



# COMUNE DI FAENZA

Settore Lavori Pubblici - Servizio Progettazione Edifici  
dell'Unione della Romagna Faentina

**PROGETTO  
ESECUTIVO**



CUP J21B15000100004

Servizio Progettazione Edifici  
URF in nome e per conto del  
Comune di faenza - Piazza del  
Popolo n.31 - 48018 Faenza  
(RA)

P.I. 2018/19 - Comune di Faenza  
Deliberazione n. 202 del 24/10/2018

"Lavori di completamento restauro e risanamento  
conservativo del fabbricato denominato  
Palazzo del Podestà"

Asse 5 - POR FESR - Azione 6.7.1

Sala dell'Arengo un nuovo Padiglione Faenza nel cuore della città

ELABORATI: Il Stralcio Funzionale  
Opere Seconda  
Fase 1 - Ex Scuola di musica e scalone

RAPP.:

TAVOLA:

DATA:

RUP e Validatore  
(Arch. Claudio Coveri)  
*documento firmato digitalmente*

Progettista architettonico  
(Arch. Raffaella Grillandi)

Elaborato:  
Relazione Tecnica  
Architettonica e Fotografica

**RELAZIONE TECNICA GENERALE**  
**SECONDO STRALCIO DI INTERVENTO – prima fase lavorazioni:**  
**RESTAURO SCALONE STORICO E RESTAURO EX ALBERGO CORONA**

*Importo progetto Esecutivo 465.000,00 Euro*

---

**PREMESSA E PRECEDENTI**

Sono stati conclusi i lavori di restauro e risanamento conservativo del Salone dell'Arengo in Palazzo del Podestà ovvero interventi locali mirati al consolidamento e messa in sicurezza di:

- coperto del salone dell'Arengo;
- chiusure verticali esterne pareti a sacco a faccia vista (25+15+25 cm);
- coperto del loggiato antistante palazzo del Podestà nella porzione prospiciente il salone dell'Arengo.

Il Comune di Faenza sta portando avanti l'intervento grazie al finanziamento erogato dalla **Comunità Europea** denominato:

Asse 5 del POR FESR Emilia Romagna 2014-2020 in attuazione dell'azione 6.7.1 "interventi per la tutela, la valorizzazione e la messa in rete del patrimonio culturale, materiale e immateriale, nelle aree di attrazione di rilevanza strategica tale da consolidare e promuovere processi di sviluppo" per il "Progetto Palazzo del Podestà - sala dell'Arengo un nuovo "Padiglione Faenza" nel cuore della città – CUP J21B15000100004".

Il primo stralcio funzionale, che riguarda strettamente lavori sul salone, è quindi stato concluso.

Il **secondo stralcio – prima fase** che riguarda il Progetto Esecutivo di restauro e risanamento conservativo di parte degli annessi a Palazzo del Podestà che verranno adibiti ad ingresso e servizi della nuova sala espositiva, si tratta dei corpi di fabbrica denominati:

- Scalone Monumentale
- Ex albergo Corona denominato anche ex scuola di musica.

Il restauro comprende interventi locali e messa in sicurezza di coperti, facciate, strutture di elevazione verticale ed orizzontale, realizzazione di chiusure verticali esterne quali porte ed infissi, lattonerie, interventi impiantistici di predisposizione alle successive fasi di lavorazione, fino al raggiungimento di un grezzo allo stato avanzato.

Il **secondo stralcio – fase successive** di completamento dei lavori riguarderà la nuova realizzazione di un elemento tecnico in acciaio (US scala), ipotizzato nel modo più neutro e minimale possibile, con funzione di alloggiamento delle scale antincendio e della caldaia del fabbricato per la produzione di calore e trattamento aria e passaggio forniture (acqua antincendio, gas).

In queste fasi di completamento verranno realizzati i pavimenti e gli impianti nel salone dell'Arengo, verranno completati i servizi.

Verranno realizzati alcuni arredi fissi ed la parete divisoria del locale macchine.

Gli impianti da realizzare o completare saranno: elettrico, produzione calore e distribuzione aria, rilevazione fumi, spegnimento incendio ad acqua.

