



COMUNE DI SUBIACO
Piazza S. Andrea, 1
00028 ROMA



REGIONE LAZIO
Direzione Regionale Cultura
(Attuazione DRG 365 del 2016
"Sviluppo delle strutture culturali")

RESTAURO E RIFUNZIONALIZZAZIONE PER LA RIAPERTURA DEL TEATRO NARZIO



Progetto Architettonico ed Impiantistico:

Arch. Anelinda Di Muzio

Progetto Strutturale:

Ing. Valerio Orlandi

Progetto di Restauro delle facciate:

Arch. Serena Mercuri

Coordinamento per la sicurezza:

Arch. Domenico Bechis

Consulente per gli impianti meccanici: Ing. Marco Di Pietro

Consulente per l'impianto elettrico: Ing. Domenico Bonfà

Collaborazione: Arch. Ambra Troiani, Arch. Alessandra Vocaturo, Ing. Marco Corsetti

RUP: Arch. Daniele Cardoli

PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONI
RELAZIONE TECNICO SPECIALISTICA DI
RESTAURO DELLE FACCIATE

ELABORATO

RE09

REV. N.	DATA :	DESCRIZIONE	SCALA	DATA
REV. N.	DATA :	DESCRIZIONE	-	DICEMBRE 2018

INDICE

PREMESSA	1
1 INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL MANUFATTO	2
1.1 EVOLUZIONE STORICA.....	2
2 RILIEVO	3
3 DESCRIZIONE INTERVENTO	4
3.1 RILIEVO CRITICO DELLE FACCIATE E DELL'APPARATO DECORATIVO	4
3.1.1 <i>Facciata nord - via Cavour</i>	5
3.1.2 <i>Facciata est -piazza Roma</i>	9
3.1.3 <i>Facciata sud - piazza Tozzi</i>	12
3.1.4 <i>Facciata ovest - piazza Tozzi</i>	14
3.1.5 <i>Tetto</i>	14
3.2 ANALISI DEL DEGRADO E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DEI MATERIALI	15
3.2.1 <i>Facciata nord- via Cavour</i>	15
3.2.2 <i>Facciata est - piazza Roma</i>	20
3.2.3 <i>Facciate sud ed ovest – piazza Tozzi</i>	22
4 PROGETTO.....	25
4.1 FINALITÀ ED OBIETTIVI	25
4.2 INTERVENTI DI RESTAURO SULLE FACCIATE NORD ED EST	26
4.2.1 <i>Caratteristiche dei materiali</i>	27
4.3 INTERVENTI DI RESTAURO SULLE FACCIATE SUD ED OVEST.....	29
4.3.1 <i>Abaco riassuntivo degli interventi di restauro delle facciate</i>	31
4.4 INTERVENTO DI RESTAURO PER IL COMPLETAMENTO DEL TETTO	33
4.5 SISTEMAZIONE AREA ESTERNA.....	34
5 SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO REALIZZAZIONE DEL PROGETTO.....	35
5.1 FOTO, MODELLAZIONE FOTOGRAFICA PROSPETTI NORD - EST.....	35
5.2 FOTO, MODELLAZIONE FOTOGRAFICA PROSPETTO NORD.....	36
5.3 FOTO, MODELLAZIONE FOTOGRAFICA PROSPETTO SUD	37
5.4 FOTO, MODELLAZIONE FOTOGRAFICA PROSPETTI SUD - OVEST	38

PREMESSA

L'edificio oggetto dell'intervento di Restauro e rifunionalizzazione è il Teatro Narzio, sito in Subiaco, collocato in un contesto urbano prevalentemente residenziale all'interno del centro storico.

L'intervento di restauro pone come obiettivo prioritario la conservazione fisica della fabbrica così come è stata realizzata e come a noi è pervenuta, rifunionalizzandola secondo le normative vigenti per consentirne la riapertura e l'uso.

La presente relazione ha l'obiettivo di mettere in evidenza lo stato attuale delle facciate del Teatro Narzio e di illustrare gli interventi necessari per il loro restauro. Gli interventi edilizi saranno volti a conservare e recuperare l'aspetto compositivo originale delle facciate nel rispetto degli elementi tipologici e compatibilmente alla sua destinazione d'uso.

E' stato necessario realizzare una ricerca avente il fine di raccogliere tutte le informazioni riguardanti il Teatro e in particolare: la sua ubicazione, la data di realizzazione, successivi interventi sulla struttura ed eventuali costruzioni di opere o modificazioni ad essa annesse (superfettazioni).

Sono stati realizzati rilievi sul campo grazie ai quali è stato possibile individuare le diverse tipologie di materiali utilizzati, le effettive dimensioni, la reale configurazione e lo stato di degrado in cui si trova attualmente la struttura.

Al termine di ciascun rilievo sono stati analizzati i dati raccolti al fine di avere un quadro dettagliato. Ciò che è stato evidenziato da tali informazioni, ha permesso di individuare interventi, capaci di ridare alle opere interessate, una configurazione stabile ripristinandone l'aspetto estetico. Il manufatto rappresenta un fulcro importante di collegamento tra due aree urbane, attualmente piuttosto degradate, poste su quote sfalsate di circa 7-10 metri (P.zza Roma e via Cavour), che necessitano di una riqualificazione funzionale e di una rivisitazione del disegno urbano.

Si prevede di realizzare i seguenti lavori:

- restauro delle facciate, con ripristino della partizione architettonica e della grammatica originarie delle stesse;
- completamento della parte finale delle facciate nella zona sottostante il tetto;
- riqualificazione urbana.

L'obiettivo di tali interventi è quello di realizzare opere propedeutiche alla completa rifunionalizzazione del teatro, al recupero urbanistico di una particolare situazione planimetrica e altimetrica di una porzione della città e alla conservazione e al restauro degli elementi stilistici che compongono le facciate.

1 INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL MANUFATTO

L'antico teatro Narzio è situato nel centro storico di Subiaco ed è un manufatto architettonico di notevole pregio.

Ha una geometria di impianto regolare ed è delimitato sul versante nord dall'asse viario principale che attraversa tutto il paese che è via Cavour, ad est da Piazza Roma, mentre a sud ed ovest confina con Piazza Tozzi posta ad una quota di 7-10 m inferiore rispetto a via Cavour. I fronti principali sono da sempre quelli a nord ed est. L'edificio è collocato in un ambito urbano centrale caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali.

1.1 Evoluzione storica

L'origine dell'edificio risale ai primi del novecento: nell'anno 1911 venne affidato l'incarico di redigere il progetto del teatro Narzio, al tecnico comunale Ing. Enrico Magnani, nel 1912 ebbe inizio la sua costruzione che fu ultimata nei successivi due anni.

Il manufatto in oggetto presenta in facciata le caratteristiche architettoniche dello stile neoclassico, leggibili nei suoi elementi costitutivi: il cornicione degradante che corona le facciate; le lesene interrompono la linearità degli elementi in sviluppo orizzontale; le aperture, arretrate rispetto alla superficie di facciata, sono sormontate da architravi circolari a tutto sesto e a sesto ribassato e sono circonscritte da elementi decorativi a basso rilievo.

Lo stile neoclassico conferito all'esterno, è accompagnato da note di stile Liberty all'interno.

Nell'anno 1949 il teatro Narzio fu oggetto di un intervento di sistemazione funzionale in quanto, a causa di esigenze particolari, venne adattato a sala cinematografica.

In questa occasione venne rimosso il loggiato interno per creare un livello galleria, il palcoscenico venne arretrato di circa due metri e furono eliminati i camerini ed i servizi igienici che in esso erano sistemati, con la relativa rimozione di tutti gli elementi decorativi delle pareti.

Esternamente, sulla facciata principale, a nord, fu realizzata una tettoia in cemento armato; sul prospetto laterale, ad est, fu realizzata una cabina di proiezione esterna raggiungibile tramite una scala, realizzata con gradini autoportanti in c.a. incastrati nel muro perimetrale ed accessibile dal piano primo. A tal proposito venne modificato il vano della finestra ad arco demolendo una parte della muratura. Sulla facciata retrostante, a sud su Piazza Tozzi, fu costruito un balcone ed un volume aggettante per i servizi igienici dell'abitazione posta all'ultimo piano.

