

TAVOLA:

**10**

**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
Via Gherardi

OGGETTO:

**PIANO DI RECUPERO  
"PALAZZO GHERARDI"**

TITOLO TAVOLA:

**RELAZIONE DESCRITTIVA**

COMMITTENTI:

BUTTERI ALESSANDRO  
MICHELI GRAZIANO

TECNICO INCARICATO:

ARCH. FEDERICO ROMOLINI

DATA:

22.02.2011

## DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

I Signori Micheli Lidia e Micheli Graziano sono proprietari di porzione del "Palazzo "Gherardi in Via Gherardi n. 55 a Sansepolcro, rappresentato in Catasto al foglio n. 70 particella n. 345, subalterni nr. 11-12-14-15-16-17-18-19-20-21.

La Sig.ra Micheli ha concesso in comodato (contratto regolarmente registrato in data 08.04.2004) al figlio Alessandro Butteri, residente a Monzuno (BO) in via G. Puccini n. 14, la sua porzione di proprietà.

Trattasi di un edificio di notevole valore architettonico e storico, vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 490 del 29/10/1999, già legge n. 20/06/1909 n. 364 (vincolo notificato al signor Ernesto De Rosi in data 21/05/1913 e rinnovato in data 02/07/1998 a nome di tutti i proprietari attuali), attualmente utilizzato al solo piano nobile con due unità abitative e un atelier di moda (ubicato nell' angolo fra via XX Settembre e via Gherardi).

La Variante al P.R.G. del Centro Storico, individua il complesso architettonico come edificio di rilevante valore architettonico (unità edilizia n. 61), indicando come prescrizioni particolari la redazione di un P.d.R. per l' esecuzione dei relativi progetti edilizi.

Il palazzo gentilizio ha l' ingresso dal portone monumentale, direttamente su via Gherardi, che distribuisce i locali del piano terra, la corte interna e la scalinata in pietra da cui si arriva al piano nobile. Il collegamento con i piani alti è garantita da una scala particolarmente ripida a cui si accede da un vano secondario del piano primo. Infine la torre, con il piano di calpestio dell' ultimo piano a +18.65 m. dalla pavimentazione della corte interna, è servita ai vari livelli da una scala a pioli.

Nella corte esclusiva della proprietà, per due lati si affacciano anche altri palazzi (non vincolati), mentre un terzo lato si affaccia il corpo di fabbrica secondario distribuito su tre piani, utilizzato al piano terra come magazzino, al piano primo come abitazione e al piano secondo come soffitte.

Il prospetto lungo Via Gherardi, nella parte a valle (verso Via S. Gregorio) termina con due imponenti portoni con riquadrature in pietra di accesso verso le ex-stalle, attualmente cantine e magazzini, di notevole dimensioni.

Pregevoli sono le caratteristiche architettoniche del palazzo, tra le quali meritano una descrizione più approfondita:

- ◆ Le due facciate su via XX Settembre e su via Gherardi, si intersecano nell' angolo con l' imponente volume della torre che domina anche il profilo della città.
- ◆ I prospetti presentano al piano nobile delle finestrate interamente riquadrate in pietra serena sormontate da timpani alternati a sezione circolare e triangolare,
- ◆ Il prospetto interno della corte è fortemente caratterizzato da una profonda loggia, presumibilmente ricostruita, negli anni '20, nella posizione di un originale camminamento (in pilastri di mattoni intonacati e solaio a voltine con longherine di ferro), al piano nobile sono presenti due finestroni con riquadrature in pietra serena (in avanzato stato di deterioramento con distacchi anche di materiale) con iscrizioni negli architravi,
- ◆ il disimpegno di arrivo al piano primo della scalinata di ingresso è particolarmente ricco di elementi architettonici con portali in pietra finemente decorati, finestre con mostrature e il grande infisso vetrato in ferro che immette nel balcone,

- ◆ la torre che si sviluppa verticalmente oltre i 21,00 metri conferisce a tutto il complesso una sua unicità nello sky-line della città, le altre presenti all' interno della cinta muraria sono tutte più basse (tranne la torre di Palazzo Bourbon del Monte e i campanili della cattedrale, di San Francesco e del Convento dei Servi di Maria).

