

# ANALISI STORICA – CRITICA DEGLI EDIFICI

## AREA DI VIA SAN SILVESTRO,184-CLAI

**OGGETTO** : ANALISI STORICO-CRITICA CONTENENTE GLI ELEMENTI TIPOLOGICI, FILOLOGICI E STORICI DEGLI EDIFICI EX AGRICOLI ORA RESIDENZIALI

**UBICAZIONE** : Comune di FAENZA , VIA S. SILVESTRO N. 184

**PROPRIETA'** : C.L.A.I. COOPERATIVA LAVORATORI AGRICOLI IMOLESI- SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA

### PREMESSA

La Società Cooperativa Agricola C.L.A.I. , proprietaria dello stabilimento produttivo posto in Comune Faenza Via San Silvestro 178, intende attuare le procedure previste dall'Art. 53 della Legge Regionale Emilia Romagna 21 DICEMBRE 2017-N.24, finalizzate all'incorporazione dell'immobile di cui all'oggetto entro l'area di pertinenza dello stabilimento, allo scopo di sviluppare e adeguare l'attività economica già insediata ai nuovi standard qualitativi di lavorazione e produzione di prodotti alimentari freschi, lavorati e stagionati. Il progetto di incorporazione prevede la demolizione dei fabbricati preesistenti e l'utilizzo dell'area scoperta per funzioni connesse con la mobilità interna allo stabilimento produttivo.

### DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE E DEL CONTESTO

L'immobile in oggetto è collocato in zona produttiva prossima al casello autostradale A14 di Faenza e in adiacenza allo stabilimento Clai S.C.A. di Faenza di Via San Silvestro n. 178. Già di proprietà Assirelli-Cardelli, è stato recentemente acquisito (atto Notaio Tassinari-Bologna, in data 02 Maggio 2019) dalla "C.L.A.I. - COOPERATIVA LAVORATORI AGRICOLI IMOLESI- SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA".

Il lotto in questione risulta destinato nel RUE vigente ad "Aree di conservazione del Verde privato " di cui all'Art.11.5 delle Nda ed i fabbricati sono presuntivamente indicati come " Edifici di valore Culturale testimoniale " di cui all'Art. 6 delle Nda .

### ANALISI STORICA – CRITICA

#### CONTESTO :

L'immobile è composto da un area coperta e scoperta di superficie catastale mq. 1.936 , e da due fabbricati , di vecchia costruzione , disabitati ed in stato di abbandono da circa 20 anni. Trattasi di ex complesso rurale che in origine comprendeva un terzo edificio ( ex fienile ), ceduto dal precedente proprietario a terzi. Il nuovo acquirente ristrutturò l'ex fienile circa 20 anni fa, convertendolo ad attività produttiva artigianale (produzione e vendita di prodotti alimentari di pasticceria), isolandolo dall'originario contesto a motivo della chiusura tramite pareti completamente cieche verso la corte, snaturando peraltro anche la lettura tipologica originaria dell'ex fienile .

Gli edifici risultano presuntivamente edificati all'origine, nel decennio compreso fra il 1910 e 1920 e pertanto parzialmente riscontrabili nelle mappe catastali di impianto del 1937. Dalle informazioni assunte, risultano successivamente modificati con interventi locali di adeguamento alle mutate esigenze familiari effettuati ante 1967 (l'immobile era ancora ubicato in zona agricola). Successivamente fu realizzato un importante intervento di straordinaria manutenzione/ristrutturazione, autorizzato con Concessione Edilizia n.153/1979. Infine furono realizzati ulteriori interventi secondari oggetto di recente Sanatoria Edilizia n.20606/2019.

#### **FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE:**

Il fabbricato ad uso residenziale è una semplice costruzione in muratura a n. 2 piani di forma rettangolare allungata, posta con il lato lungo a ridosso della trafficata Via S. Silvestro e interamente compreso entro la fascia di rispetto stradale.

Per quanto riguarda l'aspetto tipologico/materico dei fronti dell'edificio, a seguito dei lavori effettuati nel 1979, sono andati persi alcuni particolari e ricorrenti elementi costruttivi tipici dell'edilizia rurale locale.

Il cornicione a livello della copertura è stato ricostruito con travetti in CLS, che sorreggono dei tavelloni intonacati e tinteggiati. Si riscontrano diverse canne fumarie a vista che emergono dalla facciata ad OVEST, ben visibili dalla Via San Silvestro. Sono comparsi alcuni elementi di dettaglio incongrui (es.: Comignoli ecc). Il portico, realizzato con copertura ordita in legno e tavelloni in laterizio, eccede dalla monografia originaria del corpo principale e pertanto fu addossato al fabbricato in epoca più recente.

