



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Città di Verbania

3° DIPARTIMENTO SERVIZI TECNICI - Settore LL.PP

Via Brigata Martire Valgrande n. 8 - 28921 Verbania



**RIQUALIFICAZIONE ED EFFICIENTAMENTO
ENERGETICO DARSENA VILLA GIULIA**

PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE GENERALE

CODICE ELABORATO:

REG

Progetto: **Raggruppamento temporaneo di professionisti**

Responsabile Unico del Procedimento:

**OPERE ARCHITETTONICHE E
COORDINATO PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:**

Arch. CRISTINA SOLDATI

Piazza VITTORIO VENETO n. 18, 10123 Torino
C.F. SLDCST72E45L219Q, Partita IVA: 07829280010
e-mail cristina.soldati@fastwebnet.it



OPERE ARCHITETTONICHE:

Arch. CHIARA BOVONE

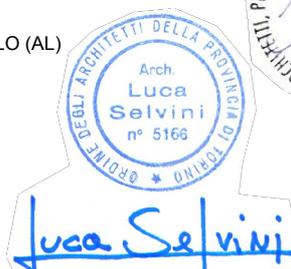
Via PAPA GIOVANNI XXIII n. 23 cap. 15065 FRUGAROLO (AL)
C.F. BVNCHR94E71L304P, Partita IVA 02654420062
e-mail chiara.bovone@gmail.com



OPERE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE:

Arch. LUCA SELVINI

Via CARLO EMANUELE III n 36, 12100 Cuneo
C.F. SLVLCU74C02A479H, Partita IVA 02888050040
e-mail luca.selvini@selvini.it



Ing. ELENA REALE
DIPARTIMENTO SERVIZI TECNICI - Settore LL.PP
Via Brigata martire Valgrande n. 8 - 28921 Verbania
e-mail elena.reale@comune.verbania.it

REV: O2

DATA: NOVEMBRE 2022



Premessa

La presente relazione riguarda le opere di recupero, riqualificazione ed efficientamento energetico degli spazi interni ed esterni della darsena appartenente al complesso di Villa Giulia, in corso Zanitello n.8, in località Pallanza a Verbania.

L'obiettivo generale dell'intervento in oggetto è la riqualificazione dei locali interni della darsena e della terrazza superiore dell'edificio, al fine di migliorarne le condizioni di comfort termico interno, la fruibilità e l'accessibilità dei suoi spazi, nonché il recupero dell'originale percorso pedonale di uscita dalla darsena all'interno delle grotte artificiali presenti nel giardino in adiacenza alla struttura.

Attualmente, l'edificio della darsena è in stato di dismissione, mentre le grotte artificiali sono in stato di abbandono. I locali interni, oggetto di intervento, hanno ospitato in tempi recenti la sede dell'Assessorato al Turismo del Comune di Verbania. Gli ambienti comprendono un ingresso/accoglienza su corso Zanitello, con diretto accesso al locale archivio e al ripostiglio, mentre sul retro dell'edificio è presente un ambiente dedicato ad uffici, da cui è possibile raggiungere, attraverso un disimpegno, l'unico servizio igienico del locale. È presente inoltre un piccolo ambiente, addossato alla darsena, nell'angolo verso sud-est, che ospita un ulteriore locale ad uso ufficio.

Gli obiettivi di intervento sono dunque:

- la riqualificazione e riorganizzazione degli spazi interni;
- il miglioramento della fruibilità e accessibilità degli spazi in funzione dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
- l'efficientamento energetico dell'edificio tramite la realizzazione di nuove cappottature ai solai verso l'esterno, sostituzione degli impianti termici a basso consumo;
- la riqualificazione della copertura terrazzata quale spazio di fruibilità pubblica legata al Parco di Villa Giulia.
- la ricomposizione architettonica dei prospetti esterni;
- il recupero del percorso pedonale pubblico all'interno delle grotte artificiali adiacenti alla darsena nel parco della Villa.



1. Oggetto dell'intervento

1.1 Inquadramento urbanistico e vincoli

L'area di intervento si colloca all'interno della località Pallanza del Comune di Verbania, precisamente in corso Zanitello n.8, al limite ovest del parco di Villa Giulia.



Figura 1. Localizzazione area di intervento

Foglio	Numero	Sigla	Descrizione	Sup.geom.	Sup.inters.	%
82	181	SERV_B	Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - art. 16	340,0	0,0	0
82	181	TERZIARIA	Aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio (A.I.T.) - art. 22bis	340,0	340,0	100
82	181	INT_STO_PAES	area di interesse storico e paesaggistico ex. art. 24 punto 1 L.R. 56/77 - art. 33 NTA	340,0	157,0	46
82	181	VIN_PAES_DECRETO	vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 136 e seguenti (Vincolo paesaggistico posto per decreto)	340,0	340,0	100
82	181	IIIB7	classe IIIB7 di cui all'art. 49 punto 7 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06	340,0	340,0	100

Riferimenti vincolo paesaggistico posto per decreto (Bene ex L. 1497-39)

CODICE REGIONALE A243

RUBRICA Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa gia' Melzi d'Eril ed annesso Parco esistente lungo il Lago nel tratto confine Suna - Intra sito nel Comune di Pallanza

PROVVEDIMENTO D.M. 20/04/1924



La darsena secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Verbania:

- È indicata come “Area con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio (A.I.T.) e “Area per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico”, nella Carta degli usi del suolo.



Figura 2. Estratto dal P.R.G.C. - Carta degli usi del suolo

- La discesa al lago e la darsena sono segnalate come “Area sottoposta a vincolo di cui al D.lgs. 42/2004, art. 2 c. 3 e art. 136 e seguenti - vincolo paesaggistico posto per decreto (Bene ex L 1497-39)”; le adiacenti grotte artificiali e il complesso di villa Giulia sono invece individuate come " Aree di interesse storico e paesaggistico (Ville e Parchi di Interesse Architettonico) ex art. 24.1 L.R. 56/1977.
- È sottoposta alla dichiarazione di notevole interesse pubblico della Villa già Melzi d’Eril ed annesso parco esistente lungo il lago nel tratto di confine Suna- Intra nel Comune di Pallanza (D.D. 20/04/1924) – Codice regionale A243

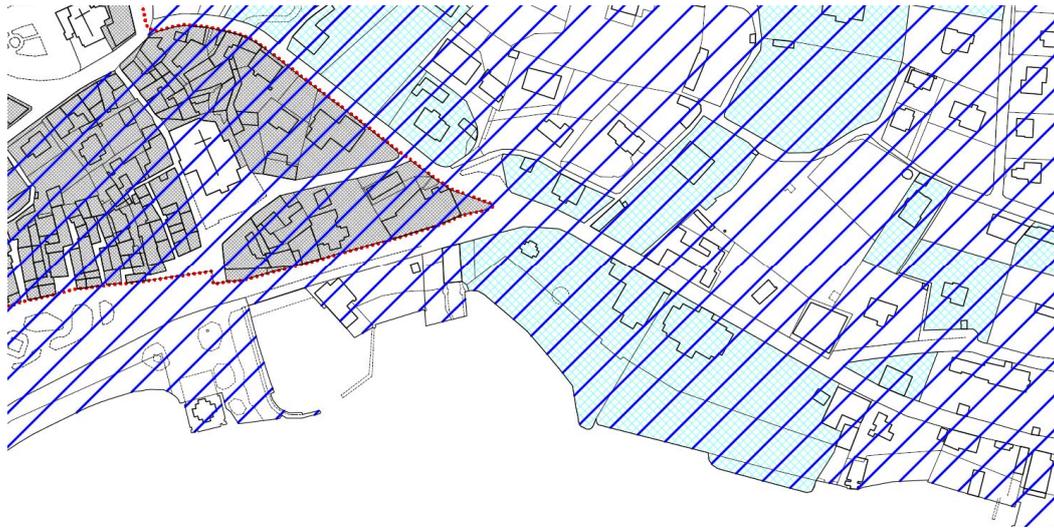


Figura 3. Estratto dal P.R.G.C. - Carta dei vincoli

- Appartiene per la maggior parte della sua superficie alla classe IIIb 7 in riferimento alla Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, di cui all'art. 49 punto 7 delle N.A. relative allo studio geologico del P.R.G.C. Una minima porzione della darsena, in corrispondenza del recente ampliamento verso il fiume, rientra all'interno della classe IIIa 3, sempre in riferimento a quanto sopra specificato.



