

Villa Guastavillani

ALLEGATO A. Interventi di Manutenzione



RELAZIONE RIEPILOGATIVA DEGLI INTERVENTI

AGOSTO 2019

1. INTRODUZIONE E BREVE DESCRIZIONE

Fatta costruire dal Cardinale Filippo Guastavillani nel 1575, Villa Guastavillani è stata in epoca moderna adibita prima a struttura assistenziale per bambini bisognosi e poi utilizzata come sanatorio per la profilassi antitubercolare, fino alla metà degli anni Settanta.

Dal 1996 è proprietà dell'Università degli Studi di Bologna e oggi ospita la Bologna Business School (BBS), istituto di formazione che organizza corsi e master di livello avanzato in gestione di impresa.

La villa è stata dichiarata edificio di interesse culturale ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs 42/2004 ed è soggetta anche a vincolo paesaggistico (art.136 del medesimo Decreto). Presenta un impianto a "T" ed è caratterizzata da una imponente volumetria, che si sviluppa su tre livelli, oltre al piano seminterrato, con una superficie utile interna di oltre 5.000 mq.

Le condizioni del fabbricato sono complessivamente buone, fatta eccezione per alcuni elementi che necessitano di ingenti opere di manutenzione, come meglio argomentato nel proseguo della presente relazione.

Il prestigio del complesso immobiliare impone di intervenire con urgenza, per conservare la villa come bene culturale garantendo contestualmente i requisiti di sicurezza necessari ad ospitare un istituto di formazione i cui corsi sono seguiti ogni anno da centinaia di persone.

2. INDIVIDUAZIONE

L'edificio si trova in via degli Scalini 18 individuato catastalmente al Foglio 256 mappale 130.

Ricade nell'ambito definito dal RUE come 'Ambito agricolo di rilievo paesaggistico n. 177. Le 'Tavole dei Vincoli' dello stesso RUE inquadrano l'immobile in una zona di particolare interesse paesaggistico ambientale: 'Paesaggio naturale e seminaturale protetto - *Colline di San Luca*'. Sull'immobile, come già anticipato, gravano il vincolo

di Bene Paesaggistico (o ambientale) ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 e quello Bene Culturale ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 42/2004.

3. QUADRO GENERALE DEGLI INTERVENTI

Le precedenti ricerche effettuate dai responsabili dell'ufficio tecnico dell'Università, i sopralluoghi ed i colloqui con i referenti di BBS hanno evidenziato alcune categorie di intervento prioritarie.

Come anticipato nel paragrafo introduttivo alcuni elementi, in particolare finiture, necessitano di consistenti opere di ripristino. È, inoltre, necessario prevedere la manutenzione e l'integrazione delle dotazioni impiantistiche della villa e la messa in sicurezza di alcune opere esterne.

Oltre agli interventi prioritari sono state individuate altre categorie di opere che, sebbene non presentino il carattere di urgenza delle prime, sono comunque necessarie a mantenere il fabbricato e i suoi annessi in buone condizioni, migliorandone l'accessibilità e l'efficienza, anche in riferimento allo specifico utilizzo.

Si riporta di seguito un elenco succinto delle categorie di interventi che saranno nel proseguo oggetto di approfondimento.

1. **Infissi esterni:** per gran parte delle aperture è necessario sostituire sia gli infissi vetrati sia gli scuri.
2. **Pavimenti:** i pavimenti in seminato alla veneziana necessitano di numerose riparazioni e, nei casi in cui si hanno estese lacune, di interventi di completo rifacimento; alcuni ambienti con pavimento in cotto necessitano di ordinaria manutenzione.
3. **Scalinata di accesso:** la scala, significativo elemento del prospetto principale, necessita di un intervento di restauro.
4. **Aula Magna:** le caratteristiche acustiche dell'aula non sono ottimali per lo svolgimento delle lezioni ed è quindi opportuno redigere un progetto di adeguamento acustico e impiantistico.
5. **Impianti:** verificate le dotazioni e le carenze impiantistiche è necessario effettuare la manutenzione dell'impianto di riscaldamento e realizzare quello di condizionamento.

