

# COMUNE DI CORTE FRANCA



## PIANO ATTUATIVO \_ CASCINA BUDRIO

ART 14 L.R. 12/2005



PROGETTO DI RECUPERO, RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI DENOMINATI "CASCINA BUDRIO" in NIGOLINE DI CORTE FRANCA

<p><b>PROGETTISTI COMPONENTE URBANISTICA ED EDILIZIA</b></p> <p><u>Progettista Architettonico ed Urbanistico:</u>  <b>Arch.BINA GIAMPAOLO</b>                  Via L. Buffoli 10, Corte Franca (BS)                  335.265490 - giampaolo.bina@archiworldpec.it</p> <p><b>Arch. ARMANELLI IVAN</b>                  Viale Mazzini 29/a, Chiari (BS)                  348 4610204 - ivan.armanelli@archiworldpec.it</p> <p><b>Arch. COGI PIERGIORGIO</b>                  Via A. DeGasperi 3/b, Chiari (BS)                  333 4185285 - piergiorgio.cogi@archiworldpec.it</p> <p><u>CONSULENTI SPECIALIZZATI:</u></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>ING. DAVIDE GALEAZZI</td> <td>PROGETTO STRUTTURALE</td> </tr> <tr> <td>ING. FORNONI LUCA</td> <td>PROGETTO TERMOTECNICO PROGETTO ENERGETICO</td> </tr> <tr> <td>STUDIO MARCHETTI FONTANINI</td> <td>PROGETTO DI RESTAURO</td> </tr> <tr> <td>GEOL. MARCO CARRARO</td> <td>STUDIO GEOLOGICO INVARIANZA IDRAULICA</td> </tr> <tr> <td>LEONI ALICE</td> <td>INDAGINI ARCHEOLOGICHE</td> </tr> </table> <p><u>COLLABORATORE:</u>                  ARCH.IU NICOLA BOTTI</p>	ING. DAVIDE GALEAZZI	PROGETTO STRUTTURALE	ING. FORNONI LUCA	PROGETTO TERMOTECNICO PROGETTO ENERGETICO	STUDIO MARCHETTI FONTANINI	PROGETTO DI RESTAURO	GEOL. MARCO CARRARO	STUDIO GEOLOGICO INVARIANZA IDRAULICA	LEONI ALICE	INDAGINI ARCHEOLOGICHE	<p style="text-align: center;"><b>COMMITTENTE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>MARIUCCIA EVENTI s.r.l.</b></p> <p style="text-align: center;">C.F. / P.IVA 02929970982                  VIA S. PERTINI, 18 - 25030 - ROVATO (BS)</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>DELIBERA DI ADOZIONE</b></p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA</b></p>
ING. DAVIDE GALEAZZI	PROGETTO STRUTTURALE										
ING. FORNONI LUCA	PROGETTO TERMOTECNICO PROGETTO ENERGETICO										
STUDIO MARCHETTI FONTANINI	PROGETTO DI RESTAURO										
GEOL. MARCO CARRARO	STUDIO GEOLOGICO INVARIANZA IDRAULICA										
LEONI ALICE	INDAGINI ARCHEOLOGICHE										

<p>RELAZIONE</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;"><b>R05</b></p> <p>revisione</p>	<p>TITOLO</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;"><b>RELAZIONE PAESISTICA</b></p>
	<p>FASE</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.5em;"><b>Febbraio 2025</b></p>
<p>AI SENSI DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA</p>	

# CORTEBUDRIO



## RELAZIONE PAESISTICA

ARCHITETTI: GIAMPAOLO BINA  
IVAN ARMANELLI  
PIERGIORGIO COGI



GIAMPAOLO BINA ARCHITETTO  
via Lorenzo Buffoli n°10 25040 Corte Franca (BS)  
cell. +39336265490 mail: giampaolobina@me.com



MARIUCCIA EVENTI

# PREMESSA

Il presente progetto di PIANO ATTUATIVO è inerente il Recupero, ristrutturazione, ampliamento e parziale cambio di destinazione d'uso del complesso Cascina Budrio in Nigoline di Corte Franca (BS)

Il progetto ha già ottenuto Parere favorevole e Autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Bergamo e Brescia in data 07 gennaio 2025 protocollo 0000122-P inoltrata in copia anche al Comune di Corte Franca.

A tale proposito si precisa altresì, che gli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo recepiscono già le modifiche richieste dalla Soprintendenza, evidenziate in color giallo nel Parere Autorizzativo allegato in copia alla presente.

Il progetto di Piano Attuativo si compone di:

## **Relazioni**

R 01\_ Relazione di progetto  
R 02\_ Bozza di Convenzione  
R 03\_ Quadro economico  
R 04\_ Computo metrico opere urbanizzazione extra comparto  
R 05\_ Relazione paesistica

## **Allegati**

All 01\_ Dichiarazione di corrispondenza elaborati al parere favorevole Soprintendenza  
All 02\_ Individuazione catastale e notarile della proprietà  
All 03\_ Relazione geologica  
All 04\_ Relazione archeologica  
All 05\_ Relazione invarianza idraulica  
All 06\_ Documentazione fotografica

## **Tavole ( n. 22 )**

Tav.01a estratti e inquadramento  
Tav.02 Planimetria generale e dati urbanistici stato di fatto  
Tav.03 Planimetria generale e dati urbanistici stato di progetto, verifiche edilizie  
Tav.04 Dati urbanistici di progetto e aree a standard urbanistici,  
Tav.05 Planimetria stato di fatto, progetto e raffronto urbanizzazioni extra comparto  
Tav.06a / Tav.06b Sezioni stradali e dettagli opere extra comparto  
Tav.07 Render architettonici  
Tav. 08a / 08b / 08c Piante di rilievo ( piani terra , primo , secondo )  
Tav. 09a / 09b / 09c Sezioni e prospetti di rilievo  
Tav. 10a / 10b Piante di progetto ( piani interrato, terra , primo , secondo )  
Tav. 11a / 11b / 11c Prospetti e sezioni di progetto  
Tav. 12a / 12b Piante di raffronto  
Tav. 13a / 13b / 13c Prospetti e sezioni di raffronto

**In considerazione delle dimensioni e della natura storica del complesso, ai fini della sua attuazione si è optato per una suddivisione dello stesso per STRALCI FUNZIONALI come meglio identificato nel proseguo della relazione.**

**Il Piano Attuativo prevede la realizzazione diretta da parte del proponente di opere di urbanizzazione extra comparto da portare a scemuto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria originati dal recupero del complesso. Si tratta di una rettifica al tracciato stradale esistente e la creazione di un percorso ciclo pedonale di collegamento alla frazione di Nigoline.**



*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA

Sig.ra Giovanna Viola per Mariuccia Eventi S.r.l.  
c/o arch. Gianpaolo Bina  
gianpaolo.bina@archiworldpec.it

e p.c. Comune di Corte Franca (Bs)  
protocollo.comune.cortefranca@pec.regione.lombardia.it

*Prot. n. generato automaticamente*

*Class. 34.43.04*

*Fascicolo/ Corte Franca*

*Sottofascicolo/ Cascina Budrio*

*Posizione d'archivio/ 63/3(BS)*

*Risposta al foglio del 29-11-2024*

*(ns. prot. 24890 del 02-12-2024)*

**OGGETTO: Corte Franca (Bs), loc. Nigoline, via Nazzario Sauro - Cascina Budrio**

**Fg. 13 part. 36, sub. 1.2.3.4.5.6 e part. 959**

Tutela ai sensi della Parte Seconda, Titolo I, del D. Lgs. 42/2004, art. 10

**Recupero, ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso degli immobili**

Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 42/2004

**Richiedente: sig.ra Giovanna Viola in qualità di rappresentante legale di Mariuccia Eventi S.r.l.**

Con riferimento alla richiesta sopraindicata e vista la documentazione descrittiva delle opere che si intendono realizzare nell'immobile indicato in oggetto, sottoposto alla tutela della Parte Seconda, Titolo I, del D. Lgs. 42/2004;

Ritenuto che le caratteristiche delle opere di cui sopra, così come desumibili dall'esame della documentazione pervenuta unitamente alla richiesta in esame, sono da ritenersi ammissibili in rapporto alle vigenti norme sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico;

Tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42

#### AUTORIZZA

l'esecuzione delle opere in questione, subordinando l'efficacia della presente autorizzazione alla piena osservanza delle seguenti prescrizioni:

- prima dell'inizio dei lavori, sia integrata la documentazione con elaborati grafici relativi a tutti gli interventi di consolidamento sulle strutture storiche, con dettagli anche sul degrado delle componenti murarie e la descrizione puntuale degli interventi previsti; si fa presente che i prodotti proposti della Leca sono quasi tutti a base di cemento Portland; le malte previste per gli interventi di consolidamento dovrà essere invece esclusivamente a base di calce naturale e priva di componenti cementizie (far riferimento alla scheda di sicurezza per la composizione); è vietato pertanto l'utilizzo della malta strutturale NHL Centro Storico Leca, contenente il 55%-60% di cemento Portland;
- prima dell'inizio dei lavori, sia ridefinito con questo Ufficio il disegno della pavimentazione degli spazi esterni, al fine di pervenire ad una soluzione maggiormente coerente con la vocazione storico-agricola del complesso;
- per quanto concerne gli impianti fotovoltaici, vista la grande articolazione del complesso della cascina, siano valutate e concordate in corso d'opera le collocazioni meno impattanti, anche sulla base di un sopralluogo congiunto, al fine di verificarne la visibilità e le interferenze con la lettura di insieme;
- non si autorizza l'eliminazione del loggiato posto nella porzione ovest del prospetto sud; si potrà eventualmente realizzare una chiusura a filo interno in modo da mantenerne strutture e leggibilità, e le nuove bucaure previste da progetto dovranno essere armonizzate rispetto al disegno della facciata;
- nel prospetto nord corpo principale porzione ovest, si eviti di modificare le aperture esistenti nel sottotetto e i



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA

Sede: via Gezio Calini, 26 - 25121 Brescia - tel: 030 28965 - fax: 030 296594

Settore Archeologia: piazzetta Giovanni Labus, 3 - 25121 Brescia - tel: 030 290196

www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it

PEC: sabap-bs@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-bs@cultura.gov.it

nuovi serramenti siano a filo interno;

- si evitino nuove cornici alle bucatore, laddove non esistenti, e si eviti la realizzazione di davanzali a sbalzo, che dovranno essere invece contenuti nel filo della muratura;
- per il consolidamento di intonaci e strati pittorici, si limiti l'uso di resine acriliche ai soli casi di distacco superficiale degli strati, intervenendo puntualmente con piccole iniezioni di resine microacriliche in soluzione idroalcolica a bassa percentuale;
- non si autorizza l'uso di calce per la reintegrazione pittorica degli elementi decorativi in interno (chiesa di San Gaetano da Thiene; camera 6 piano terra corpo centrale); si utilizzi, eventualmente, un medium pittorico reversibile (tempera a gouache);
- si resta in attesa degli esiti dei saggi previsti sulle superfici della camera 6 al piano terra del corpo centrale per concordare e definirne le finiture;
- per quanto concerne il profilo archeologico, considerato l'esito degli accertamenti archeologici preventivi (come da Relazione dell'archeologa A.A. Leoni assunta agli Atti di questo Ufficio con nota prot. 23959) non si ravvisano particolari criticità alla realizzazione degli interventi. Considerata tuttavia la presenza della chiesa nel settore sud e l'evidenza di un portale tamponato nel perimetrale sud del corpo di fabbrica occidentale che per le caratteristiche potrebbe indicare una fase più antica di questa parte del complesso si richiede un'assistenza archeologica in corso d'opera alle operazioni di scavo. Tale controllo dovrà sempre essere effettuato da parte di ditta o professionista archeologo che opererà sotto la direzione di questo Ufficio ai sensi dell'art. 88 del DLg. 42 del 2004;
- sia comunicato per iscritto, con un anticipo di almeno 10 giorni, la data di inizio dei lavori di cui alla presente nota, il nominativo della direzione lavori, della ditta esecutrice, dell'archeologo e del restauratore incaricati;
- venga realizzata una esauriente ed esaustiva documentazione fotografica delle diverse fasi dei lavori, da inviare a questo Ufficio unitamente alla relazione di fine lavori.

Non sono consentite opere non espressamente e compiutamente descritte senza la preventiva autorizzazione. Eventuali varianti al progetto, anche di modesta entità, dovranno essere preventivamente approvate, ai sensi delle medesime disposizioni.

Le responsabili dell'istruttoria  
arch. Fiona Colucci  
dott.ssa Silvia Massari  
dott.ssa Serena Solano

Per IL CAPO DEL DIPARTIMENTO AVOCANTE  
dott. Luigi La Rocca  
IL DELEGATO  
arch. Anna Maria Basso Bert



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA  
Sede: via Gezio Calini, 26 - 25121 Brescia - tel: 030 28965 - fax: 030 296594  
Settore Archeologia: piazzetta Giovanni Labus, 3 - 25121 Brescia - tel: 030 290196  
www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it  
PEC: sabap-bs@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-bs@cultura.gov.it

## INQUADRAMENTO CATASTALE ed IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Il Piano Attuativo ricomprende i seguenti identificativi catastali che risultano in proprietà esclusiva alla società

**MARIUCCIA EVENTI srl con sede in via Sandro Pertini 18 - 25038 – Rovato (BS) C.F. 02929970982**

### CATASTO FABBRICATI

Sezione	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	consistenza	rendita
NCT	13	36	1	C/2	2	320 mq	€. 479,27
NCT	13	36	2	A/3	2	8 vani	€. 252,86
NCT	13	36	3	A/3	2	7 vani	€. 221,25
NCT	13	36	4	A/3	2	11,5 vani	€. 363,48
NCT	13	36	5	C/2	2	280 mq	€. 419,36
NCT	13	36	6	C/2	2	48 mq	€. 71,89
NCT	13	36	7	BCNC			
NCT	13	40		B/7	U	12 mc	€. 5,14

### CATASTO TERRENI

Sez.	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	ha	are	ca	R. D.	R. A.
	13	35	SEMIN ARBOR	2	0	19	90	€. 15,93	€. 16,44
	13	43	SEMIN ARBOR	2	0	04	50	€. 3,60	€. 3,72
	13	44	PRATO	1	0	35	60	€. 20,22	€. 16,55
	13	36	ENTE URBANO		0	27	24		
	13	40	ENTE URBANO		0	00	39		

**LE OPERE EXTRA COMPARTO PREVISTE DAL PRESENTE PIANO ATTUATIVO** insistono esclusivamente su aree già di proprietà del Comune di Corte Franca identificate al catasto terreni al

- Fg. 12 Part 85 (parte)
- Strata Comunale

CATASTO ATTUALE – ESTRATTO MAPPA

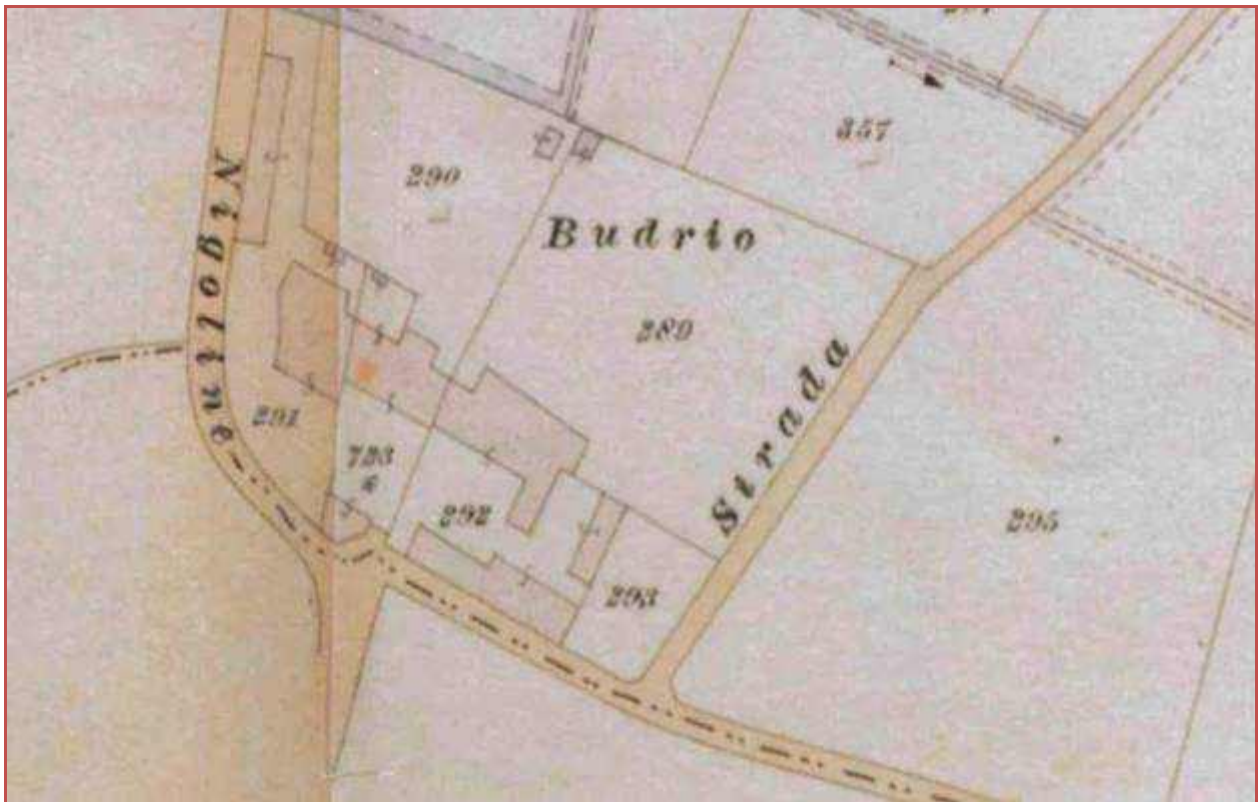


Mapa con individuazione opere extra comparto



Mapa con individuazione perimetro del PA





## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Corte Franca ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 18 giugno 2015 la II variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 38 del 16.09.2015.

L'ultima Variante al Piano delle Regole vigente è APPROVATA con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 29/07/2021.