Figura 4. Estratto dal P.R.G.C. - Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Più in generale, l'area si inserisce in un contesto di riconosciuto pregio paesaggistico, caratterizzato da componenti storico-culturali rilevanti, vincolate all'interno del Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017.



Figura 5. Estratto dal Piano Paesaggistico Regionale - Carta delle Componenti paesaggistiche

E' in corso il procedimento della dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 10, 12 e 13 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. per gli immobili denominati *Complesso di Villa Giulia, già Müller, Branca, Melzi d'Eril e Kursaal, con parco, darsena, scuderie e cantina Branca* da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali e per il turismo.

Inoltre risulta censita al:

- Catasto Terreni Fg. 82 part. 181
- Catasto Fabbricati Foglio 52 part. 32



Figura 22. Estratto di mappa.



1.2 Inquadramento storico

Il territorio del verbanico è riconosciuto internazionalmente per le sue bellezze paesaggistiche sin dagli inizi del XIX secolo. Il lago Maggiore rappresenta una tappa obbligata nei Gran Tour e i resoconti dei colti viaggiatori alimentano l'interesse verso questa parte del Piemonte.

Intorno alla metà del secolo, si afferma un fenomeno di progressiva trasformazione del paesaggio lacustre, in seguito alla costruzione di ville e dimore di pregio per il soggiorno delle classi più abbienti durante il periodo di villeggiatura. Le famiglie più facoltose giungono a contendersi i migliori affacci sul lago, chiedendo concessioni alle amministrazioni per poter ampliare i propri giardini sin fino alla riva delle acque arricchendoli con padiglioni e piccoli edifici per lo svago.

La costruzione della darsena oggetto di intervento, compresa all'interno del complesso di Villa Giulia, è da collocarsi all'interno di questo procedimento di ampliamento dei giardini di pertinenza del sistema di ville che si afferma sul finire del XIX secolo. La stessa Villa Giulia, insieme a Villa Taranto e Villa San Remigio, rappresenta uno tra gli esempi più rilevanti del sistema dimora-parco che si diffondono a Verbania.

Il Complesso di Villa Giulia

Dal 1987 il complesso di Villa Giulia è proprietà comunale e ospita eventi culturali e turistici. La storia di Villa Giulia è strettamente legata alla famiglia Branca e precisamente a Bernardino, che la costruì, e al figlio Giuseppe, che successivamente la ampliò facendogli assumere l'attuale aspetto architettonico¹.

Bernardino Branca nacque a Pallanza il 14 agosto 1802, fu al contempo caffettiere, commerciante di granito e costruttore edile. Attratto dal settore immobiliare a quel tempo in espansione, nel 1847 volle tentare la sorte costruendo una casa di villeggiatura sulla riva di Pallanza, ove oggi sorge proprio Villa Giulia.

Nel 1834 Bernardino Branca acquistò da Carlo Giuseppe e Pietro Della Rossa, padre e figlio, una pezza di terra sita in località alle fornaci: otto pertiche di prato e vigna su cui negli anni a seguire l'intraprendente pallanzese realizzò tre ville con vista lago, contornate da piccolo giardino, da vendere subito al miglior offerente.

La prima di queste ville – quella precedente a Villa Giulia – fu costruita tra il 1847 e il 1848 e venne venduta non ancora terminata alla nobildonna Marietta Sertoli, vedova del marchese Marco Viani Visconti. Nel rogito firmato il 17 maggio 1848 leggiamo che l'edificio era «composto di due sotterranei e cucina in volto, due sale, gabinetto ed atrio a piano terreno, quattro camere al primo piano superiore ed altrettante al secondo sino al tetto coperto a tegole inclusivamente, scala di vivo, pozzo d'acqua viva, con due balconi a balaustra di marmo al piano nobile, un poggiuolo con

¹ Leonardo Parachini, *Villa Giulia a Pallanza*, in Verbanus, Rassegna per la Cultura l'arte e la storia del lago n. 41, Verbania, 2021.



balastra di ghisa al secondo piano superiore». A settentrione la casa era poco discosta dalla strada litoranea che portava verso la Svizzera; a meridione, cioè verso il lago, aveva un modesto giardino che la nobildonna riuscì successivamente ad ampliare a spese del Branca, ottenendo da questi «una lingua di terra» confinante con la casa, come indennizzo per alcuni lavori edili pattuiti e non terminati entro la data fissata del 1° settembre 1848.

Trascorsero nemmeno due anni e la villa cambiò di nuovo proprietario; acquistata nel 1848 per 12.000 lire fu rivenduta il 9 marzo 1851 per 20.000 lire al generale Guglielmo Müller, industriale svizzero da qualche anno residente a Intra. Negli anni seguenti il Müller ingrandì la proprietà verso lago, ma soprattutto verso la Castagnola comprando e unendo tanti piccoli appezzamenti contigui, situati a monte della strada litoranea; qui fece costruire la scuderia e la rimessa, mentre il resto del terreno collinare lo trasformò in frutteto.

All'inizio del 1880 gli eredi Müller vendettero a Giuseppe Branca, figlio di Bernardino (cioè di colui che l'aveva costruita) la villa sita «a piè del colle la Castagnola denominata Belvedere o Villa Müller al numero trecentoventisei d'anagrafe e consistente in fabbricato signorile a tre piani fuori terra, altro fabbricato civile sull'angolo di Nord Ovest e composti nel loro insieme di diversi locali da terra al tetto inclusivo, serre, fiori ed ampio giardino con bosco all'inglese».

Non ancora libero da ogni vincolo verso i precedenti proprietari, Giuseppe Branca decise di ampliare il giardino verso lago. Avvalendosi del diritto di occupazione della spiaggia (anche questo acquistato dagli eredi Müller) diede disposizioni affinché si costruisse un alto e lungo muro per contenere il nuovo giardino verso il lago. La riva fino ad allora era usata come laboratorio en plein air dagli scalpellini e vi si accedeva mediante una stradiciola comunale che il Branca inglobò nella sua proprietà.



Figura 6. Disegno di G. Berettoni del periodo napoleonico (1800 circa) che raffigura il quartiere chiamato "In Castello".