6. **Vialetto laterale:** per il vialetto di accesso carrabile è necessario il rifacimento sia della finitura che della fondazione.
7. **Ascensore:** per garantire l'accessibilità a tutti i livelli della villa è necessario realizzare il prolungamento dell'impianto fino al secondo piano.
8. **Servizi igienici:** i bagni necessitano di una ristrutturazione che preveda possibilmente la razionalizzazione degli spazi.
9. **Facciate:** le facciate sono in buone condizioni, ma devono essere tinteggiate.
10. **Muri controterra:** alcuni muri controterra richiedono interventi di ripristino e consolidamento.
11. **Archi di ingresso:** per gli elementi di decoro esterni sono bastanti degli interventi di ordinaria manutenzione.
12. **Cisterna ottagonale:** l'annesso deve essere restaurato, o almeno messo in sicurezza.
13. **Torrette laterali:** per questi annessi inutilizzati sarebbe opportuno predisporre un progetto di recupero e riqualificazione.

3.1 Gli infissi

L'intervento riguardante gli infissi è quello più urgente e può essere a sua volta suddiviso nelle seguenti sottocategorie:

- sostituzione degli infissi (finestre e porte-finestre);
- sostituzione degli scuri;
- opere di assistenza muraria (rifacimento davanzali e riprese dei vani murari).



Gli infissi lignei esterni attualmente in opera presentano scarse qualità di tenuta, sia rispetto agli agenti atmosferici, sia in termini di sicurezza.

Gli scuri, anch'essi tutti in legno, sono irrimediabilmente deteriorati e la loro precarietà costituisce allo stato di fatto una situazione di pericolo.



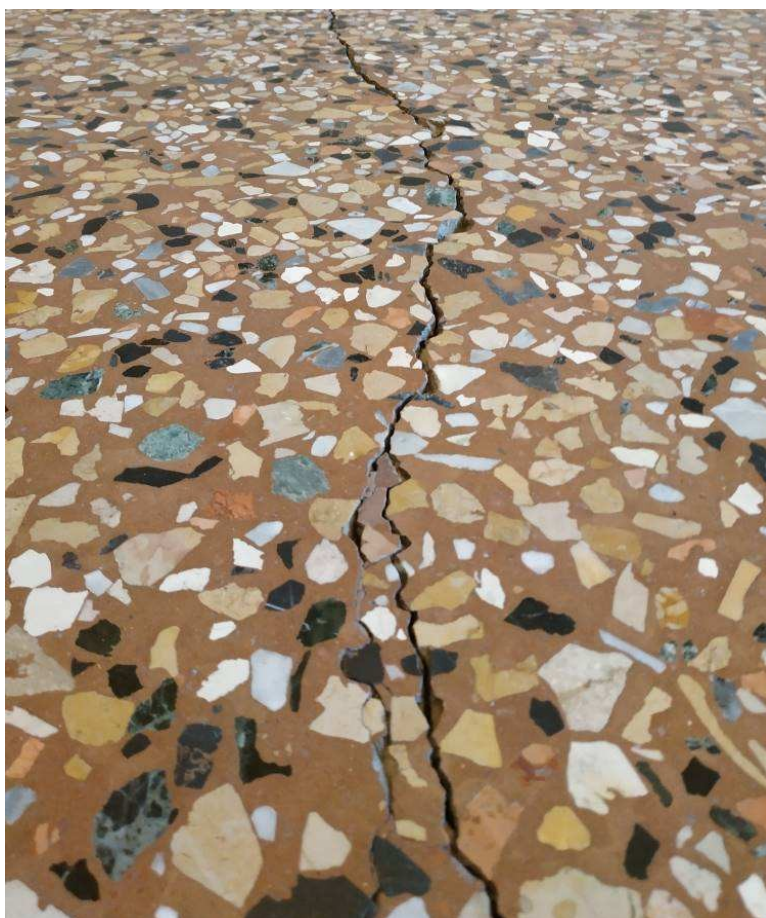
Operando su un immobile soggetto ai disposti delle Parti II e III del Codice dei Beni Culturali, l'intervento richiede di utilizzare tutti gli accorgimenti necessari al rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti; il montaggio dei nuovi infissi, rispondenti agli attuali requisiti termo-acustici, avverrà pertanto nel gergame, previo adeguamento dello stesso alle dimensioni del nuovo telaio.

