie in rame. Per quanto attiene il recupero dei solai orizzontali su volta, l'intervento è descritto nelle tavole di progetto e prevede una serie di operazioni specifiche: inizialmente si procederà con la rimozione e la pulitura dei materiali posti sopra le volte. Successivamente, si applicherà una fasciatura con rete bidirezionale in fibra di basalto e acciaio, che servirà a rinforzare le volte esistenti. Sopra questo rinforzo, verrà collocato uno strato di materiale alleggerito, di spessore adeguato, che consentirà di ottenere un piano orizzontale su cui sarà possibile realizzare il massetto e la pavimentazione definitiva.

Come meglio riportato nelle tavole esecutive, sono inoltre previsti cavedi sottopavimento, muniti di grate di ispezione, per l'alloggiamento delle reti impiantistiche meccaniche ed elettriche, al fine di evitare interventi invasivi sulle murature storiche. Questo sistema impiantistico a servizio del piano terreno garantisce la necessaria efficienza senza compromettere l'integrità strutturale o estetica degli spazi.

Per quanto concerne il piano superiore, gli impianti saranno collocati nelle aree sottotetto, sfruttando le canne fumarie esistenti e ormai dismesse. Queste consentiranno il passaggio delle reti impiantistiche verso i vani del primo piano, evitando così forature o altre alterazioni delle volte. Le colonne montanti, insieme al passaggio delle tubazioni degli scarichi e degli sfiati, seguiranno lo stesso percorso delle ex-canne fumarie, assicurando che gli impianti necessari per le stanze e gli spazi comuni siano realizzati senza interventi dannosi sulle strutture originali.

Questo approccio, attento alla conservazione degli elementi storici e strutturali, permette di integrare le necessità impiantistiche moderne senza compromettere l'autenticità e la stabilità del complesso architettonico.

Il progetto di recupero della copertura lignea esistente prevede un intervento conservativo e integrativo mirato a mantenere, ove possibile, gli elementi originari e ad introdurre sistemi di rinforzo nelle parti deteriorate. La struttura lignea attuale sarà conservata e rafforzata mediante l'inserimento di elementi in ferro, destinati a irrigidire la travatura principale e secondaria, laddove ancora strutturalmente valida.

Le porzioni della copertura che risulteranno ammalorate e irrecuperabili, dopo un'accurata verifica statica, verranno sostituite con nuovi elementi lignei, scelti in base all'essenza del legno originario e con dimensioni analoghe, in modo da mantenere la coerenza estetica e strutturale. L'intervento prevede la completa sostituzione dei travetti con nuovi, e la ricostruzione dell'embriciatura superiore in legno. Sopra quest'ultima verrà posato un telo traspirante e impermeabilizzante, che garantirà la protezione dall'umidità pur consentendo la traspirazione.

A sostegno del nuovo pacchetto di copertura, saranno installate listellature in legno, posizionate in andamento con le falde del tetto. Su di esse verranno fissate cantinelle che serviranno da base per l'appoggio delle onduline sottocoppo. Il manto di copertura sarà composto da un doppio strato di coppi di recupero, assicurando così la continuità storica dell'estetica del tetto.

Le opere di finitura comprenderanno l'installazione di nuove lattonerie in rame, incluse grondaie, pluviali, converse e altri elementi necessari per la corretta gestione delle acque piovane. Questo materiale, scelto per la sua resistenza e compatibilità con il contesto storico, assicurerà la durabilità della copertura nel tempo, senza comprometterne l'integrità architettonica.

Il restauro delle strutture orizzontali storiche, sono meglio delineate nella relazione metodologica allegata di Esedra Restauri, che prevede una serie di interventi mirati a risolvere i problemi di degrado.

Il progetto, elaborato a seguito delle analisi stratigrafiche e dei saggi condotti, si propone di recuperare la pavimentazione esistente nei punti dove le indagini hanno rivelato la presenza di finiture originarie in cotto. Queste pavimentazioni, in alcuni casi compromesse o parzialmente mancanti, sono caratterizzate da un avanzato degrado, ma saranno riutilizzate lungo gli assi principali di attraversamento e distribuzione, come i corridoi.