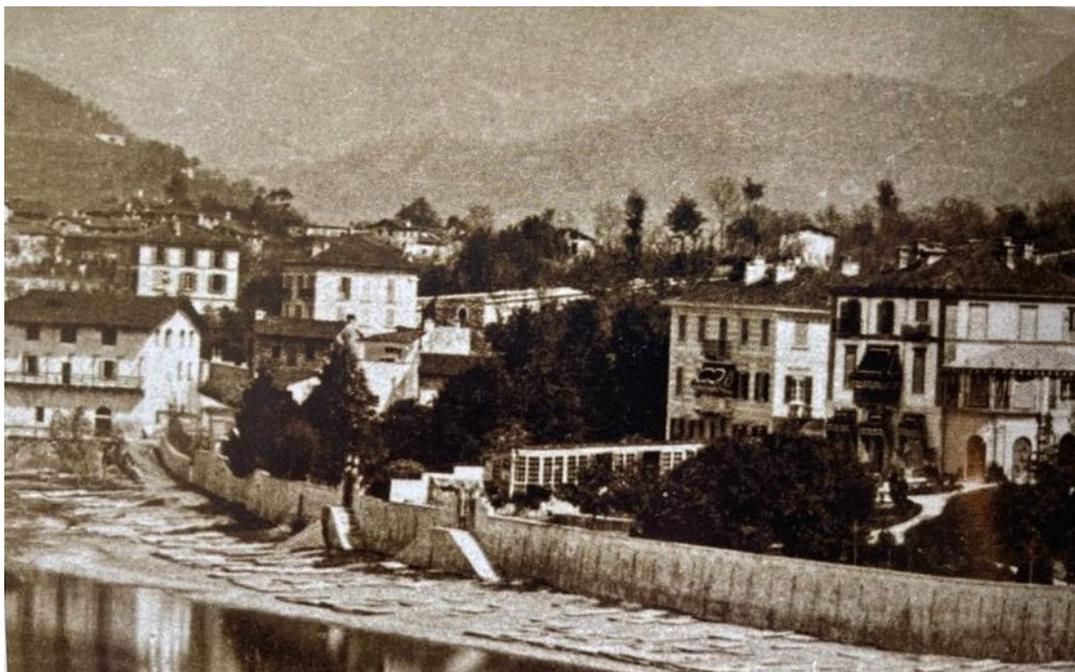


Figura 7. Immagine storica della riva di Pallanza di fronte a Villa Giulia, zona di lavoro degli scalpellini. Il giardino di Villa Giulia verrà ampliato fino a coprirne la riva nel 1880.

I primi costosi lavori di costruzione del muraglione furono affidati alla ditta Ambrogio Borghini di Ornavasso e sortirono un clamoroso insuccesso. «Dopo tre mesi di costante lavoro impiegandovi giornalmente centinaia di operai, la notte dal 18 al 19 maggio corrente [1880] per mera causa fortuita, per forza maggiore e per effetto di una corrente subacquea [il muro] veniva per la maggior parte ingoiato dalle acque». Le cronache del tempo esclusero qualsiasi responsabilità da parte dell'impresa e della direzione dei lavori, imputando il crollo al «puro caso fortuito e causa ignota»². L'inspiegabile evento costrinse il Branca a correre immediatamente ai ripari e chiedere l'intervento del capo del genio Civile di Milano, l'ingegnere Paolo Gallizia, che progettò un nuovo muro di contenimento più arretrato rispetto al precedente. «L'insigne ingegnere adottava un suo sistema di fondazione, consistente a raggiungere negli scavi la roccia sana, disponendo alla distanza di 7 metri, l'una dall'altra, delle canne circolari in mattoni e calce idraulica del diametro di due metri, riempiendole di calcestruzzo; queste servirono per imposta ad archi di sette metri di corda e dello spessore di un metro, portanti a loro volta il grande muraglione a scarpa». Per le innovative tecniche di edificazione usate il progetto venne pubblicato sulla rivista *Il Politecnico. Giornale dell'ingegnere architetto civile ed industriale*³.

² «La Voce» 21 maggio 1880. In questo articolo vengono riportati anche interessanti dati tecnici dell'opera in cantiere: «La zona sommersa misura una lunghezza di circa quaranta metri per una larghezza di 24; per una profondità media di metri 6. Il muro trascinato misurava già un'altezza di metri 2,50 sopra la massima magra; la sua base metri 2,30, tutto di scaglioni granitici a basi e faccie regolari di un volume medio di centimetri cubi sessanta».

³ P. Gallizia, *Sulla costruzione di un muraglione di sostegno lungo la sponda del Lago Maggiore a Pallanza*, in «Il Politecnico. Giornale dell'ingegnere architetto civile ed industriale», vol. 15, feb. 1883, fascicolo 1-2, pp. 28-32.

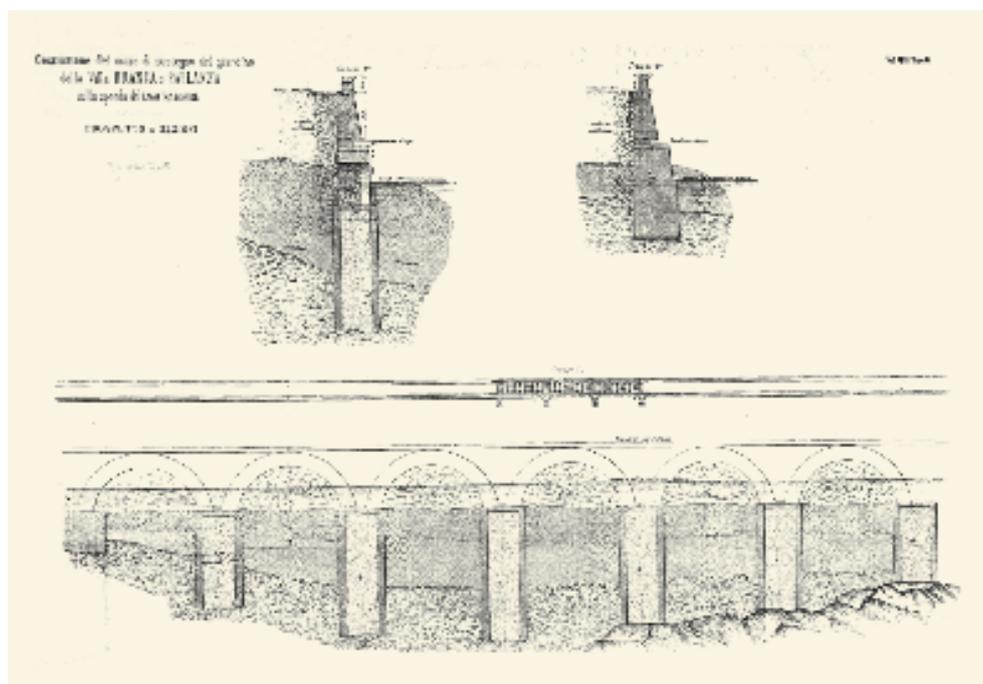


Figura 8. Villa Giulia, progetto muro a lago pubblicato sulla rivista *Il Politecnico*.

