

**RESTAURO RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE  
DEL PALAZZO COLLACCHIONI IN SANSEPOLCRO (AREZZO)**

***PROGETTO DEFINITIVO***

**RELAZIONE DESCRITTIVA ARCHITETTONICA**

***INTRODUZIONE***

La presente relazione descrittiva architettonica riguarda il progetto definitivo per il restauro, la ristrutturazione e la riqualificazione di Palazzo Collacchioni in Sansepolcro (Arezzo) da destinare a *Struttura Turistico Ricettiva con annesso Centro Benessere* ed individua compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri e dei vincoli esistenti e, opportunamente integrata dalle ulteriori relazioni ed elaborati specialistici, contiene tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni ed approvazioni.

Trattandosi, pertanto, della fase progettuale nell'ambito della quale vanno definitivamente individuati tutti gli aspetti architettonici, funzionali, strutturali, impiantistici, planimetrici, volumetrici da sottoporre all'esame degli organismi competenti al rilascio di intese, pareri, concessioni, autorizzazioni, licenze, nulla osta e assensi comunque denominati, con esclusione degli elementi riguardanti gli aspetti strettamente costruttivi, oggetto della fase esecutiva, le considerazioni appresso specificate, scaturiscono da un sistematico e puntuale approfondimento di tutti gli aspetti prefigurati in via di massima con il Committente, in relazione alle proprie specifiche esigenze.

**a. Premessa**

Il progetto per il restauro, la ristrutturazione e la riqualificazione di Palazzo Collacchioni in Sansepolcro (Arezzo) nasce dalla volontà del Committente Planta Medica di realizzare una *Struttura Turistico Ricettiva con annesso Centro Benessere* in cui diffondere la cultura e l'uso delle erbe medicinali di diretta produzione, potendo così offrire in un unico luogo tutta una serie di attività e servizi finalizzati al benessere psico-fisico della clientela, tutti strettamente correlati al territorio.

Per tali finalità Palazzo Colacchioni rappresenta indubbiamente un luogo ideale, sia per la sua specifica ubicazione, sia per il carattere particolarmente accogliente dei suoi locali.

In effetti il presente progetto definitivo riprende la filosofia che la Committenza aveva già individuato in sede di stesura di una precedente soluzione presentata all'esame della Soprintendenza di Arezzo sin dal maggio 2008, alla quale ha fatto seguito un'istruttoria preliminare del Comune di Sansepolcro nell'aprile del 2011 ed una variante consegnata alla Soprintendenza di Arezzo nell'aprile del 2014.

Successivamente, individuato un nuovo Raggruppamento Temporaneo di Professionisti, sono stati definiti, nei tempi e nei contenuti, le attività, gli strumenti e le modalità più idonei per la realizzazione dell'intervento al massimo livello qualitativo compatibile con i vincoli ambientali ed urbanistici e con le risorse disponibili, nel rispetto del quadro normativo di riferimento.

Per il raggiungimento di tali obiettivi sono stati avviati con le Amministrazioni interessate tutta una serie di incontri finalizzati all'individuazione dei vincoli esistenti, nel rispetto dei quali è stato predisposto il presente progetto definitivo.

#### **b. Caratteristiche generali del progetto architettonico**

Il progetto di cui trattasi è finalizzato alla trasformazione del complesso edilizio, parte del quale di considerevole rilevanza storica, dall'attuale destinazione residenziale alla nuova destinazione turistico-ricettiva di elevata qualità.

Di conseguenza per tale cambio di destinazione si è reso necessario prevedere tutta una serie di funzioni e ambienti, ovviamente non presenti nell'originaria struttura, al fine di addivenire ad una soluzione che consentisse l'identificazione del nuovo complesso come struttura di elevata qualità.

In sintesi si è reso necessario prevedere, oltre ai collegamenti verticali e orizzontali disposti strategicamente in funzione dei percorsi di distribuzione e/o di sicurezza, la realizzazione di aree alloggiative, comuni e di servizio, quali: camere da letto con annessi servizi igienici privati, locali di servizio per il personale, anch'essi dotati di servizi igienici e spogliatoi dedicati e suddivisi per sesso; cucina a servizio della zona ristorazione; sale comuni per il soggiorno, la lettura e la socializzazione; uffici amministrativi e gestionali; centro benessere costituito a sua volta da tutta una serie di aree destinate alle diverse attività di trattamento e comprensivo dei necessari servizi al pubblico e per il personale di servizio.

L'insieme di tutti questi nuovi elementi funzionali, nel passaggio dal sistema insediativo preesistente a quello di progetto, ha comportato un particolare approfondimento sia a livello tecnico che storico filologico per consentire una relazione ottimale tra la forte preesistenza storica e le nuove esigenze funzionali.

In particolare, dal punto di vista tecnologico, i provvedimenti statici e quelli impiantistici assumono una importanza fondamentale, soprattutto considerando che nella parte di struttura a maggiore rilevanza storica l'assenza pressoché totale di moderne soluzioni ha necessariamente richiesto un maggiore impegno per minimizzare gli interventi di tipo distruttivo nel massimo rispetto delle preesistenze.

Entrando in maggior dettaglio, per ciò che riguarda le preesistenze, sia di carattere strutturale che decorativo, si è provveduto ad una specifica catalogazione del grado di importanza al fine di individuare soluzioni maggiormente adeguate alle prescrizioni delle competenti Amministrazioni, in particolare tali aspetti hanno riguardato i soffitti decorati, le pareti adornate e le pavimentazioni in cotto.

