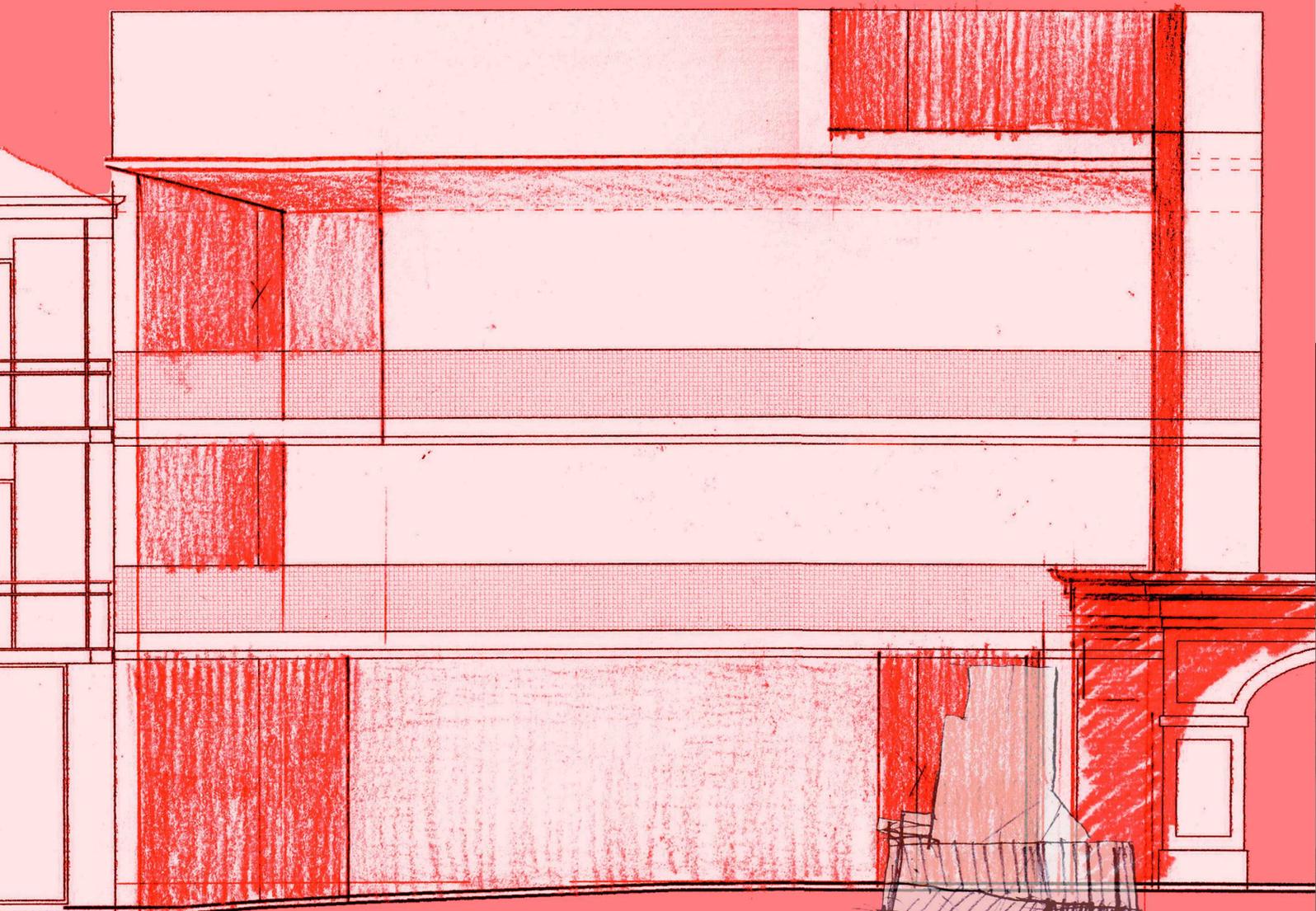




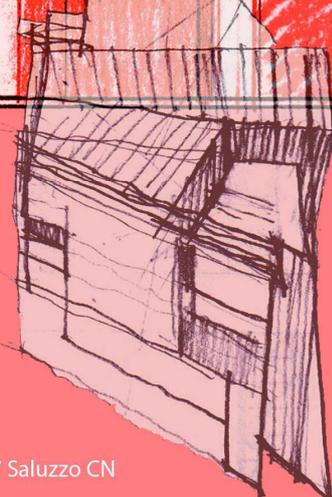
COMUNE DI LAGNASCO

# IPOSTESI DI RIQUALIFICAZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE DESTINATO A SEDE MUNICIPALE



LAGNASCO 22 06 2012

ARCH. PAOLO BOVO via martiri della liberazione, 30 - 12037 Saluzzo CN





arch. Paolo Bovo - via Martiri della Liberazione 30 - Saluzzo (CN)  
tel/fax 0175 / 46297 - email [p.bovo@anteassociati.it](mailto:p.bovo@anteassociati.it)

## IOTESI DI RIQUALIFICAZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE DESTINATO A SEDE MUNICIPALE

- A. Relazione tecnica.
- B. Ipotesi di progetto – Destinazione d'uso del nuovo fabbricato commerciale-residenziale.
- C. Tabella di valutazione ponderale delle superfici e volumi edificato-in previsione.
- D. Allegato A - Ipotesi di riqualificazione del fabbricato esistente destinato a sede municipale – schede in A3.
- E. Allegato B -
  - Planimetria storica. Archivio storico del Comune di Lagnasco, Geom. C. BONAVIA - *Progetto di fabbricato ad uso degli uffici amministrativi e di adattamento di altro ad uso delle scuole elementari*, luglio 1882.
  - Album di disegni e studi preliminari

## A. Relazione Tecnica

Il compito assegnato dall'Amministrazione dispone lo svolgimento di uno studio di fattibilità indirizzato a curare l'inserimento di un nuovo edificio in sostituzione dell'odierna sede comunale, collocata in un fabbricato di edilizia contemporanea costruito intorno agli anni '80 sul lato di levante della piazza Umberto I. L'edificio, rivelatosi precocemente obsoleto in relazione alle sue caratteristiche costruttive, costituisce un articolato insieme di edilizia ex novo, insediata sull'area preesistente in adesione a principi di architettura contemporanea e di "nuovo modernismo". Una corrente che si era formata in Italia a partire dagli anni '70 e che comprendeva anche in parallelo la tendenza del post moderno già in voga in allora. Per comprendere l'edificio e questa sua "tendenza" formale e fisionomica si rivela interessante il confronto con i principi di "educazione realista" delle architetture proposte da Aldo Rossi in quegli anni, in Lombardia (Fagnano