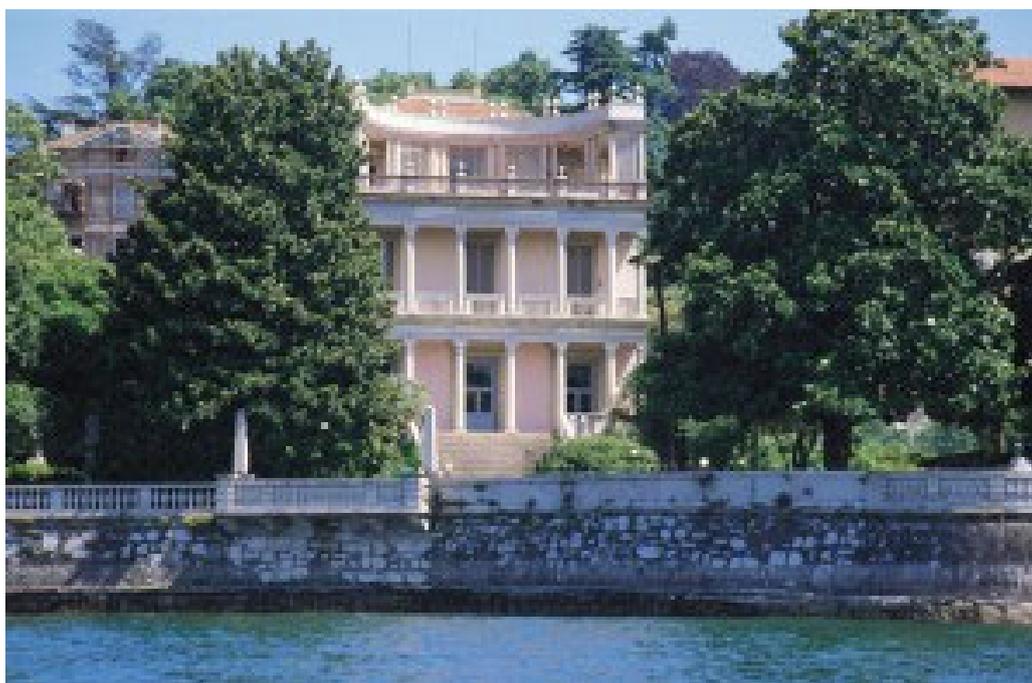


Figura 9. Villa Giulia e il muro a lago.

Terminata la costruzione del muraglione, in pochi mesi l'ex palazzina Müller vennero realizzati sontuosi giardini con viali, pergolati e balaustrate lungo il litorale, oltre a una "stupenda grotta" con giochi d'acqua. All'ingresso fu posto un maestoso cancello. La modesta casa già abitata dagli eredi Bottini fu rasa al suolo e sostituita da un elegante chalet a uso portineria.

Sul finire dell'autunno del 1882 il cavaliere Branca mise finalmente mano all'edificio principale, affidandone la progettazione all'architetto milanese Giuseppe Pirovano, il quale ideò le due facciate



principali completamente differenti l'una dall'altra, «quella che volge a notte in stile medioevale si richiama alla facciata severa del palazzo Strozzi di Firenze col suo bruno bugnato in vivo, tagliato a punte, cogli alti e ampi finestroni; e quella che guarda al lago in pretto stile pompeiano e che è altresì la facciata più rimarchevole del palazzo»⁴.

Il giardino, che fu allestito prima del rifacimento della villa, era arricchito con «piante pregevolissime quali non si vedrebbero nelle più ubertose ville di Roma e Napoli: un laurus regalis, il più bel campione che l'Italia conosca, una paulonia, un laurus canfora, una tullia aurea che sono l'ammirazione degli intelligenti; un bosco di colossali magnolie, una ricchissima collezione di rododendri e di azalee».

Alla morte di Giuseppe Branca nel 1888, la moglie Giulia Villa ereditò dal marito gli immobili di Milano e di Pallanza e la ditta di liquori. La villa sul lago divenne luogo di ritrovo per l'alta aristocrazia milanese e torinese. Nel 1904 Giulia affidò al famoso architetto milanese Luigi Broggi l'ampliamento del lato di ponente della palazzina, mentre gli interni subirono dei mutamenti, gli stucchi eseguiti una ventina di anni prima furono quasi completamente sostituiti da decorazioni «nel nuovo stile Liberty».

Il 20 aprile 1913 Giulia Villa (vedova Müller) morì a Pallanza; la villa e il magnifico giardino furono ereditati dai fratelli Ercole e Giulio Durini, i quali cinque anni dopo cedettero l'intera proprietà all'avvocato torinese Michele Donn che a sua volta nel 1929 la rivendette alla Società Immobiliare Villa Giulia.



Figura 10. Villa Giulia e il giardino di pertinenza.

Nel 1932, con lo scopo di dotare Pallanza di una casa di ritrovo per i turisti, il consiglio direttivo dell'Azienda Autonoma di Cura, Soggiorno e Turismo deliberò di acquistare Villa Giulia per il prezzo complessivo di 500.000 lire. All'inizio della primavera dell'anno successivo erano ormai conclusi i lavori per adeguare la villa alla nuova destinazione d'uso. Il giardino fu «attrezzato di bar, piattaforma per concerti, danze, spettacoli all'aperto». Nei mesi e negli anni a seguire nelle sale e nel

⁴ Leonardo Parachini, *Villa Giulia a Pallanza*, op. cit.



parco della villa, ribattezzata "Casino Municipale", si susseguirono esposizioni artistiche, thè benefici, concerti, conferenze e serate di gala a tema.

Fino allo scoppio della guerra il Casino Municipale fu il fulcro di tutte le manifestazioni cittadine, poi gli intrattenimenti pubblici andarono via via diradandosi, fino a sparire del tutto nell'estate del 1943 quando, a seguito dei bombardamenti alleati sull'Italia, la direzione della Nuova Unione Siderurgica Italiana trasferì i propri uffici all'interno della villa. Infine dopo la Liberazione fu requisita dal comando del 22° Reggimento Fanteria Cremona.

Nell'immediato secondo dopoguerra la villa tornò a ospitare manifestazioni culturali e a essere luogo di ritrovo e svago.

Il 4 dicembre 1955 il dottor Livio Zacchera, presidente dell'Azienda Autonoma di Soggiorno, presentò alla Commissione edilizia comunale domanda per l'ampliamento dell'immobile denominato Kursaal. Il progetto, elaborato dall'architetto Pierluigi Requiliani insieme ai geometri Ugo e Nino Meloni, prevedeva la costruzione di un ampio salone sul lato occidentale della villa. Ottenuti tutti i permessi, l'anno seguente la Ditta Conterio iniziò i lavori. Il salone, della capienza di circa 100 posti a sedere, è ancora oggi sede prestigiosa di convegni e mostre.



La darsena e le grotte artificiali

Con l'acquisto della proprietà nel 1878, Giuseppe Branca intraprende una serie di opere di ristrutturazione del corpo principale della villa e di sistemazione del giardino, acquisendo ulteriori terreni al fine di garantirsi un affaccio più ampio sul lago. All'interno del progetto per l'area esterna del complesso, databile intorno al 1887, è prevista la costruzione della darsena, la modifica dell'ingresso al parco della villa e un sistema di grotte artificiali a completamento del giardino. La darsena viene originariamente concepita con una doppia funzione: attracco per le imbarcazioni e luogo di eventi all'aperto da tenersi sulla terrazza superiore del fabbricato.