**RELAZIONE:**

Il presente Progetto Esecutivo fa seguito ai precedenti pareri espressi dalla Soprintendenza:

1. **Autorizzazione della Soprintendenza** Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Per Le Province Di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini del 11.05.2015, Prot. 2323 (in merito al progetto preliminare);
2. **Autorizzazione della Soprintendenza** Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Per Le Province Di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini del 21.04.2017, Prot. 4784; (Prot.URF n.24581 del 21/04/2017 – Fasc.70/2017);
3. **Autorizzazione della Soprintendenza** Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Per Le Province Di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini del 21.08.2017, Prot. 10057 (Prot.URF n.49851 del 22/08/2017 – Fasc.70/2017);
4. **Autorizzazione della Soprintendenza** Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Ravenna Prot.n.9613 del 18/07/2018, (Prot.URF n.48098 del 18/07/2018 – Fasc.70/2017);
5. **Autorizzazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Ravenna** Prot.n.5940 del 07/05/2019, (Prot.URF n.32122 del 08/05/2019 – Fasc.70/2017);

Sono stati rilasciati inoltre i seguenti pareri/autorizzazioni:

- **Autorizzazione sismica**, con Determinazione n. 4636 del 14/12/2018 (Pratica sismica n. 53766 del 08/08/2018 - SAR.RA 285/2018 - SIS ID 5969), da parte della Regione Emilia-Romagna, Servizio Area Romagna – Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la Protezione Civile (Prot. URF n.85247 del 27/12/2018 – Fasc. 70/2017);
- **Parere favorevole da parte del Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile – Direzione Regionale Emilia Romagna** Prot.n.104 del 03/01/2019, (Prot.URF n.681 del 04/01/2019 – Fasc.70/2017);

## **RELAZIONE STORICA**

### **(ex Albergo Corona e scala di ingresso)**

Oggi comunemente identifichiamo il Palazzo del Podestà con un unico corpo di fabbrica l'imponente edificio merlato di laterizio affacciato sulla Piazza del Popolo.

In realtà, fa parte del complesso podestarile anche l'edificio prospiciente Corso Saffi, che va dalla Torre civica sino all'ex Albergo Corona.

Secondo fonti bibliografiche più o meno discutibili fanno risalire il presente edificio alla seconda metà del sec. XII.

Ennio Golfieri ritiene ipotizzabile che fosse in costruzione attorno all'anno 1168 data prima della quale le riunioni del Consiglio Comunale si tenevano ancora nel palazzo vescovile e che comunque "poteva essere già agibile nel 1174" in quanto, nell'abitazione del Podestà, "lì già si rogava dal 6 ottobre" del medesimo anno.

Dal 1232 al 1256 si svolgono invece lavori di ampliamento ovvero la realizzazione dell'edificio che prospetta oggi Piazza del Popolo che comprende il Salone dell'Arengo (genericamente Palazzo del Podestà).

Ne è testimonianza l'ultimo atto (17.04.1256) rogato fuori dal palazzo comunale che fa questo riferimento "Fav. In palatio novo com."

Nonostante la nuova e grande realizzazione le stanze private del Podestà rimasero nell'edificio su Corso Saffi (vedi tracce di cornici di laterizio nella facciata) ed erano accessibili tramite una scala sita nella corte interna.

Nel corso del Quattrocento, in un atto del Notaio Girolamo Montini viene citata la sala da pranzo del Podestà "camera rectorii", mentre al piano terra, almeno fino alla fine del '500 erano esistenti alcune botteghe come la vendita del sale "ubi venditur sal" o "in saleta super salinas vergente ad Bononiam".

Tra il 1582-92, in seguito a numerosi restauri e ampliamenti all'antistante residenza municipale che portarono verosimilmente al trasferimento di molti uffici pubblici dal Podestà al Palazzo Comunale, l'edificio rimase sottoutilizzato e con l'evento del dominio pontificio perse ulteriormente importanza.

Tra il Sei e il Settecento anche l'antico cortile retrostante il palazzo fu via via occupato da una fitta trama di piccole case ad esso addossate mentre l'ormai ex abitazione del Podestà fu trasformata in due granai ad uso dell'Abbondanza Frumentaria.