Successivamente negli anni 50 – 70 vennero apportate ulteriori modifiche sulle facciate.

La cabina di proiezione presente nel prospetto est fu ampliata, ricavando così all'ultimo piano un balcone e sul prospetto posteriore a sud furono realizzate due uscite di sicurezza attraverso la costruzione di due scale in cemento armato. (Il tutto meglio schematizzato nella Fig.1)

Queste superfetazioni minarono notevolmente l'assetto originario e la qualità estetica del teatro rilegandolo a mero contenitore cinematografico e furono demolite solo recentemente nel 2010 a

seguito di un progetto di recupero, non completato, che ha contribuito ad un ulteriore degrado ed abbandono della struttura.

Anno 1949 trasformazione in sala cinematografica:



Anni 1950 - 70 adeguamento struttura alle normative vigenti

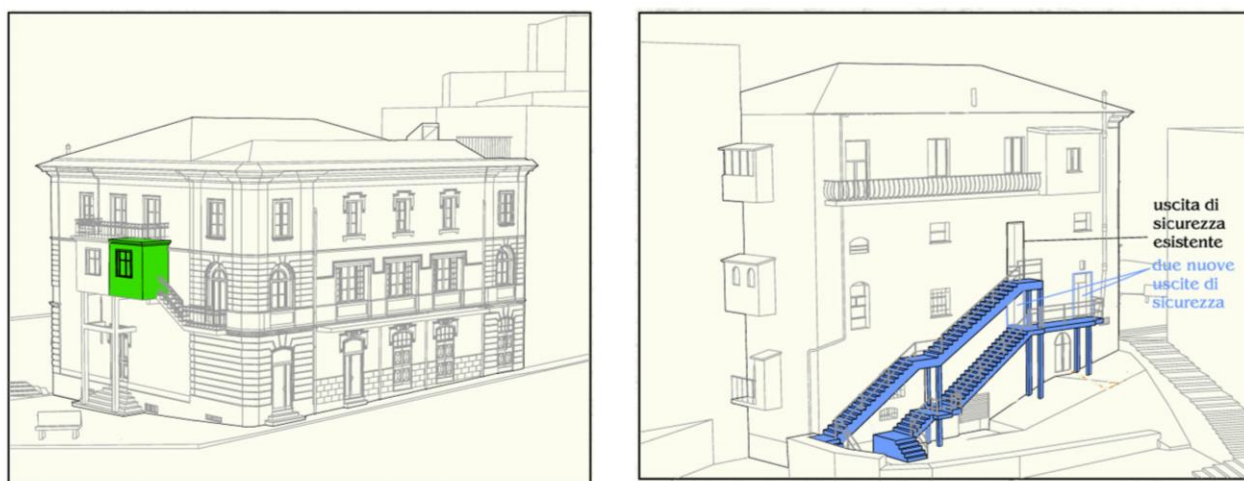


Fig. 1 – Schematizzazione evoluzione storica del Teatro

2 RILIEVO

Il rilievo è stato assunto quale base indispensabile all'organizzazione delle informazioni selezionate ai fini della conoscenza globale dell'oggetto architettonico.

Il rilevamento individua, analizza e registra l'origine di un edificio e le vicende da esso subite, ne chiarisce in pratica la storia, ne coglie gli elementi caratteristici, quelli anomali, ne evidenzia la morfologia strutturale e le condizioni statiche. Il rilevamento è stato effettuato in modo diretto, con mezzi tradizionali, cioè con misurazioni manuali che comprendono sia misure planimetriche e

altimetriche e indagine fotografica. Attraverso il rilievo sono state individuate le caratteristiche architettoniche e i fenomeni di degrado agenti sulla costruzione e valutati gli aspetti dimensionali e formali.

L'edificio in oggetto si sviluppa su 5 livelli di cui tre fuori terra e due seminterrati.

Si riportano di seguito alcuni dati dimensionali dell'edificio, relativi ai tre fronti:

- fronte su via Cavour: lunghezza circa 21,00 ml - h media 12,00 ml;
- fronte su p.zza Roma: lunghezza circa 16,00 ml - h media 13,00 ml;
- fronte su p.zza Tozzi: lunghezza 20,75 ml - h media 18,00 ml;
- fronte su p.zza Tozzi, lato ovest: lunghezza 6,00 ml - h media 18,00 ml.

3 DESCRIZIONE INTERVENTO

3.1 Rilievo critico delle facciate e dell'apparato decorativo

Il manufatto presenta sostanzialmente quattro fronti di affaccio di cui due principali, quelli su via Cavour e su p.zza Roma, simili per qualità, forma e materiali, e due secondari su p.zza Tozzi, tutti oggetto di restauro e conservazione, anche se di entità differenti poiché le facciate su Piazza Tozzi non sono di pregio storico artistico.

Le facciate verranno così denominate:

- a) facciata nord su via Cavour
- b) facciata est su piazza Roma
- c) facciata sud su p.zza Tozzi
- d) facciata ovest su p.zza Tozzi