### **c. Valorizzazione ambientale ed impostazione architettonica**

Il complesso edilizio esistente, denominato Palazzo Collacchioni, è sostanzialmente costituito da due corpi di fabbrica, di forma pressoché rettangolare, connessi da un ulteriore corpo maggiormente allungato, ma di larghezza inferiore.

Da tale aggregazione è scaturita, nella parte interna rispetto ai fronti strada, la formazione di un cortile interno, aperto da un lato verso il grande giardino.

Sui fronti prospicienti tale cortile interno sono state previste tutte quelle funzioni a prevalente carattere di servizio, evitando di localizzarvi quelle per le quali risultava indispensabile preservare un carattere di maggiore riservatezza.

Dall'attenta lettura delle caratteristiche storico-artistico e costruttive del complesso, risulta evidente che il corpo ricompreso tra il prospetto principale su Via Nicolò Aggiunti e quello sull'ortogonale Via Giovanni Buitoni costituisce il Palazzo Collacchioni, sottoposto a vincolo da parte della competente Soprintendenza.

In effetti è proprio su tale porzione del complesso che si sono maggiormente incentrate tutte le attività di studio e valorizzazione al fine di individuare il nuovo "compatibile" assetto funzionale.

Le forti preesistenze murarie, costituite da murature e volte in pietra, come pure i solai con orditure lignee e tavolati anche in laterizio, saranno oggetto di uno specifico e puntuale restauro conservativo per il quale sarà particolarmente curato l'aspetto statico, anche in relazione alle vigenti normative di settore.

Oltre alle preesistenze di carattere strutturale, il Palazzo presenta un complesso impianto decorativo che investe soffitti, pavimenti e pareti.

#### Soffitti decorati

Nella parte vincolata del complesso edilizio il progetto prevede notevoli interventi di restauro soprattutto al piano terra ed al piano primo.

Gli ambienti sono generalmente di notevoli dimensioni e in buona parte decorati soprattutto per ciò che riguarda i soffitti, siano essi in vista o controsoffittati.

In generale il progetto prevede il restauro conservativo delle vaste superfici dipinte e, in alcuni casi, la messa in luce dell'antica struttura portante, come nel caso della sala soggiorno al piano terra dove si prevede l'abbattimento delle tramezzature attuali e dei controsoffitti fatiscenti per evidenziare la grande volta a padiglione con unghie e lunette che è poi, di fatto, la struttura portante del calpestio della grande sala dell'Ercole al primo piano.

La presenza dei decori a soffitto ha determinato l'accorgimento statico di rinforzare le varie strutture dei solai all'estradosso degli stessi per intervenire il meno possibile sui sottostanti decori.

### Pavimenti

Per tale aspetto, a seconda dei casi, si ricorrerà ad una parziale o totale rimozione dei pavimenti in cotto esistenti dei quali tuttavia si è prevista la ricollocazione in opera di parti del materiale recuperabile e la integrazione con analogo nuovo materiale.

Per quanto concerne le modalità di posa, si cercherà per quanto possibile di individuare soluzioni armoniche e compatibili con l'assetto decorativo complessivo. Nello specifico si è ritenuto corretto individuare nel cotto la pavimentazione maggiormente compatibile con le caratteristiche sia originarie che future del complesso edilizio.

Per contro, nella parte di edificio non vincolata potrà esservi un maggiore grado di libertà nella scelta delle pavimentazioni e del loro disegno a terra.

### Pareti

L'assetto e l'immagine delle pareti è quello che, nel corso degli anni, hanno subito maggiori alterazioni e/o trasformazioni tanto che in genere si stenta ad identificare un possibile recupero decorativo.

Nella grande sala dell'Ercole, al piano primo, è presente un decoro parietale "a mascherina", tuttavia anche questo molto rimaneggiato e mal restaurato.

Le uniche decorazioni parietali da sottoporre a restauro conservativo si trovano in alcuni ambienti al piano primo in cui il progetto prevede la completa restituzione cromatica, decorativa e soprattutto pittorica.

Anche gli infissi interni delle zone vincolate, individuati in uno specifico abaco, saranno restaurati o sostituiti nel numero e nella qualità da concordare in fase esecutiva con le competenti Amministrazioni.

### Il giardino

Il giardino, nel quale si prevede una sostanziale conservazione del sistema arboreo, è stato impostato su 2 assi principali, pressoché ortogonali, corrispondenti all'accesso da Via N. Aggiunti ed all'asse che lega il piccolo ninfeo con la facciata del Palazzo.

Al centro di tali assi viene riproposta la collocazione di una fontana, mentre i muri perimetrali, con le caratteristiche arcate e il camminamento superiore, saranno interamente restaurati ed integrati col sistema verde costituito dalle aiuole, piantumate con essenze di elevata qualità e specificità, anche in relazione alle particolari attività svolte sul territorio dal Committente.

### Involucro esterno

Il progetto dell'involucro esterno riguarda:

- il prospetto su Via Niccolò Aggiunti
- il prospetto su Via Giovanni Buitoni
- il prospetto su Via S. Niccolò
- il prospetto sul giardino ed il cortile interno

In generale il progetto dell'involucro esterno, con particolare attenzione alle zone sottoposte al vincolo della competente Sovrintendenza, tende ad un complessivo restauro conservativo.

