

Studio Tecnico

Lizzeri Associati

Architettura – Ingegneria – Grafica – Design

VIA TORRIANI N°2 – 22100 – COMO – ITALY
TEL: ++39.031.260.544 – FAX: ++39.031.278.673
E-MAIL: info@lizzeriassociati.it

www.lizzeriassociati.it

**GRANDI PROGETTI INTEGRATI DI MONTAGNA IN MATERIA AGRO-FORESTALE
“Agricoltura e territorio: progetto di sviluppo per le prealpi comasche”**

COMUNITA' MONTANA LARIO INTELVESE

**INTERVENTI DI RECUPERO DEI FABBRICATI RURALI
PER LA COSTITUZIONE DEL CENTRO ECO-TURISTICO DI ORIMENTO**

PROGETTO ESECUTIVO

Relazione Tecnica

Campioni colori

DICEMBRE 2006

Premessa di ordine generale

La lettura delle riqualificazioni funzionali e delle manutenzioni al gruppo di edifici interessati dal progetto, non può esimersi dalla valutazione del più ampio contesto di interventi, che simultaneamente interessano edifici circostanti l'Alpe di Orimento, e che la Comunità Montana Lario Intelvese ha inteso recuperare e riproporre agli usi agricoli, nel quadro dei grandi progetti integrati di montagna.

L'impegno in tal senso profuso dall'Ente sovracomunale, in sintonia d'intenti con la Regione Lombardia settore Agricoltura e Territorio e con Sviluppo Territoriale Magistri Cumacini (AQST) e Regione Lombardia Progetto Strategico per la Promozione del Turismo Ambientale **Interreg Italia – Svizzera 2000-2006**, ha sin qui consentito di approntare le coperture finanziarie occorrenti, non solo la redazione dei progetti esecutivi dell'intero compendio edificato, ma anche il conseguente appalto ed esecuzione dei lavori.

Sono oggetto di trasformazione, quindi ristrutturazione e restauro nonché di manutenzione straordinaria, tutto il gruppo di fabbricati rustici, turistici e religiosi facenti parte del comprensorio dell'Alpe di Orimento nel Comune di San Fedele Intelvi, e presumibilmente realizzati nella seconda metà del XIX° secolo e l'inizio del XX°.

Oltre che a numerosi boschi e prati acquistati dalla Comunità Montana in unico compendio nell'anno 2003, fanno parte dell'Alpe di Orimento:

- a) Edificio già adibito ad Albergo/Ostello contraddistinto al mappale 2381
- b) Edificio **adibito a stalla** (distrutto dall'incendio) contraddistinto al mappale 1050 e 1056
- c) Porzione di edificio residenziale con annesso fienile contraddistinto ai mappali 1793 sub 2 e 1793 sub 3
- d) Edificio religioso, **Chiesetta**, costruito sul mappale 1390 prato e piccolo edificio a "**Nevera**" sempre costruito sul mappale 1390

Di questo gruppo poliedrico di fabbricati, contraddistinti da ben precise diverse funzioni, due sono gli edifici che per caratteristiche dimensionali e costruttive possono prestarsi ad ospitare attività legate alla promozione turistico-ambientale e agrosilvopastorale.

Come leggesi da documento preliminare di progettazione redatto dalla Comunità Montana, il primo è costituito dalla stalla, praticamente oggi semidistrutta da un furioso incendio, ma composta da un piano di calpestio diviso in due ampi locali già destinati a ricovero per animali e soprastante sottotetto destinato a fienile.

Il secondo, denominato albergo, per la sua originaria destinazione, costituito da edificio a pianta rettangolare su due corpi di fabbrica aventi diversa altezza, e sviluppantesi su tre piani fuori terra.

La piccola porzione già con destinazione residenziale, costituisce edificio complementare alle due funzioni principali anche per l'annessione agli usi agricoli della parte di maggior superficie destinata a fienile.

Per gli altri due edifici del compendio, (chiesetta e nevera) non possono che vedersi riaffermate le loro specifiche funzioni, quali indispensabili e non trascurabili supporti alla rivitalizzazione e al reinserimento turistico e agrosilvopastorale del compendio edificato dell'Alpe.

Premessa di ordine particolare

Il progetto esecutivo cui si riferisce la presente relazione, riguarda la ricostruzione con riconversione funzionale dell'**ex stalla-fienile** di cui ai mappali 1050 e 1056, nonché il recupero con opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo della funzionalità al culto della piccola **Chiesetta** e della vicina **Nevera** a pianta circolare.

Tutto ciò, in chiave di lettura del più ampio contesto edificato ove sono contemporaneamente previsti i recuperi ad abitazione e a fienile del piccolo edificio al mappale 1793 sub 2 e sub 3, ed il restauro funzionale dell'albergo-ostello, cui andrà ad aggiungersi quale unica nuova costruzione una **piccola stalla** per il ricovero invernale degli animali d'alpeggio, sul mappale 1390.