Il fabbricato è stato oggetto recentemente di lavori di restauro alla copertura ed alle facciate prospicienti via XX Settembre e via Gherardi. Altri interventi all'intero fabbricato furono effettuati dopo il sisma che nel giugno del 1948 interessò la Città di Sansepolcro.

Con D.I.A. n. 1625 del 29.06.2004, previo nulla-osta della S.B.A.A.S. di Arezzo del 18.06.2004 n. M/34/99 prot. n. 5336, sono stati eseguiti lavori di manutenzione e restauro conservativo ad alcuni locali del piano terra per destinarli ad uso direzionale.

Con il Permesso di Costruire n. 12333 rilasciato in data 17.11.2010 è stato autorizzato il cambio dell'appartamento centrale del piano primo in direzionale. I lavori si sono conclusi in data 21.12.2010.

Da una analisi dell' intero complesso si possono fare le seguenti considerazioni sia sulle superfetazioni e/o aggiunte e sia sullo stato di conservazione generale dell' immobile:

- ◆ le soffitte e la torre sono inutilizzati oramai da molti anni, il problema principale è la difficoltà oggettiva per raggiungere i piani alti, con la scala di accesso particolarmente precaria e ripida. Tale problematica si trasformata in una reale difficoltà nell'eseguire una manutenzione ordinaria indispensabile per mantenere efficiente un palazzo gentilizio di tali dimensioni,
- ◆ il prospetto lungo via Gherardi, di particolare pregio, presenta una sequenza di finestre improprie (alcune parzialmente tamponate, altre di dimensioni eccessive) al piano secondo, in asse con quelle del piano nobile, che penalizzano l' intero fronte,
- ◆ l' ultimo piano della torre presenta nel prospetto verso valle, una grande nicchia tamponata con una muratura ad una testa di mattoni con la presenza di celle colombaie, tipologia riscontrabile in altre torri del centro storico. Il diaframma murario versa in precarie condizioni statiche necessitante di interventi di consolidamento strutturale.

Un ulteriore considerazione da tener presente per la buona riuscita del recupero del fabbricato è la seguente: il mercato edilizio di Sansepolcro, come quello di altri centri storici di pregio del centro Italia sta avendo in questi ultimi anni una rivalutazione importante, che stimola i proprietari di immobili di particolare valore architettonico ad un loro riutilizzo a fini abitativi e terziario.

E' intenzione della proprietà utilizzare l' intero immobile (il solo piano nobile è destinato ad alloggi ed attività direzionali), recuperando la volumetria disponibile destinandole ad usi compatibili con l' immobile di valore e precisamente: uso residenziale, uso direzionale ed uso servizi (scuola di specializzazione e/o atelier di moda e di design, .....).

## **DESCRIZIONE DEI LAVORI DA ESEGUIRE**

Il Piano di Recupero presentato ha per oggetto il restauro dei locali del piano terra, piano primo, piani ammezzati, piano secondo e della torre, e la riqualificazione architettonica del prospetto su via Gherardi, della torre, del chiostro interno e dei prospetti che si affacciano su di esso, inoltre verrà installato un ascensore, in deroga ministeriale rispetto alle dimensioni (pur sempre conforme alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche) per rendere facilmente raggiungibili i locali

dei piani alti (evitando l' uso delle ripide e pericolose scale esistenti che comunque verranno restaurate per garantire il percorso alternativo al collegamento meccanizzato).

Il progetto di restauro prevede una serie di accorgimenti strutturali e distributivi nel pieno rispetto della valore architettonico del complesso edilizio, che verranno di seguito descritte.

La progettazione è stata adeguata alle condizioni espresse, con precedente parere della Soprintendenza per i B.A.P.P.S.A.E. per la Provincia di Arezzo del 24.12.2004 prot. n. 10490.

I lavori consisteranno in:

1. il progetto prevede la realizzazione di una serie sistematica di opere al secondo piano, realizzando anche tamponature (non strutturali) per la suddivisione dei vani (alcune pareti saranno realizzate in corrispondenza delle capriate), realizzando in tal modo ulteriori unità minime di intervento e l'ampliamento dell'unità minima di intervento nel corpo di fabbrica secondario,
2. come già anticipato nella descrizione generale, per poter rendere appetibili commercialmente ed anche fruibili i locali dei piani superiori, verrà installato un ascensore che sarà sistemato in posizione tergale nel chiostro interno.  
Struttura portante in tubolari di ferro con involucro in pannelli vetrati trasparenti, presentandosi nel suo insieme come un manufatto tecnico e al tempo stesso moderno inserito all' interno di una corte di un palazzo gentilizio, non alterando l' equilibrio delle forme e delle architetture già presenti (l' inserimento di ascensori addossati a fabbricati di pregio è stato oggetto di molte riflessioni, con il risultato di creare ove possibile "scatole" trasparenti, esempio di ciò è anche il recente ascensore installato nella corte retrostante il complesso della Cattedrale e Vescovado di Arezzo). I lavori saranno completati realizzando una fossa di 120 cm. e un modesto fuori corsa. L' uscita del secondo piano sarà collegata al disimpegno da un tunnel anch' esso interamente vetrato. La parte terminale in alto, trae spunto stilisticamente la grande vetrata del primo piano, (presenza di un elemento di copertura voltato, calandrando con profili metallici), la finitura esterna dell' elemento a volta che del disimpegno che congiunge i locali del piano secondo all' uscita dell'ascensore sarà in rame naturale,
3. le scale a pioli della torre verranno sostituite con delle scale perimetrali più agibili, che verranno sistemate in modo tale da non intersecare le travi portanti in legno del solaio dei piani superiori. I gradini saranno realizzati in legno di quercia da 4 cm., ancorati su un profilo di ferro (trave a ginocchio) a sua volta incastrato mediante piastra di ferro con tirafondi alle murature portanti della torre. Le scale come progettate riproducono la tipologia dei collegamenti verticali delle torri medioevali diffuse nei borghi toscani,
4. realizzazione di un infisso a giorno vetrato tra la zona di ingresso a piano terra e la zona porticata,
5. consolidamento della cortina muraria ad una testa nell' ultimo piano (quinto) della torre e realizzazione di un infisso in ferro brunito al di sotto della terza file di celle colombaie con vetro extra-chiaro. L' areazione sarà garantita dalla riapertura delle due feritoie poste in via Gherardi e via XX Settembre con posizionamento di infisso in ferro e vetro all' interno della strombatura del muro,
6. realizzazione di un infisso in ferro brunito al terzo piano della torre con vetro extra-chiaro,

7. per ovviare il più possibile alla realizzazione di tracce nelle murature portanti del secondo piano verrà progettato un impianto di riscaldamento a pavimento mediante la realizzazione di una massetto alleggerito su cui verranno stese delle serpentine in pvc che garantiranno il giusto confort abitativo agli alloggi. Tale soluzione è la più ottimale anche in virtù del fatto che nella realizzazione del manto di copertura non fu previsto nessun tipo di isolamento termico. Anche l' impianto elettrico verrà posto a pavimento realizzando solamente tracce verticali per i singoli punti luce.
8. dal punto di vista strutturale il complesso si presenta in buone condizioni, non necessitando di interventi straordinari. Da una analisi accurata si possono desumere le seguenti valutazioni:
  - ◆ il solaio ligneo di calpestio del secondo piano è composto da travature principali e secondarie di sezioni appropriate e pertanto non necessitano di interventi particolari,
  - ◆ la torre si presenta esteriormente in buono stato con alcune vecchie catene ai piani medi senza la presenza di lesioni, mentre internamente ha subito nel corso degli anni una sorta di svuotatura dei conci di pietra (probabilmente creando un maggior spazio di stoccaggio) ed è inoltre presente una vecchia lesione verticale nella torre in corrispondenza del prospetto sud-est. L' intervento da realizzare consisterà nell' iniezione di malte a base di calce nella vecchia lesione con inserimento in diagonale di barre in ferro o in fibra di carbonio intrecciate fra loro, realizzando una sorta di cucitura muraria,
9. ricostruzione del solaio di soppalco del secondo piano ammezzato, mediante l' inserimento di travi in legno lamellare "rompitratte" alle due travi esistenti e posizionamento di un tavolato da 4 cm.,
10. realizzazione di una mezza capriata in ferro appoggiata sui due muri perimetrali, per sorreggere le travi di legno che verranno sezionate per collocare il corridoio di collegamento fra l' ascensore e il secondo piano,
11. realizzazione di una centinatura in profili metallici allo scopo di realizzare una apertura più ampia in corrispondenza della nuova apertura in prossimità dell' arrivo del corpo scale del secondo piano,
12. rimozione delle piccole porzioni di pavimenti di mattoni, cernita, ripulitura e accatastamento dei mattoni che saranno riutilizzati per la ripresa delle pavimentazioni esistenti nel terzo, quarto e quinto piano della torre,
13. realizzazione di massetti in cls. con rete elettrosaldata,
14. realizzazione dei pavimenti con mattoni fatti a mano, di nuova fornitura,
15. ripristino degli intonaci interni a malta di calce, previa demolizione dei tratti di arriccatura a cemento esistente,
16. tinteggiatura interna con prodotti a base di calce,
17. ripulitura con asportazione di stuccatura improprie nelle facciate interne della torre,
18. ripristino delle aperture esterne prospicienti via Gherardi, chiuse nel tempo con parete in mattoni ad una testa e parziale richiusura dei due finestroni, proponendo un prospetto uniforme con nuove finestrate in legno senza riquadratura in pietra della dimensione di 90x90 cm.,
19. riqualificazione del prospetto verso la corte interna mediante la chiusura di alcune aperture improprie e l' apertura di finestrate più piccole al secondo piano in asse con quelle del piano primo della dimensione di 70x70 cm. (stessa larghezza della finestra del primo piano); mentre nella porzione del fabbricato gentilizio sarà aperta una nuova finestrate,