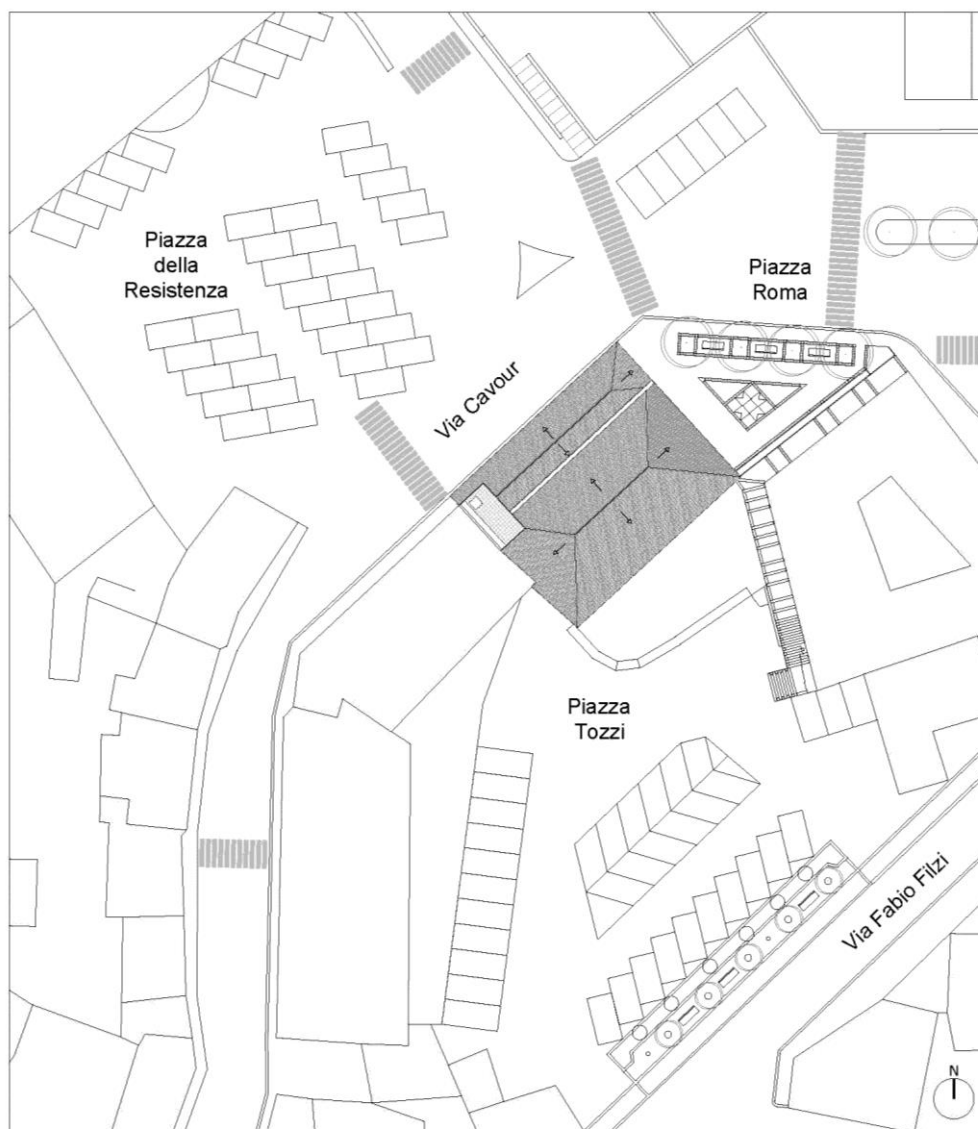


Fig. 2 – Planimetria inquadramento lotto

3.1.1 Facciata nord - via Cavour

Il manufatto si sviluppa su tre piani fuori terra. La facciata è impostata su un'asse di simmetria che ne determina la partitura e da due elementi verticali angolari in finto bugnato, al piano terra e al primo piano. Le aperture con la loro forma e dimensione definiscono il rapporto tra pieni e vuoti ed impostano l'orditura principale del disegno di facciata. L'orditura è arricchita e connotata da una serie di elementi edilizi che ornano le aperture e ritmano la superficie di fondo, sia in orizzontale, quali marcapiani e cornicione di coronamento, sia in verticale, quali le bugne in intonaco dei due elementi angolari, che racchiudono la facciata, e le lesene secondo lo stile neoclassico dei primi del novecento.

Al piano terra, le aperture sono a sesto ribassato: le due aperture degli elementi angolari presentano una piattabanda in intonaco finto bugnato mentre le altre sono incorniciate da elementi decorativi a

rilievo, in stucco di intonaco. La parte basamentale è costituita da uno zoccolo in travertino fino ad una altezza di circa 1,20 m poste in opera successivamente alla costruzione del manufatto insieme agli imbotti dei vani porta.

Al piano primo, una sottile fascia marcadavanzale sottolinea l'orizzontalità della facciata. Le finestre sono caratterizzate da cornici in intonaco che scandiscono la ritmicità della superficie di fondo. Le due aperture finestrate degli elementi angolari sono a tutto sesto, con piattabanda in intonaco effetto bugnato.

Le aperture del secondo piano hanno dimensioni inferiori rispetto alle finestre del piano sottostante. Una fascia marcapiano corre lungo l'intera facciata, compresi gli elementi angolari, dove le finestre presentano modanature semplici più sobrie rispetto a quelle che ornano le tre finestre della parte centrale del prospetto.

Un cornicione di coronamento completa la partizione orizzontale della facciata.

L'apparato decorativo della facciata, realizzata in muratura stuccata e dipinta ad imitare la pietra locale, si distingue dalla superficie di fondo per la differenziazione della grana degli intonaci e la diversificazione cromatica. Questo modo di decorare le facciate è frequentissimo fino alla prima metà del Novecento.



Foto 3 – Il teatro prima della demolizione delle superfetazioni



Foto 4 – La facciata nord prima della demolizione della pensilina in c.a.



Foto 5 – La facciata nord dopo la demolizione della pensilina in c.a. e di altri elementi incongrui



Foto 6 – Prospetto nord – intonaco bugnato di uno degli elementi verticali angolare



Foto 7 - Facciata nord – finestra ad arco a tutto sesto



Foto 8 – Facciata nord – angolo piazza Roma



Foto 9 - Facciata nord – particolare apparato decorativo

3.1.2 Facciata est -piazza Roma

Nel corso del tempo il teatro ha subito variazioni nella sua destinazione d'uso. Per un certo periodo di tempo, il manufatto è stato adibito in parte a cinema, in parte ad abitazioni e in parte ad attività commerciali. L'adattamento della struttura a queste nuove destinazioni d'uso ha comportato delle aggiunte di superfetazioni anche sulla facciata di piazza Roma. L'ultimo intervento di riqualificazione del 2010, ha comportato la demolizione del volume pensile in cemento contenente la cabina di proiezione e la scala esterna in ferro che metteva in collegamento l'interno dell'edificio con la cabina. Le peculiarità stilistiche della facciata sono simili a quelle della facciata nord. Essa è impostata su una parziale simmetria, a causa della presenza del modulo verticale in intonaco bugnato posto sull'angolo tra via Cavour e piazza Roma.

L'apparato decorativo del primo e del secondo livello è ormai inesistente a causa delle demolizioni dei volumi incongrui.

La facciata presenta tre piani fuori terra. Il piano terra è caratterizzato da un portale con modanature in stucco che incornicia un infisso originale in legno con specchiature.

Una scalinata in travertino sottolinea l'ingresso all'edificio.

Al primo piano, le tre aperture della parte centrale della facciata hanno identiche dimensioni e sono state realizzate nell'ultimo intervento edilizio.

La finestra ad arco a tutto sesto caratterizza, come nella facciata nord, l'elemento verticale angolare.

Il secondo piano presenta un gruppo di tre finestre in asse con le aperture del piano primo. La finestra dell'elemento angolare è identica nella forma e nelle dimensioni a quella corrispondente sul fronte nord di via Cavour. Gli infissi, ad eccezione del portone di accesso, non sono presenti.

Il bugnato caratterizza anche l'angolo dell'edificio verso la scalinata di collegamento tra p.zza Roma e p.zza Tozzi, ai piani primo e secondo.

La parte basamentale è rivestita da uno zoccolo in travertino che interessa anche la facciata nord, su cui si aprono tre piccole finestre rettangolari che danno aria e luce al piano seminterrato.

La struttura muraria del prospetto è celata sotto una superficie di fondo intonacata.



Foto 10 – Facciata est prima della demolizione delle superfetazioni



Foto 11 – Facciata est dopo la demolizione delle superfetazioni



Foto 12 – Facciata est – Portone in legno con specchiature, scalinata in travertino ed elementi decorativi in intonaco

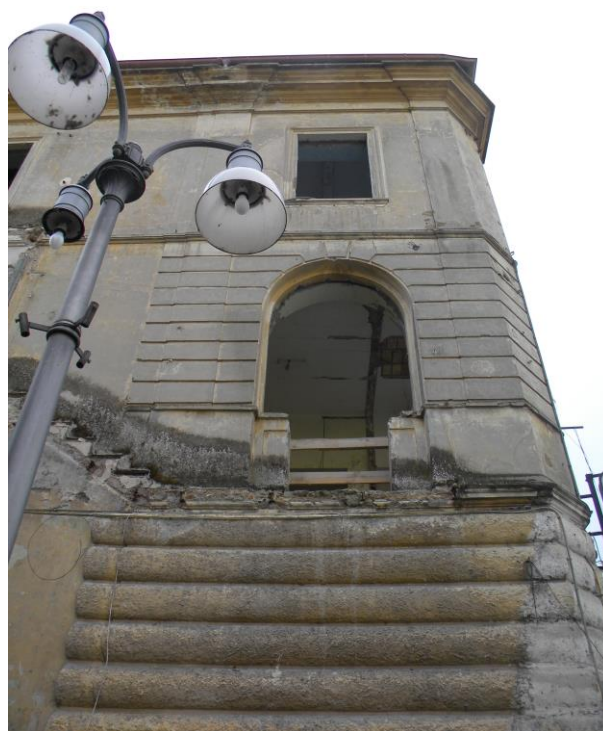


Foto 13 – Facciata est – elemento angolare in intonaco bugnato e apertura ad arco a tutto sesto



Foto 14 – Facciata est – scalinata su piazza Roma



Foto 15 – Facciata est – segni dell'intervento di demolizione dei volumi incongrui

3.1.3 Facciata sud - piazza Tozzi

La facciata è caratterizzata dall'apparecchio murario completamente a vista, composto da blocchi di pietra non lavorati, di forma irregolare e di diverse dimensioni, in mattoni e in rappezzi di elementi in calcestruzzo.

E' stata anch'essa, come le facciate nord e est, soggetta ad un intervento di demolizione dei volumi incongrui, eseguite nel precedente progetto di riqualificazione dell'immobile, ed inoltre presenta nuove aperture, 9 per la precisione, distribuite su tutto il fronte e così ripartire:

n.2 nel piano secondo seminterrato;

n.2 nel piano primo seminterrato;

n.2 nel piano terra;

n.1 nel piano primo

n.2 nel piano secondo.