In tali porzioni, si procederà alla demolizione dell'intero pacchetto di pavimentazione, prestando particolare attenzione al recupero delle sezioni originali in cotto (identificate come strato "C" nella relazione tecnica allegata). Una volta completata la rimozione e il recupero, sarà predisposta la posa delle reti impiantistiche, seguita dall'installazione di un nuovo pacchetto di pavimentazione, in cui le piastrelle in cotto recuperate saranno integrate con nuove porzioni laddove necessario.

Nelle altre aree, dove la pavimentazione risulta meno significativa dal punto di vista storico o di conservazione, è prevista la demolizione del pacchetto esistente e la realizzazione delle reti impiantistiche sottostanti. In queste porzioni si procederà con la posa di un nuovo pavimento in cemento liscio, trattato con prodotti antipolvere, in modo da garantire la continuità estetica e funzionale degli spazi, con un materiale moderno ma rispettoso dell'architettura preesistente. *(Allegato D)*

- **Opere di finitura esterne:** il progetto prevede l'utilizzo di intonaci a base di calce naturale per le superfici attualmente intonacate, nel cromatismo "terra di Siena", in armonia con le tonalità storiche dell'edificio. Le facciate in mattone faccia-vista saranno preservate nella loro integrità, previo lavaggio e ripristino

delle fugature dove necessario, utilizzando malta a base di calce. Le murature interne, che comprendono le pareti perimetrali, quelle di spina e le divisioni interne tra i vari ambienti, saranno intonacate con malta a base di calce idrata. Le finiture interne saranno completate con tinteggi a base minerale, nelle colorazioni concordate con gli Uffici della Soprintendenza. (*Allegato D, Tavv. D1, D2*)

- **Serramenti:** tutte le finestre perimetrali saranno rimosse, in quanto per la maggior parte costituite da serramenti recenti in alluminio nella tipologia del “serramento freddo”, che risultano incongruenti con il contesto storico e architettonico del complesso. Verranno preservati solo i quattro serramenti lignei di pregio, corrispondenti alle aperture di chiusura dei corridoi voltati di cui all’allegata relazione di recupero redatta da figura accreditata. I nuovi serramenti saranno realizzati in legno naturale, con essenza da concordare con gli enti di tutela, al fine di garantire un’integrazione estetica e funzionale in linea con i caratteri tradizionali del complesso. Questa scelta non solo contribuirà a migliorare l’efficienza energetica, ma sarà anche rispettosa dell’autenticità storica del sito, restituendo coerenza stilistica e materica agli affacci esterni dell’edificio (*Allegato D, Tavv. D1, D2*)

- **Opere impiantistiche:** gli impianti di riscaldamento e raffrescamento sono oggetto di specifica progettazione allegata da cui si evincono le modalità di distribuzione delle reti e il loro funzionamento, in rapporto con le strutture architettoniche esistenti. Le reti come sopra previste, sviluppate sia in orizzontale che in verticale, collegano gli elementi periferici di riscaldamento e raffrescamento nelle singole stanze e nei vani comuni. Il sistema prevede l’uso di pompe di calore con unità esterne come generatori di calore, integrato da un gruppo di cogenerazione situato in un vano interrato. Questa collocazione garantisce il rispetto dei requisiti acustici previsti dalla normativa vigente, riducendo al minimo l’impatto sonoro. Analogamente agli impianti meccanici, anche le reti elettriche sono organizzate seguendo una distribuzione coerente, con percorsi orizzontali e verticali attentamente studiati per integrarsi nelle strutture senza compromettere l’integrità degli elementi architettonici storici. Le colonne di risalita saranno posizionate all’interno delle canne fumarie esistenti e la distribuzione orizzontale verrà posizionata nel pacchetto di pavimentazione. La distribuzione negli ambienti verrà eseguita anch’essa tramite canalizzazioni a pavimento e risalite in corrispondenza dei nuovi divisori in cartongesso. Nelle parti comuni – corridoi – le unità di ventilazione (caldo/freddo) saranno integrate in una boiserie tecnica in continuità con gli arredi previsti per le zone di socializzazione e studio.

Richiesta all’ammissibilità al contributo per interventi conservativi

Si richiede agli Uffici della Soprintendenza l’ammissibilità al Contributo per gli interventi conservativi volontari delle strutture antiche siano esse murarie, lapidee o lignee (strutture della copertura).

Parma, lì 14/11/2024

Il progettista
Arch. Giorgio Cazzulani