

# BARILI & MAZZONI ASSOCIATI

MAURIZIO BARILI - ARCHITETTO  
FEDERICO MAZZONI - INGEGNERE

**RZ 01**

## **RELAZIONE TECNICA**

Oggetto: Ristrutturazione di edificio residenziale e suoi annessi in Prato, via del Palco 257, località Filettole.

Richiedente: Francesco Rosati

### **1.0 OGGETTO DELL'INTERVENTO – STATO ATTUALE – CONTESTO**

#### **1.1 Oggetto dell'intervento**

Il progetto riguarda un edificio ex agricolo, da tempo adibito ad uso residenziale e come tale deruralizzato, con le sue immediate pertinenze, situato nella frazione collinare di Filettole, in fregio alla via del Palco, nel suo tratto terminale prima di giungere allo slargo prospiciente la Chiesa, dal lato a monte della strada.

Si tratta di un edificio modesto, tipologicamente riconducibile ai fabbricati rurali dei poderi configurati con le sistemazioni agricole tardo settecentesche e del primo ottocento, in coerenza con gli assetti ancora oggi presenti della Fattoria della Terrazza, dal tardo XVI sec. Gherardi, situata più a monte, a cui il podere apparteneva fino all'acquisto da parte dell'attuale proprietario nel 2019.

Si tratta di un corpo di fabbrica costituito da una porzione su due piani ed una parte centrale su tre piani, in muratura mista, con copertura in legno e cotto a capanna od a falda, infissi in legno privi di persiane, talvolta dotati di grate semplici.

La muratura originariamente doveva essere principalmente in pietrame di calcare marnoso, di piccola pezzatura, con forme eterogenee, tipiche degli edifici poveri della zona, con l'occasionale inserimento di blocchi squadrati di maggiori dimensioni, provenienti da recupero da altri manufatti.

I paramenti esterni appaiono oggi largamente rimaneggiati in epoche diverse, con l'inserimento di elementi in cotto di varia natura e dimensione; sono presenti resti di intonaco non omogeneamente distribuiti.

L'intero edificio appare essere stato soggetto a numerosi interventi di modifica, anche con l'aggiunta, in epoca imprecisata, ma recente, di volumi in avancorpo.

Al piano inferiore, parzialmente seminterrato si trovano locali con utilizzo strumentale: stalla, cantina, fienile oltre ad un disimpegno; al piano rialzato, che si assume nelle tavole come piano terra, essendo al livello del terrazzamento superiore, si trovano quattro camere, tinello e cucinotto oltre all'ampio disimpegno centrale, al servizio igienico, situato in un corpo aggiunto esterno ed a uno stalluccio; il piano primo ospita due locali sottotetto di notevole altezza in colmo

Nell'edificio sono presenti solai di tipologia mista, prevalentemente in profilati d'acciaio e tavelloni, ma con alcune specchiature a voltine su profilati d'acciaio od anche in legno e cotto.

È evidente un intervento di consolidamento mediante tiranti ancorati in facciata, su più lati, verosimilmente conseguente a danni riportati durante i bombardamenti dell'ultimo conflitto, che distrussero la vicina Chiesa.

Nelle pertinenze dirette dell'edificio sono presenti alcuni manufatti accessori concentrati sul lato a valle, di fronte alla facciata dal lato della via del Palco.

Si parla di un corpo di fabbrica, di modeste dimensioni costituito da un locale coevo alla casa, adibito a rimessa, in muratura mista con copertura a falda in legno e cotto.

Il piccolo edificio, per quanto escluso dal regime di tutela del Piano Operativo, che esporremo nel seguito, compare già nelle mappe del Catasto Leopoldino del XIX secolo ed è quindi attribuibile alla configurazione originaria del complesso.

## 1.2 Stato Attuale

Il complesso degli edifici si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione scadenti o cattive, pur senza evidenziare situazioni di sofferenza strutturale che non siano da considerarsi fisiologiche in edifici di questa età e tipologia.

Le superfici interne dei muri sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono quasi completamente in battuto di cemento al piano seminterrato, in gran parte in cotto di tipologia ed età, eterogenee agli altri piani, con la consistente presenza anche di mattonelle in graniglia.

