

INTERVENTI DI CONSERVAZIONE



1. Elementi decorativi in pietra

All'interno del complesso sono presenti elementi di decorazione in peperino come stipiti, soglie, imbotti. Si prevede anche in questo caso, laddove sia necessario lo smontaggio preliminare degli elementi, la pulizia manuale o con mezzi meccanici, eventuali stuccature e/o integrazioni con nuovi inserti dello stesso materiale. L'intervento viene operato affinché si rispettino e si conservi l'aspetto estetico e decorativo degli ambienti.

1



2. Scale in masselli di pietra

L'edificio presenta al suo interno due corpi scala realizzati con gradini in massello di peperino. Anche in questo caso si procederà allo smontaggio degli elementi ed alla loro catalogazione. Successivamente si procederà alla loro pulizia mediante sabbiatura e successivo trattamento antipolvere. Ricollocazione finale nello stesso punto di origine.

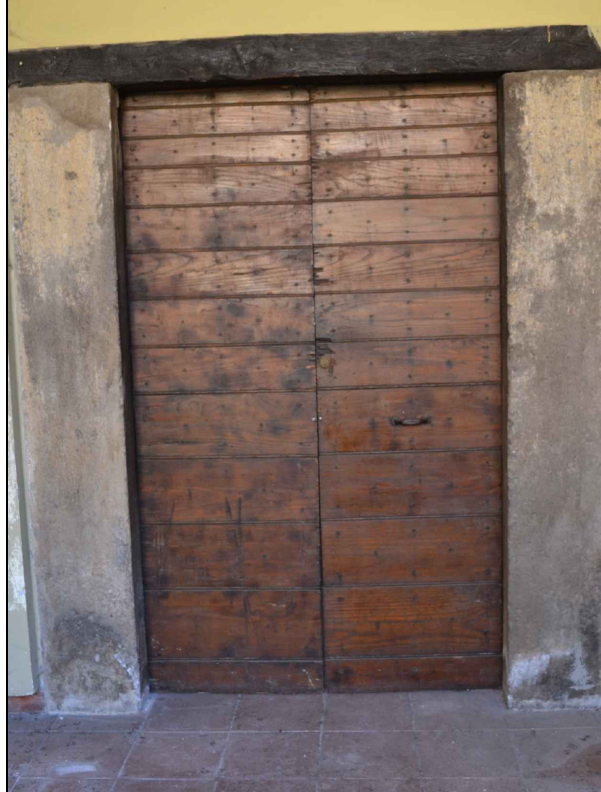
2



3. Edicola

All'interno del corridoio del chiostro è presente una sorta di edicola decorativa, che probabilmente ospitava in origine un dipinto sacro. Al momento al centro è presente uno specchio. L'intervento prevederà un restauro conservativo volto al ripristino, alla pulizia e al mantenimento dei colori, degli stucchi e di tutte le decorazioni originali. Sarà mantenuto lo specchio.

3



4. Finestre e porte in legno

All'interno di alcune stanze sono presenti dei serramenti in legno massello. Vista la loro complessità nella forma e nella fabbricazione, se ne prevede la riparazione. Nello specifico si prevede le sostituzioni di montanti e traversi, tassellatura e filettatura dei montanti e traversi rimanenti, sostituzione di pannelli, incollaggio di parti staccate, riapplicazione di parte della ferramenta con razze ai montanti e verifica della restante, regolazione della chiusura, aggiustaggio delle battute, lubrificazione cerniere.

4



5. Soffitti e volte in muratura

Volte in muratura di Mattoni. Si presentano in buono stato di conservazione senza presentare evidenti segni di danno o fessurazione. Per la loro conservazione si prevede una tinteggiatura mediante "tinte a calce". La pittura avrà caratteristiche di colori chiari con tinte tendenti al "crema" o al "bianco latte" con effetto liscio ed opaco.

5



6. Cornici e decorazioni

Presenza di stucchi e decorazioni in gesso in molti ambienti del piano primo del complesso. Si prevede la completa conservazione e mantenimento delle decorazioni, laddove le cornici e gli stucchi presentino delle lacune e/o mancanze saranno opportunamente integrate e ricostituite nella forma nei colori mediante tinteggiature e/o intonaci a base di calce.

