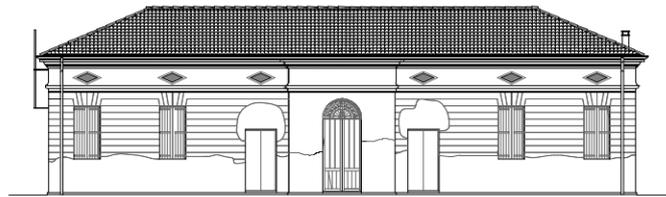


# COMUNE DI TOMBOLO

Provincia di Padova

## RESTAURO DI EDIFICIO POLIFUNZIONALE NELLA FRAZIONE DI ONARA – VIA CHIESA - PROGETTO PRELIMINARE -



## RELAZIONE

Committente: *AMMINISTRAZIONE COMUNALE*

Progettisti: *Arch. Sauro GASPARIN – Geom. Dino PEGORIN*

Progettista strutturale: *Ing. Matteo CENTENARO*

Piombino Dese (PD), Novembre 2013

## **Premessa**

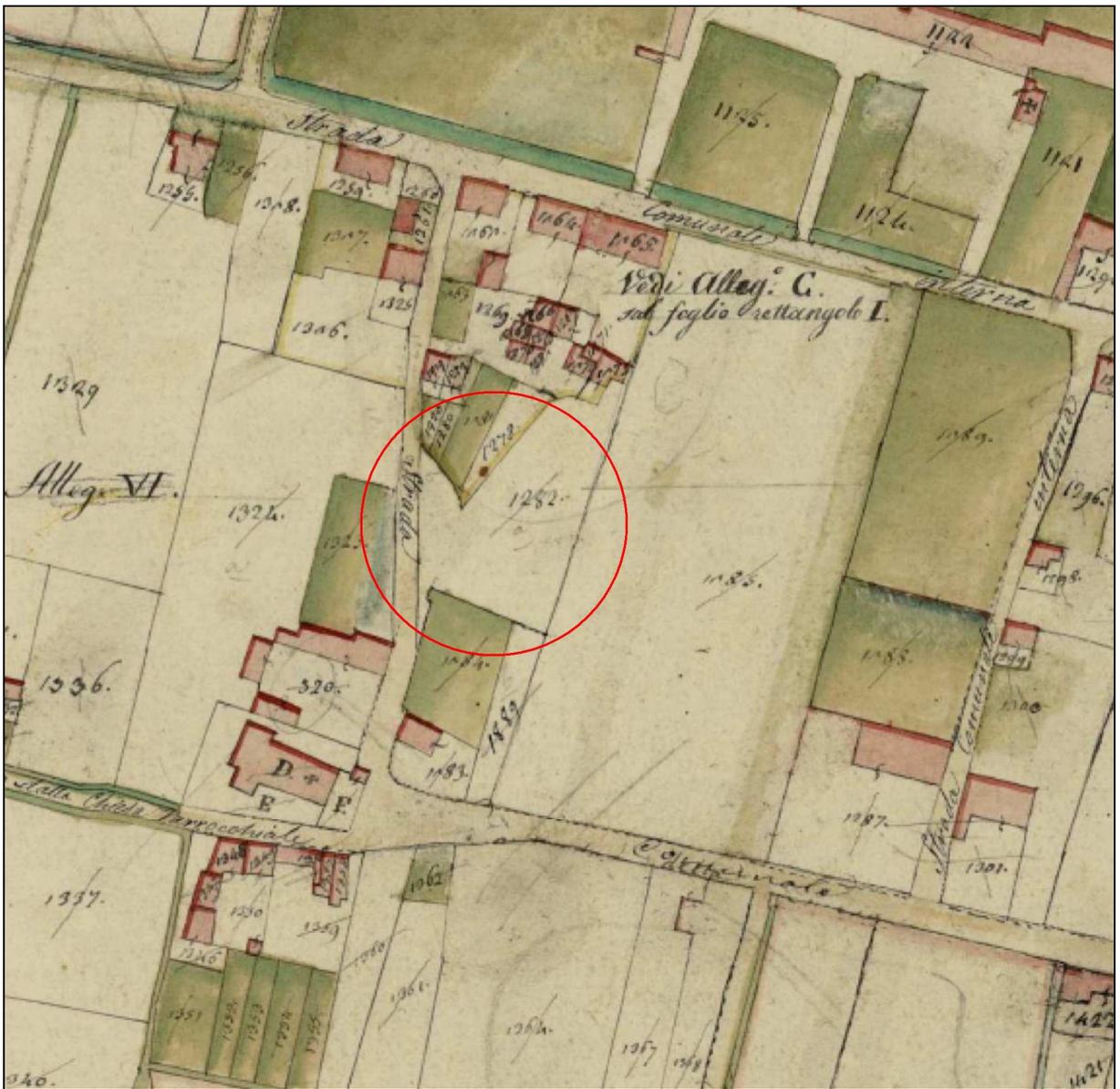
Questa relazione riguarda il recupero del fabbricato in Comune di Tombolo (PD), nella frazione di Onara, posto a lato della strada Via Chiesa, ai civici n. 24, 26 e 28.

