

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR)

MISSIONE 5 - COMPONENTE 2 - INVESTIMENTO 2.2

PIANI URBANI INTEGRATI (PUI): "TORINO METROPOLI AUMENTATA"

FINANZIATO DALL'UNIONE EUROPEA - Next GenerationEU

Decreto Interministeriale Interno - MEF 22 aprile 2022

# LAVORI DI RECUPERO E RIGENERAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI CORTE SAN CARLO PER LA REALIZZAZIONE DI UNITA' ABITATIVE AD USO SOCIOASSISTENZIALE E CENTRO DI AGGREGAZIONE SOCIALE (social housing) CUP:I41H22000080006

LIVELLO DI PROGETTAZIONE **PROGETTO DEFINITIVO ESECUTIVO**

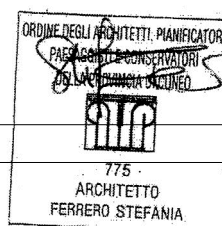
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
GENERALE**

**Elab.**

**A**

Data: Novembre 2022

Approvato con :



Arch. Stefania Ferrero - Corso Langhe n. 96 - 12051 ALBA (CN)  
email: [studiomast@libero.it](mailto:studiomast@libero.it) - PEC: [stefania.ferrero@archiworldpec.it](mailto:stefania.ferrero@archiworldpec.it) - cell. 328.3251153  
P. IVA. 02972580043 - C.F. FRR SFN 73C54 A 122Y

## PROGETTI INTEGRATI URBANI

### MISSIONE M5C2 "INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNITÀ E TERZO SETTORE"

*a valere sulle risorse del Piano nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)  
(art.21 del d.l. n.152/2021, convertito dalla legge n.233/2021)*

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Il presente intervento prevede, attraverso la riqualificazione di fabbricati esistenti, la rigenerazione urbana di una frazione rurale attualmente in stato di degrado e parziale abbandono, con la finalità di inclusione sociale, sia mediante la creazione nuove unità abitative ad uso socio assistenziale sia mediante la creazione di un centro di aggregazione sociale (social housing) a servizio della cittadinanza, senza l'utilizzo di ulteriore suolo.

### STATO ATTUALE

Il comune di Borgiallo è proprietario di una serie di unità immobiliari ubicate presso un antico nucleo abitato denominato corte San Carlo. In particolare i beni di proprietà comunale sono costituiti da tre blocchi aggettanti sul cortile interno di cui due anche direttamente prospettanti sulla strada pubblica ma separati da altra ditta, il terzo fabbricato invece risulta collegato al secondo tramite un ballatoio in legno difficilmente praticabile.

Per semplicità nella presente descrizione verranno identificati come Blocco A l'insieme delle unità abitative costituite dal corpo prospiciente su strada (PT-P1-P2) collegato alle unità immobiliari poste nel cortile (PT-P1) e come Blocco B il corpo di fabbrica più consistente, prospiciente anch'esso su strada, e costituito da un locale voltato a piano seminterrato, un piano terreno, un primo piano ed un secondo piano.

Lo stato di conservazione di tali unità immobiliari è piuttosto preoccupante soprattutto per quel che riguarda le due porzioni più piccole collegate dal ballatoio (Blocco A).

Per una limitata parte di quest'ultimo aggregato di fabbricati il comune aveva già provveduto ad una messa in sicurezza della copertura, limitandosi però al solo rifacimento dell'orditura principale, utilizzando elementi lignei di recupero, e successiva posa di copertura. Nel fabbricato posto lungo la strada il locale al piano primo e di conseguenza il piano secondo

ed i travi di copertura sono stati interessati da un incendio, e per questi ultimi non sarà possibile in alcun modo la loro conservazione.

L'unità immobiliare prospiciente la strada è un'unità abitativa, tipica della zona, distribuita su vani sovrapposti con scala di collegamento esterna a pioli, per il passaggio da un livello all'altro, in particolare dal piano primo al secondo. Per accedere al piano primo invece è necessario utilizzare il ballatoio che si diparte dall'arrivo della scala esterna in pietra addossata all'unità immobiliare con accesso dal cortile. Quest'ultima è costituita da una stalla, suddivisa in due ambienti entrambi voltati, con sovrastante fienile a nudo tetto.

Una vecchia ristrutturazione ha determinato l'eliminazione della volta a botte posizionata al piano primo della porzione su strada. All'epoca avvenne la sostituzione della volta e il contestuale inserimento di un secondo solaio, a copertura del piano secondo. Tali nuove strutture furono realizzate in ferro e tavelloni ma attualmente si presentano piuttosto esili (9 cm di spessore) ed al grezzo.

Il Blocco B invece è distribuito su 4 livelli. Come precedentemente accennato un solo ambiente è presente al piano seminterrato. Tale locale voltato ha un'altezza decisamente limitata ma determina una quota di imposta del piano di calpestio del locale soprastante che rende impossibile una distribuzione omogenea al piano terra.

Il piano terreno infatti è costituito, nella porzione a monte dall'androne principale, che da accesso a tutte le unità abitative prospettanti sul cortile interno, e da 3 locali posti lungo il porticato. Il primo è un vano adibito a garage con accesso direttamente dall'esterno e un accesso posizionato al di sotto dell'androne, l'ultimo è un locale centrale termica privo di apertura verso strada e con un solo accesso posizionato sotto il porticato. Il locale di mezzo, caratterizzato da un'altezza limitata e posto al di sopra del locale seminterrato. I piani primo e secondo sono invece distributivamente identici: il ballatoio verandato da accesso a quattro vani ed a un locale servizio igienico, derivante da un superfetazione, posizionato sull'impronta del ballatoio. Un ulteriore spazio, più piccolo a piano primo e più ampio a piano secondo, è posizionato trasversalmente al corpo di fabbrica e deriva dalla chiusura di un altro probabile ballatoio che collegava la struttura al fabbricato posto di fronte.

