

## RELAZIONE STORICA TECNICA ILLUSTRATIVA

**Oggetto :** Piano di recupero palazzo “Gavigliani”  
Via Mazzini, 58 – Alessandria

**Proprietari :** Mazzuchetti Magnani Riccardo - Via San Massimo, 53 – Torino  
Bussolati Marzio - Via San Massimo, 53 – Torino  
Bussolati Alice Laura Maria - Via San Massimo, 53 – Torino

**Promittente  
acquirente :** “EDILINGEGNO S.A.S.”  
Via San Giovanni Bosco, 22  
15121 Alessandria

**Progettista :** Dott. Ing. FICARRA Francesco  
Via San Giovanni Bosco, 22  
15121 Alessandria

# RELAZIONE STORICA TECNICA ILLUSTRATIVA

## Premessa

L'immobile oggetto di intervento è ubicato nel centro storico della città di Alessandria, in via Mazzini n.° 58 , una via di forte passaggio del traffico pedonale e veicolare cittadino. Via Mazzini è una delle più antiche della città. In origine da una parte terminava davanti al duomo medioevale, incrociandosi con l'attuale via Dante, che proseguiva fino al Palatium Vetus. Dalla parte opposta arrivava fino alla Porta Ravanale abbattuta nel 1968 ed il cui nome deriva da quello del Governatore Spagnolo Garcia Ferdinando Ravanal, che nel 1568 l'aveva fatta ristrutturare. Precedentemente si chiamava Rezolia come l'anch'esso scomparso quartiere popolare della Rezolia, che a sua volta mutò il proprio nome in Rezola e ,infine , in Arzola. Esisteva già nel XIII secolo e nonostante la ristrutturazione seicentesca, era l'unica porta di Alessandria a conservare tracce dell'originaria struttura medioevale. In passato caratterizzava l'area anche il Convento delle Sante Anna e Teresa, costruito all'angolo con Via Venezia alla fine del Seicento in origine appartenente ai Carmelitani scalzi. Nel 1897 fu raso al suolo il vicino quartiere popolare dell' Arzola , ritenuto malsano e fatiscente ,e questo consentì all'ospedale psichiatrico di dotarsi dei nuovi fabbricati progettati dagli Ingegneri Arnaldo Gardella e Luigi Martini. C'è ancora la chiesa della Madonna delle Grazie, in origine intitolata al Santo Spirito e detta in "Arzola", dal nome della contrada vicina. Il tempio è documentato dalle visite pastorali dall'inizio del Seicento.Si caratterizza soprattutto per l'affresco raffigurante Maria che allatta il Bambino , databile tra la fine del XV e l'inizio del XVI secolo. Probabilmente l'opera non fu realizzata per questo edificio, dove potrebbe essere stata portata nel Seicento. L'attuale facciata è del Novecento. Rimane poco della caserma della Gambarina vecchia. Costruita nel Cinquecento,il nome derivava dalla Famiglia dei Gambarini, che aveva diversi immobili nella zona, tra cui anche una torre.

L'aggettivo "Vecchia" venne successivamente dato per distinguerla dalla Gambarina nuova nell'attuale Piazza Vittorio Veneto. Nel Settecento fu ristrutturata ed una parte fu destinata ai macelli comunali. Nel secondo dopoguerra fu ceduta al Comune per dare rifugio alle famiglie sinistrate dai bombardamenti. Nel 1980 c'era un progetto preliminare per restaurarla ma non successe nulla. Fu abbattuta nel 1988, risparmiando solo il lato a sud, dove, dopo i lavori di recupero, il 30 maggio 1999 venne inaugurata la nuova sede del Museo etnografico "C'era una volta".

Risale al settecento il Palazzo Gavigliani ( vedi documentazione fotografica ), che dal 1982 ha ospitato il casino sociale, oggi chiuso. Completamente trasformata la parte della via su Piazza della Libertà. Sulla Sinistra c'è il Palazzo delle Poste, inaugurato nel 1941. La sua costruzione implicò la distruzione degli edifici dell'isolato, tranne la casa Gho, che, infatti, rientra sulla via sino all'angolo di via Ghilini . Secondo il vecchio allineamento mantenuto dagli isolati successivi. Sull'altro lato c'è Palazzo Pozzi, costruito a fine Ottocento e comprato negli anni del boom dalla Cassa di Risparmio di Alessandria.

