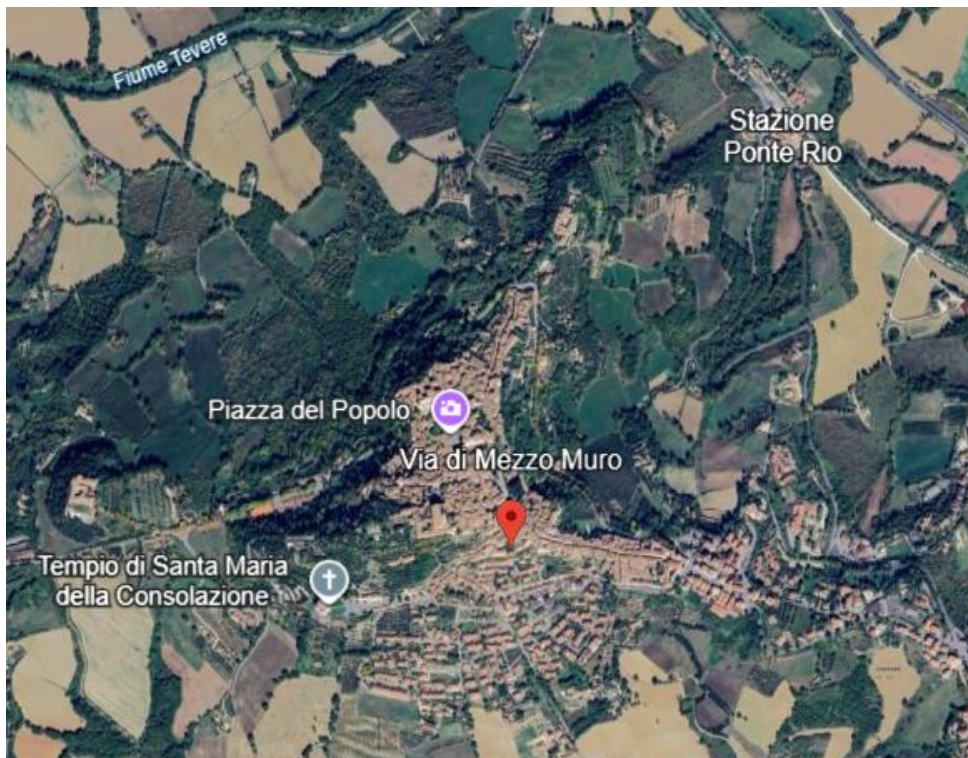


Allegato A - RELAZIONE TECNICA: STATO DI FATTO

L'immobile è situato nel centro storico di Todi (PG), tra via di Mezzo muro (pedonale) e via Santa Maria in Cammuccia (carrabile).



Estratto di Google Maps con la posizione dell'immobile



Estratto di Google Maps: in rosso è indicato l'immobile in oggetto



Estratto di Foto da Google Maps con la vista da valle dell'immobile

La tipologia edilizia dell'immobile è quella del palazzo, destinato in origine ad edificio scolastico della comunità religiosa dei Camaldolesi (Allegato x- Analisi storica).

L'immobile consiste di 4 piani fuori terra: piano terra, piano ammezzato, piano primo, piano sottotetto.

Ha una corte privata al piano terra sul lato della facciata principale ed un giardino pensile di fronte a quella laterale, sempre al livello del piano terra.

La struttura è in muratura portante, la copertura a padiglione con manto in laterizio.



FOTO 1 - Vista della facciata su via Santa Maria in Cammuccia

La facciata principale presenta uno schema di aperture regolare, sicuramente non originali e probabilmente più volte rimaneggiate nel tempo; l'intonaco originale è presente solo in piccole parti, sostituito sulla maggior parte della superficie con toppe in conglomerato cementizio.

Nella zona corrispondente al piano terra si vedono 6 capochiave a paletto, corrispondenti a vecchie catene inserite per irrigidire la struttura corrispondente al salone grande, di cui si vede qui il portone d'ingresso. Sul fianco si trova il piccolo volume aggiunto che serve da vano tecnico.

Sopra la copertura vediamo sbucare la parte finale del volume dove è inserito l'ascensore.

