

Chiesa Parrocchiale della Consolata, Punta Ala - 1961
Walter Di Salvo e Francesco Piemontese, architetti

OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA



18 marzo 2024

**Anna Maritano
Angelo Lorenzi**

basement15 architetti
via San Rocco 15
20135 Milano

**T +39 02 89281005
C + 39 3357592357**

**e_mail:
anna.maritano@basement15.com
angelo.lorenzi@basement15.com**



Opere di manutenzione straordinaria della Chiesa della Consolata a Punta Ala

La Chiesa della Consolata di Punta Ala è un'opera emblematica dell'architettura contemporanea italiana, ma è anche un luogo simbolico e ricco di memoria, da sempre al centro dei grandi e piccoli eventi della vita dell'intera comunità di Punta Ala, cui tutti noi apparteniamo. La chiesa progettata dall'arch. Walter Di Salvo, insieme all'arch. Francesco Piemontese, nel 1961 si fonda su una concezione spaziale innovativa e su uno stretto dialogo tra spazio interno e spazio esterno, tra architettura e natura. I pochi ma essenziali materiali adottati nello sviluppo del progetto, come la muratura in mattoni a vista, la grande copertura in rame, l'uso diffuso del legno, trasmettono l'alto senso spirituale del volume immerso nella natura. L'edificio è un'importante opera di architettura che deve essere mantenuta e salvaguardata dalla comunità, nel suo insieme ma anche nei suoi raffinati dettagli esecutivi.

La Chiesa è stata oggetto nel tempo di limitati e occasionali interventi di manutenzione e richiede ora, dopo oltre cinquant'anni di vita, un'attenta programmazione di lavori di salvaguardia. Don Vincenzo Repici, grazie all'aiuto dell'ing. Edoardo Brandone, ha affrontato quest'inverno, con mezzi limitati, le prime opere urgenti sulla copertura, per ridurre le visibili e a volte ingenti perdite d'acqua. Tuttavia questi interventi parziali hanno solo in parte risolto i problemi e si richiederanno ulteriori e più ampi approfondimenti.

I tecnici coinvolti dall'Associazione Comunità di Punta Ala, arch. Anna Maritano e arch. Angelo Lorenzi, insieme a Don Repici, fra dicembre 2023 e gennaio 2024, hanno svolto tre sopralluoghi che hanno permesso di evidenziare le molteplici criticità.

Il DOSSIER elaborato dagli architetti Maritano e Lorenzi documenta gli interventi di restauro e di manutenzione necessari, raggruppabili in tre grandi aree, con relative valutazioni di spesa.

Questo che vi presentiamo è un primo elaborato descrittivo delle opere e una prima previsione di *budget* che potrebbe essere stanziato, così che tutti possiate prendere coscienza dei lavori urgenti e/o da programmare nel tempo, per far sì che un'opera tanto importante e riconosciuta per Punta Ala, possa nel tempo essere mantenuta e conservata nel suo insieme e nei suoi sofisticati dettagli costruttivi.

INTERVENTI DI RESTAURO

1) Opere di manutenzione della copertura:

Da molti anni si notano evidenti infiltrazioni di acqua dalla copertura, intorno alla zona dell'altare, dopo i temporal,i restano ingenti pozze di acqua sul pavimento.

Don Repici ha ritenuto necessario intervenire per tamponare questa situazione compromettente e per questi primi lavori di manutenzione si è fatto seguire dall'ing. Edoardo Brandone, poiché sta già seguendo i lavori di risanamento della Chiesa di Tirli.

L'intervento svolto in urgenza quest'inverno è stato rivolto a tamponare alcune parti critiche della copertura attraverso la sigillatura dei fori dei *velux* e le crepe della guaina lungo la gronda, con materiali di facile uso, come il catrame per i *velux* e la guaina liquida (rossa) per le gronde.

I primi interventi sulla copertura sono stati eseguiti in data 11.12.2023.