Nel catasto terreni, l'edificio è in parte censito al Comune di Tombolo (PD), Foglio 9, mappale 41 e in parte al mappale 702, mentre al catasto fabbricati è in parte censito al Comune di Tombolo (PD), Sezione U, Foglio 9, mappale 41, Sub 1 e parte al mappale 41, Sub. 2.

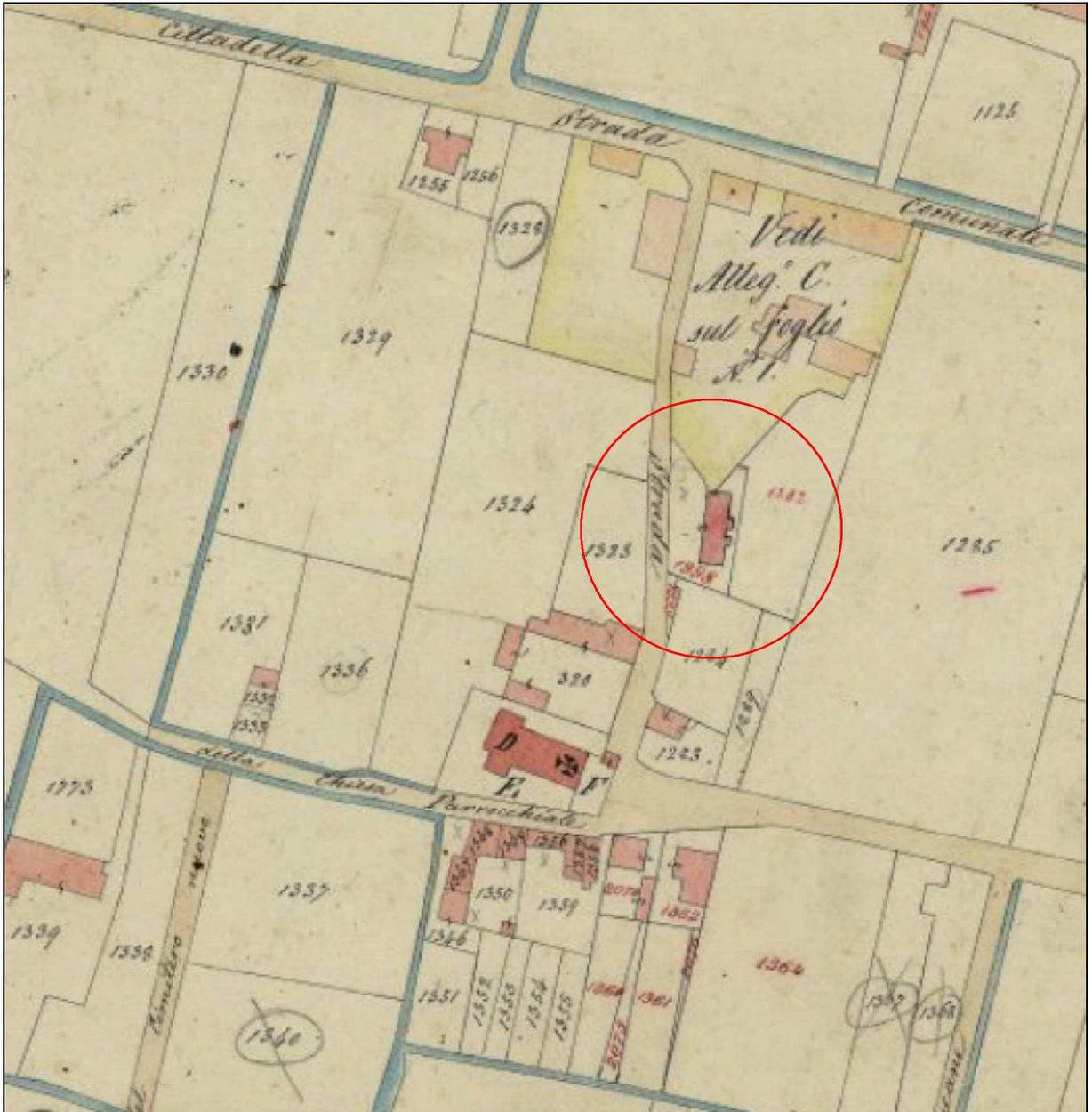
La porzione dell'edificio censita al mappale 41, sub 1, è di proprietà del Comune di Tombolo (PD), mentre quella censita al mappale 41, sub. 2, è di proprietà della Parrocchia di San Biagio, con sede in Tombolo.