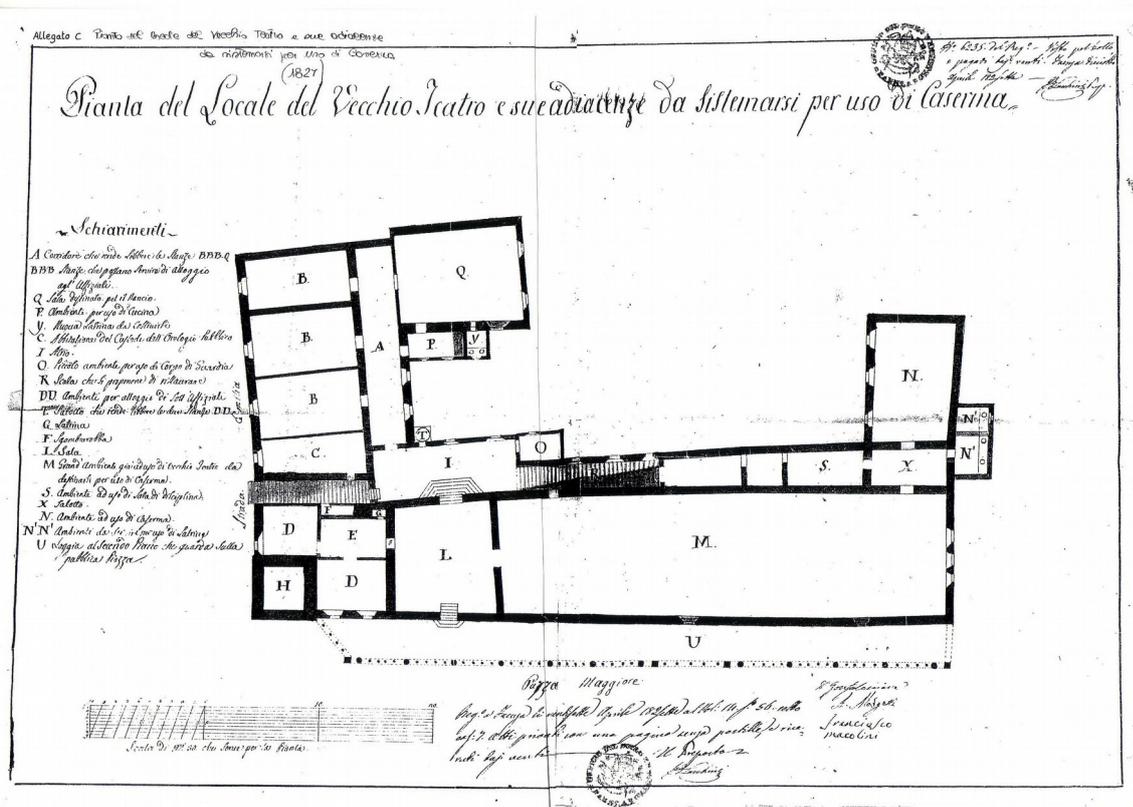
Mentre G.B. Campidori nel 1759 era impegnato a realizzare il doppio loggiato che seminascoste per sempre la facciata del palazzo dell'Arengo (Podestà), l'edificio fu anch'esso ristrutturato, trasformando i granai in quattro aule a uso delle Scuole Pubbliche.

Nel corso dei lavori furono chiuse le antiche finestre ad arco presenti nella facciata sull'attuale Corso Saffi e costruita una loggia in cima alla scala che partiva dalla corte retrostante e per migliorare l'accessibilità fu infine realizzata una nuova scala da Corso Saffi con arrivo sullo stesso pianerottolo da cui si accedeva anche al salone dell'Arengo.

Nel 1794 l'edificio viene occupato dalle Milizie Pontificie e destinato a caserma trasferendo altrove le scuole che però vi fecero ritorno nei primi anni dell'Ottocento, fino al 1825, quando furono definitivamente trasferite nell'ex Convento dei Servi (oggi Biblioteca) per lasciare ancora spazio alla caserma a seguito di lavori di adattamento "fornita di tutti li comodi necessari".

Attorno al 1900 i locali divennero sede della Pretura e nel 1926-27 su progetto dell'ing. Guido Zucchini di Bologna viene ricostruita la scala di accesso e relativa loggetta che disimpegnavano il salone dell'Arengo dall'ex casa del Podestà.

Comune di Faenza - Progetto Esecutivo



S. 2732 - A. 1900 - N. 745 - 24x36

Ex Albergo Corona - 1900

Nel 1938, sul retro, furono demolite le casupole addossate all'edificio per realizzare una piazzetta rialzata sovrastante i gabinetti pubblici.

Nel 1944 viene minato il vicino campanile e nel crollo trascina con se gran parte dell'edificio.