Il Comune di Corte Franca ha ADOTTATO con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 19/11/2024 la variante generale al PGT comunale;




Di seguito si riportano gli estratti della tavola P1 vigente e adottata che mantengono la stessa classificazione del complesso oggetto di intervento con previsione di Piano Attuativo sottoforma del Piano di Recupero

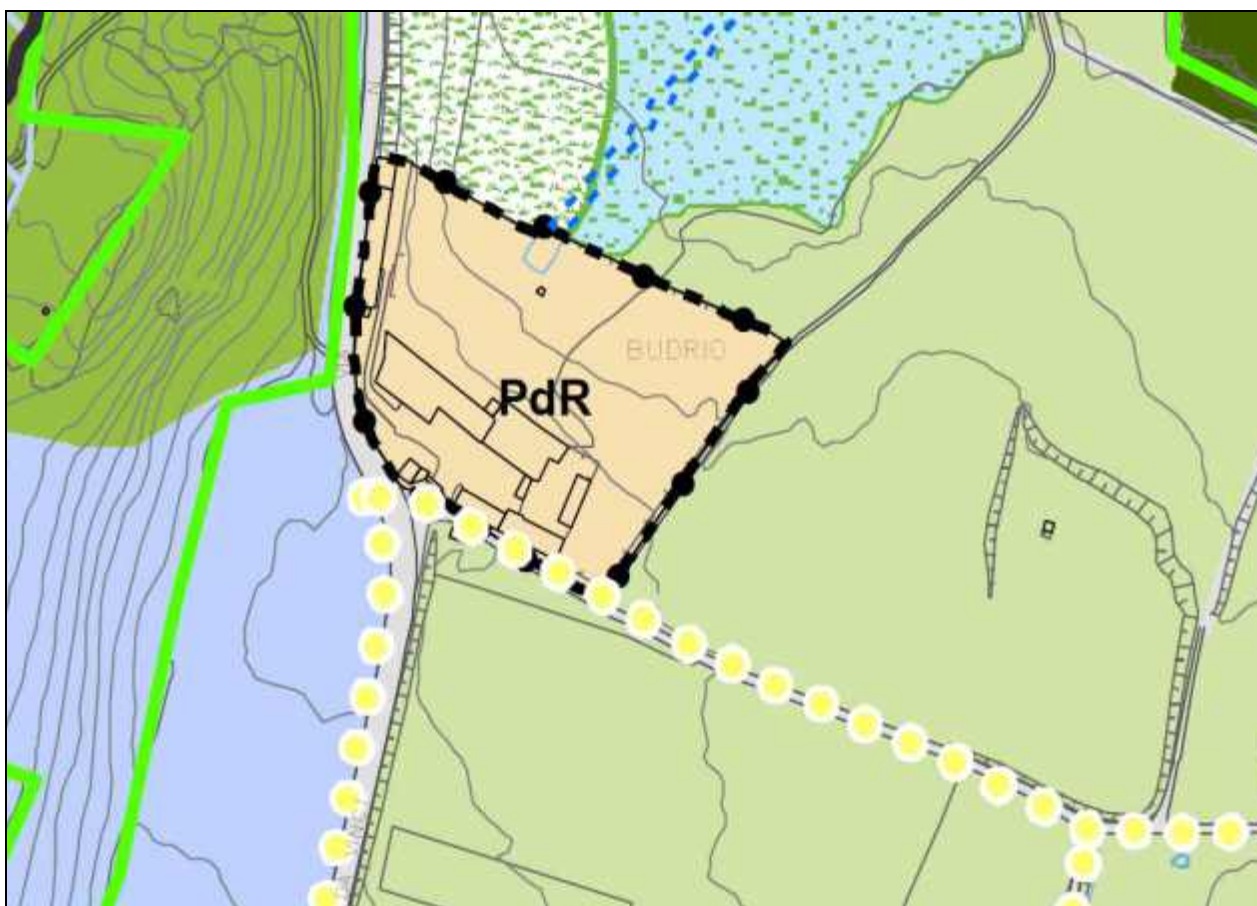
P.G.T. VIGENTE



Estratto TAVOLA P1 (P.d.R.) \_ carta USO DEL SUOLO

### Tessuto storico


-  A - Centri storici e nuclei urbani di antica formazione
-  Perimetro dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione
-  Piani attuativi di nuova previsione del PGT





Estratto TAVOLA P1 (P.d.R.) \_ carta USO DEL SUOLO

### Tessuto storico

 A - Centri storici e nuclei urbani di antica formazione

 Perimetro dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione

 Piani attuativi di nuova previsione del PGT

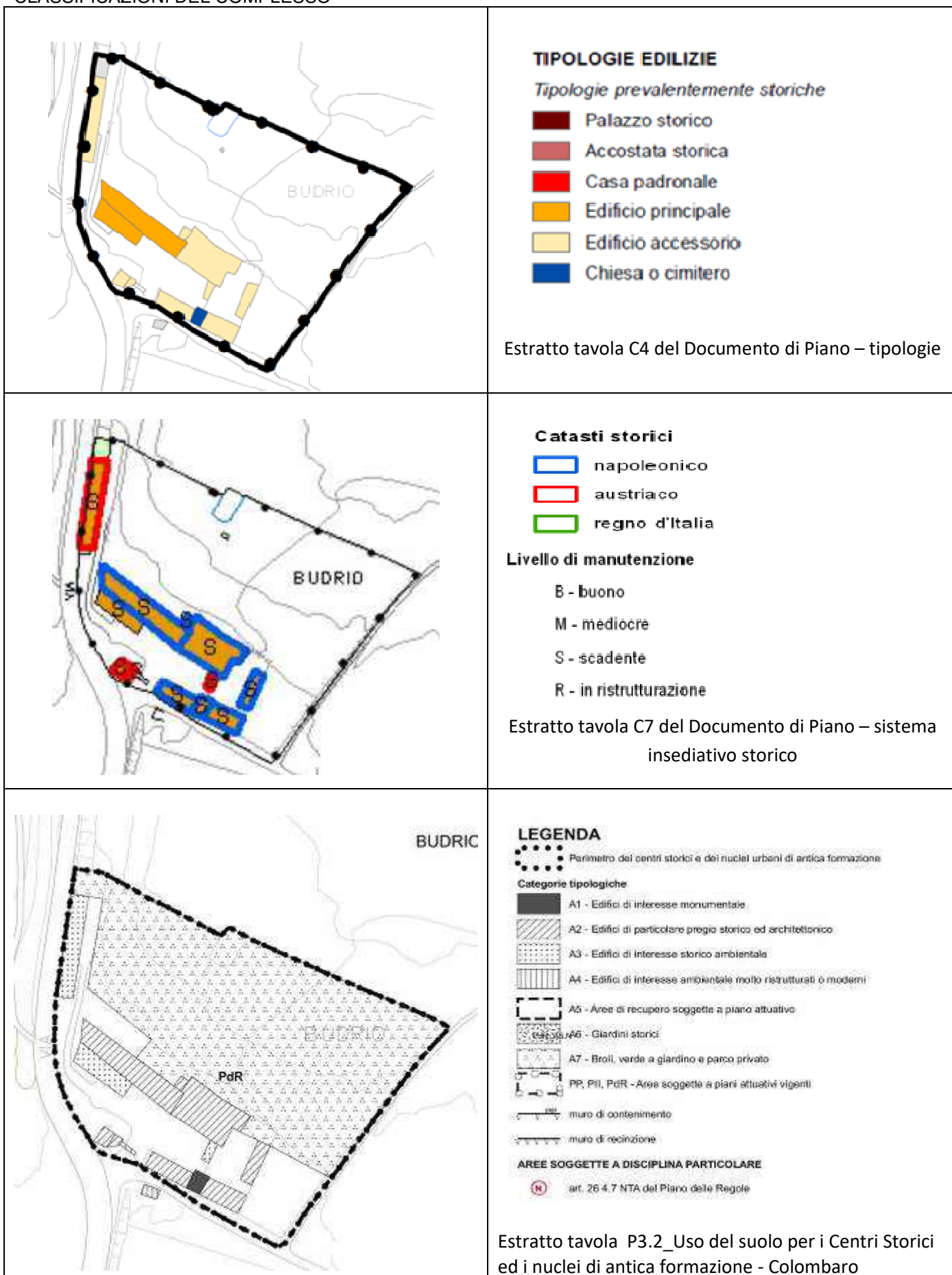
 Ciclovía secondaria di progetto

Il Piano di Governo del Territorio 2024 Adottato introduce la previsione di Percorso Ciclo Pedonale in lato est di via Leonardo Da Vinci che collega all'abitato di Nigoline.

Il piano attuativo recepisce tale previsione e prevede la realizzazione quale opera extra comparto, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento, la realizzazione del tratto di pista ciclo pedonale tra l'abitato di Nigoline e il complesso Budrio.

Contestualmente si procede alla riqualificazione del tratto stradale di via Leonardo da Vinci e via Nazario Sauro in prossimità del complesso con riprofilazione della curva esistente e messa in sicurezza con dossi artificiali, segnaletica e illuminazione stradale.

CLASSIFICAZIONI DEL COMPLESSO





Estratto TAVOLA P6 (P.d.R.) \_ carta della Rete Ecologica Comunale



Estratto TAVOLA P3 (D.d.P.) \_ carta della sensibilità paesaggistica

CLASSE SENSIBILITA'

Molto elevata

Sorgenti e fontanili	Filari e sistema delle alberature
Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva puntuali	Itinerari di fruizione paesistica individuati nel PTCP

# INQUADRAMENTO

## IL LUOGO

Il complesso dei fabbricati rurali e terreni denominato “Cascina Budrio” è situato in zona pianeggiante sud del Comune di Corte Franca ed è attestato lungo la strada Comunale di Via Nazario Sauro che collega la frazione di Nigoline Bonomelli, con quella di Colombaro e prosegue fino a Clusane e al Lago Sebino. Questa porzione della Franciacorta è ricca di un fitto sistema di stratificazioni architettoniche che mostrano, nella loro morfologia tipologica, una capacità strategica di insediarsi nel tempo.

Si tratta di un insieme di piccoli antichi borghi, cascine isolate, ville, palazzi, broli e terreni racchiusi da murature che sono inquadrati dalla visione scenografica della conca del Lago e delle colline che in questo senso si caratterizzano come Teatro Agrario Naturale (“*teatro natura agrì*”).

Nell'ultimo secolo e ancora di più nel dopoguerra il contesto agrario è stato contaminato e interrotto dagli insediamenti manifatturieri sorti lungo l'asse nord sud della strada provinciale e l'asse est ovest.

Il complesso edilizio comprende diversi corpi di fabbrica, realizzati in tempi diversi databili dal XVII secolo al XVIII, di proprietà della nobile famiglia Cacciamatta, insieme ai fondi agricoli circostanti questo complesso edilizio costituiva una delle “Aziende Agricole” della Famiglia.

Nell'anno 1836 il Nobile Buonomo Cacciamatta, domiciliato a Nigoline come rinvenuto dai documenti storici, facendo testamento lasciava le sue consistenti proprietà per i “...*figli poveri ed abbandonati*...”.

Dopo la morte del nobile, si è così costituita una Fondazione che nel tempo ha proceduto con l'alienazione di quasi tutte le proprietà

La stessa “**Cascina Budrio**” è stata alienata dalla Fondazione Cacciamatta nel **2006**, insieme con i fondi agricoli circostanti che sono stati a loro volta scorporati dalla parte edificata.

Per poter procedere alla alienazione degli immobili, in data **18 luglio 2003 ai numeri 34991/21298** è stato convalidato il provvedimento di tutela e relativo vincolo di interesse storico artistico da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Il complesso è stato abitato sino agli anni 90 da circa 7/8 famiglie per un totale di cinquanta sessanta persone, che nel tempo erano prima braccianti e poi salariati agricoli.

## CONTESTO

Il complesso Budrio si trova in posizione strategica e baricentrica rispetto ad aree ad elevata valenza naturale, paesaggistica e turistica quali il lago Sebino e le adiacenti torbiere, le terre di Franciacorta con la loro coltura vitivinicola doc e il Monte Alto con i suoi percorsi naturalistici.

E' di recente ultimazione il percorso pedonale delle Sorelle che collega Bergamo e Brescia e che lambisce il borgo Budrio.

Una vocazione residenziale ricettiva risulta quindi particolarmente adatta al recupero funzionale del complesso che potrà diventare un ulteriore punto di riferimento per l'attrattività della Franciacorta.

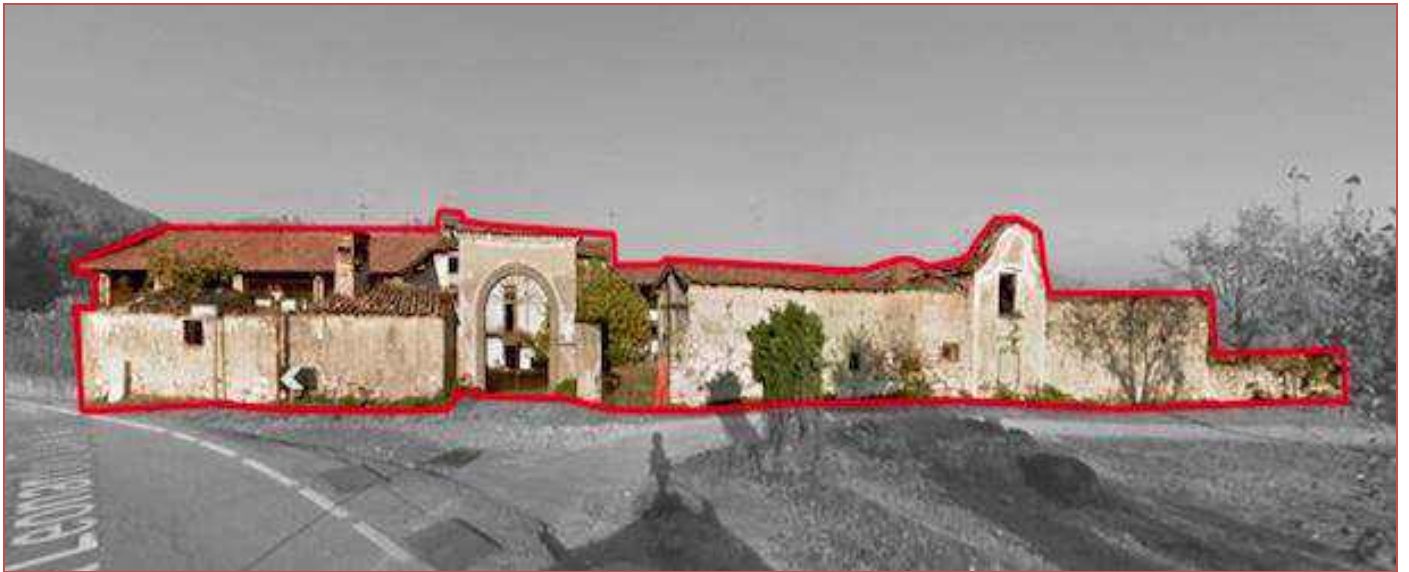
## L'ESISTENTE

L'insieme è costituito per la maggior parte da fabbricati con destinazione a residenza rurale, stalle, fienili, loggiati, sottotetti, forno, pozzo, tettoie, magazzini, depositi etc.

L'impianto è quello della corte rurale con ingresso dalla pubblica via in lato sud tramite portale.

La proprietà è cinta e contornata da muratura in pietra, mattoni e sassi, un tempo così come oggi residuo delle lavorazioni dei terreni, in parte intonacata a raso e con piccole aperture

Il fronte principale è caratterizzato dalla presenza della chiesa con profilo di gronda mistilineo e ampia apertura d'ingresso diretto dalla strada.



I singoli corpi di fabbrica sono a uno, due o tre piani fuori terra, con murature portanti in sassi, pietrame e cotto. Gli orizzontamenti sono prevalentemente in legno, con muratura a volta in alcuni locali e con solai di recente e incoerente inserimento in laterizio.

Le coperture sono tutte a falda con manti in coppi su struttura in legno.

## MANUTENZIONE GENERALE

Il complesso della "Cascina Budrio" sia per quanto riguarda i fabbricati che per l'area di pertinenza, è in stato di completo abbandono e attualmente di pesantissimo degrado.

Buona parte dei tetti e degli orizzontamenti sono oramai crollati, mancano i serramenti, gli impianti tecnici sono inesistenti, gli impalcati in legno ancora rimasti sono instabili e impraticabili.

Le murature presentano situazioni di avanzato degrado complessivo, l'area cortilizia è continuamente invasa da vegetazione quasi impenetrabile. I terreni sono anch'essi privi di qualsivoglia intervento di governo o manutenzione per cui oggi invasi da vegetazione selvatica.

L'attuale proprietà ha già provveduto, nel 2019 e nel 2023, ad una doppia complessiva pulizia vegetativa del complesso, senza mai apportare estirpazioni radicali in prossimità delle murature, ma risulta evidente e fondamentale un intervento di recupero funzionale complessivo al fine di conservare l'immagine del borgo che risulta sempre più compromessa dai cedimenti che periodicamente continuano a verificarsi.