Tale scelta è scaturita sia dal rispetto per l'immagine ormai consolidata con l'ambiente costruito circostante, sia dal vincolo storico ambientale imposto su parte del Palazzo.

Di conseguenza si è deciso, a seconda delle situazioni che puntualmente si verificheranno nel corso dei lavori, di conservare, restaurare e reintegrare gli intonaci, i paramenti decorativi in pietra, i marcapiani, gli sporti e le gronde esistenti utilizzando le più opportune modalità esecutive, rinviando a tale fase la scelta a livello cromatico che dovrà necessariamente trovare pieno riscontro negli intendimenti delle Amministrazioni preposte all'indirizzo ed al controllo.

Pertanto, in particolare le cornici intorno alle finestre saranno ripristinate a rilievo sulle facciate sottoposte a vincolo e tinteggiate a filo per le restanti facciate.

Per quanto concerne gli infissi esterni, in relazione alle particolari specifiche esigenze di comfort e benessere che il complesso dovrà assumere in funzione della nuova destinazione turistico ricettiva, questi saranno ricostruiti con analoghi materiali e finiture e, soprattutto, mantenendo il disegno originario.

#### *Prospetto su Via Niccolò Aggiunti*

E' il fronte principale del complesso nel quale non sono previste particolari variazioni, ad eccezione della rimozione della tamponatura non originale dal lato interno di una finestra al piano terra (in corrispondenza della sala da pranzo), anche al fine di incrementare la luminosità e l'areazione naturale del corrispondente vano e della analoga riapertura della finestra esistente al secondo piano, sul lato sinistro di detta facciata.

#### *Prospetto su Via Giovanni Buitoni*

E' il lungo prospetto nel quale sono evidenti i segni di una sequenza di interventi non omogenei succedutisi nel tempo ed attuatisi con diverse modalità di intervento.

Anche in questo caso il progetto prevede una sostanziale conservazione dell'immagine e della memoria in armonia con il circostante ambiente costruito.

Tutti gli elementi architettonici, sia costruttivi che decorativi, saranno ove possibile restaurati e/o sostituiti mantenendo fermo il criterio di uniformità alle preesistenze.

In particolare, su tale prospetto, è prevista la riapertura di una finestra esistente al secondo piano sul lato sinistro di detta facciata e la rimodellazione di ulteriori due finestre delle stesse caratteristiche sia dimensionali che costruttive di quelle presenti subito a ridosso delle stesse.

Per il resto non sono previste ulteriori modifiche, rinviando le specifiche modalità esecutive alle successive fasi di progettazione esecutiva e di esecuzione delle opere.

#### Prospetto su Via S. Niccolò

Anche questo prospetto si presenta con una sequenza eterogenea di interventi succedutisi nel tempo, facilmente riscontrabili nella sua immagine complessiva.

Caratteristica comune è comunque la presenza di finestre in legno con sportelli a "persiana" che saranno anch'essi, ove possibile, restaurati e/o sostituiti mantenendo fermo il criterio di uniformità alle preesistenze.

Come segnalato in precedenza, gli infissi esterni, pur conservando l'aspetto originario, saranno adeguati tecnologicamente sia alle particolari specifiche esigenze di comfort e benessere che il complesso dovrà assumere, sia alle normative relative all'attenuazione del rumore acustico ed al risparmio energetico; anche in tal caso si rinvia la verifica delle specifiche di prestazione alla successiva fase di progettazione esecutiva.



### Prospetto su Via Francesco Lazzarini

Questo prospetto è costituito dal muro di sostegno del giardino che, in continuità con analogo muro su Via N. Aggiunti, definisce la perimetrazione del giardino privato di Palazzo Collacchioni.

Il progetto prevede il consolidamento e il restauro conservativo del muro perimetrale lasciando come unico accesso al giardino quello esistente su Via Aggiunti, soggetto a restauro conservativo.

Il progetto dell'involucro esterno riguarda altresì tutti i prospetti interni, appresso descritti e definiti in relazione al loro specifico orientamento.

### Prospetto interno (Est)

Questo prospetto, che affaccia sul giardino privato, presenta una continuità con il prospetto principale del Palazzo su Via Aggiunti esclusivamente per la presenza di una finestra al primo piano simile a quella del piano nobile su detto prospetto principale.

Per il resto, così come per il simmetrico prospetto su Via Buitoni, caratterizzato da una serie di finestre prive di particolarità architettoniche, si prevede, di conservare, restaurare e reintegrare gli intonaci, i paramenti decorativi in pietra, i marcapiani, gli sporti e le gronde esistenti; oltre a ciò, analogamente al resto delle facciate, le suddette finestre saranno adeguate sia a livello tecnologico, sia alle normative sul rumore e sul risparmio energetico, rinviando alla fase esecutiva la scelta a livello cromatico.

In particolare, alla base di questa facciata, a corredo del giardino, è prevista la realizzazione di un manufatto in ferro e vetro, di linguaggio estremamente essenziale, per poter consentire ai futuri ospiti di poter beneficiare, da una zona protetta, ma totalmente trasparente, della vista del giardino la cui organizzazione si prevede con particolari caratteristiche attrattive.