Da questo lato del palazzo si può inoltre accedere direttamente al piano primo dall'esterno, grazie ad un passaggio in quota in muratura, protetto con una ringhiera anch'essa in muratura, rinforzata successivamente con porzioni di barre in ferro. (foto 1 e 6)



FOTO 2 - Vista del percorso esterno al piano terra che porta al giardino pensile

Lateralmente alla corte, percorrendo un breve percorso (Foto 2) si arriva al giardino pensile, in parte piastrellato, in parte lasciato a verde: qui si trova la facciata laterale dell'edificio su cui si aprono due porte, una collega un corridoio alle scale e all'ascensore interni che portano ai piani superiori, l'altra entra in un locale lasciato al grezzo.

La facciata risulta abbastanza alterata e compromessa sia nella partitura delle aperture che nello stato di conservazione dei materiali: l'intonaco che probabilmente ricopriva l'intera superficie verticale manca in buona parte ed è stato parzialmente sostituito da rattoppi di malta cementizia; gli infissi in legno sono consumati dagli agenti atmosferici ma risultano abbastanza integri (Foto 3).



FOTO 3 - Vista della facciata laterale che guarda il giardino pensile

Nonostante il giardino sia attualmente in stato di abbandono, presenta degli arbusti e delle piante ad alto fusto di notevole estensione ed in buono stato di salute.

Da una prima ricognizione sembra che le erbacce abbiano invaso una zona in realtà piastrellata.

Il giardino è inoltre collegato esternamente alla via Di Mezzo Muro (Foto 5) grazie ad una scala in cemento addossata al muro di contenimento, chiusa da due cancelli in ferro battuto, posti uno a metà percorso ed uno in fondo alla scala (Foto 4).

La scala è stata chiusa in cima con un pannello in legno, presumibilmente per evitare la discesa dal giardino.



