



COMUNE DI SILVANO PIETRA

INTERVENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX EDIFICIO DELL'UNIONE DEI COMUNI OLTREPADANI

**“INTERVENTI FINALIZZATI ALL'AVVIO DI PROCESSI
DI RIGENERAZIONE URBANA”
D.d.u.o. 15 gennaio 2021 n.245**

PROGETTO DEFINITIVO- ESECUTIVO RELAZIONE TECNICA

IL SINDACO

Rag. PAOLO MUTTI

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
R.U.P.**
Geom. MASSIMO PICCHI

IL PROGETTISTA

Dott. Arch. STELLA ROBERTA



INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

Silvano Pietra è un piccolo comune della Provincia di Pavia, ubicato nella zona dell'Oltrepò Pavese, conta una popolazione di n.652 abitanti; ha una superficie di circa 13,8 chilometri quadrati ed una densità abitativa per kmq di 50,30 abitanti.

E' ubicato a sud del capoluogo di provincia da cui dista circa 28 chilometri e dista circa 10 chilometri da Voghera, principale polo urbano dell'Oltrepò Pavese.

Il territorio risulta compreso tra 68 e 83 metri sopra il livello del mare e confina con i comuni di Casei Gerola, Voghera, Mezzana Bigli, Bastida dè Dossi, Sannazzaro dè Burgondi, Corana.

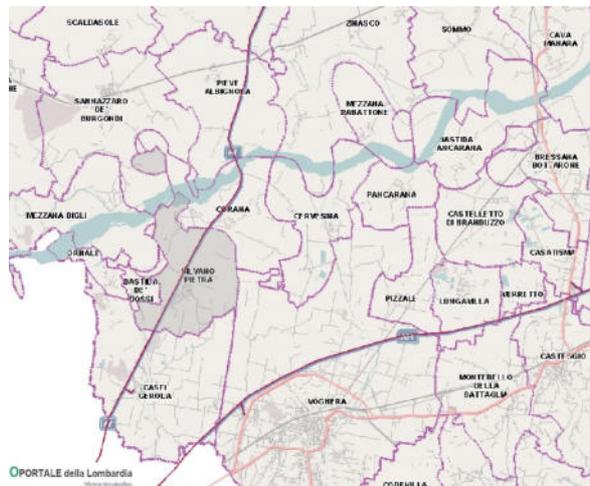
Il territorio comunale è ubicato sulla riva destra del fiume Po e si estende verso sud nella zona di pianura dell'Oltrepò Pavese, il comune comprende altresì un'area di modesta dimensione, non contigua, ubicata a nord del fiume Po.

L'edificato di Silvano Pietra è costituito dal nucleo abitato principale e da nuclei sparsi di origine rurale.

L'abitato si è sviluppato attorno al nucleo originario, in modo abbastanza omogeneo, prevalente lungo le direttrici stradali delle due strade provinciali che lo attraversano.

Ad ovest lo sviluppo edilizio è stato delimitato dalla barriera del tracciato dell'autostrada A7 MI-GE che lambisce l'edificato su tutto il fronte ovest, lungo tale asse si sono insediati i principali impianti produttivi.

L'espansione residenziale degli ultimi cinquant'anni si è insediata lungo le vie di accesso al paese, soprattutto a sud ed ad ovest del nucleo originario, in direzione Voghera e Casei Gerola.



CENNI STORICI

Il toponimo deriverebbe dal termine latino "silva". La specifica Pietra riprenderebbe il cognome della dinastia dei Pietra, signori della città.

L'origine di Silvano Pietra risale all'epoca romana ed era un importante porto fluviale; a seguito della formazione della Signoria Viscontea venne a far parte del Ducato di Milano.

Il territorio di **Silvano** faceva parte della Corte regia di Corana, che l'imperatrice Adelaide donò nel 969 al monastero di San Salvatore di Pavia. In quell'epoca non era ancora noto Silvano, bensì il castello dell'**Armentaria**, attuale cascina Armentera.