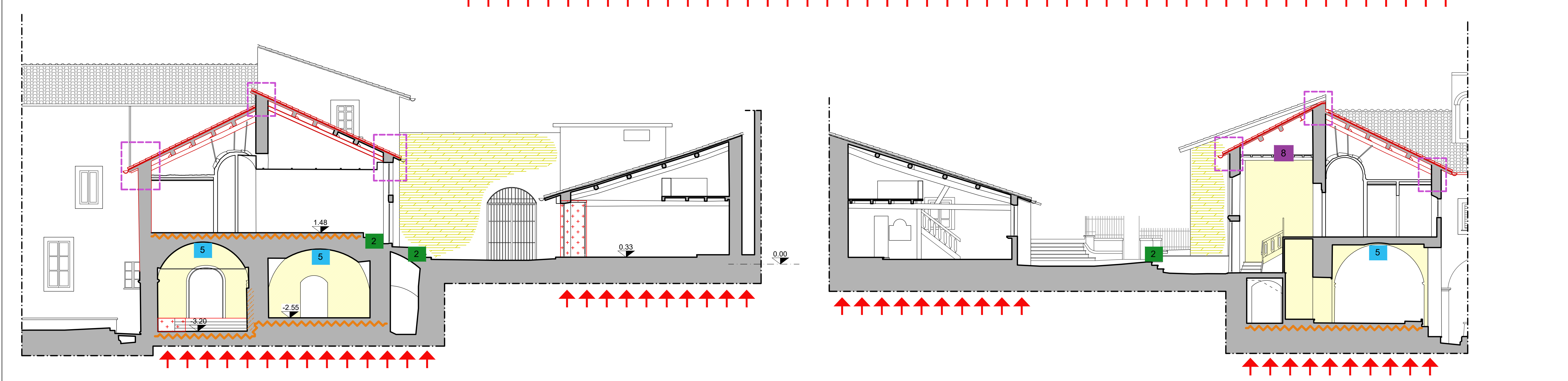
6



7. Soffitti in legno

In alcuni ambienti sono presenti soffitti in legno di castagno. Trovandosi in buono stato di conservazione, si prevede una pulizia delle superfici e un trattamento finale del legno, con eventuali sostituzioni e integrazioni di parti danneggiate.

8



MAPPATURA DEL DEGRADO
Individuata nelle sezioni

SOLAI E COPERTURA

DISSESTO COPERTURA

Il manto di copertura di tutto il blocco dell'edificio, risulta essere in forte danneggiamento in tutte le parti tecnologiche che lo compongono. Si rilevano delle disconnessioni, mancanza e rotture degli elementi delle tegole, si rileva l'assenza di un manto di guaina, e si riscontra un ammaloramento degli elementi portanti.



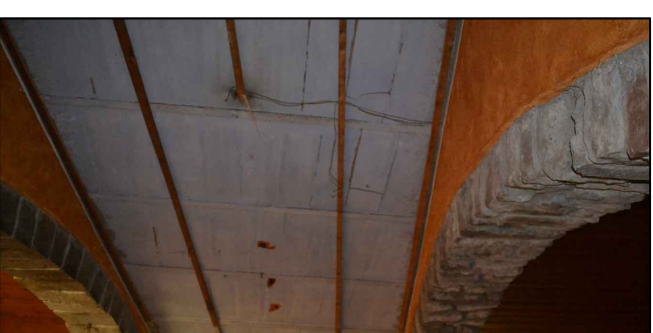
INFILTRAZIONI

Problematica di umidità di infiltrazione dovuta alla vetustà delle converse delle gronde e del manto della copertura. Le infiltrazioni sono state riscontrate negli ambienti situati in affaccio sul giardino interno.



SFONDELLAMENTO SOLAIO

Distacco della parte inferiore dei tavelloni nel solaio. Il fenomeno include anche eventuali distacchi di intonaco o di rete intonacata.



