

FLAVIO CASSARINO ARCHITETTO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA N. 758

Arch. Virginia Bocciola - Casalbuttano (Cr)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI CREMONA N. 352

Arch. Simona Manenti - San Zeno Naviglio (Bs)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA N. 3601

Arch. Rita Garbelli - Nave (Bs)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA N. 3797

Ing. Gianni Peluchetti, Rilievi - Breno (Bs)

3 K LIFE srl.

Dott. Gabriele Panena, Agronomo - Cremona (Cr)

ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI DI CREMONA N. 174

Ing. Enrico Percesepe, Impianti - Brescia (Bs)

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI BRESCIA N. 4025



CITTA' DI CREMONA

Provincia di Cremona

SETTORE MOBILITÀ SOSTENIBILE, VERDE PUBBLICO, PROTEZIONE CIVILE

Ing. Emanuele Stoppa, Dirigente

Servizio Progettazione Verde, Rigenerazione Urbana, Piccole Cose

Dott. Riccardo Zelioli, Responsabile Unico del Progetto - Arch. Anna Maria Beccari, Funzionario di Riferimento

INCARICO DI ELEVATA QUALIFICAZIONE - DETERMINA DIRIGENZIALE N. 2368 DEL 16.12.2024 - CIG: B48A4AF9A6

PIAZZA ROMA

**GIARDINI STORICI INTITOLATI A PAPA
GIOVANNI PAOLO II**

PROGETTO

per

**OPERE FINALIZZATE ALLA CONSERVAZIONE
E ALLA VALORIZZAZIONE**

**PIANO PRELIMINARE
DI MANUTENZIONE DELL'OPERA**

All rights reserved

La proprietà di questo documento è riservata a termini di legge. Ne è pertanto vietata ogni riproduzione non autorizzata.

CREMONA

Piazza Roma, Giardini Storici intitolati a Papa Giovanni Paolo II

Progetto per opere finalizzate alla conservazione, al restauro e alla valorizzazione dei Giardini Storici intitolati a Papa Giovanni Paolo II.

Determinazione Dirigenziale n. 2368 del 16/12/2024 - CIG: B48A4AF9A6

Approvazione Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Province di CR, LO e MN con Prot. n. 516 del 20.01.2026 (Comune N°6048 del 21/01/2026).

PIANO PRELIMINARE DI MANUTENZIONE DELL'OPERA

Il progetto per la conservazione, il restauro e la valorizzazione dei giardini storici della Piazza Roma a Cremona prevede una quantità di opere molto diverse fra loro, ciascuna delle quali, sotto il profilo della manutenzione periodica e ordinaria richiederà una programmazione specifica da gestire da parte di operatori qualificati e consapevoli dell'importanza e della delicatezza del sito.

Un **piano di manutenzione** articolato, nel quale saranno approfondite e rese concretamente realizzabili le proposte progettuali formulate e approvate, sarà redatto nell'ambito del Progetto Esecutivo.

Nella presente fase progettuale di fattibilità vengono espresse le principali linee metodologiche cui dovrà attenersi il Piano di Manutenzione, che dovrà tuttavia costituire la base per un più ampio e articolato sistema per la Manutenzione programmata frazionato e specifico per ciascun settore preso in considerazione dal progetto e, in prospettiva, per ciascuna tipologia di opere realizzate.

Di seguito, richiamando nell'ordine i capitoli di opere in cui è diviso il progetto, vengono formulate le linee guida seguire per la redazione del Piano di Manutenzione.

A) Accessi ai giardini e barriere per la prevenzione degli atti di anti-intrusione, coordinate con nuove canalette per la raccolta delle acque meteoriche (vedi anche capitolo 4c)

Le opere progettate per i sette accessi ai giardini e, in particolare, per le barriere antiintrusione, non saranno realizzate nell'immediato, ma in un secondo lotto di opere; tuttavia è opportuno sottolineare fin d'ora che il sistema di barriere semoventi su griglie dotate di binari, combinate con le canalette di raccolta delle acque, richiederà verifiche periodiche programmate delle funzionalità meccaniche dei manufatti mobili e della perfetta pulizia delle griglie; per queste ultime la manutenzione dovrà essere coordinata con la tenuta dei canali di raccolta delle acque pluviali; il progetto prevede la completa smontabilità dei manufatti, ma anche questa, per essere garantita, dovrà essere oggetto di verifiche puntuali affidate a soggetti specificatamente responsabilizzati.

B) Pavimentazioni

Le pavimentazioni, che comprendono le varie tipologie presenti e future, ma anche i cordoli, gli elementi perimetrali in pietra, la rocaille, ecc., costituiscono l'intervento di maggiori dimensioni del progetto, che riguarda l'intera superficie dei giardini:

Rispetto alla pavimentazione in calcestruzzo attuale, quella nuova prevista avrà caratteristiche di stabilità e compattezza che assicurerà l'assenza del fenomeno della migrazione di materiale sottile verso le strade limitrofe e nella rete di smaltimento delle acque pluviali; dovrà tuttavia essere prevista una verifica puntuale periodica dello stato di conservazione, in quanto, per le cause più disparate, potrebbero verificarsi danni localizzati che, se non risolti in tempi immediati o comunque brevi, potrebbero innescare processi di degrado più ampi, assolutamente da evitare; in sede di completamento delle opere dovranno essere fornite istruzioni sulla manutenzione dei nuovi materiali e, anche in questo caso, sarà necessario responsabilizzare operatori preventivamente istruiti in modo adeguato.