## RILIEVO FOTOGRAFICO 2018



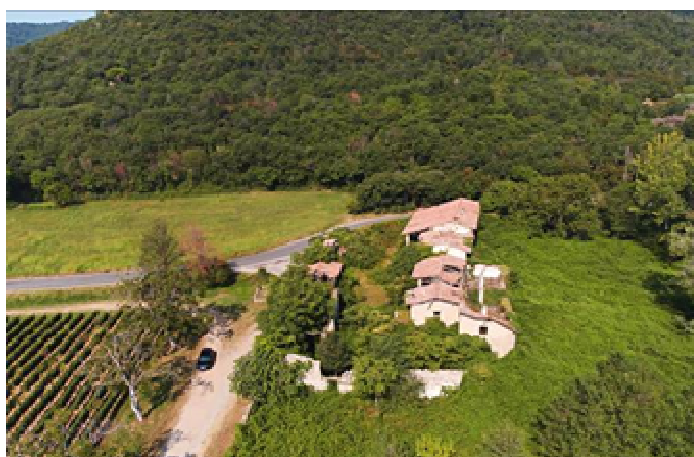
*Si noti l'edificio invaso da vegetazione e gli evidenti crolli delle coperture in tutta la porzione est del complesso*

## RILIEVO FOTOGRAFICO 2019 – POST INTERVENTO PULIZIA VEGETATIVA



*Nel 2019, in occasione della presentazione del progetto assentito, si è provveduto ad una prima pulizia vegetativa.*

## RILIEVO FOTOGRAFICO 2023 - pre pulizia vegetativa



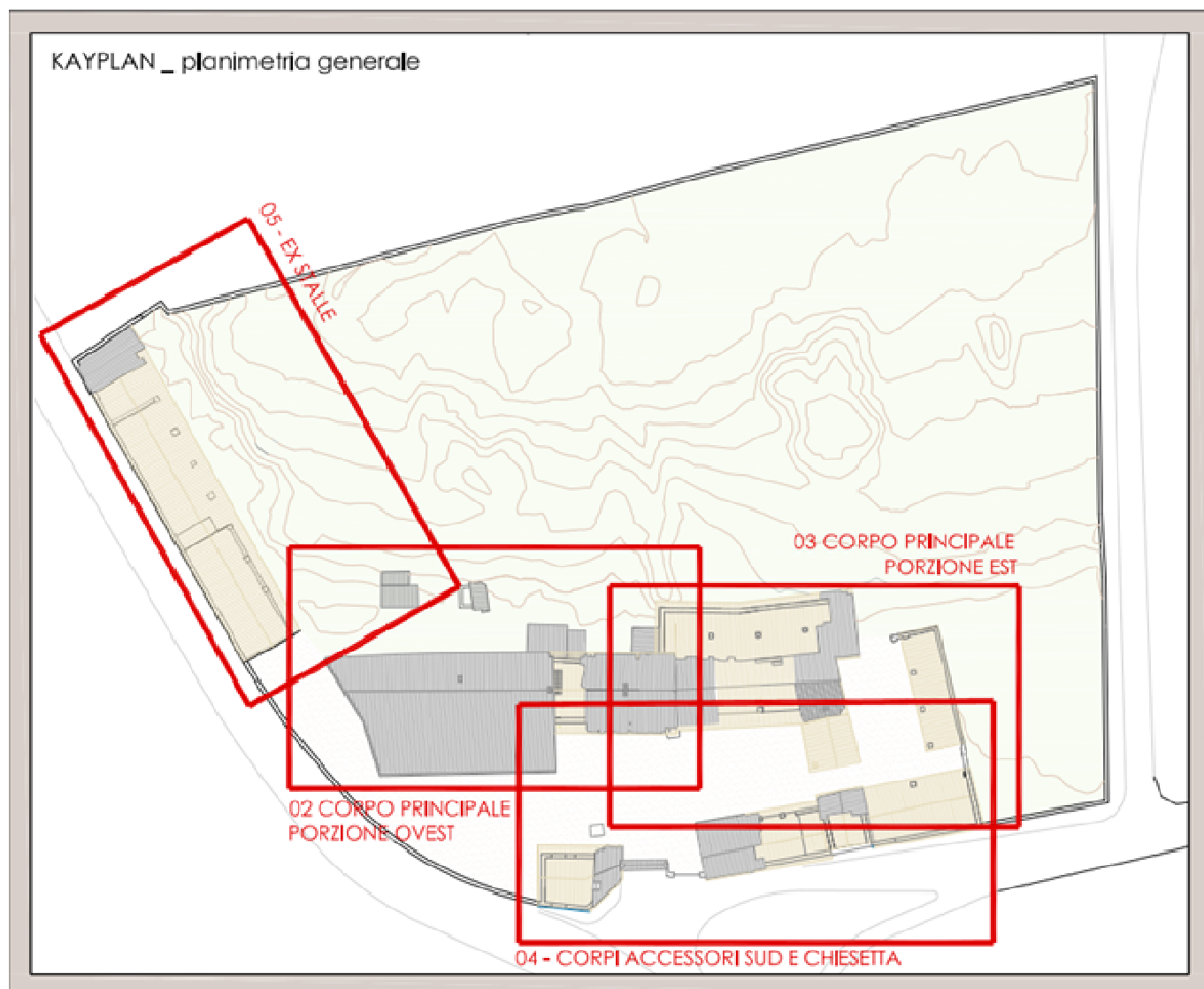
Il borgo si ripresenta completamente invaso dalla vegetazione e si rilevano ulteriori crolli e cedimenti delle strutture con particolare riguardo alla porzione est del complesso.

*Per un maggior dettaglio si rimanda alla doc. fotografica allegata*



L'edificio è soggetto a continui crolli parziali delle murature e delle coperture

Ai fine della presentazione e lettura del presente progetto, il complesso è stato suddiviso in 4 macro porzioni così articolate:



- 01 CORPO PRINCIPALE OVEST
- 02 CORPO PRINCIPALE EST
- 03 CORPI A SUD e CHIESETTA
- 04 EX STALLA

Il rilievo geometrico, materico e dei degradi ha analizzato puntualmente la situazione di ogni vano del complesso, il tutto accompagnato da documentazione fotografica.

Le tavole grafiche di riferimento del rilievo sono le tavole A02 / A03 / A04 / A05 / A06

Sono state altresì predisposte delle schede di analisi puntuale degli elementi architettonicamente più significativi del complesso.

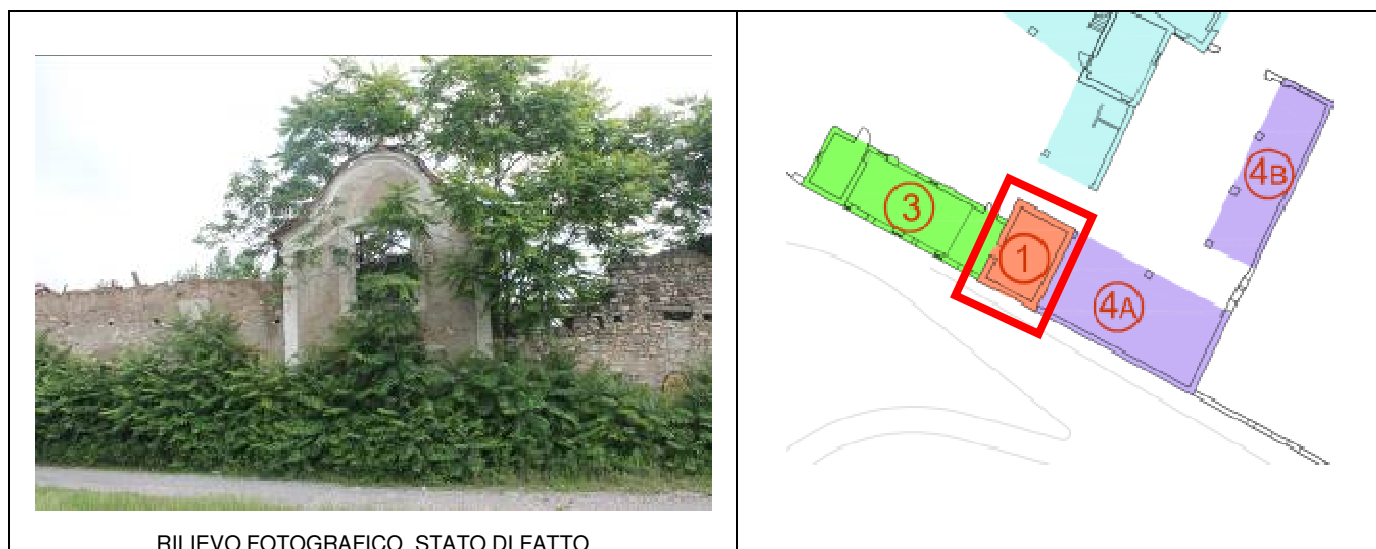
**L'analisi è stata condotta con il supporto e consulenza dello Studio di restauro Marchetti e Fontanini.**

Al loro interno le macro porzioni si articolano in singoli corpi di fabbrica.



SCHEMA GENERALE DI RIFERIMENTO

- 1) CHIESA SAN GAETANO ( 04 corpi a sud ed chiesetta )
- 2) FABBRICATO EST 03 corpo principale est
- 3) FABBRICATO ADIACENTE ALLA CHIESA lato ovest ( 04 corpi a sud ed chiesetta )
- 4a) PORTICATI a est ( 04 corpi a sud ed chiesetta )
- 4b) PORTICATI a est ( 03 corpo principale est )
- 5) FABBRICATO ADIACENTE ALL'INGRESSO lato ovest ( 04 corpi a sud ed chiesetta )
- 6) FABBRICATO CENTRALE ( 02 corpo principale ovest )
- 7) FABBRICATO A OVEST ( 02 corpo principale ovest )
- 8) FABBRICATO fianco strada ovest 05 ex stalla
- 9) FABBRICATI ACCESSORI DI SERVIZIO verso parco 02 corpo principale ovest



RILIEVO FOTOGRAFICO STATO DI FATTO

La chiesetta, ubicata all'interno del complesso edilizio del Budrio è dedicata nella sua origine a San Gaetano da Thiene che venne canonizzato il 12 aprile 1671 dall'allora Papa Clemente X.

La facciata della chiesa, esposta a sud, è molto semplice ma la presenza del rialzo della muratura terminale, con forma ricurva a campana, le conferisce un aspetto gradevole e importante.

Il portale di accesso, da molti anni tamponato, era originariamente contornato da stipiti in arenaria di Sarnico e da architrave con angoli ricurvi sempre in arenaria.

L'ampia finestra rettangolare, superiore alla porta, è riquadrata da fasce di intonaco liscio, così come sono le lesene laterali, sovrastate da capitelli, e le modanature della facciata ricurva.

L'interno è ad aula unica, un altare in muratura è addossato alla parete di fondo, rispetto all'ingresso dall'esterno, come risulta anche da vecchie fotografie, l'altare è privo di qualsiasi decorazione o di parti marmoree. La chiesa si presenta spoglia di qualsiasi suppellettile, mentre permangono in parte visibili le tracce delle cornici in stucco, che erano sede, come verbalmente comunicatoci, di dipinti attualmente non rintracciabili.

Nonostante il gravissimo degrado dell'intera struttura, in particolare sulla parete fondo si notano le tracce di una architettura prospettica dipinta, realizzata con tecnica a secco che propone l'impressione della curvatura di un catino absidale.

Il crollo di una esigua porzione della copertura, già databile nelle fotografie in nostro possesso all'anno 2000, ha poi con il passare del tempo fatto collassare e crollare anche il resto della copertura e la sottostante volta a botte del soffitto interno con la conseguenza che il degrado della struttura si è ad oggi molto accentuato.

La chiesa ancora oggi, nonostante l'avanzato stato di degrado dell'intero patrimonio edilizio, partecipa a rendere tutto il complesso del "Budrio" fortemente significativo e unico nel paesaggio architettonico del luogo.



Corpo di fabbrica a due piani fuori terra con antistante portico e loggiato.

La destinazione degli ampi spazi è di fatto prevalente legata all'attività vitivinicola dell'azienda agricola.

Il fabbricato affaccia sulla corte interna con doppia campata a portico e sovrastante loggia.

Internamente al piano terra sono presenti due ambienti di ampie dimensioni destinati a cantina per il vino mentre al p. primo è presente un solaio libero. A fianco del portico/loggiato sono presenti due vani sui due livelli e ulteriore piccolo portico a suddividere spazialmente la corte principale dal cortile di servizio.

Gli ambienti interni sono posizionati a quote diverse da quella del portico e collegati tra loro da scale in legno oramai impraticabili. L'accesso alla quota interna intermedia è attualmente reso possibile da un'ampia apertura sul lato a mattina del corpo di fabbrica.

L'edificio, sebbene già censito nelle mappe del Catasto Napoleonico, è stato nel tempo ampiamente rimaneggiato. Le ultime opere eseguite risalgono agli anni 60/70 con il sopralzo dell'intero fabbricato e l'inserimento di un solaio realizzato con travetti in calcestruzzo precompresso e tavelloni in cotto con superiore caldaia in calcestruzzo.

Questi lavori di ristrutturazione, eseguiti in regime di economia e di qualità scadente legata al periodo realizzativo, hanno ulteriormente compromesso la staticità dell'edificio e oggi la porzione è fortemente ammalorata dove gran parte della copertura e dei solai è crollata.

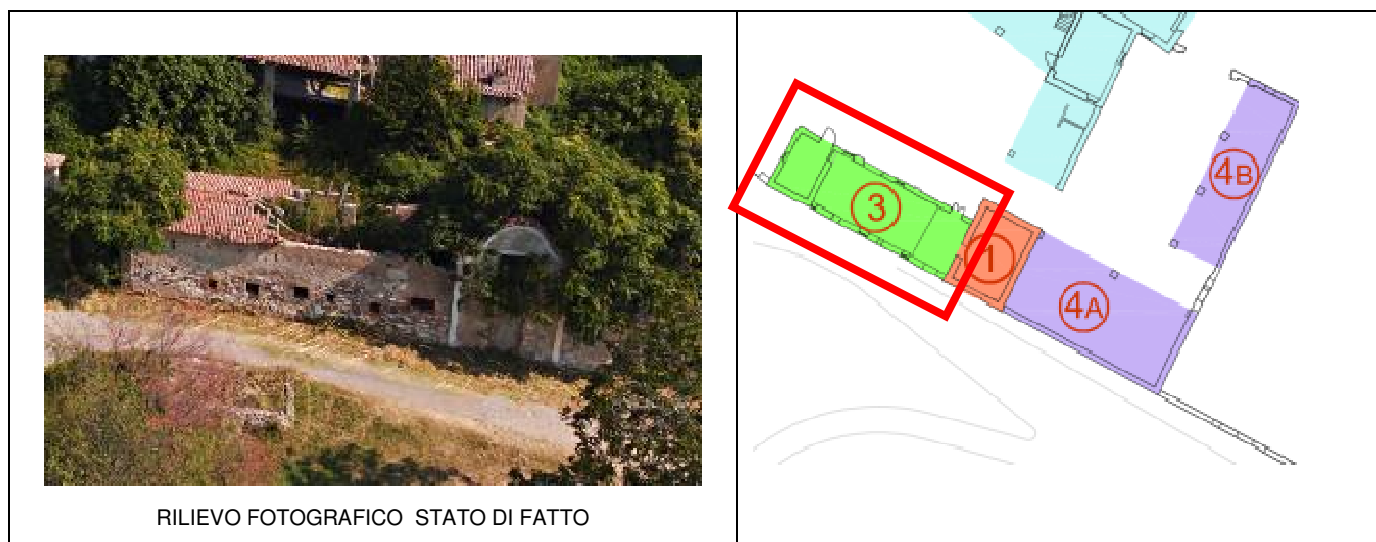
Si segnalano crolli parziali delle murature perimetrali non più protette da tempo da idonei manti di copertura con disfacimento della tessitura muraria diffusa particolarmente nel fronte nord del fabbricato.

Il crollo completo della copertura ha determinato un parziale crollo anche del solaio intermedio in latero cemento che è comunque elemento incongruo che verrà rimosso con il progetto.

Come confermato dall'analisi statica predisposta dall'ing. Galeazzi Davide, il fabbricato risulta particolarmente compromesso e dovrà essere oggetto di importanti interventi strutturali a ricostruire gli impalcati, la copertura e lati nord, est e ovest della cortina muraria già collassati e crollati.

### 3) FABBRICATO ADIACENTE ALLA CHIESA lato ovest

( 04 corpi a sud ed chiesetta )



Corpo di fabbrica posizionato tra la chiesa e il portale di ingresso alla cascina e con affaccio sul fronte esterno del complesso immobiliare.

La sua destinazione era sicuramente legata a piccola stalla e al deposito di fieno, paglia e della legna.

Il fabbricato si presenta con un unico ambiente al piano terra mentre al piano primo c'è un loggiato aperto sul fronte interno della cascina. Il fronte esterno risulta completamente chiuso, con una serie di aperture che nel progetto vengono recuperate nella loro forma e posizione.

In una parte del piano terra è ancora oggi leggibile un esiguo spazio che nel tempo era forse stato destinato alla piccola Sacrestia, nella chiesa infatti, oltre all'apertura principale verso l'esterno, è presente una seconda apertura verso questa porzione di fabbricato, probabilmente utilizzata anche per l'accesso diretto dall'interno della proprietà

Si tratta di porzione fortemente ammalorata dove gran parte della copertura e dei solai è crollata.

Si segnalano crolli parziali delle murature verso la corte interna

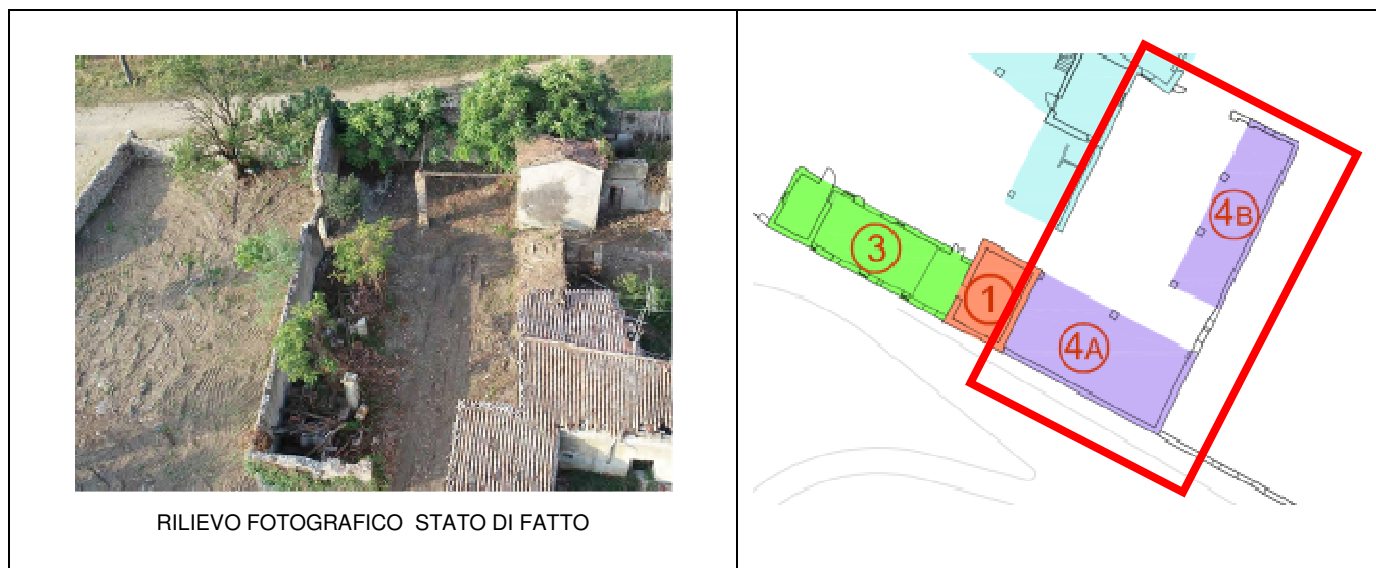
Il crollo della copertura ha determinato un parziale crollo anche del solaio intermedio.

Come confermato dall'analisi statica predisposta dall'ing. Galeazzi Davide, il fabbricato risulta particolarmente compromesso e dovrà essere oggetto di importanti interventi strutturali a ricostruire la copertura e il fronte interno verso il cortile.

Si prevede e si conferma come da progetto di massima approvato, il mantenimento con recupero della cortina muraria a sud in continuità con la facciata della Chiesa e verso il portale d'ingresso che costituisce elemento fondamentale per la lettura dell'intero complesso dalla strada.

4a) PORTICATI a est  
4b) PORTICATI a est

( 04 corpi a sud ed chiesetta )  
( 03 corpo principale est )



Corpi di fabbrica posizionati uno in adiacenza alla chiesa sul lato est del complesso immobiliare e l'altro sempre in lato est, ma perpendicolare al primo.