Lona-Broni e Cantù) a Modena e a Trieste. Per riconoscere questo riferimento è sufficiente osservare l'involucro, lo schema distributivo esterno, l'articolazione dello spazio occupato interno che propone in un approccio sistemico spazi e funzioni per la destinazione pubblica, di rappresentanza, residenziale. Va precisato, laddove questi principi siano realmente riconoscibili, che tale ispirazione è riscontrabile sui prospetti: il fabbricato evidenzia infatti uno schema ricercato di composizione scenografica (post moderna) e i prospetti, che risultano frazionati da superfici interrotte e diversificate per dimensioni, sono qualificati da geometrie regolari di *educazione realista*. Gli ambienti come le architetture sono concepiti preminentemente per ordinare lo spazio e dare continuità all'inserimento del "nuovo" nel contesto preesistente. Questa ricerca formale si intuisce anche nel profilo e nella tipologia delle aperture adottate per ritagliare le pareti con elementi quadrati ricorrenti. Simile è la ricerca svolta per delineare il profilo e il disegno compositivo delle parti metalliche aggiunte alle architetture: la scala esterna e il ballatoio superiore.

L'edificio, sede dell'odierno palazzo comunale, evidenzia però già oggi forti criticità costruttive. Fondato evidentemente in adozione di modalità costruttive contenute, e strettamente collegate alla normativa in voga in allora, risulta condizionato dai sistemi di impianto installati e rispetto le condizioni di comfort offerte. Gli ambienti interni sono infatti scarsamente coibentati a causa delle caratteristiche edilizie dei materiali adoperati per la costruzione e l'isolamento dell'involucro esterno. In taluni casi le finiture e le modalità esecutive lasciano trapelare la necessità intercorsa nel cantiere di "fare economia", con la conseguente causa di criticità dei materiali non atipica nelle costruzioni dell'epoca. Il piano terreno è in gran parte perimetrato da un esteso serramento di alluminio e vetro, posato per formare una quinta continua, e conseguentemente i locali interni risentono di questa forte esposizione (sia in stagione estiva sia invernale). Le condizioni di