Questo manufatto è stato previsto “poggiato” al suolo, privo di fondazioni profonde, così da poter essere facilmente rimosso; avrà altresì un limitato impatto visivo sull’aspetto esterno del Palazzo, oltre ad essere praticamente invisibile dalle strade pubbliche adiacenti al complesso edilizio.

#### Prospetti interni (sud – est – nord ) corte interna

Detti prospetti sono privi di qualsiasi elemento architettonico di particolare rilevanza.

Il progetto prevede il semplice ripristino delle qualità tecniche di materiali e componenti, senza interventi di particolare importanza.

#### Corte interna

Il cortile interno, adiacente al giardino ed a quota inferiore a questo, presenta elementi di interesse storico, rinvenuti a seguito di una specifica campagna di scavi che consistono nella presenza di alcuni muri sicuramente anteriori all’assetto seicentesco del Palazzo e senz’altro parte di originarie costruzioni la cui elevazione è andata totalmente perduta.

Tali rinvenimenti hanno di fatto costituito l’elemento cardine del progetto distributivo e dell’immagine della futura destinazione termale della zona, tanto che si è ritenuto fondamentale lasciare in evidenza le parti maggiormente significative e meglio conservate, così da consentire il permanere della memoria visiva della progressione costruttiva dell’originario sistema edilizio.

In particolare il progetto, per tale zona, prevede la realizzazione di una vasca di tipo termale legata alle funzioni degli ambienti adiacenti del piano seminterrato/interrato, dove sono previste funzioni specifiche di un centro benessere a servizio sia degli utenti del complesso alberghiero, sia degli esterni.

La complessa articolazione e la successione degli ambienti con specifiche funzioni legate all’acqua e la contemporanea presenza delle murature e delle volte

originarie non potrà che esaltare reciprocamente le diverse realtà, il cui contrappunto ne costituisce la massima valorizzazione.

Per la copertura di tale ambiente a salvaguardia e protezione delle preesistenze archeologiche, si è ideata una struttura leggera e rimovibile costituita da una orditura metallica piana opaca e trasparente in corrispondenza di un unico elemento strutturale centrale.

Una serie di pilastrini perimetrali completa l'assetto strutturale della copertura, non accessibile al pubblico, ma praticabile per i soli interventi di manutenzione.

La pavimentazione esterna, in corrispondenza di tale copertura leggera, sarà realizzata con elementi prefabbricati di tipo modulare.

Il disegno complessivo della copertura servirà a realizzare un effetto "piazza" per gli ambienti che si affacciano sulla corte ed a ciò contribuirà maggiormente uno specifico sistema di illuminazione ed il posizionamento del verde.

#### *Involucro di copertura*

La copertura del complesso edilizio è realizzata in maniera tradizionale con falde inclinate sostenute da capriate o travi inclinate con orditure principali e secondarie in legno, cotto e tegole.

In epoca recente sono stati eseguiti interventi di natura manutentiva mirati a proteggere il complesso edilizio dagli agenti atmosferici.

Il progetto attuale prevede la conservazione e l'eventuale potenziamento degli interventi manutentivi, ma anche ulteriori interventi mirati al potenziamento della luminosità e della areazione degli ambienti sottostanti.

In particolare sono stati previsti quattro lucernari a filo falda negli ambienti S7-S9-S9b-S11 al secondo piano che sono penalizzati dalla presenza di piccole finestre

a filo pavimento e possono essere godibili solo col recupero di luce ed aria dai lucernari.

Nelle falde del tetto che insistono sopra i macchinari degli impianti (nel sottotetto) e sempre a filo falda sono necessarie alcune forature che sono evidenziate nella tavola delle coperture.

Anche in questo caso non sono previste emergenze al di fuori delle attuali pendenze dei tetti e quindi si tratta di interventi non visibili dai normali punti di vista urbani ma solo leggermente percepibili da un punto di vista a “volo d’uccello”.

A questo proposito la loro eventuale copertura potrà essere effettuata ad esempio con elementi in Orsogril del colore adeguato ai coppi di copertura.

Nel prospetto lato Sud della corte interna sono inserite 3 lesene o tubazioni in rame in vista, da concordare in fase esecutiva con le competenti autorità.

Nel prospetto laterale sul giardino è prevista una lesena di ridotte dimensioni per evitare che alcune tubazioni, passando all’interno dell’edificio, possano causare la demolizione, anche se parziale, dei soffitti affrescati al piano terra e al piano primo, che al contrario saranno soggetti a un completo restauro conservativo.

#### **d. Descrizione funzionale e distributiva**

Il Complesso, nel suo insieme, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un piano interrato nella porzione che affaccia su Via N. Aggiunti e su quattro livelli fuori terra ed un piano interrato nella porzione che affaccia su Via S. Niccolò; ciò è dovuto, in particolare, dalla differenza di quota delle due vie raccordate in pendenza da Via G. Buitoni.

### PIANO SEMINTERRATO

E' la parte basamentale del vasto complesso edilizio il cui perimetro confina con Via Giovanni Buitoni, Via S. Niccolò e, all'interno, con il giardino e la corte interna.

La destinazione d'uso del progetto prevede per l'intero piano funzioni e ambienti legati alla fisioterapia, al benessere psicofisico degli utenti nelle varie articolazioni di un modello tipo SPA/Centro Benessere.