L'edificio è privo di impianto di riscaldamento, a cui si provvedeva con una stufa a gas, con canna fumaria esterna in lamiera; l'impianto elettrico appare più volte rimaneggiato ed è in parte alloggiato in tubazione di pvc esterna appuntata sulle murature.

Non compaiono elementi architettonici di pregio come cornici, capitelli o architravi; unico elemento architettonicamente significativo possono essere considerati alcuni gradini in pietra, che opportunamente ricalibrati si intende ripulire e riutilizzare.

Nelle immediate pertinenze esterne esistono alcune porzioni pavimentate in scapoli di pietra ad opus incertum, posati su terra, ma non si individua alcun elemento di sistemazione a giardino; i muri di sostegno dei terrazzamenti, sono in pietrame a secco in condizioni di conservazione discrete; il muro di maggior consistenza è quello prospiciente la via del Palco, di altezza media superiore ai due metri.

Per quanto riguarda le piantumazioni, le sole essenze rilevanti nell'intorno della casa sono olivi, coerentemente con la sistemazione ad oliveto terrazzato tipica dell'intera area, distribuita omogeneamente sull'intera superficie della proprietà di circa 6000 mq complessivi.

## 1.3 Contesto

Il contesto nel quale è inserito l'edificio oggetto d'intervento è quello degli agglomerati rurali tipici della zona pedemontana della Calvana, nella zona collinare a Nord Est della città di Prato fino alla quota di circa 160 m s.l.m..

I complessi edificati sono inseriti nella fascia coltivata, oggetto principalmente di sistemazioni agricole evolutesi dal Rinascimento fino al 1800, costituite per lo più da campi terrazzati, sostenuti da muri a gravità in pietra di alberese locale, posti in opera a secco, con opere di sistemazione idraulica dei versanti decisamente interessanti e tutt'ora in esercizio, e coltivazione ad olivi, per i quali il substrato calcareo costituisce habitat ideale e che forniscono un prodotto tradizionalmente pregiatissimo, per le ideali condizioni di sviluppo delle piante.

L'origine del borgo di Filettole, nel quale l'edificio è inserito, sono individuate dagli studiosi in epoca remota, essendo la direttrice della Val di Bisenzio e la viabilità collinare sviluppantesi a mezza costa del massiccio della Calvana, e in riva sinistra del Bisenzio fino al passo di Montepiano, in esercizio per lo meno fino all'epoca della dominazione Etrusca della zona se non già in precedenza, per le favorevoli condizioni del passo, raramente bloccato dalla neve.

Gli edifici costituenti l'agglomerato di Filettole sono fabbricati disadorni od addirittura poveri, che spesso inglobano o contengono elementi o porzioni di preesistenze più prestigiose od importanti appartenenti spesso ad epoche altomedioevali o medioevali, anche se largamente rimaneggiate per le esigenze abitative o funzionali.

Nel nostro caso l'edificio è invece privo di questi elementi, che sono ridotti a qualche blocco di pietra riutilizzato evidentemente proveniente dai dintorni.

Gli elementi di spicco fra gli edifici sono: la Villa Gherardi del Turco, denominata Fattoria della Terrazza, evoluzione rinascimentale in forma di villa di una preesistenza probabilmente fortificata; la Chiesa ricostruita negli anni '50 su progetto dell'Arch. Silvestro Bardazzi, dopo che le bombe alleate destinate alla vicina ferrovia l'avevano distrutta nel corso del secondo conflitto mondiale.

Il legame dell'edificio oggetto di intervento con la villa è di tipo storico-patrimoniale, appartenendo a suo tempo il podere alla Fattoria e quindi facendo parte della configurazione agricola complessiva dell'area; con la Chiesa il legame è invece dato dalla contiguità fisica, anche se la reciproca percezione diretta è limitata dagli edifici intermedi e dalla posizione relativa.

Altri elementi importanti del contesto circostante sono la viabilità, costituita dalla via del Palco, che si raccorda con la via di Filettole verso valle, e con la via di Carteano verso monte, ed il Rio di Filettole, con il ponticello in corrispondenza dei lavatoi tutt'ora in essere, che caratterizza l'incrocio frontistante la Chiesa e identifica di fatto le due porzioni della frazione.

Nel contesto, quello di cui si tratta è da considerarsi un edificio minore, rilevante principalmente per la posizione e per la testimonianza della sistemazione poderale.