Silvano è citato dal XII sec., allorché passa con i centri vicini sotto il dominio pavese, quando il vescovo di Pavia, Bernardo, lo donò al monastero di San Giovanni Domnarum. L'alta signoria del monastero del Salvatore, che si mantiene nei vicini centri di Corana e Bastida de Dossi viene di fatto a cessare a Silvano, che cade sotto il dominio dei Beccaria nel XIV sec.; fu infeudata da Cristina Visconti e Nicolino Beccaria, la cui famiglia si era stabilita nella zona già nel corso del 1300, facendovi costruire un possente castello. Coinvolta nelle lotte tra i Beccaria e i Visconti, durante il ducato di Ludovico il Moro fu assegnata dapprima a Galeazzo Sanseverino e successivamente seguono brevi infeudazioni tra cui quella ai Bottigella di Pavia (1468), che sono anche grandi proprietari terrieri, per cui a lungo anche successivamente il paese fu detto Silvano Bottigella. Già nel 1483 tuttavia il feudo venne loro sottratto, e dopo una breve infeudazione ai Sanseverino passò nel 1528 a **Brunorio Pietra**, ministro ducale, ai cui discendenti rimarrà fino all'abolizione del feudalesimo (1797). Al nome di *Silvano Bottigella* si sostituirà quindi il nome attuale. Nel 1743 il territorio venne ceduto dall'Austria ai Savoia, con una parentesi di 14 anni in cui appartenne alla Francia Napoleonica.

CONTESTO ARCHITETTONICO

Dal punto di vista monumentale, oltre ai ruderi del castello medievale, va citata l'antica chiesa parrocchiale, tardo romanica, dedicata all'Assunzione di Maria Vergine e San Pietro e nel cui interno sono visibili tracce di affreschi del XV secolo, l'edificio privato di origine quattrocentesca, la torre superstite del castello del XIV sec., parte del castello del XIV sec., l'oratorio barocco riedificato su chiesa paleo-romana, complesso della prima metà dell'800

Gli edifici di maggior valore storico-architettonico, di seguito elencati, sono sia di proprietà pubblica che privata e non tutti sono dichiarati di interesse ai sensi del D.lgs 42/04

Immobili vincolati con dichiarazione di interesse culturale ai sensi degli articoli 10 e 13:

- chiesa tardo-romana risalente al XIII secolo
- torre del castello costruita nel XIV secolo
- resti dell'antico castello costruito nel XIV secolo
- casa con loggetta in terracotta risalente al XV secolo
- immobile denominato "Casa Naveriani" risalente al XVII secolo
- immobile denominato "La Fabbrica" risalente al XIX secolo
- immobile denominato "Casa Prata" risalente al XIX secolo
- cappelletta votiva risalente ai primi anni del 900





Immobili di pregio vincolati "ope legis", ai sensi degli articoli 10 e 12:

- Monumento ai caduti
- Edifici del complesso parrocchiale
- Oratorio barocco
- Teatro San Carlo
- Edificio del complesso municipale
- Edifici di proprietà comunale a vario uso





Altri immobili di pregio storico-architettonico



OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'Amministrazione Comunale di Silvano Pietra è proprietaria dell'immobile ubicato in via Umberto I ai civici 35 e 37;

l'immobile è identificato al Catasto fabbricati al foglio 10 mappale 1660 sub.1, 2, 3;

l'edificio, edificato all'inizio del '900, fa parte del complesso municipale ed era sede dell'Unione dei Comuni Oltrepadani;

come risulta dalla planimetria catastale del 03/02/1940, all'impianto originario sono state apportate modifiche riguardanti le scale e divisori interni;

è costituito da corpo di fabbrica in linea orientato sull'asse este-ovest; il fronte est è adiacente alla via Umberto I, a sud affaccia sull'area esterna cortile-giardino del complesso municipale, ad ovest è in aderenza a fabbricato rustico ed a nord è posto in confine con altra proprietà costituita parzialmente da area cortilizia e portico in aderenza;