Altri elementi che si discostano dalla tipologia rurale sono le aperture (porte e finestre), oggetto di maggiore dimensionamento, a motivo del rispetto dei rapporti illuminanti degli ambienti interni. Le dimensioni delle bucaure appaiono sproporzionate anche nel confronto con le dimensioni dei fronti dell'edificio.

Per quanto riguarda gli infissi si riscontra il parziale utilizzo di materiali incongrui ed in particolare il portone basculante in lamiera zincata e la porta d'ingresso in alluminio e vetro.

Internamente il fabbricato non presenta più i connotati caratteristici dell'epoca di originaria costruzione: la scala è stata ricostruita, le strutture portanti dei solai intermedi e del tetto sono stati sostituiti con elementi in latero-cemento, orditi con travi tipo varese e tavelloni. La trave del colmo a sostegno della copertura è in cemento armato eseguita in opera. Gli originari pavimenti sono stati sostituiti con piastrelle in ceramica. Non si riscontrano gli elementi tipici, identificativi e dimensionali degli ambienti originari ed in particolare del locale "stalla" che risulta completamente snaturato e non più "leggibile". Infatti con l'intervento dell'anno 1979 fu trasformata in locali ad uso autorimessa e servizi (lavanderia e bagno).

Dal punto di vista delle condizioni di manutenzione e salubrità degli ambienti, i muri denotano una evidente disgregazione dell'intonaco causato dalla presenza di forte umidità di risalita, fenomeno incrementato dal fatto che la quota di calpestio del fabbricato si trova ad una quota inferiore, alla vicina sede stradale di Via S.Silvestro e al contiguo parcheggio.

Dal punto di vista delle condizioni strutturali, si riscontrano gli effetti di un insufficiente collegamento strutturale fra i vari elementi che compongono l'edificio. In particolare si notano diffuse fessurazioni nei solai intermedi e di copertura. Fenomeno ricorrente e fisiologico dei solai tipo Varese. Inoltre il solaio di copertura risulta strutturalmente "spingente" e privo degli elementi di collegamento perimetrale in sommità alle pareti portanti. I materiali e le tecnologie costruttive utilizzate in occasione dell'intervento di ristrutturazione effettuato nell'anno 1979, non rispondono ai requisiti minimi disposti dalle normative sismiche introdotte dall'anno 1984, fino ai giorni nostri.

Le pareti portanti verticali risultano geometricamente non allineate e disomogenee per spessore e tipologia dei materiali costruttivi utilizzati all'origine e nei successivi interventi.

#### **SERVIZIO ALLA RESIDENZA :**

Il fabbricato ad uso servizio monopiano è posto in prossimità del confine sud della proprietà ed è in gran parte compreso entro la fascia di rispetto stradale.

Si presenta a pianta rettangolare con portico a tre colonne, di cui una tamponata, rivolto verso la corte. Dal portico si accede a due vani adibiti a deposito, mentre ai n. 2 laterali vi si accede da due porte esterne.

Il fabbricato fu edificato con pareti dello spessore a due teste di 28 cm, fino a circa un metro di altezza da terra, proseguendo fino al solaio di copertura con muratura ad una sola testa (14 cm).

La copertura a capanna è composta da orditura in legno. Il manto di copertura è in coppi su una falda e in tegole marsigliesi sull'altra.

Le condizioni di manutenzione e salubrità degli ambienti sono pessime tali da renderlo inagibile. Vi sono evidenti e diffusi fenomeni di disgregazione dell'intonaco, della malta interstiziale e dell'intero paramento murario, causati dalla presenza di forte umidità di risalita incrementata dal fatto che la quota di posa del fabbricato è inferiore alla sede stradale di Via S. Silvestro e al parcheggio contiguo.

Il fabbricato presenta forti criticità di natura strutturale. Su tutte le pareti perimetrali ed anche su quelle interne, sono evidenti importanti fessurazioni trasversali che, fra l'altro, lasciano trasparire la presenza di blocchi di laterizio utilizzati nella ricostruzione parziale del fabbricato, probabilmente crollata anche a seguito della spinta dell'apparato radicale di due alberi, di cui uno piuttosto alto. Tale spinta ha inoltre contribuito alla fessurazione del pilastro d'angolo del portico costringendo ad un tentativo di collegamento con tamponamento del vuoto in muratura.

