



COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO

Provincia di Brescia

VILLA LANFRANCHI

PARCO DELLE TRE VILLE

CONSERVAZIONE, RESTAURO E VALORIZZAZIONE
DELLA VILLA LANFRANCHI E CASA DEL CUSTODE
CUP J47E19000080002

PROGETTO ESECUTIVO
CASA del CUSTODE - PADIGLIONE AGGIUNTIVO

Relazione tecnica e
documentazione fotografica

rev. 2022

1:20 FINESTRE CESSI E BAGNO

PALAZZINA LANFRANCHI
- PALAZZINA -

APERTURE SCALA - 1:20

All rights reserved

La proprietà di questo documento è riservata a termini di legge. Ne è pertanto vietata ogni riproduzione non autorizzata.

PREMESSA

Villa Lanfranchi e la annessa Casa del Custode, si trovano a Palazzolo Sull'Oglio (Bs), all'interno del cosiddetto "Parco delle tre Ville", così chiamato perché costituito dall'unione dei giardini privati delle Ville Kupfer, Niggeler e Lanfranchi, donate alla città dalle omonime facoltose famiglie di industriali, che, fra la seconda metà del secolo XIX e la prima metà del secolo XX, caratterizzarono, con le loro manifatture, lo sviluppo di Palazzolo, contribuendo a renderlo un centro popoloso e ricco.

I due fabbricati si raggiungono principalmente dalla Via Zanardelli, ma sono baricentrici rispetto ai principali servizi cittadini e al centro storico, dal quale sono raggiungibili attraverso un complesso e gradevole sistema di scale in pietra.

NOTIZIE STORICO-ARTISTICHE

La Villa venne edificata nei primi anni del 1900 su progetto dell'architetto Eugenio Mollino, padre del più noto Carlo, e progettista di importanti complessi ospedalieri, quali "Le Molinette" di Torino. L'edificio principale va inquadrato, sotto il profilo architettonico e decorativo, sia esternamente che internamente, in un sobrio, quasi austero, gusto "Dèco" e non, come spesso è stato considerato, nel solco delle influenze "Liberty". Ciò probabilmente proprio per affermare, con forme classiche e simmetriche, geometrie nette e plasticità delle figure, una filosofia legata alla razionalità, alla modernità, al progresso tecnologico, visivamente contrapposto a quella dello stile Liberty, caratterizzato invece da forme flessuose, di grande incisività grafica, che si ispirano alla fantasia, al sogno o alla natura, alla dolcezza delle forme e dei colori del regno vegetale.

La casa del custode si presenta come un caratteristico villino stilisticamente coordinato con l'edificio principale, seppure decorato in modo più leggero e lezioso; nella sua semplicità appare particolarmente raffinato, sottolineato anche da una distribuzione interna razionale, organizzata intorno alla scala centrale.

LA CASA DEL CUSTODE

La casa del Custode annessa alla Villa Lanfranchi è un piccolo gioiello dell'architettura dell'inizio del XX secolo. Ubicata in corrispondenza dello storico ingresso del parco, si presenta come un villino dotato di tutte le comodità che potevano essere disponibili all'epoca della sua realizzazione.

La casa è organizzata su due livelli, ciascuno costituito da tre ambienti abitabili principali; al livello inferiore si trovano anche un grande ambiente di rimessa, un porticato e un bagno accessibile dall'esterno, secondo un uso ormai desueto; al piano superiore si trovano un bagno

moderno per l'epoca e una grande terrazza, che probabilmente aveva anche scopi di servizio (stendere i panni).

Esternamente è caratterizzata dal singolare angolo tagliato in diagonale, nel quale si trova l'ingresso, protetto da un sopostante balconcino in graniglia di cemento, che si richiama stilisticamente ai motivi decorativi della cancellata. Le superfici esterne riprendono, semplificati, i motivi decorativi lineari della villa, con bugnati e cornici decorative dipinte di fattura notevole.











