

OGGETTO: **INTERVENTO DI RESTAURO DELLE FACCIATE E DEL TETTO**

UBICAZIONE  
INTERVENTO: **EDIFICIO IN LARGO REZZARA-PIAZZA PONTIDA, BERGAMO**

## **RELAZIONE TECNICA**

---

Lo scrivente arch. Leonardo Angelini, con studio in Bergamo, via Arena n. 20, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 873, in qualità di tecnico incaricato dalla Società Immobiliare Piazza Pontida s.r.l., proprietaria dell'immobile, in relazione alla presente richiesta di Nulla Osta fornisce i dati e gli elementi di seguito evidenziati.

L'edificio è di proprietà della Società Immobiliare Piazza Pontida s.r.l. con sede in Bergamo, via Clara Maffei, 16, partita I.V.A. 00368790168, come da atto notarile in data 15 dicembre 1972 repertorio n. 48655 raccolta n. 11580 agli atti del Notaio Dott. Mario Leidi.

Ai sensi del P.R.G. vigente l'edificio rientra nel SISTEMA della RESIDENZA, con grado di intervento RESTAURO CONSERVATIVO, ha destinazione d'uso commerciale per il piano terra e primo, residenziale per i piani superiori.

L'edificio è posto nelle vicinanze della Chiesa di S.Leonardo - soggetta alle disposizioni di cui alla legge 1° giugno 1939 n. 1089 - e ricade nella zona di rispetto della Chiesa come da vincolo imposto con D.M. 19-01-1962.

### Descrizione storico-architettonica

Il palazzo è inserito nel contesto urbano di Piazza Pontida (un tempo piazza della Legna), nodo fondamentale dei traffici e della vita commerciale cittadina fin da tempi lontanissimi, caratterizzato dalla presenza dei portici in muratura costruiti a partire dal 1454 in sostituzione delle baracche legno utilizzate per la mostra delle merci.

L'edificio attuale, in cortina porticata a pianta irregolare con cortile interno, è costituito da due corpi di fabbrica: il corpo verso strada di 4-5 piani con copertura a padiglione, il corpo interno sul lato sud del cortile di 2 piani coperto a terrazza. Il corpo interno formante la "C" attorno al cortile di 4 piani con copertura a due falde è stato ceduto ad altra proprietà e pertanto non è interessato dal presente intervento.

La costruzione, che risale al periodo settecentesco, è stata ristrutturata agli inizi del XX secolo quando fu costruito totalmente il corpo strada, precisamente nel 1917 come testimoniato dalla data graffita sotto il portico, e successivamente dopo il 1945 limitatamente al piano terra del corpo strada con destinazione commerciale.

In tempi più recenti sono stati eseguiti interventi edilizi finalizzati al recupero dell'immobile e all'adeguamento tecnologico-impiantistico in relazione alla destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e precisamente:

1. 1982-1983 sistemazione del piano terra ad uso negozi,
2. 1989-1990 inserimento nuovo impianto ascensore,
3. 1991-1992 sistemazione del piano primo ad uso uffici,
4. 1992-1993 sistemazione del piano quarto ad uso abitazioni.

Il fronte sulla piazza di carattere eclettico è distinto in due parti oltre il terzo piano, con loggia e terrazza superiore sulla destra; tutti i complementi (cornici delle finestre e balconi) sono in pietra artificiale.

Il piano terra presenta il portico con colonne in granito in stile quattrocentesco con capitelli a volute che riprendono il motivo di quelli a sud della piazza, ed archi a tutto sesto.

Il piano ammezzato presenta finestre inserite in una fascia decorata a motivi quattrocenteschi lombardi; al di sopra di esse una fascia marcapiano decorata in rosso interrotta da due balconi e una specchiatura a graffito con motivi a losanga nella quale si aprono finestre con cappello.

All'ultimo cinque finestre quadrate intervallate da decorazioni rappresentanti vasi e nastri, che risvoltano anche sulle facciate laterali.