Queste dovevano fornire il collegamento interno tra il volume esistente ed un nuovo edificio da collocare su questa facciata mai realizzato. Ad oggi tali modifiche hanno portato nuovi elementi in facciata quali architravi in acciaio a sostegno delle bucaure e nuove tamponature in mattoni pieni o miste tufo e mattoni pieni per gli interventi di chiusura delle aperture originarie.

Il fronte si sviluppa su cinque livelli: il piano a quota – 7,09 m risulta parzialmente interrato dal deposito di materiale di risulta dell'ultimo cantiere.



Foto 16 – Facciata sud – piazza Tozzi



Foto 17 – Facciata sud – contesto edilizio piazza Tozzi



Foto 18 – Facciata sud - interrimento dell'area

3.1.4 Facciata ovest - piazza Tozzi

Questa facciata è composta da una piccola parte perché la restante è in aderenza con l'edificio che confina con il Teatro.

Ha le stesse caratteristiche di quella a sud, da sempre considerata come secondaria e di servizio, non è intonacata e il pacchetto murario è a vista.

Anch'essa si sviluppa su 5 livelli ed originariamente era caratterizzata da tre volumi in aggetto che contenevano i servizi igienici. A seguito dell'ultimo intervento di risanamento questi volumi sono stati demoliti e le aperture che consentivano l'accesso ad essi sono state tamponate in mattoni pieni o in mattoni di tufo con ricorso in mattoni pieni.



Foto 19 – Facciata ovest – contesto edilizio piazza Tozzi

3.1.5 Tetto

Il tetto è di nuovo impianto, realizzato nell'ultimo intervento di restauro con capriate in legno e copertura alla romana composta da due elementi di rivestimento: coppi ed embrice. Attualmente le facciate dell'edificio risultano incomplete in quanto, lungo tutto il perimetro sottostante il tetto, dove dovrebbe esserci il raccordo tra copertura e muratura esterna, è presente una fascia vuota (incompleta) di circa 50 cm.

3.2 Analisi del degrado e dello stato di conservazione dei materiali

L'analisi del degrado è stata graficizzata sotto forma di carta tematica, dove è stata riportata la distribuzione delle informazioni riguardanti il complesso dell'edificio. E' stata eseguita su un rilievo architettonico supportato da rilievi di dettagli e da documentazione fotografica. Lo scopo della tavola tematica è stato quello di rilevare le diverse patologie di degrado che aggrediscono il manufatto, risalire alle loro cause e quindi programmare gli interventi operativi conseguenti. Su tali informazioni si è basata la diagnosi per l'intervento di restauro.

Il degrado delle facciate indica l'avvenuta modificazione del materiale che implica un peggioramento dello stato di conservazione.

3.2.1 Facciata nord- via Cavour

Le patologie di degrado che interessano la facciata sono varie.

La parte basamentale (o piede dell'edificio), è interessata da annerimento/ingrigimento diffuso imputabile alla ritenzione di sporco e al deposito di particolato atmosferico. Il degrado antropico ovvero simboli grafici o scritte vandaliche realizzate con vernici spray e pennarelli indelebili, affissioni di manifesti, ecc. sono visibili su tutta la superficie del piano terra. Il paramento murario, soprattutto in corrispondenza delle fasce marcapiano e dei davanzali dei piani superiori, per effetto del ruscellamento delle acque meteoriche, presenta dei colaticci diffusi.

Il finto bugnato degli elementi angolari mostrano accumulo di materiali estranei di varia natura, quali, ad esempio, polvere, terriccio, guano e anche rappezzi incongrui di materiale cementizio ovvero non compatibile con il materiale limitrofo.

In generale la superficie di fondo è caratterizzate da fenomeni di:

- dilavamento diffuso causato dall'acqua delle precipitazioni meteoriche, che ha compromesso sia l'aspetto che la funzionalità della tinteggiatura;
- degradazione cromatica determinata dalla disgregazione della materia, la decoesione del legante minerale con polverizzazione dei pigmenti e decolorazione degli strati superficiali;
- lesioni capillari o cavillature superficiali superficiali singole o ramificate;
- erosione superficiale dell'intonaco;

- macchie di muffa che si evidenziano con pigmentazione accidentale e localizzata della superficie, correlata con la presenza di microrganismi vegetali estranei al substrato;
- distacchi di intonaco che, in alcuni punti della facciata hanno lasciato a vista la struttura muraria sottostante in conci lapidei.

L'apparato decorativo in stucco di intonaco, quali fasce marcapiano, cornici, modanature e cornicione di coronamento è interessato da forme di alterazione e di degrado più puntuali, quali:

- fratturazione o fessurazione del materiale;
- perdita di materiale (mancanza);

Al piano terra sono presenti portoni in metallo e vetro di forma, materiale e fattura inadeguata e portoni in legno originali, fortemente deformati, con specchiature e sopra luce.

Gli infissi nel piano primo e secondo sono stati rimossi e attualmente non sono reperibili.

La facciata è interessata da notevoli distacchi di intonaco che hanno lasciato a vista l'apparecchio murario in materiale lapideo e laterizio. Il bugnato dell'elemento angolare posto tra via Cavour e piazza Roma presenta rappezzi di intonaco cementizio incongruo.



Foto 20 – Facciata nord – sfogliamento dell'intonaco



Foto 21 – Facciata nord – perdita di intonaco

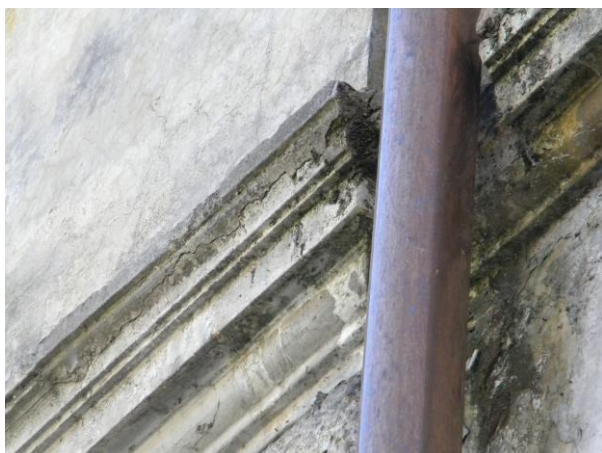


Foto 22 – Facciata nord – perdita di materiale dell'apparato decorativo



Foto 23 – Facciata nord – fessurazione del materiale



Foto 24 – Facciata nord – colaticcio



Foto 25 – Facciata nord – degrado antropico

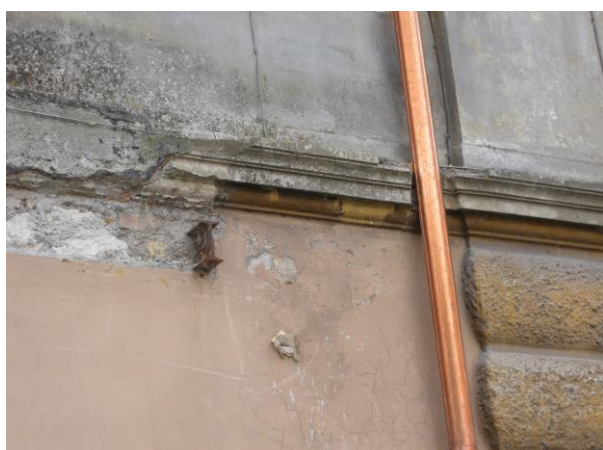


Foto 26 – Facciata nord – mancanza dell'apparato (fascia marcapiano)



Foto 27 – Facciata nord – particolare decorativo decorativo – erosione e annerimento



Foto 28 – Facciata nord – mancanza di intonaco



Foto 29 – Facciata nord – particolare cornice macchie di muffa –annerimento diffuso



Foto 30 – Facciata nord – perdita di materiale



Foto 31 – Facciata nord – particolare cornice degradazione cromatica



Foto 32 – Facciata nord – particolare cornice finestra fessurazioni



Foto 33 – Facciata nord – cornice di coronamento fessurazioni ed erosione dell'intonaco



Foto 34 – Facciata nord – particolare finestra – imbotte in intonaco



Foto 35 - Angolo edificio via Cavour – piazza Roma

Particolare cornice di coronamento – mancanza di materiale, annerimento e dilavamento



Foto 35 – Facciata nord – particolare apparato decorativo rappezzi incongrui in intonaco cementizio

3.2.2 Facciata est - piazza Roma

Le patologie di degrado che interessano la facciata est sono uguali a quelle della facciata nord. In corrispondenza dei punti in cui erano alloggiati i volumi pensili, in corrispondenza dei vani finestra del primo piano, sono rilevanti le aree interessate da distacchi di intonaco. La parte basamentale (o piede dell'edificio), è interessata da annerimento/ingrigimento diffuso imputabile alla ritenzione di sporco e al deposito di particolato atmosferico. Il pessimo stato di conservazione della scalinata di accesso in travertino è dovuto alla mancanza di materiale e alla vegetazione spontanea infestante presente nelle fessurazioni e cavità che hanno agevolato il deposito delle spore e dei semi.