In seguito ad un nostro sopralluogo avvenuto il 05.01.2024 abbiamo potuto verificare che:

- 1) le perdite d'acqua lungo il muro della Sacrestia dalla gronda laterale sono ancora evidenti.
L'intervento eseguito con una guaina impermeabile liquida (di colore rosso) non è sufficiente a chiudere le crepe esistenti nella guaina.
- 2) Il tamponamento del foro del *velux*, eseguita con bitume nero su rame, oltre a non essere adeguato a resistere nel tempo, è un grave danno estetico per la copertura. (vedi fotografie seguenti).

I risultati dei primi interventi sono stati inutili, nei periodi di pioggia in Chiesa si formano ancora notevoli pozze d'acqua e la copertura interna in legno presenta considerevoli macchie di umidità. Per questo riteniamo che gli interventi sulla copertura debbano riguardare la revisione dell'intero manto di rivestimento in guaina e rame.

L'intervento sulla copertura è certamente urgente e richiede un investimento economico importante.

2) Opere di manutenzione dei manufatti in legno e vetro.

Durante il nostro sopralluogo Don Repici ha evidenziato inoltre il degrado degli elementi lignei :

2.a) Portone d'ingresso: il portone d'ingresso era stato progettato per essere movimentato lungo un binario. Questa possibilità di movimentazione ora non esiste più. Per poterlo aprire e chiudere facilmente, senza danneggiarlo ulteriormente, è necessario ripristinare il binario e inserire una cerniera/ruota che faciliti l'apertura.

2.b) Portone laterale scorrevole: abbiamo provato a movimentare i dodici (12) pannelli che costituiscono il portone laterale della chiesa. Abbiamo verificato alcuni problemi, in particolare: difficoltà di scorrimento dei pannelli che richiedono una revisione/sostituzione del binario superiore e inferiore, dei perni di scorrimento, sostituzione delle piane in pietra. Inoltre vi è difficoltà di chiusura del portone che richiede la sostituzione di alcuni meccanismi in ottone, restauro delle doghe di cui sono costituiti i pannelli, pulizia e verniciatura dei pannelli in legno interna ed esterna.

2.c) Vetrate dietro l'altare: il vetro esistente ha i bordi frastagliati e la cornice in legno è molto rovinata. Pensiamo si possa proporre la sostituzione del solo vetro, ampliandone semplicemente l'apertura per migliorare la ventilazione della chiesa nel periodo estivo e la manutenzione con trattamenti idonei del serramento in legno.

2.d) Manutenzione del legno di sotto_gronda, attraverso pulizia adeguata, sostituzione parziale di doghe, tinteggiatura con vernici protettive.

2.e) Manutenzione delle finestrelle quadrate poste sul lato destro, verso l'ingresso, attraverso pulizia adeguata, sostituzione parziale di porzioni di legno estremamente danneggiate, tinteggiatura con vernici protettive.

3) Opere edili e varie

Abbiamo inoltre valutato altre opere necessarie che possono essere programmate contestualmente ai lavori più urgenti o dilazionate nel tempo:

3.a) Sostituzione del mancorrente in ferro posto all'ingresso della chiesa;

3.b) Rifacimento del piano di calpestio del patio esterno, i cui quadrotti di cemento sono dissestati, spesso rotti e mossi dalle radici dei pini.

3.c) Opere di manutenzione del campanile (campana e struttura in legno);

3.d) Opere per manutenzione del giardino che devono essere seguite periodicamente da un giardiniere.

Milano, 15 gennaio 2024

Anna Maritano e Angelo Lorenzi

STIMA DEI COSTI delle opere di restauro e risanamento conservativo della Chiesa della Consolata, Punta Ala

1) Opere di manutenzione della copertura:

Opere URGENTI di manutenzione ordinaria	€ 10.000,00
Opere integrative, con sostituzione totale della <i>guaina bituminosa rifinita con lamina in rame flex</i> , come l'esistente, eseguita da ditta specializza in impermeabilizzazioni, Compreso ponteggi.	Stima € 50.000,00

2) Opere di manutenzione dei manufatti in legno e vetro:

2.a) Portone d'ingresso	€ 600,00
2.b) Portone laterale scorrevole	€ 5.000,00
2.c) Vetrate dietro l'altare	€ 2.000,00
2.d) Manutenzione del legno di sotto_gronda	
2.e) Manutenzione delle finestrelle quadrate poste sul lato destro	
Opere da eseguire in economia:	€ 1.500,00