## **Storia**

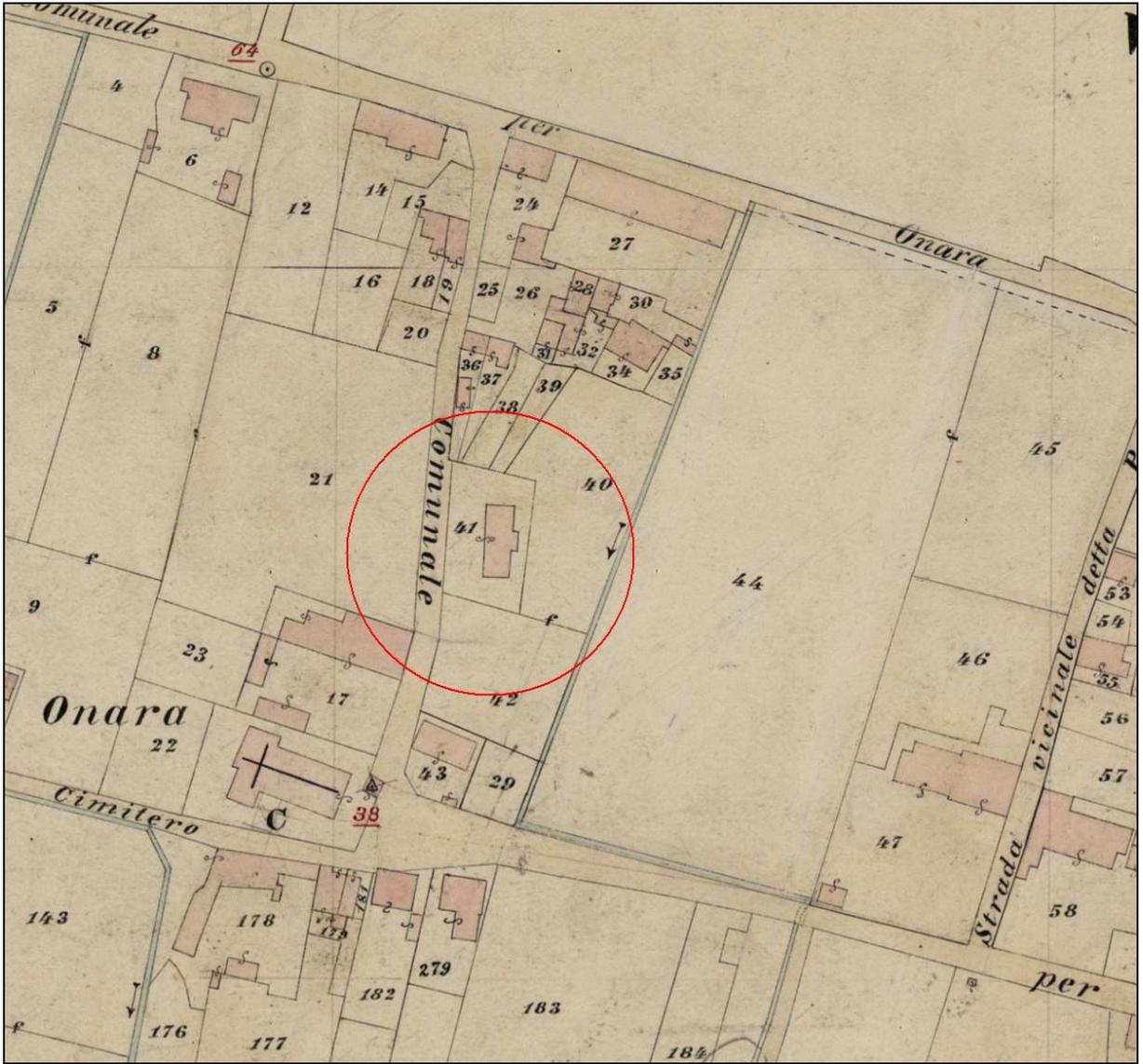
Nel suo insieme, il piccolo edificio è sostanzialmente costituito da un corpo di fabbrica principale, ben definito e omogeneo dal punto di vista compositivo e da due adiacenze minori poste a est, corrispondenti ai servizi igienici di cui è stato dotato l'edificio in epoca successiva all'impianto, comunque già presenti nel 1845 (cfr. catasto del 1845), probabilmente realizzate in sostituzione di quelle originarie; quest'ultime si differenziano significativamente dal corpo principale per consistenza e, soprattutto, per tipologia compositiva.



Estratto del Catasto Austriaco (Anno 1832)



Estratto del Catasto Austriaco - Italiano (Anno 1845)



Estratto della Mappa di Impianto del Catasto italiano (Anno 1890 circa)



Estratto di Mappa del Catasto attuale (Anno 2013)

La ricerca storica si è sviluppata, da una parte, attraverso la consultazione di documentazione d'archivio (mappe storiche, estimi e altro) e di testi iconografici<sup>1)</sup>, dall'altra con lo studio diretto sul manufatto, verificando il sistema costruttivo, la consistenza e la natura dei materiali impiegati nonché la tipologia costruttiva e compositiva. L'approfondimento nella lettura nell'estimo dei cittadini ha altresì impartito indicazioni in ordine all'utilizzo dell'edificio e all'assetto delle proprietà succedutesi nei vari periodi storici.

<sup>1)</sup> - "ONARA – Dagli Ezzelino ai Carraresi da Venezia all'Austria – all'Italia" – Gino ZORZO – datato Padova 2005.  
- Archivio di Stato di Padova – catasti storici

Stando alle verifiche storiche eseguite, è verosimile che il fabbricato sia stato costruito fra il 1832 e il 1845, con la forma e dimensioni che ha attualmente, comprese anche le due adiacenze sul fronte est, ancorché per quest'ultime non ci sia la certezza sulle dimensioni.