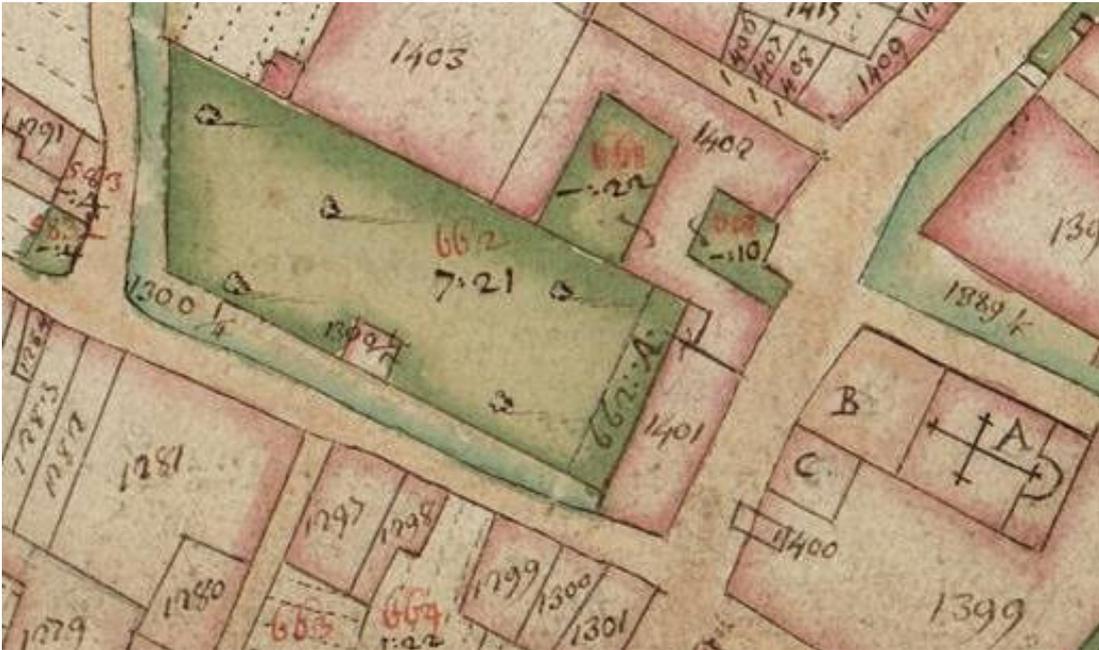
si sviluppa su n° 2 piani fuori terra;

il piano terra comprende un ufficio costituito da due locali, antibagno e servizio igienico, con accesso dal civico 35 di via Umberto I, ambulatorio medico e locali archivio con accessi da cortile interno, atrio ingresso con vano scala e servizio igienico con accesso dal civico 37 di via Umberto I;