## **2.0 IL PROGETTO**

Il progetto di ristrutturazione prevede la conservazione dell'edificio, nei termini proposti dalla categoria di tutela "E", assegnata dal Piano Operativo.

## 2.1 Interventi sui fabbricati

### a) Esterni

L'intervento più rilevante previsto è la demolizione dell'annesso frontale più recente, posto sulla sinistra rispetto a chi guardi la facciata lato via del Palco, e dell'avancorpo del servizio igienico al piano terreno, certamente non appartenente all'impianto originario dell'edificio; si tratta di due modestissime costruzioni, certamente non rilevanti nell'assetto complessivo dell'edificio e meno ancora del contesto; tuttavia appare positivo sotto il profilo generale l'aver liberato una porzione del prospetto principale percepibile da valle, attualmente ostruita dal sia pur ridotto volume aggiunto, nonché l'aver eliminato una superfetazione incongrua e di bassa qualità edilizia sul lato percepibile dal percorso della via di Carteano, a cui il regime vincolistico attribuisce importanza come itinerario panoramico.

I due volumi, nella proposta di progetto dovrebbero essere ricollocati in un piccolo ampliamento tergale, formalmente ben distinto dal corpo originario, mediante l'inserimento di pareti vetrate a confine con la attuale parete esterna posteriore, sfruttando per il collegamento una apertura esistente, praticato nella parete tergale in tempi recenti, oggi malamente guarnita e tamponata con materiali precari, peraltro, accanto alla originaria apertura d'accesso al locale tergale, dotata di arco in mattoni, attualmente tamponato ma che si propone di ripristinare dotandola di infisso.

Quanto sopra può chiaramente evincersi dalla documentazione fotografica.

L'intervento murario sui prospetti si limita alla riapertura di finestre già esistenti e tamponate in epoche varie.

L'intervento sulla copertura prevede lo smontaggio del manto attuale, con accantonamento degli elementi tutt'ora idonei all'uso, la ispezione e sostituzione di quelle mezzane che non siano integre con analoghe già provenienti da recupero, l'eventuale sostituzione di alcuni travicelli della orditura secondaria; si provvederà all'inserimento di uno strato coibente della consistenza necessaria ad assicurare caratteristiche termodinamiche idonee agli standard attuali; nonché uno strato impermeabilizzante.

Le sporgenze di gronda verranno mantenute nelle proporzioni attuali, sorrette da mezzane in aggetto.

Il rimontaggio del manto in coppi e tegoli ne prevede il reintegro con elementi di recupero, provenienti da demolizione, di tipologia idonea. I nuovi comignoli saranno realizzati in muratura con sommità in cotto, come da tavola illustrativa, analoghi all'esistente.

Si provvederà anche alla integrale sostituzione di gronde e pluviali con nuovi canali in lamiera in rame.

Questa tipologia di intervento è da ritenersi valida anche per gli annessi frontali di cui si prevede la permanenza.

Per quanto riguarda il trattamento delle superfici esterne, si propone la ripulitura ed il mantenimento dell'aspetto attuale, privo di intonaco, ormai storicizzato da qualche decennio, sui prospetti del corpo di fabbrica centrale, il ripristino della intonacatura,

con intonaco a base di calce messo in opera senza guide e regoli; la tinteggiatura con vernici silossaniche in colore Alberese Calcinato, con riferimento alla cartella colori per il decoro urbano del Comune di Prato.

Gli infissi sono previsti in ferro, con profilati di piccola sezione, verniciati di color grigio medio opaco; le grate, ove necessario, verranno sostituite con manufatti analoghi di nuova costruzione, mantenendone il disegno.

#### b) Interni

All'interno si prevede il mantenimento di una unica unità immobiliare residenziale, senza alcuna variazione rispetto all'attuale.

La nuova configurazione dei locali deve tener conto della necessità di intervenire per il recupero all'uso abitativo dei locali funzionali del piano seminterrato, per ricavarne la parte giorno; altro intervento rilevante è la modifica dei collegamenti verticali, introducendo la nuova scala in legno nel doppio volume del fienile, ed effettuando il recupero della parte in pietra dell'attuale scala centrale; il riutilizzo degli elementi della rampa in pietra presuppone il loro smontaggio, ricalibratura dei rapportialzata/pedata e rimontaggio.