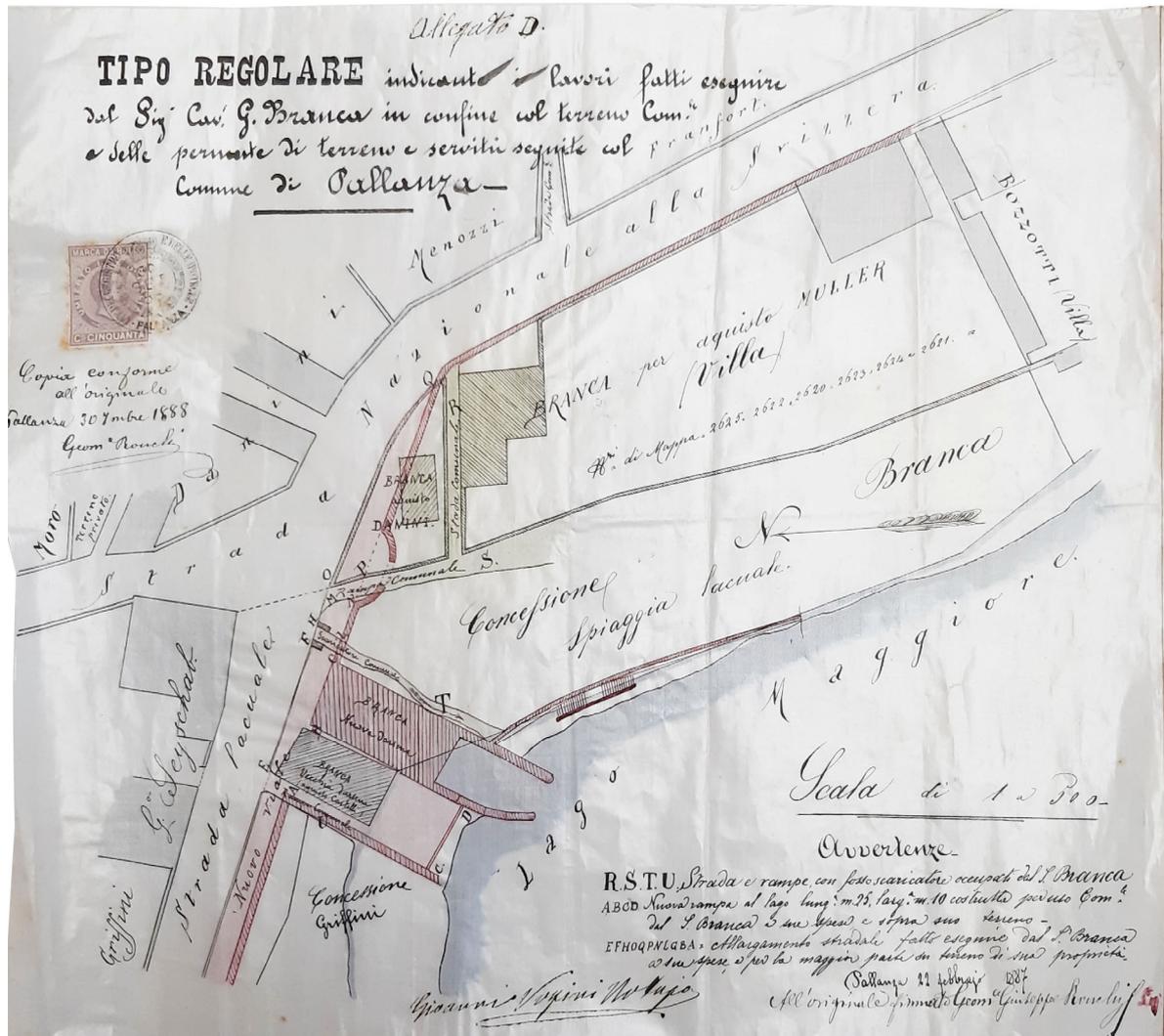


Figura 11. 22 febbraio 1887. Tipo regolare indicante i lavori fatti eseguire dal Sig. Cav. Giuseppe Branca: spostamento verso lago del muro di contenimento per ampliare il giardino (Concessione Branca); soppressione di una rampa e di una strada comunale che conducevano alla riva del lago dove lavoravano gli scalpellini; abbattimento di due immobili, uno acquistato dagli eredi Müller, l'altro dalla famiglia Danini; costruzione del nuovo monumentale ingresso arretrando la proprietà rispetto alla strada; costruzione di una nuova darsena con conseguente abbattimento della darsena Castelli per poter ripristinare un accesso a lago comunale in sostituzione di quelli soppressi. (ASVb, Comune di Pallanza, b. 158, dis. 6, fotogramma 824).



Il 31 marzo 1880 Giuseppe Branca insieme al fratello Luigi acquistò da Carlo Castelli una «darsena per barche» situata nelle vicinanze del porto, dove oggi c'è quella piccola spiaggia tra il giardino del Ristorante Milano e Villa Giulia. I due fratelli la fecero abbattere e la ricostruirono spostandola di una decina di metri verso levante. Anche per questo fabbricato accessorio Giuseppe non badò a spese: volle la nuova darsena coperta da un ampio terrazzo belvedere e chiusa verso lago da un imponente cancello in ferro incardinato a due alti e artistici pilastri in granito. Inoltre fece nascondere il muro perimetrale prospettante verso il giardino con una grotta artificiale, che a sua volta sosteneva il vialetto che permetteva di accedere al terrazzo.



Figura 12. 22 febbraio 1887. Tipo regolare indicante i lavori fatti eseguire dal Sig. Cav. Giuseppe Branca. Particolare. (ASVb, Comune di Pallanza, Ufficio Insinuazione, Pallanza, Atti Pubblici, n. 933, pag. 212).

L'entrata della grotta era posta alla destra dell'ingresso del giardino; il visitatore dopo un breve percorso sotterraneo tra stalattiti artificiali e giochi d'acqua usciva in faccia al lago, vicino a una quercia da sughero.

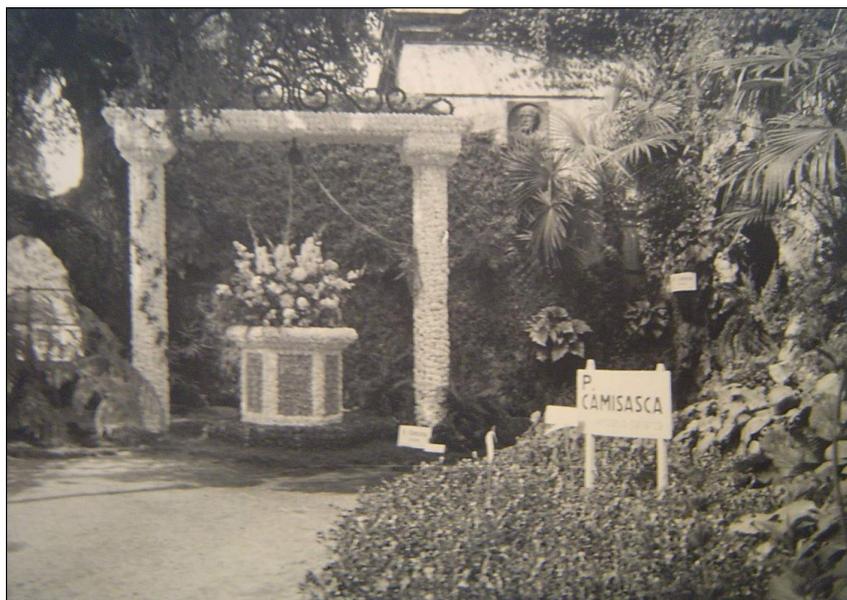


Figura 13. Immagine d'archivio del giardino di Villa Giulia in prossimità della darsena: sulla destra l'ingresso alla grotta artificiale, a sinistra la quercia da sughero e sullo sfondo al darsena. Senza data, Presumibilmente anni cinquanta del '900.

La nuova darsena era di notevoli dimensioni, poiché doveva ospitare l'imbarcazione dei Branca, un "vaporino" con ciminiera.