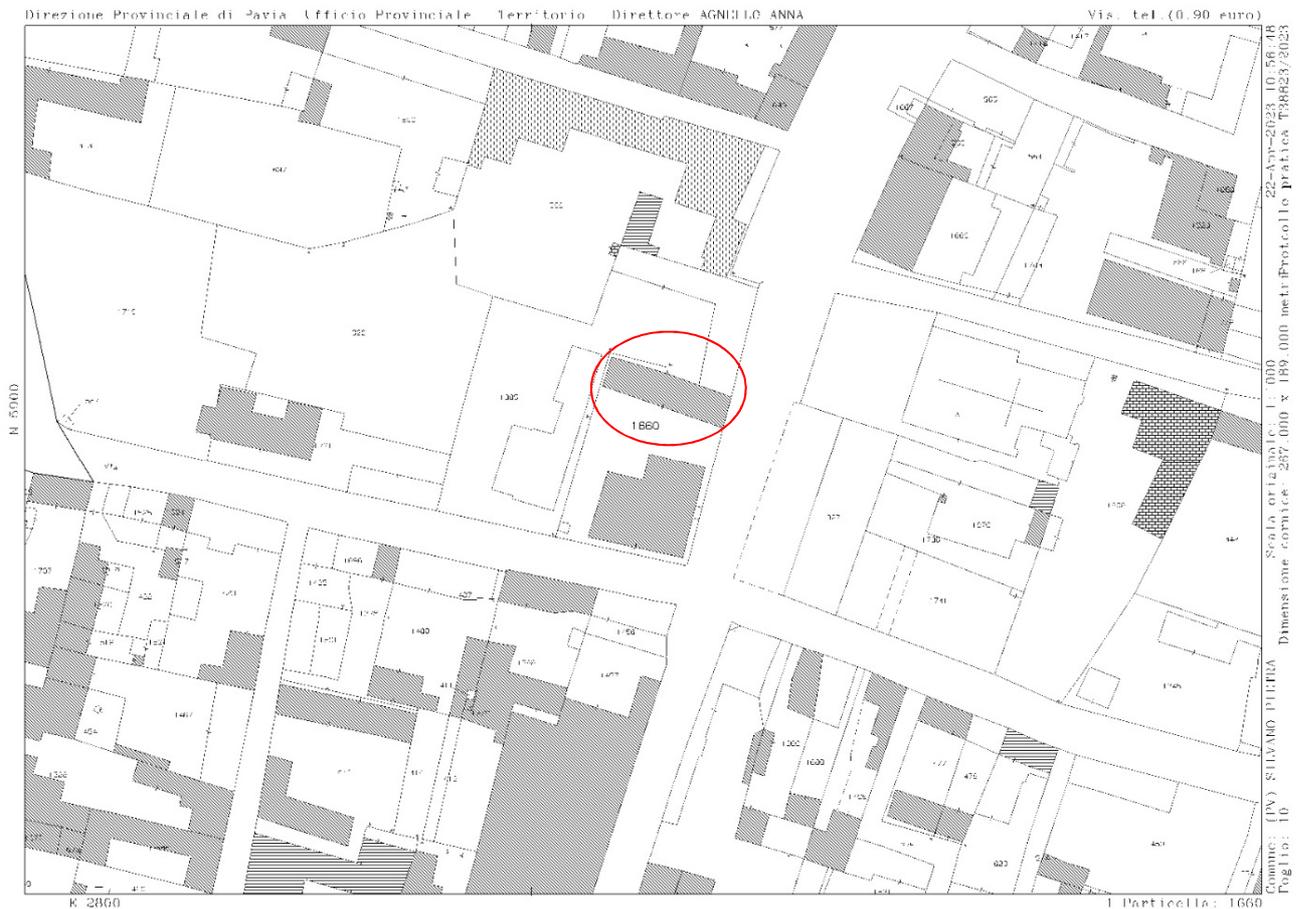
il piano primo è costituito da vano scala, ampio salone con soffitto dipinto, n.3 locali ufficio e ripostiglio.

Attualmente è in uso solo l'ambulatorio medico.

CATASTO TERESIANO 1723



MAPPA CATASTO TERRENI ATTUALE



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1930 - N. 2302)

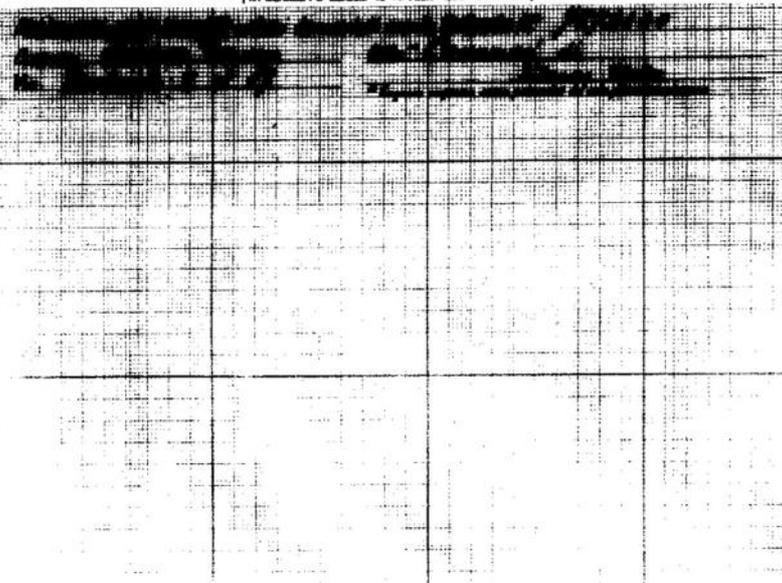
da dividere in 3 unità

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1930 - XVII, n. 2302)