1) Lo stato di fatto

La struttura della costruzione è caratterizzata dall'impiego di muratura portante in mattoni pieni tradizionali; l'orizzontamento tra il piano terra e il primo piano è in calcestruzzo armato secondo le tecniche dei primi decenni del secolo XX, mentre la copertura è lignea a padiglione su capriate; il manto di copertura è in tegole marsigliesi. Esternamente la costruzione presenta un rivestimento in intonaco liscio con zoccolatura in malta stollata; in alcune zone sono presenti fasce listate. Gli unici elementi decorativi sono individuabili nel fregio sotto lo sporto di gronda, nelle porzioni di intonaco sottostanti le banchine delle finestre, negli architravi, che mostrano un disegno a finti mattoni e in una fascia marcapiano che perimetra il fabbricato. Si osserva la compresenza di diverse tinte, quelle originarie e alcune riprese di fattura recente. I serramenti sono lignei con persiane e oscuranti interni. Le pavimentazioni interne sono in marmette di graniglia, in cementine e in parquet. La scala che dal piano terra porta al primo piano ha gradini in pietra arenaria di Sarnico.

La casa del Custode non risulta sottoposta ad interventi manutentivi da molti anni, per cui versa in condizioni di degrado notevoli, seppure non così gravi da temere danni improvvisi, contrastabili con un'energica opera manutentiva/conservativa.

Necessita di intervento immediato la copertura, il cui manto è in disordine e infiltrazioni rischiano di compromettere le strutture lignee di sostegno.

Esternamente gli intonaci sono tutti a calce, localmente danneggiati, caratterizzati da perdite delle coloriture e generalmente dilavati, ma ancora ben conservati ed integralmente recuperabili. In sofferenza anche i serramenti esterni, che accusano l'annosa mancanza di manutenzione, ma appaiono tutti recuperabili.

Internamente tutti gli elementi funzionali e decorativi appaiono recuperabili. I problemi maggiori sembrano rappresentati dalle pavimentazioni, che in parte, al piano terreno, sono state coperte con pavimentazioni in ceramica di modesta qualità, qua e là danneggiate.

L'impiantistica, risalente agli anni settanta del secolo scorso è obsoleta e fuori norma.



2) La proposta progettuale

Nella volontà di dare nuova vitalità al Parco delle tre Ville e potenziarlo come sito di aggregazione per la comunità locale e polo culturale, il Comune di Palazzolo sull'Oglio è

orientato a perseguire il recupero e la valorizzazione anche delle altre ville che ne fanno parte, anche se il processo non sarà breve e deve essere inevitabilmente scandito dalle risorse economiche che man mano potranno essere messe in campo.

In quest'ottica la Casa del Custode di Villa Lanfranchi, anche per la posizione baricentrica in cui viene a trovarsi, rappresenta l'occasione per associare, a funzioni di supporto per l'organizzazione degli eventi nel Parco, un punto di riferimento, di aggregazione, di sosta e anche di ristoro, dal quale godere appieno il sito, favorendo la permanenza delle persone anche durante le stagioni meno clementi.

Il progetto prevede due linee di intervento. Da un lato l'integrale conservazione del villino del Custode, che sarà adibito a punto di informazione culturale sul Parco, su Palazzolo e sul territorio di riferimento, creando, al piano terreno, che sarà accessibile anche ai diversamente abili, un "info point" nel primo ambiente raggiungibile dall'ingresso, una sala di lettura e un bagno "accessibile", mentre al primo piano, i tre ambienti presenti saranno destinati al co-working ed altre attività connesse.

La seconda linea di intervento è costituita dalla realizzazione di un nuovo padiglione, un ampliamento dalle linee contemporanee, di qualità, completamente disgiunto dal villino, ma intimamente connesso, dato che in questo, utilizzando la vecchia rimessa e il portico con la sola chiusura a vetri, sarà creata la cucina; il nuovo padiglione sarà destinato alla ristorazione leggera, la cui gestione si auspica connessa "culturalmente" alle emergenze enogastronomiche del territorio che si estende nella Franciacorta e nel Sebino. Il nuovo padiglione si estenderà ortogonalmente alla Via Zanardelli, lungo l'asse viario pedonale che costeggia lateralmente il villino, sarà completamente vetrato ed apribile nella bella stagione.

