FLAVIO CASSARINO ARCHITETTO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA N. 758
Via Moretto 15 - 25122 Brescia
Tel +39 335 462780
www.flaviocassarino.com e-mail: info@flaviocassarino.com

COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

Provincia di Brescia

VILLA LANFRANCHI

PARCO DELLE TRE VILLE

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

CUP J45F21001850006

PROGETTO ESECUTIVO

VILLA LANFRANCHI

Relazione tecnica e documentazione fotografica

rev. 2022

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 VILLA

Edificio austero e volutamente rappresentativo della determinazione e della razionalità dell'imprenditoria industriale lombarda dell'inizio del novecento, si impone per la sua massa articolata, organizzata su quattro livelli con balconate, terrazze e logge.

Esternamente le facciate manifestano una ricerca approfondita per la "rappresentazione" di materiali diversi, sottolineati, nelle membrature architettoniche, lesene, marcapiani, balconate e balaustre, da ricche decorazioni, ma il tutto realizzato con sola malta di calce ad imitazione di vari tipi di pietra e con campiture in intonaco.

Notevole la decorazione geometrica eseguita in chiaro-scuro nella fascia sotto lo sporto di gronda. Eleganti, anche se austeri, i portali, sormontati da fregi con motivi di tipo prevalentemente geometrico e impreziositi da particolari decorativi raffinati.

Vista da sud

Vista sud-est

Internamente, in particolare nell'ala meridionale, l'edificio si presenta ricco di richiami allo stile "Dèco" con soffitti decorati e contornati da fregi, pareti rivestite con carta da parati dipinta con motivi floreali, pavimenti in parquet posato a "casellario", serramenti in legno con stipiti finemente sagomati e arricchiti con motivi geometrici e floreali; notevole la scala in marmo con balaustra in legno, intagliata e modellata con grande abilità.

Particolare del soffitto ligneo decorato della stanza 1

Particolari dei rivestimenti interni delle pareti in tessuto o carta da parati

Boiserie dell'ingresso

Da rilevare come l'edificio, per essere stato realizzato nei primi del 900, fosse tecnologicamente avanzato per l'epoca, essendo provvisto di impianto di riscaldamento centralizzato a termosifoni con caldaia originariamente installata a piano seminterrato e impianto elettrico.

All'interno, oltre allo scalone principale, il collegamento con il piano sottotetto avviene con una seconda scala posta in lato nord-ovest, che diparte dal piano primo.

1) Lo stato di fatto

Al **piano seminterrato** sono collocati dei locali di servizio parzialmente utilizzati dal Comune come archivio; detti locali si trovano a quote diverse e sono serviti da scalette interne; un vano, attualmente non utilizzato, era la sede della vecchia centrale termica.

Elemento di interesse la presenza di un pozzo molto profondo nel locale tecnico adiacente al vano scala, che raggiunge la quota del fiume Oglio.

Pozzo al piano seminterrato

Il piano seminterrato, piuttosto umido a causa dell'assenza di forme di isolamento/impermeabilizzazione e ventilazione adeguate, risulta pavimentato in tempi recenti con piastrelle ceramiche e dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni con tubazioni a vista. Pareti e soffitti sono intonacati; le finestre sono in ferro con apertura a vasistas con vetro semplice ed inferriata; i serramenti interni sono recenti, probabilmente installati quando la villa fu adibita a biblioteca comunale.

Il **piano rialzato**, posto a quota +1.40 mt rispetto al marciapiede che circonda l'edificio, dal punto di vista delle finiture e dei materiali utilizzati, può essere diviso in due zone: la prima in lato sud-ovest, che comprende tre locali e la zona ingresso, con finiture eleganti e ricercate; la seconda, in lato nord-est, che comprende 4 locali oltre al servizio igienico, caratterizzata da finiture e materiali meno nobili.

La zona in lato nord-est è dotata di un proprio ingresso dal parco (con tutta probabilità l'ingresso di servizio) che consentiva di accedere agli ambienti di lavoro quali cucina, lavanderia e cantina senza passare attraverso l'ingresso principale; tale accesso a quota +0.20 mt rispetto alla quota +0.00 del marciapiede esterno, è collegato agli ambienti signorili attraverso una rampa di scale che porta al pianerottolo di partenza della scala principale e in modo diretto attraverso l'ambiente n. 5.

I tre grandi ambienti della zona sud occidentale sono caratterizzati da pavimenti in parquet di Rovere posato a tappeto con cornice perimetrale; gli altri ambienti sono pavimentati con marmette colorate posate anche queste a guisa di tappeto con fasce grigie perimetrali; i

serramenti interni sono particolarmente raffinati e i soffitti sono dotati di controsoffitti a cassettone o decori perimetrali; sono presenti caminetti in pietra, copricaloriferi con griglie in ferro battuto e molti altri elementi decorativi pregiati; le pareti, ove non rivestite in legno, sono ricoperte da carta/tessuti da parati decorati.

Particolare copri-calorifero in legno con griglie in ferro battuto

Particolare elementi decorativi a soffitto

Al piano rialzato vi è un singolo servizio igienico posizionato nella zona a nord-est in adiacenza dell'ingresso di servizio: tale bagno, dotato di wc e lavello, è caratterizzato da un pavimento a mosaico e piastrelle di rivestimento rettangolari di piccole dimensioni con i bordi arrotondati.

Di pregio e di interesse storico alcuni caloriferi in ghisa modellata.

Particolare dei pavimenti al piano rialzato

Particolare calorifero in ghisa decorata

La scala di collegamento con il piano primo ha i gradini rivestiti in marmo ed è dotata di una balaustra in legno di generose dimensioni e finemente intagliata.

Particolari della scala interna

Anche il **piano primo,** posto a quota +5.53 mt. rispetto al marciapiede che circonda l'edificio, presenta finiture differenziate tra le stanze in lato sud-ovest e quelle in lato nord-est.

I tre locali in lato sud-ovest hanno i pavimenti in parquet di Rovere posato a disegno (lisca di pesce o quadrotti), serramenti esterni, per la sola stanza in lato est, in legno con meccanismo di apertura a saliscendi, serramenti interni in legno verniciato con lavorazioni sia nella specchiatura che nel coprifilo, soffitti arricchiti con fregi e cornici in gesso.

Particolari dei pavimenti al piano primo

La zona centrale è caratterizzata dalla presenza di n° 2 bagni con le seguenti caratteristiche: il primo situato a est ha pavimento a mosaico e pareti rivestite in piastrelle di ceramica come quelle del bagno a piano rialzato, sanitari originali (WC e lavello); il secondo ha sia il pavimento che le pareti rivestite in lastre di marmi policromi pregiati.

Particolare dei un controsoffitto e di un serramento ligneo al primo piano

In angolo nord-ovest, trova collocazione la scala di collegamento con il piano sottotetto, che è rivestita in pietra arenaria e dotata di parapetto in ferro.