Il portico del secondo edificio affaccia su un cortile di servizio collegato alla corte principale del complesso, si tratta di fabbricati a portico con un solo lato principale completamente aperto.

Degli stessi oggi restano solo i pilastri e le murature d'ambito, l'edificio adiacente alla chiesetta già nel rilievo fotografico datato dicembre 2006 era completamente crollato e rimanevano solo le murature d'ambito ed il pilastro centrale, dallo stesso rilievo fotografico l'edificio era già stato sgomberato anche dalle parti crollate

Per quanto riguarda l'altro porticato, riconoscibile con il 4B sullo schema planimetrico, il crollo della copertura è avvenuto nei primi anni successivi al 2006, dal rilievo fotografico in nostro possesso nel 2006 la copertura anche se in condizioni molto precarie era ancora in opera.

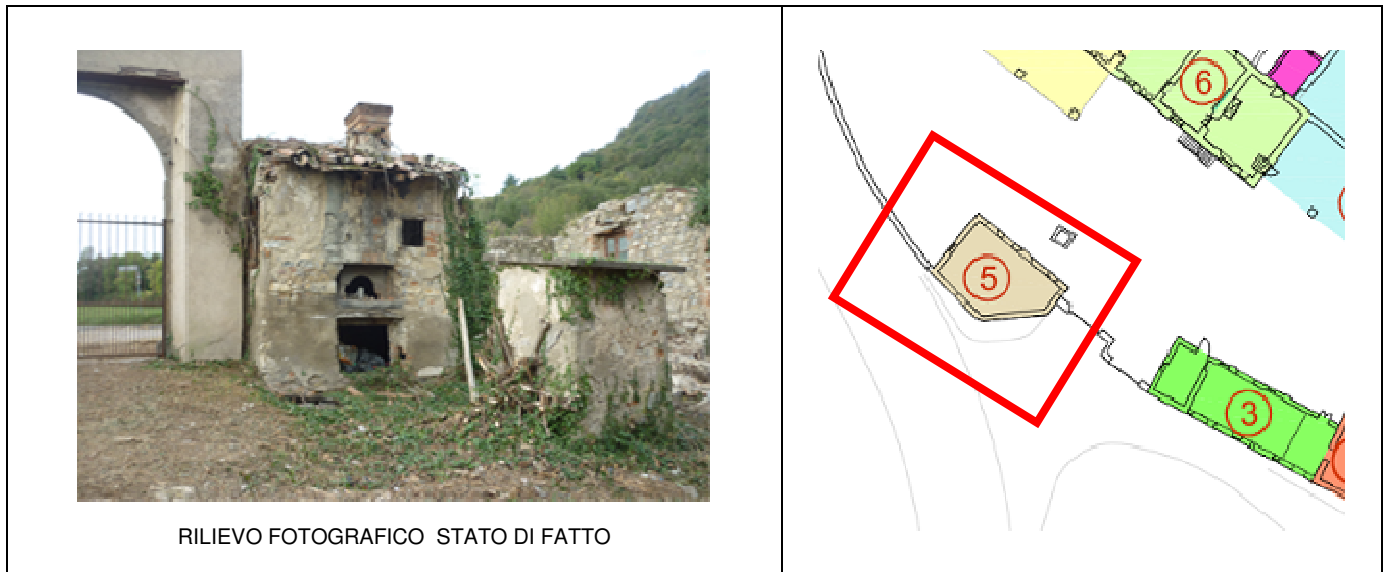
La destinazione era funzionale all'attività agricola come depositi delle attrezzature.

Si tratta di porzione fortemente ammalorata dove la copertura e il solaio intermedio per il fabbricato adiacente alla chiesetta sono completamente crollati da parecchi anni.

Si segnalano crolli parziali delle murature e dei pilastri verso la corte interna

Come confermato dall'analisi statica predisposta dall'ing. Galeazzi Davide, i portici risultano compromessi e dovranno essere oggetto di importanti interventi strutturali a ricostruire la copertura e il fronte interno verso il cortile.

Si prevede e si conferma come da progetto di massima approvato, il mantenimento con recupero della cortina muraria a sud in continuità con la facciata della Chiesa e verso il portale d'ingresso che costituisce elemento fondamentale per la lettura dell'intero complesso dalla strada.



RILIEVO FOTOGRAFICO STATO DI FATTO

Corpo di fabbrica posizionato sul lato ovest del portale d'ingresso principale alla cascina.

Si tratta di un edificio ad un solo piano destinato nella parte adiacente all'ingresso a forno per la cottura del pane, viste le dimensioni e l'importanza dello stesso, è probabile che fosse utilizzato da una comunità più ampia rispetto alle persone che vivevano nella cascina.

A fianco dello stesso e in contiguità con il forno, formando nell'insieme un unico edificio, si individua un secondo locale dove, nonostante gli avanzati crolli, si legge ancora il prospetto molto semplice e regolare di due finestre e della porta centrale, destinato da sempre a residenza, come si evidenzia dalla presenza di un camino semplice posizionato a ridosso della parete del forno.

Nella corte, antistante al fabbricato, e molto vicino, vi è il manufatto del pozzo per l'acqua, che nel progetto viene ristrutturato e ripulito.

Si tratta di porzione fortemente ammalorata dove gran parte della copertura è crollata.

Si segnalano crolli parziali delle murature e dei pilastri verso la corte interna

Come confermato dall'analisi statica predisposta dall'ing. Galeazzi Davide, il fabbricato risulta compromesso e dovrà essere oggetto di importanti interventi strutturali a ricostruire la copertura e il fronte interno verso il cortile.

Si prevede e si conferma come da progetto di massima approvato, il mantenimento con recupero della cortina muraria a sud in continuità con il portale d'ingresso che è elemento fondamentale per la lettura dell'intero complesso dalla strada.

## 6) FABBRICATO CENTRALE

( 02 corpo principale ovest )



RILIEVO FOTOGRAFICO STATO DI FATTO



Porzione di edificio posizionato nella parte centrale del complesso edilizio in corrispondenza del portale principale d' ingresso alla cascina.

Questa parte di fabbricato, che si sviluppa su tre piani fuori terra, è nelle linee costruttivamente diverso dal resto degli immobili.

Il suo prospetto è più articolato e riconducibile ad un fronte strada cittadino e le stesse finiture dei prospetti rivelano il carattere signorile di questa porzione di immobile, incastonata fra i due edifici agricoli.

Sicuramente destinati a residenza del Nobile Proprietario erano il piano terra voltato e il piano primo con le finestre riquadrate e contornate.

Al piano terra sono presenti tre vani voltati tra loro collegati e con doppio affaccio a sud e a nord, così come al piano primo sono presenti tre vani, sempre tra loro collegati, con doppio affaccio a sud e a nord.

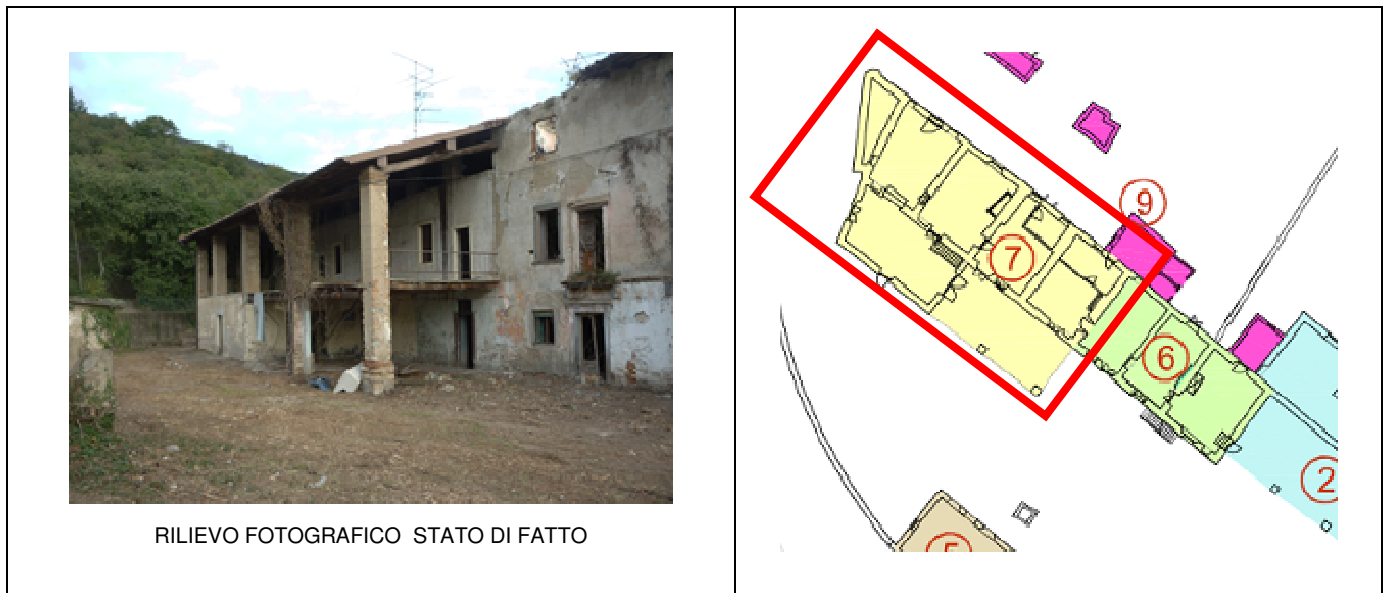
Il locale centrale al piano primo in lato sud verso la corte era accessibile da un ballatoio crollato nel tempo, con scala in pietra arenaria oggi quasi completamente crollata.

Al piano secondo sono presenti ulteriori tre vani mansardati tra loro collegati e con accesso tramite due scale lignee, completamente crollate, dal piano primo dei locali adiacenti, quasi sicuramente una stanza del piano primo e i locali del piano secondo erano adibiti prima in origine alla servitù, poi come ulteriore residenza per altre famiglie di salariati agricoli.

Oggi, come visibile dalle fotografie, l'intero corpo di fabbrica risulta molto compromesso per quanto riguarda la copertura e i solai. Anche le murature, oggetto di interventi postumi e disorganizzati nella realizzazione delle aperture finestrate, presentano evidenti elementi di criticità statica con fessurazioni e degrado delle malte di allettamento.

Nello specifico si segnala il completo crollo della porzione ovest del tetto con interessamento anche dei solai intermedi in legno e della scala di collegamento verticale.

Come confermato dall'analisi statica predisposta dall'ing. Galeazzi Davide, il fabbricato risulta compromesso e dovrà essere oggetto di importanti interventi strutturali a ricostruire la copertura e il sottostante solaio ligneo del piano secondo. Si prevede il mantenimento e il consolidamento delle volte al piano terra e delle murature perimetrali.



RILIEVO FOTOGRAFICO STATO DI FATTO

Porzione di edificio posizionato sul lato ovest considerevole nelle dimensioni e realizzato per quanto riguarda la parte a nord su tre piani fuori terra mentre la parte a sud verso la corte, è composta da portico e loggiato a due piani fuori terra.

Questa porzione di immobile era, come ancora bene visibile, destinata all'abitazione dei nuclei familiari ad eccezione di un locale realizzato con volto semplice a botte, quasi sicuramente destinato a cantina per la conservazione dei prodotti.

Nella estrema porzione a nord ovest, si evidenzia su due lati la presenza di un importante contrafforte.

E' altresì visibile, anche planimetricamente, come il lato ovest dell'edificio sia diviso quasi a metà, presentando due diverse tipologie e storie costruttive.

Al piano terra sono presenti 4 locali voltati, un locale legnaia e il portico, al piano primo sono presenti ulteriori 4 locali con doppio affaccio sud e nord e con accesso dall'ampio loggiato, mentre il piano secondo è interamente destinato a fienile aperto.

Per quanto riguarda le capacità portanti delle strutture in legno si segnala uno stato di conservazione pessimo a causa di marcescente diffuse ed evidenti segni dovuti all'attacco degli insetti xilofagi e dell'aggressione chimica prodotta dalle deiezioni dei volatili.

La qualità dei legnami utilizzati per l'esecuzione delle strutture portanti di copertura è bassa e si segnalano fenomeni di marcescenza dovuti a diffuse infiltrazioni d'acqua puntuali derivanti dallo scivolamento dei coppi.

Il loggiato presenta cedimenti diffusi nell'assito ligneo e nell'orditura portante, anche i pilastri risultano fortemente danneggiati e con stabilità compromessa dallo sfarinamento dei laterizi e delle malte di allettamento.

Le murature portanti, realizzate in varie epoche e con tessiture murarie differenti, presentano fessurazioni, disgregamenti materici, fuori piombo, disallineamenti verticali e cedimenti puntuali.

Come confermato dall'analisi statica predisposta dall'ing. Galeazzi Davide, il fabbricato risulta parzialmente compromesso e dovrà essere oggetto di interventi strutturali a ricostruire la copertura e il sottostante solaio ligneo del piano secondo.

Si prevede il mantenimento mediante il consolidamento delle volte al piano terra e delle murature perimetrali.

Il progetto prevede il completo mantenimento della sagoma architettonica dell'intero edificio.



RILIEVO FOTOGRAFICO STATO DI FATTO

Porzione di immobile, costruito a confine con la strada che cinge il complesso in lato ovest.

Il fabbricato, su due piani fuori terra, si articola in tre vani a stalla al piano terra, oltre a porticati, mentre al piano primo era presente un unico grande fienile aperto.

Oggi, come visibile dalle fotografie, il fabbricato è pesantemente interessato dal crollo completo della copertura, che ha poi travolto anche la parte dei solai intermedi realizzati in legno.

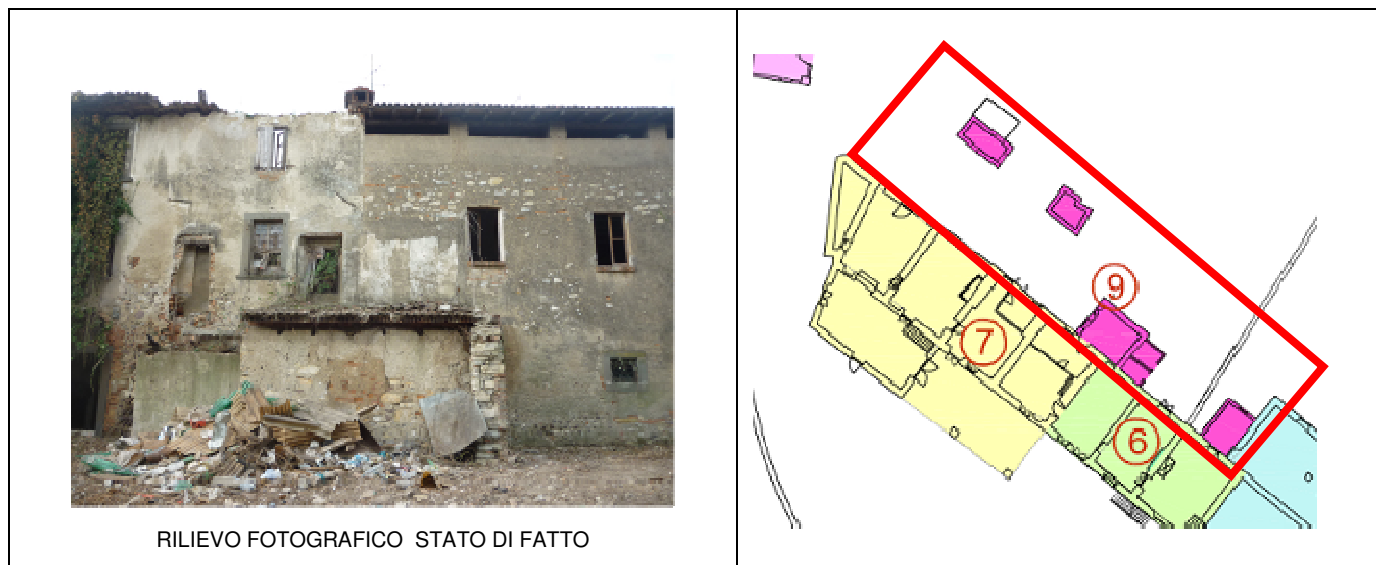
Si rileva la presenza di una esigua porzione di solai, rifatta in tempi recenti, in laterizio e cemento che ha in parte resistito ai crolli.

La porzione al piano terra con i solai era destinata a stalla, mentre le altre parti erano verosimilmente destinate a deposito e fienile.

Il fabbricato, per la sua posizione, è già stato oggetto, negli scorsi anni da parte dell'Amministrazione Comunale di Corte Franca di formali richieste di messa in sicurezza notificate alla precedente proprietà

Sul fronte strada sono bene visibili due grandi aperture, poste all'inizio e alla fine del fabbricato e oggi tamponate con muratura, un tempo accesso per gli animali e successivamente dei macchinari necessari alla lavorazione dei fondi agricoli.

Come confermato dal progetto preliminare approvato e dall'analisi statica predisposta dall'ing. Galeazzi Davide, il fabbricato risulta compromesso e dovrà essere oggetto di importanti interventi strutturali a ricostruire la copertura e il fronte interno verso il cortile, mentre si prevede il mantenimento con recupero della cortina muraria a ovest in affaccio su via Nazzario Saulo.



Si tratta di manufatti accessori ad un piano fuori terra e parzialmente addossati al fabbricato principale con originaria funzione di servizio bagni e latrine, depositi e vani tecnici.

I volumi in aderenza al fabbricato principale, anche se pesantemente rimaneggiati nel tempo, risultano planimetricamente già presenti nei catasti storici ad evidenziarne la loro funzione di servizio rispetto al fabbricato principale, mentre i corpi di fabbrica isolati sono di più recente formazione e con caratteristiche costruttive prive di rilevanza.

Si tratta di volumi fortemente ammalorati con crolli parziali delle coperture e delle murature.

Il progetto prevede la loro totale demolizione e parziale ricostruzione sempre in aderenza al fronte nord del fabbricato principale.

## ANALISI GEOMETRICA, MATERICA E DEI DEGRADI

Lo stato di fatto è stato puntualmente rilevato nel 2019 con strumentazione laser scanner e restituzione tridimensionale sia degli esterni che degli interni, il rilievo era stato eseguito e utilizzato come base per la prima richiesta di parere preventivo presentata a dicembre 2019 e rilasciata nel 2020, soluzione progettuale che vista la situazione contingente di quel periodo, è stata dalla committenza abbandonata e oggetto poi a ottobre 2023 di una nuova soluzione progettuale approvata nel 2024 come citato in premessa.

Dal 2019 ad oggi, la fatiscenza e i crolli di ampie porzioni del fabbricato si sono susseguite, e impediscono attualmente un accesso in sicurezza a tutti singoli locali.

Attraverso la documentazione fotografica reperita e allegata a diversi rilievi del 2000 e del 2006 è stato comunque possibile ricostruire le caratteristiche materiche di ogni ambiente.