Sotto il profilo più strettamente tecnico gli interventi previsti dal progetto possono essere riassunti come segue:

a) Restauro delle coperture

L'intervento sulle coperture sarà strettamente conservativo; saranno recuperate le tegole marsigliesi e integralmente mantenute le strutture lignee, che saranno smontate, risanate, consolidate e rimontate con le sostituzioni/integrazioni necessarie; si prevede la realizzazione di un assito battentato continuo integrato da controventamenti in metallo, finalizzato al miglioramento sismico della copertura (comportamento scatolare in caso di scossa sismica), di una nuova impermeabilizzazione e saranno installate, dove e se necessario, nuove lattonerie in lamiera preverniciata in colore testa di moro.

Sarà sottoposta ad intervento strettamente conservativo, con mantenimento dell'esistente, anche la pavimentazione della terrazza, per la quale sarà necessario rifare l'impermeabilizzazione previo rimozione della pavimentazione esistente in cemento e sua sostituzione con pavimentazione galleggiante in marmettoni.

b) Restauro delle facciate

Il progetto prevede l'integrale conservazione degli intonaci esterni esistenti, che sono ancora quelli originali; seppure danneggiati, saranno salvaguardati e ripresi con tecniche a base di grassello di calce spenta e/o calce idraulica naturale non inferiore a NHL 3,5, previa spazzolatura, lavaggio, rimozione depositi coerenti ed eliminazione dei materiali non compatibili, quali tinteggiature a base resinosa e malte cementizie; le coloriture originali, che saranno preventivamente campionate, saranno ripristinate con velature a calce; il tono generale delle superfici neutre sarà determinato sulla base di stratigrafie eseguite da operatore qualificato per operare su manufatti sottoposti a tutela monumentale; l'intonazione cromatica finale sarà costituita da velature a calce previa eventuale imprimitura. Nel restauro delle facciate sono compresi il balconcino in cemento che si trova sopra l'ingresso e i piedistalli con soprastanti vasi che dividono i parapetti in ferro della terrazza.

c) Conservazione dei serramenti esterni ed interni

I serramenti sia esterni che interni, comprese le inferriate, saranno sottoposti ad interventi conservativi rigorosi, mantenendo/ripristinando materiali, ferramenta e coloriture; quelli interni, che in parte presentano pitture non compatibili, saranno sverniciati, cercando di recuperare le intonazioni originali, che saranno ripristinate; non sono previste sostituzioni se non di singole parti non recuperabili; per le finestre si prevede di sostituire i vetri esistenti con vetrocamere, applicando fermavetri rimovibili dall'interno; saranno mantenuti gli scuretti interni e la relativa ferramenta.



d) Restauro delle superfici murarie interne e delle pavimentazioni

Il progetto prevede la conservazione delle pavimentazioni esistenti, che, al piano terreno, sono in parte coperte da pavimentazioni recenti in piastrelle ceramiche sovrapposte in epoca relativamente recente senza attenzione per le preesistenze. Le pavimentazioni che risulteranno danneggiate dalle operazioni di eliminazione di quelle non compatibili saranno riparate con materiali identici a quelli preesistenti eventualmente anche di recupero; nella rimessa e nel portico le pavimentazioni esistenti, che si presentano in ottime condizioni di conservazione, saranno assoggettate ad un intervento strettamente conservativo. Al fine di non intervenire sul pavimento l'impiantistica termica ed elettrica saranno collocate nel previsto controsoffitto e nelle previste contropareti in cartongesso onde evitare interventi murari.

La necessità di utilizzare la rimessa e il portico per la realizzazione di una cucina di servizio al nuovo padiglione previsto dal progetto, comporterà la necessità di rivestire il pavimento in modo reversibile con materiale da definire con il gestore dell'attività di ristorazione; potrà pertanto essere prevista una pavimentazione smontabile, sopraelevata, che consentirà di passare con le necessarie implementazioni impiantistiche senza interessare le pavimentazioni tradizionali.