Al piano primo, si rileva la presenza di alcune macchie dovute a vecchie infiltrazioni di acqua piovana risalenti a prima che fosse eseguite il restauro delle coperture.

Macchie di umidità da infiltrazione presenti sui soffitti

Il **piano sottotetto** risulta diviso in due zone: una zona, in prossimità dell'arrivo della scala vede la presenza di un piccolo servizio igienico, di un locale adibito a centrale termica, qui inserita probabilmente al momento della destinazione dell'edificio a biblioteca comunale, e, attraverso il disimpegno, un locale destinato ad archivio; una seconda zona è solo parzialmente agibile, utilizzabile unicamente come deposito.

Tutta la parte con altezza maggiore è controsoffittata con pannelli intonacati e tinteggiati e l'altezza netta interna è di circa mt. 2,60.

2) Recenti interventi conservativi

A cavallo degli anni 2013/2014, il Comune di Palazzolo sull'Oglio ha effettuato un primo lotto di interventi di conservazione e recupero funzionale della villa così sintetizzabili:

1) Restauro della copertura con conservazione della struttura portante, posa di assito continuo e di isolante, rifacimento del manto e delle lattonerie.
2) Restauro dello sporto di gronda in legno.
3) Restauro delle superfici murarie decorate in chiaro-scuro poste sotto lo sporto di gronda.
4) Restauro delle superfici architettoniche esterne in finta pietra e intonacate.
5) Restauro di alcune superfici interne rivestite in carta/tessuto da parati.
6) Restauro di superfici interne in legno.
7) Rifacimento della recinzione su via Zanardelli.
8) Restauro della balaustra su via Sgrazzuti.

3) Proposta progettuale

Il Comune di Palazzolo sull'Oglio, al fine di proseguire nel disegno di recupero, ri-funzionalizzazione e valorizzazione della Villa Lanfranchi, per un futuro prossimo uso come spazio espositivo anche per mostre locali e temporanee, individua come prioritari i seguenti interventi:

a) **Recupero dell'apparato decorativo del soffitto del bagno nobile e del disimpegno notte al piano primo (individuati con la sigla "Bagno 1 e Disimpegno" nella planimetria allegata);**

Particolare dei fenomeni degenerativi presenti sulle pareti e sui soffitti del bagno 1

Come evidenziato dalla documentazione fotografica, le superfici murarie decorate si presentano, in molte zone, decoese e/o sollevate a causa delle vecchie infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura (oggi risolte grazie ai recenti interventi di restauro della copertura) che, per via dell'asciugatura, hanno dato origine a fenomeni disgregativi causati da efflorescenze dovute alla cristallizzazione, con aumento di volume, dei sali.

Si prevede di intervenire con operatori qualificati per la conservazione delle superfici storiche decorate, mediante tecniche di pulitura, consolidamento degli intonaci e delle pellicole pittoriche e reintegrazione pittorica con pigmenti a base di terre naturali legate con acqua di calce eventualmente integrata con resina acrilica in dispersione acquosa.

La superficie interessata da tale intervento è costituita da mq 11.00 circa di soffitto e mq 45.00 circa di pareti.

Nell'intervento è previsto anche il restauro del calorifero con pulitura e verniciatura a smalto.

b) Recupero localizzato dei tratti della tappezzeria degradata/scollata o mancante

Il deterioramento delle tappezzerie è un fenomeno diffuso all'interno della villa, anche a causa della natura dei materiali. In tutti gli ambienti ove è presente il rivestimento delle pareti con carta da parati dipinta, si riscontrano fenomeni di distacco – rottura – strappi – mancanza di parti – danneggiamenti dovuti a vecchie infiltrazioni di acqua piovana o perdite da condutture di scarico.

Particolari del degrado delle tappezzerie

Come anticipato, parte delle tappezzerie è stata restaurata nell'ambito dell'intervento conservativo effettuato negli anni 2013/2014.

Con il presente progetto si intende proseguire nella sistemazione delle stesse interessando i seguenti locali:

- Disimpegno a piano primo: pareti per circa mq 60.00
- Stanza 7 a piano primo: pareti per circa mq 81.00
- Stanza 8 a piano primo: pareti per circa mq 52.00
- Stanza 9 a piano primo: pareti per circa mq 95.00
- Stanza 10 a piano primo: pareti per circa mq 50.00
- Vano scale: pareti per circa mq 80.00

Le opere di conservazione prevedono: l'eliminazione di polveri e depositi con pennelli morbidi, aspirazione e soffiatura, l'eliminazione di depositi coerenti con gomme in lattice, la verifica della stabilità dei colori, la riadesione dei sollevamenti, il risarcimento di lacerazioni e lacune con velo e carta giapponese o carta occidentale e l'integrazione cromatica; le reintegrazioni potranno essere eseguite con le medesime carte da parati qualora fossero ancora rintracciabili.

c) Recupero pavimentazioni ricoperte in linoleum al piano primo

Al primo piano della villa, sia il disimpegno notte che la stanza individuata con il n° 11 sugli elaborati grafici allegati, hanno la pavimentazione originale ricoperta con linoleum. È previsto il recupero delle vecchie pavimentazioni con l'asportazione del linoleum e della relativa colla, nonché il ripristino delle pavimentazioni sottostanti mediante eventuale parziale smontaggio e riposizionamento a livello, stuccatura e levigatura.

La superficie interessata è di circa mq 18.00 per il disimpegno e di circa mq 14.00 per la stanza 11.

Pavimentazioni in linoleum da rimuovere

d) Tinteggiatura delle stanze di servizio prive di apparati decorativi

È prevista la tinteggiatura a calce in colore bianco, salvo il ripristino di colori esistenti, nei locali privi di elementi decorativi in quanto prevalentemente di servizio:

- piano interrato: per complessivi mq 250.00
- piano rialzato: stanza 4 per complessivi mq 86.00
- piano rialzato: stanza 5 per complessivi mq 68.00
- piano rialzato: stanza 6 per complessivi mq 145.00
- piano rialzato: ingresso secondario per complessivi mq 65.00
- piano primo: stanza 11 per complessivi mq 75.00
- piano primo: vano scale per accesso al sottotetto per complessivi mq 105.00

Ambienti privi di rivestimenti e di apparati decorativi da sottoporre a tinteggiatura a calce

e) Conservazione e restauro dei serramenti interni

Si prevede di intervenire sui serramenti del piano primo, interessando tutte le porte che si trovano al primo piano, che sono costituite da doppie ante a fodrine con stipiti e finiture ricchi di cornici.

Superfici interessate da tale intervento: n° 11 porte * mq/cad 17.50 = mq 192.50.

La tecnica di intervento sarà quella medesima utilizzata per le opere conservative eseguite nell'ambito dell'intervento del 2013/14, che prevede la pulitura delle superfici con ovatta di cotone imbevuta con miscela di solventi aromatici finalizzata alla rimozione di vecchie finiture a cera degradate, di ridipinture fuori tono e di accumuli di sostanze grasse; si procederà poi con la stuccatura di fori e lesioni, alla lucidatura finale con vernice trasparente per legno identica a quella esistente e a finitura a cera d'api in essenza di trementina.