Sul piano strutturale, è previsto il mantenimento e consolidamento degli orizzontamenti attuali, al più con la sostituzione di qualche singolo elemento deteriorato; fa eccezione una modesta porzione di solaio in profilati d'acciaio e tavelloni, su una parte della ex-stalla, che verrà demolita e ricostruita con orditura in legno, per ottenere un disimpegno alla quota del piano terreno.

È prevista la demolizione di tutti i pavimenti e rivestimenti, con il recupero di una quantità limitata di elementi in cotto, ove l'età e le condizioni lo rendano possibile, per il riutilizzo. Al piano terreno si prevede di utilizzare pavimentazioni in cotto proveniente da recupero, ai piani superiori pavimenti in legno di quercia anticata.

Altresì verranno demoliti e sostituiti gli intonaci interni, rifinendo le superfici con intonaco civile a base di calce, posto senza guide, a seguire la giacitura dei muri.

Verranno integralmente sostituiti gli infissi e serramenti interni.

È previsto il rinnovo degli impianti, introducendo nuovi impianti termoidraulici, elettrici ed elettronici, nonché un nuovo impianto di smaltimento reflui domestici.

Per quanto riguarda quest'ultimo, nel progetto edilizio si dimensionerà un impianto composto da fossa biologica e unità ad ossidazione totale, in modo da poter smaltire i reflui in qualsiasi corpo recettore superficiale.

## 2.2 Interventi sulle pertinenze

L'intervento sulle pertinenze riguarda solo la porzione di proprietà più prossima agli edifici, compresa fra la via del Palco, sulla quale si trova l'accesso, ed il muro di sostegno a tergo della casa, sul lato a monte.

Per il resto la proprietà mantiene il suo stato di sistemazione agricola ad oliveto senza alcuna modifica.

In sintesi gli interventi sono i seguenti:

- modesti ritocchi di regolarizzazione delle quote sul suolo circostante il fabbricato;
- eliminazione delle piante cresciute spontaneamente dopo l'abbandono dell'edificio;
- sistemazione dell'accesso carrabile dalla via del Palco, con leggera modifica della giacitura del cancello: installazione di cancelli carrabile automatizzato e pedonale; costruzione di un tratto di muro d'unghia in pietrame con mostra a secco, analogo al muro di controripa esistente; i cancelli saranno in ferro, con disegno semplice, tinteggiati in grigio medio opaco;
- realizzazione di ringhiera a parapetto metallica, di disegno semplice, tinteggiata in grigio medio opaco;
- il trattamento delle superfici pavimentate sarà così realizzato:
  - aia a monte dell'edificio, sostituzione dell'attuale pavimentazione in cattive condizioni con un nuovo calpestio pavimentato in pietra lavorata; **/MODIFICATA COME DA RELAZIONE INTEGRATIVA**
  - marciapiede ai lati del fabbricato realizzato con pietre analoghe; **/MODIFICATA COME DA RELAZIONE INTEGRATIVA**
  - resede frontale fra il fabbricato e gli annessi pavimentato in cotto di recupero;
  - superfici carrabili trattate con conglomerato stabilizzato in matrice di legante trasparente, di colore naturale, di tipo permeabile (pavimento architettonico);
  - realizzazione di muretti d'unghia in pietrame guarniti con copertina in cotto di recupero. **/MODIFICATA COME DA RELAZIONE INTEGRATIVA**

L'illuminazione esterna sarà progettata in modo da evitare l'esaltazione scenografica del singolo edificio e favorire una luce soffusa e diffusa.

Nella sostanza l'aspetto dei luoghi non verrà alterato nella sua percezione complessiva; gli elementi di innovazione attengono principalmente alla rimozione di ostacoli visivi, come il piccolo fabbricato frontale oppure di elementi incongrui come l'avancorpo del bagno; la sistemazione degli spazi esterni prevede l'utilizzo di materiali tradizionali, provenienti da recupero, con l'eccezione del conglomerato architettonico, la cui resa estetica sarà paragonabile a quella di una superficie "bianca" priva di pavimentazione.

Firmato da:

**Mazzoni Federico**

codice fiscale MZZFRC55E20G999M

num.serie: 22026995650412960774303633816456176991

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 21/04/2020 al 22/04/2023