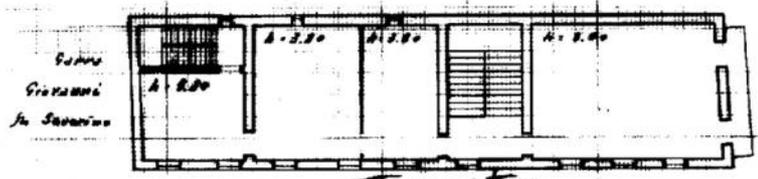
COMUNE
di **SILVANO PIETRA**

Tabelle di riscontro
DELLA
SCHEDE NUMERO

7573340



prop. Guerra Giovanni fu Savarino



*III unità
Corteo delle dette suddivise*

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

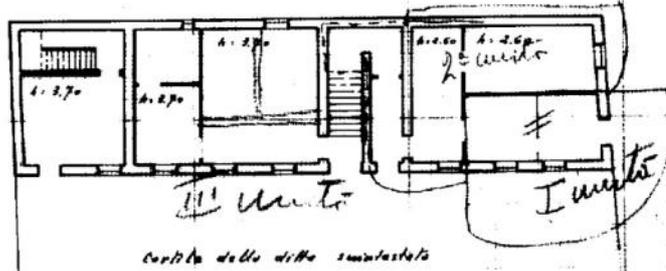
Completato da:
Geom. Emmanuele RANZINI
(Ingegnere iscritto al Tribunale del Tecnico)
Piazza della Libertà, 10
00187 Roma

Data *7-9-1940* Firma *L. Ranzini*

p. t.

$h = 8,00$

Prop. Giuseppe Giovanni fu Savarino



Summa
Giuseppe
fu Savarino

DESCRIZIONE E STATO DI CONSERVAZIONE

Esterno:

la facciate est e sud sono intonacate e tinteggiate, ad esclusione dello zoccolo e della fascia marcapiano; la gronda presenta una sagomatura di sottogronda semplice in elementi in laterizio a vista; sono evidenti al piano terra segni di degrado e parziale distacco degli intonaci e degli strati superficiali tinteggiati, dovuti sia all'umidità di risalita che al deterioramento dei davanzali o alla non presenza di davanzali; è presente marciapiede perimetrale in calcestruzzo all'interno dell'area cortilizia e con rivestimento in cubetti di porfido sul lato strada;

le finestre sono in alluminio di più recente realizzazione; le persiane sono in legno con ferramenta e cardini di tipo tradizionale e potrebbero essere coeve del fabbricato, lo stato di conservazione è pessimo; alcune finestre al piano terra sono dotate di inferriate presumibilmente originarie;

i davanzali sono in pietra originari e lo stato di conservazione è scadente, al piano terra alcuni sono molto corrosi e sfaldati;

tutti i portoncini di ingresso sono in pessimo stato di conservazione, quelli su strada potrebbero essere coevi al fabbricato;

il terrazzo sul fronte strada presenta infiltrazioni

i prospetti nord e ovest sono intonacati, alla base presentano distacchi e efflorescenze; le finestre esistenti sono prive di schermature, quelle al piano terra hanno davanzale in serizzo ed inferriate non originarie; i discendenti sono di recente realizzazione e sono collegati alla rete di scarico delle acque;

il tetto ed i canali sono in buono stato di conservazione in quanto hanno subito recenti interventi di manutenzione; alcuni discendenti sul lato sud non sono collegati alla rete di scarico delle acque meteoriche e scaricano alla base della muratura;