La conferma viene dal confronto fra la mappa del Catasto Austriaco, datata 1850 (la mappa "... è rettificata *pei terreni e pei caseggiati colle variazioni rilevate all'atto del classamento nella campagna censuaria dell'anno 1832 ...*"), dove il terreno è censito al Foglio 11, mappale 1282, con quella dal Catasto Austriaco – Italico datata 1854 (rettificata nell'anno 1845), dove il terreno con sovrastante fabbricato è censito al Foglio 11, mappale 1998. Nella prima mappa, infatti, non vi è traccia di costruzioni, mentre nella seconda, quella del Catasto Austriaco – Italico, è ben visibile l'edificio con forma, dimensioni e orientamento come si trova oggi.

In particolare, nel registro dei possessori dell'anno 1846, al numero C12, il terreno del Foglio 11, mappale 1282, alla partita 294, risulta in proprietà a Cittadella Conte Giovanni fu Francesco. Fra il 1837 e il 1854, il terreno è stato diviso in due mappali di cui uno ha mantenuto l'originaria numerazione di 1282, mentre l'altro è divenuto mappale n. 1998.

Nella mappa d'impianto dell'attuale catasto, che risale alla fine del 1800 (1890 circa), la conformazione del terreno è ulteriormente modificata, mentre l'edificio è simile a quello rappresentato nella mappa del Catasto Austriaco – Italico; si riscontra, però, una piccola differenza dei due avancorpi del fronte est che, in questa mappa, sono uniti.

Il catasto attuale riporta un nuovo frazionamento che, oltre ad aver diviso il terreno, ha anche frazionato in due l'edificio; la porzione verso nord è di proprietà del Comune di Tombolo, mentre quella verso sud è di proprietà della "Parrocchia di S. Biagio", con sede in Tombolo. L'identificazione delle due proprietà è piuttosto anomala, essendo l'edificio diviso con una linea inclinata che taglia in due il vano centrale, riproponendo l'andamento della linea di mappa che divide il mappale 42 dal 702.

Dalle testimonianze ricavate presso gli abitanti anziani del posto, l'edificio è stato, fin dai primi del '900, utilizzato come sede della scuola elementare della frazione di Onara; la circostanza è confermata dall'accatastamento dell'immobile, risalente al 1940, a firma dell'Ing. G. Cerato, dove è riportata la destinazione a "*Scuole Comunali*". In seguito, come risulta dal piano del 1982 per l'adiacente parco pubblico, il fabbricato era destinato ad ospitare gli uffici postali.

Nel 1989 il Comune di Tombolo vende la porzione sud dell'edificio (mappale n. 41, Sub. 2) a Don Gaspare Alberton; la porzione nord (mappale n. 41, Sub. 1) rimane in proprietà del Comune di Tombolo (PD). In seguito, per lascito disposto dal defunto Don Gaspare Alberton, la proprietà della porzione sud passa alla "Parrocchia di S. Biagio" con sede a Tombolo (PD); in tale documento, l'edificio era dichiarato *"fabbricato di vecchia costruzione da demolire"*.

### ***Descrizione (ambientale, urbanistica e edilizia)***

L'edificio si trova nel centro frazionale di Onara, nelle immediate vicinanze della chiesa parrocchiale, sul lato est della Strada Via Chiesa.

Il terreno è catastalmente censito al C.T.: Comune di Tombolo (PD), Foglio 9, parte al mappale 41 e in parte al mappale 702. Il fabbricato è censito al C.E.U.: Comune di Tombolo (PD), Sezione U, Foglio 9, mappale 41, Sub. 1, di proprietà del Comune di Tombolo (PD) e Sez. U, Foglio 9, mappale 41, Sub. 2, di proprietà della Parrocchia di San Biagio, con sede in Tombolo.

A est della costruzione è collocato un ampio parcheggio comunale.