Foto 4 - Vista della scala del giardino dall'alto



FOTO 5 - Vista della Via di Mezzo muro dal parapetto del giardino pensile

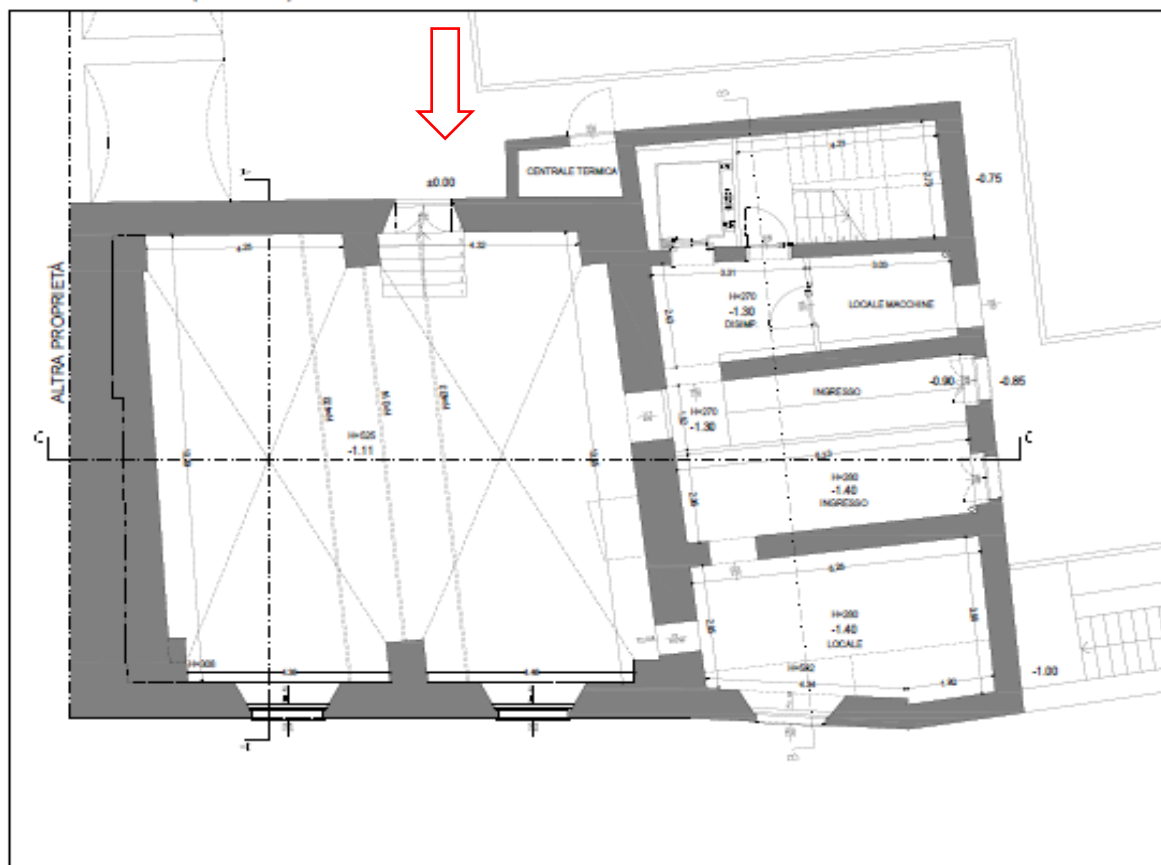
PIANO TERRA

Si accede al piano terra da Via Santa Maria in Cammuccia, grazie ad una rampa in mattonato che, attraversato un cancello a tutta altezza in ferro battuto, porta alla corte privata antistante la sala centrale del piano (Foto 6).



FOTO 6 - Vista della corte al piano terra dall'ingresso della sala principale

PIANTA PIANO TERRA (-1.11 / -1.40)



Questa si presenta come un unico ambiente dalla forma parallelepipedica, coperto da due volte a crociera in mattoni dalla forma irregolare, sostenute da pilastri angolari, anch'essi in mattoni. Tutto l'ambiente si presenta con intonacatura a calce, di colore chiaro (Foto 7).

Sulla parte centrale del vano ci sono tre delle catene in ferro di cui si vedono i capochiave in facciata: inserite per dare maggiore stabilità alla parte bassa del fabbricato, probabilmente anche per impedire un ribaltamento della facciata esterna finestrata, lato in cui il palazzo presenta un salto di quota notevole rispetto alla strada pedonale sottostante (Foto 5).



FOTO 7 - Vista della sala grande al piano terra, in direzione del portone d'ingresso

La sala è attualmente occupata da materiale di vario tipo, sicuramente proveniente dal palazzo stesso.

La struttura appare in ottimo stato di conservazione da un punto di vista strutturale. L'intonaco invece risulta mancante in diversi punti, sulle pareti e sulle superfici delle crociere.

Le aperture che un tempo ospitavano le finestre che aprono la vista sull'esterno, presentano ora solo delle parti del telaio dell'infisso (Foto 8).

Il pavimento è rivestito con piastrelle di cemento monocromatico, di cui però non è stato possibile rilevare lo stato di conservazione, a causa dell'ingente materiale sopra depositato.

Sulla parete in cui si trova il portone d'ingresso c'è il foro di evacuazione dei fumi, probabilmente ad uso della canna fumaria di una stufa a legna che scaldava l'ambiente. Non è presente un impianto di riscaldamento su questo piano.

La sala risulta collegata agli altri vani del piano tramite un passaggio nella muratura portante, attualmente tamponata, ma ben visibile da lato della sala stessa (Foto 9)



FOTO 8 - Vista della sala grande al piano terra, in direzione dei finestrone esterni



FOTO 9 - Vista del passaggio dalla sala grande al corridoio interno tamponato

Questo passaggio permette il collegamento interno di questa sala ai piani superiori, grazie agli elementi di distribuzione verticale, la scala e l'ascensore (Foto 10), oltre all'uscita sulla facciata laterale che si apre nel giardino pensile (Foto 11).



