

**COMUNE DI QUARRATA
PROVINCIA DI PISTOIA**

**LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO,
CONSOLIDAMENTO E RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEL
COMPLESSO DENOMINATO "VILLA LA MAGIA".**

PROGETTO ESECUTIVO

4° lotto

stralcio e variante: locali destinati alle attività di "abitare l'arte"

RELAZIONE TECNICA

- **PREMESSA**

Sul complesso monumentale denominato "villa La Magia", di proprietà del Comune di Quarrata, è in corso da alcuni anni un intervento complesso di restauro e riqualificazione funzionale, suddiviso in quattro lotti, finalizzato al completo recupero dell'antica dimora gentilizia. Ad oggi sono stati completati i primi tre lotti, che hanno consentito, prima, la totale riutilizzazione dell'insieme degli annessi di ponente (limonaia, scuderie, fattoria e tinaia) e poi l'esecuzione delle opere di consolidamento strutturale e d'inserimento della nuova impiantistica d'uso e di sicurezza nella villa, con anche alcune opere che costituiscono la prima fase dell'intervento di restauro vero e proprio.

Il progetto definitivo del quarto lotto, già approvato con deliberazione G.C. n. 152 del 28.11.2006 e sul quale ha espresso parere favorevole la competente Soprintendenza, con prot. n. 14741 del 30.11.2006, prevede il completamento dell'intervento, per consentire il totale riutilizzo della villa, con la realizzazione di tutte le opere che rimangono da eseguire, costituite da un insieme articolato di varie tipologie di lavori, ma ormai prevalentemente di tipo conservativo e di finitura.

Lo stralcio esecutivo in oggetto costituisce la prima fase operativa in questo senso, in quanto rivolto a completare un settore della villa, per renderlo operativo e funzionale alla destinazione d'uso che gli è stata assegnata: lo svolgimento delle attività legate al progetto denominato "ABITARE L'ARTE".

- **IL PROGETTO ESECUTIVO A STRALCIO E VARIANTE**

Come sopra ricordato il progetto definitivo del quarto ed ultimo lotto prevedeva l'esecuzione di tutte le opere ancora necessarie per completare il restauro della villa e la sua riqualificazione funzionale, ai fini del totale recupero e riuso degli ambienti, sia per finalità storico didattiche ed espositive (in riferimento ai locali monumentali), sia per l'estensione e l'integrazione delle attività culturali e di servizio alla comunità, non solo

locale, che già si svolgono negli annessi da tempo recuperati e funzionali (negli altri locali).

Lo stralcio in oggetto fa appunto parte di questo secondo aspetto, derivando dall'esigenza di ospitare le attività legate al progetto "abitare l'arte", che il Comune di Quarrata ha promosso, e per le quali ha individuato i locali che in precedenza erano stati destinati alla "foresteria" (posti letto e relativi servizi). In questo senso lo stralcio è anche in variante, in quanto modifica la precedente destinazione, anche se con poche ed assai limitate variazioni progettuali, delle quali l'unica di una certa consistenza è rappresentata dall'inserimento di una scala di collegamento fra piano terra e soprastante "mezzanino", utile ai fini del collegamento diretto fra gli ambienti dei due piani, ma richiesta in primo luogo dai vigili del fuoco, ai fini della sicurezza degli utilizzatori del piano superiore, costituendo via di fuga diretta verso l'esterno. Occorre peraltro precisare che l'inserimento sarebbe stato comunque necessario, anche con l'utilizzazione prevista in precedenza.

All'interno del complesso i locali interessati dallo stralcio sono posizionati al piano terra ed al piano intermedio dell'ala della villa orientata verso est: in particolare riguardano la metà verso destra del prospetto sud-est e la metà verso sinistra del prospetto nord-est, come evidenziati nei grafici allegati.

• LE OPERE IN VARIANTE

Al piano terra il cambio di destinazione da "camera" ad "ufficio" è relativo ai tre locali adiacenti al prospetto nord-est (26, 27 e 28), mentre la nuova scala va ad occupare il locale d'angolo (29), sostituendo due bagni, in precedenza previsti sia al piano terra che al piano intermedio, con gli spazi antistanti che diventano disimpegni. Al piano intermedio inoltre sono oggetto dello stesso cambio di destinazione, da camera ad ufficio, quattro locali sempre affacciati sul prospetto nord-est e soprastanti quelli del piano terra (62, 63, 65 e 66).