Allo stato di fatto il complesso Cascina Budrio ha destinazione residenziale, con manufatti accessori, depositi, fienili, stalle, soffitte, loggiati e portici destinati originariamente all'utilizzo agricolo, legato alla presenza dei salariati agricoli, la proprietà originariamente comprendeva anche molte aree agricole, alienate dalla Fondazione nel corso degli anni passati.

La corte interna funge da principale spazio di distribuzione e su di essa si affacciano i portici e le logge, il ballatoio e i locali a destinazione agricola.

Il fabbricato ha uno sviluppo massimo di tre piani fuori terra nella parte del corpo centrale e la distribuzione verticale avviene con singole scale di risulta in muratura o in legno senza la presenza di un vero e proprio vano scala principale.

Gli ambienti residenziali risultano di medio o piccole dimensioni, stanze di massimo 35 mq, mentre gli spazi a deposito, fienile e stalle si caratterizzano per ambienti di maggior dimensione.

Le stanze residenziali, con forme geometriche rettangolari o trapezoidali, risultano passanti o con affaccio sulle logge e portici.

Il carattere rurale del complesso determina una generale semplicità e uniformità nei materiali utilizzati derivanti tutti dall'utilizzo di finiture tipiche della zona.

Gli ambienti al piano terra del corpo principale sono caratterizzati dalla presenza di soffitti a volta, a botte semplice o lunettata, tutte le pareti risultano semplicemente intonacate e tinteggiate.

I solai lignei e le coperture sono realizzati principalmente con elementi uso Fiume e i manti di copertura sono in coppi e le lattronerie in lamiera.

Per i pavimenti si alterna l'utilizzo del cotto a tavelle e delle piastrelle di ceramica o graniglia, e nei locali deposito o stalle sono presenti pavimenti in cemento e piccole porzioni in acciottolato.

Le aperture, con ritmo e scansione irregolare nei prospetti, si caratterizzano per geometrie rettangolari e con serramenti in legno d'abete a disegno semplice.

Sono presenti, quasi unicamente in una porzione di fabbricato nella parte centrale del corpo di fabbrica principale, destinata originariamente a saltuaria residenza del Proprietario, elementi in pietra arenaria grigia, pietra di Sarnico, quali davanzali, soglie, gradini, stipiti e architravi di finestre,

Portici e logge sono scanditi da pilastri in muratura intonacata con modanature in mattoni di raccordo con la parte basamentale e con il capitello sommitale sempre intonacato e le logge hanno pavimento in legno con assito grezzo semplicemente accostato.

Le pareti, in muratura mista mattoni e sasso, sono intonacate prevalentemente a calce.

Internamente i locali destinati a residenza, vedono molti rimaneggiamenti recenti con parziale inserimento di impiantistica in traccia e non, la formazione di pareti in tavolato intonacate e di elementi idrosanitari.

Come già riportato nel capitolo precedente l'intero complesso, da molti anni in stato di completo abbandono e attualmente in una situazione di pesantissimo degrado.

Si sintetizzano le seguenti criticità e degradi :

<b>INTONACI</b>	
UMIDITA' DI RISALITA	Si caratterizza per rigonfiamenti, polverizzazione, distacchi, mancanze, efflorescenze e formazioni di sali nell'intonaco. Il fenomeno è presente su tutte le murature del piano terra sino ad una quota di circa 1,5 m dal pavimento, l'umidità ha interessato anche parte dei pavimenti che presentano macchie, efflorescenze, esfoliazioni e fessurazioni.
DEPOSITO SUPERFICIALE	Si caratterizza per macchie, incrostazioni, croste, alterazioni cromatiche. Nei locali con camini si segnala anche la presenza di macchie da residuo di combustione. La patina ha intaccato tutta la tinteggiatura presente.
PATINA BIOLOGICA	Si caratterizza di macchie e strati sottili aderenti alla superficie di evidente natura biologica e di prevalente colorazione verde. Il fenomeno si manifesta in forma generalizzata sulle volte e sulle pareti soggette al dilavamento delle acque meteoriche che si determina per la mancanza e i cedimenti della copertura.

<b>TINTEGGIATURE E STUCCATURE</b>	
SOLLEVAMENTO E SCAGLIATURE	Le pareti e le volte sono intonacate e tinteggiate. La tinteggiatura presenta sollevamenti, scagliature e fessurazione. Sono presenti macchie e depositi di polvere. Le modanature a gesso hanno parziali rotture.

<b>CRITICITA' PAVIMENTI</b>	
PAVIMENTO IN COTTO	Si tratta di pavimento in tavole di cotto di scarsa qualità su sottofondo cementizio. Sono presenti avvallamenti, mancanze, cedimenti. Le singole tavole di cotto presentano fessurazioni, sbeccature, e generale disgregazione superficiale. E' presente sedimentazione di sporco e macchie. E' presente umidità generalizzata.

PAVIMENTO IN GRANIGLIA E IN CERAMICA	<p>Si tratta di stanze al primo terra e primo.</p> <p>Il fondo è compromesso con generale disconnessione delle piastrelle in graniglia e delle fughe.</p> <p>Sono presenti avvallamenti, mancanze, cedimenti e rotture.</p> <p>È presente sedimentazione di sporco e detriti.</p> <p>Gli elementi in graniglia presentano frammentazione e disgregazione del materiale.</p>
PAVIMENTO IN ACCIOTTOLATO stalle	<p>Si tratta del pavimento della stalla ricompreso in cordoli di cemento.</p> <p>Il fondo è compromesso con generale disconnessione dei sassi dalla malta di allettamento e con la mancanza di parti.</p> <p>Sono presenti avvallamenti, mancanze, cedimenti.</p> <p>È presente sedimentazione di sporco e terriccio. È presente molta umidità generalizzata.</p>
CRITICITA' PAVIMENTO IN CEMENTO	<p>Il pavimento è compromesso con generale disgregazione del cemento. Sono presenti avvallamenti, mancanze, cedimenti e fessurazioni.</p> <p>E' presente sedimentazione di sporco e terriccio. E' presente umidità generalizzata.</p>

<b>CRITICITA' STRUTTURE LIGNEE</b>	
SOLAIO LIGNEO INTERNO	<p>Il solaio ligneo presenta sezioni dei travetti non adeguate e in generale sono presenti fenomeni di degrado biotico o biologico causati principalmente da organismi lignivori e dal percolamento delle acque meteoriche dalla copertura, ammalorata e in parte mancante. Le testate dei travetti risultano scarsamente immorsate nella muratura.</p>
SOLAIO LIGNEO LOGGIATO	<p>Il solaio ligneo è ammalorato con parziali cedimenti, crolli e disammorsamenti delle testate nella muratura.</p> <p>Il solaio presenta sezioni dei travetti non adeguate e in generale sono presenti fenomeni di degrado biotico o biologico causati principalmente da organismi lignivori e da percolamento acque meteoriche dalla copertura ammalorata e in parte mancante.</p>
SOLAIO LIGNEO SOTTOTETTO	<p>Il solaio ligneo è ammalorato con parziali cedimenti, crolli e disammorsamenti delle testate nella muratura.</p> <p>Il solaio presenta sezioni dei travetti non adeguate e in generale sono presenti fenomeni di degrado biotico o biologico causati principalmente da organismi lignivori e da percolamento acque meteoriche dalla copertura ammalorata e in parte mancante.</p>
COPERTURA PORZIONI IN OPERA	<p>Le porzioni in opera sono ammalorate con disammorsamenti delle testate nella muratura.</p> <p>In generale sono presenti fenomeni di degrado biotico o biologico causati principalmente da organismi lignivori e da percolamento e dilavamento di acque meteoriche.</p>
COPERTURA CROLLATTA E SOLAIO A CIELO APERTO	<p>In corrispondenza delle coperture crollate o collassate, il sottostante solaio è soggetto al dilavamento meteorico e presenta vegetazione in estradosso con erosione della caldana.</p> <p>Negli appoggi/ancoraggi alla muratura perimetrale si segnalano parziali cedimenti.</p> <p>Le pareti sono soggette al dilavamento delle acque meteoriche con conseguente perdita di consistenza delle malte.</p>

<b>CRITICITA' MANTI DI COPERTURA</b>	
<b>COPPI E LATTONERIE</b>	<p>Le coperture hanno manto in coppi.</p> <p>Si verificano scivolamenti, rotture e frammentazione dei singoli elementi.</p> <p>Le gronde risultano tutte parzialmente crollate con mancanza dei canali e scossaline.</p> <p>Camini ed esalatori sono in gran parte crollati.</p>
<b>CRITICITA' SERRAMENTI</b>	
<b>SERRAMENTI</b>	<p>Elementi a doppia anta con telaio in legno d'abete e vetro singolo.</p> <p>I serramenti sono compromessi con rottura o mancanza di parti lignee e dei vetri.</p>
<b>CRITICITA' PARETI</b>	
<b>CONDIZIONI GENERALIZZATE</b>	<p>Si tratta di pareti in mattoni e sasso originariamente intonacate.</p> <p>Si verificano fuori piombo, crepe e cedimenti sommitali.</p> <p>L'intonaco risulta compromesso con cedimenti, sfarinature, fessurazioni, rigonfiamenti, patina biologica e vegetativa.</p> <p>Parti delle pareti sono soggette al dilavamento delle acque meteoriche con conseguente perdita di consistenza delle malte.</p> <p>Alla base sono evidenti i fenomeni derivanti dalla risalita di umidità dal terreno con distacchi e efflorescenze.</p> <p>È presente vegetazione rampicante.</p> <p>Sono presenti crepe e fessurazioni strutturali evidenti in alcuni angoli del fabbricato con perdita di capacità statica della muratura.</p>
<b>RADICI NELLA MURATURA</b>	<p>Porzioni della muratura sono interessate dalla presenza di radici innestate tra i conci e le malte con conseguenti rigonfiamenti, cedimenti e generale perdita di capacità statica della muratura.</p>
<b>CROLLI deposito in affaccio nord e corpi di fabbrica accessori sud</b>	<p>Si tratta di parete in mattoni e sasso originariamente intonacata.</p> <p>Si verificano importanti cedimenti di intere porzioni della parziali muratura, fuori piombo, crepe e cedimenti sommitali.</p> <p>L'intonaco risulta compromesso con cedimenti, sfarinature, fessurazioni, rigonfiamenti, patina biologica e vegetativa.</p> <p>Le pareti sono soggette al dilavamento delle acque meteoriche con conseguente perdita di consistenza delle malte.</p>

<b>CRITICITA' SOLAI IN MURATURA</b>	
SOLAIO TRAVETTI C.A. E TAVELLONI.	<p>Si tratta del solaio del deposito accessorio oggetto di più recente realizzazione.</p> <p>La soletta è soggetta al continuo dilavamento delle acque meteoriche dovuto alla mancanza della copertura superiore.</p> <p>Si è già originato un crollo parziale della stessa con coinvolgimento delle murature e dei pilastri di sostegno.</p> <p>I tavelloni presentano rotture e sfondamenti. La soprastante cappa/caldana in calcestruzzo è erosa. Sono presenti macchie, depositi e patine.</p>
SOLAIO IN LATERO CEMENTO INTONACATO.	<p>L'intonaco risulta compromesso con cedimenti, sfarinature, fessurazioni, rigonfiamenti, patina biologica e vegetativa.</p> <p>Il solaio è soggetto al dilavamento delle acque meteoriche con conseguente perdita di consistenza delle cappe in c.a.</p> <p>Si segnalano sfondamenti dei tavelloni in laterizio</p>
SOLAIO A VOLTINI IN MATTONI E TRAVETTO IN FERRO	<p>Solaio delle stalle originariamente intonacato.</p> <p>Il solaio è soggetto al dilavamento meteorico e presenta vegetazione in estradosso con erosione della caldana.</p> <p>In intradosso si verificano distacchi dell'intonaco, macchie, cedimenti e fessurazioni.</p> <p>E' generalizzata la presenza di patina biologica e efflorescenze.</p> <p>Negli appoggi/ancoraggi alla muratura perimetrale si segnalano parziali cedimenti</p>

<b>CRITICITA' PILASTRI PORTICI E LOGGE</b>	
PILASTRI PORTICI E LOGGE	<p>Elementi strutturali in mattoni e sasso originariamente intonacati.</p> <p>I pilastri, soggetti al dilavamento meteorico, presentano crolli parziali, mancanze, fessurazioni, fuori piombo e in generale perdita di coesione dei giunti di posa e stilature.</p>

Nella relazione a cura dello studio di restauro dello Studio Marchetti e Fontanini, con l'ausilio di singole schede di analisi vengono dettagliate la consistenza materica, lo stato di conservazione delle superfici, le modalità d'intervento e i materiali da impiegarsi per le opere di consolidamento e restauro conservativo di :

- ***Chiesetta San Gaetano***

- Facciata sud.
- Interni e volta.

- **Elementi ornamentali da conservare come di seguito individuati**

- Arco ingresso al complesso.
- Finestra con architrave, stipiti e davanzale in pietra arenaria grigia pietra di Sarnico
- Porta finestra con architrave, stipiti e davanzale in pietra arenaria grigia.
- Portafinestra con architrave in legno, stipiti in muratura.
- Finestra con architrave, stipiti in muratura e davanzale in mattoni posati di costa.
- Volta a botte lunettata che si caratterizza per decorazione mistilinea in gesso camera 6 al piano terra del corpo centrale ovest).

## PROGETTO

La nuova destinazione principale prevista è quella residenziale, legata alla ricettività turistica per brevi periodi di soggiorno ( CAV case e appartamenti per vacanze gestite in forma imprenditoriale così come previsti della L.R. 27/2015 s.m.i. ), contornata da servizi accessori quali aree comuni e una attività di ristorazione ed enoteca, senza la realizzazione di importanti considerevoli ampliamenti previsti nel primo progetto

Alla base della progettazione c'è innanzitutto la volontà di preservare l'immagine e la percezione complessiva di questo complesso edilizio che, nella sua articolazione volumetrica, materica e nell'immagine esterna, è segno consolidato e chiaro riconoscimento nel paesaggio agrario di questa zona della Franciacorta.

Nello specifico, il progetto intende preservare la lettura del fronte strada del complesso caratterizzato dalla sagoma del frontale della Chiesa e dal grande portale di ingresso in Pietra arenaria locale che interrompono le murature piene degli edifici e i muri che cintano l'intera proprietà



*Vista da strada con il profilo del borgo recuperato*

Anche la corte interna manterrà la funzione primaria di spazio distributivo dei diversi fabbricati che vi si affacciano diventando spazio di incontro e di momenti di socialità, in quest'ottica, la residenzialità con finalità ricettiva per brevi periodi, consente di preservare l'integrità della corte interna quale spazio comune indiviso libero da recinzioni o suddivisioni di proprietà.

All'edificio esistente, recuperato nella sua immagine semplice ma ricca di dignità, è affidato il compito di trasmettere l'intimità dello spazio rurale e domestico da destinare a soggiorni o momenti più intimi di dialogo e temporaneo riposo.



*Viste di progetto*



*Viste di progetto*



*Viste di progetto*



*Viste di progetto*



*Viste di progetto*



*Viste di progetto*

Al fine della presentazione e della lettura del progetto, il complesso è stato suddiviso in 4 macro porzioni così articolate:



- 02 CORPO PRINCIPALE OVEST
- 03 CORPO PRINCIPALE EST
- 04 CORPI A SUD e CHIESETTA
- 05 EX STALLA

Le tavole grafiche di riferimento del progetto sono le tavole P02 / P03 / P04 / P05 / P06

Le tavole grafiche di riferimento del raffronto con lo stato di fatto sono le tavole R02 / R03 / R04 / R05 / R06

## PROGETTO: LA RESIDENZIALITA'

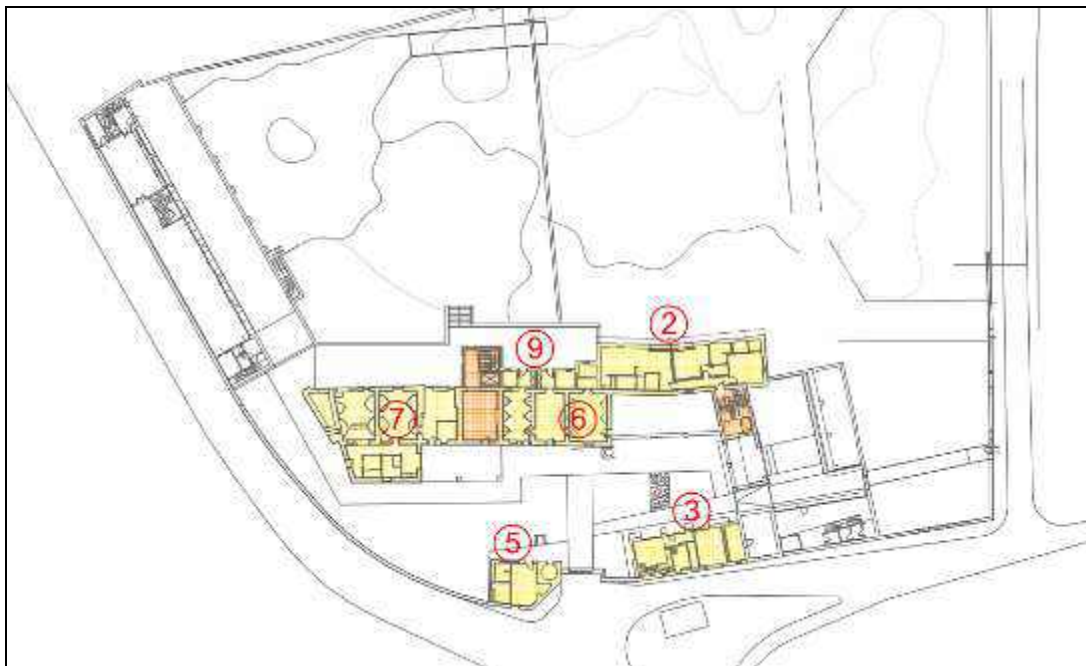
Quindi tutti i locali che nel passato sono stati alloggio di numerosi nuclei familiari, come riferitoci verbalmente uno per stanza, e alcuni spazi accessori, saranno oggetto di un percorso di ristrutturazione, recupero e restauro.

Si prevede la realizzazione di **n. 11 unità ad appartamento plurilocale** ricavate all'interno del distributivo esistente con adeguamento impiantistico e materico.

Come già accennato si tratta di unità residenziali legate alla ricettività turistica per brevi periodi di soggiorno affiancate da spazi comuni e di servizio alle stesse, completate e in dialogo con la realizzazione di uno spazio per la ristorazione e di un'enoteca, fruibili anche da persone non residenti.