Interno:

il piano terra, non cantinato, presenta su tutte le superfici intonacate interne, per un'altezza anche superiore a m. 1,00, evidenti segni di infiltrazione ed efflorescenze e parziale distacco degli intonaci e degli strati superficiali tinteggiati, con maggiore evidenza delle murature perimetrali e di spina in mattone pieno;

i pavimenti sono in ceramica non coeva all'impianto originario, così pure i controdavanzali in marmo lucido e le porte interne;

i servizi igienici sono in stato di conservazione scadente;

la scala di accesso al piano primo è rivestita con pedate in beola, il pianerottolo è pavimentato con piastrelle in ceramica recenti, le alzate e lo zoccolo sono tinteggiati;

al primo piano le pareti sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione degli intonaci è normale; il soffitto del salone è dipinto con decorazione, presenta alcuni distacchi e lacune, da cui emerge l'incannucciato di sostegno, sono presenti negli altri locali controsoffitti in doghe di

alluminio di recente realizzazione; i pavimenti sono in graniglia di marmo con fascia decorata perimetrale e mosaico centrale in stile "ventennio" datato "A XII" (1933-1934) per quanto riguarda il salone, negli altri locali sono parzialmente in mattonelle in graniglie attualmente rivestite con linoleum e in cotto; i controdavanzali sono in serizzo; le porte interne sono presumibilmente originarie, ad eccezione di due recenti e di una parete divisoria;

l'impianti di riscaldamento è con radiatori alimentato da generatore centralizzato ubicato in centrale termica comune con il complesso municipale; l'impianto elettrico è parzialmente sottotraccia e parzialmente con canaline esterne.

L'ambulatorio medico al piano terra ha subito recentemente un intervento di manutenzione, ciò nonostante negli intonaci perimetrali presentano nelle parti basse, segni di infiltrazione ed efflorescenze.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PROSPETTO SU VIA UMBERTO I