Via Mazzini mantiene ancora oggi l'antica funzione di essere una delle strade principali per uscire dal concentrico urbano. E' una delle vie di passaggio per le automobili che permette di raggiungere importanti assi di uscita dalla città: il ponte per Valenza, la tangenziale o anche il ponte Tiziano. Avendo questo aspetto dominante, tutto il resto si deve adattare.

Così, per esempio , anche il Settecentesco Palazzo Gavigliani ha subito dei cedimenti per le vibrazioni del traffico mentre la piazza della Gambarina rimane solo un'area di parcheggio, poco legata al "museo C'era una volta " che comunque svolge importante attività per Alessandria.

Pochi anni fa è stato rifatto il selciato, ponendo fine ad un problema importante. Ci sono anche locali piuttosto frequentati e strutture che ospitano significative iniziative culturali come il teatro Parvum e questo contribuisce a dare una sua vivacità alle ore serali.

In questa via ci sono delle belle corti interne che meriterebbero di essere valorizzate con un progetto di

riqualificazione. Dal punto di vista del tessuto edilizio è in atto un processo di degrado continuativo come per altre vie del centro ma non sarebbe facile intervenire perché ci troviamo di fronte ad un processo sedimentato nel tempo.

La comodità dei servizi e la posizione favorevole , però, favoriscono il permanere di diverse attività.

### **Cenni storici**

Palazzo Gavigliani nasce come riadattamento di un impianto preesistente di notevole dimensione. Una pianta ritrovata all'archivio di Stato di Alessandria, segnala i lavori compiuti sul fabbricato con inchiostro nero, mentre con il grigio sono indicate "le muraglie che devono sussistere".Questo documento datato come antecedente il 1763, porta infatti la dicitura " palazzo Colli Don Iacopo Antonio Marchese di Felizzano " a dal catasto Sabauda del 1763, si vede come in tale data esso apparteneva a Luigi Leonardo Colli, figlio di Iacopo.

Da Luigi Leonardo passa al figlio marchese Vittori che nel 1814 lo vende ai fratelli Carlo ed Alessandro Gavigliani. Giuseppe ed Enrico ereditano la parte del padre Carlo e successivamente anche quella di Alessandro, morendo quest'ultimo senza figli.

Nel 1850 Enrico acquista la parte del fratello e compie dei miglioramenti.

La famiglia Gavigliani vede nel Palazzo la possibilità' di un duplice utilizzo, dimora di rappresentanza e contemporaneamente strumento di reddito.

La pianta, sicuramente redatta nell'anno della compravendita del palazzo, in quanto ritrovata nell'archivio privato della famiglia Gavigliani ed anche poiché recante diciture in francese, mostra le trasformazioni che seguono il cambiamento di proprietà.

Di fronte allo scalone d'onore viene aggiunta una scala ed il piano nobile viene diviso in appartamenti di minori dimensioni. In conseguenza di ciò lo scalone perde la sua funzione di scala principale ed ancora oggi rimane praticamente inutilizzato.

L'inserimento di questa scala secondaria potrebbe spiegare l'attuale forma quadrata dell'atrio che nella pianta settecentesca risulta essere ottagonale.

Infatti il raggiungimento di tale scala avrebbe richiesto lo sfondamento di un lato dell'ottagono. Si può supporre che per regolarizzare l'atrio anche gli altri lati siano stati aperti. Documenti di stime e pagamenti di materiali e manodopera rinvenuti nell'archivio privato della famiglia Gavigliani testimoniano considerevoli lavori avvenuti a partire dal 1816 .

I locali prospicienti via Plana vengono innalzati e trasformati da edifici rustici in case di abitazione.