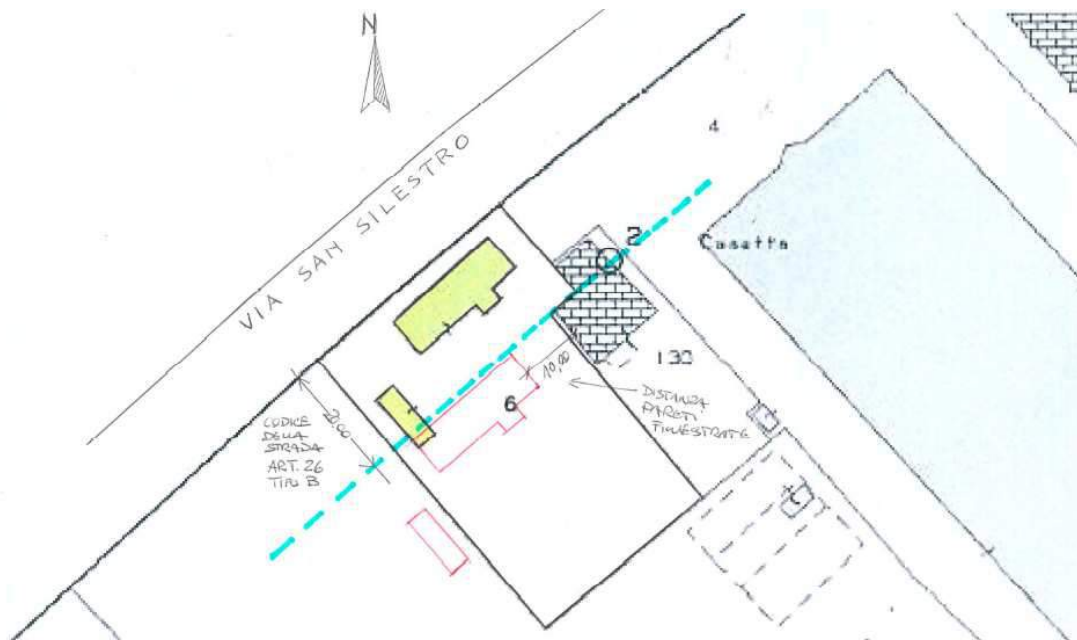
La copertura, più volte ripresa utilizzando materiali disomogenei, presenta numerosi squarci a causa del progressivo degrado della struttura lignea.

L'edificio in questione risulta non utilizzabile ed in condizioni statiche-strutturali non idonee.

### SINTESI CONCLUSIVA

- Non è più percettibile la lettura dell'originario complesso ex rurale. L'area è ridotta a dimensioni non più significative ed ubicata in un contesto industriale oramai non più compatibile;
- I fabbricati non sono più utilizzati ed in stato di abbandono da circa 20 anni, condizione che ha determinato un progressivo peggioramento delle generali condizioni di manutenzione ;
- La destinazione residenziale, considerata la zona in cui è inserito il complesso ex rurale e la distanza dalla strada di grande traffico, risulta certamente inappropriata in relazione ai parametri ambientali di vivibilità, salubrità e sicurezza (rumori , vibrazioni , polveri , accessibilità ecc );
- Dall'analisi di possibile riconversione ad altri usi non sono emerse destinazioni compatibili con il contesto e le dimensioni/morfologia del complesso ;
- I fabbricati segnalati di potenziale valore culturale testimoniale, presentano importanti ed irreversibili manomissioni degli elementi materici e tipologici originali, delle funzioni, dimensioni e distribuzione degli ambienti interni ;
- Le generali condizioni di manutenzione e salubrità degli ambienti risultano insufficienti;
- Le generali condizioni strutturali sono insufficienti, con particolare gravità e condizioni di pericolosità del servizio monopiano;
- Il piano di campagna della corte e di posa dei fabbricati è inferiore alla quota stradale ed alla quota del contiguo parcheggio;

- Nelle attuali condizioni i fabbricati non possono essere riutilizzati, necessitando di radicali interventi per renderli agibili e staticamente idonei ;
- Dovendo intervenire pesantemente dal punto di vista strutturale, considerata la disomogeneità dei componenti, la quota di campagna che necessita di un innalzamento dell'intero edificio e la presenza di elementi condizionanti la stabilità (alberature), non vi è alternativa alla demolizione e ricostruzione ;
- Gli obblighi normativi presuppongono che la ricostruzione debba essere effettuata fuori dalla fascia di rispetto stradale. Le condizioni morfologiche e dimensionali del lotto non consentono la delocalizzazione dei due fabbricati fuori dalla suddetta fascia di rispetto stradale , come di seguito evidenziato :



Si conclude affermando che l'ex complesso agricolo ha perso in modo definitivo ed irreversibile le caratteristiche presuntive degli " Edifici di valore Culturale testimoniale " di cui all'Art. 6 delle N.d.A. Tuttavia la tipologia di intervento necessaria al loro eventuale riuso (totale demolizione e fedele ricostruzione) non sarebbe attuabile a motivo delle condizioni oggettive, morfologiche e dimensionali dell'area.

Faenza 27/04/2020

Il tecnico  
Dott.Ing. Massimiliano Andrini

Allegati : Restituzione fotografica



## RESTITUZIONE FOTOGRAFICA





