C) Monumenti commemorativi, conservazione e proposte per alcuni spostamenti

Lo stato di conservazione dei monumenti commemorativi non è grave; gli interventi architettonici proposti e quelli conservativi non sono urgenti e saranno programmati in un secondo lotto di opere; per loro natura e nel rispetto della normativa sulla tutela dei Beni Culturali, i manufatti monumentali saranno oggetto di integrazioni progettuali specialistiche eseguite, come anche ribadito nell'ambito dell'autorizzazione della Soprintendenza, da operatori qualificati; sotto il profilo della manutenzione, ciascun manufatto dovrà essere dotato di specifico piano di manutenzione programmata, sotto controllo dei settori comunali preposti.

D) Fontane, restauro e rimessa in esercizio

Le fontane rappresentano un argomento problematico, in quanto la loro rimessa in esercizio, come previsto dal progetto, comporta interventi di tipo impiantistico, sia meccanico che elettrico particolarmente delicati; prescindendo dalle componenti murarie e monumentali, per cui dovranno essere applicate cautele analoghe a quelle previste per i monumenti commemorativi, le nuove infrastrutture tecnologiche, per quanto realizzate con i migliori materiali e dai migliori costruttori del settore, saranno sottoposte a lunghi cicli di funzionamento, che richiedono programmi di manutenzione precisi, affidati ad operatori qualificati inquadrati con contratti periodici come è, per esempio, per le caldaie a gas metano.

E) Reti tecnologiche

Le reti tecnologiche presenti nei giardini sono molteplici, realizzate in epoche diverse, scarsamente documentate e in parte obsolete; la manutenzione delle singole tipologie sarà necessariamente in capo ai gestori, ma nella fase di realizzazione dell'intervento dovranno essere concordati interventi finalizzati ad impedire che, per lo meno sul medio periodo, le pavimentazioni restaurate debbano essere manomesse per effettuare interventi di riparazione; ciascun gestore sarà certamente dotato di propri piani di manutenzione molto articolati, vista anche la pericolosità di alcune infrastrutture, tuttavia dovrà essere compiuto uno sforzo sinergico per prevenire interventi episodici in grado di compromettere, sia pure involontariamente, le opere di restauro e valorizzazione messe in atto.

Una particolare attenzione dovrà essere riservata alla rete di smaltimento delle acque meteoriche e alle fognature; i canali di raccolta delle acque pluviali saranno rimessi in perfetta efficienza, ma sarà necessario

predisporre un piano rigoroso di verifica della funzionalità di ogni caditoia e di ogni tratto di tubazione, che, soprattutto nei primi tempi dopo la realizzazione, sarà mirato ad individuare eventuali criticità residue non prevedibili in sede operativa, per impedire che queste possano essere causa di fenomeni di degrado.

F) Arredi

Per gli arredi esistenti e quelli nuovi dovrà essere formulata una catalogazione specifica e dovranno essere programmate verifiche periodiche con annotazione di eventuali danni o criticità, onde poter intervenire prima della rovina di ogni singolo manufatto.

G) Illuminazione Pubblica

L'illuminazione Pubblica rientrerebbe nel complesso delle reti tecnologiche, ma è stata trattata a parte per l'impatto enorme che ha sulla riuscita dell'intervento, sia sul piano estetico, che su quello della sicurezza; certamente la prevista revisione completa dell'illuminazione dei giardini, sia sotto il profilo dell'impiantistica di alimentazione e controllo, che sotto quello dei corpi illuminanti con i rispettivi supporti, comporterà piani di manutenzione specialistici formulati e praticati dal gestore che avrà in carico il sistema, ma nella fase di realizzazione delle opere la sinergia con la DL e gli Uffici Comunali dovrà essere massima, per realizzare un sistema che, per quanto possibile, una volta completato, non richieda per lungo tempo interventi su pavimentazioni e aree a verde e preveda le manutenzioni necessarie con modalità che non diano luogo a possibili danneggiamenti delle opere di restauro eseguite.

H) Conservazione e Valorizzazione della Vegetazione

Gli interventi previsti sulla vegetazione sono decisamente rilevanti; il piano di manutenzione del verde, considerata l'importanza che è stata assegnata alla rigenerazione dell'apparato vegetale dei giardini, sarà particolarmente complesso e interesserà ogni singola tipologia vegetale; sarà messo a punto in collaborazione con l'agronomo incaricato e dovrà essere parte integrante di un contratto da stipulare con ditta specializzata, guidata e controllata dagli Uffici Comunali.