

COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

REGIONE LOMBARDIA

FASE PRELIMINARE

PR_01 6.3 CENTRI STORICI E NUCLEI DI VECCHIA FORMAZIONE

OPERE DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE
RIVOLTE ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILIE DENOMINATO "IMBARCADERO"
CORTE SPINOSA, STRADA SPINOSA N.18 - COMUNE DI PORTO MANTOVANO (MN)
FOGLIO 6 MAPP. 40

COMMITTENTE:

LUGLI WALTER

PROGETTISTI:

firmatario

ARCHITETTO Marco Masotto

ARCHITETTO Marzia Cavicchini

strutture

INGEGNERE Marco Bernabeni



Tavola:

RELAZIONE

Data prima emissione:

1 agosto 2013

Rev. n°	Data Revisione	Descrizione modifiche
-	GG/MM/AA	
-	GG/MM/AA	

Sede logistica, coordinamento e grafica:

NOVA ENGINEERING S.r.l.

Strada Cipata n°34 - 46100 Mantova

Tel. 0376 364411 - Fax. 0376 327746

e-mail : novaengineering@pec.it

Scala:

Tavola n°:

File:

Prot. n°:

RELAZIONE

INDICE

UBICAZIONE E ASPETTI GENERALI ATTUALI

- RICHIEDENTE
- TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO
- DESTINAZIONE D'USO
- UBICAZIONE, VINCOLI
- CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO ESISTENTE, CENNI STORICI
- STATO DI CONSERVAZIONE

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

- PRINCIPALI OPERE
- ITER

UBICAZIONE E ASPETTI GENERALI ATTUALI

RICHIEDENTE

Sig. Walter Lugli per la "Società Agricola Fondo Spinosa"

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

Intervento di ristrutturazione edilizia finalizzata al consolidamento e alla rimozione delle superfetazioni.

DESTINAZIONE D'USO

- Attuale "Rustico adibito a deposito attrezzi e macchine agricole, granaio"
- Futura "Rustico adibito a deposito attrezzi e macchine agricole".

UBICAZIONE, VINCOLI

L'immobile si trova all'interno della corte agricola Spinosa. Il vigente P.G.T. individua l'area come appartenente ai "centri storici e nuclei di antica formazione" cap. 6.3 del PR_01.

L'immobile oggetto dell'intervento è individuato al N.C.E.U. al foglio 6 mapp. 40 e risulta essere proprietà della Società Agricola Fondo Spinosa.

La procedura, secondo quanto stabilito dal vigente P.G.T. prevede la presente fase preliminare con l'espressa individuazione del programma delle demolizioni (ampiamente descritto sia nella relazione sia nell'elaborato grafico Tav.4 Comparazione).

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO ESISTENTE, CENNI STORICI

Si tratta di un manufatto che si sviluppa su una pianta rettangolare di dimensioni 21,55 m. X 14,02 m. utilizzato sino ad oggi come rimessaggio e deposito delle macchine agricole.

Dall'analisi delle fonti documentali si può ritenere che la più probabile data di costruzione dell'immobile sia tra il 1839 (acquisto della proprietà da parte della famiglia Campagna) e il 1854. Non ci sono tracce dell'immobile né nel catasto Teresiano 1775 né nelle mappe antecedenti mentre l'immobile compare per la prima volta nel catasto Lombardo Veneto del 1854.