abitabilità e comfort abitativo odierne risultano effettivamente avverse e i vari piani del municipio, per essere riscaldati e climatizzati, richiedono un notevole consumo energetico. A tutti gli effetti le caratteristiche degli impianti, e dell'involucro, risultano non più adeguate e lontane dai parametri economici ricorrenti, dettati dall'odierna normativa convertita al risparmio energetico.

Tutto ciò premesso, sulla base del primario incarico affidato dall'Amministrazione per trovare soluzione adatta a queste questioni, in relazione all'affidamento dei servizi di progettazione definitiva con Delibera n. 28 del 22.05.2012, sono stati adottati i progetti preliminare e definitivo volti alla riqualificazione energetica e al restauro conservativo dell'edificio attiguo all'attuale municipio già sede precedente degli uffici comunali.

In questi progetti, che hanno ottenuto approvazione da parte degli organi territoriali competenti e il parziale finanziamento della Regione Piemonte direzione attività produttive con Determina Dirigenziale n. 511 del 18.11.2011 si prevede di accogliere l'ipotesi di rilocalizzare gli uffici odierni del Municipio nella sua anteriore sede storica proponendo, associate a questa previsione, il restauro conservativo delle consistenze edilizie preesistenti e la contestuale riqualificazione energetica e funzionale dell'edificio. In tal senso, in considerazione dello "status" dell'edificio, eredità storica appartenente alla comunità, proprietà dell'Amministrazione e bene storico sottoposto a vincolo di tutela regionale, con il Progetto definitivo vengono individuati e precisati gli indirizzi e le soluzioni tecniche volti a programmare detta ipotesi di intervento di riqualificazione, da eseguire attraverso i seguenti e differenti criteri operativi:

- Restauro conservativo delle consistenze storiche dell'edificio preesistente;
- Interventi integrativi;
- Opere di riqualificazione energetica.

Valutate pertanto le priorità espresse dall'Amministrazione al fine di ottenere vantaggio dall'alienazione del fabbricato attuale sede del comune, in rispondenza alle previsioni normative del PRGC vigente si sono formulate una serie di ipotesi di progetto volte a consentire l'inserimento-sostituzione dell'esistente edificio con una nuova costruzione e un aggiornamento della sua destinazione ad uso commerciale e residenziale.

Ripercorrendo le fasi progressive di progettazione, svolte per giungere alla proposta conclusiva, diventano elementi da evidenziare le diverse fasi seguite per l'ideazione della soluzione scelta, le valutazioni preliminari svolte nello studio del contesto nel quale inserire la nuova costruzione, la ponderazione dell'incidenza rappresentata dai volumi fra esistente e prefigurabile, la necessità di ripercorrere comunque il disegno tracciato dalle superfici già occupate.

Da subito è emersa l'occorrenza di soddisfare e mantenere integro il disegno e l'assetto distributivo del piano terreno, le superfici e i volumi esistenti in quanto coerenti a garantire requisiti di accessibilità delle superfici a destinazione pubblica, oltre che residenziale: gli spazi occupati dagli uffici comunali insediati nella vecchia sede del municipio; i nuovi ingressi commerciali e la scala di accesso agli alloggi disposti ai piani superiori. Al medesimo piano, sul prospetto principale, viene conservato lo sviluppo odierno del porticato, che risulta determinante anche per precisare il profilo della facciata disposta a ponente nella piazzetta del municipio. Il porticato è proporzionato all'altezza complessiva del fabbricato.

Preservare l'andamento del piano di spiccato odierno dell'edificio, nella fattispecie rialzato rispetto a quello del piano medio della piazza Umberto I, diventa elemento concorrente per provvedere a riproporre un raccordo con il piano "più alto esistente" +10 cm. rappresentato dalla livelletta mediana della piazza interna, la piazzetta del municipio.