Relativamente alle superfici murarie, l'intervento prevede la pulitura e la tinteggiatura con pittura traspirante di pareti e soffitti previa le necessarie riparazioni; non sono presenti elementi decorativi, che, tuttavia, qualora fossero rinvenuti, saranno salvaguardati e sottoposti a intervento conservativo rigoroso. Il camino della cucina sarà fatto passare in una canna fumaria esistente e il comignolo esterno sarà di tipo tradizionale, eventualmente in cotto o in muratura come quelli esistenti.





e) Nuovi impianti idrotermosanitari ed elettrici

Il progetto prevede il rifacimento degli impianti idrotermosanitario ed elettrico; per quando riguarda l'impianto idrotermosanitario è previsto il riutilizzo delle linee esistenti, salvo quelle parti che dovessero risultare inutilizzabili a seguito di fenomeni di congelamento e conseguente rottura; in questo caso si provvederà alla collocazione di nuove linee sostituendo quelle esistenti nella stessa posizione o effettuando percorsi esterni; per quanto riguarda i corpi scaldanti, trattandosi di termosifoni in alluminio di fabbricazione relativamente recente, saranno riutilizzati o sostituiti con manufatti analoghi; per la cucina e i nuovi bagni gli impianti, come già fatto cenno, saranno distribuiti in contropareti in cartongesso; per quanto riguarda l'impianto elettrico, dove sarà necessario collocare nuove linee o apparecchiature, queste saranno esterne, a vista; ciò che non potrà essere inserito in guaine murate già esistenti, sarà a vista con materiali e sistemi idonei per ambienti antichi (tubazioni in rame, interruttori ceramici, ecc.); l'aspetto finale della Casa del Custode, anche nella scelta degli accessori, sarà massimamente coerente con il presumibile assetto originario.

f) Realizzazione nuovo padiglione in ampliamento del fabbricato esistente

Il nuovo padiglione che andrà a costituire l'ampliamento della Casa del Custode è stato progettato con l'intento di accostare all'edificio tradizionale un corpo contemporaneo, la cui partitura possa essere in grado di non dare luogo ad un contrasto di linguaggi, ma piuttosto ad un dialogo di linee, proporzioni e partiture armonico e gradevolmente inserito nel contesto.

Il padiglione sarà completamente vetrato e tutte le vetrate saranno apribili; sarà collegato alla Casa del Custode, entro la quale è prevista la localizzazione della cucina, mediante un'estensione del nuovo padiglione vetrato, che fungerà anche da ingresso principale al

locale; questo sarà connesso alla campata di portico laterale pressoché senza opere murarie, in quanto le pareti laterali saranno costituite da vetrate e la copertura, a terrazza praticabile, prevista contigua con quella esistente, sarà divisa da questa per mezzo di un giunto che avrà anche funzione antisismica.

A ridosso del lato sud-orientale del nuovo padiglione, quella che costeggia l'andito di ingresso fra i due fabbricati, è previsto un corpo servizi igienici, che comprende, oltre ad un bagno accessibile a persone con limitazioni motorie, un bagno con spogliatoio per il personale di servizio. Il corpo avrà soffitto ribassato, h. 2,40 m, e nell'intercapedine con la terrazza di copertura sarà installata, appesa al soffitto, l'impiantistica per la ventilazione; le apparecchiature motocondensanti per il trattamento dell'aria saranno invisibili, con ventole nella parte alta della parete settentrionale, mascherate da griglie metalliche integrate nel rivestimento.

Il padiglione sarà caratterizzato da strutture verticali ed orizzontali interamente in ferro e in massima parte a vista, sia internamente che esternamente, volendo lontanamente richiamare l'idea delle grandi serre o dei padiglioni del "caffè" dei giardini ottocenteschi; il design architettonico è modulato sulla partitura corrispondente all'interasse delle campate nord-orientali del portico del villino, ripetuta sia longitudinalmente che ortogonalmente.

A ridosso della facciata nord-occidentale è prevista la realizzazione di una scala rettilinea che consentirà l'accesso alla copertura a terrazza del nuovo padiglione; come accennato, la terrazza sarà collegata a quella della casa del custode.