FOTO 10 - Vista dell'ascensore al piano terra e del vano scale



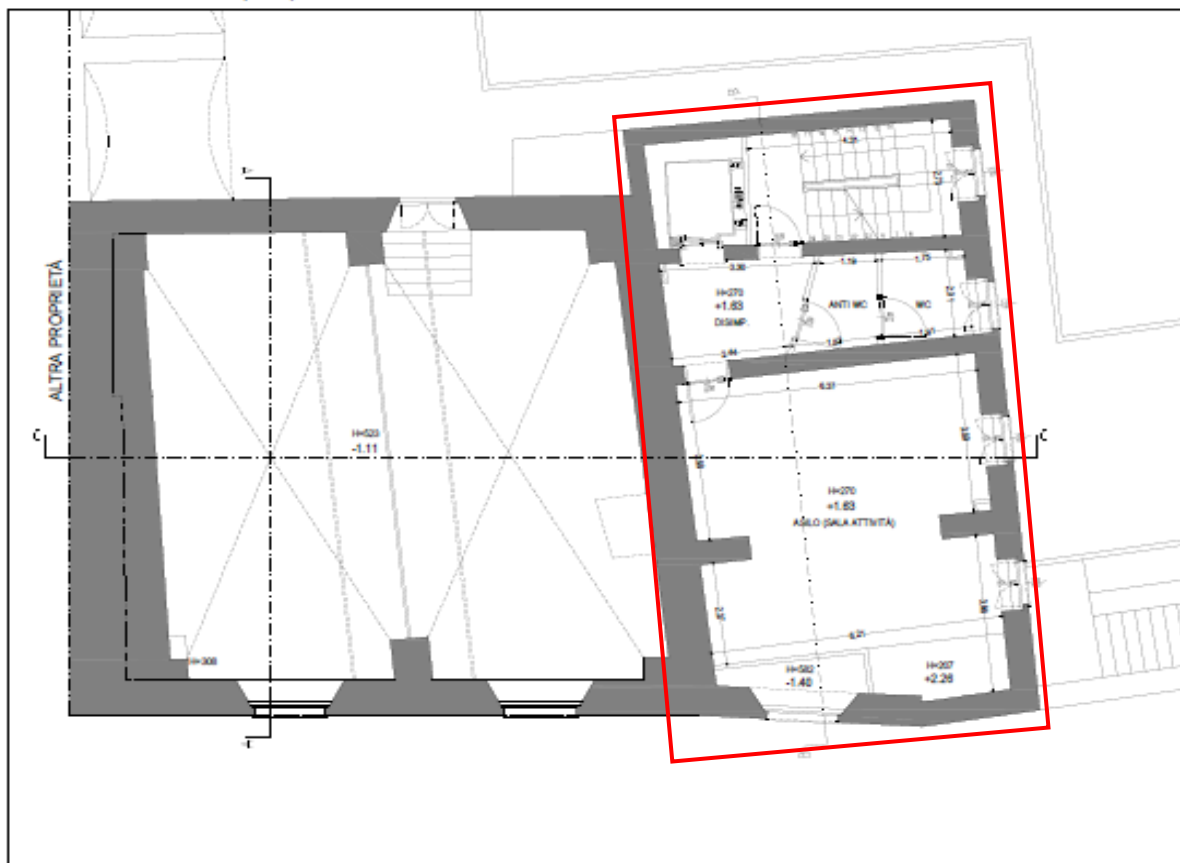
FOTO 11 - Vista della porta di uscita al giardino pensile

PIANO AMMEZZATO

Tra il piano terra ed il primo piano troviamo il piano ammezzato, a cui si accede tramite scale e ascensore.

Attualmente fa parte dei locali dell'asilo nido che si trovano al primo piano.

PIANTA PIANO AMMEZZATO (+1.53)



Un primo disimpegno dà l'accesso, sulla sinistra, ad un antibagno, dotato di attacco lavatrice, e un ampio bagno attrezzato per i disabili (Foto 12): entrambi sono rivestiti con piastrelle in monocottura colorate, sia al pavimento che alle pareti. Il resto delle superfici è intonacato.

Di fronte al disimpegno c'è un'altra porta che dà in una grande stanza (Foto 13), adibita a varie attività. Questo ambiente ha il pavimento rivestito con piastrelle in monocottura finto cotto, pareti e soffitto intonacati.