Serramenti interni da sottoporre ad intervento strettamente conservativo

f) Revisione/integrazione degli impianti idraulici ed elettrici esistenti anche ai fini antincendio (rilevazione fumi, luci di emergenza ed attacco autopompa per ottenimento CPI) per i locali espositivi interni

Il progetto prevede l'integrazione dell'impiantistica esistente con dotazioni di tipo idraulico ed elettrico, finalizzate all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, necessario per l'utilizzo dell'immobile per scopi museali/espositivi secondo norma.

Gli impianti saranno realizzati senza eseguire tracce o scassi nelle murature, utilizzando dove possibile le sedi impiantistiche già esistenti e, dove non possibile, utilizzando materiali e sistemi specifici per posa "a vista", in modo compatibile con i caratteri

architettonici degli ambienti rilevanti. Per una descrizione puntuale degli interventi si rimanda agli elaborati grafici specialistici.

g) Sostituzione centrale termica nel locale tecnico del sottotetto, previo smantellamento di quella esistente e rifacimento dell'impiantistica idrotermosanitaria, compresa quella relativa alla distribuzione dell'acqua calda sanitaria

Il progetto prevede lo smantellamento della centrale termica esistente, che era stata creata, al tempo in cui la Villa venne destinata a Biblioteca Comunale, nel sottotetto, rimuovendo quella preesistente ubicata in apposito locale al piano seminterrato, non più idoneo secondo le attuali normative per la sicurezza contro gli incendi.

Viene prevista una nuova centrale energetica, concepita secondo normativa attualmente vigente, finalizzata ad ottenere idonee condizioni di confort all'interno dell'intero edificio, ma conseguendo un risparmio energetico rispetto alla situazione esistente. Il nuovo generatore sarà ricollegato alle linee esistenti di mandata e ritorno dell'acqua per il riscaldamento mediante nuove pompe elettroniche a basso consumo; sarà inoltre dotato di tecnologia per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nell'operazione di revisione impiantistica è compresa la rimessa in funzione dei bagni esistenti, mantenendo anche sanitari e, per quanto possibile, le rubinetterie e gli accessori originari.

Gli impianti saranno realizzati senza eseguire tracce o scassi nelle murature, utilizzando dove possibile le sedi impiantistiche già esistenti e, dove non possibile, adottando materiali e sistemi specifici per posa "a vista", in modo compatibile con i caratteri architettonici degli ambienti. Nell'ambito delle opere idrotermosanitarie viene compresa la sostituzione della colonna di scarico del bagno di lusso del primo piano, attualmente danneggiata e possibile causa di gravi infiltrazioni; viene inoltre prevista la installazione di un wc e un bidet nuovi identici a quelli preesistenti (perduti), se ancora in produzione, o dello stile corrispondente. Per una descrizione puntuale degli interventi si rimanda agli elaborati grafici specialistici.

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).

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

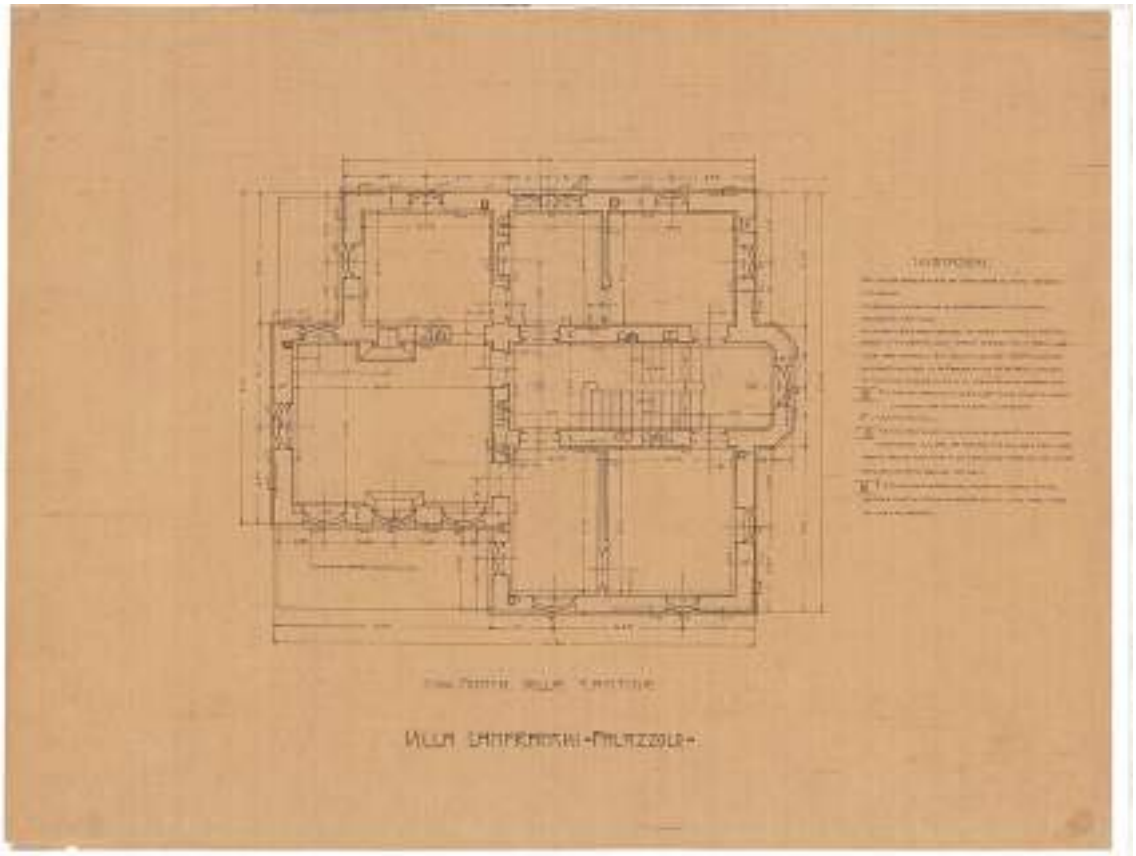
Trattandosi di appalto che gode di finanziamento europeo nell'ambito del PNRR, come previsto dall'Art. 11 del Capitolato Speciale d'Appalto (CSA), i CAM, criteri ambientali minimi previsti dalla normativa italiana sono da applicarsi in modo corrispondente e/o adeguato agli standard europei DNSH "Do No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