Sempre nell'archivio privato di famiglia sono stati ritrovati numerosi documenti di perizie, schizzi e disegni di piante ed alzati che riportano l'evoluzione dei lavori durante tutto il XIX secolo.

In tali progetti i caratteri decorativi delle nuove facciate riprendono gli elementi del prospetto settecentesco.

Durante il novecento la facciata del palazzo subirà modificazioni con l'aggiunta di alcuni balconi e l'apertura di botteghe al piano terreno.

Attualmente si presenta disabitato ed in stato di totale abbandono e non è più riconoscibile all'interno l'impianto distributivo e tipologico originario settecentesco a causa degli intasamenti otto novecenteschi.

### **Intervento in progetto**

La proprietà dell'immobile, dopo anni di abbandono del medesimo, in accordo con la società "EDILINGEGNO S.A.S.", promittente acquirente di parte dell'immobile come da scrittura privata allegata, ha provveduto a far redigere un progetto di Piano di Recupero redatto dallo scrivente ai sensi dell'art. 30 della legge 457/78 e degli artt. 41bis e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., Il progetto di Piano di Recupero prevede il recupero completo del Palazzo e del fabbricato rustico sito all'interno del cortile, il recupero del cortile e giardino interno e, nel medesimo cortile, la formazione di sei box auto.

### **Inquadramento catastale**

Il fabbricato oggetto d'intervento risulta censito al catasto del Comune di Alessandria al Foglio 268, mappale 557, sub 28

### **Inquadramento urbanistico – normativo**

Il lotto è individuato dal Piano Regolatore di Alessandria nell'"Area Residenziale della città di 1° Classe" ai sensi dell'art.34 delle N.T.A. ed inserito nell'isolato 37 dell'elaborato "*Tipi e modalità di intervento nell'area centrale*", in cui è connotato con la lettera "N" ed è inoltre normato dall'art.49 delle N.T.A.

L'area centrale viene identificata dal P.R.G.C. come "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art 27 e seguenti L. 457/78.

Ai sensi dell'art. 62, lettera d. delle N.t.a. nell'intervento in progetto saranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- nelle parti dell'edificio frontestante l'area pubblica saranno utilizzati materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, e le coperture, mantenendo le finiture esistenti, gli intonaci saranno del tipo civile frattazzato fine, le zoccolature del tipo tradizionale,
- la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, cornici, decorazioni a stucco, eccetera, sarà eseguita con la stessa forma e materiali dei preesistenti;
- tutti gli interventi edilizi saranno condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale: soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici saranno usati materiali e tecniche moderne, che non altereranno la natura e l'aspetto dell'edificio.

- i materiali di finitura degli interni e degli esterni saranno coerenti con quelli individuati nel contesto ambientale;
- sarà mantenuto e restaurato l'apparato decorativo dell'edificio e dei manufatti in genere (cornicione, cornici, decorazioni a stucco eccetera); L'area è completamente urbanizzata e non sono previsti interventi relativi alle opere di urbanizzazione esistenti, al di fuori della loro revisione.

Il PRGC vigente nelle prescrizioni Geologiche per le aree di pianura di cui all'art. 51, inquadra l'edificio interessato dall'intervento di ristrutturazione nella classe di pericolosità III b a. La norma prescrive in tali aree condizioni e limiti alla realizzazione di nuovi locali interrati. Nel progetto è previsto il mantenimento e la ristrutturazione dei locali interrati esistenti, senza ulteriori ampliamenti.

L'edificio avente attualmente destinazione residenziale e commerciale sarà mantenuto con le medesime destinazioni d'uso, destinazione conforme all'art 34 delle N.t.a.

Le superfici delle unità immobiliari saranno definite in sede di richiesta dei Permessi di costruire.