Il portone di accesso in legno con specchiature, anche questo come quelli del prospetto nord è fortemente deformato e danneggiato, è incorniciato da un elemento decorativo in stucco di intonaco interessato da un degrado progressivo di sfogliamento, ossia di porzioni di pittura che si distaccano dagli strati sottostanti.

Anche su questa facciata gli infissi originali sono stati rimossi.

Come per la facciata nord, l'apparato decorativo in stucco di intonaco, quali fasce marcapiano, cornici, modanature e cornicione di coronamento è interessato da forme di alterazione e di degrado più puntuali, quali:

- fatturazione o fessurazione del materiale;
- perdita di materiale (mancanza).

Il bugnato dell'elemento angolare presenta rappezzi di intonaco cementizio incongruo.



Foto 36 – Facciata est – scalinata in travertino
mancanza di materiale



Foto 37 – Facciata est – annerimento ed erosione
dell'intonaco



Foto 38 – Facciata est – rappezzo incongruo con
materiale cementizio

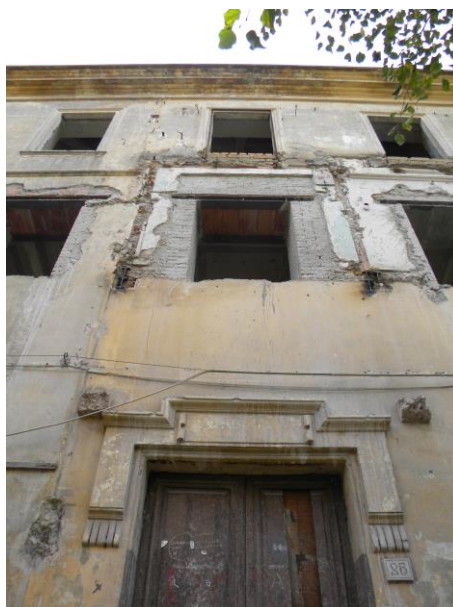


Foto 39 – Facciata est – mancanza di intonaco



Foto 40 – Facciata nord – mancanza di materiale

3.2.3 Facciate sud ed ovest – piazza Tozzi

Su queste facciate le patologie di degrado sono inferiori rispetto a quelle sui fronti principali a causa della diversa natura delle stesse e della mancanza di materiali di pregio o decorazioni.

Il paramento murario è interessato da annerimento/ingrigimento diffuso imputabile alla ritenzione di sporco e al deposito di particolato atmosferico. Il degrado antropico ovvero simboli grafici o scritte vandaliche realizzate con vernici spray e pennarelli indelebili, ecc. sono visibili su tutta la superficie del piano terra e primo seminterrato. In alcuni punti, per effetto del ruscellamento delle acque meteoriche, sono presenti dei colaticci diffusi.

Sono presenti dei materiali estranei di varia natura, quali, ad esempio, polvere, terriccio, rappezzi incongrui di materiale cementizio ovvero non compatibile con il materiale limitrofo, architravi in acciaio e tronconi di travi.

In generale la superficie di fondo è caratterizzate da fenomeni di:

- dilavamento diffuso causato dall'acqua delle precipitazioni meteoriche, che ha alterato la colorazione del paramento murario e gli elementi in ferro presenti sulla facciata;
- degradazione cromatica determinata dalla disgregazione della materia, la decoesione del legante minerale con polverizzazione dei pigmenti e decolorazione degli strati superficiali;
- erosione superficiale dell'intonaco (dove presente);
- distacchi di intonaco, presente solo nell'ultimo piano;
- presenza di vegetazione infestante;
- facciate prive di infissi.



Foto 41 – Facciata sud – vegetazione infestante



Foto 42 – Facciata sud – vegetazione infestante - infissi mancanti



Foto 43 – Facciata sud – rappezzi incongrui – alterazione chimica elementi in ferro

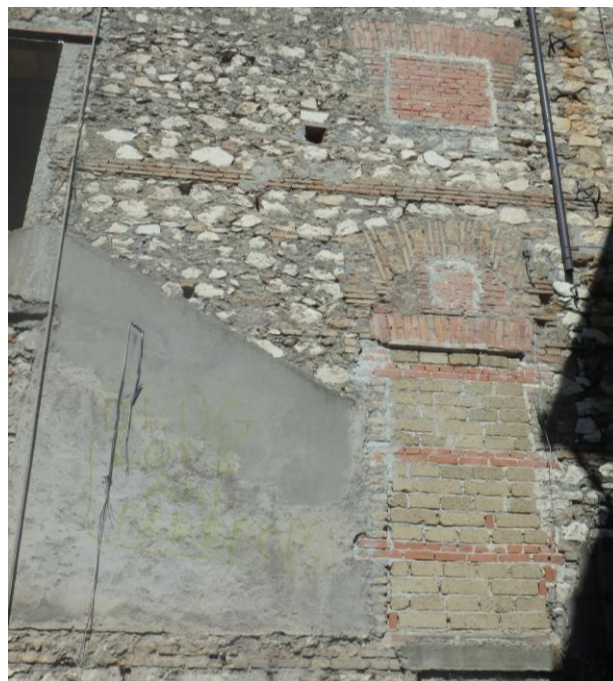


Foto 44 – Facciata sud – degrado antropico e graffiti



Foto 45 – Facciata sud – colaticcio - degradazione cromatica intonaco – lacuna intonaco



Foto 46 – Facciata ovest – degrado antropico - graffiti distacco intonaco – rappezzo incongruo

4 PROGETTO

4.1 Finalità ed obiettivi

Le finalità che si intendono perseguire con il presente intervento, nel rispetto delle valenze storico-architettoniche del manufatto, sono mirate essenzialmente a:

- riqualificare le due aree urbane, su cui insiste il teatro, significative per l'accesso al centro storico di Subiaco;
- recuperare un manufatto architettonico di pregio, testimone di una fase stilistica riferibile allo stile floreale italiano dei primi anni del secolo scorso, attraverso il restauro delle due facciate, nord e est;
- conservare i prospetti su piazza Tozzi.

Per quanto concerne gli interventi di restauro sui fronti esterni, nord ed est, si prevedono:

- approfondimento diagnostico mediante tasselli stratigrafici per stabilire la sequenza dei vari strati di tinteggiatura;
- il ripristino e/o conservazione dei profili architettonici originari;
- la sistemazione dell'intonaco su tutta la superficie, con ricostituzione o costituzione *ex novo* dell'intonaco;
- il ristabilimento dell'unità della superficie attraverso il valore cromatico della bicromia tra le partiture in aggetto e i fondi;
- la reintegrazione degli infissi nel rispetto della geometria dei vani;
- la lisciatura dell'intonaco sugli interi fronti;
- la coloritura "coprente" (scialbatura).

Per quanto concerne gli interventi di restauro sui fronti esterni, sud ed ovest, si prevedono:

- il ripristino e/o conservazione dei profili architettonici originari, dove presenti (angolo prospetto est);
- la sistemazione dell'intonaco tramite battitura e consolidamento su tutta la superficie del secondo livello;
- pulitura di tutta la superficie di fondo;
- la reintegrazione degli infissi nel rispetto della geometria dei vani;
- il ristabilimento dell'unità della superficie attraverso la coloritura "coprente" (scialbatura) per uniformare la facciata lasciandone chiara la lettura dei vari elementi che la caratterizzano.