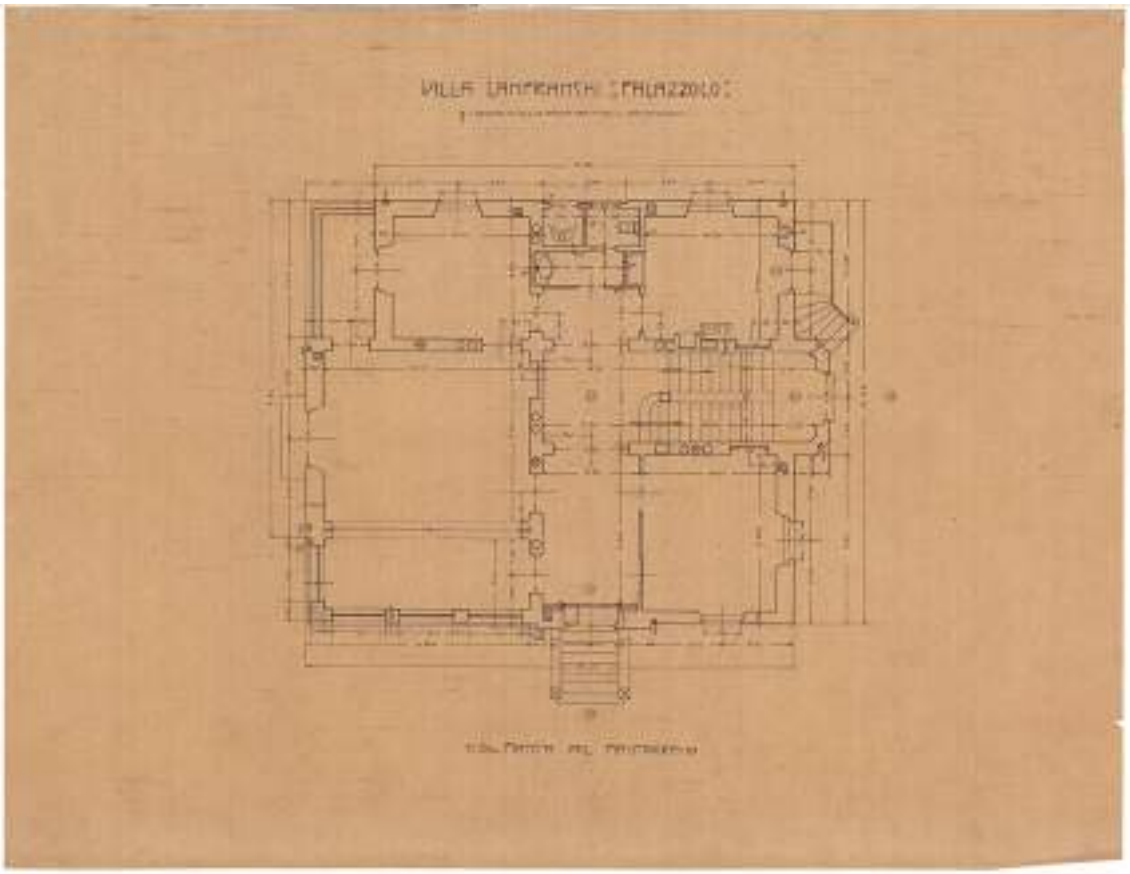
Si rimanda per questo a quanto esposto nella PARTE SECONDA, CAPO 1 e CAPO 2 del Capitolato Speciale d'Appalto.

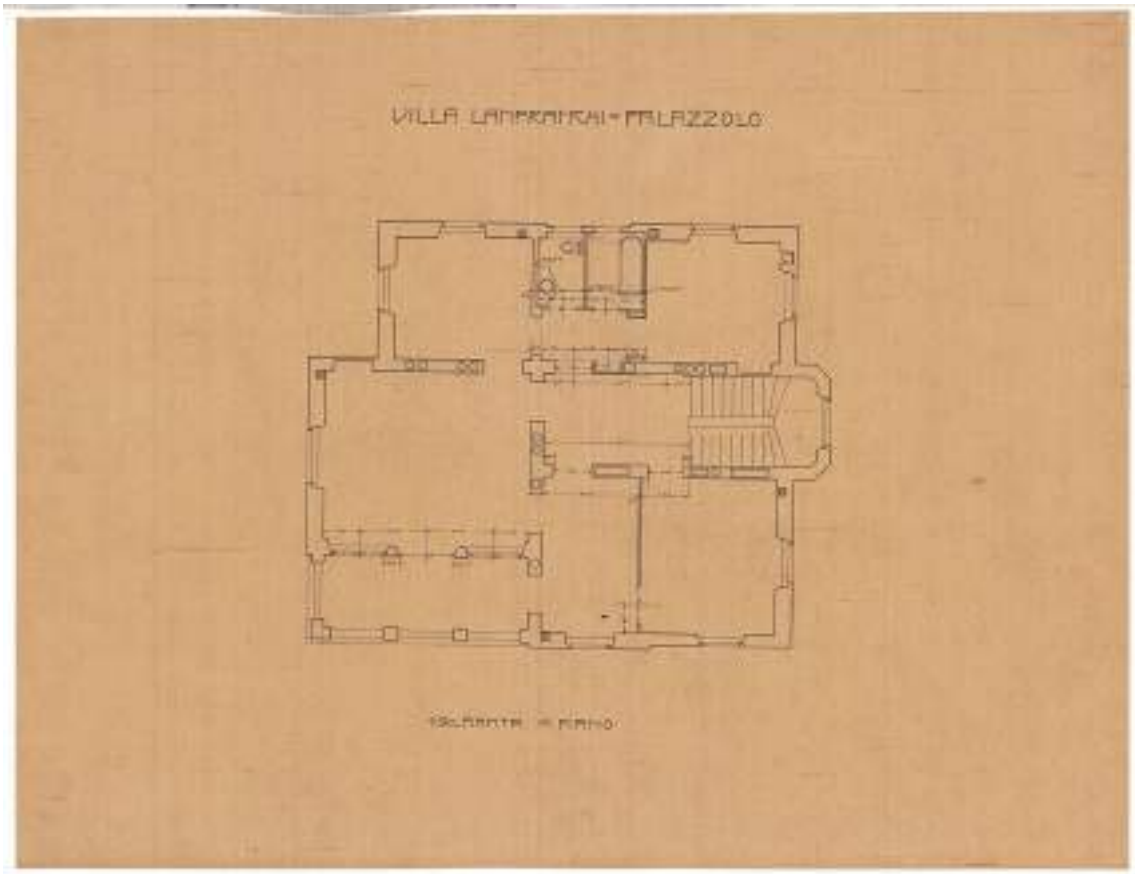
In relazione al tema dei criteri ambientali minimi (CAM) di cui al DM 11/01/2017, come previsto dall'art. 34 comma 2 Codice degli appalti di cui al D.Lgs 50/2016 coordinato col testo correttivo di cui al D.Lgs 56/2017, l'appaltatore è obbligato al loro rigoroso rispetto e deve pertanto garantire che 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.