La realizzazione del nuovo padiglione richiede lo spostamento della stele sulla quale è collocato il modello del monumenti ai caduti che si trova nel centro storico di fronte al

Palazzo Comunale; si tratta di un modello in scala ridotta che è stato collocato nel parco per evitare che rimanesse confinato in qualche magazzino; si propone di spostare la stele in pietra con sopra il modello in bronzo di fronte alla analoga stele che, davanti all'ingresso principale della villa, sostiene il busto di G. U. Lanfranchi.



In conclusione si vuole sottolineare che i rilievi della Villa Lanfranchi sono stati eseguiti dall'Arch. Paolo De Cassan, mentre quelli della Casa del Custode sono stati eseguiti dagli studenti Alice Boroni, Roberto Carollo, Luca Cattaneo, Michela Mensi e Gabriele Uberti, allievi dell'anno accademico 2019-2020 del corso di Restauro Architettonico del Dipartimento di Ingegneria Civile, Architettura, Territorio, Ambiente e di Matematica (DICATAM) dell'Università degli Studi di Brescia, sotto la guida della Prof. Arch. Carlotta Coccoli e dell'Arch. Stefano Barbò.

ATTENZIONE

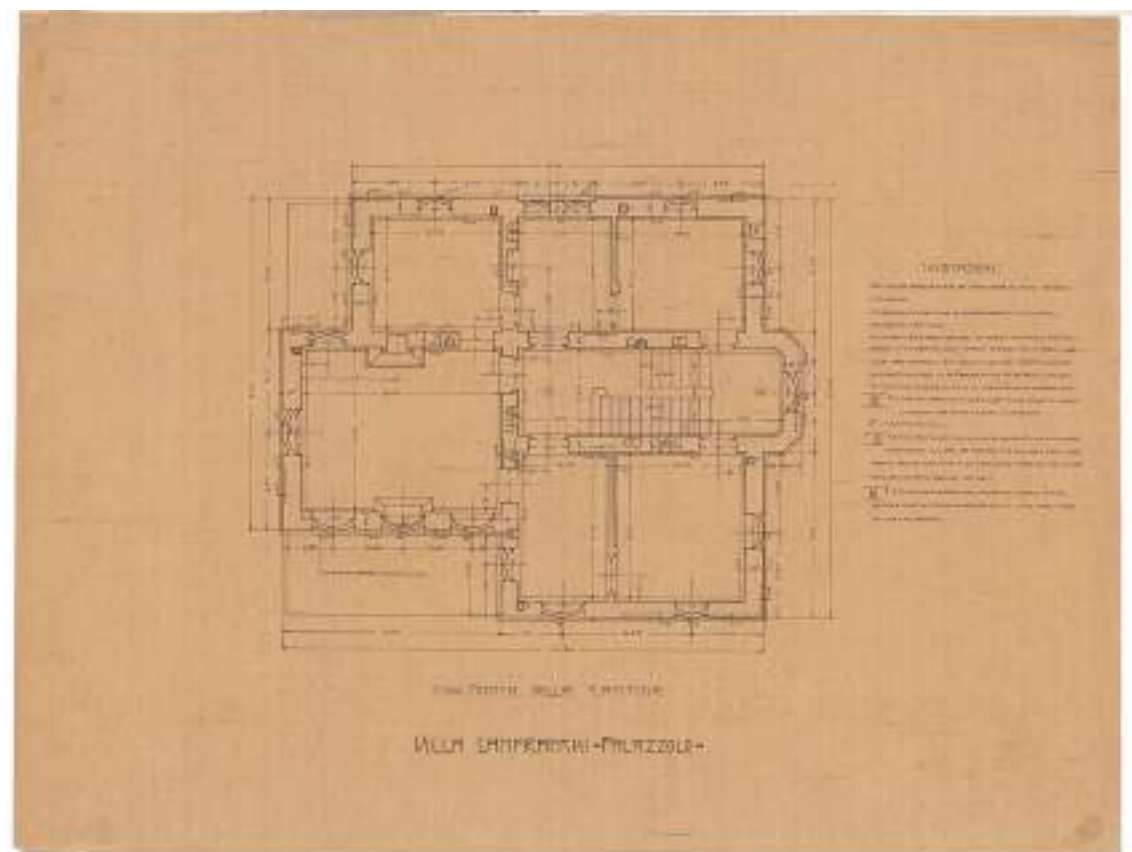
Trattandosi di appalto che gode di finanziamento europeo nell'ambito del PNRR, come previsto dall'Art. 11 del Capitolato Speciale d'Appalto (CSA), i CAM, criteri ambientali minimi previsti dalla normativa italiana sono da applicarsi in modo corrispondente e/o adeguato agli standard europei DNSH "Do No Significant Harm.