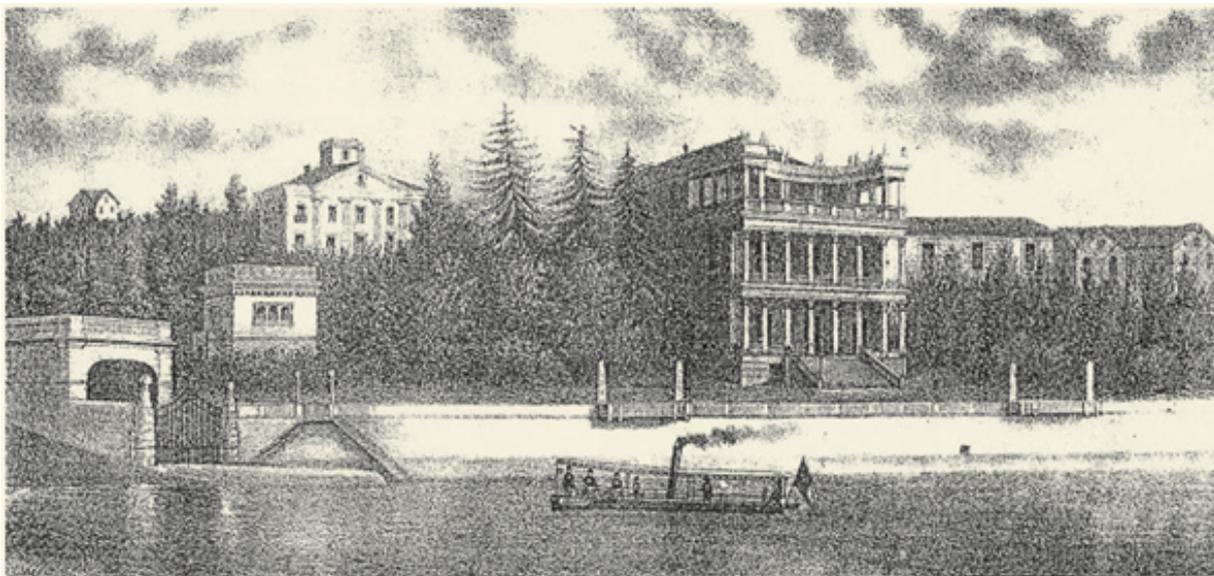


Figura 14. Villa Giulia, vista dal lago, in una stampa pubblicata sul giornale *La Voce* il giorno dell'inaugurazione. Tratto da Leonardo Parachini, *Villa Giulia a Pallanza*, op. cit.

La darsena e la villa rimangono di proprietà della famiglia Branca sino al 1932, quando l'Azienda di Cura, Soggiorno e Turismo acquista l'intero complesso per farne un punto di riferimento per i ricchi viaggiatori in cerca di svago. La darsena mantiene le sue funzioni di attracco per le imbarcazioni, nonostante le opere di rinnovamento del giardino e la rapida alternanza di funzioni all'interno della villa: nel 1933, la dimora assume il nome di "Casa di ritrovo del forestiero", in seguito a un breve periodo dove vi si stabilisce la sede del Casinò Municipale.



Figura 15. Cartolina d'epoca (1939) con vista sul lago maggiore. In questa veduta è possibile osservare l'edificio oggetto di intervento: la darsena non presenta alcuna apertura su strada e la discesa al lago non è ancora stata realizzata.

Tra il 1943 e il 1945 la villa ospitò la direzione generale Alta Italia del Banco di Roma, sfollata da Milano, e nel 1947 nei suoi saloni fu allestita la casa da gioco municipale, denominato Kursaal, in cui venivano inoltre organizzate serate danzanti nel parco; l'attività della sala gioco cessò dopo la seconda guerra mondiale, conservando solo più l'attività di sala da ballo e sede di eventi.

Il 16 marzo 1959, l'Azienda Autonoma di Soggiorno presentò alla Commissione edilizia comunale il progetto, redatto dal perito edile Gianni Nerini, per ridurre l'altezza della darsena per ricavarvi un piano di uffici e lo sportello per le informazione turistiche.

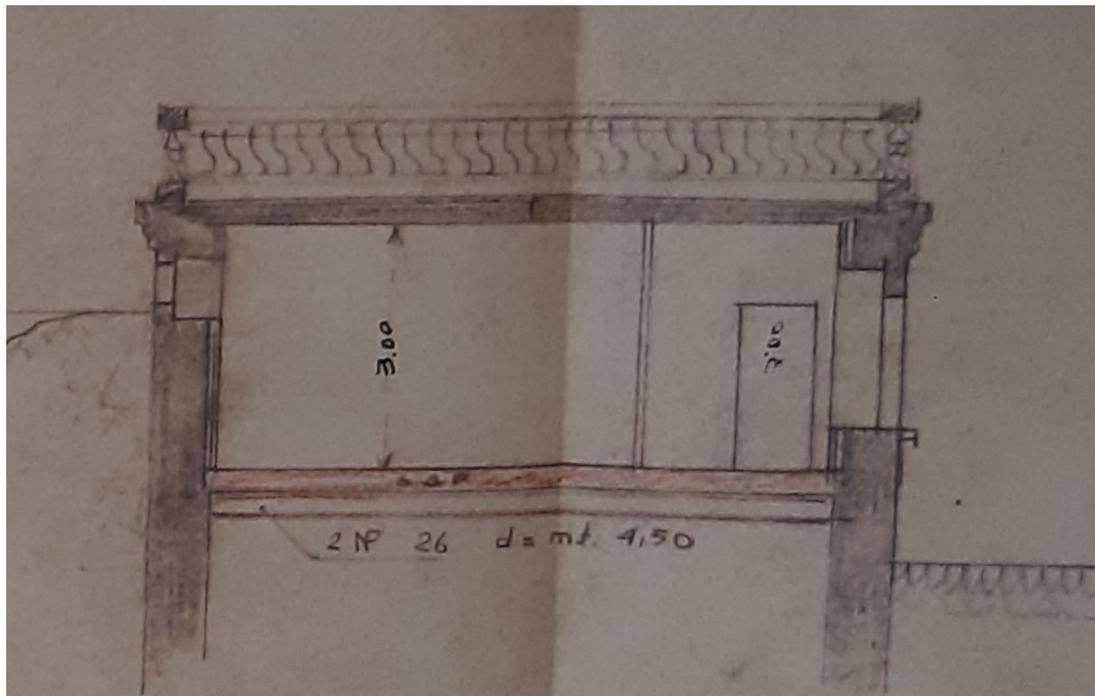


Figura 16-17. Estratto del progetto di modifica della darsena per la creazione dei locali ad uso dell'Agenzia Autonoma di Soggiorno. Sezione con indicazione del solaio di divisione e prospetto su Via Zanitello (ASVb, Comune di Pallanza, Licenza Edilizia, b63, fac. 1, 1959).