Le modalità sono descritte compiutamente in dettaglio nell'elaborato di progetto. (Tav. CO01 – CO02 – CO03 – CO04)

4.2 Interventi di restauro sulle facciate nord ed est

L'intervento di restauro che intende, innanzitutto, salvaguardare la partitura architettonica dei prospetti, è stato redatto in riferimento a tutta una serie di considerazioni analitiche derivate dalla comparazione dell'insieme di tutti i dati presenti nelle diverse tavole tematiche. Si tratta di un intervento unitario condotto con criteri di omogeneità.

Sulla base della conoscenza dei determinanti responsabili dello stato di degrado della facciata dell'edificio, dall'analisi dei segni sono stati individuati gli interventi da eseguire.

Sul sistema facciata che, nel caso in oggetto, presenta superfici intonacate, sono stati previsti i seguenti interventi:

- a) analisi e verifica dello stato e della consistenza dell'intonaco;
- b) verifica, in fase esecutiva, attraverso tasselli stratigrafici, della sequenza temporale dei vari strati di tinteggiatura in modo da poter proporre criticamente la cromia finale in accordo con le prescrizioni della Soprintendenza;
- c) rimozione meccanica della vegetazione superiore, utilizzazione di prodotto biocida a spruzzo sulle patine biologiche, un idrolavaggio a bassa pressione su tutte le superfici ad intonaco;
- d) rimozione accurata degli intonaci che risultano essere incongrui o ammalorati;
- e) operazioni di pulizia della superficie di fondo e dell'apparato decorativo con metodi che non deteriorano il supporto sottostante, con particolare attenzione per il trattamento degli stucchi e degli intonaci da consolidare;
- f) consolidamento e conservazione degli intonaci originali non ammalorati e dell'apparato decorativo in rilievo;
- g) ripristino degli intonaci con materiali, granulometrie e tecniche esecutive analoghe o compatibili con quelle originarie;
- h) integrazioni di lacune dell'apparato decorativo con materiali, fogge, granulometrie e tecnologie esecutive simili a quelle originarie e comunque attinte dall'abaco delle tipologie ricorrenti (modanature, cornici);
- i) messa sotto traccia nello spessore della facciata, ove necessario, dei cavi delle diverse utenze;

l) standardizzazione degli sportelli delle utenze che saranno raggruppati e tinteggiati con smalto sintetico;

m) reintegrazione degli infissi.

4.2.1 Caratteristiche dei materiali

Intonaco

Verrà utilizzato un intonaco premiscelato a base di calce.

Prima dell'applicazione dell'intonaco, la muratura deve essere liberata da polvere, sporco, efflorescenze saline, ecc.

Nel caso in cui sia necessario realizzare il totale rifacimento del rivestimento in intonaco, questo dovrà essere ricostruito utilizzando esclusivamente malte realizzate con materiali, granulometrie e tecniche di posa in opera riconducibili alla tradizione o quanto meno, compatibili con i materiali del supporto murario sottostante.

I materiali da utilizzare dovranno, pertanto, presentare sufficiente traspirabilità così da garantire l'evaporazione dell'umidità accumulata nella muratura.

Dovrà essere raccomandata la messa in opera di malta costituita da leganti tradizionali quali grassello di calce aerea o calce idraulica naturale, sabbia a grana media e fine a seconda dello strato di intonaco da stendere, cocchio pesto, pozzolana, polvere di marmo ed altri inerti, comunque naturali.

E' opportuno porre particolare attenzione alla cromia appartenente al supporto intonacato, in quanto strettamente legata a quella della soprastante superficie dipinta.

Allorché l'intonaco originario sia stato rimosso o andato perduto, si procederà al rifacimento parziale o totale seguendo tecniche analoghe a quella originaria:

1) stesura, in successivi tre strati, a cazzuola e frattazzo piccolo di intonaco eseguito con malta di calce;

2) stesura, con l'aiuto di fasce di guida, d'intonaco per ottenere superfici perfettamente piane.

Tinteggiatura a calce

Il colore è certamente uno degli elementi che maggiormente concorrono alla qualificazione formale degli spazi pubblici. La scelta non può prescindere da una conoscenza approfondita delle vicende storiche dell'edificio. I risultati di tale ricerca vanno utilizzati in funzione della ricerca delle soluzioni più idonee. Il colore ha il ruolo di evidenziare i valori architettonici dell'edificio, il suo ordinamento, la sua partitura di facciata. L'alternarsi cromatico esalta il contrasto tra l'apparato decorativo e il fondo murario. I vantaggi di una tintura alla calce risiedono nell'alta compatibilità con i materiali del

supporto, nel rispetto dei colori e dei toni cromatici degli edifici storici, nella sanificazione dell'ambiente con conseguente prevenzione delle muffe grazie alla naturale basicità e all'elevato tasso di traspirabilità delle murature che rimangono così prive di umidità, eliminando così il problema del rigonfiamento della tinta stessa. La coloritura dell'impasto a base di grassello di calce, sarà ottenuta con l'aggiunta di pigmenti minerali e terre naturali o artificiali. I pigmenti vengono immersi nell'acqua, lasciati riposare per alcune ore, passati al setaccio e poi amalgamati nel latte di calce per ottenere la dispersione omogenea dei colori.

Per ottenere una superficie compatta, duratura e colorata uniformemente, sull'intonaco ancora fresco si dovrà stendere una mano di fondo composta da latte di calce molto grasso e, prima dell'asciugatura, si applicherà il colore molto diluito. Per la stesura della seconda mano sarà opportuno aggiungere un additivo legante.

La tinta, seccandosi, aumenterà il proprio potere coprente, fattore che dovrà essere tenuto in considerazione in funzione dell'effetto che si intenderà ottenere.

Per la stesura della tinta sul supporto si dovranno utilizzare pennelli a setola animale o le pompe impiegate nell'irrorazione delle viti.

Per la finitura delle facciate è prevista una scialbatura al latte di calce pigmentato che consentirà, sulle facciate intonacate, di definire una cromia, probabilmente bicroma, in sintonia con i partiti decorativi e i modellati esistenti.

Stucchi ed elementi decorativi

La sagoma degli elementi figurativi verrà realizzata con la predisposizione del modine secondo la sagoma esistente, ispezione della struttura portante e del rivestimento in calce con l'eliminazione di tutti i tratti ammalorati, ripresa dei tratti di ossatura mancanti o rimossi con muratura di mattoni e malta cementizia.

Dove necessario inserimento di perni in ottone inghisati e legature con filo di ottone, formazione di fasce marciamodine, applicazione di malta di calce additivata con resina acrilica per la ripresa dei tratti mancanti, riduzione del modine, applicazione in tutto lo sviluppo longitudinale di stucco simile all'esistente, rifinitura a regolo riflesso e pennello per ammorbidire le linee.

O in alternativa, secondo indicazioni della D.L., attraverso l'utilizzo di elementi prefabbricati in cemento alleggerito e lievemente armati da inserire, mediante fissaggi chimico-meccanici, direttamente sulla muratura grezza al di sotto dello strato di intonaco finale dei prospetti. Il cemento è alleggerito con argilla espansa. L'armatura degli elementi prefabbricati può essere in acciaio zincato o in tondini tradizionali. Gli ancoraggi meccanici del manufatto vengono realizzati con tasselli ad espansione in acciaio.

Reintegrazione infissi

Attualmente gli unici infissi presenti sono i portoni sui prospetti nord ed est, i quali però sono fortemente danneggiati pertanto non sarà possibile recuperarli e restaurarli ma verranno riprodotti

simili agli originali per forma, disegno e materiale. I portoni saranno ricollocati nei vani originali ma arretrati rispetto alla facciata e allineati al filo interno per consentire l'apertura degli stessi entro il pacchetto murario e garantire la sicurezza delle vie di fuga in caso di pericolo. Per il superamento delle barriere architettoniche su uno dei portoni di accesso alla hall del piano terra è prevista una rampa per superare il dislivello esistente con il marciapiede esterno. Tale rampa avrà una pendenza non superiore all'8% ed è realizzata con un rivestimento in travertino parzialmente bocciardato e un parapetto in ferro smaltato.

