

***RESTAURO E RECUPERO FUNZIONALE DELL'EDIFICIO
DENOMINATO***

"EX CORPO DI GUARDIA"

IN CREMA, PIAZZA GIOVANNI XXIII (CR)

Relazione progettuale e di intervento

Lavoro: Restauro e recupero funzionale

Committente: P.Q. s.r.l con sede in Crema Via Carlo Urbino n°11, Legale
Rappresentante Sig. Quartieri Pietro nato a LODI il
10/04/1970, C.F. QRTPTR 70D10 E648V e residente a
CREMA in via A. Fino n° 21

Progettisti e direttori dei lavori: Dott. Arch. Eleonora Campari
Dott. Arch. Eugenio A. Campari

Tipologia dell'opera: Edificio Costituito da diversi corpi di fabbrica
aggregati

Ubicazione: Comune di Crema, (CR) - Piazza Giovanni XXIII

Datazione: Fine ottocento prima metà del novecento

I Progettisti e D.L. Dott. Arch. Eleonora Campari

Dott. Arch. Eugenio A. Campari

CENNI STORICI

Il primo impianto dell'edificio storico denominato "EX CORPO DI GUARDIA", risale presumibilmente al XV secolo d.c. Esso è stato edificato a ridosso delle mura venete (fortificazione militare della seconda metà del 1400) della città di Crema e antistante ad una delle quattro porte di accesso al nucleo antico, la Porta Ombriano alla quale in passato era direttamente collegato.

Cenni storici testimoniano che, tra i diversi usi che si sono succeduti negli anni (deposito di carri, officina di cicli e motocicli, garage, pesa etc.), esso fu adibito anche a postazione di guardia dei militari a protezione della porta della città di Crema. Da qui prende appunto la definizione: "Ex corpo di guardia".

L'immobile è ubicato in Piazza Giovanni XXIII (conosciuta anche come Piazza San Martino), angolo via Massari e risulta composto da vari corpi di fabbrica aggregati, adibiti negli anni a diverse funzioni.

L'architettura è tipica dei primi dell'800, la sua facciata principale, che dà sulla piazza è stata invece edificata nel 1919 , ovvero quando sono stati demoliti i due edifici laterali alla porta, i quali avevano assunto il ruolo di uffici daziari, come meglio rappresentati nella cartolina

(foto 1) datata 1909, tratta dal libro "Cartoline da Crema". Come citato pocanzi, nel 1919 , oltre ai due edifici daziari, è stata anche demolita una porzione dell'edificio oggetto dell'intervento, questo per permettere la circolazione carrabile in entrambi i sensi nella piazza (foto 2) ed è stato edificato l'attuale prospetto con il caratterizzante frontone, che ricorda la Porta d'ingresso edificata dall'Arch. Faustino Rodi nel 1805, così come l'edificio di fronte, sul quale è stato eretto un frontone simile al sopra citato ed è stata ristudiata la griglia prospettica (foto 3 e 4).

Si può affermare che le nuove griglie prospettiche dei due edifici antistanti la porta sono coeve. Mentre per l'edificio di rimpetto a quello oggetto di intervento è stata mantenuta la medesima facciata realizzata nel '19, per l'immobile in questione, da fonti comunali, negli anni '60 è stata aperta una finestra completamente disassata rispetto alla griglia prospettica, per illuminare un volume adibito a riparazione di cicli e motocicli creato all'interno dell'edificio (foto 5 e 6)