Il complesso delle funzioni del Centro Benessere è dedicato sia ai clienti dell'albergo sovrastante, con un collegamento diretto dalle scale e dagli ascensori interni, sia al pubblico esterno attraverso un accesso indipendente su Via Giovanni Buitoni.

Entrando dall'ingresso principale della SPA, su Via G. Buitoni, sulla sinistra si trova la reception, mentre nell'ala a destra sono ubicati in successione i servizi igienici per il pubblico, compreso quello per portatori di handicap, tre stanze attrezzate per terapie e/o massaggi, gli spogliatoi per il personale e per il pubblico.

Dallo stesso ingresso, proseguendo a sinistra sono previste due zone di attesa, due camere per trattamenti fitness, lo sbarco degli ascensori e scale dai livelli superiori e i servizi igienici di pertinenza del livello superiore (piano terra).

Proseguendo dopo gli ascensori si arriva, tramite scale e piattaforma mobile per portatori di handicap, ad un nucleo di servizi e docce, ad una serie di ambienti destinati a sauna, fisioterapie, massaggi e trattamenti per il benessere fisico.

L'insieme di questi ambienti è per la maggior parte coperta a volte in muratura trattandosi della parte basamentale dell'intero complesso edilizio in oggetto.

Le volte summenzionate, di tipologia semplice e senza decori, a botte saranno completamente restaurate. Saranno controsoffittate esclusivamente le zone disimpegno e bagni.

Le pavimentazioni sono previste in cotto o in legno, le pareti con finitura a calce e sabbia e le volte intonacate o con il ripristino "a vista", se ben conservate, della struttura muraria esistente.

Le modalità tecniche del restauro saranno esplicitate nel progetto esecutivo e in accordo con gli Organi preposti soprattutto per la parte soggetta a vincolo archeologico.

Come brevemente descritto nella specifica degli involucri esterni, la zona delimitata dal cortile, su tre lati, e su un lato dal giardino presenta una serie di murature di fondazione di età precedente al 1600, probabili resti di edifici di cui si è perduta, nei secoli, ogni traccia di elevazione.

Il progetto prevede la conservazione e la esaltazione dei più importanti di questi muri che faranno parte integrante dell'ambiente costituito dalla corte interna e accessibile facilmente dall'ingresso principale della SPA (su Via Buitoni) e dal giardino tramite una scala.

Questo ambiente sarà riparato da una copertura leggera a protezione dei reperti archeologici e accoglierà alcune zone per trattamenti idroterapici e una vasca semicircolare per trattamenti di tipo termale.

Le pavimentazioni sono previste in parte trasparenti, laddove è sembrato interessante evidenziare le preesistenti alle quote inferiori, e in parte in legno.

Dalla pianta di rilievo si identificano le tipologie di struttura delle coperture del piano seminterrato. In particolare nell'area vincolata si nota la compresenza di strutture a volta e di strutture a travature principali e secondarie in legno.

Le strutture a volta, nella zona sottoposta a vincolo, saranno tutte lasciate in evidenza e restaurate passando le principali canalizzazioni impiantistiche in trincea, sotto al pavimento.

Alcuni soffitti in travi di legno e tavelle in cotto, senza particolare rilievo estetico saranno controsoffittati per permettere il passaggio di alcuni impianti.

### PIANO TERRA E AMMEZZATO

#### *PIANO TERRA*

Il piano terra con l'ingresso principale e gli ambienti comuni, si sviluppa per la maggior parte della sua superficie lungo Via Niccolò Aggiunti.

La struttura principale è seicentesca riadattata, ristrutturata e decorata a fine 800.

A questo livello non sono previste camere, ma un complesso di ambienti con funzioni comuni per gli utenti dell'albergo.

#### Atrio principale

E' costituito da una grande sala coperta a volta, molto decorata, sulla quale insistono i passaggi di distribuzione alle funzioni principali dell'albergo, quali la reception, il corpo scala e il nucleo di elevatori per i piani superiori, la grande sala di soggiorno, la zona ristorante-bar e cucina.

Nell'atrio principale il progetto prevede la creazione di una bussola d'ingresso in vetro e un numero limitato di arredi mobili.

La caratteristica di questo ambiente è la intensa decorazione del soffitto, di cui è previsto il totale restauro, e delle pareti il cui decoro è stato fortemente rimaneggiato anche nella sua cromia. Si propone nel progetto un trattamento superficiale delle pareti con toni più leggeri e adeguati ai colori della volta sovrastante.

Il progetto prevede il restauro delle porte in legno e delle sue pregevoli mostre in pietra.

Per una terza porta, di misura ridotta, decentrata e priva di mostre, il suo spostamento al centro della specchiatura muraria per rispettare la simmetria e l'ordine che guida tutta l'immagine e lo spazio di questo ambiente.

Il pavimento in cotto sarà restaurato e ripristinato.

#### Zona reception T13 e Ufficio T15

Con accessi dall'atrio principale questo ambiente presenta un caratteristico soffitto con struttura primaria e secondaria in legno dipinto di cui si prevede il restauro conservativo.

Le pareti, prive di qualsiasi impianto decorativo, saranno trattate a calce e rena con colori armonici con il soffitto.

Il pavimento in cotto sarà uguale a quello dell'atrio.

L'ambiente T15, adibito ad ufficio della reception, non presenta alcuna caratteristica decorativa per cui si prevede una semplice controsoffittatura e una tinteggiatura delle pareti.