Tutti i locali del piano risultano agibili, sia da un punto di vista strutturale, che igienico-sanitario. L'impianto di riscaldamento è a termosifoni.



FOTO 12 - Vista dell'antibagno e bagno disabili

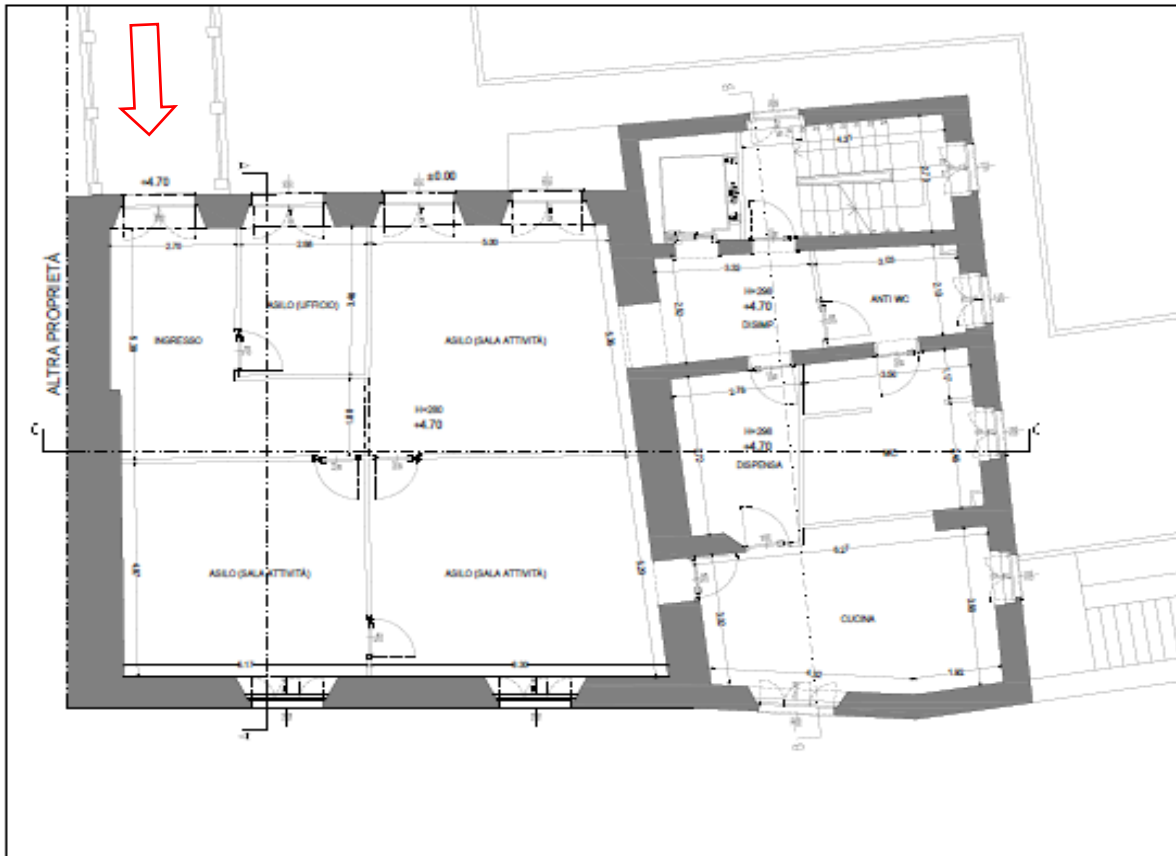


FOTO 13 - Vista della sala al piano ammezzato

PIANO PRIMO

Al primo piano si può accedere sia internamente dal piano terra, con scale e ascensore, sia esternamente grazie alla passerella che lo collega a via Santa Maria in Cammuccia.

PIANTA PIANO PRIMO (+4.70)



Partendo dall'ingresso che dà all'esterno, troviamo un vano ad uso ufficio, tre sale per le attività, una cucina, una dispensa e un disimpegno che collega i bagni, con antibagno, oltre all'ascensore e il vano scale.

Il piano risulta agibile e attualmente è occupato da un asilo nido: tutti gli spazi sono attrezzati per questa funzione (Foto da 14 a 20).