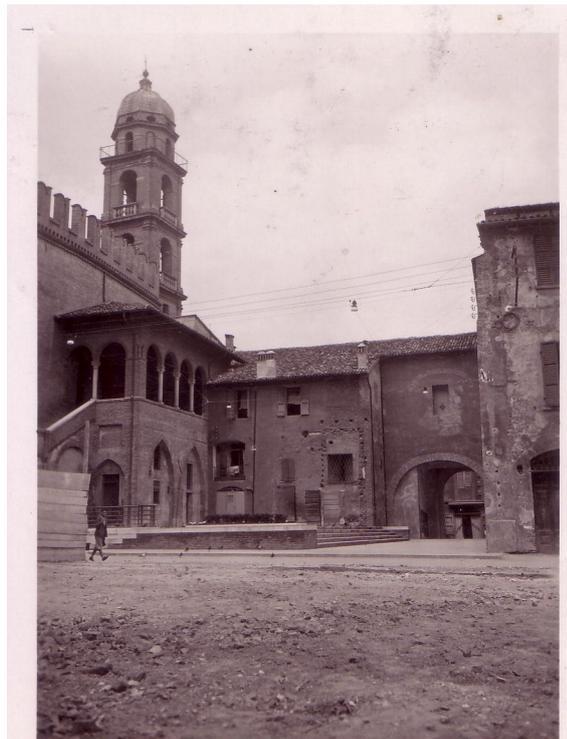
*Comune di Faenza - Progetto Esecutivo*

Attorno al 1950 con la ricostruzione del campanile venne presentato anche un progetto di sistemazione urbanistica della zona adiacente. Il progetto, dell'arch. Ennio Golfieri, prevedeva la demolizione dell'intero edificio ex casa del Podestà inserendo al suo posto un ampio portico sorretto da 16 colonne che, fortunatamente, non riscosse molti consensi e fu abbandonato limitando l'intervento ad un ampio ma più modesto voltone per mettere in comunicazione la piazza retrostante con il corso Saffi.

Mentre al piano terra la destinazione prevalente continuò ad essere a botteghe, alcune di privati, i locali al piano superiore rimasero fino al dopoguerra ad uso di Scuola di Musica Comunale.



*Ricostruzione scalone e disimpegno tra la Sala dell'Arengo e l'ex Albergo Corona*



22-6-38

*Danni bellici – torre crollata a causa di bombardamenti insieme a parte dell'Ex Albergo Corona*

**RELAZIONE TECNICA ARCHITETTONICA INTERVENTI**  
**SECONDO STRALCIO FUNZIONALE - PRIMA FASE LAVORAZIONI**

**Ex albergo Corona e servizi**

Il piano primo del fabbricato prospiciente Corso Saffi (zona della ex scuola di musica ed ancora prima **ex Albergo Corona**) sarà oggetto di ristrutturazione e verrà destinato a zona di servizi correlati all'attività che si svolgeranno nel Salone dell'Arengo.

Il fabbricato, il cui piano terra è in parte di proprietà di privati, versa in generale in mediocre stato di conservazione. In particolare il coperto è gravemente deteriorato, tanto da richiederne il rifacimento totale. Lungo le pareti portanti sono visibili lesioni dovute ai rimaneggiamenti delle facciate. Uno dei solai del primo piano necessita di interventi di consolidamento importanti (attualmente è composto da tavelloncini forati alloggiati su struttura in legno sottodimensionata e deteriorata).

Oltre al piano primo, viene interessato dall'intervento, anche un locale del piano ammezzato, al quale ora si accede da una scala che si affaccia su Corso Saffi.

La scala interna verrà abbandonata e le barriere architettoniche (ex Legge 13) verranno superate tramite la realizzazione di un cavedio con elevatore a baso consumo e fossa ridotta. Il locale al piano ammezzato non avrà destinazione d'uso in quanto rimane inaccessibile dal piano primo e dal piano terra. Non potrà essere utilizzato in quanto privo di vie d'esodo. Attualmente esso è adibito a sede di associazione, diverrà zona interdetta all'uso, senza accesso, mentre nel vano scala verrà realizzato il nuovo ascensore che renderà i locali del Salone dell'Arengo e dei servizi accessibili direttamente da Corso Saffi.

L'ascensore collegherà il piano stradale con il piano del Salone dell'Arengo. In tal modo si permetterà anche alle persone disabili di poter fruire degli spazi superando le barriere architettoniche.

Nei locali del primo piano (ex Albergo Corona) verranno concentrati i servizi ovvero:

- biglietteria e disimpegni;
- bagni e guardaroba.
- caffetteria/ristoro;
- locali tecnici (QE e caldaia);



*Facciata ex Albergo Corona*

Dal punto di vista delle strutture il coperto verte in pessimo stato di conservazione verrà interamente rimosso e ricostruito riutilizzando parte dei materiali provenienti dallo smontaggio.