#### Disimpegno scala T10 e Vano scala TSC1

Connesso con l'atrio principale è il grande disimpegno della scala, che, presentando un soffitto recentemente dipinto di bianco e sorretto da due grandi travi rivestite in legno, crea un'immagine del tutto anomala rispetto all'impianto decorativo generale.

Le due travi hanno una funzione strutturale e quindi saranno conservate, rivestite, tinteggiate e integrate in armonia con i decori del soffitto.

Le pareti, così come quelle del vano scala, presentano una decorazione superficiale a specchiature e riquadrature verniciate di cui si prevede il completo rifacimento (vedi relazione del progetto di restauro).



In questo ambiente è previsto il restauro dello stemma araldico posizionato sulla specchiatura a sinistra del vano scala.

Il pavimento in cotto sarà trattato in continuità e analogia con quello dell'atrio.

Per ciò che riguarda il vano scala si rimanda alla relazione del progetto di restauro.

#### Zona elevatori T12 e T17

In questi ambienti sono previsti un ascensore e un montacarichi di servizio e per disabili, indispensabili per il corretto funzionamento dell'albergo e corrispondenti in elevazione fino alla copertura alla torretta, che viene conservata, restaurata e non modificata nella sua volumetria.

#### Zona soggiorno T8

In adiacenza con l'atrio e ad esso connesso dalla porta a sinistra dell'ingresso, il progetto prevede un ambiente destinato a zona soggiorno per gli ospiti dell'albergo.

A seguito dell'indagine conoscitiva, meglio descritta nel progetto di restauro, si propone il recupero e il ripristino della grande volta seicentesca, oggi in parte coperta da controsoffitti fine ottocento del tutto irrecuperabili e di scarso valore, che corrispondono attualmente a 3 vani in cui fu suddiviso il grande ambiente seicentesco.

Si ritiene di grande importanza riportare alla luce questa testimonianza storico-artistica e ridare al grande vano che si recupera la sua originaria dimensione.

Nelle pareti sono previste delle specchiature contornate da leggere cornici nelle quali potranno, se necessario, passare cavi elettrici, evitando dannosi interventi sulla muratura.

Anche in questo locale la pavimentazione è prevista in cotto in continuità con gli altri ambienti.

### Zona pranzo T1

L'ambiente è adiacente al soggiorno sopradescritto ed è caratterizzato, nel soffitto, dalla presenza di un controsoffitto a cassettoni (ottocentesco) che si intende conservare e restaurare.

Come nella zona soggiorno le pareti presentano una situazione di estremo degrado e abrasione, per cui si propone un nuovo assetto decorativo e cromatico da concordare in sede di progetto esecutivo..

Il progetto tende a creare specchiature decorative e ricorsi orizzontali e verticali come per la zona soggiorno.

### Zona colazione-bar T2

Anche in questo ambiente il soffitto conserva la memoria di un impianto decorativo che si intende conservare e restaurare.

Le pareti, un tempo dipinte ma attualmente in stato di "estrema confusione e abrasione", vedi relazione del progetto di restauro, sono previste con specchiature e cornici verticali e orizzontali ordinatrici dello spazio e con una finitura e cromia derivante dal preesistente soffitto.

La zona bar (vedi schema planimetrico con arredi) non interromperà la continuità della decorazione a soffitto che sarà, comunque, sempre visibile nella sua interezza.

La pavimentazione in cotto sarà restaurata e/o ripristinata in continuità con gli altri ambienti.

### Zona cucina e spogliatoi personale T3-T4-T5

Questi locali sono privi di qualsiasi interesse storico e quindi adatti alle funzioni decise nella stesura del nuovo progetto.

### Zona veranda

In adiacenza agli ambienti T1 e T2, il progetto propone un “manufatto” di profilati metallici leggeri e vetro.

Questa struttura, di carattere provvisorio, permetterà agli utenti dell'albergo di godere, al riparo, di una pregevole vista del giardino.

Questa struttura bassa, leggera e facilmente amovibile, non è mai visibile dalle strade pubbliche.

Contro l'irraggiamento solare il tetto trasparente sarà schermato con tende frangisole.

### PIANO AMMEZZATO

Questo piano, con accesso interno dall'ambiente T12 al piano terra ed esterno dal piccolo atrio T14 su Via Niccolò Aggiunti, ha il perimetro esterno adiacente alle Vie Buitoni e S. Niccolò, e quello interno, su due lati, alla corte INTERNA.

Questo piano con i relativi ambienti nasce evidentemente da una trasformazione distributiva conseguente all'unione di diversi corpi di fabbrica nati in epoche diverse.

L'attuale assetto funzionale dei locali con destinazione ad appartamenti per uso familiare nel progetto, per la loro altezza ridotta, vengono adibiti a spogliatoi e bagni per il personale (ambienti T25, T25a, T26, T26a) e alla gestione dell'albergo (ambienti T19, T20, T21).

Tutti gli altri ambienti (da T27 a T35) sono destinati a camere da letto con bagno. Sono stati inoltre previsti i nuovi e necessari disimpegni di distribuzione (T24, T28, T29, T31, T33) connessi con i gruppi scala, gli ascensori e i montacarichi.

Gli ambienti T22 e T36 sono riservati agli impianti e magazzini.

In generale si nota, in tutto il piano ammezzato, l'assenza di particolari elementi di rilevanza storica siano essi strutturali che decorativi. I soffitti sono tutti realizzati con travi di legno primarie e secondarie e con pavimenti in laterizio o in assi di legno.