La parte finale della facciata presenta una cornice a motivi decorativi e lo sporto sottogronda è realizzato con mensole lavorate.

Le decorazioni, databili agli inizi del XX° secolo, sono state eseguite dal pittore Fermo Taragni; la porzione dell'ammezzato e gli estradossi degli archi invece è stata rifatta ad opera di un certo Rossi.

#### Stato di conservazione

In generale si rileva uno stato di conservazione discreto con patologie e segni di degrado diversificati in base alla natura degli elementi architettonici e alla loro collocazione nell'insieme della facciata.

L'impianto decorativo, presenta un livello di conservazione molto buono per le porzioni d'intonaco protette dagli aggetti e nella zona dell'ammezzato; la specchiatura centrale invece è molto consunta con perdite evidenti del corpo d'intonaco dove si può notare un intervento di marginatura degli intonaci eseguito per evitare ulteriori perdite.

I principali fenomeni di degrado risultano essere

- consunzione dell'intonaco di finizione graffito,
- decoesione superficiale causata dalle acque meteoriche che, a contatto con le povere di deposito cariche d'inquinanti, fanno da catalisi sviluppato piogge acide che sciolgono il legante dell'intonaco,
- polveri di deposito che offuscano la lettura dei motivi decorativi,

- difetti di decoesione al supporto con sollevamenti dello strato di finizione accompagnati dalla perdita dello stesso.

Le decorazioni dipinte del sotto portico, eseguite con tecnica a secco, presentano una consunzione generalizzata con tracce di vernici in corrispondenza delle vetrine del negozio.

I manufatti artificiali, eseguiti in cemento decorativo bicromo, presentano notevoli depositi superficiali (croste nere) localizzate soprattutto nelle zone protette dagli oggetti non soggette al dilavamento delle acque meteoriche. Si notano anche fenomeni di fessurazione causati dall'ossidazione dei ferri d'armatura.

I manufatti lapidei, in litotipo granito, presentano depositi superficiali di vari natura quali: polveri, ossido ferrico e scritte con vernici e simili a carattere vandalico.

### Descrizione degli interventi

L'intervento relativo alla copertura prevede una serie sistematica di opere di natura manutentiva e migliorativa che permettano innanzitutto la buona conservazione del manufatto.

Si opererà pertanto secondo la seguente metodologia:

- rimozione del manto di copertura e del relativo supporto con recupero ed accatastamento in cantiere del materiale riutilizzabile,
- pulizia dell'assito e della piccola armatura,
- verifica della struttura lignea portante esistente costituita da orditura con grossa armatura in abete per puntoni banchine, colmi, arcarecci, travetti, con puntuale sostituzione degli elementi gravemente danneggiati,
- formazione di sottomanto con lastre ondulate fibrobituminose per sottocoppi, realizzazione delle opportune sovrapposizione e dei fissaggi,
- ricollocazione del manto di copertura con coppi a canale in ragione con impiego di coppi di recupero, formazione di fissaggi e sigillature in malta, posizionamento nuovi colmi, cuffie di areazione, pezzi speciali ecc.;
- verniciatura dei manufatti in legno con due mani di vernice sintetica ad impregnazione antitarlo o antimuffa trasparente, una mano di fondo ed una mano a finire con smalto sintetico tipo opaco.

E' prevista inoltre la totale sostituzione delle lattonerie esistenti con nuovi manufatti in lastra di rame di spessore 8/10, realizzati previa verifica dei dimensionamenti in relazione alle occorrenti capacità e portate.

Tutte le opere saranno collocate complete di ogni accessorio necessario al perfetto funzionamento (pezzi speciali, braccetti, cicogne, grappe, ecc.), posate con le esatte pendenze e con giunzioni chiodate e saldatura a stagno a perfetta tenuta.