20. demolizione delle pensilina in materiale leggero: una sopra il portone del primo piano e l'altra addossata alla parete dovrà sarà alloggiato l' ascensore,
21. restauro degli infissi esistenti sia interni che esterni, mediante la ripulitura con solventi idonei, la tassellatura per integrazione del legno fatiscente o mancante,
22. realizzazione di finestre, con le caratteristiche uguali a quelle esistenti per le finestre ripristinate,
23. restauro dei portali in pietra del primo piano, con le seguenti modalità:
  - ✦ preconsolidamento mediante applicazione di resine epossidiche bi-componenti, evitando in tal modo ulteriori distacchi,
  - ✦ pulitura delle superfici con pennelli morbidi e/o leggere soluzione di ammonio-carbonato,
  - ✦ ri-adesione delle parti ammalorate la dove ci fossero fessurazioni o parti distaccate più profonde, mediante creazione di "ponti" con barre in vetro-resina inserite con delle perforazioni a bassa rotazione e consolidate con resine bi-componenti; le fessure saranno riempite con resina epossidica inserita con apposite siringhe,
  - ✦ stuccatura delle fessure che avverrà con una malta appositamente creata in loco composta dalla macinazione della pietra con calce; questo impasto potrà essere usato anche come alternativa alla resina,
  - ✦ consolidamento generale eliminando la disgregazione dei granuli mediante l' applicazione a pennello di prodotti a base di etile, procedura che verrà rieseguita con qualche giorno di distanza,
24. protezione di tutte le strutture lapidee conferendogli idrorepellenza alle superfici con una miscela composta da organo-silossani oligomeri in solventi alifatici il tutto applicato a pennello,
25. demolizione della pavimentazione esistente, nei locali del piano terra del corpo di fabbrica secondario e realizzazione di un vuoto sanitario di 40 cm.
26. restauro della pavimentazione del chiostro in lastre di pietra.

La disposizione attuale ha una orditura regolare nella sola zona di ingresso e nella loggia, mentre nella restante parte del chiostro è molto casuale (come meglio evidenziato nel rilievo architettonico). Il progetto prevede la ripulitura delle stesse ed il loro accatastamento, la rimozione delle zone a cemento, lo scavo per creare il nuovo piano di posa, la realizzazione di canalizzazioni per lo scarico delle acque piovane collegate alla fognatura esistente, la realizzazione di massetto armato e la ricostruzione del pavimento con la seguente modalità:

- ✦ nella zona disposta regolare (di ingresso e della loggia) verranno rimontate nella stessa posizione, ricollocando le medesime lastre,
- ✦ nella parte restante del chiostro è stata progettata una nuova disposizione geometrica con una fascia perimetrale di lastre montate "a correre" (di nuova fattura scalpellate come le esistenti) mentre nella zona centrale verranno montate "a spina" utilizzando le lastre di recupero, ciò dovuto al fatto che una certa percentuale (quantificabile intorno al 30%) di si sfalderanno irrimediabilmente,

Il tutto come da elaborati grafici allegati.