Il progetto rivede la distribuzione verticale, allo stato di fatto garantita da scale precarie e non più rispondenti alle loro uso quotidiano, introducendo un nuovo volume con scala e ascensore, in lato nord, che, riprendendo le forme e finiture dell'edificato esistente, si inserisce nel contesto edilizio in modo organico, la continuità geometrica viene ripresa dal volume accessorio già storicamente esistente, come visibile nei catastri storici allegati, ove risulta già evidenziata la discontinuità del fronte nord per la presenza dei corpi di servizio, con sopralzo, nel progetto definitivo così come nel progetto preliminare, dello stesso sino a riprendere l'andamento e l'allineamento delle falde del tetto dell'edificio principale.

L'inserimento del volume scala esterno permette di recuperare tutti i soffitti voltati del piano terra e di mantenere inalterato l'aspetto della corte e dei porticati esistenti. Infatti il nuovo volume non è percepibile né dalla pubblica via né dalla corte interna ma unicamente dall'area a verde posta nella parte retrostante.



*Il recupero residenziale interessa i seguenti corpi di fabbrica:*

2) FABBRICATO EST

3) FABBRICATO ADIACENTE ALLA CHIESA (lato ovest)

5) FABBRICATO ADIACENTE ALL'INGRESSO lato ovest

6) FABBRICATO CENTRALE

7) FABBRICATO A OVEST

9) VANI DI SERVIZIO E SCALA

03 CORPO PRINCIPALE EST

04 CORPI A SUD e CHIESETTA

04 CORPI A SUD e CHIESETTA

02 CORPO PRINCIPALE OVEST

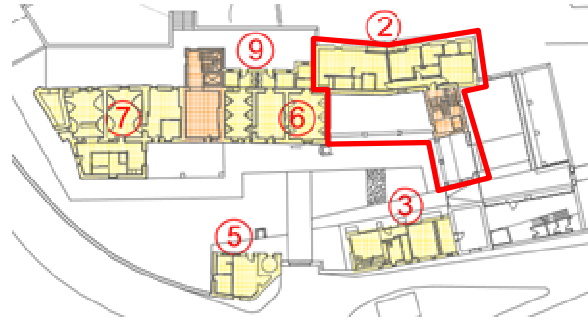
02 CORPO PRINCIPALE OVEST

02 CORPO PRINCIPALE OVEST

Di seguito una sintesi puntuale d'intervento per singolo fabbricato

**2) FABBRICATO EST**  
(corpo principale est)

Si tratta di porzione fortemente ammalorata con crolli della copertura e di parte del solaio intermedi e della tamponatura nord.



**Proposta d'intervento: N. 3 APPARTAMENTI**

Il progetto prevede il rifacimento completo delle coperture, del tamponamento nord, est e ovest e la demolizione del solaio incoerente sostituito da nuovo impalcato con finitura lignea.

In falda nord, non percepibile da strada, sarà installato impianto fotovoltaico integrato.

Si ricaveranno due piani a residenza con affaccio finestrato rimodulato in lato nord serviti da vano scala inserito nel corpo di fabbrica a lato del portico/loggiato.

Il solaio ligneo e la copertura del loggiato, completamente compromessi, sono oggetto di sostituzione.

L'immagine in affaccio sulla corte interna viene mantenuta con il portico aperto e il soprastante loggiato chiuso con vetrate a profilo metallico sottile tra telai a tutta altezza sempre metallici posti in arretramento di circa 2 metri rispetto al filo dei pilastri.

**Specifiche sul distributivo**

Si prevede il recupero alla residenzialità di tutto il volume a deposito nord e la parziale chiusura del loggiato sud.

Il progetto interviene su due corpi di fabbrica addossati, con sviluppo su due piani fuori terra e con piani di pavimento posti a quote differenti.

Il tema principale è quello di inserire un unico vano scala che riconnetta le differenti quote.

Al piano terra resterà il portico principale aperto ( alla quota di + 0,80 m ) e si prevede il recupero del fabbricato ad est dello stesso comprensivo del portichetto d'accesso allo stesso.

In tale volume è ricavato il vano scala finalizzato alla distribuzione verticale.

Complessivamente questa porzione del complesso ospita n. 3 appartamenti plurimodale (2 posizionati nel corpo di fabbrica in affaccio nord e 1 ricavato nella loggia principale chiusa con serramento vetrato a tutta altezza.

Le quote di progetto sono:

+ 0,80 m ingresso vano scala e portici al p. terra

- 0,96 m appartamento 3 al p. terra in affaccio nord (si prevede nuovo solaio su vespaio)

+ 2,68 m appartamento 8 al p. primo in affaccio nord dove si prevede nuovo solaio in legno

+ 4,10 m appartamento 9 al p. primo nel loggiato in affaccio sud dove si prevede nuovo solaio in legno con pari imposta di quello del loggiato esistente crollato

**Appartamento 3** con ingresso da vano scala: soggiorno, due camere, locale cottura, 3 bagni con antibagno, disimpegno e ripostiglio. Sono presenti finestre in lato est e nord.

**Appartamento 8** con ingresso da vano scala: soggiorno, due camere, locale cottura, 3 bagni con antibagno, disimpegno e ripostiglio. Sono presenti finestre in lato est e nord.

**Appartamento 9** con ingresso da vano scala: ingresso, ripostiglio, soggiorno con cottura, camera e bagno. Finestra continua in lato sud a chiusura in arretramento del loggiato che resta percepibile come elemento aperto e scandito dai due pilastri oggetto di fedele ricostruzione.

### **Specifiche sul materico di progetto**

Le murature esterne sono intonacate a calce con tinteggiatura color calce viva naturale

Il manto di copertura è in coppi di recupero in falda sud e con lamiera e fotovoltaico integrato in lato nord.

Internamente i locali sono intonacati, sempre con base calce e tinteggiati.

I pavimenti sono in parquet di legno nelle camere, nel soggiorno e nei disimpigni.

I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in resina. I tavolati interni sono realizzati in cartongesso.

I soffitti sono in legno d'abete a vista con solaio intermedio e copertura di completo rifacimento, con assito piallato e maschiato e travetti quattro fili uso Varese.

I serramenti, principalmente a doppia anta, sono in legno d'abete a profilo semplice e con listelli a suddividere il nuovo vetrocamera in riquadri di dimensioni geometriche regolari.

Il serramento continuo a chiusura della loggia in arretramento e della finestrata a tutta altezza in lato nord è realizzato con profili minimali in alluminio fissati a struttura verticale a telaio sempre in alluminio. La colorazione è ferro micaceo.

La loggia ha pavimento in legno a listelli accostati e ringhiera in ferro micaceo a disegno semplice.

I portici hanno pavimenti in cotto.

La nuova scala interna di distribuzione è realizzata interamente in struttura metallica sempre con finitura in ferro micaceo.

### **Specifiche su intervento strutturale**

#### **Fabbricato in affaccio sulla corte :**

Rifacimento dei due pilastri del loggiato con pari geometria e materiali rispetto allo stato di fatto.

Consolidamento della fondazione e formazione di vespaio aerato (INTERVENTO 1).

Mantenimento e consolidamento delle tamponature perimetrali e portanti interne in muratura (INTERVENTO 2).

Sostituzione del solaio in legno tra piano terra e primo con nuovo solaio sempre in legno (INTERVENTO 4)

Sostituzione della copertura lignea. (INTERVENTO 5)

#### **Fabbricato accessorio in affaccio nord :**

Rifacimento delle murature perimetrali collassate con nuova fondazione e muro in laterizio alveolare.

Formazione di vespaio areato a formare la nuova quota di pavimento a – 0.96 m

Sostituzione del solaio in latero cemento tra p. terra e primo con nuovo solaio in legno (INTERVENTO 4)

Sostituzione della copertura lignea. (INTERVENTO 6)



*Fabbricato est - vista fronte in affaccio sulla corte con chiusura del loggiato con serramento a tutta altezza*



*Fabbricato est - vista fronte in affaccio sulla corte con chiusura del loggiato con serramento a tutta altezza*



*Fabbricato est - vista fronte in affaccio sul giardino con rimodulazione delle aperture e copertura con fotovoltaico in falda nord*

<p>6) FABBRICATO CENTRALE (corpo principale ovest )</p>	
<p>Fabbricato già residenziale su tre piani fuori terra con finestrate sui lati nord e sud. Al p. terra presenza di ambienti voltati.</p>	
<p><b>Proposta d'intervento: N. 3 APPARTAMENTI</b></p> <p>Il crollo della copertura ha nel tempo indebolito il piano sottostante e le infiltrazioni hanno aggravato la situazione. Il progetto prevede il recupero residenziale con consolidamento delle volte al piano terra e sostituzione del secondo solaio e della copertura con elementi lignei.</p> <p>Al piano terra, al fine di mantenere intatta la lettura degli ambienti voltati, si opererà inserendo i necessari servizi igienici nel rifacimento dei volumi accessori in parte già esistenti come si può vedere n. 9, posti in lato nord e mantenuti collegati attraverso le aperture esistenti.</p> <p>I due fronti finestrati sono mantenuti nel loro rapporto non uniforme tra pieni e vuoti frutto di una stratificazione di interventi operata nel tempo.</p> <p>Gli elementi lapidei in facciata, ove recuperabili, vengono mantenuti come da progetto di restauro a cura dello studio Marchetti e Fontanini.</p>	
<p><b>Specifiche sul distributivo</b></p> <p>Complessivamente questa porzione del complesso ospita n. 3 appartamenti plurilocale sui tre piani fuori terra serviti dal nuovo vano scala di distribuzione.</p> <p>Le quote di progetto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 0,10 m ingresso vano scala e appartamento 2 al piano terra</li> <li>+ 3,40 m appartamento 7 al piano primo con doppio affaccio nord/sud e accesso tramite vano scala comune</li> <li>+ 6,55 m appartamento mansardato 11 al p. secondo con doppio affaccio nord/sud e accesso tramite vano scala comune.</li> </ul> <p><b>Appartamento 2</b> con ingresso dalla corte e dal portico, costituito da soggiorno con cottura, due camere, 3 bagni con antibagno in fabbricato esterno addossato a nord.</p> <p><b>Appartamento 7</b> con ingresso da vano scala: soggiorno con cottura, due camere, 3 bagni, disimpegno e 2 ripostigli. Sono presenti finestre in lato sud e nord. E' presente balcone e ballatoio a sud.</p> <p><b>Appartamento 11</b> con ingresso da vano scala: soggiorno con cottura, due camere, 3 bagni, disimpegno e 2 ripostigli. Sono presenti finestre in lato sud e nord.</p>	

### **Specifiche sul materico di progetto**

Le murature esterne sono intonacate a calce con tinteggiatura color calce viva naturale

Il manto di copertura è in coppi di recupero.

Internamente i locali sono intonacati, sempre con base calce e tinteggiati.

Al piano terra si procede con il consolidamento delle volte e il loro recupero in intradosso con intonaco di calce.

Si prevede il recupero del decoro mistilineo della volta stanza 6 con modanatura in gesso.

I pavimenti sono in parquet di legno nelle camere, nel soggiorno e nei disimpegni.

I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in resina.

I tavolati interni sono realizzati in cartongesso.

I soffitti dei piani superiori sono in legno d'abete a vista con solaio intermedio e copertura di completo rifacimento con assito piallato e maschiato e travetti quattro fili uso Varese.

I serramenti, principalmente a doppia anta, sono in legno d'abete a profilo semplice e con listelli a suddividere il nuovo vetrocamera in riquadri di dimensioni geometriche regolari.

### **Specifiche su intervento strutturale**

Consolidamento della fondazione e formazione di vespaio aerato (INTERVENTO 1).

Mantenimento e consolidamento delle tamponature perimetrali e portanti interne in muratura (INTERVENTO 2).

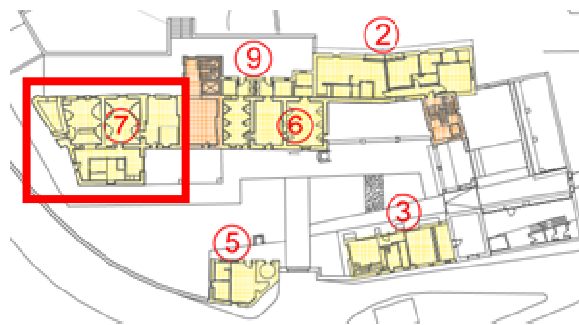
Consolidamento delle volte a botte del piano terra (INTERVENTO 3),

Sostituzione del solaio in legno tra piano terra e primo con nuovo solaio sempre in legno (INTERVENTO 4),

Sostituzione della copertura lignea. (INTERVENTO 5),

7) FABBRICATO OVEST  
( corpo principale ovest )

Fabbricato già residenziale su due piani fuori terra oltre a sottotetto e con portico/loggiato in fronte sud verso la corte.



**Proposta d'intervento: N. 3 APPARTAMENTI**

Il fabbricato viene ristrutturato e recuperato con mantenimento delle murature perimetrali e del primo impalcato a volte in muratura.

Il secondo solaio e la copertura in legno sono sostituiti e si procederà con il recupero abitativo del sottotetto.

Il portico è mantenuto aperto mentre la loggia viene tamponata su due campate.

I due fronti finestrati sono mantenuti nel loro rapporto non uniforme tra pieni e vuoti frutto di una stratificazione di interventi operata nel tempo.

Gli elementi lapidei in facciata, ove recuperabili, vengono mantenuti come da progetto di restauro a cura dello studio Marchetti e Fontanini.

Come già descritto i corpi di fabbrica centrale e ovest saranno serviti dal nuovo volume tecnico a scala e ascensore posto sul fronte nord. Sui tre piani fuori terra, i vani posti in aderenza al corpo scala sono destinati ad atri di distribuzione e a zone relax.

**Specifiche sul distributivo**

Complessivamente questa porzione del complesso ospita n. 3 appartamenti plurilocale sui tre piani fuori terra serviti dal nuovo vano scala di distribuzione.

Le quote di progetto sono:

+ 0,10 m ingresso vano scala e appartamento 1 al piano terra

+ 3,60 m appartamento 6 al p. primo con doppio affaccio nord/sud e accesso tramite vano scala comune

+ 6,75 m appartamento mansardato 10 al piano secondo con doppio affaccio nord/sud e accesso tramite vano scala comune.

**Appartamento 1** con ingresso da corte e portico: atrio ingresso, soggiorno con cottura, due camere, 3 bagni e due disimpegni.

**Appartamento 6** con ingresso da vano scala: atrio ingresso, soggiorno con cottura, tre camere, 4 bagni, e 2 ripostigli. Sono presenti finestre in lato sud, est e nord. È presente accesso al loggiato sud.

**Appartamento 10** con ingresso da vano scala: atrio ingresso/corridoio, soggiorno con cottura, due camere, 3 bagni e 2 ripostigli. Sono presenti finestre in lato sud e nord.

### **Specifiche sul materico di progetto**

Le murature esterne sono intonacate a calce con tinteggiatura color calce viva naturale

Il manto di copertura è in coppi di recupero.

Internamente i locali sono intonacati, sempre con base calce e tinteggiati.

Al p. terra si procede con il consolidamento delle volte e il loro recupero in intradosso con intonaco di calce.

I pavimenti sono in parquet di legno nelle camere, nel soggiorno e nei disimpegno.

I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in resina.

I tavolati interni sono realizzati in cartongesso.

I soffitti dei piani superiori sono in legno d'abete a vista, il solaio intermedio e copertura di completo rifacimento, con assito piallato e maschiato e travetti quattro fili uso Varese.

I serramenti, principalmente a doppia anta, sono in legno d'abete a profilo semplice e con listelli a suddividere il nuovo vetrocamera in riquadri di dimensioni geometriche regolari.

### **Specifiche su intervento strutturale**

Consolidamento della fondazione e formazione di vespaio aerato (INTERVENTO 1).

Mantenimento e consolidamento delle tamponature perimetrali e portanti interne in muratura (INTERVENTO 2).

Consolidamento delle volte a botte del piano terra (INTERVENTO 3),

Sostituzione del solaio in legno tra piano terra e primo con nuovo solaio sempre in legno (INTERVENTO 4),

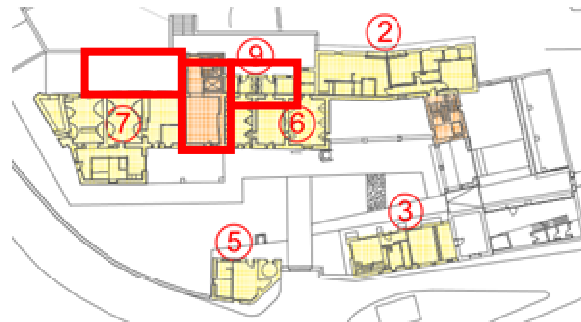
Sostituzione della copertura lignea. (INTERVENTO 5),

Rifacimento dei due pilastri del loggiato con pari geometria e materiali rispetto allo stato di fatto.



*Fabbricato centrale e ovest - vista fronte in affaccio sulla corte*

9) FABBRICATI DI SERVIZIO  
NUOVO VOLUME VANO SCALA ESTERNO  
( corpo principale ovest )



#### Proposta d'intervento: VANO SCALA ASCENSORE e INTERRATO

I fabbricati accessori in lato nord (servizi igienici, latrine e ripostigli privi) sono oggetto di demolizione e ricostruzione in aderenza al corpo di fabbrica principale (mantenendo il distacco delle due strutture) e con geometria e materiali che riprendono l'edificato storico esistente.

I locali sono destinati a vani di servizio bagni dell'appartamento 2 al piano terra caratterizzato dalla presenza di stanze voltate che il progetto prevede di recuperare e il mantenimento ad ambiente unico.

Sempre in lato nord si prevede la realizzazione di nuovo volume vano scala e ascensore esterno alla muratura esistente che, riprendendo le forme e finiture dell'edificato esistente, si inserisce nel contesto edilizio in modo organico.

Il collegamento tra i locali esistenti e il nuovo vano scala avviene sfruttando la presenza di aperture già esistenti con ridotte riquadrature delle stesse.

Il vano scala si estende al piano interrato, distribuendo i locali tecnici e di servizio, di nuova realizzazione, posizionati nel giardino a nord a distanza di 2 metri dal fabbricato storico e dalle sue strutture di fondazione.

Le quote di progetto servite dal vano scala sono:

- 3,15 m Nuovo livello interrato locali a deposito e tecnici.
- + 0,10 m Piano terra con atrio ingresso.
- + 3,60 m Piano primo con atrio ingresso.
- + 6,35 m Piano secondo con ulteriore rampa interna, nell' atrio a doppia altezza, a collegare il piano residenziale a quota + 6,65 m .

Il vano extra corsa dell'ascensore è mantenuto all'interno del profilo del fabbricato.

L'intercapedine tra muratura esistente e nuovo vano ascensore viene utilizzata quale colonna montante degli impianti tecnologici.