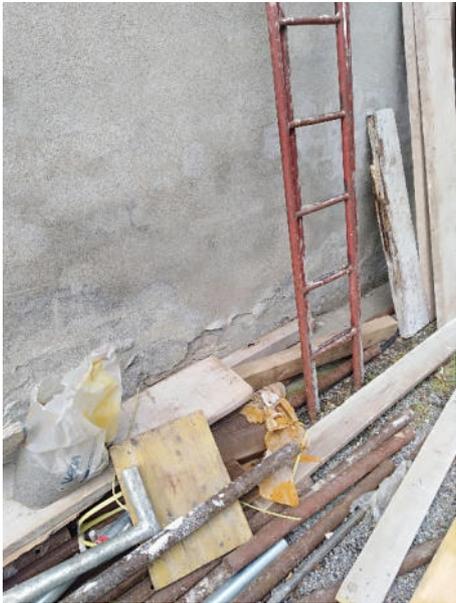


FACCIATA INTERNA LATO SUD



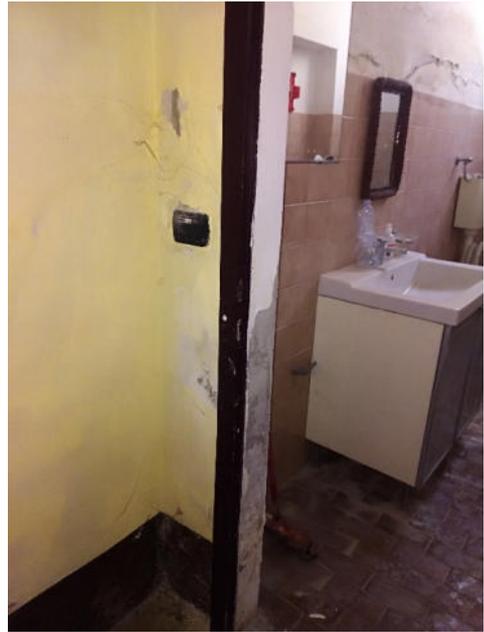


FACCIATA INTERNA LATO NORD



PIANO TERRA



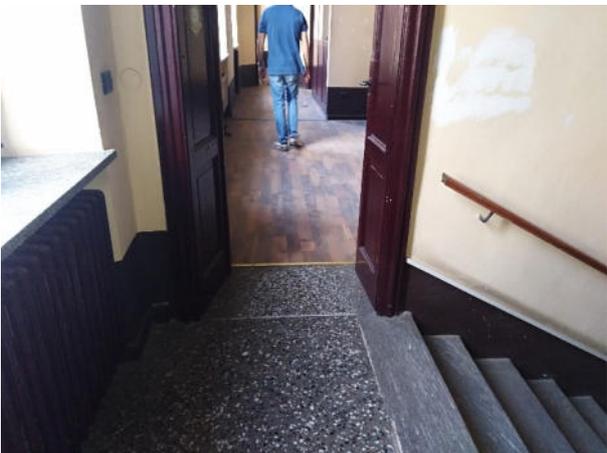




PRIMO PIANO











INTERVENTO

Il progetto di restauro prevede i seguenti interventi:

interventi preliminari:

- Opere provvisoriale
- Esecuzione di saggi preliminari e nelle diverse fasi di intervento, anche con indagini diagnostiche, per la composizione delle malte, previa relazione di tecnico restauratore abilitato per interventi sugli intonaci interni ed esterni
- Saggi preliminare per la ricerca di eventuali colorazioni originarie sulle pareti interne ed esterne, con particolare riguardo per le pareti del salone con soffitto decorato

Interventi esterni:

- Rimozione canalizzazioni, tubazioni e terminali di impianti presenti sul prospetto sud
- Verifica consistenza e tenuta degli intonaci mediante battitura in tutte le facciate
- Parziale rimozione intonaci ammalorati
- Pulitura e stuccatura zoccolo, fascia marcapiano e gronda in laterizio e soletta terrazzo con eliminazione delle piastrelle soprastanti
- Estrazione dei sali solubili sui residui delle puliture
- Rifacimento, per le porzioni risultanti dalle indagini preliminare, degli intonaci a calce e di tipo macroporoso al piano terra, rasatura finale
- Stuccatura delle fessurazioni e delle cadute degli strati di intonaco e reintegrazioni dove necessario
- Sostituzione davanzali ed inserimento di nuovi dove non esistenti in beola levigata
- Tinteggiatura a calce a due mani delle parti intonacate, previa realizzazione di campionature da sottoporre al parere del Funzionario di zona della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio
- Demolizione marciapiede perimetrale in calcestruzzo nel cortile
- Realizzazione di drenaggio perimetrale sui lati sud e nord, atto a ridurre la risalita dell'umidità nelle murature, con scavo in trincea della profondità di cm. 60-70, in relazione alla profondità della muratura, larghezza cm. 60, posa di membrana impermeabilizzante contro la muratura e di tessuto non tessuto contro terra, posa a fondo scavo, al piede delle murature, di tubo drenante collegato alla rete di scarico acque bianche, riempimento con ghiaia lavata, risolto con geotessuto, completamento con massicciata
- Rete di raccolta acque meteoriche con collegamento di tutti i canali discendenti
- Realizzazione di massetto per rifacimento marciapiede in calcestruzzo e pavimentazione in lastra in beola o luserna
- Sostituzione finestre esistenti con serramenti in legno verniciato con profilo ridotto con traverso centrale e vetrocamera
- Sostituzione persiane con persiane in legno verniciato con ferramenta e cardini del tipo tradizionale come esistenti
- Sostituzione portoncini ingresso lato interno in legno verniciato con specchiature
- Restauro portoncini esistenti su strada
- Pavimentazione balcone previa posa di malta impermeabilizzante e refilato in pietra naturale

- Trattamento per l'arresto dell'ossidazione e per la protezione degli elementi metallici e olio di lino, previa brossatura manuale ove necessario