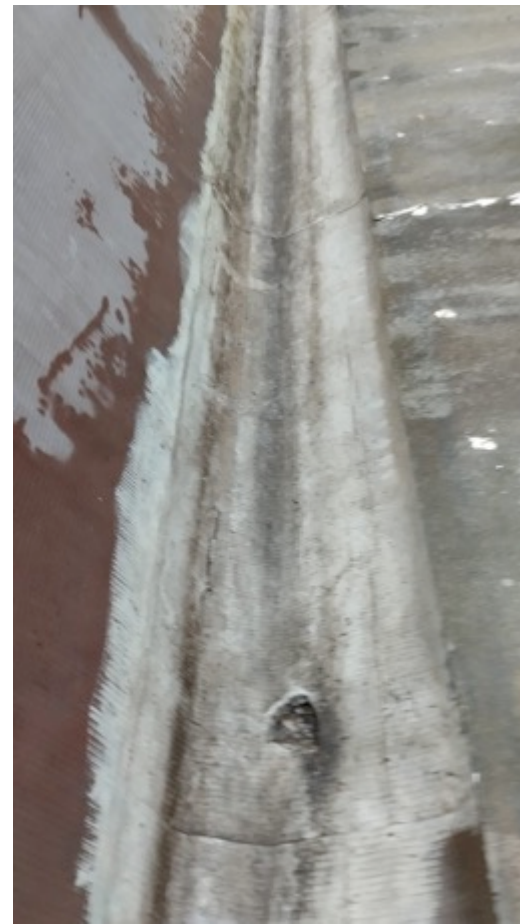
3) Opere edili e varie:

3.a) Sostituzione di parapetto in ferro	€ 500,00
3.b) Rifacimento piano di calpestio del patio esterno, m2 500,00*€ 40,00 m2	€ 20.000,00
3.c) Opere di manutenzione del campanile (campana e struttura in legno)	€ 3.000,00
3.c) Manutenzione del giardino € 15*3ore/45€ settimana – 90€/mese*12 mesi -	€ 1.080,00 anno

TOTALE DELLE OPERE PREVISTE	STIMA DI MASSIMA	€ 94.400,00
(IVA esclusa)		
SPESE TECNICHE	12% importo lavori	€ 11.400,00
(IVA /CASSA esclusa)		

1) Opere di manutenzione della copertura

Stato di fatto prima dei lavori eseguiti in data 11.12.2023



1) Opere di manutenzione della copertura

Riparazione eseguite sulla copertura con in data 11.12.2023, compreso di pulizia delle gronde e la pulizia dei pluviali



1) Opere di manutenzione della copertura

Perdita lungo il muro della sacrestia prima degli interventi eseguiti in data 11.12.2023



1) Opere di manutenzione della copertura

Verifica riparazione eseguite sulla copertura in data 11.12.2023.

Si notano ancora evidenti fessurazione della rivestimento pre-esistente, che non sono state risolte dalla guaina liquida spalmata con l'intervento del 11.12.2023.



1) Opere di manutenzione della copertura

Verifica della perdita lungo il muro della sacrestia dopo gli interventi eseguiti in data 11.12.2023.

Gli interventi eseguiti nella gronda hanno solo in parte ridotto la perdita di acqua lungo il muro della Sacrestia.

Restano ancora fessurazioni importanti nella gronda che fanno percolare l'acqua lungo il muro in mattoni esterno e lungo il muro interno della Sacrestia. Confronta anche immagini successive.