Nel Piano degli Interventi, l'area è classificata come **ZTO di tipo A – Centro storico – progressivo comparto n. 5**.

Inoltre, per il fabbricato è prevista la *"ristrutturazione edilizia pesante"*, con ricostruzione in grado di protezione 4; per le due adiacenze del fronte est è, invece, prevista la demolizione (grado di protezione 6).

Nella scheda "A", edificio n. 2, sezione Onara, il fabbricato è classificato con *destinazione d'uso originaria a uffici comunali*, mentre quella *attuale a deposito*; la descrizione riporta: *"fabbricato a forma rettangolare con tetto a padiglione, con cornice di gronda in cotto e finiture in bugnato. Presenza di superfetazioni sul retro da demolire in fase di recupero del fabbricato."* L'impianto originario è datato 1940 circa, con interventi successivi di pesante entità eseguiti negli anni ottanta.

La consultazione delle mappe storiche e l'approfondimento negli estimi, hanno, però, fornito un quadro generale sull'evoluzione dell'area e del fabbricato che non coincide con quanto riportato nella scheda che rileva la consistenza del patrimonio immobiliare – centri storici, relativa al fabbricato in esame.

La consistenza planimetrica ricavata dalla rappresentazione catastale delle mappe storiche, ha evidenziato un sostanziale conferma dell'edificio originario, risalente al

periodo 1832 – 1845, mentre lo studio diretto sul manufatto ha evidenziato come le due adiacenze del fronte est, pur essendo presenti nelle mappe storiche, siano state demolite e ricostruite in epoca successiva all'impianto originario, ma non di recente.

Per quanto riguarda la sistemazione degli spazi esterni, tutta l'area è stata recentemente oggetto di una profonda trasformazione, con il ricavo di un ampio parcheggio pubblico oltre alla sistemazione di marciapiedi, aiuole verdi e percorsi pedonali, funzionali al centro storico della frazione.

Dal punto di vista costruttivo, si rileva l'impiego di murature portanti costituite da mattoni pieni legati con malta di calce e sabbia da campo e intonacati, le fondazioni sono piuttosto profonde, costituite da un leggero allargamento del paramento murario (cm. 5 circa), costituite da mattoni pieni alternati da strati d'impasto di sabbia, ciottoli e calce; internamente vi è un controsoffitto di arelle e gesso sorretto da travi di legno uso "Fiume" di sezione piuttosto regolare, parte poggiante sulla muratura perimetrale (zone laterali) e parte sui due muri di spina centrali trasversali. La copertura è con tipologia a padiglione, costituita da capriate di legno che sostengono le travi longitudinali e quella di colmo; l'orditura secondaria è costituita da arcarécci di legno che fanno da supporto alle tavole di cotto; il manto di copertura è in coppi.

Dal punto di vista statico, l'intera costruzione si presenta con le strutture verticali in più punti compromesse per la presenza di alcune lesioni superficiali e altre passanti, soprattutto a livello delle murature portanti perimetrali. Per la copertura e per le travi di sostegno del controsoffitto ci sono alcuni cedimenti localizzati con deterioramento delle strutture lignee. In cattivo stato di conservazione è gran parte del cornicione di gronda.

Nello studio del manufatto edilizio sono state riscontrate alcune limitate manomissioni che hanno interessato alcuni fori esterni.

Il terreno di stretta pertinenza dell'edificio è per buona parte definito con superficie asfaltata, tranne che per la parte verso est dove si trova un'aiuola sistemata a prato.

Gran parte dell'area circostante è destinata a parcheggio pubblico contornato da spazi sistemati a verde alberato.

Il recupero dell'edificio a una funzione pubblica, richiede di modificare almeno la parte antistante verso via Chiesa, per eliminare la commistione fra viabilità meccanica e quella pedonale, garantendo una più sicura fruizione dell'edificio al nuovo uso.

