



ASSESSORIA CULTURA, PARCHI E FORESTAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITÀ, PARI OPPORTUNITÀ



SETTORE AREE PROTETTE FORESTE E ZONE MONTANE



PROGRAMMA INVESTIMENTI 2026 -2027

Provincia di Reggio Emilia Comune di Albinea (RE)

Lavori per il miglioramento della fruibilità turistica
CUP: D38E25000250006

Progetto di fattibilità tecnico economica Manutenzione Straordinaria per messa in sicurezza Castello di Borzano

Paesaggio naturale e seminaturale protetto collina reggiana - Terre di Matilde
Sito rete Natura 2000 IT4030017-ZSC-ZPS - Ca' del Vento, Ca' del Lupo, Gessi di Borzano
Core area CS2 "Bassa collina reggiana" del sito "Carsismo e grotte dell'appennino settentrionale", Iscritto al patrimonio mondiale Unesco

committente:

Ente di gestione per i parchi
e le Biodiversità Emilia Centrale



rup:

Gabriele Mordini

con il contributo di:

Comune di Albinea



progettista - coordinatore:

arch. Walter Baricchi

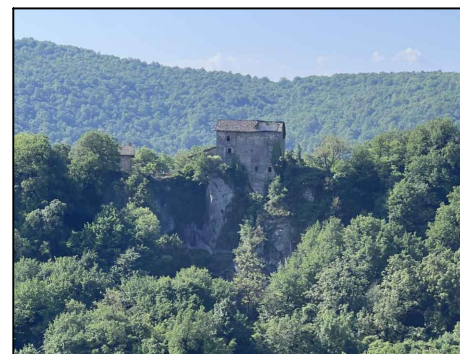
in collaborazione con:

arch. Giuliano Cervi
arch. Enrico Franzoni
ing. Alex Iemmi

R.02

Relazione tecnica

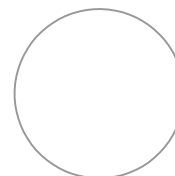
Maggio 2026



A/R	DATA	DESCRIZIONE	SCALA	ELABORAZIONE
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

A TERMINE DI LEGGE E' VIETATO RIPRODURRE E COMUNICARE A TERZI IL CONTENUTO DEL PRESENTE ELABORATO. SI RICONOSCONO AUTORIZZATI SOLO GLI ELABORATI CON TIMBRO E FIRMA IN ORIGINALE DEL RESPONSABILE DEL PROGETTO. IL PRESENTE PROGETTO E' DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DEL FRANZONI STUDIO PIAZZA CAVICCHIONI, 5 ALBINEA.

RESPONSABILE DEL PROGETTO:
ARCH. WALTER BARICCHI



Sommario

1. Stato di conservazione	3
2. Caratteristiche	3
3. Il quadro fessurativo	4
4. L'intervento di messa in sicurezza	5
5. Finalità e modalità di fruizione	6

1. Stato di conservazione

Il complesso appena acquisito da parte della Amministrazione Comunale di Albinea si presenta in un precario stato di conservazione. Nonostante l'impianto del fabbricato sia costituito da murature di notevole spessore, come di seguito illustrato, si rileva un progressivo processo di deterioramento causato da:

- gli importanti stravolgimenti interni con eliminazione dei piani intermedi tra la fine dell'Ottocento-inizi Novecento in seguito alla sua trasformazione per usi agricoli;
- la mancanza di ogni manutenzione negli ultimi decenni;
- il crollo parziale della falda di copertura nord causa il forte nubifragio che ha colpito l'area nell'agosto 2022;

Come già illustrato nella Relazione generale, il fabbricato riporta nelle strutture murarie portanti del prospetto occidentale vistose fessurazioni strutturali che attestano l'inizio di preoccupanti processi di collabenza; l'orditura del tetto è in più punti ammalorata, con ampi crolli del manto di copertura che determina infiltrazioni di acque meteoriche che minacciano l'assetto statico-strutturale dei solai. A causa di questo stato di conservazione l'edificio è a rischio di cedimento,

2. Caratteristiche

Il complesso oggi esistente è costituito per buona parte dell'impianto strutturale residuo del Castello, già trasformato tra XIX-XX secolo con funzioni agricole, come testimoniano diversi elementi presenti quali la stalla al pianoterra e le luci con le tipiche griglie a traforo in laterizio del fienile, dandone una configurazione rurale.

L'impianto è a base rettangolare con orientamento est-ovest; una appendice a portico aperto sul prospetto est ed una superfetazione ad un solo livello, ad uso porcilaia, sul prospetto ovest.

