



COMUNE DI SAN LEO

Provincia di Rimini

**PROGETTO DI MESSA IN SICUREZZA
DEL PALAZZO DELLA ROVERE, SEDE
DEL MUNICIPIO DI SAN LEO**

COMUNE DI SAN LEO - Piazza Dante Alighieri n 1 - 47865 San Leo - Provincia di Rimini

Progetto Architettonico Arch. Donatella Succi Cimentini
Collaboratori Arch. Marco Tacchini

Arch. Nicoletta Bonetti

Progetto impianti meccanici Per. ind. Roberto Ricci

Progetto impianti elettrici Per. ind. Uber Demola

Progetto opere strutturali Ing. Andrea Barocci
Collaboratori Ing. Monica Evangelisti

OGGETTO DOCUMENTO:

Relazione Generale

PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO

Data

Tavola n°

Scala

Ottobre 2019

REL GEN



TIMBRI / VISTO AUTORIZZATIVO

R.U.P.

Geom. Pierdomenico Gambuti

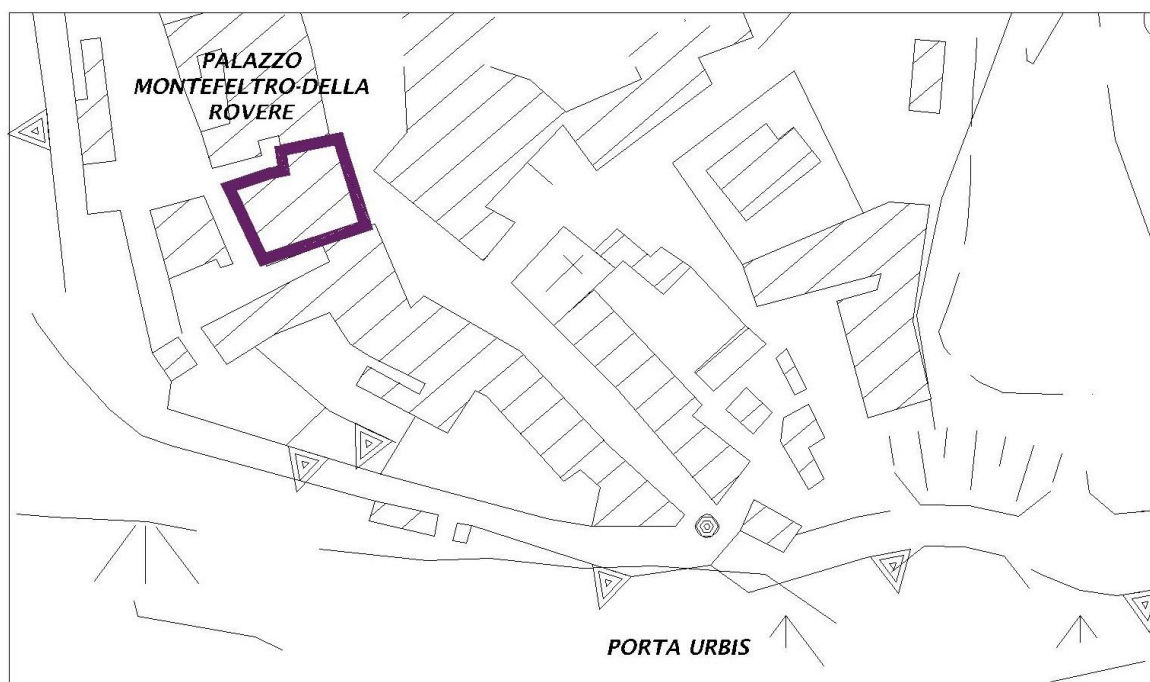
SINDACO

Dott. Leonardo Bindi

RELAZIONE GENERALE

1. Premessa

Il progetto proposto è relativo alla messa in sicurezza del Palazzo Storico dei Montefeltro - Della Rovere, sede dell'Amministrazione Comunale di San Leo, mediante un insieme di interventi strutturali, architettonici ed impiantistici.



2. Cenni storici

Si riporta uno stralcio della relazione storica eseguita dall'amministrazione Comunale, *Il palazzo denominato Montefeltro-Della Rovere fu fatto costruire da Francesco Maria II della Rovere (1549-1631) - sesto ed ultimo rappresentante in linea di successione della famiglia succeduta nel 1506 ai Montefeltro nella Signoria del Ducato di Urbino – nei primi anni del XVII secolo. Tale edificio fu utilizzato per ospitare i rappresentanti della importante famiglia Della Rovere fino al 1631 quando, morto Francesco Maria II, il Ducato di Urbino ritornò nelle mani della Chiesa.*

Durante la dominazione papale teneva qui le sue sedute (probabilmente nella Grande Sala Consiliare al primo piano del Palazzo) il Consiglio della Provincia Feretrana.

L'elegante facciata è suddivisa orizzontalmente da modanature in pietra arenaria che corrono lungo la doppia fila di finestre, sormontate da caratteristici frontoni spezzati di gusto manieristico toscano. Altro elemento che rimanda alla vicina Toscana è l'ampio sporto del tetto sul cornicione che non si ritrova in nessun altro palazzo leontino.