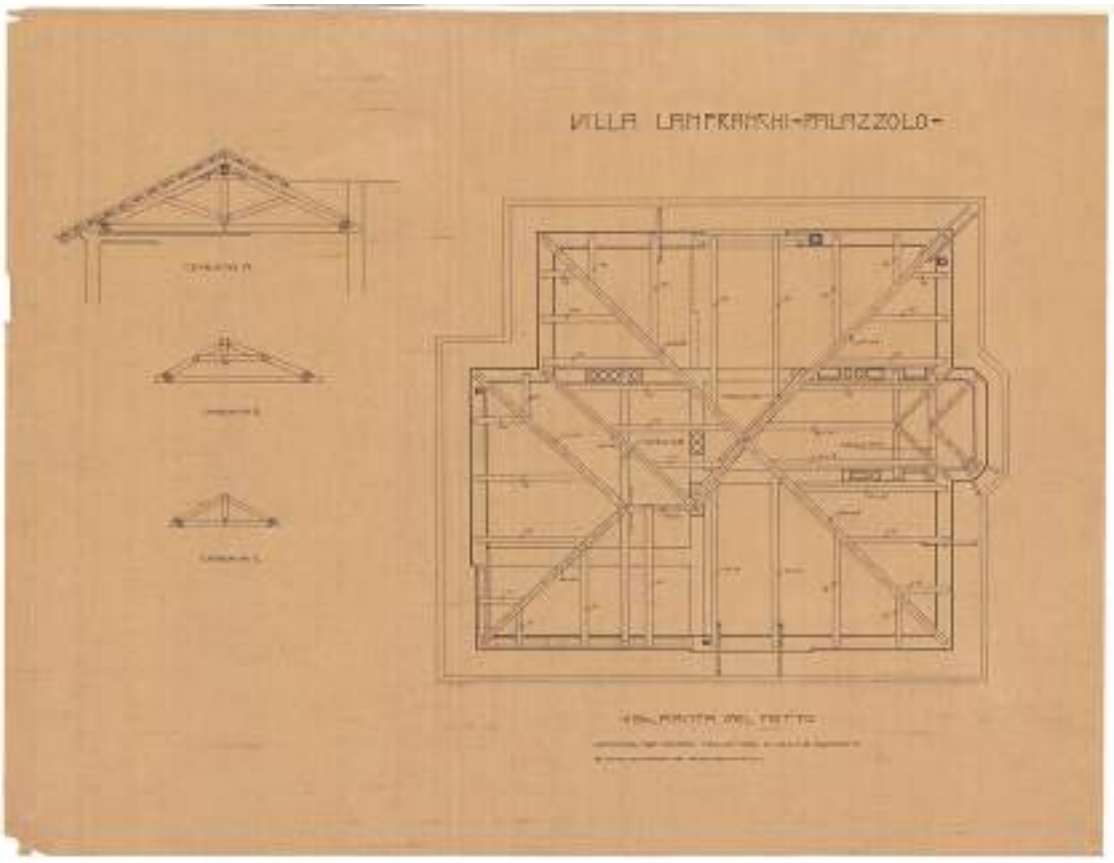
ALLEGATI:

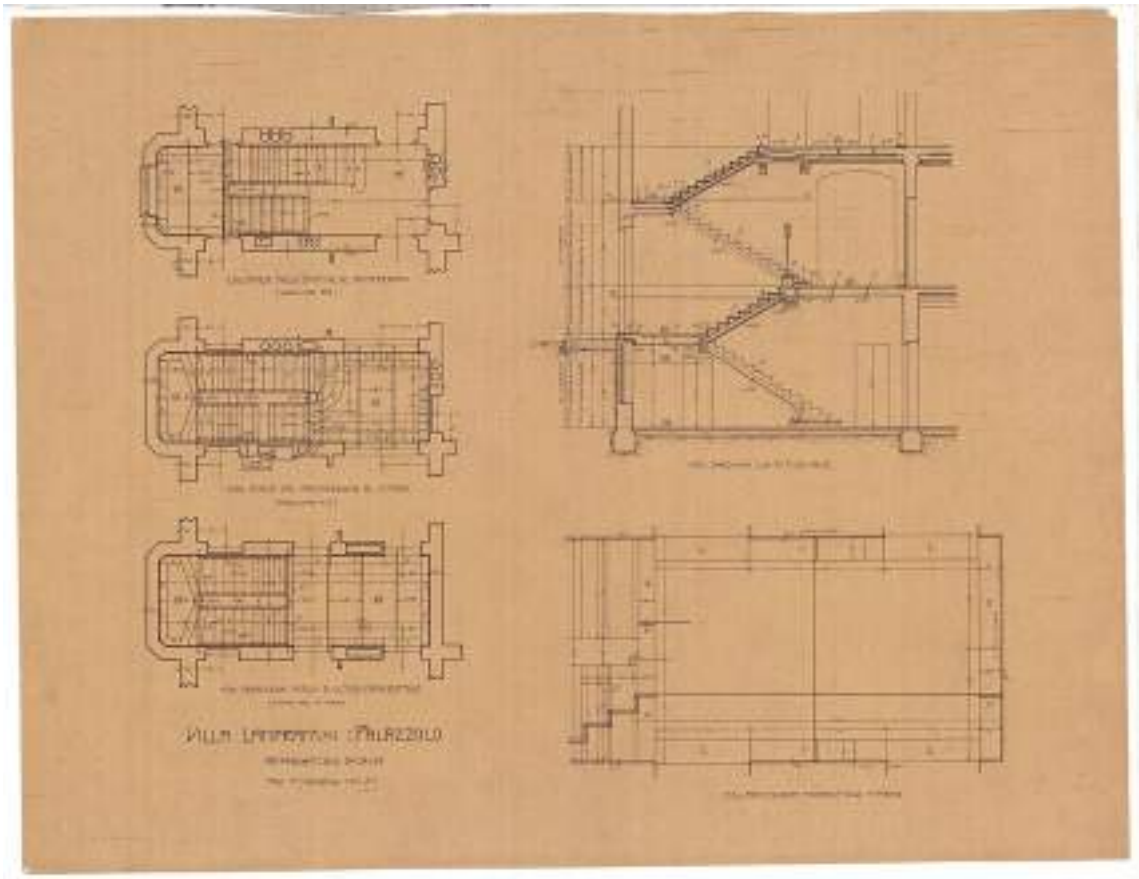
- Tavole del progetto originario della Villa Lanfranchi e della Casa del Custode