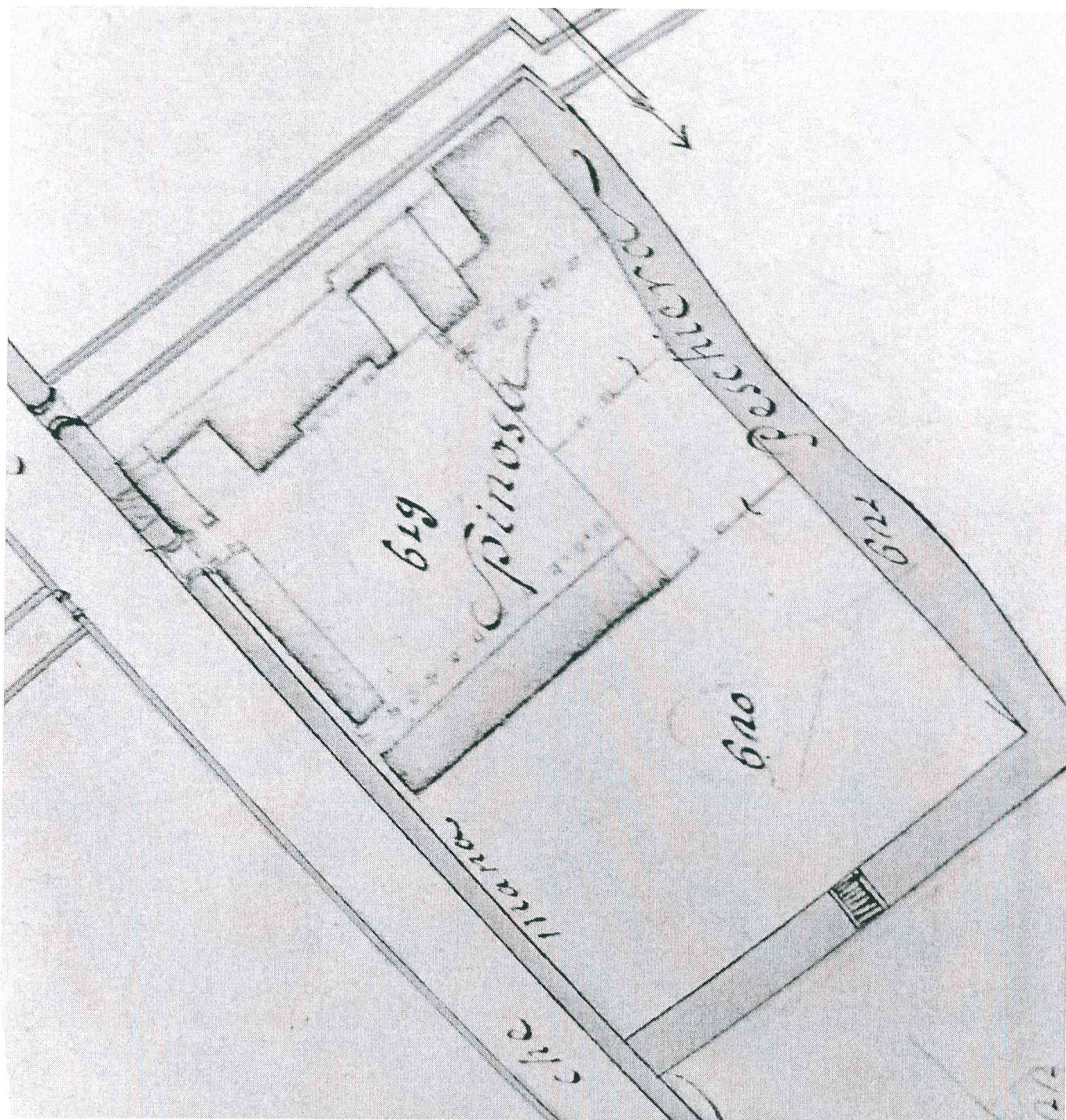
D'altra parte, la fattura dell'edificio, le sue proporzioni e in generale la sua composizione architettonica, sono singolarmente simili al linguaggio architettonico cinquecentesco di Giulio Romano. Questa connotazione dell'edificio potrebbe indurre a pensare ad una costruzione antecedente oppure ad una esecuzione per mano di un architetto esperto che conosceva o aveva a disposizione disegni "autorevoli".

La destinazione originaria del fabbricato era quella di "imbarcadero" a servizio del trasporto dei prodotti dei campi. Il trasporto via fiume, infatti, era da ritenersi tra i più comodi e meno onerosi. L'imbarcadero

costituiva un approdo coperto, un luogo comodo in cui svolgere le operazioni di carico e scarico dei materiali. E' lecito pensare che il naviglio un tempo arrivasse all'interno della stessa struttura.

L'edificio è stato modificato nel tempo in diverse occasioni. La lettura puntuale degli elementi costruttivi e tipologici che lo caratterizzano, permette di individuare con una certa sicurezza le parti o gli elementi aggiunti e modificati nel tempo:

- **gli archi a sesto ribassato**, presenti su tutti i lati, sono costruiti con materiali di epoca recente e non appartengano al linguaggio architettonico originario. Sono costruiti di fatto in sostituzione degli archi principali in bugnato presenti sui due lati: nord est e sud ovest ;
- il **tamponamento in muratura ad una testa ricavato sotto agli archi** non ha fondazione, è realizzato con materiali recenti e incoerenti ed è incompatibile con la funzione originaria del fabbricato;
- il **solaio intermedio**, costruito per ricavare un magazzino per le granaglie al piano primo, è impostato ad una quota non compatibile con la struttura originaria. Inoltre le travi principali del solaio appoggiano stranamente sull'estradosso degli archi ribassati. Questo maldestro inserimento è avvenuto successivamente all'allestimento degli archi causandone alcuni cedimenti tanto che, all'interno del fabbricato, si possono notare diverse putrelle in acciaio collocate per aiutare l'appoggio delle travi.
- **parte della struttura portante della copertura** è stata inserita successivamente. Le quattro capriate sono differenti una dall'altra e non tutte sembrano essere state collocate seguendo la metrica della struttura sottostante. In alcuni casi i puntoni escono addirittura all'esterno del paramento murario, segno di una posa poco attenta e successiva al primo impianto.
- **finestrelli tra le mensole del cornicione**. Si tratta di finestrelli inseriti evidentemente senza tener conto del ritmo delle mensole e delle modanature.
- **finestre di diversa geometria**. Sono presenti alcune finestre (lato nord ovest e sud ovest), ricavate probabilmente per aumentare l'illuminazione al piano superiore e per permettere il tiro in quota e il carico dei materiali. Sono state ritagliate senza tener conto della geometria originaria del manufatto, a volte interrompono la prima cornice marcapiano e la composizione del bugnato, a volte viene compromessa la stessa struttura dell'arco. Sono elementi estranei e stridenti rispetto al resto della struttura.
- **i due locali** ricavati tra piano terra e piano primo come deposito e come alloggio temporaneo per gli operai della corte;
- **la scala** è stata costruita nello stesso momento del solaio intermedio. Si tratta di un elemento incompatibile con l'originaria funzione d'imbarcadere.



Catasto Teresiano 1775

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo: durante i recenti eventi sismici di maggio e giugno 2012, alcune fenditure preesistenti hanno peggiorato la loro situazione al punto che oggi è urgente intervenire con un consolidamento complessivo dell'edificio. I segni più evidenti del dissesto della struttura si possono leggere sulla facciata nelle numerose fenditure presenti (tav.2 Stato di fatto). Le fenditure riguardano indipendentemente la struttura originaria e le parti aggiunte successivamente (archi a sesto ribassato). Si sono rilevati inoltre preoccupanti fuori piombo della muratura portante in particolar modo verso il naviglio sul lato sud est nella parte alta tra le due cornici marcapiano.

Altro elemento che desta preoccupazione è lo stato di conservazione della struttura del tetto: almeno due della quattro capriate hanno ceduto incominciando a scaricare il carico della copertura in modo anomalo. Questa situazione è una delle principali cause che ha generato i rilevanti fuori piombo nella parte alta della costruzione.

Ci sono inoltre una serie di degradi meno preoccupanti nell'immediato ma non per questo meno seri che riguardano la presenza di vegetazione, lo sfaldamento e il disgregamento dei letti di malta e dei giunti, la mancanza di parti dell'edificio cadute e perse (mattoni, conci di pietra soprattutto nella parte alta).

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Considerato lo stato di conservazione in cui si trova il manufatto e la pessima qualità dei paramenti murari attuali, si procederà con un intervento di consolidamento complessivo della struttura con una serie di interventi locali che riguarderanno:

- la struttura portante del tetto;
- il paramento murario;
- gli archi;
- il bugnato;
- il basamento del fabbricato (mancanza di mattoni e giunti di malta).

Si vuole procedere inoltre alla rimozione di una serie di elementi estranei al fabbricato che nel corso degli anni ne hanno pregiudicato e compromesso l'equilibrio statico.

Si prevedono in questo senso:

- la totale rimozione del solaio intermedio;
- la rimozione della scala;
- la rimozione dei locali utilizzati sino a qualche decennio fa per gli operai della corte;
- l'eliminazione degli archi a sesto ribassato;
- la rimozione dei tamponamenti delle arcate principali;

- l'eliminazione dei finestrelli a livello del cornicione e delle diverse finestre che hanno compromesso la generale composizione architettonica delle facciate (lato sud ovest e nord ovest).

Verrà inoltre realizzata una scalinata verso il naviglio sul lato sud est al posto dell'attuale tamponamento ad una testa come testimonianza dell'originario rapporto tra la struttura e l'acqua.

Per il momento non si pensa di collocare portoni o vetrate in corrispondenza delle grandi arcate aperte durante i lavori. Ciò non esclude che questo possa avvenire in futuro in funzione di nuove possibili destinazioni d'uso come "spazio polifunzionale per eventi" o spazio accessorio alle attività dell'azienda.

ITER

- fase preliminare
- pratica SCIA (progetto esecutivo architettonico e strutturale)
- inizio lavori
- fine lavori entro dicembre

Si sono consultati :

Corti e dimore del contado mantovano / [a cura dell'Associazione industriali di Mantova]. - Firenze : Vallecchi, 1969. - VIII, 128 p., [16] c. di tav. : ill. ; 24 cm.

Giulio Romano. Milano, Electa, 1989. Elemond Editori Associati