Tutto ciò conferisce all'edificio una nota di eleganza e signorilità che non ritroviamo in nessun altro palazzo del centro storico. All'interno sia le porte e sia le finestre sono delimitati da listelli di pietra arenaria che emergono dalle pareti chiare e danno luogo al tipico geometrismo toscano di sapore rinascimentale.

Al primo piano del palazzo troviamo la Sala Consiliare con soffitto a vela sorretto da archetti poggianti su capitelli pensili in stucco: su di essi troviamo la quercia, stemma della famiglia Della Rovere.

In questa sala, la sala più importante dell'intero palazzo, si trova il monumentale camino di pietra che la sala più importante dell'intero palazzo, si trova il monumentale camino di pietra che riproduce il medesimo disegno del frontone spezzato che ritroviamo sulle finestre: quasi certamente il manufatto non è nato come camino ma bensì quale portale maggiore e per una qualche ragione a noi sconosciuta, non è stato mai messo in opera.

Lo stemma di Francesco Maria II, che campeggiava in origine sul portale del palazzo, è oggi murato in una abitazione dell'adiacente via Montefeltro

“... da una relazione degli anni '70 si può leggere quanto segue: “il capoluogo è rappresentato da uno spettacoloso nucleo arroccato su di un colleL'attuale sede comunale è ubicata nel palazzo della Rovere (1600)”(...) “il fabbricato presenta planimetricamente due interventi, uno a carattere monumentale prospiciente la piazza Dante con facciata ed ambienti interni tipici seicenteschi, l'altro posteriore con impianto frazionato, da cui è facile leggere interventi non coevi, e di nessun pregio architettonico.

“Come precedentemente accennato, il fabbricato oggi sede comunale ex Palazzo della Rovere (1600), presenta una struttura muraria con pietra arenaria, copertura degli ambienti sul

prospetto est mediante volte e tetto sulla parte retrostante senz'altro non coeva alla precedente, strutture murarie e solai con armature parte in legno, parte in ferro.

3. Descrizione interventi eseguiti

Il Palazzo denominato della Rovere è stato soggetto di vari interventi a partire dai primi anni 80 sino alla fine degli anni '90 che hanno riguardato vari aspetti del complesso storico di cui di seguito si riporta una breve cronistoria dedotta dai documenti reperiti presso l'Amministrazione Comunale:

1980 fu eseguito un intervento di manutenzione straordinaria dell'intero coperto con rimaneggiamento del manto di copertura, sostituzione di tutte le lattonerie e di alcune parti strutturali danneggiate.

Con lo stesso intervento furono eseguite tutte le tinteggiature interne.

1984 fu eseguito un intervento di manutenzione straordinaria dell'intero coperto con rimaneggiamento del manto di copertura, sostituzione di tutte le lattonerie e di alcune parti strutturali danneggiate.

Con lo stesso intervento furono eseguite tutte le tinteggiature interne.

1988 fu redatto un progetto di massima per un intervento di restauro e funzionalizzazione dell'archivio storico posto al piano secondo che prevedeva:

- rinforzo dei solai del piano primo e secondo,
- restauro di controsoffitti e sottotetto
- rifacimento ed implementazione degli impianti tecnologici
- rifacimento di parte dei pavimenti in cotto
- rifacimento scale di accesso al piano secondo
- inserimento ex novo dell'impianto di riscaldamento

Il progetto fu autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Ancona in data 31/10/1989 prot 10708 e i lavori furono eseguiti negli anni successivi.

1989 si è proceduto con un intervento di somma urgenza volto ad eliminare una situazione di pericolo al piano primo ed in particolare alla sostituzione di controsoffitti in cannucciato e gesso fortemente compromessi e a rischio di crollo.

Fu mantenuta la struttura lignea di supporto e integrata con altri travetti, mentre il controsoffitto nuovo fu realizzato con medesimo materiale dell'esistente.

Contestualmente fu spostato il servizio igienico da piano primo a piano terra e furono eseguiti interventi di manutenzione ordinaria quali tinteggiature delle pareti, degli infissi e piccoli ripristini.

Con lo stesso intervento furono eseguite tutte le tinteggiature interne.

1995-'96 furono eseguiti ulteriori interventi di somma urgenza sui coperti. Dalla documentazione agli atti si riporta estratto della relazione con descrizione dei lavori *"... ripasso del manto di copertura previa impermeabilizzazione dei punti di innesto muro-solaio, trattamento delle parti in legno con prodotti antimuffa e antitarlo e sostituzione delle parti dell'orditura secondaria delle strutture lignee deteriorate Appare altresì necessario ristabilire le condizioni statiche di due solai negli ambienti sottotetto attualmente inagibili attraverso la sostituzione della vecchia orditura portante e soprastante pavimentazione, e della volta al di sopra della sala consiliare attraverso il ripristino dei rinfianchi e leggero consolidante protettivo dell'estradosso a mattoni a vista, nonché il consolidamento di un muro portante gravemente lesionato effettuato con rete elettrosaldata e successiva intonacatura."*

2018 Nel gennaio del 2018 fu redatto un progetto esecutivo volto ad interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo per un riutilizzo funzionale degli spazi del palazzo storico, progetto in corso di rivisitazione di cui l'intervento in oggetto si pone come prima parte d'opera di intervento più complesso.