## **Specifiche sul materico di progetto / Specifiche su intervento strutturale**

### **BAGNI al PIANO TERRA:**

Il volume di ricostruzione totale ha fondazioni in c.a. con vespaio areato, pareti esterne in muratura di laterizio alveolare coibentato in intercapedine e intonacato a calce viva di finitura con copertura in legno con manto coppi di recupero.

Internamente i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in resina.

I serramenti, porte finestre ad anta, sono in legno d'abete a profilo semplice e con listelli a suddividere il nuovo vetrocamera in riquadri di dimensioni geometriche regolari.

### **VOLUME VANO SCALA e ASCENSORE:**

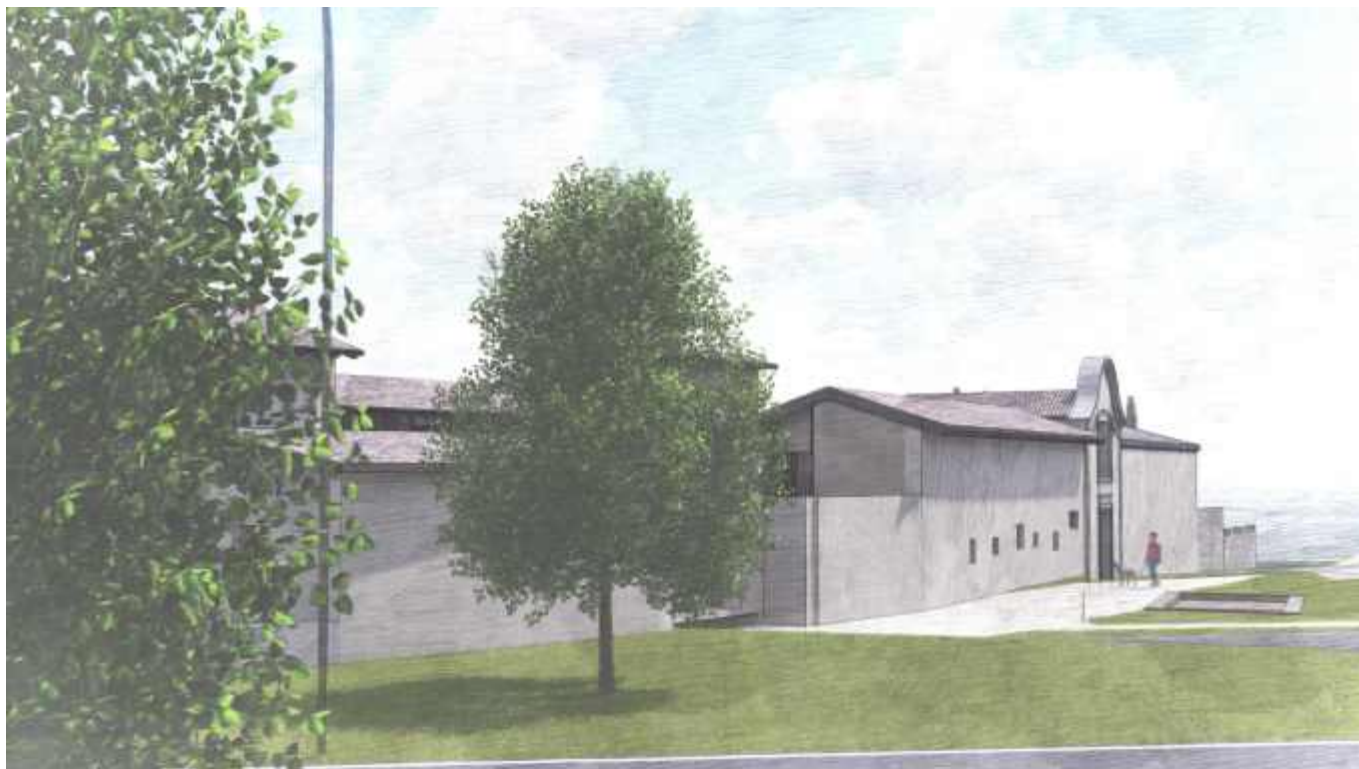
Il volume di nuova costruzione ha fondazioni in cemento armato, pareti in calcestruzzo ( sia entro che fuori terra ) coibentate e intonacate. La copertura in legno con manto coppi di recupero.

I serramenti, porte finestre e finestre, sono in legno d'abete a profilo semplice e con listelli a suddividere il nuovo vetrocamera in riquadri di dimensioni geometriche regolari.

Atrio ingresso e disimpegni ai piani hanno pavimenti in resina.

La scala, i pianerottoli e la rampa è realizzata con struttura metallica in ferro micaceo.





5) FABBRICATO ADIACENTE ALL'INGRESSO  
lato ovest  
(corpi a sud)

Il fabbricato accessorio ad un piano fuori terra che risulta fortemente ammalorato con cedimento della copertura e di parte dei tamponamenti.



**Proposta d'intervento: N, 1 APPARTAMENTO RESIDENZIALE**

Si prevede il recupero del vano destinato a forno e il recupero degli altri locali da destinare a residenza con ricostruzione della copertura e del fronte interno verso il cortile.

Si prevede il mantenimento con recupero della cortina muraria a sud in continuità con il portale d'ingresso che è elemento fondamentale per la lettura del complesso da strada.

Contestualmente si procede al recupero del portale d'ingresso alla corte caratterizzato da cancello in ferro a due ante e da struttura ad arco con conci in pietra arenaria e soprastante cornicione di coronamento in marmorino.

Il progetto di recupero del portale ad arco è meglio e puntualmente dettagliato nella specifica scheda di analisi ed intervento redatta dallo studio di restauro Marchetti e Fontanini.

### **Specifiche sul distributivo**

Il progetto organizza un unico appartamento ( n. 5 ) monolocale con disimpegno ingresso e bagno.

L'accesso avviene dal cortile interno a quota +1,00 m

Il prospetto è scandito da finestre in lato nord, ovest e sud con geometria rettangolare e a disegno semplice.

### **Specifiche sul materico di progetto**

Le murature esterne sono intonacate a calce con tinteggiatura color calce viva naturale

Il manto di copertura è in coppi di recupero.

Internamente i locali sono intonacati sempre con base calce e tinteggiati.

I pavimenti sono in parquet di legno nelle camere, nel soggiorno e nei disimpegni.

Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in resina.

I tavolati interni sono realizzati in cartongesso.

Il soffitto con copertura a vista di completo rifacimento in legno d'abete a vista con assito piallato e maschiato e travetti quattro fili uso Varese.

I serramenti, principalmente a doppia anta, sono in legno d'abete a profilo semplice e con listelli a suddividere il nuovo vetrocamera in riquadri di dimensioni geometriche regolari.

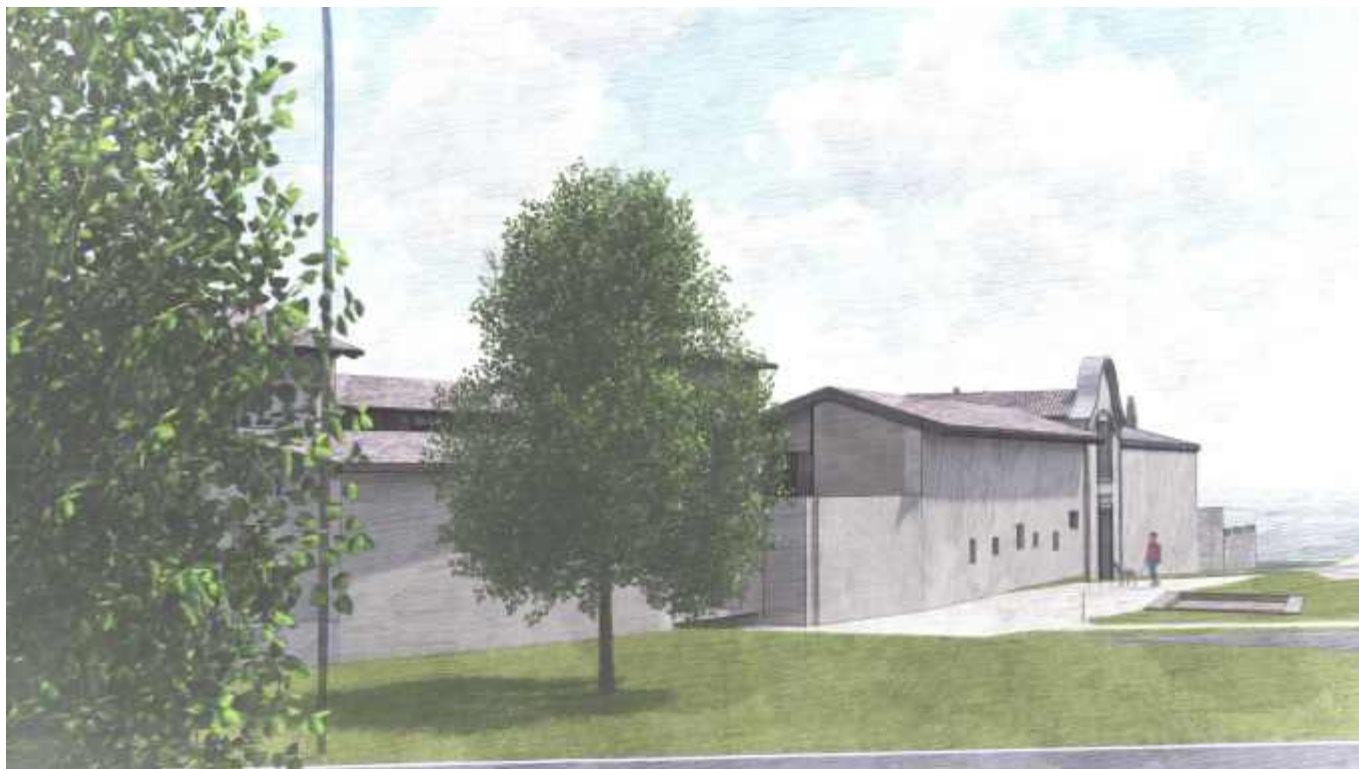
### **Specifiche su intervento strutturale**

Rifacimento delle murature perimetrali collassate con nuova fondazione e muro in laterizio alveolare.

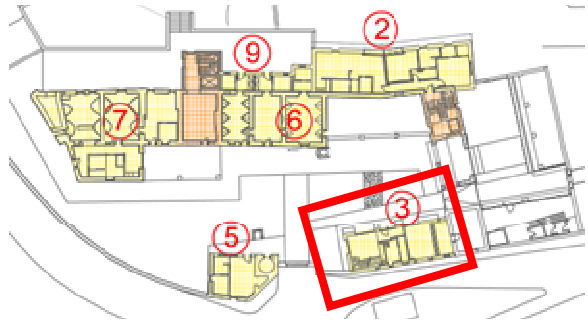
Formazione di vespaio areato a formare la nuova quota di pavimento a + 1.00 m

Sostituzione della copertura lignea. (INTERVENTO 6).

Mantenimento e consolidamento della tamponatura perimetrale sud (INTERVENTO 2).



*Fabbricato forno e corpo ovest – vista dalla strada*

<p>3) FABBRICATO ADIACENTE ALL'INGRESSO lato est (corpi a sud)</p>	
<p>Il fabbricato accessorio a due piani fuori terra che risulta fortemente ammalorato con cedimento della copertura, del solaio e di parte dei tamponamenti.</p>	
<p><b>Proposta d'intervento: N. 1 APPARTAMENTO RESIDENZIALE</b></p> <p>Si prevede la ristrutturazione/recupero dei locali da destinare a residenza con ricostruzione della copertura e del fronte interno verso il cortile, nonché il mantenimento con recupero della cortina muraria a sud in continuità con la chiesa che è elemento fondamentale per la lettura del complesso.</p>	
<p><b>Specifiche sul distributivo</b></p> <p>Il progetto organizza un unico appartamento (n. 4 ) bilocale con soppalco. L'accesso avviene dal cortile interno a quota +0,80 m. Al piano terra si trovano soggiorno con cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Attraverso una scala interna dal soggiorno si accede al soppalco in affaccio sullo stesso.</p> <p>Il prospetto è scandito da finestre a tutta altezza in lato nord e ovest. In fronte sud sono mantenute le aperture esistenti con geometria quadrata e a disegno semplice.</p>	
<p><b>Specifiche sul materico di progetto</b></p> <p>Le murature esterne sono intonacate a calce con tinteggiatura color calce viva naturale Il manto di copertura è in coppi di recupero. Internamente i locali sono intonacati, sempre con base calce e tinteggiati. I pavimenti sono in parquet di legno nelle camere, nel soggiorno e nei disimpegni. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in resina. I tavolati interni sono realizzati in cartongesso. Il tetto presenta assito in legno a vista sorretto dai tubolari metallici strutturali anch'essi lasciati a vista. I serramenti, principalmente a doppia anta, sono in legno d'abete a profilo semplice e con listelli a suddividere il nuovo vetrocamera in riquadri di dimensioni geometriche regolari. Il serramento della finestratura a tutta altezza in lato sud e ovest è realizzato con profili minimali in alluminio fissati a struttura verticale a telaio sempre in alluminio. La colorazione è ferro micaceo. La scala interna verso il soppalco è sempre in ferro.</p>	

### **Specifiche su intervento strutturale**

La struttura portante è realizzata con portali metallici direttamente fissati alle nuove fondazioni e che fungono anche da sostegno all'assito di copertura in legno e del soprastante nuovo pacchetto coibentato.

Rifacimento delle murature perimetrali collassate con nuova fondazione e muro in laterizio alveolare.

Mantenimento e consolidamento della tamponatura perimetrale sud (INTERVENTO 2).

Formazione di vespaio aerato a formare la nuova quota di pavimento a + 0.80 m

Sostituzione della copertura lignea. (INTERVENTO 7).



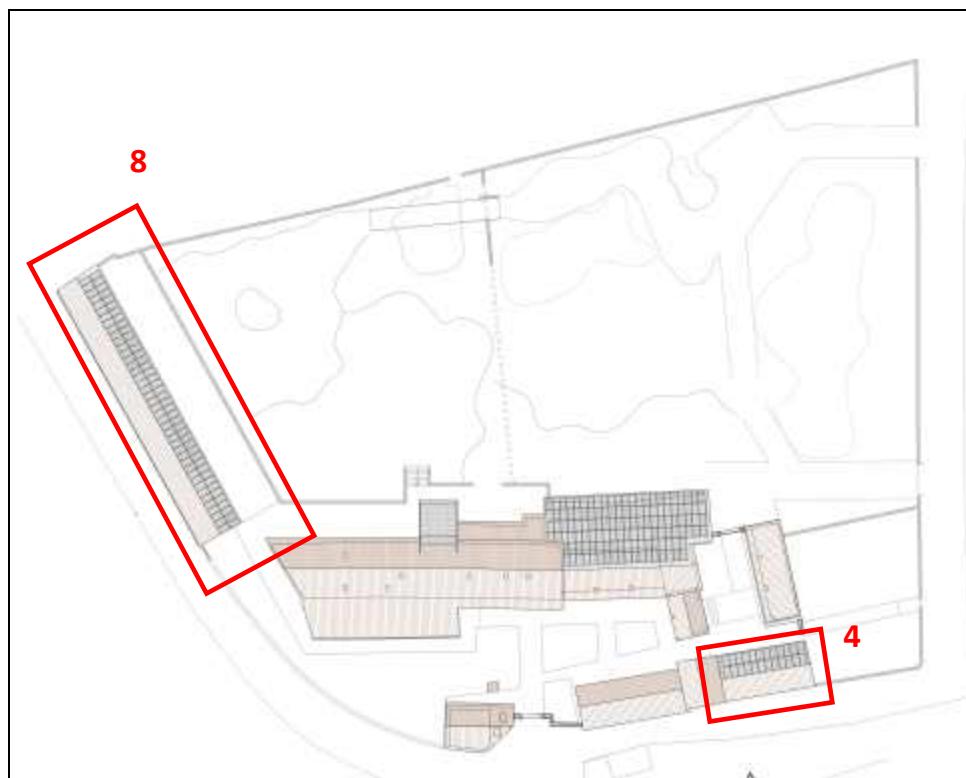
*Fabbricato fianco chiesa - vista fronte in affaccio su corte*



## PROGETTO: LA RISTORAZIONE

Il progetto prevede di ricavare uno spazio commerciale da adibire ad enoteca / wine bar da posizionare nel corpo a est della chiesetta e un ristorante con annessi spazi accessori da ricavare nel volume del corpo di fabbrica ovest.

Contestualmente si prevede la realizzazione di spazi interrati di servizio alla struttura commerciale.



Il recupero commerciale per ristorazione e enoteca interessa i seguenti corpi di fabbrica:

8) FABBRICATO fianco strada via Nazario Sauro

IV STRALCIO \_ Corpo laterale Ovest

4) PORTICATI est

I STRALCIO \_ Corpi Sud

8) FABBRICATO fianco strada via Nazario Sauro  
(05 EX STALLA)

Corpo di fabbrica a due piani fuori terra quasi interamente crollato e non recuperabile ad eccezione della muratura lungo via Nazzario Saulo.



### **Proposta d'intervento RISTORANTE + INTERRATO**

Si prevede il cambio d'uso a nuova destinazione commerciale di ristorazione.

*Per questa porzione di fabbricato, completamente crollato, si prevede la ristrutturazione con formazione di nuova struttura portante in ferro, il rifacimento della copertura, il consolidamento della cortina muraria in affaccio su via Nazzario Saulo.*

Il fronte est, in affaccio sul cortile, resterà scandito da pilastri con vetrate a tutta altezza poste sul filo interno degli stessi.

In copertura est si prevede l'installazione di impianto fotovoltaico.

Sfruttando la naturale pendenza del terreno, si prevede la realizzazione di vano interrato da destinare a deposito e locali tecnici a servizio dell'attività commerciale e collegato al vano interrato realizzato in lato nord del corpo centrale della corte.

La quota di pavimento interrata è - 3,15 m e consente di aprire un fronte sul giardino dotato di ingresso per i mezzi di servizio.

### **Specifiche sul distributivo**

Il fabbricato è impostato ad una quota di + 0,35 m e vi si accede attraverso il terrazzamento ricavato a copertura del sottostante interrato.

Il volume di sviluppo principalmente a tutta altezza ad esclusione delle due testate ove sono ricavati vani tecnici al piano primo impostato ad una quota di + 3.45 m.

Al p. terra è presente : sala di ristorazione di 109,75 mq , blocco bagni e cambusa ( 3 wc ), blocco cucina di 45,70 mq e ripostiglio.

Sono presenti due scale che collegano il p. terra all'interrato.

Una prima scala si sviluppa direttamente dal salone di ristorazione mentre la scala di servizio con montacarichi posta in lato nord permette anche il collegamento al p. primo.