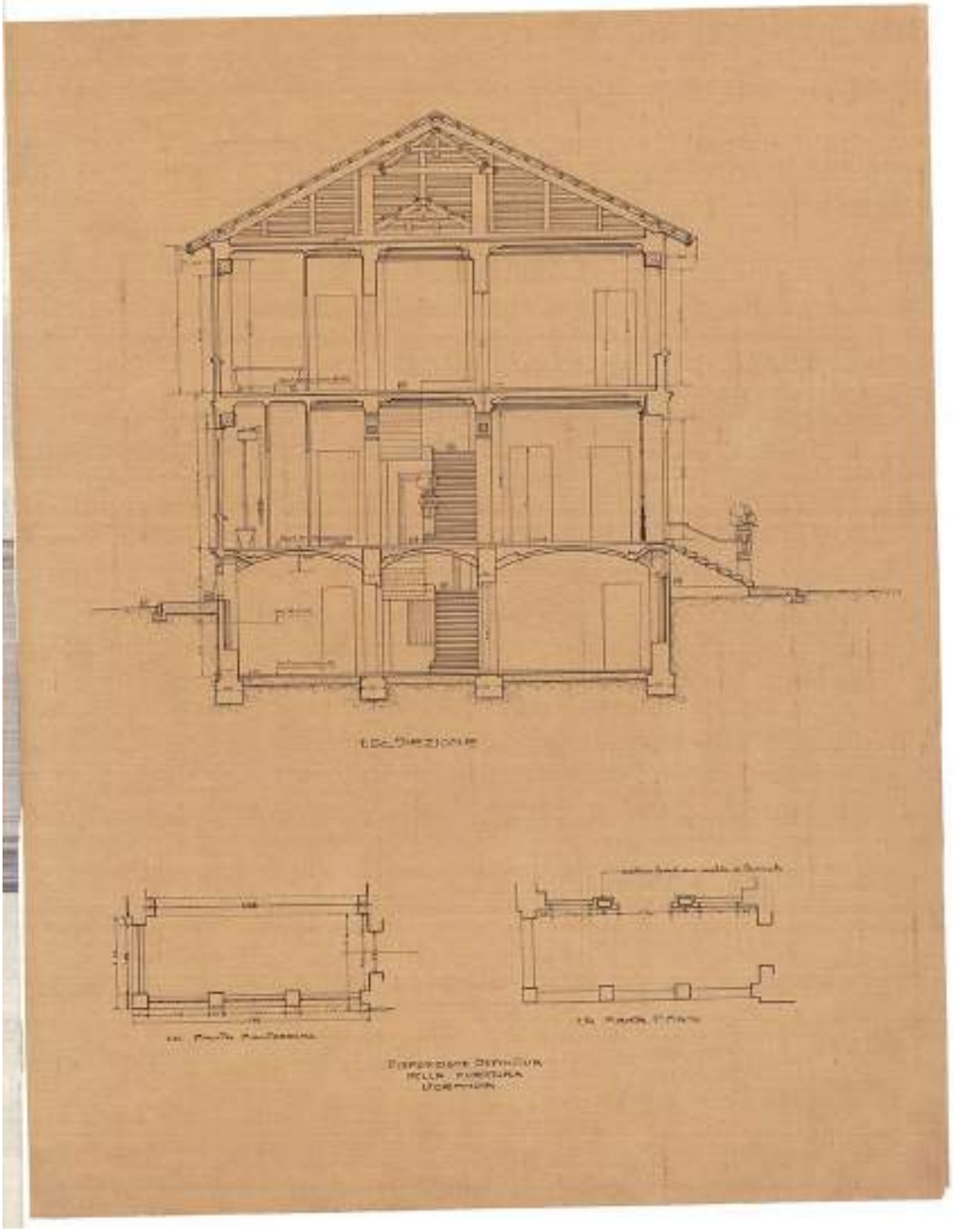

VILLA LAMPEDUSA-PALAZZOLO-

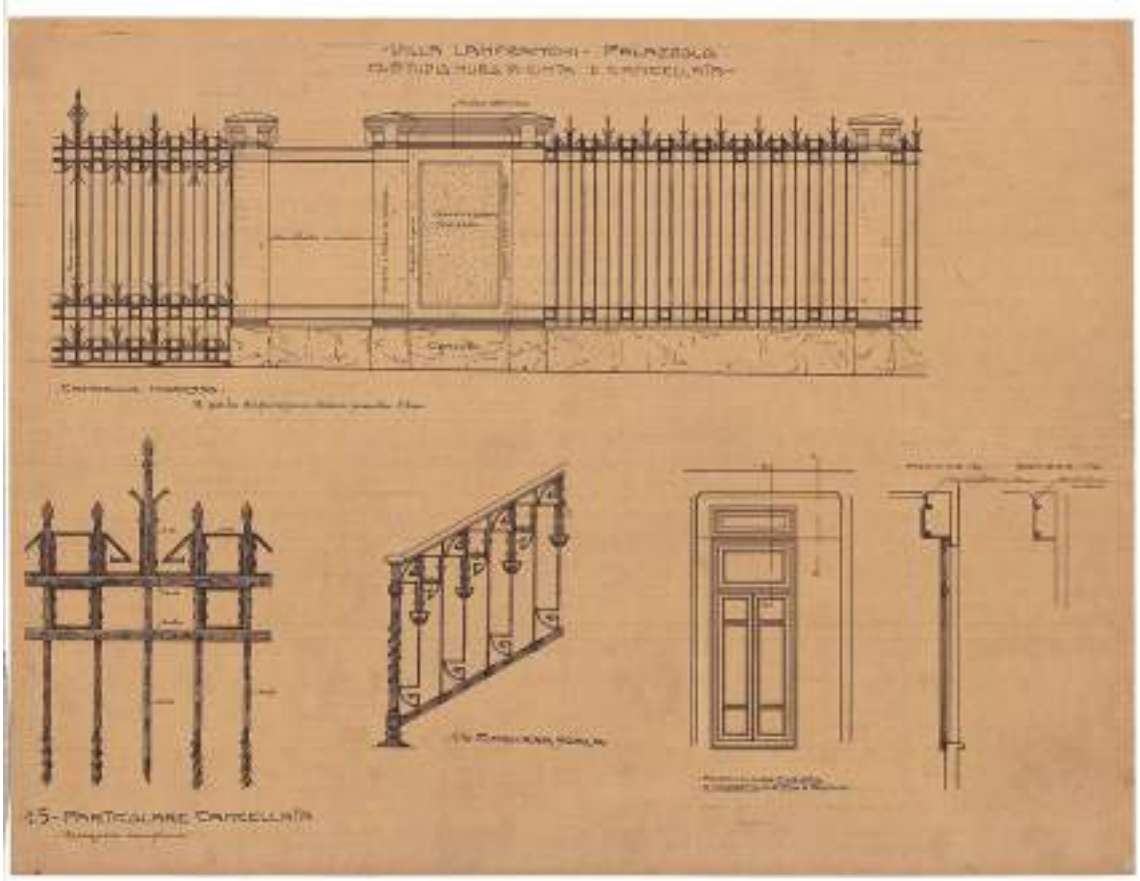

VILLA LAMPEDUSA "PALAZZOLO"