L'accesso al piano primo avviene da una scala che si diparte dall'androne e che da accesso anche al fabbricato adiacente. Dal piano primo una scala in legno caratterizzata da una fortissima pendenza permette di raggiungere il piano secondo.

Le altezze interpiano che contraddistinguono i locali del blocco B sono piuttosto esigue e non permettono una ristrutturazione adeguata senza una modifica sostanziale delle quote, soprattutto per quanto concerne i vani posti al di sopra dell'androne, quest'ultimo di ottima fattura.

Il fabbricato è stato ristrutturato senza nessun criterio di recupero edilizio ed è pertanto stato deturpato delle proprie caratteristiche architettoniche, sono stati mantenuti solamente l'arco in monoliti dell'androne e la feritoia di difesa posta all'ultimo piano: ciò che resta di vecchie

testimonianze di età presumibilmente medievale. La ristrutturazione inadeguata ha determinato la sostituzione dei solai dei locali, voltati o lignei, con strutture leggere in acciaio e tavelloni così come per l'ampio ballatoio originariamente in struttura lignea - che si appoggiava sui pilastri in muratura - ora in struttura metallica e laterizio che hanno comportato l'alterazione della tessitura muraria originale con l'inserimento di elementi incongrui.

Gli impianti, idrico sanitari ed elettrici, risalgono agli anni '60 del secolo scorso così come tutte le finiture presenti nei locali.

## **STATO DI PROGETTO**

Il progetto si pone due finalità: da una parte la realizzazione di unità abitative a servizio della cittadinanza più disagiata e bisognosa con l'inserimento di una zona comune utile all'aggregazione di tali fasce di popolazione, dall'altra il recupero dell'architettura rurale nel rispetto delle caratteristiche costruttive tipiche della zona adeguato ai nuovi sistemi volti al risparmio energetico ed alla sostenibilità ambientale degli interventi stessi, nel rispetto delle normative di settore.

Le unità immobiliari saranno ristrutturate realizzando compiutamente 2 nuove unità abitative, di piccolo e medio taglio, e una sala comune quale locale di aggregazione, locale atteso da anni dalla cittadinanza della frazione. Altre 2 unità abitative (Blocco B) verranno predisposte con le opere di restauro e la realizzazione degli impianti e dei tramezzi. Saranno prive di finiture e accessori e opere minori.

Il Blocco A vedrà pertanto la riqualificazione del fabbricato posto sulla strada mediante la realizzazione di un appartamento duplex, con al piano terreno un garage, la zona giorno al piano primo e la zona notte, collegata attraverso una scala interna, al piano secondo.

L'accesso all'abitazione avverrà, come da tradizione dal balcone/ballatoio accessibile dalla scala esterna in pietra addossata al fabbricato frontistante.

In quest'ultimo al piano terreno è prevista la creazione di un'unica sala comune, mediante l'abbattimento del muro di separazione degli ambienti voltati. Dal punto di vista statico tale demolizione inciderà in maniera piuttosto limitata in quanto entrambi gli ambienti presentano delle volte a botte che scaricano sui muri perimetrali. Per questo livello è prevista la realizzazione dell'isolamento contro terra e internamente sui muri perimetrali.

Al piano primo è invece prevista la realizzazione di un unico grande locale con zona giorno e zona notte separate da una parete attrezzata. I servizi igienici per entrambi i piani sono stati ricavati sotto l'androne, nella parte più sfavorita dal punto di vista dell'esposizione.

Per quanto concerne il Blocco B, si è scelto di riportare all'origine il fabbricato rinunciando alla volumetria aggiunta con ristrutturazioni improprie. Pertanto sono stati eliminati i servizi igienici disposti sul ballatoio e tutte le porzioni verandate, riportando il ballatoio alla sua

caratteristica originaria. La scala di accesso dal piano terra al piano primo sarà mantenuta, anche se ridisegnata, nella posizione attuale e darà accesso al piano primo per poi proseguire, sfruttando la zona di collegamento con il fabbricato frontistante, a doppia rampa per accedere al piano superiore e di fatto rendendo indipendenti i due alloggi.

Entrambi gli alloggi avranno la seguente distribuzione: una camera da letto matrimoniale e un soggiorno nella porzione terminale, una cucina nel locale più ampio e il servizio igienico e un ulteriore locale ad uso lavanderia ripostiglio, nella porzione posta sopra l'androne di ingresso al cortile. In particolare tale vano sarà di dimensioni inferiori al piano primo e leggermente più ampio al piano secondo.

Al piano terreno verrà mantenuto il locale garage, a servizio di uno dei due alloggi, così come la centrale termica nella posizione attuale. Nei due locali invece sovrapposti invece, a piano terra verranno posizionati i quadri elettrici, gli inverter e i contatori, mentre il piano interrato verrà mantenuto per un eventuale utilizzo a cantina e ripostiglio per il locale a disposizione del locale comune.

Dal punto di vista architettonico le porte e le finestre posizionate al piano interrato e terra verranno mantenute esattamente come quelle esistenti, mentre ai piani superiori per il fronte verso il cortile le fonometrie verranno implementate attraverso l'abbassamento dei davanzali e ove necessario l'innalzamento degli architravi. Per il fronte verso strada le fonometrie rimarranno le medesime e laddove, a causa dell'innalzamento dei solai, non sarà possibile mantenerle verranno creati degli sfondati al fine di mantenere la sagoma esistente. Durante la spicconatura dell'intonaco se emergessero testimonianze di vecchie aperture queste ultime verranno ricalcate con giochi di sfondato.

Il tecnico

Ferrero Arch. Stefania