Nell'ambito di tale progetto, su richiesta della Soprintendenza, fu condotta una campagna di indagini stratigrafiche su pareti e volte dei locali posti al piano terra e primo dell'edificio di cui si riporta estratto degli esiti dei sondaggi:

Per quanto riguarda la facciata anteriore,

- *non si è rilevata la presenza di intonaci antichi; l'intonaco risulta ripristinato con legante a base di cemento Portland e sabbia di fiume in seguito ad un intervento realizzato nel corso del XX secolo*
- *Un sondaggio ha rilevato, al di sotto dello strato giallo chiaro oggi visibile, una tinta di colore giallo ocra, probabilmente applicata in seguito all'intervento di ripristino novecentesco.*
- *Tutti i sondaggi realizzati hanno evidenziato la presenza di intonaco a base di legante cementizio che ricopre la facciata fino al paramento murario in sasso.*

Le indagini stratigrafiche realizzate sulle volte e sulle pareti delle sale interne del primo piano e nel corridoio d'ingresso del piano terra del palazzo hanno invece messo in luce la presenza di intonaci antichi, riconducibili verosimilmente alla prima fase costruttiva dell'edificio (fine XVI secolo), costituiti da calce mora ed inerti di fiume di fine granulometria.

- *Non è stata rilevata la presenza di decorazioni ad affresco pertinenti a questa fase costruttiva originaria, ma solamente tracce di una decorazione a tempera più tarda (XIX secolo), a motivi floreali su fondo nero, nel salone principale del piano primo, in corrispondenza della parte centrale della volta.*

- *Nella sala n.2 del piano primo (ufficio segreteria del Sindaco) si è riscontrata, in parete, la presenza di una decorazione a tempera (XIX secolo), caratterizzata dalla presenza di una filettatura di colore grigio scuro che separa due fasce di colore, una superiore dai toni giallo ocra scuro ed una inferiore di colore grigio-azzurro.*
- *Sempre nel salone principale del piano primo le indagini hanno evidenziato la presenza, al di sopra del fondo di colore nero, di uno strato di tinta di colore azzurro e di uno strato di colore giallo chiaro, frutto probabilmente di interventi realizzati tra la fine del XIX secolo e nel corso del XX secolo.*
- *Nelle pareti del salone, al di sotto dell'attuale tinta di colore bianco e di una precedente tinta di colore giallo chiaro, sono emerse delle tracce di una colorazione dai toni rosso mattone scuro, riconducibile anch'essa al XIX secolo.*

Nelle altre sale del piano primo sono emerse principalmente colorazioni ottocentesche dai toni rosa, rosso mattone, giallo ocra scuro, verde chiaro, tortora e grigio, al di sopra delle quali, in quasi tutti gli ambienti, è presente uno strato di tinta di colore giallo chiaro più recente, riconducibile ad interventi di tinteggiatura novecenteschi.

Sono state rilevate anche alcune tinte a calce dai toni beige e bianco avorio, strati di finitura a base di calce e stucchi con leganti gessosi, probabilmente riconducibili alla prima fase costruttiva dell'edificio (fine XVI-inizio XVII secolo), presenti nelle volte, nelle pareti e nelle cornici modanate della sala n. 5 del piano primo e nel corridoio d'ingresso del piano terra.

4. Descrizione dello stato di fatto

L'edificio oggetto della presente relazione si presenta con una forma piuttosto articolata, in particolare è il risultato di interventi successivi che hanno portato all'attuale conformazione.