### **Superfici e volumi**

Le superfici lorde del fabbricato previste in progetto saranno le seguenti:

Cubatura totale ammissibile : 8952,00 mc

Cubatura totale stato attuale : 7718,37 mc

Cubatura totale stato finale : 7980,75

Superficie coperta ammissibile : 839,25 mq

Superficie coperta stato attuale : 684,93 mq

Superficie coperta stato finale : 798,56 mq

## **Aspetti ambientali**

In conformità al D.G.R. 29/02/2016 n.25-2977 è stata redatta la verifica di assoggettabilità al procedimento di valutazione ambientale strategica.

## **Caratteristiche del progetto**

L'intervento prevede il restauro dell'intero complesso edilizio , mantenendo le attuali destinazioni d'uso che prevedono destinazioni residenziali ai piani primo e secondo e commerciale al piano terra.

La facciata principale del Palazzo prospiciente su via Mazzini , sarà restaurata in ogni sua parte ,l'intonaco ammalorato verrà rimosso e sostituito con prodotti di risanamento idonei al tipo di supporto presente recuperando l'unitarietà del cornicione e di tutte le decorazioni delle finestre e porte finestre. Verranno analizzati campioni di intonaco per individuare i colori originali utilizzati rispettando il piano del colore comunale.

Al piano interrato sono ubicate le cantine , le quali saranno ridistribuite in funzione delle unità immobiliari e restaurate. Si precisa che è già stata presentata una SCIA n.183089 in data 08/02/2019 per "realizzazione vano ascensore, per poter permettere l'accesso ai piani superiori del Palazzo a persone diversamente abili.

Lo scalone d'onore verrà restaurato e mantenuto nelle sue caratteristiche attuali , costituendo l' accesso ad un alloggio al piano primo.

Le unità commerciali al piano terra prospicienti su via Mazzini saranno restaurate e mantenute nell'attuale configurazione.

Gli alloggi al piano primo del Palazzo verranno restaurati e ridistribuiti planimetricamente , dotati di nuovi impianti elettrici e termosanitari, gli intonaci presenti ove possibile saranno mantenuti , ove necessario completamente rifatti , i pavimenti esistenti verranno sostituiti con pavimenti nuovi, i serramenti esterni saranno sostituiti con serramenti aventi analogo disegno e colore di quelli originali .

Anche gli alloggi al piano secondo verranno restaurati e ridistribuiti planimetricamente , dotati di nuovi impianti elettrici e termosanitari, gli intonaci presenti ove possibile saranno

mantenuti , ove necessario completamente rifatti , i pavimenti esistenti verranno sostituiti con pavimenti nuovi, i serramenti esterni saranno sostituiti con serramenti aventi analogo disegno e colore di quelli originali. Gli stessi verranno dotati di terrazzi , che verranno ricavati nelle falde del tetto prospicienti il cortile.

Il tetto sarà oggetto di manutenzione ordinaria , verrà mantenuta la struttura portante principale che si presenta in buono stato conservativo e la listellatura sottocoppo verrà sostituita.

Verrà inoltre inserita un'ondulina sottocoppo per migliorare l'impermeabilità ed i coppi esistenti verranno recuperati , mentre nel solaio sottotetto verranno posati opportuni materassini isolanti in lana di vetro.

La scala di accesso al fabbricato rustico in cortile , ubicata in aderenza con il palazzo principale, verrà eliminata e sostituita da una loggia a servizio del piano primo e secondo del Palazzo. L'accesso al fabbricato rustico del cortile avverrà attraverso una nuova scala interna ubicata in una nuova posizione più funzionale alla futura abitazione.

Il fabbricato in cortile infatti , ormai vetusto ed in stato conservativo inadeguato per un suo recupero , verrà demolito e ricostruito con standard moderni , mantenendo inalterato il volume , e dotato di impianti moderni .

La corte interna di circa 1000 mq chiusa sui quattro lati, verrà recuperata e mantenuta con l'attuale distribuzione planimetrica, per cui la prima parte sarà destinata a zone di servizio condominiale ed all'accesso ai box auto e posti auto che verranno realizzati, in particolare verrà realizzata una struttura dove verranno alloggiati sei box auto , mentre la restante parte verrà recuperata e mantenuta ad area verde condominiale.

Il tecnico  
Ing. Ficarra Francesco