



COMUNE DI ORANI

Provincia di Nuoro



Restauro e riqualificazione dell'immobile "Casa Meloni" a Orani

ELABORATI GENERALI

Relazione generale del progetto definitivo

A.0.1

SCALA:

PROGETTISTA:

Arch. Franco Niffoi



COMMITTENTE:

Dr. Antonio Fadda

IL RUP:

Arch. Luca Ruiu

COD FS CAR STC PROG ST
OCMR D A 0 1



Arch. Franco Niffoi Via Deffenu n°31 08100 Nuoro
tel.0784.35602 studio.niffoi@gmail.com
P.E.C. franco.niffoi@archiworldpec.it

PROGETTO DEFINITIVO

FEBBRAIO 2020

Lavori di messa in sicurezza di Casa Meloni ad Orani

Relazione generale

1. Inquadramento dell'area di progetto

La relazione che segue ha per oggetto il palazzo signorile denominato Casa Meloni. L'immobile è ubicato ad Orani (NU) in via G.M. Angioi e si affaccia a valle anche su via d'Istria. Il complesso edilizio si trova all'interno del centro matrice e della zona urbanistica omogenea denominata A del P. R. G. di Orani. È censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 36, mappali 1134, 684 e 904.

Nel Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione (Centro Matrice) di Orani, approvato con determinazione n 688 del 26 aprile 2017, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12.08/1998, dell'art. 28 della L. 17/08/1942, n. 1150 e dell'art. 6 della D.P.R: 22/05/1975, n. 480, è identificato all'interno dell'isolato n°16, con l'unità edilizia n°4 e con un livello di conservazione mediocre.

L'edificio, di proprietà del Comune di Orani, è tutelato ai sensi del D.L. del 22/01/2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio).

2. Cenni Storici e descrizione dello stato attuale

L'edificio è sicuramente uno degli immobili più rilevanti all'interno del centro storico di Orani, la cui tipologia edilizia è rappresentativa della classe borghese locale dell'inizio del XX secolo.

Lo schema costruttivo si basa su un modulo in cui la larghezza è definita da tre o più celle, le quali raddoppiano in profondità, si sviluppa verticalmente su tre o più livelli e copertura a doppia falda.

Secondo quanto riportano gli elaborati del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione, il primo impianto è probabilmente datato a prima del 1926, mentre le ultime modifiche dell'involucro risalgono al 1960.

L'edificio è composto da tre blocchi: centrale (blocco B), il più importante, è ricco di decorazioni e si sviluppa su tre livelli, mentre i due blocchi secondari ai lati del principale, sono privi di elementi decorativi (sono presenti dei marcapiani) e hanno uno sviluppo verticale per due (blocco A) e per tre livelli (blocco C).

La facciata del blocco B, impostata secondo un asse di simmetria centrale che verticalmente attraversa l'imponente portale d'ingresso e le finestre dei due piani soprastanti, è caratterizzata da un apparato decorativo di gusto neoclassico riscontrabile in altre costruzioni del periodo.

Probabilmente la facciata principale del blocco centrale risale ad un'epoca successiva alla costruzione dell'immobile a giudicare dall'aspetto formale e dai materiali utilizzati (fregi, cornici,

timpani e il basamento che riveste totalmente il piano terra, che emula dei blocchi in pietra portante sono formati da malte cementizie e mattoni forati).

Le finestre del primo piano, impostate su un marcapiano modanato, sono ornate con quattro cantonali laterali uniti verticalmente da due listelli sottosquadro che terminano nella chiave di volta dell'architrave a rilievo che sorregge la cornice sporgente modanata. La finestra centrale, sopra il portone ha ai lati lo stesso motivo ornamentale ma termina con un'architrave timpanata. Al secondo piano le bucatore sono caratterizzate da una semplice cornice.

La scansione della facciata è ritmata da un marcapiano, che segna il primo livello, e un grande cornicione impostato su finte mensole, che chiude la facciata, entrambi ricchi di modanature. Questi elementi decorativi sono stati realizzati probabilmente con l'intento di attenuare l'effetto della notevole altezza dell'edificio rispetto alla larghezza della strada e agli edifici circostanti.

I due blocchi laterali (blocco A e C), presumibilmente costruiti in epoche differenti, sono connessi al blocco principale e risultano essere leggermente arretrati su via D'Istria. Gli stessi blocchi su Via G. M. Angioi arretrano a formare due piccoli cortili recintati da una cancellata in ferro battuto, che enfatizzano la monumentalità del blocco principale e permettono, vista la sezione ristretta della strada, una più elevata illuminazione naturale. I blocchi A e C non seguono rigide regole stilistiche e sono privi di decorazioni. La differenza tra il blocco principale e i due laterali è ulteriormente riscontrabile nelle destinazioni d'uso: il blocco A, che si sviluppa su due livelli, ospitava i servizi igienici, la dispensa, la cucina e lavanderia; il blocco C, che si sviluppa su tre livelli, al piano terra ospitava locali di deposito, una dispensa e le stanze da letto.