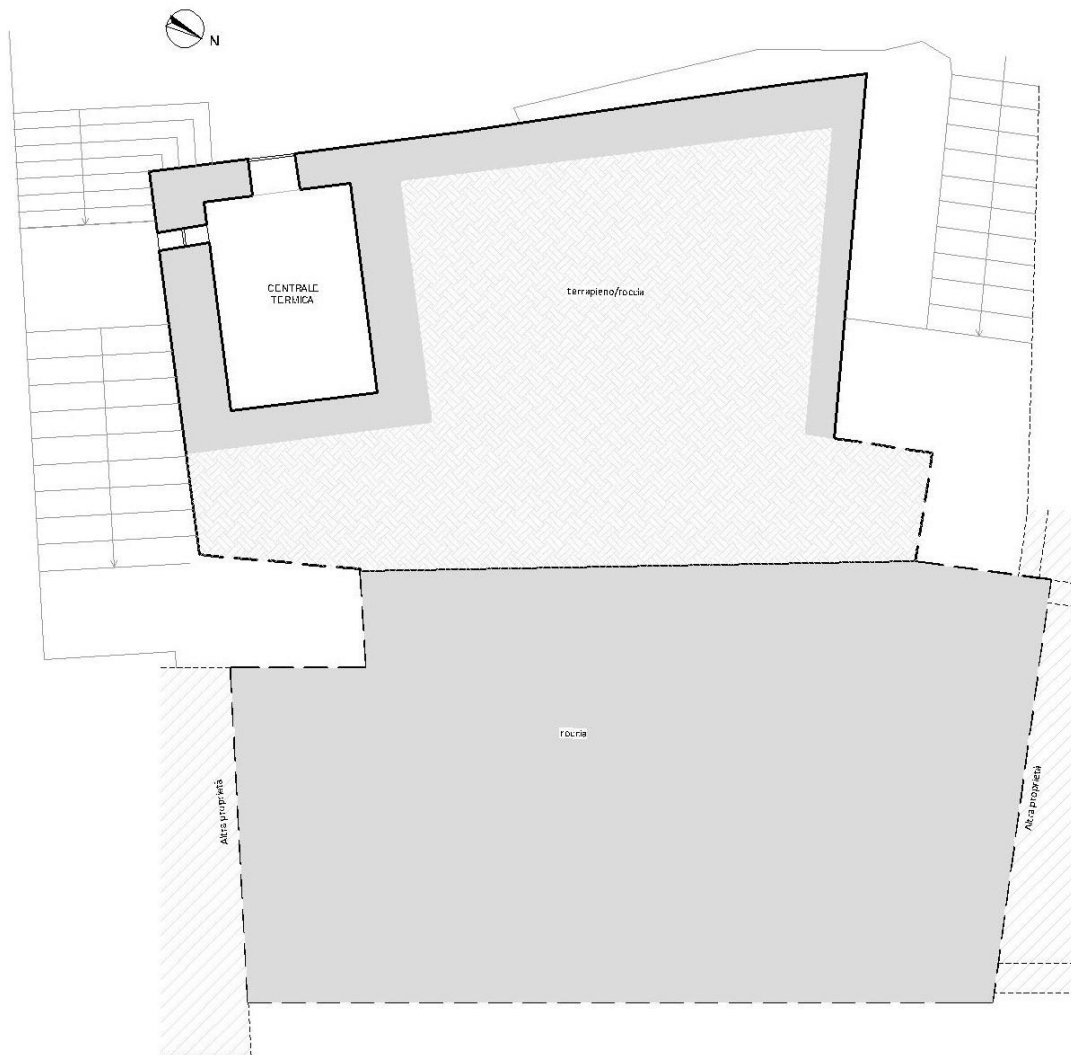
Il corpo principale corrispondente all'impianto originario, affaccia su Piazza Dante Alighieri, mentre sul retro si trova una porzione aggiunta in epoca ottocentesca.

Il Palazzo, oltre ad essere sede dell'Amministrazione Comunale, ospita al piano terra la farmacia e due percorsi pedonali pubblici che portano al retro dell'edificio

Il Palazzo della Rovere si compone di quattro piani fuori terra:

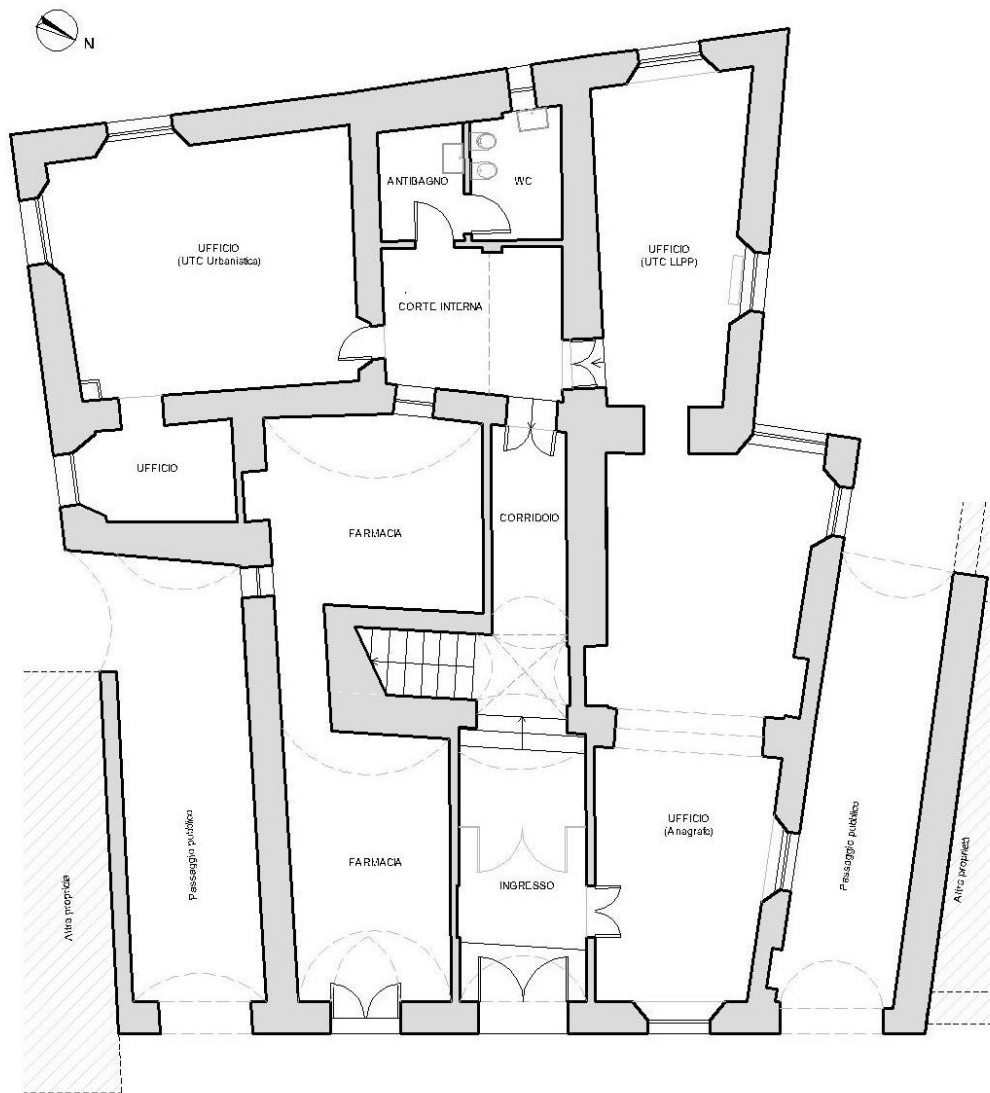
- *piano seminterrato* addossato alla roccia ove trova posto un unico locale di circa 15 mq nel quale vi è la centrale termica;