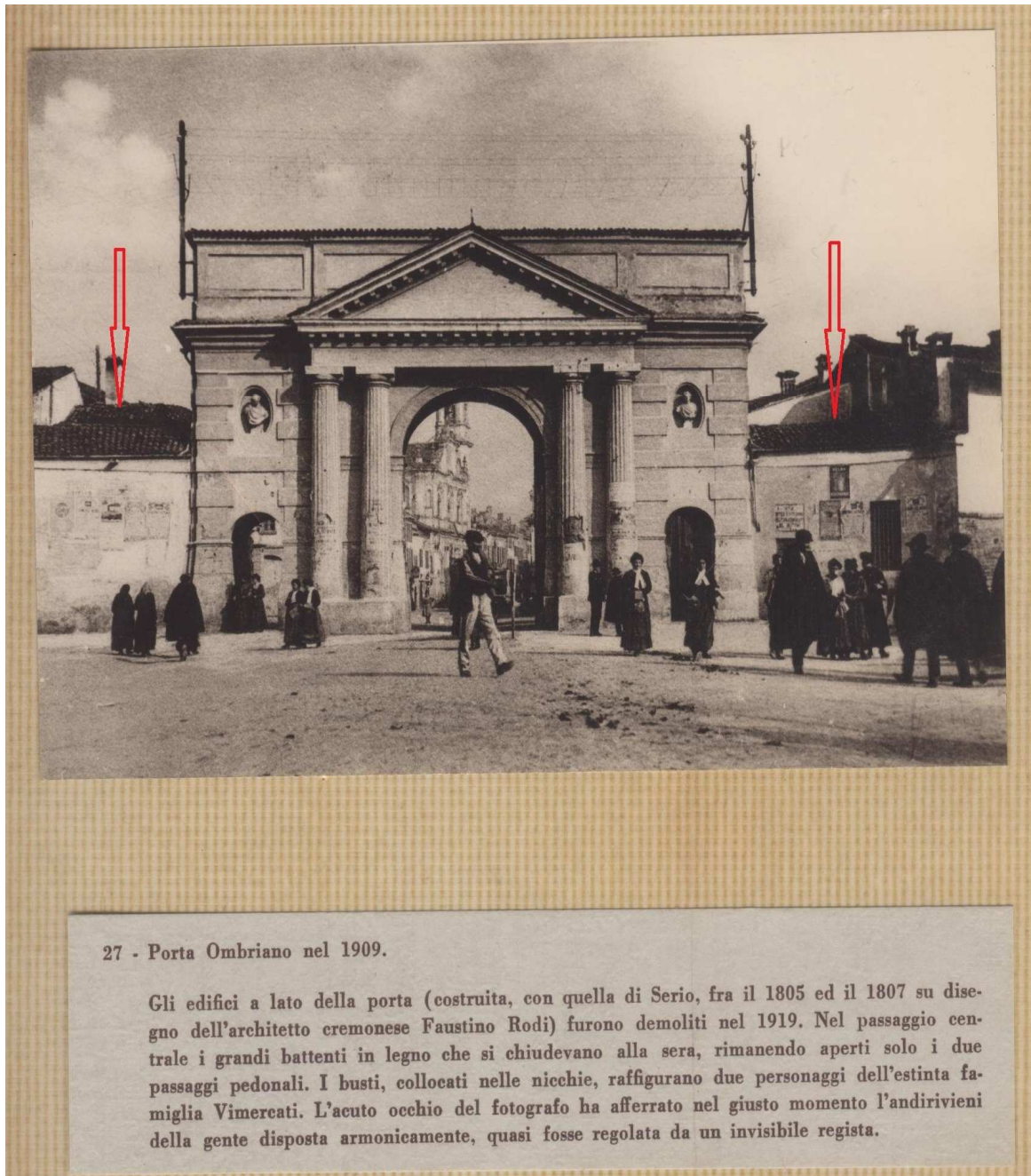


Foto1



Foto 2 (vista da Piazza Giovanni XXIII) con evidenziato a destra la sezione del nostro immobile demolita ed a sinistra l'altro immobile senza frontone.