MURATURE E PAVIMENTAZIONI

UMIDITA' DI RISALITA

Problematica di umidità di risalita dove l'acqua risale per capillarità lungo le murature. Tale fenomeno è causato dalla mancanza di un isolamento adeguato dal contatto con il terreno. Attualmente viene ipotizzata la presenza di una massicciata di pietrame misto che risulta essere inadeguata ad impedire la risalita di umidità.



SUPERFETAZIONI MURARIE

Si rileva la presenza di elementi di tamponatura ovvero di contropareti in pannelli di cartongesso o fibrocemento. Questi interventi sono stati realizzati per risolvere la presenza dell'umidità di risalita nelle murature originarie. Inoltre l'intervento ha alterato in maniera significativa la lettura originaria dell'organismo architettonico.



PAVIMENTAZIONE STRATIFICATA

Da saggi effettuati si rileva la presenza di pavimentazioni stratificate e realizzate a più livelli e nel corso degli anni. L'intervento ha alterato in maniera significativa il piano di quota della pavimentazione originaria.



TINTEGGIATURE E FINITURE

DISTACCO INTONACO

In diversi punti delle murature esterne ed interne si riscontra il distacco dell'intonaco. Il distacco è causato dalla forte presenza di umidità di risalita.



DECOESIONE TINTEGGIATURA

Polverizzazione dello stato superficiale della tinteggiatura delle facciate che si manifesta con la caduta del materiale in polvere o granuli.



MACCHIA

Alterazione cromatica delle superfici delle facciate, che è causata dal dilavamento della pioggia per la rottura e/o mancanza delle lattonerie.



ALTRO DEGRADO

SUPERFETAZIONI

Sono presenti diversi elementi di superfetazione legati sostanzialmente agli impianti di climatizzazione e al mobilio tecnico (banconi, cappe da cucina etc.) alla precedente attività del ristorante.



VEGETAZIONE INFESTANTE

Presenza di vegetazione infestante come edera o parietaria, che si manifesta principalmente nelle pareti del cortile di accesso interno.



INTERVENTI DI RISANAMENTO

COPERTURA : Per la copertura si prevederà il completo smantellamento a partire dal manto fino alla rimozione delle travature in legno. Durante la fase di demolizione sarà cura di effettuare la cernita e la selezione dei materiali rimossi. La copertura sarà nuovamente costituita con nuove orditure lignee appoggiate su un cordolo metallico ancorato sulla testa delle murature perimetrali dell'edificio rispettando la conformazione originaria del tetto. Completate le opere strutturali si procederà alla messa in opera degli elementi laterizi rimossi (tegole e piastrelle) ed integrati con nuovi in aggiunta ad uno strato di guaina ed isolamento termico che ad oggi risultano assenti.

PRESIDIO ANTISFONDELLAMENTO : Per il solaio della Stanza n° 2 al piano terra si prevederà un intervento di messa in sicurezza dal fenomeno di "sfondellamento" di solai, mediante applicazione di un pannello di rete metallica elettrosaldata galvanizzata o in acciaio inossidabile, che sarà posto in opera previa pulizia, rimozione del materiale incoerente. Si procederà alla finitura finale con l'applicazione della rete e tasselli della malta data a spruzzo o a cazzuola con rasatura finale.

PAVIMENTO CONTROTERRA : Per le problematiche legate alle pavimentazioni controterra verrà eseguita un'adeguata opera di bonifica dove saranno previsti interventi di scavo e demolizioni delle pavimentazioni esistenti per riportare la quota originaria del pavimento. Contestualmente alle demolizioni dei pavimenti saranno effettuate le rimozioni delle contropareti esistenti e lo spicconatura localizzata delle porzioni di intonaco ammalorato. L'intervento di ripristino sarà realizzata una nuova pavimentazione con vespaio aereo con casseri tipo Igloo. L'intonaco rimosso sarà sostituito con un prodotto deumidificante a base di calce idraulica idoneo per murature storiche.

TINTEGGIATURE E FINITURE : Per le problematiche relative alle tinteggiature si provvederà alla demolizione e spicconatura localizzata delle porzioni di intonaco ammalorato. L'intervento di ripristino preverà il rifacimento completo delle facciate con l'impiego a base di materiali a base di calce e silicati di calce e che rispetteranno i colori e le finiture del contesto.