Si tratta di un coperto con struttura in legno primaria e secondaria, pianellato in tavelle di laterizio e manto di copertura in coppi. Le strutture lignee risultano sottodimensionate rispetto al carico del peso proprio e della neve. Vari elementi lignei portanti presentano attacchi micotici e marcescenza dovuta alle infiltrazioni piovane ed al pessimo stato di conservazione.

I muri sono stati molto rimaneggiati nel tempo e necessitano di essere consolidati tramite cucì e scuci e realizzazione di cordoli perimetrali leggeri, eseguiti tramite piattì e tiranti cordoli in acciaio.

Lo sporto di gronda verrà realizzato con uno sbalzo di circa 45 cm e verrà allineato allo sporto del fabbricato attiguo, sarà realizzato in tavelle di laterizio di recupero e travicelli in legno.

Il coperto vedrà sostituite le tavelle (attualmente nascoste dall'incanniccio) con un doppio tavolato incrociato 3+3 cm, barriera a vapore, coibentazione accoppiata con guaina, guaina ardesiata, microventilazione ottenuta con piedino in polimero idoneo a ricevere i coppi vecchi di recupero per centro storico e manto di copertura i coppi reimpiegati (coppi vecchi precedentemente smontati).

La scelta di una tecnologia diversa è data dalla necessità di alleggerire il coperto, ripristinare un adeguato livello di sicurezza del fabbricato creando una sorta di guscio solidale e migliorare il confort degli ambienti sottostanti.

L'incanniccio anch'esso in cattivo stato di conservazione ed assolutamente privo di elementi decorativi verrà demolito, il doppio tavolato e la struttura lignea rimarranno a vista tinteggiati con colori neutri e chiari.

La nuova pavimentazione sarà in tavole di legno grezze trattate a cera ed in resina nei locali adibiti a bagno (non oggetto del presente appalto).

Verranno realizzate le predisposizioni per nuovi servizi igienici ed impianti (elettrico, termo idraulico, gas etc.).

Verranno realizzati i nuovi infissi e persiane in legno di disegno analogo a quelle dei fabbricati limitrofi e tipiche del centro storico. Verranno eseguiti gli infissi esterni in acciaio Cor-Ten e vetro (US e accessi).

### **Scalone Monumentale**

Verrà restaurato anche lo **scalone monumentale** che presenta una loggetta, coperto in legno con sporto di gronda molto aggettante pareti in muratura.

Il Comune non è proprietario del piano terra sottostante di proprietà di privati.

Il coperto dello scalone anche in questo caso è in stato di evidente avanzato degrado e marcescenza, sono assenti cordolature di bordo.

Le pareti presentano lesioni dovute a cinetismi in atto probabilmente legati alla spinta generata dalle strutture lignee che si sono abbassate a causa della marcescenza dei nodi e sono diventate spingenti.

Si prevede di intervenire restaurando il coperto in legno con struttura portante in legno e doppio tavolato.

Si ipotizza di ridurre l'attuale sporto, che poco ha a che vedere con l'intorno, per ragioni estetiche e di sicurezza.

A seguito di rilievo dei cinetismi delle fabbricato denominato Ex scuola di musica e dello scalone, dei suoi elementi strutturali e tecnici e dell'analisi dello stato di degrado dei materiali eseguito tramite prove e campionamento sul posto; è emerso che le **principali vulnerabilità** rilevate allo stato attuale sono:

- la mancanza di cordoli ai piani in grado di garantire un comportamento scatolare alla struttura e al contempo prevenire eventuali collassi fuori dal piano;
- mancanza di connessione tra il solaio di copertura e le pareti portanti;

- snellezza eccessiva della loggia dello scalone. Tale vulnerabilità, insieme alla mancanza di un vincolo in sommità, può innescare meccanismi di ribaltamento semplice;
- degrado degli elementi lignei di copertura per marcescenza delle teste. Legata a condizioni manutentive (efficienza del manto di copertura e dei sistemi di raccolta delle acque) o di decadimento fisico (fattori di naturale invecchiamento e/o attacco biologico), la riduzione dell'efficienza della connessione parete – copertura può portare la struttura a non assolvere più la funzione di solidarizzazione tra murature;
- capriate in legno prive di calettature efficaci e di ferramenta di collegamento dei nodi;
- elementi di presidio presenti nella fabbrica quali i tiranti metallici che risultano inefficaci per mancato tensionamento o inadeguati per fattori specifici (sezione ridotta, capochiave sottostimati per dimensioni o forma, errato posizionamento);
- particolare distribuzione di fori nelle pareti murarie portanti. Lo sfalsamento degli allineamenti verticali delle aperture rimaneggiate (più volte chiuse e riaperte) altera il funzionamento meccanico delle pareti rispetto allo schema a fasce orizzontali e maschi verticali, inducendo a maggiori sollecitazioni le fasce orizzontali. Inoltre la sovrapposizione di fori sfalsati determina una linea preferenziale per la formazione di distacchi lungo la verticale.