Il corpo centrale, vera sede dell'antico Palazzo Feudale, porta sulle sue strutture murarie, i segni di numerosi rifacimenti che non consentono una facile lettura del paramento murario. I fronti nord e sud sono quelli maggiormente interessati da tali trasformazioni, come testimoniano l'intersecarsi di diverse tessiture murarie, i numerosi tamponamenti di aperture e la realizzazione di nuove finestre e porte, che hanno fortemente compromesso la stabilità delle strutture murarie perimetrali. Nella parte inferiore del prospetto nord, in particolare, sono individuabili due archi di scarico, inglobati nel paramento murario, il cui scopo è tutt'ora sconosciuto.

Sicuramente originarie sono le pietre angolari, poste agli angoli nord-est e sud-est del Palazzo. Sul fronte est è ancora riconoscibile l'impianto di una torre terminante con beccatelli e caditoie, che un tempo raggiungeva un'altezza superiore a quella del retrostante corpo palazziale, come testimoniano le mappe del XVII e XVIII secolo (rif. tav.3); la torre è poi stata capitozzata per far posto all'attuale copertura a due falde.

Il fronte ovest è stato tamponato dall'attuale paramento in seguito alla demolizione di alcuni ambienti che occupavano parte del cortile antistante; evidenti sono, all'esterno, i segni del cattivo ammorsamento della parete con i muri nord e sud.

Gli ambienti interni all'odierno Palazzo si sviluppano su tre livelli, anche se in passato dovevano essere almeno cinque, come testimoniano le tracce di solai eliminati lungo le pareti del primo piano.

Entro i muri dei due lati maggiori, e specialmente in quello rivolto a mezzogiorno, dello spessore di m. 2, sono finestre anguste, originali, che in parte conservano i caratteristici sedili laterali. Il muro orientale presenta ancora all'esterno la parte inferiore delle mensole, che sostenevano i merli a sbalzo. Resta inoltre un muro interno di spina che divide longitudinalmente il fabbricato. Questo muro ha uno spessore di m. 1,50; in esso si aprono canne fumarie, che terminano in ampie cappe, non più rivestite dalle primitive lastre scolpite, di cui resta un solo frammento con bassorilievo rappresentante motivi ornamentali con foglie.

Verticalmente lo stabile era diviso in tre piani: un piano terra, un primo piano e un secondo piano; tutti e tre a soffitto piuttosto basso. Gli interventi di trasformazione della struttura ad usi rurali, tra la fine del XIX sec.- inizi sec.XX, hanno alterato l'assetto interno con l'eliminazione del solaio intermedio creando al livello superiore due grandi ambienti unici, pur separati dalla conservazione del muro centrale di spina est-ovest. Tale modifica ha compromesso il comportamento strutturale del fabbricato salvaguardato in parte solo dal rilevante spessore delle murature perimetrali e da quello di spina. In corrispondenza del soffitto del piano terra sporgono ancora le mensole intagliate di sostegno dei vecchi travi in legno.

La copertura, costituita da un tetto a due acque con manto in coppi tradizionali, è completamente stata rifatta negli anni '80 del Novecento pur mantenendo orditura lignea e rivestimento in coppi tradizionali.

I prospetti presentano una tessitura muraria particolarmente eterogenea, mista in pietra e muratura con apparati variamente compromessi dalle numerose modifiche intercorse nel tempo.

3. Il quadro fessurativo

L'analisi dei dissesti ha evidenziato numerosi casi di lesioni ad andamento verticale, alcune delle quali sviluppate per lunghi tratti di muratura. La causa principale di questa tipologia di lesione è stata ricondotta a cedimenti differenziali del terreno sottostante, costituito da gesso selenitico. Questo materiale è caratterizzato da una certa friabilità ed è assai probabile che in profondità, sotto il peso delle possenti murature del Palazzo e a causa dell'azione erosiva delle acque meteoriche, si siano verificati sprofondamenti. Le lesioni da cedimento verticale sono prevalentemente sviluppate sul prospetto sud ma interessano pericolosamente anche i fronti nord e ovest.

Un caso significativo è rappresentato da una lesione da taglio sulla sommità del fronte ovest, che ha provocato il crollo di una consistente parte di paramento esterno.

Altre lesioni, spiegabili con sforzi da compressione, sono ben visibili nelle caditoie sommitali del prospetto est, dove in parte la copertura lignea ma soprattutto la pesante muratura che un tempo si elevava al di sopra di essa, dovrebbe aver provocato queste lesioni verticali di breve gittata.

Il cattivo ammorsamento operato fra alcuni paramenti murari, ha provocato la formazione di fessurazioni che portano al distacco dei paramenti interessati: è il caso delle pareti laterali del portico rispetto la muratura est del Palazzo, della parete di tamponamento ovest con le pareti ortogonali nord e sud, e di un paramento omogeneo in laterizio inglobato all'interno del prospetto nord.