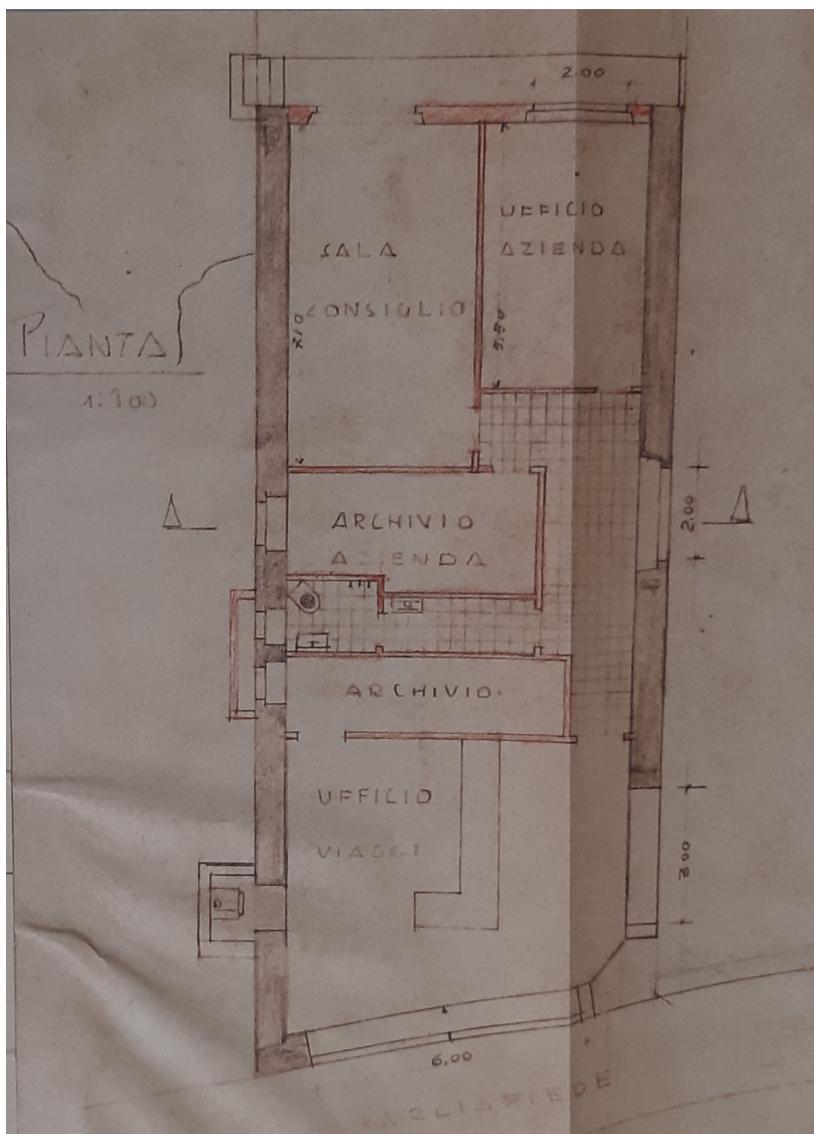


Figura 18. Estratto del progetto di modifica della darsena per la creazione dei locali ad uso dell'Agenzia Autonoma di Soggiorno. Planimetria di progetto (ASVb, Comune di Pallanza, Licenza Edilizia, b 63, fac. 1, 1959).

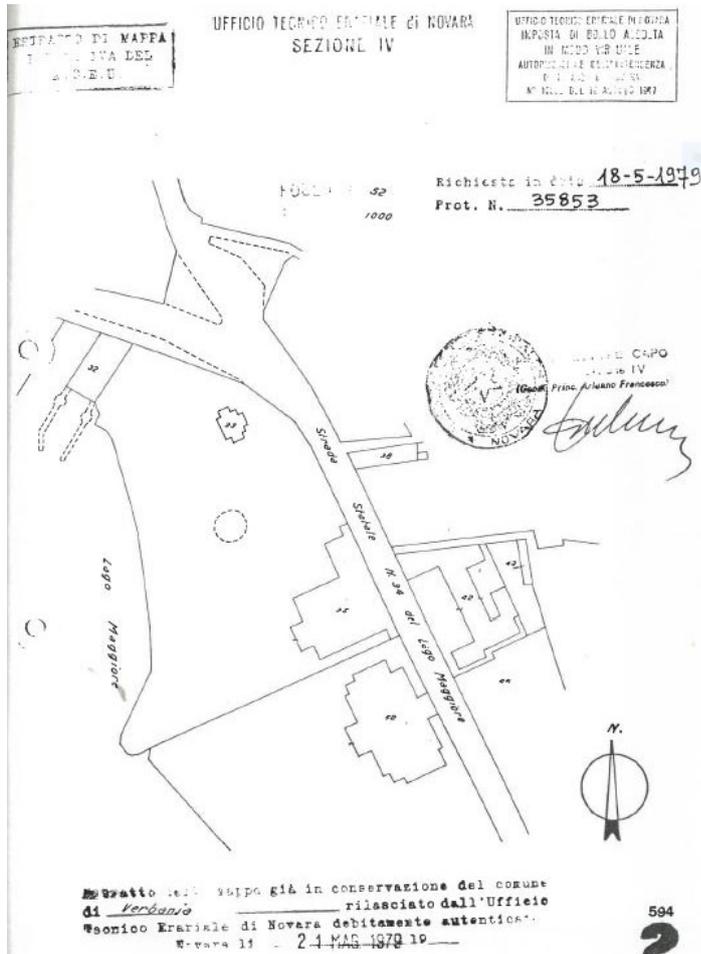
Con l'intervento edilizio del 1959, venne rimosso il cancello a lago a chiusura della darsena, incardinato alle grandi colonne in granito del muraglione di contenimento. Il nuovo piano di calpestio creato, a livello di Via Zanitello, venne messo in comunicazione con la strada antistante tramite la creazione di grandi vetrine e una porta angolare. Internamente vennero realizzati locali ad uso ufficio, servizio igienico e archivio, mentre verso il lago venne realizzato un tamponamento finestrato sulla balconata d'affaccio. Fu infine realizzata una scaletta permetteva la discesa dalla balconata al giardino. In questa fase non è ancora indicata la chiusura della grotta artificiale adiacente anche se viene indicata la realizzazione di un lavandino all'interno del muro controterra verso la grotta, nè la costruzione del modesto locale che ne sbarrava l'uscita sul giardino.



Figura 19. Immagine d'archivio del fabbricato addossato alla darsena dalla quale si evince che la struttura dell'edificio è appoggiata su pilastri angolari e che un tempo la parte inferiore al di sotto del solaio di calpestio era aperta, a somiglianza di una palafitta.



Figura 20. Stato attuale del fabbricato addossato alla darsena: sono ancora evidenti i pilastri angolari ma la parte inferiore al di sotto del solaio di calpestio risulta tamponata.



Addossato alla darsena, nell'angolo sud-est, verso il giardino, nei primi anni '70 del novecento venne addossato un basso fabbricato, quale ampliamento degli spazi interni, collegato alla darsena tramite una porta interna ricavata dal muro perimetrale della stessa. Di tale ampliamento non si ritrovano riscontri archivistici di progetto, la sua presenza viene documentata nell'accatastamento del 1987. E' presumibile far risalire la sua costruzione nei primi anni '70 del novecento anche se non risulta ancora presente all'interno degli estratti di mappa catastali del 1979.

Figura 19. Estratto di mappa rilasciato dal Comune di Novara il 21/05/1979 (Elio DAL MONACO, Graziano PAVESI, *Palazzi storici d'uso civico a Verbania. Patrimonio storico architettonico del Comune di Verbania avente destinazione amministrativa e di servizio*, Tesi di Laurea, Politecnico di Milano, Facoltà di Architettura Indirizzo Storico, Relatori prof. Carlo Perogalli, prof. Flavio Conti, a.a. 1989-1990).



Nel 1987, la Regione Piemonte dispone il trasferimento della proprietà della dimora storica e del suo parco al Comune di Verbania. Con il passaggio alla proprietà del Comune, le funzioni della villa e del parco vengono confermate e ampliate verso un percorso di valorizzazione della dimora storica attraverso il tema della cultura, mentre gli ambienti della darsena vengono indicati come idonei per ospitare uffici per la promozione turistica. La darsena inizia a svolgere un ruolo di rappresentanza nei rapporti tra l'Amministrazione e cittadini in ambito turistico sino al 2017, anno in cui la Municipalità decide di trasferire gli uffici nell'attuale sede. Con il ricollocamento di tali attività, si sono aperte diverse prospettive per la rifunzionalizzazione della darsena, data la sua posizione favorevole a contatto con le acque e la vicinanza a Villa Giulia.