FOTO 14 - Vista dell'ingresso dall'esterno al piano primo



FOTO 15 - Vista dell'ufficio all'ingresso del piano primo



FOTO 16 - Vista di uno dei locali adibito alle attività del nido



FOTO 17 - Vista della dispensa del primo piano



FOTO 18 - Vista della cucina al primo piano



FOTO 19 - Vista dell'antibagno al primo piano



FOTO 20 - Vista del bagno al primo piano

L'ultimo piano è quello del sottotetto, anch'esso facilmente raggiungibile dalle scale e con l'ascensore.

PIANTA PIANO SOTTOTETTO (+7.98)

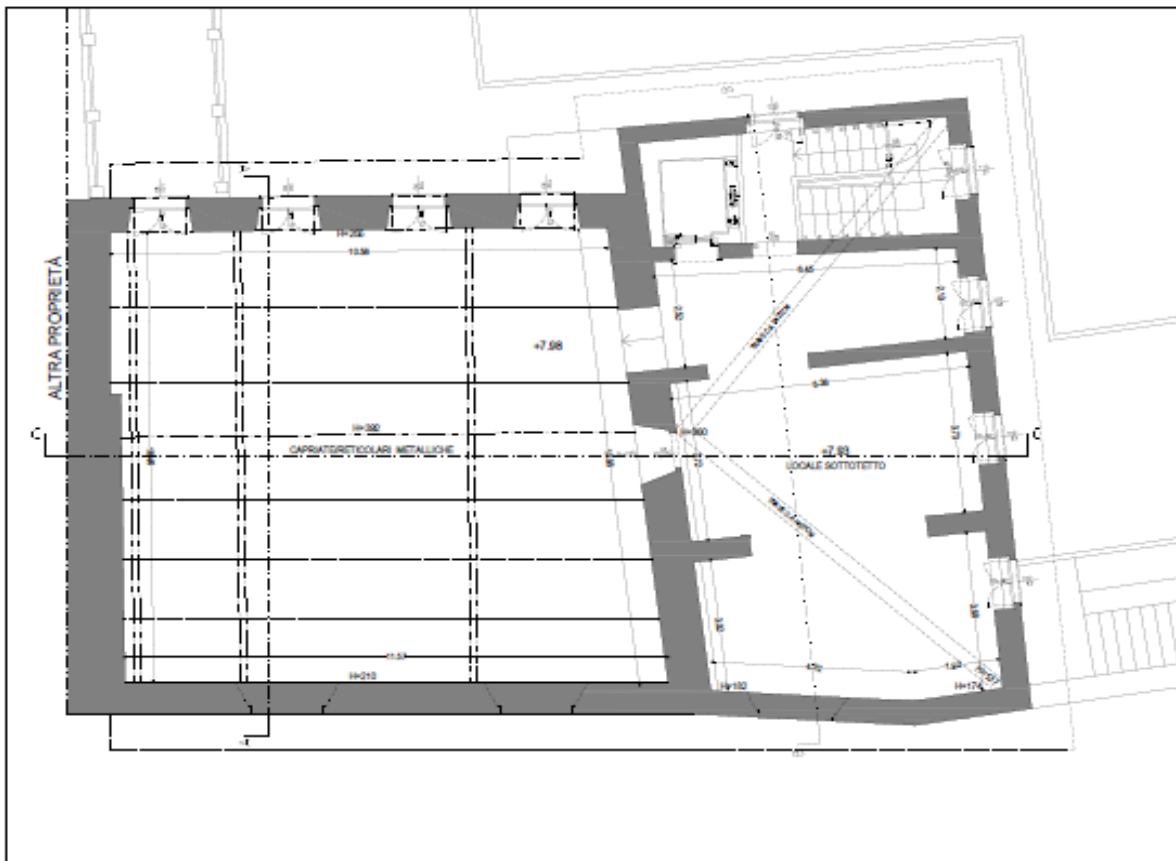




FOTO 21 - Vista del sottotetto



FOTO 22 - Vista del sottotetto

Il tecnico
Dott. Arch. Lucia Pallotta