Interni

Il solaio ligneo sembra aver subito, per diverso tempo, l'effetto di un carico eccessivo che ha provocato fratture e flessionamento di diversi elementi che lo compongono; in particolare alcuni travetti presentano evidenti fratture tali da necessitare la sostituzione.

Il quadro fessurativo degli ambienti interni ha rivelato la presenza di numerose fessurazioni di piccola-media profondità, conseguenza dei dissesti già descritti per i prospetti esterni. Da evidenziare come la presenza di fessurazioni vada in crescendo dal pian terreno al doppio piano superiore. In nessun caso, comunque, sembra esserci continuità tra uno stato fessurativo interno ed uno esterno.

4. L'intervento di messa in sicurezza

Al fine di bloccare i processi di ammaloramento e di degrado della struttura, si sono definiti interventi di messa in sicurezza che si possono così riassumere:

1. messa in sicurezza con rimozione controllata delle parti pericolanti interne ed esterne;
2. cinturazione con fasce in poliestere ad alta resistenza con lo scopo di contrastare il ribaltamento delle pareti esterne ("fuori piano") e mantenere l'integrità strutturale del fabbricato, impedendo crolli parziali o totali.
3. ripristino con copertura provvisoria in ondulina in corrispondenza della mancanza dovuta al crollo della stessa nell'area ovest della falda a nord-importante intervento ai fini di evitare le infiltrazioni d'acqua all'interno potendo queste incidere con gravi danni anche sul substrato gessoso;
4. puntellamento e tavolato di rafforzamento al piano terra a sostegno del sovrastante solaio.

Dal punto di vista esecutivo, visto lo stato particolarmente degradato di alcune strutture e le difficoltà operative legate all'ubicazione dell'edificio (essendo realizzato su un rilievo ed in corrispondenza di una parete verticale) l'opera di messa in sicurezza risulta particolarmente complessa da un punto di vista esecutivo e della sicurezza, essendo impossibile realizzare un ponteggio sul lato nord; pertanto si è definita una sequenza temporale delle lavorazioni e l'adozione di tecniche di intervento di "edilizia acrobatica" che consentiranno l'esecuzione delle opere previste in condizioni di assoluta sicurezza.

In particolare si provvederà a:

1. eseguire la puntellatura dei solai del piano primo sul lato sud (fino al muro di spina)

2. realizzare un ponteggio zavorrato esterno sulla facciata sud, con doppia funzione di presidio antiribaltamento e opera provvisoria per l'accesso alla copertura
3. predisporre linea vita temporanea fissata alla base della scarpata a nord ed ancorata al ponteggio a sud, posata mediante tecniche di edilizia acrobatica
4. rimozione manuale, eseguita da personale adeguatamente formato per i lavori in quota mediante tecniche di edilizia acrobatica, delle porzioni pericolanti di copertura sulla falda nord ed eventuali altre porzioni pericolanti in copertura
5. realizzazione di doppio assito incrociato sul solaio dei locali a sud
6. realizzazione di ponteggio interno sul primo solaio fino all'intradosso della copertura per i locali ubicati a sud e creazione di un impalcato anticaduta a circa 1 mt dalla copertura
7. realizzazione di ponteggio interno dal piano terra fino all'intradosso della copertura per i locali ubicati a nord e creazione di un impalcato anticaduta a circa 1 mt dalla copertura
8. rimozione della controparete esterna lato ovest parzialmente distaccata mediante realizzazione di fori sulla parete interna e "spinta verso l'esterno" della porzione di parete distaccata, previa interdizione dell'area sottostante e verifica dell'assenza di ammorsamenti con la parete interna
9. posa di eventuali elementi lignei mancanti o degradati nella porzione di copertura crollata
10. posa di fasce in poliestere ad alta resistenza con lo scopo di contrastare il ribaltamento delle pareti esterne, mediante tecniche di edilizia acrobatica
11. posa di ondulina di copertura
12. rimozione dei ponteggi ed impalcati interni
13. rimozione linea vita temporanea
14. rimozione dei ponteggi esterni lato sud

Le lavorazioni saranno eseguite esattamente nella sequenza sopra riportata, al fine di eliminare o comunque ridurre i rischi di crolli ed infortuni.

5. Finalità e modalità di fruizione

La prima finalità è derivata dalla urgenza di mettere in sicurezza il fabbricato evitandone la collabenza, l'aggravamento delle sue condizioni e una irreparabile perdita.

L'intervento è propedeutico ad un successivo progetto di restauro e rifunzionalizzazione quale polo di riferimento di un comprensorio dagli elevati valori paesaggistici, da una ricca offerta di prodotti eno-gastronomici, di offerta di itinerari escursionistici e naturalistici con una fruizione prevalente di carattere provinciale, particolarmente fruita in considerazione anche della vicinanza della città di Reggio Emilia, al sistema dei castelli matildici ed alla Rocca di Scandiano.