ALTRO DEGRADO: All'interno dell'edificio saranno rimossi tutti gli elementi di superfetazione come la cella frigorifera, i banconi di lavoro, le cappe ed altri elementi adibiti per l'impiantistica e che ad oggi non sono più utili all'uso del fabbricato. Per quanto concerne la vegetazione infestante, anch'essa sarà opportunamente rimossa.

MAPPATURA DEI MATERIALI E SISTEMI COSTRUTTIVI
Individuati nelle planimetrie dei livelli

ELEMENTI IN MURATURA PORTANTI E DI DIVISIONE

Muratura portante in pietrame misto di spessore variabile con finitura interna/ esterna ad intonaco e tinteggiatura.

Muratura portante in pietrame misto di spessore variabile con finitura interna ad intonaco e tinteggiatura esterna in pietra "facciavista".

Muratura portante in pietrame misto di spessore variabile con finitura esterna ad intonaco e tinteggiatura e con finitura a maioliche interne.

Muratura portante in pietrame misto di spessore variabile rivestite su un lato con una controparete in cartongesso.

Muratura non portante avente caratteristiche di divisorio per tra gli ambienti con finitura ad intonaco.

Muratura non portante avente caratteristiche di divisorio per tra gli ambienti con finitura interna rivestita in legno o in gres.

Parete in legno

SOLAI, SCALE E CONTROSOFFITTI

Solaio in legno composto da unica orditura

Volta in muratura di tipologia a "botte" o a crociera realizzata con blocchi di pietrame misto e riempimento a sacco, finitura ad intonaco.

Solaio "Putrelle" e tavelloni, realizzato con profili IPE a dimensioni variabili, tavellone interposto e crenato di riempimento.

Solaio di copertura a tetto spiovente realizzato con orditura in travetti 8x8 e orditure portanti con finitura piastrelle e copertura in coppi.

Solaio di copertura a tetto spiovente realizzato con orditura in travetti 8x8 e orditure portanti in legno e/o acciaio con finitura a tavelline in laterizio e coppi.

Scala in muratura

Scala in ferro

Scala in legno

Controsoffitto in perline di abete

Controsoffitto in legno

Controsoffitto in perline di abete

Controsoffitto in cartongesso

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimento in Gres porcellanato

Pavimento in cubetti di porfido

Pavimento in Moquette

Pavimento in listelli di cotto

Pavimento in Linoleum

Pavimento in masselli di calcestruzzo

INFISSI E SERRAMENTI

Porte interne in legno tamburato

Porte in Vetro stratificato

Porte in ferro

Finestra in legno massello di abete

Porte in legno di abete massello

Finestra in ferro

ALTRI ELEMENTI

Elementi decorativi di pregio artistico

Elementi impiantistici cucine

COESIONE ITALIA 2020

Cofinanziato dall'Unione europea

REGIONE LAZIO

CITTÀ DI VITERBO

Settore VII - Urbanistica e Centro Storico

"RESTAURO ED ADEGUAMENTO FUNZIONALE DEI LOCALI DELL'EX RISTORANTE "LA ZAFFERA", SITO A PIAZZA SAN CARLUCCIO, NEL QUARTIERE MEDIOLEVALE DI SAN PELLEGRINO, PER LA REALIZZAZIONE DI UNO SPAZIO MULTIMEDIALE"

Ambito della prima fase della Strategia Territoriale del PR FERS 2021-2027 - Obiettivo di Policy 5 (OP-5)

CUP: D89D23000210002 - CIG: B5864DF10E

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

RILIEVO MATERICO-DEGRADO-CONSERVAZIONE MATERIALI - Piano Terra

Riferimento 13	Elaborato A-5	Data 21 giugno 2025	Scala 1:100
----------------	---------------	---------------------	-------------

PROGETTAZIONE

UFFICIO URBANISTICA E CENTRO STORICO

Architetto **DANILO PASQUINI**
COLLABORATORI:
Architetto **GIUSEPPE BOLDRINI**

Dirigente del Settore VII
Architetto **STEFANO PERUZZO**

Responsabile Unico del Procedimento
Architetto **STEFANO PERUZZO**