Altre piccole modifiche che costituiscono variante rispetto ai progetti precedenti, ma talvolta non rispetto allo stato esistente, in quanto rappresentano parti di progetto non attuate, sono le seguenti.

Al piano terra:

- il gruppo bagni in prossimità dell'ingresso sul lato nord-est, già previsto nel progetto del terzo lotto, viene riprogettato con modestissimi spostamenti delle nuove tramezzature, al fine di adeguarsi allo stato di fatto, per razionalizzare ed uniformare la dimensione dei singoli locali;
- l'apertura della porta nel tramezzo fra la camera (28) e la scala (che sostituisce il bagno) non viene realizzata, in quanto non più necessaria, così come non viene realizzata la parete che doveva chiudere il bagno;
- viene previsto l'inserimento di una controporta, di servizio al portoncino in prossimità dell'angolo est (che sarà utilizzato come ingresso funzionale all'uso dei locali oggetto dello stralcio), al fine di non dover apportare modifiche al portoncino stesso per adeguarlo come via di fuga (con apertura verso l'esterno). In fase di utilizzo tale funzione sarà pertanto svolta dalla controporta, con il portoncino che rimarrà sempre aperto;
- non viene realizzata la demolizione della parete divisoria fra le due sale adiacenti al prospetto sud-est (32 e 34), che pertanto rimangono invariate.

Al piano intermedio:

- viene leggermente spostato a favore del bagno il tramezzo divisorio fra i locali 62a e 62b, la cui realizzazione era già prevista nel terzo lotto;
- non viene realizzata la chiusura delle porte fra le stanze 62 e 63, fra il corridoio ed il bagno 64 e fra le stanze 65 e 66, che rimangono pertanto invariate rispetto allo stato esistente;
- non viene realizzata l'apertura della porta fra il bagno 64 e la stanza 65, lasciando anche in questo caso invariato lo stato esistente;
- viene chiusa la porta che avrebbe collegato il bagno (sostituito dalla scala) con la stanza 66 e viene tolto il tramezzo che avrebbe chiuso il bagno stesso.

• GLI INTERVENTI CHE CARATTERIZZANO LO STRALCIO

Come detto i locali oggetto di stralcio sono già stati interessati dai lavori generali contenuti nel terzo lotto e da tempo conclusi, con i quali sono stati realizzati tutti gli interventi di consolidamento strutturale necessari e l'inserimento di tutta l'impiantistica d'uso e di sicurezza, almeno a livello di dorsali e distribuzione ai singoli locali. Lo stato dei lavori si potrebbe pertanto ad oggi definire come completato al "grezzo", rimanendo in pratica da eseguire tutte le opere di finitura, riassumibili nelle seguenti tipologie.

Nuova scala: La scala da inserire come collegamento fra piano terra e piano mezzanino sarà realizzata con struttura portante in acciaio, formata da due rampe uguali della larghezza di cm 90, con pianerottolo intermedio. Viene prevista la chiusura del sottopianerottolo al fine di nascondere completamente alla vista la parte strutturale maggiormente invasiva. In pratica sarà realizzato un volume, chiuso fra le tre pareti esistenti, con altezza di cm 140, finito frontalmente ad intonaco e superiormente con pavimentazione in pietra, come i gradini. Su questo volume si 'appoggiano' le due rampe sorrette da "scatolari" in acciaio verniciato, nel formato quadrato di cm 10x10, con soprastanti cosciali e profilati sottili per il sostegno dei gradini in pietra dello spessore di cm 4. In alto deve essere inserita una IPE 160, per il sostegno della seconda rampa, che viene inglobata nel solaio del piano intermedio, prevedendo la copertura inferiore con il posizionamento di due correnti in legno accoppiati e la chiusura laterale, verso il vuoto scala, con una tavola in legno. La scala sarà completata da una ringhiera in ferro costituita da montanti in ferro tondo e da un corrimano in profilato di ferro a mezzotondo.