Piano Seminterrato



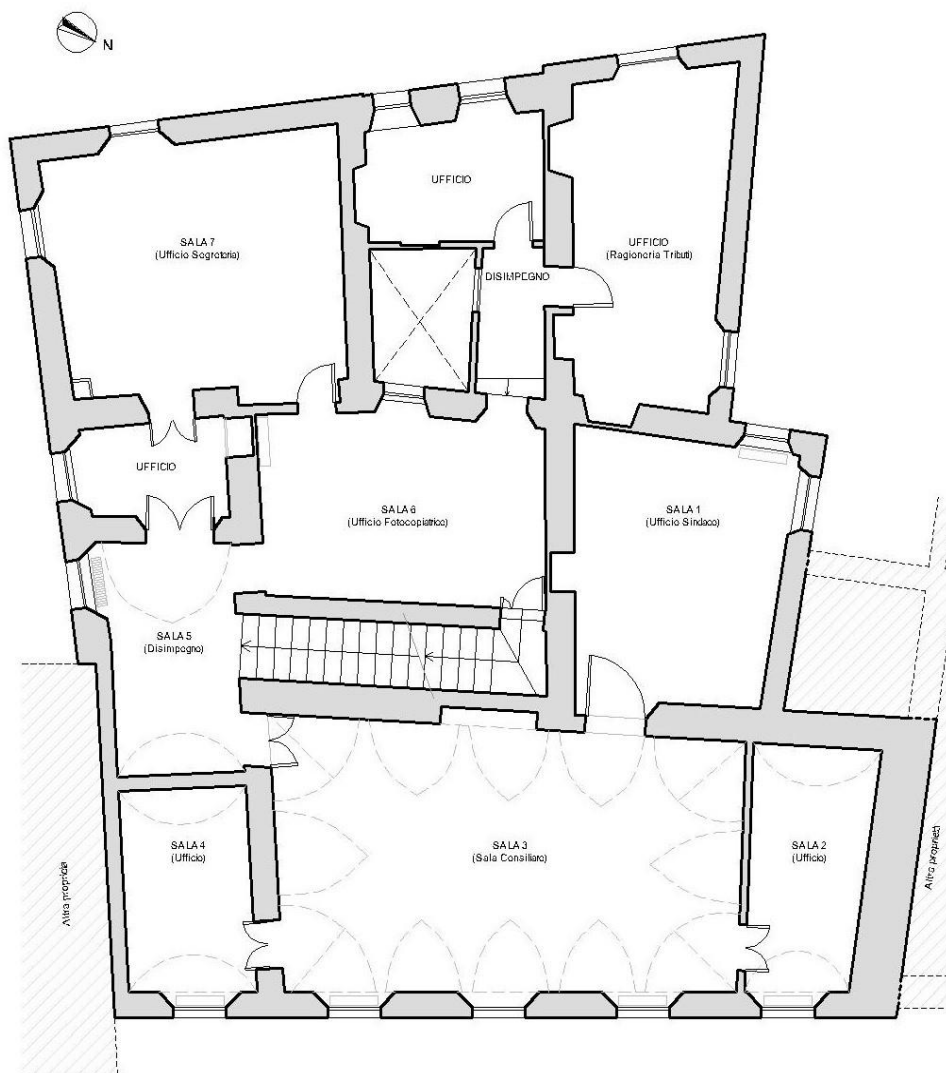
- *piano terra* al quale si accede direttamente dalla Piazza Dante Alighieri di circa 140 mq, dove si trova l'ingresso agli uffici comunali, l'ufficio anagrafe, gli uffici urbanistica e lavori pubblici ed una piccola corte interna dalla quale si accede all'unico servizio igienico presente nel palazzo;