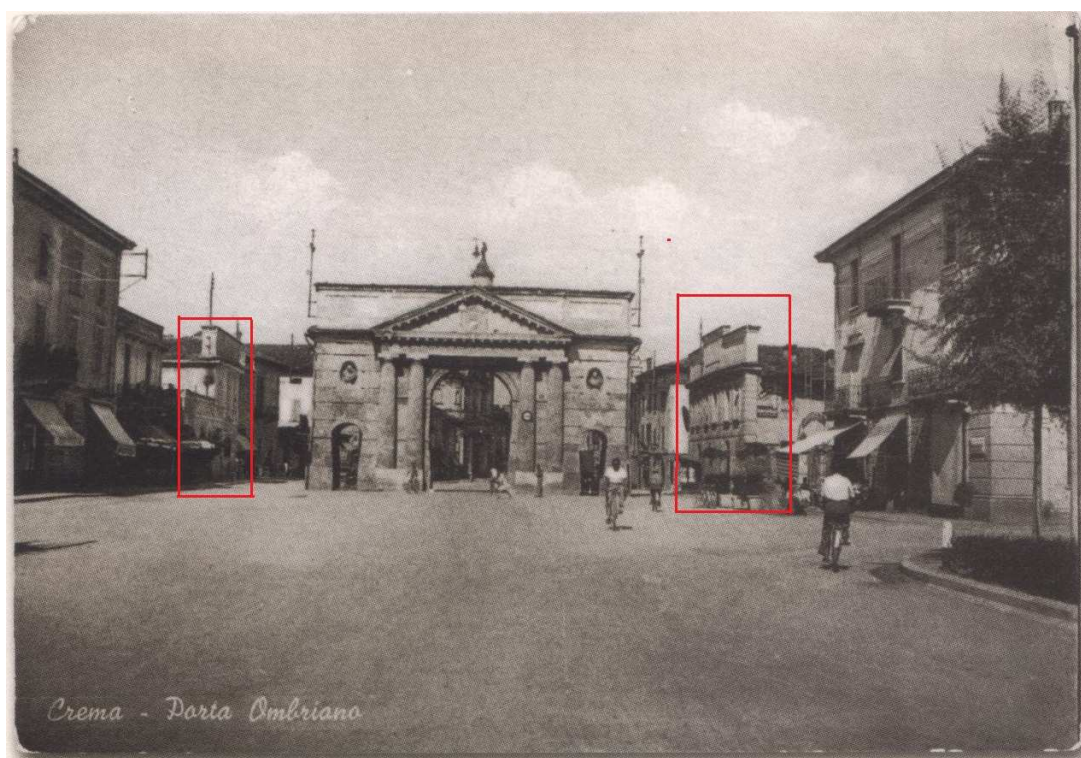


Foto 3 (vista da Via Repubblica) con evidenziato a sinistra l'immobile oggetto di intervento ed a destra l'immobile antistante entrambe con le nuove facciate.



Foto 4 (vista da p.zza Giovanni XXIII) con evidenziato l'immobile antistante con la facciata odierna.



Foto 5 Si evidenzia la finestra aperta successivamente l'edificazione della facciata.



Foto 6 Schema del volume interno per l'officina di cicli e motocicli.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'intero complesso edilizio è composto da diversi corpi di fabbrica oltre che da due aree scoperte, una interna e una esterna.

Procedendo dalla piazza Giovanni XXIII verso Nord, il complesso immobiliare è composto da:

- una serie di piccoli locali (h 2,40 m circa) addossati verso Sud Ovest alla proprietà privata confinante e disimpegnati da un cortiletto interno;*
- un ampio locale ad uso deposito (h 6,20 m circa) che definiamo "corpo principale", originariamente a due piani, con ampio fronte sulla via Massari e fronte sulla piazza. Al locale si accede tramite un ampio portone in legno posto all'estremo nord del complesso;*
- a ridosso del confine Ovest, un locale intercluso ad un piano fuori terra, già deposito, comunicante con il corpo principale attraverso un ampio portale e passaggi interni con le restanti porzioni. Questo risulta sprovvisto di manto di copertura crollato e mai ricostruito; a Nord Ovest, il locale "ex garage" (h 4,50 m) confinante a Nord con una cabina Enel. Questo risulta diviso da un muro di recente realizzazione e da un solaio. La parte non comunicante con il complesso immobiliare è attualmente utilizzata per alloggiare due contatori e due quadri elettrici per l'alimentazione dell'illuminazione pubblica e videosorveglianza*

Materiali

Esterno: paramento lapideo in cotto intonacato.