Con i suddetti accorgimenti la parte strutturale visibile si riduce al minimo ed assume l'aspetto di un'opera funzionale all'uso, interpretabile come presenza provvisoria, realizzata con tecnica strutturale moderna, ma inserita nel contesto grazie all'utilizzo di materiali di finitura tipici del luogo, quali i gradini in pietra, la ringhiera in ferro, la parete ad intonaco di calce, elementi comunque chiaramente riconoscibili come nuovi, anche perché da realizzare nel rispetto delle caratteristiche e dei dimensionamenti richiesti dalle normative di sicurezza vigenti.

Il tutto come previsto in generale nei grafici costituenti il progetto architettonico, ma più in particolare nel pieno rispetto del progetto strutturale redatto dall'ing. Maurizio Ferrati.

Solai in legno: tutto il settore adiacente al prospetto nord-est è caratterizzato dalla presenza di solai in legno, sia per la copertura del piano terra che del piano intermedio. In particolare la parte al piano terra presenta un soffitto con travi, correnti e scempiato in legno a vista, mentre al piano intermedio solo il locale 63 mantiene le stesse caratteristiche. Lo stato attuale evidenzia tuttavia condizioni differenziate da locale a locale, a causa di interventi di manutenzione eseguiti nel tempo, costituiti da trattamenti

o ridipinture, non omogenei e spesso non appropriati. L'intervento dovrà quindi prevedere una generale pulitura delle superfici, fino a ritrovare quelle originarie, eseguita con la necessaria cura ed attenzione e con i metodi opportuni al fine di non danneggiare gli antichi legnami, l'eventuale restauro di parti danneggiate o integrazione di parti mancanti, ed il successivo trattamento con idonei prodotti antiparassitari, consolidanti e conservanti per ricostituire l'uniformità di aspetto e caratteristiche.

Al piano intermedio, inoltre, i soffitti del corridoio e di quello che sarà il disimpegno della scala, pur presentando le stesse tipologie costruttive di quelli sopra descritti, sono stati finiti con tinteggiatura di colore bianco, evidentemente per sopperire alla carenza di illuminazione naturale dell'ambiente. Poiché non sembra trattarsi di scelta ed esecuzione recente, se ne prevede il ripristino dopo un'accurata pulizia per eliminare i vari strati di tinteggiature sovrapposte e ritrovare la superficie originarie, ottenendo un buon supporto per la nuova tinteggiatura, ma anche una migliore verifica e valutazione dell'effettiva 'anzianità' dello stato esistente.

Gli ultimi due soffitti in legno del piano intermedio (65 e 66), infine, anch'essi costruttivamente analoghi, sono stati mascherati con un controsoffitto a canniccio, o stuoia, intonacato, che livella i correnti, nascondendone la presenza, fasciando e ricoprendo anche le travi, ma lasciandole evidenziate. Sono tinteggiati e parzialmente decorati con disegni tipo 'stencil', che si ritrovano poi anche sulle pareti: saranno pertanto trattati con le tipologie d'intervento descritte per le stesse.

Intonaci: Tutti i locali interessati dall'intervento sono finiti ad intonaco, ma appaiono in condizioni differenziate, generalmente peggiori al piano terra, sia per una maggiore presenza di umidità, sia per un uso nel tempo più invasivo e deteriorante. Si trovano molte superfici in buono stato, ma altre presentano crepe e fessurazioni dovute a movimenti strutturali dell'edificio (per i quali sono comunque già state eseguite le opere di consolidamento), alcune parti evidenziano un degrado più o meno avanzato, altre sono state riprese e ripristinate con tecniche e materiali inappropriati, o sono state coperte con carte da parati o tinteggiature coprenti ed inopportune. Si dovrà pertanto procedere con una generale pulitura delle superfici per ritrovare il vivo degli intonaci, con l'obiettivo della salvaguardia e recupero di quelli originali ed in buono stato, il consolidamento e la stuccatura delle crepe e fessurazioni, la demolizione e ricostruzione delle parti deteriorate e non recuperabili e dei rifacimenti eseguiti con tecniche o materiali non idonei.