Per quanto riguarda i fronti su strada, a parte la porzione della facciata principale del blocco B su Via G. M. Angioi, questi sono estremamente semplici, avendo come unico elemento decorativo dei marcapiani e al massimo (il blocco C) il cornicione modanato, sul quale convergono le falde inclinate della copertura caratterizzata da tetti a capanna, a rimarcare il carattere signorile del fabbricato. Il blocco A nella facciata sulla via D'Istria è caratterizzato da una grande semplicità, cosa che ci consente di ascrivere la costruzione di questo volume all'ultima fase costruttiva.

Il vano scala posizionato nel blocco B termina in una ampia stanza rettangolare oblunga illuminata da 5 finestre (che lo configura come una veranda d'inverno) ad arco a tutto sesto molto ampie che inquadrano il paesaggio a sud caratterizzato dalla presenza del monte San Francesco, sulla cui vetta è stata edificata l'omonima chiesa, e dal vecchio lavatoio che attualmente ospita il museo Nivola. Sono presenti altre due finestre di dimensioni ridotte che inquadrano i versanti est e ovest. Le caratteristiche costruttive, i materiali utilizzati (solaio di calpestio strutturato da putrelle e tavole e solaio di copertura a falde con capriate lignee e assito in canne) e la geometria delle bucatore sono una ulteriore testimonianza delle diverse epoche costruttive dell'edificio.

La struttura di elevazione verticale dell'edificio è in muratura composta da pietrame allettato con malte a base di calce spenta in fossa. Si nota, in alcune parti a vista, l'utilizzo di pietrame in blocchi granitici squadrati e in conci di varia natura, forma e dimensione oltre all'utilizzo in alcune parti di

mattoni crudi e cotti a basse temperature che mostrano un elevato stato di degrado. Le strutture di elevazione orizzontale, solai intermedi e di copertura, sono per buona parte in legno e sono caratterizzati dall'utilizzo di travature squadrate e uso fiume nei solai di copertura incassate nelle murature portanti. Sulle travature sono stati posati i tavolati, che in alcuni casi risultano visibili nella faccia intradossale (in molti casi è presente una controsoffittatura).

3. Stato di conservazione delle varie componenti

Il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione (Centro Matrice) analizza l'intera unità immobiliare secondo il suo stato di conservazione (scarso, mediocre, buono), suddividendolo nelle seguenti categorie:

- Strutture: buono per le fondazioni, buono per le murature (salvo per alcune porzioni di paramento murario), scarso per le coperture;
- Finiture: mediocre per gli intonaci, mediocre per la tinteggiatura, scarso per gli infissi, scarso per le superfici in copertura.

La tipologia di intervento identificata per l'unità edilizia in oggetto risponde al codice R. R. C., ovvero *Restauro e Risanamento Conservativo*, dunque non è previsto alcun incremento di volume.

Al momento del sopralluogo l'edificio si è presentato in un avanzato stato di degrado, sia materico che strutturale.

Le facciate risultano fortemente deteriorate, in modo particolare le parti basamentali. La facciata che prospetta su via D'Istria presenta una forte erosione degli intonaci, dei giunti e degli allettamenti, costituiti da malte composte da sabbione granitico e calce spenta in fossa. In alcuni casi la scarsa quantità di legante all'interno della malta di allettamento ha determinato il progressivo deterioramento dei giunti che in alcune porzioni risultano totalmente assenti. Questi fenomeni insieme alle altre patologie connesse alla vetustà dei materiali, stanno mettendo a nudo grandi porzioni della muratura portante producendo fenomeni di espulsione di materiale lapideo.

I danni maggiori sono riscontrabili internamente.

Le strutture di elevazione orizzontale sono di diverse tipologie: solai in putrelle e tavelle con caldana in cemento, (in particolare il solaio centrale del blocco di risalita e il solaio della veranda d'inverno) e solai in legno ad orditura singola e ad orditura doppia. I solai in legno risultano essere fortemente deteriorati, fatiscenti e spesso del tutto mancanti. Sono presenti numerose lacune nell'assito e in alcuni solai anche vi sono preoccupanti cedimenti nelle travi portanti.

In tutti i livelli è possibile notare gravi danni alle strutture di elevazione orizzontali, compreso il piano di calpestio del piano terra (nei vani che si affacciano verso via D'Istria), dove si evidenziano molte mancanze nell'assito. In alcune delle stanze i solai sono totalmente crollati, rendendo quindi

inaccessibili tali ambienti. L'avanzato stato di degrado delle travature e dei tavolati non ne consentono il riutilizzo.

Le strutture di elevazione verticali, costituite da murature in pietra di varia natura e dimensione, mostrano diversi fenomeni di degrado dovuto sia al normale decadimento degli intonaci e delle malte di allettamento sia alle infiltrazioni d'acqua, dovute al collasso dei solai di copertura e al deterioramento di tutti gli infissi esterni. L'azione degli agenti atmosferici sta provocando fenomeni di indebolimento delle murature che con il tempo potrebbero portare al collasso delle medesime. In copertura si notano diversi interventi di consolidamento delle travature portanti, non più in grado di sorreggere il carico, con l'inserimento di putrelle in acciaio.