Figura 21. Immagine satellitare (2014) che mostra l'edificio oggetto di intervento prima della costruzione della discesa laterale verso il lago.



2. Finalità e scopo dell'intervento

L'Amministrazione comunale di Verbania intende riqualificare l'edificio della darsena di Villa Giulia, inserendo al suo interno funzioni ricettive legate al turismo, affiancate da locali ad uso uffici. L'edificio della darsena ha rivestito in tempi recenti un ruolo rilevante incentrato sulla comunicazione delle iniziative locali, orientate verso lo sviluppo del turismo.

Sulla base del crescente interesse ricettivo nei confronti del territorio del lago Maggiore, la Municipalità ritiene sia necessario aumentare i punti di riferimento su tali temi per informare il cittadino e per comunicare l'offerta turistica locale al visitatore. L'edificio della darsena, grazie alla sua posizione strategica, rappresenta lo spazio idoneo per poter collocare tali attività a supporto delle opportunità turistiche del verbanese.

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione della darsena, in relazione alle nuove funzioni, attraverso il ridisegno degli ambienti interni, nonché la fruibilità e l'accessibilità dei suoi spazi esterni in relazione al parco in cui è collocata tramite, in specifico in funzione del recupero della terrazza panoramica soprastante, mentre il recupero dell'originale percorso all'interno delle grotte artificiali presenti nel giardino in adiacenza alla struttura non è oggetto d'appalto.

La riqualificazione della copertura terrazzata consentirà di recuperare un'importante porzione di parco, che continuerà a mantenere la sua fruizione pubblica legata al Parco di Villa Giulia. La terrazza potrà inoltre essere utilizzata quale spazio dehors del bar/ristorante presente all'interno della villa.

In questa fase, con la demolizione del basso fabbricato addossato alla darsena, sarà possibile iniziare a recuperare l'originale percorso all'interno delle grotte artificiali adiacenti alla darsena nel parco: in questa fase si prevede di riaprire e consentire la vista dall'esterno alle strutture. Un successivo intervento di restauro specialistico, non compreso all'interno del presente appalto, si occuperà del recupero delle partiture architettoniche. Il progetto non include in recupero delle grotte ma solo la possibilità di vista dall'esterno in quanto, in prossimità degli ingressi, saranno poste nuove grate di chiusura.

E' prevista la ricomposizione architettonica dei prospetti esterni, la demolizione del fabbricato addossato alla darsena a chiusura dell'ingresso della grotta artificiale e l'efficientamento energetico dell'edificio tramite la posa di isolanti ai solai (all'interno di contro soffittature interne all'edificio o all'interno di manti di copertura - non in vista), sostituzione degli impianti termici, idrici ed elettrici a basso consumo.

In sintesi si prevede di:

A) Fronti esterni dell'edificio e aree pertinenziali

A1) Grotta artificiale

- Demolizione tramezzi collocati nell'ingresso a monte, in prossimità di Corso Zanitello;
- Riapertura dell'ingresso a valle con demolizione del fabbricato addossato alla darsena e possibilità di vista della grotta dall'esterno, non dell'accesso in quanto per ora chiusa al



pubblico tramite posa di nuove grate in prossimità dei due ingressi. Il recupero e restauro delle grotte non è incluso all'interno del presente progetto.

- In prossimità del prospetto esterno della darsena (in luogo del basso fabbricato demolito) verrà riconfigurato lo spazio esterno tramite la creazione di un'aiuola verde. In quella zona dovrà essere posta anche una macchina degli impianti, con un nuovo rivestimento metallico di cromia simile a quello di facciata. La nuova vegetazione dell'area mitigherà ulteriormente l'elemento inserito.

A2) Copertura terrazzata

- Rimozione e sostituzione della pavimentazione esistente in granulato composito con nuova in lastre di pietra, sostituzione guaina impermeabile relativo sottofondo; posa di nuovo isolamento coibente e interventi di adeguamento statico del solaio tramite la realizzazione di un cordolo di contenimento e un getto su tutta la superficie in calcestruzzo armato collegato tramite pioli alle travi metalliche esistenti sottostanti.
- Balaustra lapidea: interventi di consolidamento, pulitura e restauro di tutti gli elementi lapidei. Posa in adiacenza di nuovo parapetto metallico necessario, ai sensi del D.M. 236/89, per adeguamento dell'altezza del parapetto ai requisiti di norma e adeguamento strutturale a carichi. In nuovo parapetto metallico conterrà al suo interno alcuni punti luce e prese.

A3) Fronte lago

- Demolizione del recente ampliamento verso il giardino della villa per riapertura dell'ingresso alla grotta artificiale, ponendo attenzione durante le operazioni di rimozione alla tutela delle specie arboree e arbustive presenti nelle vicinanze, conservando e ripristinando la finitura originaria sia sulla parete della darsena che su quella dell'uscita della grotta, il cui restauro interno non è oggetto d'intervento.
- Riconfigurazione del percorso di comunicazione tra il giardino, l'accesso laterale alla darsena e grotte artificiali, così come documentato nelle immagini d'archivio. Tale intervento verrà realizzato con il ripristino del passaggio sul balcone della darsena con la realizzazione di una nuova scala d'accesso e un'aiuola verde, oltre a riportare in vista l'ingresso alla grotta.

A4) Prospetti esterni dell'edificio

- Risanamento degli intonaci degradati e nuove tinteggiature esterne con cromie simili a quelle delle porzioni intonacate originali;
- Riconfigurazione dei prospetti esterni su Corso Zanitello e ingresso angolare con ripristino delle porzioni di cornicioni e bugne del paramento rimosse.

B) Locali interni

- Ristrutturazione degli ambienti interni per l'inserimento delle funzioni di progetto, quali locali per l'accoglienza turistica e uffici: risanamento intonaci e tinteggiature, sostituzione pavimentazioni e serramenti sia esterni che interni.



- Ridisegno dei servizi igienici, con la creazione di due distinti blocchi, uno destinato al personale della struttura e uno riservato agli utenti esterni.
- Creazione di locali accessori (archivio e locali tecnici) a sostegno delle funzioni principali

C) Implementazione del livello energetico e del comfort interno dell'edificio

- Sostituzione degli attuali serramenti con nuovi elementi con vetri camera e telai in acciaio a taglio termico con ridotte dimensioni dei profili;
- Inserimento di strati di materiale termico/isolante a livello dei due solai che delimitano gli ambienti a contatto con l'esterno: superiormente verso la copertura terrazzata nel controsoffitto interno ai locali e all'interno del nuovo strato di sottofondo del terrazzo; inferiormente verso il lago con placcaggio dell'intradosso del solaio. La posa dei nuovi isolanti non creerà modifiche e/o alterazioni alle strutture murarie esistenti in quanto indipendenti e reversibili. La nuova coibentazione del piano terrazzato di copertura è stata integrata all'interno dello spessore della struttura, senza alterare il livello di calpestio superiore.
- Predisposizione di nuovi impianti per il riscaldamento/raffrescamento degli spazi interni.
- Tutti i nuovi materiali isolanti solo previsti in euroclasse A1 quindi incombustibili, per tanto non viene incrementato il rischio incendio.



Sommario

Premessa	1
1. Oggetto dell'intervento	2
1.1 Inquadramento urbanistico e vincoli	2
1.2 Inquadramento storico.....	6
2. Finalità e scopo dell'intervento	20