Pavimenti: devono essere posti in opera sull'intera superficie interessata. Per tutta la parte relativa agli uffici e corridoi di distribuzione, sia al piano terra che al piano intermedio, saranno in cotto nel formato rettangolare 15 per 30, montati a spina reale con ghirlanda di rigiro, come tipico della villa. Nelle due sale adiacenti al piano terra (32 e 34), è tuttora presente il vecchio pavimento che, per quanto deteriorato ed avvallato, può essere almeno in parte recuperato. Sarà pertanto smontato, al fine di recuperare il livellamento delle superfici di calpestio ed eliminare le parti fortemente deteriorate, e rimontato con le necessarie integrazioni, possibilmente utilizzando piccole quantità di pavimenti simili, recuperate ed accantonate in altre parti della villa durante i lavori effettuati in precedenza. Nella sala 31, infine, esiste un pavimento in cotto di epoca relativamente recente, posato su sottofondo in cemento, e dunque non recuperabile in caso di smontaggio, nel formato 18 per 36 tipico dei locali di maggiore importanza della villa, per il quale occorre ritrovare materiale simile per integrare alcune lacune, oppure operare una totale sostituzione con un cotto del tipo "finito a mano", quale quello già usato in alcuni locali al piano primo.

Caminetti: In alcuni locali oggetto di intervento sono presenti caminetti di non particolare pregio architettonico, che tuttavia saranno ripristinati nelle loro caratteristiche estetiche originali, anche se non nella funzionalità. Al piano terra (sala 31) ne esiste uno rifatto in epoca recente, in mattoni a faccia vista, che appare assolutamente estraneo al contesto della stanza, ed anche alle tipologie della villa, sia per l'impostazione formale che per il materiale usato: se ne propone pertanto la demolizione e ricostruzione, con le caratteristiche ed il dimensionamento di quello presente nella sala attigua, in pietra, di semplice fattura, ma certamente assai più dignitoso ed esteticamente accettabile. Altri due caminetti si trovano nella stanza 27, piano terra, e nella 63, piano mezzanino, entrambi molto semplici, con la parti aggettanti ad intonaco, privi di elementi decorativi. Ne esiste infine un quarto, molto piccolo, ma molto particolare, nel locale 67 al piano intermedio, interamente in cotto con cornici e decorazioni a rilievo molto curate e di buona fattura, tinteggiato in oro: occorrerà un'accurata pulizia anche solo per capirne meglio le caratteristiche originali, che saranno recuperate per riportarlo all'aspetto originario.

Infissi esterni: Tutte le finestre e porte finestre dei locali oggetto di stralcio sono genericamente da molto tempo in disuso e prive di manutenzione, dunque in cattivo o pessimo stato di conservazione. Quelle in particolare degli ambienti destinati ad uffici, con affaccio sul prospetto nord-est, sono senza dubbio le peggiori, già per caratteristiche costruttive assai povere nel dimensionamento dei legnami, si presentano particolarmente deteriorate, dove ancora presenti, ed appaiono del tutto irrecuperabili nella struttura e nella funzionalità. Saranno pertanto sostituite con nuove, nelle quali saranno inseriti vetri di sicurezza e con caratteristiche di isolamento termico, realizzate comunque sul modello delle esistenti, o quantomeno di quelle fra le esistenti che conservano ancora una tipologia riconducibile al contesto della villa. Leggermente migliori le condizioni delle finestre delle sale al piano terra, per le quali viene considerata la possibilità di un recupero, da valutare comunque caso per caso dopo lo smontaggio, previa sostituzione delle vetrature, già in parte rotte o mancanti e comunque talmente sottili da costituire pericolo per gli utilizzatori. Al piano intermedio, dove in passato tutti i locali sono stati utilizzati come camere, le aperture esterne erano dotate anche di persiane, tuttora in buona parte presenti. Anch'esse potrebbero essere in parte recuperabili, ma in alcuni casi il degrado raggiunto non lo consente e dunque dovrà essere valutato caso per caso la necessità di procedere alla sostituzione. Il portoncino d'ingresso, infine, posto sul prospetto sud-est, sarà mantenuto, previo restauro e recupero delle caratteristiche estetiche e di funzionalità, ma dovrà essere integrato da una controporta interna, che si prevede di realizzare in vetro, al fine di garantire le caratteristiche di sicurezza necessarie all'uso, ottenute lasciando il portoncino aperto durante la funzionalità dei locali, con la controporta chiusa, ma con possibilità di apertura verso l'esterno come via di fuga.