-

Interventi interni piano terra:

- Verifica consistenza e tenuta degli intonaci mediante battitura
- Parziale rimozione intonaci ammalorati nella parte bassa
- Parziale rifacimento intonaci a calce e di tipo macroporoso per un'altezza di almeno m. 1,20, rasatura finale
- Stuccatura delle fessurazioni e delle cadute degli strati di intonaco e reintegrazioni dove necessario
- Sostituzione controdavanzali in beola levigata
- Tinteggiatura a calce a due mani delle parti intonacate, previa realizzazione di campionature da sottoporre al parere del Funzionario di zona della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio
- Rifacimento completo dei bagni con modifica antibagno e rifacimento impianto idro sanitario
- Sostituzione porte interne con porte in legno con specchiature bugnate da campionare e sottoporre alla D.L. e al parere del Funzionario di zona della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio
- Realizzazione di vespaio aerato ad esclusione dei locali adibiti ad ambulatorio
- Pavimentazione in marmette in cemento o graniglia in formato medio da campionare e sottoporre alla D.L. e al parere del Funzionario di zona della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio
- Rifacimento impianto elettrico sottotraccia come da progetto redatto dal tecnico Per. Ind. De Santis Marco iscritto al Collegio Per. Ind. Di Pavia al n. 532
- Rifacimento linea di collegamento impianto di riscaldamento con centrale termica e modifica impianto con suddivisione in più zone termiche, sostituzione tubazioni sottotraccia e sostituzione radiatori esistenti con ventilconvettori, come da Relazione ex L.10 redatta dal Geom. Ciardiello Felice iscritto al collegio dei Geometri di Pavia al n. 3711
- Nell'ambulatorio medico, non potendo sospendere per un tempo prolungato l'attività del medico di base ed alla luce dei recenti lavori di manutenzione, verranno eseguiti solamente gli interventi relativi al rinnovo dell'impianto di riscaldamento, scrostamento intonaco esistente e realizzazione intonaco deumidificante per un'altezza di m. 1,20 in corrispondenza delle pareti perimetrali, rifacimento servizio igienico per eliminazione gradino, inserimento di unità di ventilazione meccanica controllata autonome a parete

Interventi interni piano primo:

- Pulitura pedate scala in pietra a secco, con pennellesse e spazzole e ad acqua, con spazzole e spugne
- Verifica consistenza e tenuta degli intonaci mediante battitura
- Parziale rimozione intonaci ammalorati
- Parziale rifacimento intonaci a calce e rasatura finale
- Stuccatura delle fessurazioni e delle cadute degli strati di intonaco e reintegrazioni dove necessario

- Tinteggiatura a calce a due mani delle parti intonacate, previa realizzazione di campionature da sottoporre al parere del Funzionario di zona della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio
- Realizzazione di un bagno con antibagno nell'attuale ripostiglio
- Restauro porte interne esistenti e sostituzione di quelle recenti con porte in legno verniciate con specchiature bugnate
- Pulitura del pavimento in graniglia di marmo del salone e disimpegno e levigatura, sostituzione pavimentazione negli altri locali con pavimentazione in marmette in cemento o graniglia in formato medio da campionare e sottoporre alla D.L. e al parere del Funzionario di zona della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio
- Rifacimento impianto elettrico sottotraccia come da progetto redatto dal tecnico Per. Ind. De Santis Marco iscritto al Collegio Per. Ind. Di pavia al n. 532
- Rifacimento linea di collegamento impianto di riscaldamento con centrale termica e modifica impianto con suddivisione in più zone termiche, sostituzione tubazioni sottotraccia e sostituzione radiatori esistenti con ventilconvettori, come da Relazione ex L.10 redatta dal Geom. Ciardiello Felice iscritto al collegio dei Geometri di Pavia al n. 3711
- realizzazione impianto idrosanitario nuovo servizio igienico

Tutti gli interventi saranno preventivamente concordati con la Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, Funzionario di zona.