L'ambito e il sistema insediativo del municipio, la revisione prevista della sua destinazione, con i caratteri di "privato" e residenziale, la conformazione medesima di questo spazio, che resta comunque celebrativo, centrale - tutti argomenti di approfondimento e di studio preliminari alla scelta del progetto - convergono nell'annettere nuove questioni alla riflessione. L'area in oggetto è infatti disposta centralmente al paese e risulta formata dall'esistente unione di due superfici con destinazione a piazza (unione parzialmente celata): la prima, quella maggiore, rappresenta di fatto la piazza centrale del paese, la seconda, in relazione all'odierno utilizzo, esprime il ruolo di piazza minore (originariamente l'area parrebbe fosse interamente recintata). Sulla piazza maggiore il volume del municipio è affiancato da due edifici costruiti ai lati opposti ed elevati in periodi diversi. I fabbricati divergono per forma e altezza e sono contraddistinti da edilizia con carattere disomogeneo.

L'intera superficie della piazzetta del municipio – piazza minore - è per tre quarti circoscritta da costruzioni di tipo "tradizionale", elevata in epoche storiche differenti con volume e sagome connotate da caratteri di edilizia minore. Questa cortina, rustica, in parte riattata, chiude lo spazio ovale della piazzetta sul lato di ponente. La presenza del volume e della facciata della nuova sede del municipio (una primaria scuola ottocentesca adattata già in precedenza a uffici comunali), chiude sul lato di levante la piazzetta. Tra queste componenti edilizie e architetture, nell'ambito delle superfici comprese dall'intervento, è inserito un portale antico costruito in muratura intonacata. Questo elemento, posto in corrispondenza dell'odierna confluenza tra le due piazze, appare di fattura edilizia interessante costruita tra Sette e Ottocento.

Va precisato a tale proposito che l'analisi esposta tiene conto degli approfondimenti di studio preliminare, svolti dal progettista, presso l'archivio del Comune, per ricercare fonti documentarie sul percorso storico dell'area oggetto dell'intervento e per valutare le trasformazioni avvenute nel tempo. Questa ricerca trova sintesi nella relazione descrittiva del progetto preliminare, affidamento dei servizi di progettazione conferito mediante Delibera n. 22 del 27.04.2011.

Da questo quadro di ricerca multipla sono emerse le soluzioni di progetto sperimentate e queste ipotesi preliminari di studio sono diventate concorrenti per determinare e per fissare i principi da soddisfare per raggiungere la scelta finale.

Il fine ultimo del progetto, in tal senso, oltre la previsione stabilita di riconvertire l'edificio in funzione delle nuove destinazioni d'uso, commerciale al piano terreno e residenziale su tutti i piani superiori, stabiliva infatti la funzione primaria di restituire l'area integrata con il suo contesto preesistente. Insieme a questa azione di connessione organica con la piazza principale del paese e con l'ambito della piazzetta, cercando di convogliare nella soluzione di progetto finale tutti gli altri aspetti preponderanti dedotti nel corso della fase preliminare: di ordine funzionale, formale, dimensionale e tecnico, si è ricercata indubbiamente una soluzione che risultasse di ordinamento dello spazio medesimo.

Il completamento e ordinamento dello spazio e del contesto nel quale è inserito il fabbricato coinvolge infatti, in una sorta di partecipazione diretta, molteplici altri aspetti diretti di relazione strutturale con il contesto: la determinazione medesima delle funzioni; la morfologia assunta dai nuovi corpi edilizi (preordinati nel rispetto della superficie coperta esistente); la ricerca di un linguaggio formale che consentisse di dare giusto valore al fabbricato, misurato e coerente nella sua funzione di "responsabilità pubblica" (tenuto conto della centralità dell'intervento). A questi aspetti di approfondimento ulteriore, nell'ambito della ricerca di una migliore previsione progettuale, vanno aggiunte la necessità di individuare soluzioni concorrenziali, atte ad individuare una economicità nell'intervenire (tenuto conto dell'esigenza da parte del comune di alienare a privati l'edificio per la sua ricostruzione), idonee a garantire requisiti di qualità tecnica oltre che funzionale alle soluzioni tecniche ed estetiche adottate.