Piano Terra



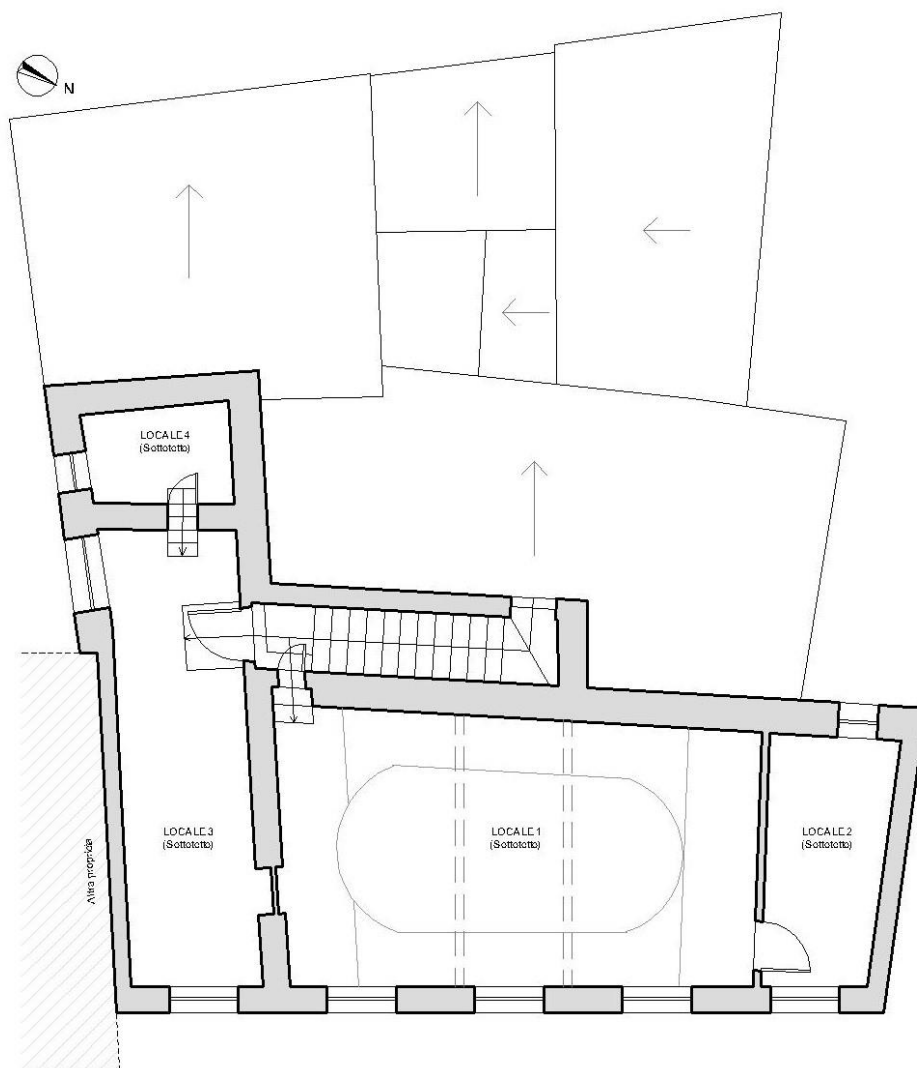
- *piano nobile* di circa 200 mq ove si trovano, nella parte prospiciente la piazza, gli uffici di rappresentanza, Sindaco e Segretario, e la Sala Consigliare, mentre nella parte posteriore si trovano gli uffici di segreteria e la ragioneria;

Piano Primo



- *piano sottotetto* qui trovano spazio alcuni piccoli locali per un totale di circa 45 mq adibiti oggi ad archivio

Piano Secondo Sottotetto



I solai a volte della parte più antica sono a padiglione e a botte, mentre la parte ottocentesca presenta solai misti in latero-cemento.

Come descritto al paragrafo precedente, i locali sono stati oggetto nel corso degli anni di numerosi interventi manutentivi non sempre coerenti tra loro e con l'esistente, che hanno portato all'attuale aspetto disomogeneo delle finiture in genere.