Essendo, inoltre, l'attività soggetta alla normativa antincendio gli infissi esterni che costituiscono uscite di sicurezza dovranno possedere i requisiti previsti dalla normativa di settore.

3.2 Ripristino pavimenti

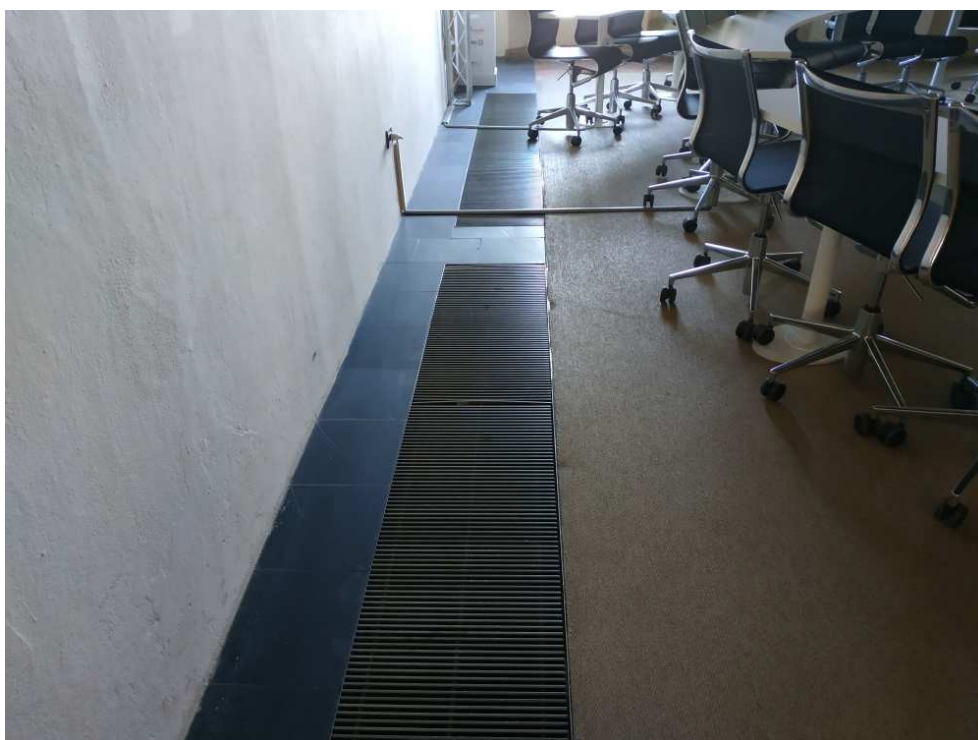
3.2.1 Pavimenti in seminato alla veneziana

In buona parte degli ambienti della villa i pavimenti sono in seminato alla veneziana, fatta eccezione per alcune zone con pavimento in cotto.



Questi pavimenti presentano numerose crepe, molte delle quali estese e profonde, che necessitano un adeguato ripristino per bloccare il progressivo peggioramento in atto.

Per una delle aule è invece indispensabile procedere al completo rifacimento della pavimentazione, poiché in questo caso si hanno delle ampie zone di distacco che hanno imposto di coprire il pavimento con un tappeto.



3.2.2 Pavimenti in cotto

Gli ambienti con pavimento in cotto sono in buone condizioni e necessitano solo di ordinari trattamenti di manutenzione, quali levigatura, pulitura e sigillatura dei giunti.