1) Opere di manutenzione della copertura

Verifica della perdita lungo il muro della Sacrestia dopo gli interventi eseguiti in data 11.12.2023

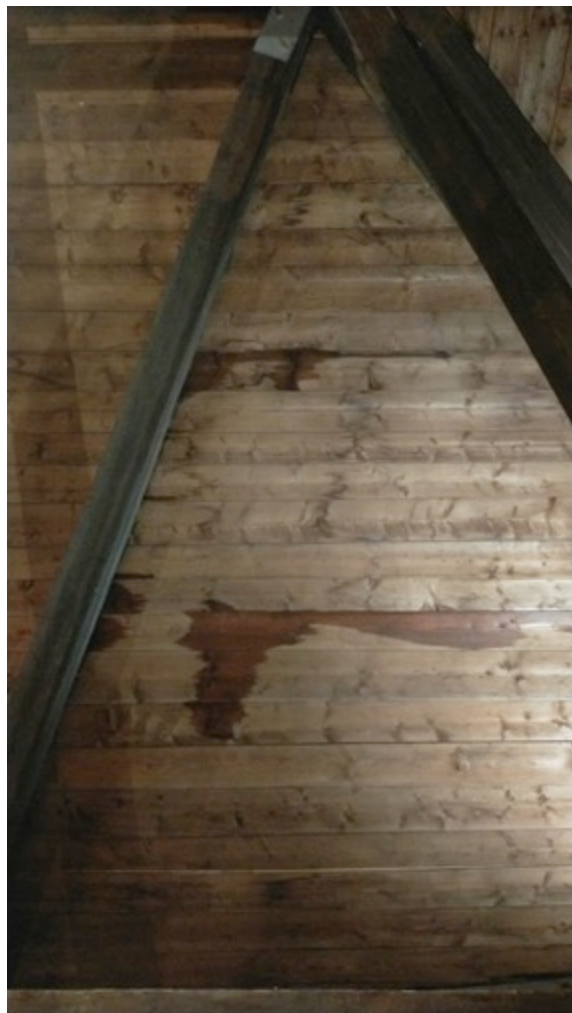
Si nota ancora la presenza di acqua lungo la gronda, in corrispondenza della Sacrestia.
Il legno di gronda è marcio e dovrà essere sostituito.



1) Opere di manutenzione della copertura

Verifica della perdita lungo il muro della Sacrestia dopo gli interventi eseguiti in data 11.12.2023

Si notano ancora perdite di acqua piovana nell'intradosso della copertura in legno in corrispondenza dell'altare.



2) Opere di manutenzione dei manufatti in legno e vetro

Portone di ingresso alla chiesa – ripristino del binario e del meccanismo a pavimento per garantirne lo scorrimento



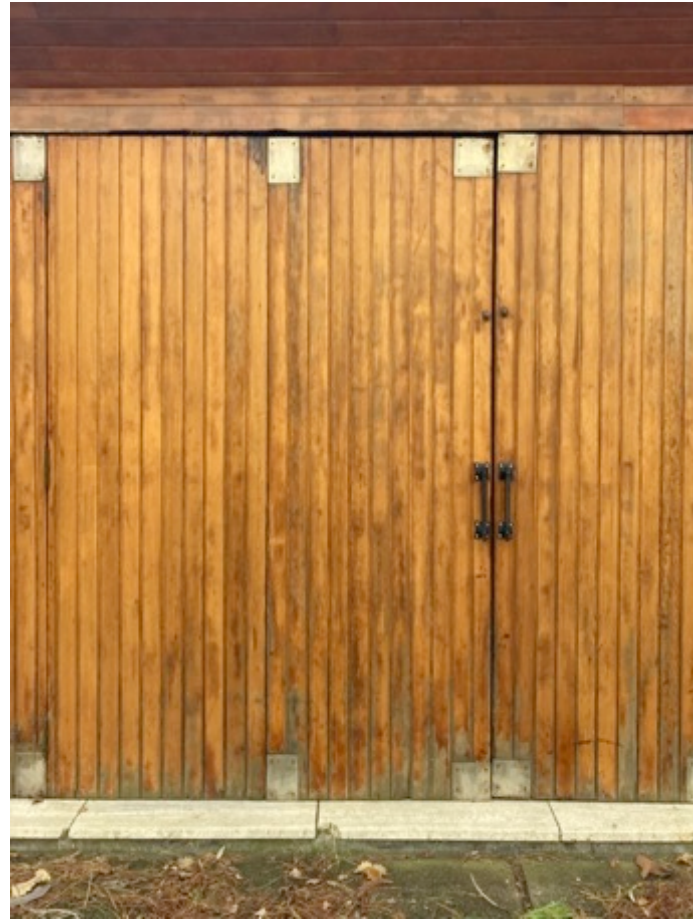
2) Opere di manutenzione dei manufatti in legno e vetro

Portone scorrevole laterale in legno – manutenzione e sostituzione dei meccanismi metallici di chiusura, restauro degli elementi lignei.