Si rimanda per questo a quanto esposto nella PARTE SECONDA, CAPO 1 e CAPO 2 del Capitolato Speciale d'Appalto.

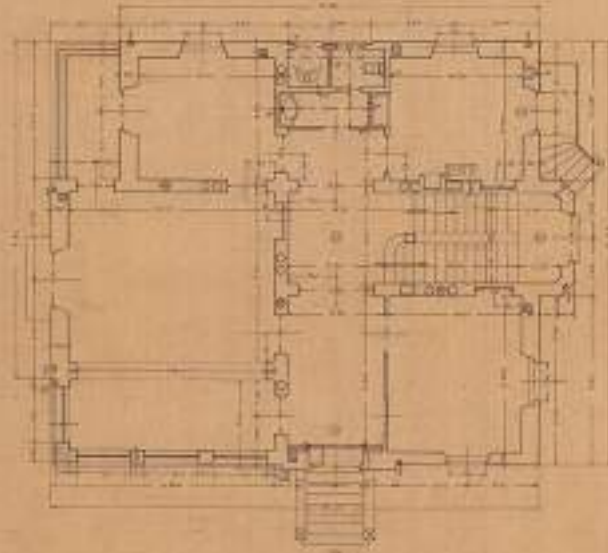
In relazione al tema dei criteri ambientali minimi (CAM) di cui al DM 11/01/2017, come previsto dall'art. 34 comma 2 Codice degli appalti di cui al D.Lgs 50/2016 coordinato col testo correttivo di cui al D.Lgs 56/2017, l'appaltatore è obbligato al loro rigoroso rispetto e deve pertanto garantire che i materiali da costruzione utilizzati, oltre ad essere conformi al D.P.R. 21 aprile 1993, n. 246 e s.m.i, devono essere conformi ai principi CAM, adeguanti agli standard europei DNSH.

ALLEGATI:

- **Tavole del progetto originario della Villa Lanfranchi e della Casa del Custode**