L'intervento relativo alla facciata principale dell'edificio, prospiciente Largo Rezzara e delle due ali di risvolto, prevede innanzitutto il restauro conservativo dell'esistente e la messa in sicurezza degli elementi con risultato duraturo nel tempo.

Per gli intonaci graffiti saranno adottate scelte e tecniche volte alla conservazione anche se, per oggettivi problemi operativi, dovranno essere scarificate alcune porzioni della decorazione originale pertanto l'intervento integrativo sarà limitato ed applicato a piccole porzioni.

Si interverrà quindi con:

- messa in sicurezza delle porzioni in via di stacco,
- pulitura delle superfici, tenendo presente lo stato di conservazione delle strutture con più metodi da eseguire dopo campionature in sito,
- verifica degli intonaci nelle zone più danneggiate e lacunose con successiva integrazione mediante l'uso di intonaci a base di calce idraulica priva di sali solubili per il corpo d'intonaco e di calci aeree per lo stato di finizione,
- consolidamento degli intonaci con difetti di adesione al supporto murario,
- consolidamento dell'intonachino di finizione decorso con esteri silicici diluiti a seconda dei casi,
- completamento delle zone ampie prive dei motivi decorativi con stesura di intonaci neutri, per facilitare la lettura dell'insieme,
- integrazione delle lacune di modellato sottotono con tecnica analoga all'originale previa predisposizione di cartoni,
- trattamenti finali protettivi con idrorepellente.

Per le decorazioni sotto portico, verificato l'effettivo stato di conservazione e la tecnica di esecuzione, verranno eseguite prove di pulitura con successivo fissaggio della pellicola pittorica mediante resina acrilica in emulsione a bassa concentrazione. La scelta di ravvivare le decorazioni mediante velatura verrà valutata in sito ed eseguita con tecnica reversibile.

Per i manufatti artificiali, in considerazione del precario stato di conservazione degli intonaci limitrofi, non si potrà utilizzare abbondante acqua per getti atomizzati pertanto si procederà alla pulitura mediante impacchi a ph controllato ripetuti fino alla completa rimozione dei depositi dannosi e successivi abbondanti risciacqui. A seguire verranno bonificati eventuali ferri d'armatura ossidati, si procederà alla sigillatura dalle fessurazioni a scopo idraulico e quindi al trattamento con idrorepellente.

Per la pulitura dei manufatti in granito si potrà intervenire con getti atomizzati o con impacchi a ph controllato fatti seguire da abbondanti risciacqui; per la rimozione delle scritte a carattere vandalico si interverrà con decapanti neutri. A conclusione si prevede il trattamento delle superfici con prodotti antiscreatura.

L'intervento relativo alle facciate interne prevede una serie di opere volte alla manutenzione degli elementi esistenti e alla valorizzazione dell'insieme.

Sono previsti quindi

- sostituzione pluviale in rame
- sostituzione cassonetto gronda con nuove tavole
- scrostatura intonaci e rifacimento intonaco rustico e arriccio con colori in pasta

- tinteggiatura delle pareti con tinta al quarzo
- formazione di zoccolatura in malta additivata verniciata con silicati
- pulitura degli elementi lapidei (contorni, davanzali ecc.) per rimozione delle croste nere e dei depositi superficiali
- consolidamento ed integrazione parti mancanti frontale balconi
- formazione di fascia marcapiano con sagoma simile a quella dei balconi
- spazzolatura e verniciatura elementi in ferro
- formazione nuovo pavimento balconi con relativa guaina isolante
- eliminazione mensole stendipanni
- verniciatura controsoffitto balconi con silicati
- revisione e verniciatura dei serramenti esterni, delle persiane e dei fermagriglie

Tutti gli interventi verranno preventivamente concordati con le Autorità competenti; le opere saranno eseguiti in conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con realizzazione di idonei ponteggi esterni ed incastellature completi di tutti i relativi sistemi di protezione.

Bergamo, Luglio 2003

IL TECNICO

.....