Interno: pareti tinteggiate

Copertura: tetto a falde con capriate lignee e manto in coppi

STATO DI CONSERVAZIONE E ANALISI DEL DEGRADO

In generale l'edificio si trova in un'accentuata situazione di degrado, con patologie e segni di degrado diversificati in base alla natura degli elementi architettonici e alla loro collocazione nell'insieme della facciata.

Gli intonaci esterni, a causa della mancanza di un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche e quindi soggetti a fenomeni di ruscellamento delle acque, alternanza di gelo disgelo per le parti più esposte all'azione degli agenti atmosferici sono interessati da distaccamento della parte superficiale fino alla completa perdita di materiale.

Questa situazione ha portato all'esposizione agli agenti atmosferici del paramento murario sottostante che presenta fenomeni di alveolizzazione e polverizzazione del mattone e dei giunti di malta.

Diffusa è poi la presenza di depositi superficiali e di croste nere, la presenza di discontinuità (microfessurazioni, buchi, mancanze) e di fessurazioni dovute a cedimenti strutturali.

Parte delle cornici che incoronano le finestre e il cornicione sotto gronda sono quasi completamente mancanti. Quest'ultimo, dopo il crollo del tetto e la nuova costruzione dello stesso e di parte del tessuto murario da parte della Soprintendenza nel 1987, non è stato successivamente ricostruito.

La copertura dell'edificio principale si trova in un discreto stato di conservazione: l'orditura primaria e secondaria sono in ordine, nonostante lo spesso strato di guano dei piccioni e i limitati attacchi di insetti silofagi. Il manto di copertura, con strato di doppio coppo, risulta complanare ed ordinato, la guaina sottostante appare integra.

La copertura dell'edificio basso sull'asse Nord/Ovest è completamente crollata ed i corsi di mattoni d'appoggio del tetto sono completamente slegati.

La pavimentazione interna è in gran parte di battuto di cemento, e terra.

Gli infissi delle finestre esterne sono mancanti.

Alcune aperture sono state tamponate con forati di laterizio, come le porte di accesso al cortile interno dalla piazza Giovanni XXIII.

Non è presente alcun tipo di impianto.

PROPOSTA DI INTERVENTO DI RESTAURO

L'intervento di restauro relativo alle facciate dell'edificio è calibrato sulla base dei risultati ottenuti dall'analisi del degrado eseguita nella fase di progettazione dell'intervento. Lo scopo è quello di eseguire un restauro conservativo dell'esistente e la messa in sicurezza degli elementi.

Si sono quindi differenziate le operazioni sulla base dei diversi materiali e tenendo conto delle differenti patologie di degrado presenti.

PARAMENTO MURARIO ESTERNO

Rimozione delle tamponature degli accessi al cortile interno e delle finestre.

Consolidamento del supporto murario; sostituzione delle parti che hanno subito cedimenti strutturali attraverso operazione di scuci e cuci con mattoni pieni simili all'originale, legati con malta di calce idraulica naturale; integrazione delle parti mancanti della muratura con mattoni pieni di fattezze e dimensioni simili all'esistente.

Rimozione della vegetazione tramite asportazione meccanica (per mezzo di spatola metallica per il muschio e di strappo manuale per le erbe infestanti)e successiva applicazione puntuale di sostanza biocida ad azione diserbante;

verifica delle porzioni di intonaco distaccate ed eventuale rimozione delle stesse; successiva pulizia a secco delle restanti tenendo presente lo stato di conservazione con più metodi da eseguire dopo campionature in sito; rimozione delle croste nere tramite pulitura con acqua deionizzata e spazzole di saggina; stuccatura per colmare lacune, fessurazioni e discontinuità superficiali effettuata senza

lasciare punti scoperti che favorirebbero la penetrazione di acqua e inquinanti, attraverso l'utilizzo di impasti di inerte e legante, con porosità e resistenza più vicine possibili a quelle originali; reintegrazione delle porzioni di intonaco mancanti mediante l'uso di intonaci a base di calce idraulica priva di sali solubili per il corpo d'intonaco e di calci aeree per lo stato di finitura senza invadere le parti antiche che rimarranno sotto quota rispetto a quello nuovo in modo da facilitarne la lettura.