Facendo riferimento alla documentazione fotografica storica dell'immobile si è accertato che gli infissi erano tutti in legno e le finestre presentavano una tinteggiatura chiara sui toni del bianco/grigio chiaro. Le finestre saranno realizzate simili alle originali per dimensione, materiale, colore e partitura, mentre il loro disegno sarà semplificato per evitare di riprodurre un falso storico non avendo la possibilità di misurare e verificare dal vivo la loro conformazione originale. (Il tutto meglio rappresentato nell'elaborato di progetto Abaco Infissi).

Gli infissi saranno ricollocati nelle loro quote originali ma, a seguito dell'inserimento del massetto e della pavimentazione interna, la quota di calpestio dei vari piani subirà una variazione di 7/10 cm, pertanto per garantire la sicurezza di affaccio ad una quota di 1 m, come da normativa, verrà inserito nel vano finestra, nella parte esterna, un tubolare in ferro smaltato del diametro di 3 cm che avrà la funzione di parapetto.

4.3 Interventi di restauro sulle facciate sud ed ovest

L'intervento di restauro è finalizzato a preservare l'aspetto di queste facciate lasciando leggere l'evoluzione che hanno subito negli anni.

Sulla base della conoscenza dello stato di degrado di queste facciate sono stati individuati gli interventi da eseguire.

Sul sistema facciata che presenta superfici intonacate, sono stati previsti i seguenti interventi:

- a) analisi e verifica dello stato e della consistenza dell'intonaco;
- b) rimozione accurata degli intonaci che risultano essere incongrui o ammalorati.
- c) pulizia e consolidamento degli intonaci originali non ammalorati.

Sul paramento murario a vista:

- a) sbancamento del terreno antistante l'edificio al fine di portare in quota il secondo piano seminterrato, posto ad una quota inferiore di circa 1,28 m rispetto alla quota di piazza Tozzi;
- b) operazioni di pulizia della superficie di fondo con metodi che non deteriorano il supporto sottostante;

- c) integrazioni di lacune dell'apparato murario con materiali e metodologia simili a quelli presenti in facciata;
- d) eliminazione della vegetazione infestante;
- e) inserimento degli infissi.

Le aperture presenti sul prospetto sud al piano terra e primo saranno tamponate con mattoni in tufo e doppio ricorso di mattoni pieni, stessa tecnica già utilizzata precedentemente su questa facciata, per evitare infiltrazioni di luce nella zona adibita a teatro. Le restanti aperture, al secondo livello e al piano primo seminterrato, verranno leggermente ridimensionate, con dimensioni pari a 160 cm x 220 cm, e verranno collocati infissi in legno a doppio battente con apertura interna e parapetto di protezione esterno.

Il parapetto esterno sarà in ferro, composto da tubolari orizzontali e da una fascia inferiore cieca e perpendicolare al piano di terra, nel rispetto della normativa UNI 10809 così da impedirne la scalarità. Il bordo superiore della fascia inferiore sarà a 50 cm dal piano di calpestio e l'altezza complessiva del parapetto non sarà inferiore 100 cm.

Al piano secondo seminterrato verranno collocate due porte, una di accesso ai locali tecnici e l'altra destinata all'uscita di sicurezza degli attori.

Dal lato ovest è possibile accedere alla centrale termica, collocata nel secondo piano seminterrato, attraverso una porta in ferro ad anta singola. Sul prospetto ovest sarà inserita la canna fumaria della centrale termica rifinita in rame o lamiera tinteggiata.

Sul prospetto ovest verrà realizzata una nuova apertura, di ridotte dimensioni (80 cm x 160 cm), con infisso in legno, per consentire l'evacuazione dei fumi dall'area del boccascena.

Per la finitura delle facciate è prevista una scialbatura al latte di calce pigmentato che consentirà, su queste facciate con muratura a faccia vista, di lasciar leggere le diverse tessiture murarie, risalenti agli interventi del passato, attenuando ma non cancellando le differenze e mirando ad una presentazione estetica dell'insieme.

4.3.1 Abaco riassuntivo degli interventi di restauro delle facciate

INTONACO ESTERNO – STUCCHI - TRAVERTINO	
PATOLOGIE	INTERVENTI
<ul style="list-style-type: none"> - Annerimento - Colaticcio - Degrado antropico-graffiti - Deposito superficiale 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Pulitura a secco mediante pennelli morbidi e scopinetti di saggina. 2) Pulitura ad umido mediante tamponature con acqua distillata ad azione di leggero bruschinaggio con spazzola di saggina e/o mediante macchina idropulitrice a bassa pressione 3) Eventuale trattamento consolidante diffuso mediante applicazione, in due mani, di prodotto a base di eteri etilici dell'acido silico.
<ul style="list-style-type: none"> - Cavillatura - Fessurazione - Fratturazione 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Pulitura a secco mediante pennelli morbidi e scopinetti di saggina. 2) Stuccatura - sigillatura della fessura e/o cavillatura con malta di calce idraulica naturale caricata con pozzolana ventilata eventualmente additivata
<ul style="list-style-type: none"> - Alterazione cromatica - Degradazione cromatica - Dilavamento diffuso - Efflorescenza 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Pulitura ad umido mediante tamponature con acqua distillata ad azione di leggero bruschinaggio con spazzola di saggina e/o mediante macchina idropulitrice a bassa pressione
<ul style="list-style-type: none"> - Imbrattamento - Sfogliamento - Spellatura 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Discialbo manuale di strati di pittura o tinte sovrapposte alla superficie tinteggiata, eseguito con idonei attrezzi manuali, facendo attenzione a non intaccare l'apparecchio murario sottostante. 2) Eventuale trattamento consolidante diffuso mediante applicazione, in due mani, di prodotto a base di eteri etilici dell'acido silico.
<ul style="list-style-type: none"> - Erosione superficiale intonaco - Distacco intonaco - Lacuna intonaco 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Cauta asportazione delle parti di intonaco danneggiate mediante l'uso di idonei attrezzi manuali, facendo attenzione a non intaccare l'apparecchio murario sottostante. 2) Pulitura a secco mediante pennelli morbidi e scopinetti di saggina. 3) Bagnatura con acqua distillata dell'apparecchio murario. 4) Eventuale risarcitura puntuale dei giunti di malta. 5) Intonaco
<ul style="list-style-type: none"> - Macchia di umidità - Macchia di muffa 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Cauta asportazione delle parti di intonaco danneggiate mediante l'uso di idonei attrezzi manuali, facendo attenzione a non intaccare l'apparecchio murario sottostante. 2) Bagnatura con acqua distillata dell'apparecchio murario. 3) Eventuale risarcitura puntuale dei giunti di malta. 4) Intonaco