3.3 Restauro delle scale esterne

Come è evidente nella foto sotto riportata alcune delle lastre di pietra che costituiscono i gradini della scala principale, sono così consumate per l'usura antropica e per il naturale degrado del materiale, da rappresentare un pericolo per chi percorre la scala.



E' quindi necessario procedere ad una preventiva verifica della stabilità dei gradini e ad un intervento di restauro che preveda le opportune opere di riparazione, integrazione, consolidamento e, per le lastre irrimediabilmente deteriorate, la sostituzione con materiale lapideo analogo a quello già in opera.

3.4 Adeguamento acustico e impiantistico dell'Aula Magna

Per migliorare l'acustica dell'aula è necessario individuare la soluzione più efficace per l'uso specifico e adeguata alle caratteristiche architettoniche dell'ambiente.

Il problema lamentato da docenti e corsisti riguarda, come sovente accade in spazi simili per dimensione e tipologia, l'eccessivo tempo di riverbero che non permette una chiara comprensione del parlato.

Contestualmente, per migliorare il comfort dell'aula dal punto di vista acustico e visivo, è necessario rivedere gli impianti, nella fattispecie impianto di fonia e illuminazione.



3.5 Manutenzione e integrazione degli impianti

Relativamente all'impianto di riscaldamento si sono verificati problemi di perdite e malfunzionamento: per questo impianto è quindi necessaria una revisione generale.

La villa è priva di impianto di condizionamento; questa carenza rende le aule esposte a sud, e in generale tutte le aule dotate di ampia superficie vetrata, non adeguate ad ospitare le lezioni durante i mesi più caldi.

L'Ufficio Tecnico dell'Università sta provvedendo ad una verifica generale degli impianti. Nel caso in cui alcuni interventi scaturiti da questa verifica generale interessino opere previste in questo elenco, come ad esempio i pavimenti, si provvederà ad integrare il progetto di ripristino con gli adeguamenti impiantistici.

3.6 Rifacimento del vialetto di accesso carrabile

Il vialetto laterale, utilizzato per l'accesso carrabile, presenta un fondo irregolare a causa dei successivi strati di ghiaia realizzati e compattatisi nel tempo.

Attualmente lo strato di ghiaia è quasi del tutto assente e le griglie per la raccolta dell'acqua sono completamente ostruite.

Poste le cattive condizioni in cui versa il viale, l'intervento dovrà prevedere il rifacimento completo della fondazione, che potrà mantenere le caratteristiche attuali di drenaggio naturale, e la realizzazione della finitura, eventualmente a carraia.



3.7 Prolungamento dell'impianto ascensore fino al secondo piano

La villa è dotata di un impianto ascensore che attualmente arriva al primo piano.

Il prolungamento della corsa fino al secondo livello costituirebbe un evidente miglioramento dell'accessibilità dell'immobile.

3.8 Ristrutturazione dei servizi igienici

I servizi igienici, abbastanza datati, necessitano di un intervento che preveda innanzitutto il rinnovo delle finiture, la sostituzione dei sanitari e l'adeguamento degli impianti. Dove possibile sarebbe tuttavia opportuna una ristrutturazione completa, orientata alla razionalizzazione degli spazi.



3.9 Tinteggiatura delle facciate

L'intervento, anche se non prioritario, è comunque necessario.

Posta, inoltre, l'esigenza di procedere all'allestimento del cantiere per altri interventi urgenti, nella fattispecie la sostituzione degli infissi e le relative opere murarie, è opportuno valutare la fattibilità economica della tinteggiatura esterna.



Trattandosi di edificio di interesse culturale l'intervento richiede la preventiva programmazione dei saggi stratigrafici, per definire nel dettaglio la tipologia e la cromia dei rivestimenti che hanno caratterizzato le superfici da trattare nel corso delle diverse fasi di edificazione, modifica e manutenzione della villa.

3.10 Ripristino dei muri controterra

Alcuni muri contro terra, in particolar modo quelli del Giardino Segreto, a cui si accede dalla Grotta del Ninfeo, versano in condizioni di degrado e sono interessati da infiltrazioni.