L'ambiente T19 presenta un solaio di copertura in putrelle metalliche e voltine ribassate in cotto.

Per tutti questi solai si prevede la conservazione e i necessari interventi statici per l'adeguamento alle normative vigenti; mentre si ritiene di poter rimandare alla fase esecutiva la decisione di realizzare o meno delle controsoffittature nelle camere.

I corridoi, i disimpegni e i bagni saranno controsoffittati per consentire il passaggio delle canalizzazioni degli impianti.

#### Accesso da Via Niccolò Aggiunti

Questo ingresso dall'esterno immette all'ammezzato attraverso un piccolo atrio, una rampa di scale in pietra e un corridoio di distribuzione (ambienti T14 e T17).

Questi locali presentano in parte soffitti con volte e voltine a crociera e il progetto pertanto ne prevede il restauro conservativo.

#### Infissi interni ed esterni

La maggior parte degli infissi interni ed esterni non presentano caratteristiche di interesse storico. Si prevede pertanto un restauro o, se molto ammalorati, la sostituzione con caratteristiche simili agli esistenti e in armonia con essi.

Restaurate e reimpiegate saranno le tre porte a doppio battente insistenti sull'atrio di ingresso e dello scalone. Soggetti, inoltre, a restauro conservativo saranno il portone secondario dell'accesso da Via Aggiunti e l'ingresso principale del Palazzo Collacchioni.

### PIANO PRIMO

Questo livello comprende il "piano nobile" del palazzo ovvero quello in cui l'intensità delle preesistenze è maggiore.

L'accesso al piano avviene dal grande disimpegno della scala principale (ambiente P8) connesso con gli elevatori tramite l'ambiente P9.

Questo disimpegno si presenta come un ambiente con un'immagine particolarmente forte ed incisiva dovuta alla presenza del grande camino in arenaria.

Il progetto prevede il restauro delle pareti, del pavimento e del soffitto con uno studio aggiornato delle cromie così come previsto per le decorazioni del corpo scala e dei soffitti.

Il pavimento sarà in cotto restaurato e/o ricostruito così come si presenta attualmente.

### Grande sala dell'Ercole

E' l'ambiente più caratteristico e rappresentativo del palazzo con la notevole struttura della volta a padiglione con archi e unghie fortemente decorata.

Il camino a parete è particolarmente "importante" e, nel lato corto, notevole è l'affresco rappresentante l'Ercole riconducibile a iconografie di Piero della Francesca.

Il progetto prevede il restauro conservativo degli elementi decorativi sopradescritti, previo il loro consolidamento e la eliminazione delle infiltrazioni d'acqua e di umidità evidenti in molte zone.

La relazione di restauro con l'analisi e le proposte chiarisce in maniera dettagliata l'intervento.

Il pavimento in cotto sarà restaurato e ricostruito per permettere il consolidamento della volta di sostegno del pavimento che corrisponde alla grande copertura della sala soggiorno al piano terra (ambiente T8).

Le funzioni della sala sono legate alla lettura, alle dimostrazioni, alle proiezioni o illustrazioni di temi specifici per gli ospiti dell'albergo per cui l'arredo sarà del tutto mobile e non incidente sull'assetto murario decorativo e architettonico dell'ambiente.

Le pareti della sala sono decorate con pitture del tipo a mascherina, finto broccato, di scarsa fattura e di pesante cromia.

Si prevede, nel progetto, di proporre accorgimenti tesi a ridurre l'impatto della decorazione parietale per valorizzare gli elementi di pregio delle preesistenze.

Gli ambienti sopradescritti sono quelli comuni per gli utenti dell'albergo, mentre i rimanenti spazi al piano primo sono progettati per accogliere camere da letto.

Queste, nella parte storica e vincolata, sono state curate con particolare attenzione essendo realizzate in ambienti che presentano preesistenze e memorie da valorizzare e conservare; ad esempio, negli ambienti P4-P5-P5a-P5b, sarà realizzata una suite che, utilizzando le preesistenze, da restaurare in modo conservativo, esalterà, fondendosi, le nuove funzioni alberghiere.

L'abbattimento di un tramezzo tra l'ambiente P5 e P5a permette la creazione di uno spazio fluido tra zona letto, soggiorno-pranzo ed elementi fitness (ambiente P5a) che creano uno spazio continuo e di sicura gradevolezza.

In questi ambienti (si rimanda anche alla parte grafica esplicativa) viene proposto il restauro conservativo dei soffitti decorati, il restauro e/o la ricostruzione dei pavimenti in cotto e un nuovo trattamento delle pareti in armonia cromatica e decorativa con le preesistenze.

Nella zona vincolata al piano primo, sono ancora previste 9 camere da letto con bagno delle quali si rimarca il particolare pregio delle preesistenze, da restaurare, negli ambienti P1 pavimento e soffitto, P7 pavimento e soffitto, P7a pavimento, soffitto e pareti, P10 pavimento, soffitto e pareti.

Gli ambienti da P10a a P23 non presentano particolari elementi di interesse storico se non soffittature con strutture primarie e secondarie in legno e piastrelle in cotto o tavolato che saranno conservate e consolidate. Alcuni soffitti, in corrispondenza dei bagni o dei disimpegni, saranno controsoffittate per il passaggio delle canalizzazioni degli impianti.