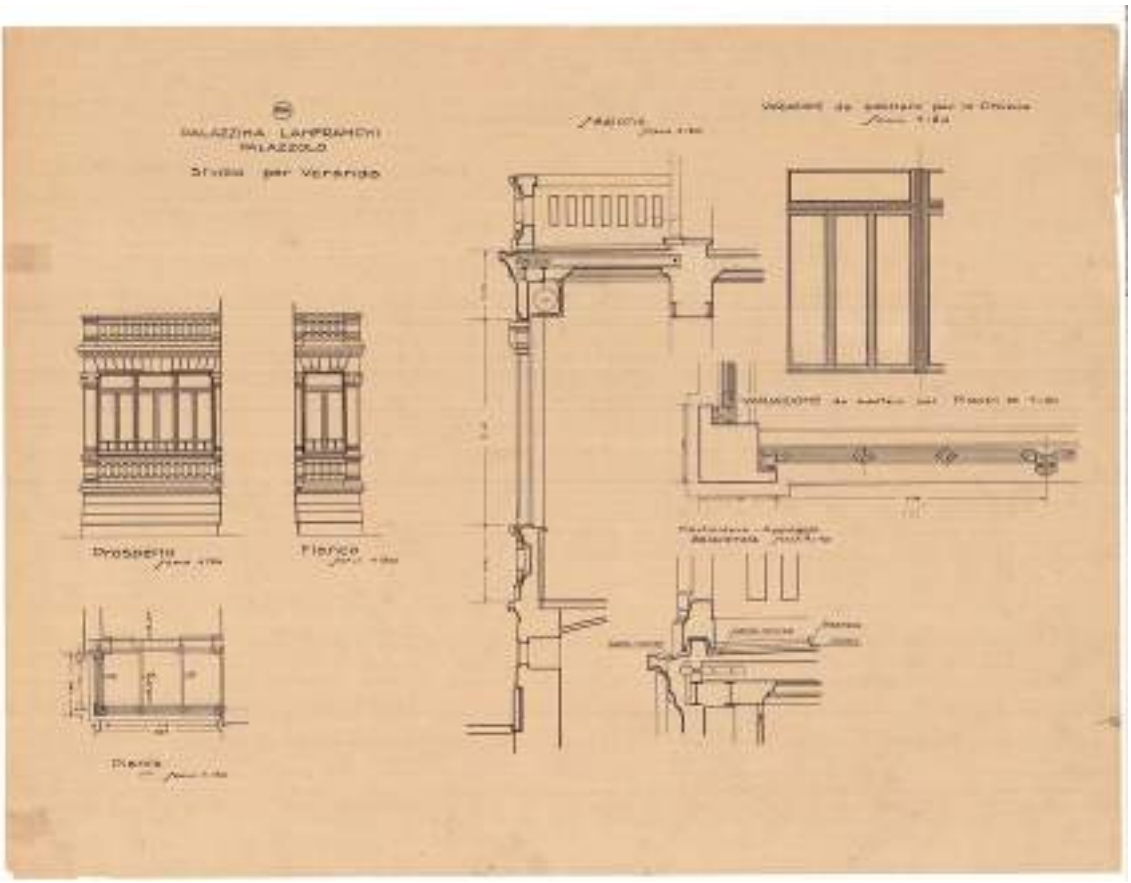

VILLA LAMPRANKHI-PALAZZOLO

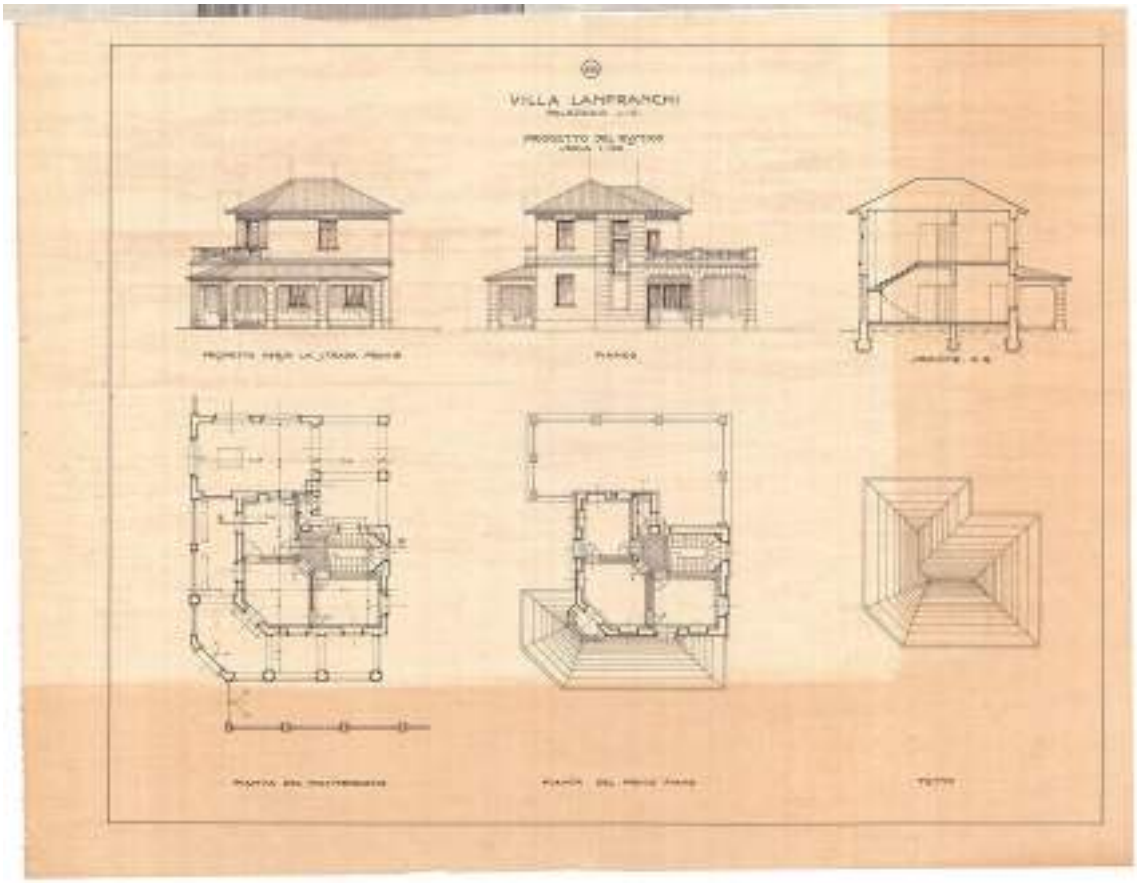

VILLA LAMPRANKHI-PALAZZOLO-

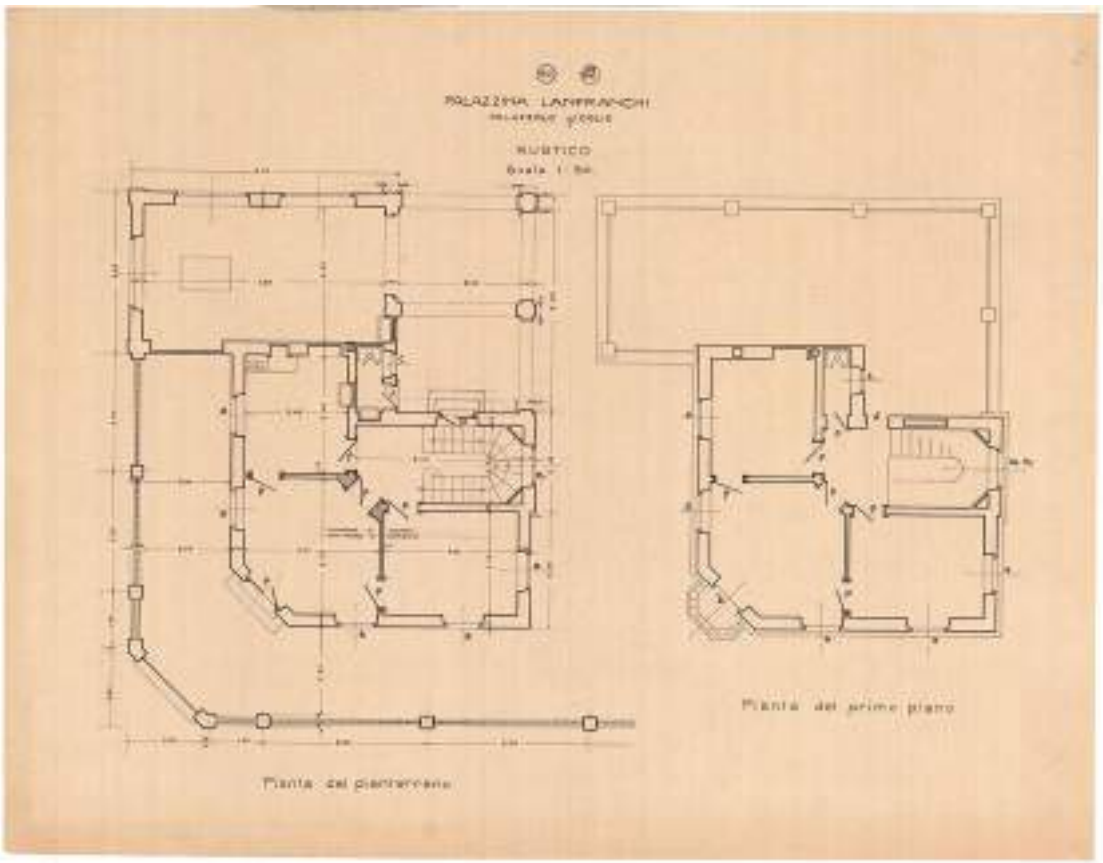


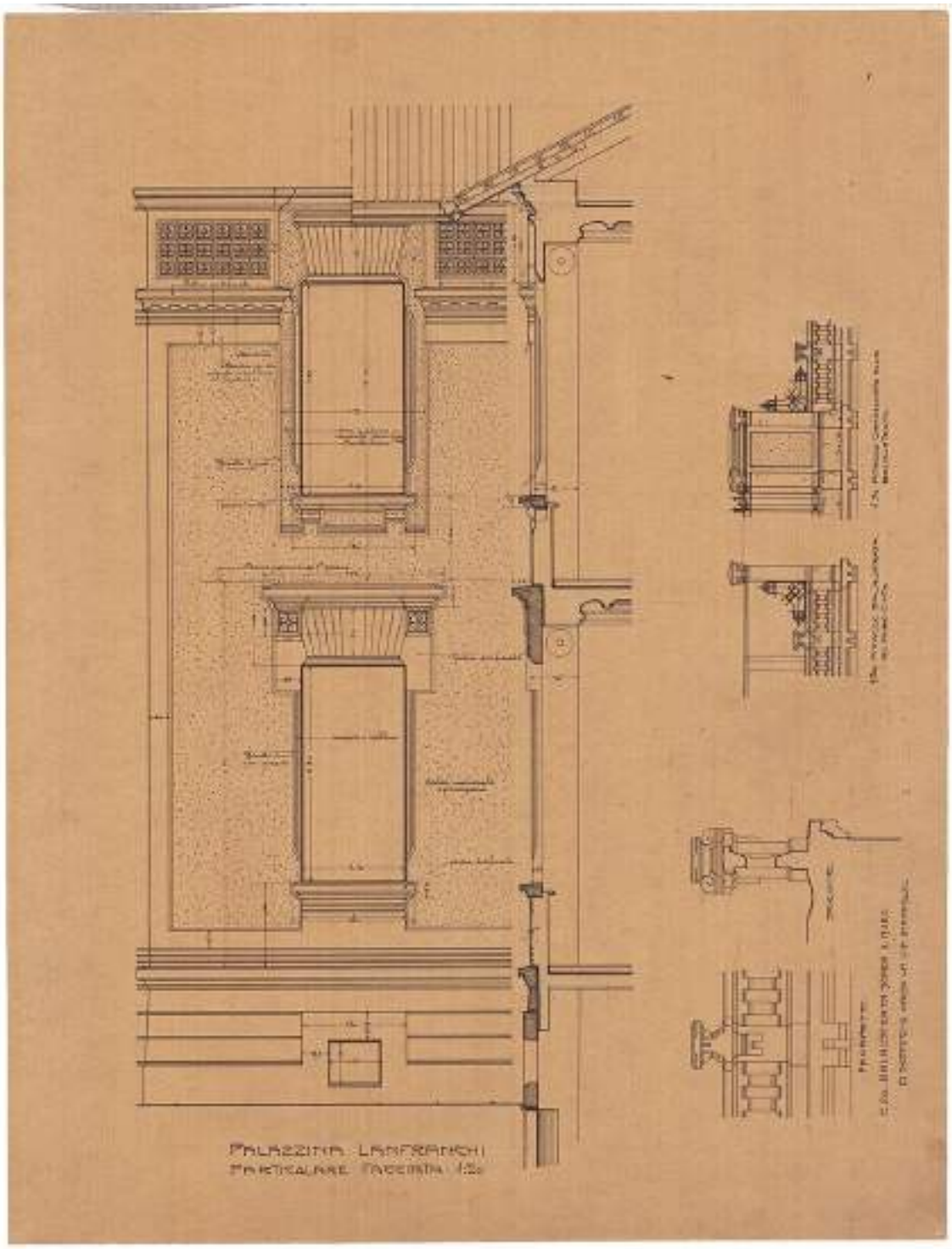



VILLA LAMPRANCHI - PALAZZOLO
15 - PARTICOLARE CANCELLATA


PALAZZINA LAMPRANCHI
PALAZZOLO
Studio per Veranda
Prospetto
Fianco
Pianta


VILLA LANFRANCHI


PALAZZINA LANFRANCHI
RUSTICO
Pianta del primo piano
Pianta del pianterreno


PALAZZINA LANFRANCHI
PARTICOLARE FACCIATA 1/20