E' opportuno procedere celermente al ripristino e al consolidamento di questi elementi, prima che il deterioramento del materiale dia luogo a veri e propri dissesti.

3.11 Manutenzione degli archi di ingresso

Per gli archi posti in corrispondenza degli accessi sono necessarie opere di manutenzione ordinaria, quali pulitura delle superfici lapidee, ripristino delle crepe ove presenti e tinteggiatura, oltre alla preventiva verifica delle condizioni di stabilità degli elementi di decoro in aggetto e l'eventuale messa in sicurezza.

3.12 Recupero delle torrette laterali

Per le torrette, attualmente inutilizzate, è auspicabile un progetto di recupero che riqualifichi questi annessi integrandoli nell'organismo della villa, verificando preliminarmente la fattibilità di realizzare al loro interno delle aule od ospitare delle attività legate allo svolgimento dei master.

3.13 Restauro della cisterna ottagonale

L'annesso versa in pessime condizioni: è interessato da importanti crepe, le superfici intonacate presentano un esteso degrado e si osserva una infiltrazione in copertura.

E' pertanto necessario programmare un intervento di restauro, o almeno provvedere al ripristino delle crepe e alla messa in sicurezza per evitare situazioni di pericolo.



4. IMPORTO PRESUNTO DEI LAVORI

Si ipotizza che l'importo presunto dei lavori sarà di 427.000 euro

5. ADEMPIMENTI AUTORIZZATIVI E ITER AMMINISTRATIVO

Come elencato in precedenza gli interventi di ripristino necessari alla conservazione dell'immobile sono numerosi e non è azzardato affermare che richiederanno una spesa superiore alla somma ora messa a disposizione.

Le lavorazioni richieste rientrano nella categoria della 'Manutenzione ordinaria' ovvero quegli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (*D.Lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II*) Sono compresi nel regime giuridico dell'edilizia libera per la quale non è dovuto ottenere alcun titolo edilizio abilitativo e possono quindi essere realizzati liberamente.

Considerata tuttavia la natura dei vincoli gravanti sull'immobile i lavori sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza in base all'art. 21 c.4 D.Lgs 42/2004 "*esecuzione di opere e lavori di qualunque natura su beni culturali*".

La richiesta di autorizzazione, rilasciata entro 120 giorni dalla presentazione della domanda, va resa su un progetto completo di elaborati grafici e descrizione tecnica dell'intervento.

Alla luce di tutto ciò si suggerisce di procedere inizialmente con la stesura di un Progetto Preliminare (DPR 27/2010) che per definizione spiega le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, ed è sufficiente a richiedere l'autorizzazione alla Soprintendenza perché è così composto:

- relazione illustrativa
- relazione tecnica
- studio prefattibilità ambientale
- studio del contesto (indagini storiche archeologiche ambientali...)
- planimetria generale e elaborati grafici

- prime indicazioni sulla sicurezza dei luoghi di lavoro
- calcolo sommario della spesa
- quadro economico di progetto.

In riferimento all'esito della domanda e sulla base della disponibilità economica attuale si procederà scorporando le lavorazioni e ordinandole in base all'urgenza degli interventi.

Una volta individuate le priorità se ne approfondirà il relativo Progetto Definitivo-Esecutivo che definirà completamente in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare e computerà con precisione la spesa.

Se l'importo dei lavori sarà compreso tra 40'000 € e 150'000€, BBS potrà procedere all'affidamento diretto di lavori con l'unico vincolo, a tutela della trasparenza e della corretta competitività, della previa consultazione di almeno 3 operatori economici ove esistenti. Se invece l'importo dei lavori sarà superiore ai 150'000 € e inferiore a 350'000€, si dovrà procedere mediante procedura negoziata con consultazione di almeno dieci operatori economici ove esistenti.

(Codice dei contratti integrato con le deroghe introdotte dall'articolo 1, comma 912 della legge finanziaria 2019)

Bologna, 1 agosto 2019