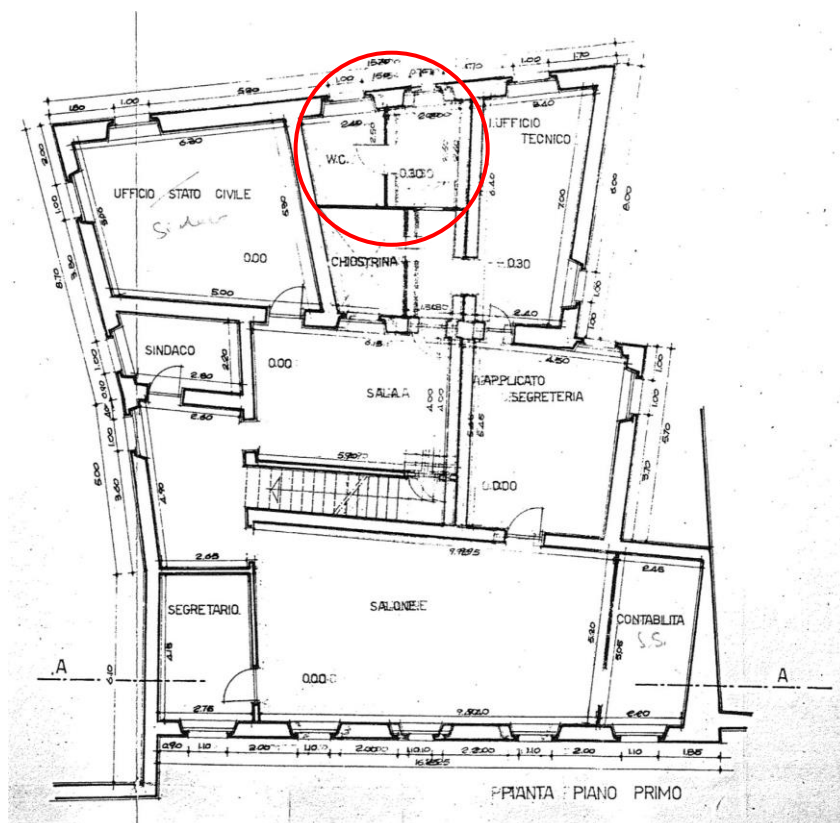
La parte impiantistica, sia termica che elettrica, risulta essere obsoleta e non più adeguata alle normative vigenti.

Di seguito riporteremo la descrizione degli interventi di progetto che hanno lo scopo di mettere in sicurezza l'immobile dal punto di vista statico ed impiantistico, accompagnato da interventi di finitura volti a ridare un linguaggio omogeneo all'intero edificio.

5. Descrizione del progetto

L'intervento di messa in sicurezza del Palazzo Storico dei Montefeltro - Della Rovere, sede del Comune di San Leo, prevede interventi strutturali, che riguardano principalmente il consolidamento dei solai, ed interventi architettonici ed impiantistici.

Dal punto di vista distributivo e funzionale non sono previste modifiche dello stato attuale se non per la parte riguardante i servizi igienici che risultano essere insufficienti e presenti solo al piano terra, per questo motivo si è pensato di ricavare al piano primo, nell'ufficio dove già erano presenti prima del 1989, due bagni distinti per sesso.



Altra modifica distributiva prevista nel presente progetto riguarda la destinazione d'uso del sottotetto in parte adibito ad archivio e che, per motivi statici, non potrà più avere la suddetta destinazione ma servirà solamente ad ospitare parti impiantistiche quali quadri elettrici e di trasmissione dati.

Pavimenti

Vista la necessità di consolidare i solai, verranno demoliti tutti i pavimenti che dai rilievi effettuati risultano essere tutti realizzati in epoca recente ed in diversi interventi (si rimanda alle tavole ARCH. 07 e ARCH. 08). Le pavimentazioni, inoltre, sono di materiali e forme differenti dal cotto anticato a quello rosso, dalla ceramica alla graniglia, l'unico pavimento che sembra essere di epoca più antica è quello dell'ingresso al piano terra che potrebbe essere stato oggetto di riposizionamento dal recupero di un vecchio pavimento.



Questo caratterizza tale ambiente conferendogli un aspetto "originario" che meriterebbe di essere mantenuto attraverso un intervento di recupero.

I nuovi pavimenti saranno in cotto nel formato 20x20 con finitura a cera e posati senza fuga e con stuccatura eseguita con malta di calce, sabbia e polvere di mattone del medesimo tono del pavimento.

Impianti

Per quanto concerne gli impianti, si procederà ad un completo rifacimento degli stessi, mediante rimozione dell'esistente e realizzazione di nuove linee distributive che saranno allocate, perimetralmente, negli spazi di riempimento delle volte, e sotto il massetto della pavimentazione negli ambienti privi di tale struttura.

La distribuzione verticale verrà inserita a parete sottotraccia cercando ove possibile di sfruttare i passaggi esistenti.

I corpi scaldanti saranno ventilconvettori a pavimento verniciati nel colore delle pareti per mitigarne l'impatto.

I corpi illuminanti saranno costituiti da piantane nella zona più antica e applique per le parti distributive quali corridoi e vano scala; negli uffici di tutti i piani sono previsti dei corpi illuminanti a soffitto tipo plafoniera (vedasi elaborato ARCH. 11).

Al piano primo saranno realizzate tutte le condotte per l'alimentazione e lo scarico dei nuovi servizi igienici incolonnati al bagno del piano terra; le tramezze saranno realizzate con pareti e contropareti in cartongesso per il passaggio delle tubazioni.

Intonaci e tinteggiature

Per quanto concerne i paramenti murari, le indagini stratigrafiche condotte non hanno evidenziato la presenza di decorazioni tranne che nella sala 3 (Consiglio) e nella sala 2 dove sono state riscontrate decorazioni floreali ottocentesche sulle volte.