Anche dal locale cambusa una scala collega al vano tecnico al p. primo.

In interrato il progetto prevede due locali a deposito di 50,00 mq e 167,00 mq oltre a disimpegno, ulteriore blocco wc e corridoio di collegamento all'interrato in corrispondenza del corpo centrale e del vano scala residenziale.

Si realizza quindi un collegamento diretto tramite l'interrato tra il fabbricato principale e il fabbricato ristorante utilizzato dal personale di servizio del complesso.

### **Specifiche sul materico di progetto**

Le murature esterne sono intonacate a calce con tinteggiatura color calce viva naturale

I pilastri di nuova realizzazione sono rivestiti in pietra.

Il manto di copertura è in coppi di recupero in falda ovest e in fotovoltaico in falda est.

Internamente i locali sono intonacati (sempre con base calce) e tinteggiati.

I pavimenti sono in gres porcellanato in tutti i locali.

I tavolati interni sono realizzati in cartongesso.

Il tetto presenta assito a pannelli in legno a vista sorretto dai tubolari metallici strutturali anch'essi lasciati a vista.

Il serramento della finestratura a tutta altezza in lato sud e ovest è realizzato con profili minimali in alluminio fissati a struttura verticale a telaio sempre in alluminio. La colorazione è ferro micaceo.

### **Specifiche su intervento strutturale**

La struttura portante è realizzata con portali metallici direttamente fissati alle nuove fondazioni e che fungono anche da sostegno all'assito di copertura in legno e del soprastante nuovo pacchetto coibentato.

(INTERVENTO 7).

Rifacimento delle murature perimetrali collassate con nuova fondazione e muro in calcestruzzo rivestito con rivestimento in mattone e sasso.

Mantenimento e consolidamento della tamponatura perimetrale ovest (INTERVENTO 2).

Formazione di vespaio aerato a formare la nuova quota di pavimento a + 0.35 m

L'intero interrato è realizzato in cemento armato e il solaio è in lastre predale con soprastante massetto di pendenza e impermeabilizzazione.

Il vano scala di servizio con montacarichi è anch'esso in cemento armato mentre la scala interna al ristorante è a struttura metallica.

I solai intermedi interni dei locali di servizio al ristorante sono in latero cemento.



4 ) FABBRICATO PORTICO  
(03 CORPI A SUD)

Portico collassato posto in lato est della chiesa.



**Proposta d'intervento: ENOTECA**

Si prevede il cambio d'uso a nuova destinazione commerciale di enoteca.

Per questa porzione di fabbricato, completamente crollato, si prevede la ristrutturazione con formazione di nuova struttura portante in ferro, il rifacimento della copertura, il consolidamento della cortina muraria in affaccio su via Sant'Afra in continuità con la Facciata della Chiesa.

Il fronte nord, in affaccio sul cortile, resterà scandito da pilastri con vetrate a tutta altezza poste sul filo interno degli stessi.

In copertura nord si prevede l'installazione di impianto fotovoltaico.

**Specifiche sul distributivo**

Il fabbricato è impostato ad una quota di + 0,15 m e vi si accede la corte interna.

Il volume si sviluppa principalmente a tutta altezza ad esclusione di un soppalco ricavato sui vani tecnici e ripostigli e collegato al p. terra tramite scala metallica.

*Per una puntuale individuazione dei singoli locali si faccia riferimento agli elaborati grafici P04a e P04b*

**Specifiche sul materico di progetto**

Le murature esterne sono intonacate a calce con tinteggiatura color calce viva naturale

I pilastri di nuova realizzazione sono rivestiti in pietra.

Il manto di copertura è in coppi di recupero in falda sud e in fotovoltaico in falda nord.

Internamente i locali sono intonacati, sempre con base calce e tinteggiati.

I pavimenti sono in gres porcellanato in tutti i locali.

I tavolati interni sono realizzati in cartongesso.

Il tetto presenta assito a pannelli in legno a vista sorretto dai tubolari metallici strutturali anch'essi lasciati a vista.

Il serramento della finestratura a tutta altezza in lato sud e ovest è realizzato con profili minimali in alluminio fissati a struttura verticale a telaio sempre in alluminio. La colorazione è ferro micaceo.

### **Specifiche su intervento strutturale**

La struttura portante è realizzata con portali metallici direttamente fissati alle nuove fondazioni e che fungono anche da sostegno della muratura esterna che viene riconsolidata, dell'assito di n legno e del soprastante nuovo pacchetto coibentato. (INTERVENTO 7).

Mantenimento e consolidamento della tamponatura perimetrale sud (INTERVENTO 2).

Formazione di vespaio aerato a formare la nuova quota di pavimento a + 0.15 m



*Fabbricato lato est chiesa - da recuperare ad attività di enoteca - vista fronte in affaccio su corte*

## INTERVENTI STRUTTURALI

Per una puntuale descrizione e rappresentazione degli interventi si faccia riferimento alle tavole grafiche di progetto e agli elaborati specialistici predisposti dall'ing. Galeazzi Davide.

Di seguito si sintetizzano le principali tipologie di intervento sugli elementi da consolidare o sostituire.

n.	Tipologia intervento <b>STRUTTURALE</b>
1	<p><b>CONSOLIDAMENTO DELLE FONDAZIONI E FORMAZIONE VESPAIO AERATO</b></p> <p>Formazione magrone in cemento 10 cm; Realizzazione cordoli di fondazione in cls armato; Formazione intercapedine ventilata con casseri a perdere tipo Igloo; Realizzazione cappa collaborante con funzione di irrigidimento strutturale con spinottatura nelle murature; Posa isolante termico 10 cm; Realizzazione sottofondo alleggerito in argilla o sabbie minerali espanse; Formazione massetto/caldana in calce idraulica; Posa pavimento;</p>
2	<p><b>MANTENIMENTO E CONSOLIDAMENTO DELLE MURATURE ESISTENTI</b></p> <p>Rimozione vegetazione rampicante Pulizia delle superfici con idrolavaggio a bassa pressione; Scrostatura dell'intonaco ammalorato; Consolidamento della muratura esistente in muratura e pietrame con parziali interventi a cucì e scuci e intasamento di cavità e fughe con idoneo legante a base di calce; Stesura nuovo intonaco a base di calce;</p>
3	<p><b>CONSOLIDAMENTO DELLE VOLTE A BOTTE PIANO TERRA</b></p> <p>Rimozione pavimentazione e sottofondo esistenti; Realizzazione cappa collaborante con spinottature nelle murature perimetrali; Realizzazione sottofondo alleggerito in argilla o sabbie minerali espanse; Posa tappetino anti calpestio; Realizzazione massetto / caldana in calce idraulica; Posa pavimento;</p>
4	<p><b>RICOSTRUZIONE / SOSTITUZIONE SOLAIO IN LEGNO AMMALORATO O CROLLATO</b></p> <p>Posa orditura principale e secondaria in travi e travetti in legno d'abete 4 fili o uso Trieste; Posa assito in legno d'abete piallato e maschiato; Realizzazione cappa collaborante con funzione di irrigidimento strutturale con spinottatura nelle murature; Realizzazione sottofondo alleggerito in argilla o sabbie minerali espanse; Posa tappetino anti calpestio; Realizzazione massetto/caldana in calce idraulica; Posa pavimento;</p>

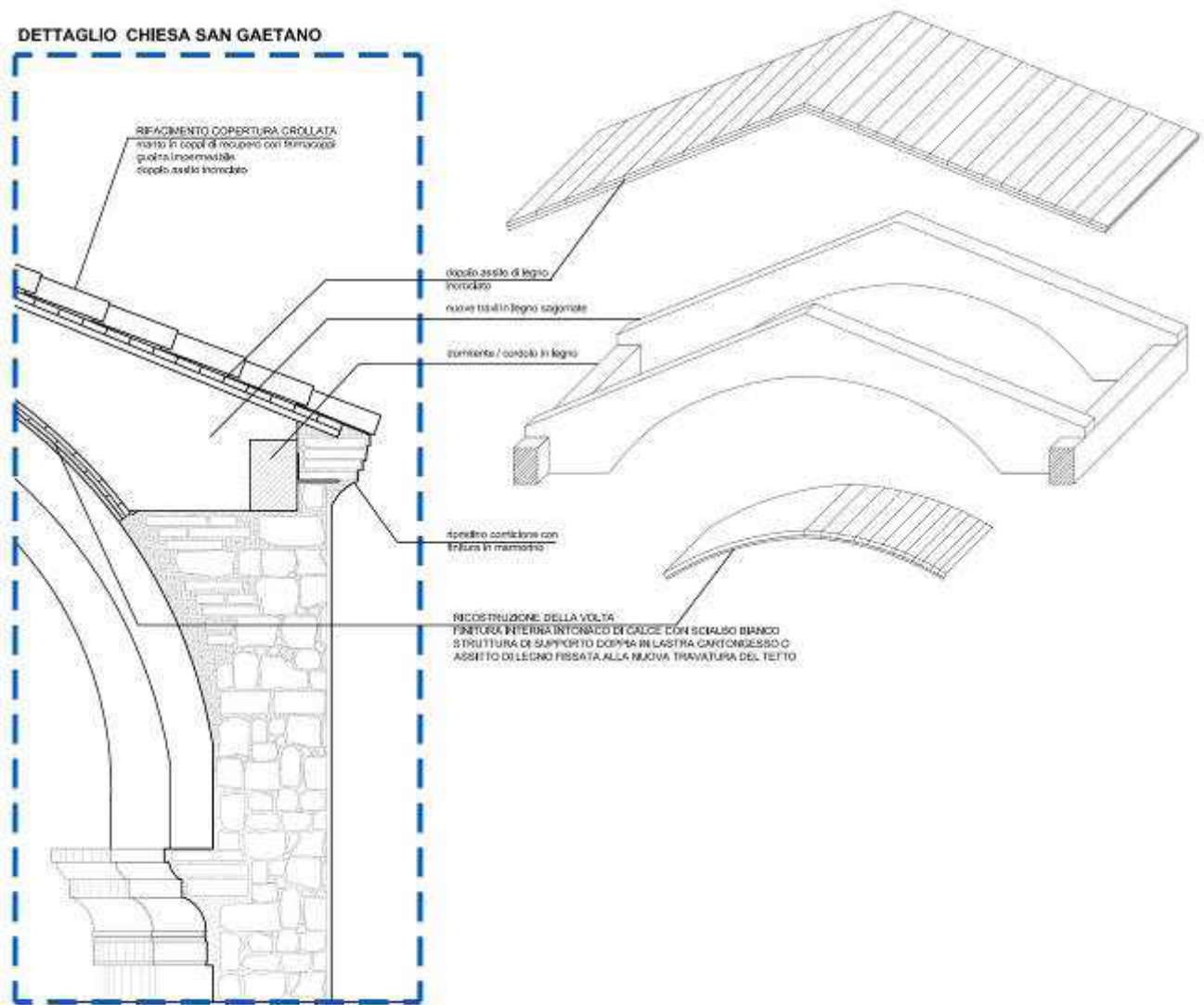
5	<p><b>RICOSTRUZIONE / SOSTITUZIONE TETTO IN LEGNO AMMALORATO O CROLLATO: Manto in coppi</b></p> <p>Posa cordolo/dormiente in legno a geometria variabile con tasca per alloggiamento travetti tetto;          Posa orditura principale e secondaria in travi e travetti in legno d'abete 4 fili o uso Trieste;          Posa assito in legno d'abete piallato e maschiato;          Posa barriera al vapore in tessuto non tessuto;          Posa Isolante in lana di roccia 160 mm, doppio pannello da 80 mm ;          Realizzazione secondo assito grezzo;          Posa guaina impermeabile per coperture inclinate;          Posa manto di copertura in coppi di recupero;</p>
6	<p><b>RICOSTRUZIONE / SOSTITUZIONE TETTO IN LEGNO AMMALORATO O CROLLATO: fotovoltaico</b></p> <p>Posa cordolo/dormiente in legno a geometria variabile con tasca per alloggiamento travetti tetto;          Posa orditura principale e secondaria in travi e travetti in legno d'abete 4 fili o uso Trieste;          Posa assito in legno d'abete piallato e maschiato;          Posa barriera al vapore in tessuto non tessuto;          Posa isolante in lana di roccia 160 mm, doppio pannello da 80 mm ;          Secondo assito grezzo;          Posa guaina impermeabile per coperture inclinate;          Posa lamiera metallica per alloggio impianto fotovoltaico;          Posa pannelli fotovoltaici;</p>
7	<p><b>RICOSTRUZIONE FABBRICATI ACCESSORI CON STRUTTURA PORTANTE METALLICA A PORTALI</b></p> <p>Nuove fondazioni continue e interposto vespaio aerato.          Posa di portali in acciaio a struttura tubolare che si ripetono con passo variabile a correre in fianco al muro esistente.          Posa di assito a in legno a pannelli          Posa barriera al vapore in tessuto non tessuto          Posa Isolante in lana di roccia 160 mm, doppio pannello da 80 mm          Realizzazione secondo assito grezzo          Posa guaina impermeabile per coperture inclinate          Posa manto di copertura in coppi di recupero</p>

## INTERVENTO STRUTTURALE SULLA CHIESA SAN GAETANO

La chiesetta di S. Gaetano allo stato attuale ha una copertura in legno ed una volta in mattoni quasi interamente crollate entrambe.

Dal punto di vista strutturale è previsto il ripristino della copertura in legno mediante apposite travi a doppia pendenza adeguatamente sagomate all'intradosso e con dormiente in legno con funzione di cordolo.

Si prevede l'inserimento di catene antiribaltamento per i due fronti alti sud e nord fissate alla nuova struttura lignea del tetto.



## PROGETTO: ESTERNI

Si prevede il recupero dei due cortili con porzioni lastricate per i principali passaggi pedonali e porzioni a verde filtrante.

Le due corti risultano prevalentemente pedonali con previsione di accesso ai soli mezzi, a trazione elettrica, per il servizio e la pulizia della struttura.

Il giardino ospiterà i parcheggi in dotazione alla struttura localizzati unicamente nella porzione nord est dello stesso e mitigati, dalla quota naturale del terreno e dalla vegetazione ad alto fusto già presente e implementata dal progetto presentato.

In lato nord è previsto un passaggio carraio che conduce all'ingresso del magazzino seminterrato posto in prossimità del ristorante e utilizzabile unicamente dai mezzi di servizio a trazione elettrica.

Il resto del giardino sarà recuperato a verde ad uso del complesso e dell'attività di ristorazione con percorsi pedonali, terrazzamenti in prossimità dei fabbricati realizzati a colmare il dislivello esistente, la zona umida esistente verrà recuperata e valorizzata con specifica vegetazione.

Per la muratura di recinzione dell'intero complesso, in molte parti crollata nel tempo, si procederà con il recupero della stessa con il mantenimento della tipologia in sasso a vista e intonacatura a calce a raso sasso.



*Viste esterne*



*Viste esterne*



*Viste esterne*



*Viste esterne*



*Viste esterne*



*Viste esterne*



*Viste esterne*

## Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)

La valutazione del grado di incidenza paesistica dell'intervento è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare quindi l'incidenza equivale a considerare quesiti del tipo:

- la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le "regole" morfologiche e tipologiche di quel luogo?
- conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?
- quanto "pesa" il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
- come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?
- quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori.
- incidenza visiva
- incidenza simbolica



Estratto TAVOLA P3 (D.d.P.) \_ carta della sensibilità paesaggistica

CLASSE SENSIBILITA'  Molto elevata



2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<b>CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	<b>INGOMBRO VISIVO</b>  <b>OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI</b>  <b>PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI</b>	<input checked="" type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<b>INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITA' LOCALE AL LUOGO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteria di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica	<p><i>Sono sostanzialmente rispettati i profili esistenti e le altezze dei fabbricati. Anche le falde mantengono medesima forma, giacitura e pendenze rispetto all'esistente.</i></p> <p><i>Vengono introdotti volumi di servizio in lato nord ( retro fabbricato ) con forme e dimensioni tali da armonizzarsi con i volumi esistenti e come già autorizzato dalla Soprintendenza.</i></p> <p><b><i>I loggiati e portici vengono chiusi mantenendo la lettura della scansione dei pilastri esistenti.</i></b></p> <p><i>Le aperture mantengono i rapporti e dimensioni di quelli esistenti</i></p>	<b>3</b>
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<p><i>Come prescritto e autorizzato dalla soprintendenza si opererà con un recupero dei materiali esistenti e loro integrazione con materiali e finiture ad essi compatibili (prevalentemente a base calce). Le coperture avranno manto in coppi di recupero e strutture in legno. I serramenti sono in legno nella parte residenziale e in alluminio per le parti commerciali e nelle chiusure di portici e logge ove sono previsti telai strutturali metallici color ferro micaceo o brunito</i></p>	<b>1</b>
Incidenza visiva	<p><i>L'ingombro visivo risulta sostanzialmente immutato operando sul retro del fabbricato e in allineamento alle coperture. Si opererà nel rispetto delle quote di imposta dei tetti.</i></p> <p><b><i>Il profilo caratteristico su strada è preservato e valorizzato</i></b></p>	<b>2</b>
Incidenza simbolica	<p><i>L'intervento proposto non vi è interferenza alcuna con i valori simbolici di quell'area</i></p> <p><b><i>Viene rispettato il carattere del fabbricato con affaccio su corte interna e il profilo su strada</i></b></p>	<b>1</b>
Giudizio Complessivo	<p>L'intervento proposto appare pienamente conforme alle caratteristiche dei luoghi e dell'edificio esistente .</p> <p><b>Si richiama l'autorizzazione della Soprintendenza già rilasciata</b></p>	<b>3</b>

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa  
 2 = Incidenza paesistica bassa  
**3 = Incidenza paesistica media**  
 4 = Incidenza paesistica alta  
 5 = Incidenza paesistica molto alta

## Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

### Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da **5** a **15**: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da **16** a **25**: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

La determinazione del grado di incidenza paesistica dell'intervento sottoposto alla richiesta di valutazione pari a **15** risponde pienamente alla coerenza tipologica del luogo, conservando inalterati ed allo stesso tempo migliorando gli elementi fondamentali caratteristici.

#### Conclusioni:

Considerati i vincoli sovraordinati, il tipo e la qualità dell'intervento nell'ambito oggetto di valutazione, non emergono particolari negazioni paesistiche che possano precludere alla turbativa del paesaggio in quanto mantengono nella sostanza l'assetto attuale dei luoghi.

Le opere in oggetto, non alterano i valori della qualità del paesaggio riscontrando piena congruità tra l'intervento effettuato e la qualità esistente del luogo.

CORTE FRANCA, 10/02/2025

I TECNICI PROGETTISTI

Firma Digitale

Arch. Bina Giampaolo

Arch. Armanelli Ivan

Arch. Cogi Piergiorgio