Sulla base di queste valutazioni si propone pertanto una soluzione di progetto che amplifica e ritocca proporzionalmente il volume del fabbricato, come esposto nella tabella di calcolo evidenziata in calce, sperimentata attraverso l'ipotesi di costruire una sorta di "attico" al di sopra dell'edificio che compensa in aggiunta le ancora proporzionate superfici residenziali ottenute ai piani primo e secondo. In soccorso a questa esigenza di ordine funzionale, oltre che economica, si è valutata l'ipotesi, ancora tutta da sondare sul piano esecutivo per via di alcuni aspetti tecnici e

dimensionali non sviscerati in questa fase progettuale, di costruire un intero piano interrato destinato ad ottenere le autorimesse, uno spazio magazzino (a servizio dell'attività commerciale del piano terreno) e gli spazi cantina in dotazione agli alloggi.

Da queste valutazioni, preminentemente ordinate rispetto a tutti gli aspetti sin ora osservati, dalla valutazione delle differenziate soluzioni di progetto sviluppate, è derivata la soluzione conclusiva che si prospetta illustrata con elaborati grafici, volumetrici e geometrici, illustrati dall'elaborato in formato A3 allegato alla presente.

Convergente in tal senso e certamente da evidenziare al fine dello sviluppo delle successive fasi di progettazione, è emersa l'esigenza di ristabilire le altezze dei fronti edificati, sia quelli che compongono il fronte piazza sia quelli posti sulla piazzetta. La necessità di compensare con soluzioni formali gli edifici contigui e divergenti costruiti sul prospetto della piazza Umberto I, quella di compensare il "non finito" del fabbricato sede del nuovo municipio, sono risultati infatti incidenti anche sul piano formale e edilizio, nell'individuare la soluzione progettuale finale, in particolare per bilanciare ed equilibrare con i volumi e in modo "graduale" e scalare di altezze quanto oggi ritroviamo.

Non vi è dubbio che il progetto e le soluzioni proposte rappresentino la prima fase di una progettazione che richiede ancora altrettante attenzioni e studi di approccio preliminare, che in questo caso dovranno essere volte ad identificare con maggiore dettaglio le tecniche costruttive e i materiali da utilizzare per costruire. In tal senso anche in relazione alla funzione primaria differente, stabilita sulla base dell'occorrenza di mantenere presenti le superfici dei balconi e del ballatoio sul prospetto principale dell'edificio, affacciato sulla piazza, e di occultare comunque in qualsiasi modo questa funzione (per via della diretta invasività procurata), si propone una previsione che nasconde parzialmente le nuove balconate aperte con l'introduzione di un diaframma che scandisce la facciata sul piano orizzontale.

In questo contesto di studio e di valutazione preliminare si è dato preciso valore all'inserimento del volume della loggetta costruita in sovrapposizione al portale di ingresso alla piazzetta, con la definizione di un volume "leggero" lieve e sottile, di incastro necessario con gli elementi preesistenti.

Questa soluzione, che diventa anche tecnologica laddove sia ricercata – in fase di progettazione esecutiva - per includere anche elementi di produzione di elettricità (con doghe predisposte con funzione fotovoltaica) anticipa la fase di ricerca che in ultimo viene richiamata, necessaria per l'individuazione e la determinazione delle scelte costruttive finali e da adottare per l'edificazione.



arch. Paolo Bovo - via Martiri della Liberazione 30 - Saluzzo (CN)  
tel/fax 0175 / 46297 - email [p.bovo@anteassociati.it](mailto:p.bovo@anteassociati.it)

Una nuova fase delicata di studio e approfondimento, che dovrà comunque essere svolta coerentemente anche sulla base di questi studi preliminari e delle “questioni” sinteticamente evidenziate, in quanto rappresenta un nuovo stadio di responsabilità; una più grande responsabilità perché in quella fase tutto quanto esaminato e studiato si trasformerà nella scelta finale, materiale dell’operare con la quale si determina la qualità dell’intervento.



arch. Paolo Bovo - via Martiri della Liberazione 30 - Saluzzo (CN)  
tel/fax 0175 / 46297 - email [p.bovo@anteassociati.it](mailto:p.bovo@anteassociati.it)

**B. Ipotesi di progetto –  
Destinazione d’uso del nuovo fabbricato commerciale-residenziale**

## **Ipotesi di progetto – Destinazione d'uso del nuovo fabbricato a destinazione commerciale-residenziale**

N. Unità abitative 8

L'ipotesi del progetto illustrata dai disegni volumetrici dell'allegato A *Ipotesi di riqualificazione del fabbricato esistente destinato a sede municipale – schede in A3* comprende le seguenti consistenze edilizie:

Superficie occupata	260 mq		
Volume edificato lordo	3.377 mc		
Piano terra	250,50 mq	Superficie commerciale	154,00 mq
		Superfici accessorie (scala)	25,50 mq
		Portico e percorsi di distribuzione ai servizi pubblici	71,00 mq
Piano primo	268,00 mq	Residenziale – n. 3 alloggi	212,00 mq
		Superfici accessorie (scala)	22,50 mq
Piano secondo	268,00 mq	Residenziale – n. 3 alloggi	212,00 mq
		Superfici accessorie (scala)	22,50 mq
Piano sottotetto	221,00 mq	Residenziale – n. 3 alloggi	158,50 mq
		Superfici accessorie (scala)	22,50 mq
		Terrazze	40,00 mq

Ipotesi di sistemazione dell'interrato con accesso dal lato di levante dell'area:

n. 7 Garage	125,00 mq
n. 1 Magazzino	57,00 mq
n. 8 Cantine	34,00 mq



arch. Paolo Bovo - via Martiri della Liberazione 30 - Saluzzo (CN)  
tel/fax 0175 / 46297 - email [p.bovo@anteassociati.it](mailto:p.bovo@anteassociati.it)

## **C. Tabella di valutazione ponderale delle superfici e volumi edificato-in previsione**

## EDIFICIO MUNICIPIO

			<b>RILIEVO</b>		<b>PROGETTO</b>	
Superficie coperta			mq	250,00	mq	260,00
Superficie lorda di pavimento	PIANO TERRA	UFFICI	mq	166,00	mq	-
		COMMERCIALE	mq	-	mq	154,00
		RESIDENZIALE	mq	-	mq	-
		VANO SCALA	mq	8,00	mq	25,50
		PORTICO	mq	74,50	mq	71,00
	PIANO PRIMO	UFFICI	mq	90,00	mq	-
		RESIDENZIALE	mq	80,00	mq	212,00
		VANO SCALA	mq	9,50	mq	22,50
		BALCONI	mq	68,50	mq	33,50
	PIANO SECONDO	UFFICI	mq	-	mq	-
		RESIDENZIALE	mq	-	mq	212,00
		VANO SCALA	mq	-	mq	22,50
		BALCONI	mq	-	mq	33,50
	PIANO SOTTOTETTO	UFFICI	mq	-	mq	-
		RESIDENZIALE	mq	-	mq	158,50
		VANO SCALA	mq	-	mq	22,50
		BALCONI	mq	-	mq	40,00
Superficie utile totale abitabile al lordo delle murature		UFFICI	mq	256,00	mq	-
		COMMERCIALE	mq	-	mq	154,00
		RESIDENZIALE	mq	80,00	mq	582,50
		PERTINENZIALE	mq	160,50	mq	271,00
		<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>496,50</b>	<b>mq</b>	<b>1007,50</b>
Portichetto sul portale			mq	23,00	mq	23,00
Volume lordo			mc	2390,00	mc	3377,00
H Fabbricato sottogronda	PROSPETTO OVEST su piazza Umberto I		m	9,23 / 10,45 / 7,90	m	11,00 / 6,36
	PROSPETTO SUD su piazzetta municipio		m	8,86 / 10,33 / 8,00	m	11,00 / 12,80 / 10,90
	PROSPETTO NORD		m	8,10	m	9,24
H Adiacenza fabbricato nord			m	9,23	m	9,96 / 13,40
H di piano	PIANO TERRA		m	4,30	m	3,30
	PIANO PRIMO		m	4,05 / 5,16	m	2,70
	PIANO SECONDO		m	-	m	2,70
	PIANO SOTTOTETTO		m	-	m	2,70
RIMESSA	GARAGE		mq	-	mq	149,00
	CANTINA		mq	-	mq	50,50
	MAGAZZINO		mq	-	mq	61,50
	SCALA		mq	-	mq	19,50
	SGOMBERO		mq	-	mq	148,00
	<b>TOTALE</b>		<b>mq</b>	<b>-</b>	<b>mq</b>	<b>428,50</b>