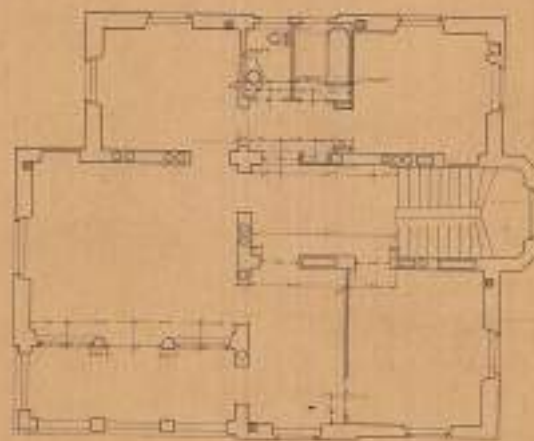


VILLA LAMPKINSHI - PALAZZOLO

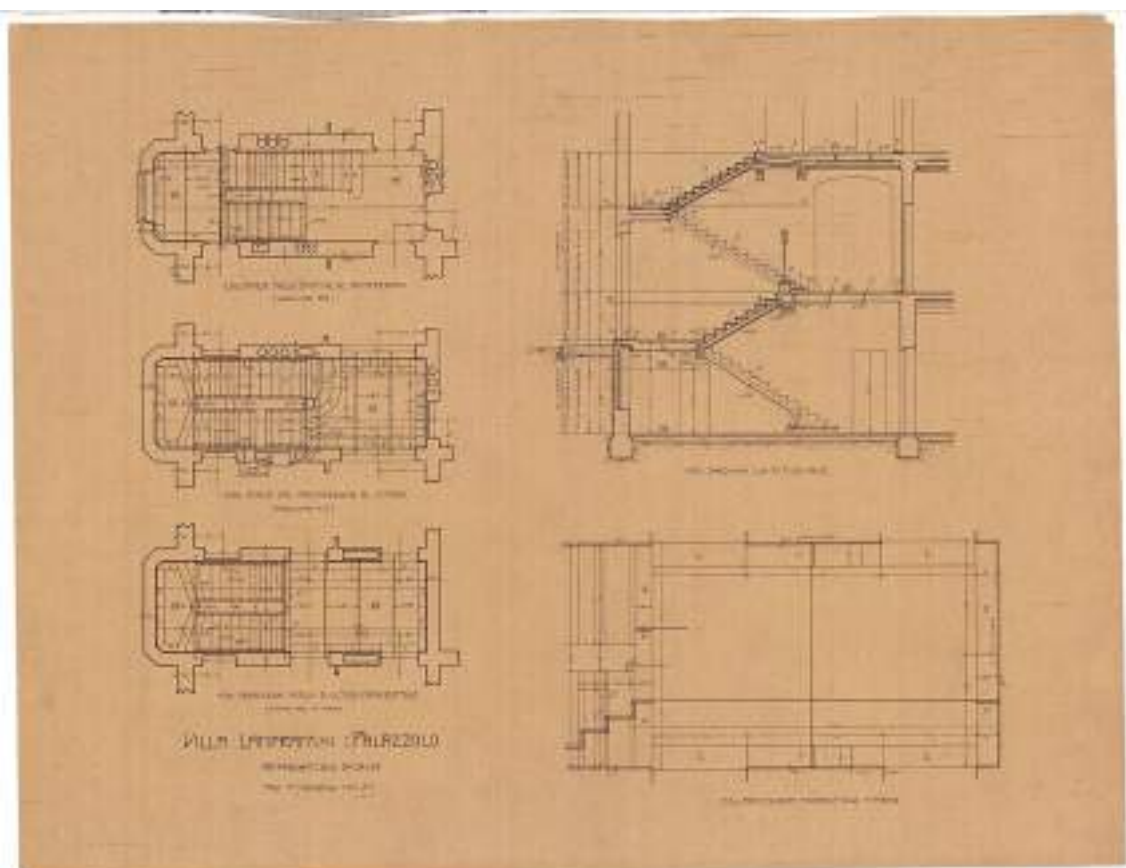
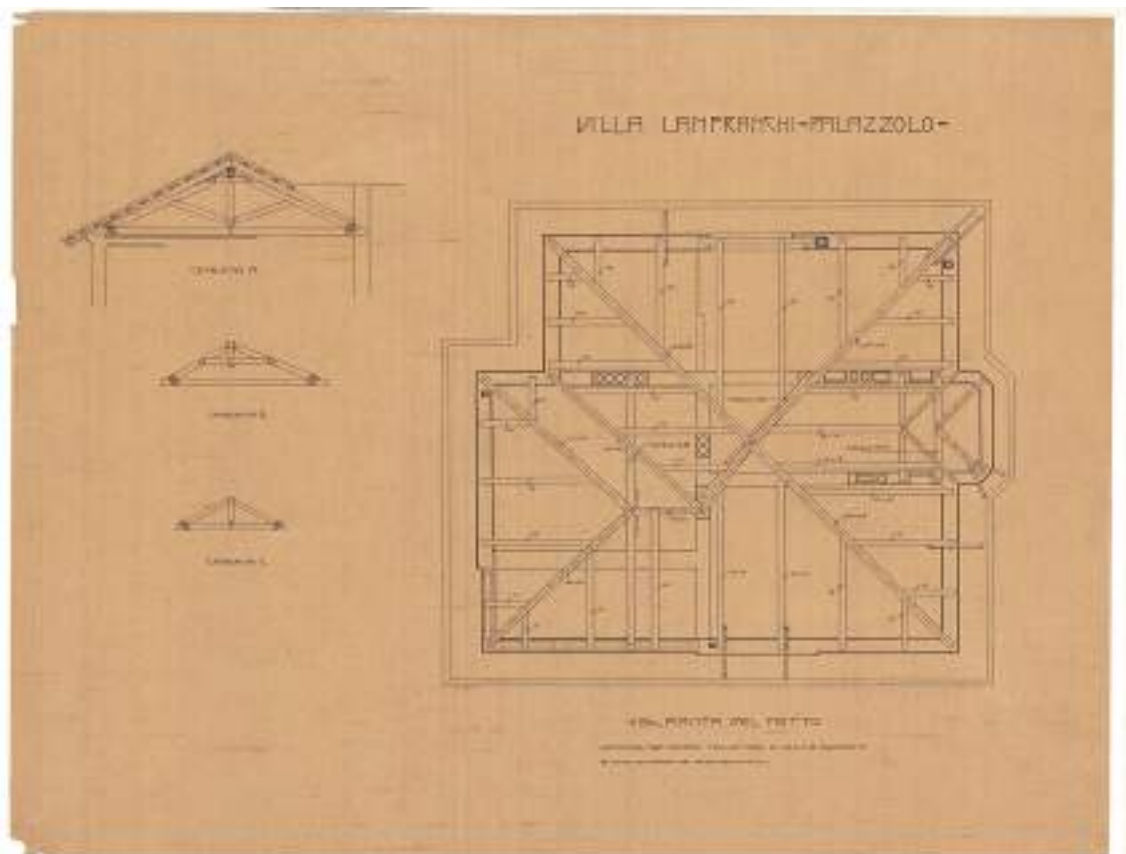