SALA 3 (Consiglio)



SALA 2

Per questi soffitti non sono previsti in questo progetto ulteriori approfondimenti conoscitivi pertanto non sono previsti interventi specifici per portare alla luce le decorazioni sottostanti, non attuabili col presente progetto per la mancanza di risorse economiche.

L'intervento sulle pareti ed i soffitti di questo progetto prevede quindi l'esecuzione di tinteggiature a calce in colori chiari previa rimozione degli strati incoerenti di vecchie tinteggiature, stuccatura ed imprimitura con latte di calce idoneamente diluito.

Al piano terra, ove si è riscontrato la presenza di umidità di risalita, si procederà alla rimozione completa dell'intonaco eseguita manualmente con tutte le cautele per salvaguardare la sottostante muratura, per un'altezza di circa 1m da pavimento, asportazione della polvere e delle parti incoerenti attraverso lavaggi con acqua e successiva realizzazione di intonaco traspirante ad alta porosità.



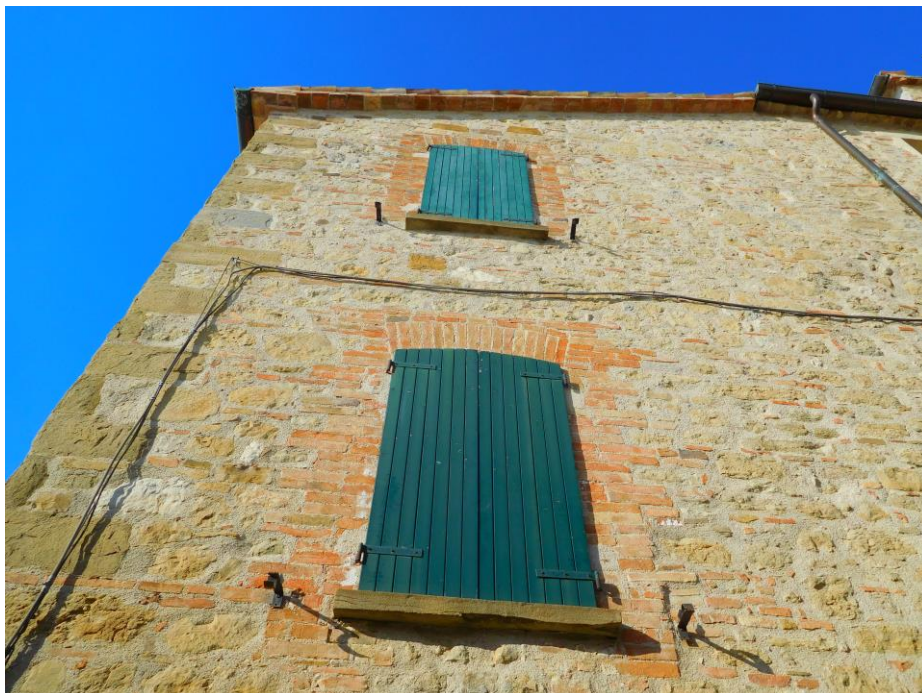
Infissi interni ed esterni

Gli infissi presenti nel palazzo sia esterni che interni, pur essendo stati realizzati in epoche differenti per cui alcuni di pregio ed altri meno si è pensato comunque di mantenerli tutti e di effettuare semplici interventi di manutenzione.

Per quanto riguarda le finestre in legno si procederà alla revisione di tutte le parti, alla sostituzione degli elementi mancanti con parti identiche a quelle esistenti sia per essenza che per forma, alla revisione di tutti i sistemi di movimento, apertura e chiusura, con sostituzione delle parti meccaniche deteriorate o mancanti, alla sostituzione, se possibile, dei vetri con vetrocamera, alla rimozione di vecchie vernici e successivo trattamento a colore e patinatura da eseguire secondo le istruzioni della direzione lavori.



Anche gli oscuri sul retro (di epoca recente) saranno revisionati e riverniciati con colore.





Il portone di ingresso sarà oggetto di restauro da eseguirsi mediante il fissaggio delle parti staccate, il rifacimento delle parti mancanti con materiale uguale a quello esistente, la revisione della ferramenta di tenuta e chiusura, l'eventuale consolidamento del legno con resina, la pulitura, la stuccatura, l'impregnatura ed il trattamento finale protettivo a base di cere.

Nella pagina seguente si vedono alcune immagini di porte interne che saranno oggetto di intervento di restauro mediante il fissaggio delle parti staccate, il rifacimento delle parti mancanti, con materiale uguale a quello esistente, la revisione della ferramenta di tenuta e chiusura.

Verrà eseguito il consolidamento del legno con resina, la pulitura del legno, la stuccatura, stesura di una mano di impregnante ed il trattamento finale a cera.



Le inferriate esistenti saranno tutte revisionate con integrazione di eventuali pezzi mancanti nelle maglie o nei fissaggi alle murature.

Si procederà alla loro verniciatura previa pulitura e trattamento con protettivo antiruggine.



Per una migliore comprensione si rimanda alle relazioni e agli elaborati di progetto specifici.

Ferrara 28/10/2019

Arch. Donatella Succi Cimentini

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)