### ***Caratteristiche costruttive – stato attuale.***

L'edificio originario, che risale al 1850 circa, è ancora oggi presente con le soluzioni costruttive iniziali, tranne che per le due piccole adiacenze del fronte est che sono state demolite e ricostruite.

Il fabbricato adesso si trova in precarie condizioni statiche che lo rendono inagibile; in particolar modo vi sono vistose fratture che denotano il distacco della muratura in corrispondenza del cornicione di gronda.

La copertura è realizzata con travi di legno posati alla "Vicentina" sopra i due muri portanti che delimitano l'androne centrale e sopra le quattro capriate (due per lato); sopra le travi dell'orditura principale si trovano i listoni di supporto delle tavole di cotto. La copertura è completata con manto in coppi. Le capriate poggiano sulle pareti perimetrali dei fronti est e ovest.

Le strutture portanti dell'edificio sono le murature, le capriate e le travi di copertura (la copertura è sostenuta anche dal prolungamento fino al tetto delle murature interne che delimitano l'androne centrale) e gli arpesi.

### **Provvedimenti di miglioramento statico**

La giustificazione statica analitica degli interventi è descritta nella relazione del miglioramento statico allegata.

### **Riepilogo e conclusioni.**

Alla fine della descrizione del processo di restauro con miglioramento statico è opportuno specificare che i lavori sono indirizzati a rendere l'intervento non invasivo, salvaguardando nelle sue specificità tutti i connotati originari specialmente nel corpo principale e in particolare nei suoi lineamenti esterni.

La ricostruzione dei due piccoli volumi del fronte est, allo scopo di renderli marcatamente evidenti rispetto al resto dell'edificio sono rivestiti con doghe di lamiera cor-ten; il recupero di questi due piccoli volumi, stante la destinazione pubblica al quale sarà destinato, consente di dotare l'edificio d'idonei locali per

servizi igienici senza intervenire con modifiche sostanziali alla distribuzione funzionale e, quindi, conservando l'edificio nella sua partitura interna originaria.

Per quel che concerne il miglioramento statico, si può affermare che vi è un sicuro aumento della sicurezza, anche se non si è raggiunto l'adeguamento ai parametri della sicurezza per una zona di sismicità 3. Nei lavori di carattere strutturale si è cercato di seguire i criteri espressi nelle Linee Guide.

Ora che l'edificio viene destinato a una funzione specifica, sono poste in atto alcune modifiche che hanno tutte insite il concetto di reversibilità; le modifiche riguardano minimamente le partizioni interne, il rivestimento interno delle pareti perimetrali con cartongesso per il miglioramento termico, la dotazione d'impianti per rendere agibile secondo i canoni odierni l'intero fabbricato, le finiture, i pavimenti; in definitiva si è cercato di rendere compatibile il costruito con le nuove funzioni che si vuole assegnare.

### ***Riferimenti normativi***

Il quadro normativo di riferimento è composto principalmente da:

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| D.Lgs 22/01/2004 n° 42  | CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO.<br>Con particolare riferimento agli artt. 21 – 22 – 23 – 27 e 29.  |
| D.Lgs 19/07/2005 n° 192 | ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA 2002/91/ CE RELATIVA AL RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA.   |
| P.R.G. Tombolo          | - NORME TECNICHE OPERATIVE<br>- REGOLAMENTO EDILIZIO.<br>- CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE – CENTRI STORICI – RIF. SCHEDA "A", EDIFICIO N° 2 – SEZIONE ONARA |

Si ritiene di dover fare riferimento alle Circolari (dove sussiste pertinenza) del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Mi.B.A.C. n° 42 del 05/04/2002 e n° 20 del 16/02/2004.

NORME UNI 11130:2004 BENI CULTURALI - MANUFATTI LIGNEI – TERMINOLOGIA DEL DEGRADAMENTO LIGNEO.

Per quanto concerne il quadro normativo inerente il miglioramento statico, questo si trova nella parte di relazione dedicata a questo argomento.