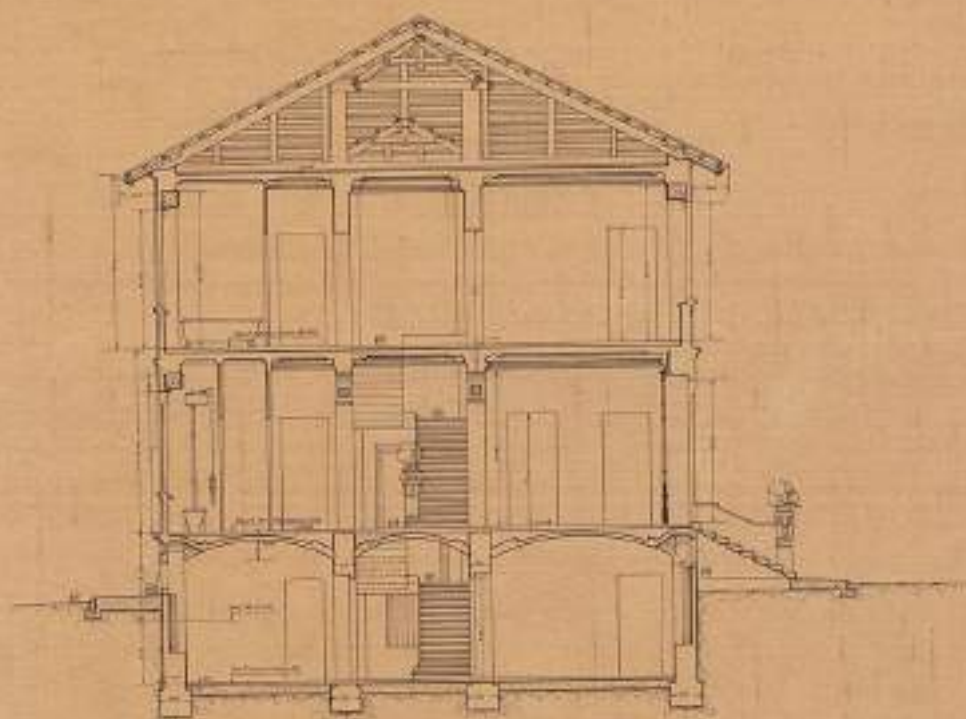
ESCALIERE - PRIMO

VILLA LAMPKINSHI - PALAZZOLO



ESCALIERE - PRIMO





ED. DIREZIONALE



ED. FONDAZIONE



ED. PIANO TETTO

Espresso dei disegni
PELLI, PISTURA
Vogelstein