Risulta quindi di prioritaria importanza eseguire interventi locali sulle strutture volti a conseguire un miglioramento del grado di sicurezza e del comportamento simico.

## **INTERVENTO SULLE STRUTTURE**

I lavori risultano prioritari a causa del degrado del coperto e dello stato di degrado dello scalone e dell'ex Albergo Corona.

I lavori di consolidamento riguardano sia interventi sulle coperture che sulle strutture murarie.

Sulle coperture viene previsto l'inserimento di cordolo tirante in acciaio, vengono sostituiti gli elementi lignei ove necessario. Si procederà installando opportuna ferramenta di collegamento nei nodi delle capriate al fine di ripristinare il corretto funzionamento del sistema delle capriate. Ove necessario verranno sostituiti gli elementi strutturali lignei se in stato di marcescenza.

Sulle murature longitudinali si sono innescati meccanismi di cinematismo dovuti alla mancanza di funzionamento del sistema di copertura a causa del grave degrado delle strutture lignee primarie e secondarie, pertanto oltre ad interventi localizzati di cucì scuci in corrispondenza di lesioni passanti, eventuali ricuciture con barre elicoidali in acciaio in corrispondenza di lesioni e si opererà eseguendo un rinforzo della muratura.

Sulla copertura si opererà a teito levato, avanzando per sotto-cantieri, in quanto occorre cambiare l'attuale orditura secondaria ed i coperti saranno realizzati in doppio tavolato ligneo.

Verranno utilizzate le tavelle esistenti ripulite e ricollocate in sede per la realizzazione dello sporto di gronda dell'ex Albergo Corona, dopo l'esecuzione della nuova orditura in travicelli 6x8 cm.

Le strutture metalliche utilizzate per il rafforzamento e consolidamento della struttura, ovvero l'inserimento del cordolo-tirante, verranno collegate con opportuni elementi alla struttura esistente sia lignea che in laterizio.

A seguito dei lavori da eseguirsi sia sulla copertura della loggia dello scalone e della copertura dell'Ex Albergo Corona, si opereranno interventi edili riguardanti l'esecuzione di barriera a vapore, coibentazione, microventilazione, guaine e manto di copertura i coppi reimpiegati con microventilazione e sistema ferma coppo (coppi vecchi precedentemente smontati sopra e coppi nuovi sotto).

Verranno ritinteggiate le facciate e risarciti gli intonaci esistenti, si procederà alla realizzazione di allacci e scarichi in area stradale esterna, verranno predisposti gli impianti:

- elettrico;
- antincendio;
- gas;

- termico;
- idrico sanitario.

Il fabbricato internamente rimarrà al grezzo al fine di ricevere in fase successiva le finiture. Verrà chiuso tramite installazione di nuove finestre e persiane, nonchè infissi esterni in corten e vetro camera analoghi a quelli già installati nel salone dell'Arengo.

Verranno consolidati alcuni solai interni labenti in corrispondenza della zona prospiciente la piazza rialzata e parte del solaio del volto pedonale di collegamento tra Corso Saffi e Piazza Martiri, verranno realizzate le pedane di collegamento tra i dislivelli sala Arengo e zona servizi, verrà realizzato il cavedio per il passaggio dell'elevatore.

La strada pedonale fungerà in parte da aera di cantiere collocamento di gru o piano di sollevamento, zona di scarico e carico.

Durante i lavori verranno rifatte le lattonerie, sfiati, canne fumarie e danneggiate analoghe a quelle esistenti.

**Si puntualizza che faranno parte di altri stralci funzionali e fasi di esecuzione i lavori inerenti il completamento non inseriti nel presente appalto.**

**Quali la realizzazione della scala antincendio esterna, della bussola di ingresso, il completamento delle finiture, la realizzazione dell'elevatore.**

Il RUP  
(Arch. Claudio Coveri)

PROGETTISTA ARCHITETTONICO  
(Arch. Raffaella Grillandi)