2) Opere di manutenzione dei manufatti in legno e vetro

Portone scorrevole laterale in legno – manutenzione e sostituzione dei meccanismi metallici di chiusura, restauro degli elementi lignei.



2) Opere di manutenzione dei manufatti in legno e vetro

Portone scorrevole laterale in legno – manutenzione e sostituzione dei meccanismi metallici di chiusura, restauro degli elementi lignei.



2) Opere di manutenzione dei manufatti in legno e vetro

Portone scorrevole laterale in legno – manutenzione e sostituzione dei meccanismi metallici di chiusura, restauro degli elementi lignei.



2) Opere di manutenzione dei manufatti in legno e vetro

Portone scorrevole laterale in legno – manutenzione e sostituzione dei meccanismi metallici di chiusura, restauro degli elementi lignei.



2) Opere di manutenzione dei manufatti in legno e vetro

Portone scorrevole laterale in legno – manutenzione e sostituzione dei meccanismi metallici di chiusura, restauro degli elementi lignei.



Anna Maritano e Angelo Lorenzi



basement15 architetti – via San Rocco 15, 20135 Milano

2) Opere di manutenzione dei manufatti in legno e vetro
Vetrare e serramento in legno dietro l'altare.



2) Opere di manutenzione dei manufatti in legno e vetro
Vetrare e serramento in legno dietro l'altare.



2) Opere di manutenzione dei manufatti in legno e vetro

Rivestimento del sottogronda in legno – lungo il perimetro della copertura, restauro degli elementi lignei.



2) Opere di manutenzione dei manufatti in legno e vetro
Cornici finestre quadrate in legno, restauro degli elementi lignei



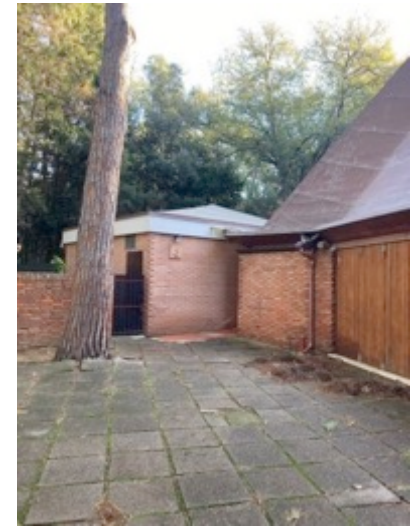
3) Opere edili e varie

Sostituzione del corrimano in ferro per l'ingresso



3) Opere edili e varie

Sostituzione della pavimentazione attuale in quadrotte di cemento per garantire un piano regolare di camminamento



3) Opere edili e varie
Manutenzione del campanile



3) Opere edili e varie

Manutenzione del giardino



PREVENTIVI RICEVUTI

SOC.MATTIOLI
FALEGNAMERIA • MOBILI • ARREDAMENTI

VIA GIANI LOCALITA' LA BOTTE
58020 SCARLINO (GR)
P.I. : 01012090534

SCARLINO , 08.01.2024

Spett.le

Arch. MARITANO

Rif.: CHIESA PUNTA ALA (GR)

email : anna.maritano@basement15.com

PREVENTIVO di MASSIMA

OGGETTO:Preventivo per la fornitura e messa in opera di quanto segue:

Restauro di Vs n° 12 Portelloni scorrevoli , compreso di rifacimento parti deteriorate ,
riverniciatura totale , manutenzione e sostituzione , dove necessita , di ferramenta a scorrevoli e
paletti di chiusura .

TOTALE A CORPO € 5000,00 + iva

Inserimento sfera per scorrimento a Portellone entrata con riverniciatura superficiale € 600,00 + iva

Sostituzione di 2 pareti in vetro cm 310x180 con anta scorrevole € 2000,00 + iva

☎ 0566.35423 ♦ indirizzo mail : soc.mattioli@libero.it