Negli ambienti non sottoposti a vincolo da parte della competente Soprintendenza, da P22 a P29, il progetto prevede 4 camere da letto con bagno e un ambiente per gli impianti.

Il nuovo assetto funzionale è verificato per rispondere sia alle normative dei VV.F., della ASL ed alle normative per i portatori di handicap.

Nella zona non vincolata, verso Via S. Niccolò, sono previste 4 camere da letto con bagno (P24, P26, P28, P29) ed uno spazio per impianti (P30).

Gli infissi interni ed esterni nella zona vincolata, saranno parte restaurati e parte ripristinati con caratteristiche simili a quelli esistenti; per la parte non vincolata, gli infissi interni ed esterni saranno di nuova realizzazione con caratteristiche simili a quelli originari.

In generale il nuovo assetto planivolumetrico tende alla realizzazione di ambienti il cui standard sia elevato.

Tutto questo si evidenzia nelle camere da letto in cui la media della superficie utile è superiore allo standard delle categorie alberghiere di lusso.

La cura e lo sforzo nell'affrontare la progettazione sono stati non solo per rispondere ad un obiettivo di qualità del servizio alberghiero, ma anche per lasciare, per la maggior parte dei casi, l'assetto spaziale e dimensionale delle preesistenze simile all'assetto iniziale.

### PIANO SECONDO

Questo piano insiste sull'intera area del sottotetto, a capriata in legno, del complesso edilizio. Tutti gli ambienti sono controsoffittati con strutture orizzontali in travi di legno primarie e secondarie, con tavelle in laterizio o tavolati di legno e controsoffittati per la maggior parte a camera a canne.

Le funzioni previste al piano secondo sono prevalentemente legate alla ricettività alberghiera con camere da letto servite ognuna da un bagno.

Gli ambienti S27, S28, S29 e S30 sono riservati agli impianti la cui rete di distribuzione corre lungo i corridoi, i disimpegni, i bagni e gli antibagni, nascosta da controsoffittature in cartongesso con morfologie da definire in fase esecutiva.

Nelle camere da letto sia le strutture in legno della copertura che le controsoffittature esistenti non presentano alcun valore storico, trattandosi di strutture eseguite in tempi recenti rispetto alla preesistenze dei piani sottostanti. Sarà valutato caso per caso la opportunità di lasciarle "in vista" o di nasconderle con controsoffittature di nuova realizzazione, essendo la loro valenza estetica spesso rozza e non sempre gradevole.

Le camere S7, S9 e S11, con affaccio su Via Niccolò Aggiunti, presentano la caratteristica di avere finestre basse ad arco e a filo pavimento che, nella facciata principale, corrispondono, all'ultima fila di aperture al di sopra delle grandi finestre del piano nobile.



Queste finestre, per la loro dimensione, non essendo sufficienti a garantire un grado di illuminazione adeguato per la vivibilità delle camere, hanno richiesto, in fase di progettazione, l'apertura di 4 lucernari, a filo della falda inclinata del tetto, soprattutto, per compensare l'insufficienza di luce e di aria.

Nelle tavole di progetto delle coperture, e sarà meglio specificato nel progetto esecutivo, si rappresenta la proposta per tali aperture.

Negli ambienti S1 su Via Aggiunti e S11 su Via Buitoni sono anche qui presenti finestre basse e ad arco attualmente murate internamente. Nel progetto se ne prevede l'apertura e il conseguente ripristino degli infissi.

Sul fronte secondario che affaccia su Via Buitoni, nella camera S14, il progetto, per un miglioramento del prospetto, prevede che le due finestre quadrate, di dimensioni ridotte, siano modificate e rese uguali alle adiacenti finestre degli ambienti S15 e S17. Questo per dare più luce ed aria alle camere, ma anche e soprattutto per unificare in maniera ordinata il fronte del sottotetto e l'intero prospetto.

La distribuzione generale degli ambienti al piano secondo è molto simile a quella del piano sottostante con il nucleo centrale di scale, ascensori e montacarichi da cui si dipartono i corridoi alle camere. Nel corpo di fabbrica verso Via S. Niccolò, sono stati inseriti due ulteriori elevatori di servizio.

#### **e. Dati dimensionali**

La superficie totale dell'area è di mq 2.774,00 di cui mq 903,00 a giardino e mq 209,00 a corte interna per un volume totale fuori terra di mc 13.186,00.

In sintesi vengono appresso riepilogate le superfici nette e lorde per ciascun piano.

### SUPERFICI TOTALI NETTE

- piano interrato L-1	mq	110,45
- piano seminterrato L0	mq	835,82
- piano terra e ammezzato L1/L2	mq	761,49
- piano primo L3	mq	766,58
- piano secondo L4	<u>mq</u>	<u>734,66</u>
TOTALE	mq	3.209,00

### SUPERFICI TOTALI LORDE

- piano interrato L-1	mq	150,00
- piano seminterrato L0	mq	1.019,00
- piano terra e ammezzato L1/L2	mq	1.058,00
- piano primo L3	mq	1.058,00
- piano secondo L4	<u>mq</u>	<u>1.060,00</u>
TOTALE	mq	4.345,00

Il Palazzo ha una superficie coperta di mq 1.060,00, la SPA di mq 196,00 per una superficie totale coperta di mq 1.256,00.