4. Proposta di intervento

Vista la precarietà strutturale dell'intero fabbricato, si rende necessario primariamente un intervento di messa in sicurezza e la posa dei nuovi infissi esterni in modo da garantire i successivi interventi di restauro finalizzati alla rifunzionalizzazione dell'intero edificio.

Nell'immediatezza dovranno essere puntellati i solai che ancora sono in grado di sopportare carichi, mentre verranno immediatamente demoliti i solai pericolanti. L'intervento prevede la ricostruzione delle strutture di elevazione orizzontale con nuovi solai lignei nel rispetto degli orientamenti delle vecchie orditure e dei piani di posa. Per quanto attiene i requisiti di sicurezza applicati questi si riferiscono alle N.C.T. 2018.

La maggior parte dei solai in opera sono caratterizzati dall'aver le travature portanti incastrate nella muratura con interassi importanti. I nuovi solai saranno orditi secondo gli schemi strutturali esistenti per evitare di indurre stress da carico nelle murature scariche, che di fatto fungevano da tamponamento.

Il progetto prevede la sostituzione di tutti i solai in legno presenti nell'edificio. I solai intermedi saranno a orditura singola con travatura portante a sezione rettangolare variabile in base alla luce da coprire, 14x24 cm - 14x28 cm – 16x28 cm, in legno lamellare di abete rosso GL24; il passo delle travi sarà di 70 cm e si innesteranno sulla muratura portante esistente secondo quanto stabilito dai calcoli strutturali. L'assito sarà in tavole di legno d'abete maschiate dello spessore di 3,5 cm. Tutti i legnami verranno trattati con prodotti antitarlo e antimuffa.

I solai di copertura saranno a orditura singola con travatura portante a sezione rettangolare variabile in base alla luce da coprire, 10x20 cm - 14x20 cm – 14x26 cm, in legno lamellare di abete rosso GL24; il passo delle travi sarà di 70 cm e si innesteranno sulla muratura portante esistente secondo quanto stabilito dai calcoli strutturali. L'assito sarà in tavole di legno d'abete maschiate dello spessore di 2,5 cm. Negli ambienti 1.P e 3.A sono previste delle capriate. Tutti i legnami verranno trattati con prodotti antitarlo e antimuffa.

Si prevede inoltre di consolidare la muratura con interventi locali di scuci e cuci, con la ripresa e stilatura dei giunti, la intonacatura della superficie e il successivo trattamento, della porzione di muratura interessata, con iniezioni a base di malte micronizzate iniettabili costituite da inerti silicei, pozzolane e calce invecchiata in fossa. In questo modo anche le murature più deboli potranno riacquisire la portanza originaria.

Ultimati i lavori di restauro delle strutture di elevazione orizzontale e verticali il progetto prevede: il recupero delle vecchie tegole e il loro riposizionamento (dall'esame visivo si ritiene che siano recuperabili il 30% delle tegole attualmente in opera); il rifacimento di tutto il sistema di scarico delle acque piovane (gronde, scossaline e pluviali); il rifacimento degli infissi esterni che saranno della stessa tipologia di quelli esistenti in legno di pino lamellare verniciato, ma adeguati alle norme tecniche attuali; il ripristino degli intonaci esterni che risultano ammalorati con intonaci della stessa natura di quelli esistenti; la tinteggiatura di tutti i prospetti con pitture a base di calce; il restauro dei portoni di ingresso.

Nelle parti interne si prevedono le seguenti opere: la stesura del massetto in tutti i piani; la realizzazione del nuovo intonaco a base calce nelle parti in cui sono state eseguite le opere di consolidamento; la realizzazione dell'impianto elettrico e di illuminazione a vista in modo da evitare l'esecuzione di tracce nelle murature; la realizzazione del nuovo impianto idraulico di adduzione e di scarico delle acque finalizzato alla realizzazione dei nuovi servizi igienici, al piano terra, in linea con le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le altre finiture interne non contemplate all'interno del progetto, ma previste in computo affinché vengano condivise con la Soprintendenza, riguardano alcune voci di finitura come gli intonaci interni, la tinteggiatura interna, le pavimentazioni, il trattamento conservativo delle parti in ferro battuto, il ricollocamento in opera delle pavimentazioni rimosse e riutilizzabili, il restauro e il ricollocamento in opera delle porte interne per le quali si prevede il prezzo e la descrizione ma non il relativo costo.

Le dotazioni impiantistiche per quanto attiene la componente elettrica e di illuminazione saranno caratterizzate da dotazioni minime costituite da un punto luce per stanza e due punti presa con dei quadri di zona e un quadro generale al piano terra. L'impianto elettrico e di illuminazione sarà a vista con tubo in rame, treccia in cotone, scatole in rame e frutti in ceramica. In questo modo la struttura potrà essere utilizzata da associazioni culturali e sportive per riunioni temporanee, per attività varie legate ad aspetti organizzativi specifici e dal Comune che potrà depositare i materiali relativi alle varie manifestazioni e i vari eventi che si svolgono durante il corso dell'anno.