Infissi interni: Tutte le porte interne esistenti sono ritenute recuperabili e saranno pertanto oggetto di restauro. Anche in questo caso quelle relative ai locali adiacenti al prospetto nord-est sono in condizioni nettamente peggiori: sia al piano terra che al piano intermedio presentano caratteristiche costruttive e formali semplificate e strutturalmente modeste ed evidenziano una totale carenza di manutenzione, con le ferramenta che faticano molto a svolgere il loro compito. Migliori quelle a due ante delle sale al piano terra, che certamente hanno potuto fruire di maggiore attenzione manutentiva. Per tutte comunque l'intervento passerà per lo smontaggio e l'accurata pulitura, l'eventuale integrazione di parti mancanti o deteriorate, la verifica e manutenzione di tutta la

ferramenta (di sostegno, manovra e chiusura), con sostituzione di quella mancante o non appropriata, i trattamenti conservativi e protettivi e le verniciature finali orientate al recupero totale delle caratteristiche originali di ogni singolo infisso.

Tinteggiature: La maggior parte dei locali interessati non presenta motivi di particolare interesse nelle tinteggiature: una campagna di saggi è stata già eseguita e non ha fatto rilevare la presenza di pitture murali nascoste. D'altra parte, per quanto storicamente conosciuto, questa parte della villa ha sempre svolto funzioni secondarie e non era dunque ipotizzabile alcun ritrovamento particolare. Tutti gli intonaci recuperati, e quelli eventualmente integrati o ricostruiti, saranno pertanto nuovamente tinteggiati con prodotti a base di calce, nelle tonalità tipiche del contesto, che si presenta con una certa omogeneità ed uniformità di toni, ma eventualmente anche tenendo conto delle colorazioni storiche che potranno essere dedotte e meglio comprese proprio in seguito alla pulitura. Vi sono tuttavia alcune situazioni che meritano un'attenzione particolare: al piano terra i contorni a rilievo delle porte a due ante sono tinteggiati in grigio a richiamare la pietra serena. I saggi hanno invece rivelato che in passato erano stati trattati a finto marmo. Si prevede pertanto la completa ripulitura dei portali, per verificare l'effettiva e sufficientemente diffusa presenza di tale finitura, ed effettuarne in caso positivo il recupero. Al piano intermedio si trovano invece due locali (65 e 66), nei quali è stata individuata la presenza di decorazioni a "stampino", o "stencil", in un caso nascoste sotto una carta da parati, che si estendono parzialmente anche ai soffitti. Si tratta evidentemente di pitture murali alle quali non è attribuibile un particolare valore artistico, ma che si possono comunque ritenere, in generale, testimonianza del gusto di un'epoca ed, in particolare, dell'uso di quei determinati locali nel contesto della villa. Se ne prevede pertanto la ripulitura, per riportarle completamente alla luce, ed il recupero, per quanto possibile, anche con eventuali ritocchi pittorici o ricostruzione di piccole lacune.

Opere in pietra: Pochi elementi in pietra sono presenti nei locali oggetto di stralcio: al piano intermedio solo qualche soglia, al piano terra anche qualche gradino sotto le finestre più importanti (nelle sale), e tre portali di accesso alle stanze, nel corridoio. Tutte le superfici in pietra saranno oggetto di pulitura e successivo trattamento conservativo. Vi sono poi alcuni riquadri di finestra e qualche davanzale (ma molti sono ad intonaco), per i quali il restauro completo è previsto in un successivo stralcio che riguarderà le facciate, ma che già da adesso necessitano di intervento almeno sulla parte interna alla muratura. Si trovano infatti in stato di degrado per l'abbandono prolungato e l'esposizione agli agenti atmosferici, ma dovendo costituire valido supporto per l'inserimento delle finestre, al fine di non creare situazioni di ristagno, che sarebbero dannose sia per la pietra stessa che per l'infisso, si renderà necessario operare piccole integrazioni al fine di ricomporne l'uniformità e planarità delle superfici, operando con impasti di polvere di pietra e terre naturali che consentano di ottenere uniformità cromatica.

Opere in ferro: Si tratta delle vecchie inferriate che proteggono alcune delle finestre al piano terra. Anch'esse prive di manutenzione da lunghissimo tempo, necessitano di pulitura per l'eliminazione delle ruggini formatesi e di successivo trattamento protettivo.

Quarrata, febbraio 2011

*Il progettista
Architetto Gabriele Cacioli*