- Colonizzazione biologica	<ol style="list-style-type: none"> 1) Pulitura a secco mediante pennelli morbidi e scopinetti di saggina. 2) Applicazione a spruzzo di sostanze biocide. 3) Pulitura ad umido mediante tamponature con acqua distillata ad azione di leggero bruschinaggio con spazzola di saggina e/o mediante macchina idropulitrice a bassa pressione
- Vegetazione infestante	<ol style="list-style-type: none"> 1) Previa asportazione meccanica mediante taglio a raso, con ausilio di strumenti a bassa emissione di vibrazioni, applicazione a spruzzo di sostanze biocide ad azione diserbante previa schermatura della sola zona interessata all'intervento. 2) Pulitura ad umido mediante tamponature con acqua distillata ed azione di leggero bruschinaggio con spazzola di saggina al fine di rimuovere gli eventuali eccessi di prodotto.
- Mancanza cornice o modanatura (perdita di materiale)	<ol style="list-style-type: none"> 1) Bagnatura dell'apparecchio murario con acqua distillata ed azione di bruschinaggio con spazzola di saggina. 2) Messa in opera di un'armatura di sostegno (chiodi inossidabili e perni con barre filettate in acciaio inossidabile) per non far deformare lo stucco. 3) Preparazione di sagome in metallo e applicazione di guida in legno per far scorrere il <i>modine</i>. 4) Integrazione con impasto a base di calce idraulica, grassello di calce o di gesso con eventuale aggiunta di resine acriliche cariche di inerti, additivate con pigmenti minerali.
- Mancanza (perdita di materiale)	<ol style="list-style-type: none"> 1) Eventuale pulitura a secco mediante pennelli morbidi e scopinetti di saggina. 2) Bagnatura, se necessario con acqua distillata, dell'apparecchio murario. 3) Eventuale risarcitura puntuale dei giunti di malta e posa in opera di intonaco a base di calce. 4) Ricostruzione dell'elemento mancante facendo attenzione ad utilizzare tecniche e materiali coerenti con l'elemento originario.
- Elementi incongrui - Rappezzo incongruo	<ol style="list-style-type: none"> 1) Eventuale consolidamento dei margini del vecchio intonaco. 2) Pulitura a secco mediante pennelli morbidi e scopinetti di saggina. 3) Trattamento della superficie da reintegrare 4) Ricostruzione dell'elemento mancante facendo attenzione ad utilizzare tecniche e materiali coerenti con l'elemento originario.
- Degrado antropico	<ol style="list-style-type: none"> 1) Rimozione di tutti gli elementi/impianti, previa verifica della loro funzionalità. 2) Ove necessario reinserimento degli eventuali elementi/impianti in rispetto della grammatica architettonica della facciata senza creare alterazioni. Gli elementi/impianti dovranno essere posizionati secondo linee verticali, ai limiti dell'unità edilizia, oppure secondo linee orizzontali, sopra gli elementi decorativi o sotto la copertura 3) Rimozione gronde e pluviali e sostituzione degli stessi in lamiera zincata tinte color rame o come fondi a seconda delle indicazioni della Soprintendenza.

MATERIALI VARI	
PATOLOGIE	INTERVENTI
- Integrazione di partizioni murarie	1) Pulitura generalizzata dei piani di appoggio mediante strumenti meccanici quali spazzole e scopinetti. 2) Preparazione dei letti con malta di calce preferibilmente simile a quella presente in situ. 3) Disposizione degli elementi: - nella zona sottostante il tetto verrà realizzata una muratura di tamponamento successivamente intonacata e tinta come i fondi; - nelle bucaure in facciata verrà realizzata una tamponatura composta da blocchi in tufo e doppio ricorso di mattoni pieni (tecnica già presente in facciata)
- Infisso mancante o danneggiato	1) Sostituzione infissi danneggiati con geometrie e caratteristiche come originali, come da abaco infissi 2) Installazione di nuovi infissi, dove assenti, come da abaco infissi.
- Alterazione chimica elementi in ferro	1) Pulitura per rimozione parti ossidate o ammalorate 2) Preparazione della superficie per procedere al trattamento antiruggine 3) Verniciatura.

4.4 Intervento di restauro per il completamento del tetto

Lungo tutto il perimetro sottostante il tetto, dove dovrebbe esserci il raccordo tra copertura e muratura esterna si procederà con due interventi distinti con la finalità di completare il suddetto raccordo come di seguito esplicitato.

Il primo intervento riguarderà la chiusura dello spazio che intercorre tra il cordolo e il tavolato del tetto attraverso la realizzazione di una muratura di mattoni semipieni e calcestruzzo di riempimento, uno strato di guaina bituminosa elastoplastomerica, intonaco pronto a base di grassello di calce e tinteggiata come i fondi della facciata.

Riguardo il secondo intervento, poiché il cornicione aggetta rispetto allo sporto del tetto, come soluzione per preservare questo elemento dalle acque meteoriche e, per raccordare la tamponatura verticale con il suddetto elemento in aggetto, si realizzerà una tettoia con inclinazione pari al 1,6% - 2% di larghezza pari a 48 cm.

La tettoia sarà così caratterizzata: sul cornicione verrà collocato uno strato di guaina bituminosa elastoplastomerica, poi verrà realizzato uno scivolo in malta o calcestruzzo alleggerito della pendenza di 1,6% - 2%, uno strato di guaina liquida impermeabile armata con due strati di "non tessuto" di poliestere e al di sopra verranno collocati i coppi con sistema alla romana composto da due elementi diversi (embrice e coppi), lo stesso sistema utilizzato per il tetto, questo raccordo faciliterà il corretto percorso delle acque meteoriche.

Il canale di gronda sarà collocato sullo sporto del tetto e i discendenti seguiranno gli aggetti degli elementi decorativi della facciata quali cornici, marcapiano ecc.. Gronde e pluviali verranno rimossi e sostituiti in lamiera zincata tinti color rame o come fondi a seconda delle indicazioni della Soprintendenza.

Il primo intervento verrà realizzato su tutte e quattro le facciate mentre il secondo solo nei prospetti principali, Nord ed Est, poiché nei restanti prospetti, Sud ed Ovest, non è presente il cornicione.

Tra gli interventi che riguardano la copertura è prevista la revisione del manto di impermeabilizzazione del terrazzino presente sul prospetto Nord. L'intervento prevede l'eliminazione dello strato di impermeabilizzazione presente, la revisione del massetto con pendenza pari al 2% per garantire un corretto deflusso delle acque meteoriche, il ripristino dello strato di isolante e l'inserimento di un parapetto in ferro. Il terrazzo sarà accessibile per la sola manutenzione attraverso uno sportello di accesso posto su un lato del perimetro interno dello stesso.

4.5 Sistemazione area esterna

Nel progetto è inserita l'indicazione della sistemazione dell'area di pertinenza del teatro su piazza Tozzi, come proposta migliorativa d'appalto. L'intenzione è di raccordare la scalinata laterale esistente con una nuova gradonata che consenta il collegamento tra la quota del parcheggio e la quota corrispondente al piano -2 della costruzione. In tal modo si viene a creare uno spazio che, a meno della zona tecnica prevista sul lato sinistro, dove si posiziona il roof top, può essere fruito dalla comunità soprattutto nel periodo estivo.

La pavimentazione della gradonata sarà in pietra calcarea a spacco, mentre il rompigoccia e l'alzata del gradino saranno in travertino chiaro, così da consentire una facile visibilità del cambio di quota.

Lateralmente alla gradonata, sul lato destro, verrà collocata una rampa disabili lunga circa 16,00 m, con pendenza non superiore all'8%, interrotta da due pianerottoli intermedi. La rampa sarà rivestita in travertino bocciardato e avrà un parapetto in ferro smaltato. L'area destinata agli impianti sarà delimitata su due lati da un muretto con rivestimento in pietra sormontato da una recinzione in lamiera microforata, su un lato da una ringhiera di protezione in ferro con cancello di accesso e su un lato confina con la facciata sud.

Verranno realizzate tre aiuole dove saranno alloggiate piante e fiori, due ai lati della gradonata e una in aderenza alla facciata, sul lato destro, in prossimità della scala esistente di collegamento con piazza Roma.

L'intervento sull'area esterna consente la ricucitura tra due aree urbane, attualmente piuttosto degradate, poste su quote sfalsate (P.zza Roma e via Cavour), garantendo una riqualificazione funzionale ed una rivisitazione del disegno urbano.

5 SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

5.1 Foto, modellazione fotografica prospetti nord - est



VISTA 1 ANTE OPERAM _ PROSPETTI NORD - EST SU VIA CAVOUR E PIAZZA ROMA



VISTA 1 POST OPERAM _ PROSPETTI NORD - EST SU VIA CAVOUR E PIAZZA ROMA

5.2 Foto, modellazione fotografica prospetto nord



VISTA 2 ANTE OPERAM _ PROSPETTO NORD SU VIA CAVOUR



VISTA 2 POST OPERAM _ PROSPETTO NORD SU VIA CAVOUR

5.3 Foto, modellazione fotografica prospetto sud



VISTA 3 ANTE OPERAM _ PROSPETTO SUD SU PIAZZA TOZZI



VISTA 3 POST OPERAM _ PROSPETTO SUD SU PIAZZA TOZZI

5.4 Foto, modellazione fotografica prospetti sud - ovest



VISTA 4 ANTE OPERAM _ PROSPETTI SUD - OVEST SU PIAZZA TOZZI



VISTA 4 POST OPERAM _ PROSPETTI SUD - OVEST SU PIAZZA TOZZI