Per i lacerti di intonaci originari, in corrispondenza dei sottogonda si prevede il consolidamento delle porzioni originali mediante iniezioni a bassa pressione di malta alleggerita priva di sali solubili, pulitura con acqua nebulizzata, reintegrazione delle lacune.

CORNICI DELLE FINESTRE E MARCAPIANI

Stuccatura e reintegrazioni.

INFISSI

Inserimento di nuovi serramenti con telaio misto alluminio – legno e vetri basso emissivi, a taglio termico.

Riparazione e restauro del portone d'ingresso al corpo basso a Nord attraverso la rimessa a squadro ed il consolidamento statico, la levigatura superficiale con carta abrasiva, la ristilatura delle lacune del legno, trattamento biocida antitarlo, la verniciatura a nuovo compreso lo smontaggio e il rimontaggio dei vari elementi che compongono l'infisso per l'eventuale sostituzione dei pezzi, nonché l'incollaggio.

GRIGLIE DI METALLO

Sostituzione

COPERTURA

Nel 1987 l'edificio ha subito un intervento di consolidamento di alcune parti murarie e il rifacimento del manto di copertura.

Sarà eseguita un'operazione di ripasso generale del manto con sostituzione dei coppi ammalorati e pulitura tramite leggero

bruschinaggio con spazzole di saggina al fine di rimuovere i depositi non coerenti e successivo accatastamento in cantiere degli stessi;
applicazione sulle parti lignee di idoneo prodotto impregnante antifungo e antimuffa, dato a pennello in almeno due passate successive e successiva mano finale con olio di lino cotto;
riposizionamento del manto di copertura in doppio strato di coppi e fissaggio con fermacoppi.
Sostituzione dei canali di gronda, scossaline e pluviali ammalorati con nuovi elementi.

INTERNI

Le pareti interne saranno interessate da eventuale utilizzo localizzato di impacchi assorbenti per l'estrazione di sali solubili e sigillatura delle fessurazioni; creazione di contro muratura lungo le pareti perimetrali attraverso placcaggio con pannello isolante, tavelle in laterizio e intonaco con malta a base di calce idraulica naturale.

Consolidamento delle fondazioni tramite contromurazioni in cemento armato, con sviluppo ad anello, lungo tutte le murature perimetrali, che avranno duplice scopo: rafforzamento statico e plinti d'appoggio per la struttura di sostegno del nuovo solaio interno, che si andrà a realizzare.

Rifacimento dei pavimenti interni attraverso la realizzazione di vespaio areato con casseri modulari in plastica tipo iglu: si procederà scavando all'interno dei locali del piano terra per creare una platea legata alle contromurazioni; posa in opera degli elementi modulari in plastica e getto della soletta superiore in c.a. Opportune prese d'aria verranno collocate all'interno dell'area di proprietà (cortile interno e area esterna a Nord)

Nel corpo principale sulla piazza verrà realizzato un nuovo solaio autoportante in lamiera grecata e massetto collaborante. Questo poggerà su un reticolo di pilastri in acciaio affiancato alle murature perimetrali. Un controsoffitto in cartongesso, isolato termicamente, sarà realizzato al secondo piano anche per permettere maggiore

flessibilità alla distribuzione impiantistica che passerà nell'intercapedine che si verrà a creare.

Nel corpo basso di Nord-ovest sarà realizzata una nuova copertura in capriate miste (legno-ferro) a richiamare le tecniche costruttive tipiche degli edifici ad uso artigianale dei primi novecento.

Nel cortile saranno demoliti i volumi "ex vespasiani" a ridosso delle mura venete, per dare spazio ad un nuovo manufatto, meno impattante con struttura portante in metallo e copertura a falda unica, in plexiglass.

Realizzazione di nuovi impianti idrotermosanitario ed elettrico.

Rifacimento della pavimentazione del cortile interno e dell'area su strada. In particolare il cortile interno avrà pavimentazione realizzata con lastre squadrate di beola con "gola" perimetrale che integra l'illuminazione a scomparsa.