Inquadramento urbanistico - amministrativo

Il compendio immobiliare assoggettato ad interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria, trovasi ai sensi degli strumenti di pianificazione territoriale del Comune di San Fedele Intelvi in:

- a) per gli effetti del P.R.U.G. vigente **zona A di interesse storico ambientale** normata dall'art. 18 delle N.T.A. annesse al P.R.U.G. In queste zone sono consentiti gli interventi di consolidamento, risanamento conservativo e restauro degli edifici di interesse storico ambientale. Sono ammesse anche demolizione e ricostruzione edifici oggetto di motivato degrado statico e funzionale. La loro ricostruzione deve avvenire in armonia con le tipologie urbanistiche e di edilizia preesistenti. Le destinazioni ammesse sono regolate dalle seguenti percentuali: residenza 80%, ambienti annessi 20% altra attività 80%. Per consentire un maggior controllo sugli interventi di particolari dimensioni o in località di evidente interesse storico ambientale, nonché per coordinare detti interventi con le tipologie preesistenti e con la necessità di adeguate opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale può richiedere la formazione di piani particolareggiati estesi all'isolato o alla zona interessata.
- b) Ai sensi della variante al P.R.U.G. adottata dal Consiglio Comunale ai sensi della L.R. 23/97 il compendio dell'Alpe di Orimento risulta essere stato stralciato dalla zona A per essere inserito in zona **F4 – aree per servizi di interesse generale** - così normata: le aree individuate nelle tavole di Piano con questa definizione sono destinate alla formazione di attrezzature di valenze sovracomunale. I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività. L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti giuridicamente riconosciuti e amministrativamente competenti in materia.

Completa il quadro urbanistico del compendio in questione l'esistenza del vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 51/75 per come modificata dalla L.R. 28.10.2004 n.27, nonché il vincolo di carattere ambientale e di impatto paesistico ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 ed in applicazione delle procedure dettate dall'art. 30 delle N.T.A. del P.T.P.R.

Descrizione dello stato di fatto e del progetto

"Nevera"

E' probabilmente l'edificio di minori caratteristiche dimensionali ma di maggior valenza storica, sia per l'origine costruttiva che per la sua specifica funzione.

Di pianta circolare non perfetta, del diametro medio di circa mt. 6,00, esso costituisce infatti un reperto archeologico non infrequente nel comprensorio della Valle Intelvi e di tutte le Prealpi Comasche.

In esso venivano conservati la neve ed il ghiaccio invernali, per la miglior conservazione dei prodotti lattiero caseari lavorati negli alpeggi, e ricavati dal mantenimento e dallo sfruttamento del bestiame stanziano.

Per le rispondenze tecnologiche funzionali della conservazione dei prodotti ad una temperatura costante, il piccolo fabbricato si sviluppa essenzialmente entro e sotto terra.

La parte sporgente assai limitata (altezza massima di mt. 2,30/2,40) è in grossa muratura di pietrame in conci regolari e lavorati a vista con criterio a semi secco, con caratteristica copertura inclinata ad una falda ed a pianta circolare, manto di copertura in pioda.

L'interno presenta un locale vuoto avente profondità di mt 4,50, il cui pavimento in terra battuta si raggiunge attraverso il percorso di una ripida scala semicircolare sempre in pietra.

Anche qui è visibile un discreto degrado delle murature perimetrali portanti, e la necessità di una loro accurata pulizia interna ed esterna.

L'elemento di maggior degrado, e che provoca quindi situazione di accelerato peggioramento, è il manto di copertura, costituito da lastre di pietra moltrasina su doppia orditura di travetti in legno.

Gli assaggi mirati alla verifica delle condizioni strutturali del tetto, hanno consentito di accertarne la vetustà ed il degrado con conseguenze assolutamente negative alla conservazione dell'importante cimelio archeologico.

Come per gli altri edifici, le caratteristiche dimensionali e costruttive della "nevera" nelle sue condizioni attuali, sono rappresentate dalla tavola n. 5 "stato di fatto, piante, prospetti e sezioni" scala 1: 100 e dalla documentazione fotografica allegate.

Per questo immobile si è previsto un intervento di manutenzione straordinaria alla copertura ed alla muratura perimetrale.

Si intende rimuovere completamente il tetto, piccola e grossa orditura compresa, e quindi successivamente ricucire il muro perimetrale, con tecnica "cuci scuci", ed utilizzo di pietra locale lavorata, legata e fugata con giunti in malta di cemento.

Viene quindi fornita e posata la nuova orditura di tetto, in legno a vista u.t., con assito in fodere di legno, e soprastante manto di copertura in pietra della Valmalenco, chiodata sull'assito.

La verniciatura dei legni sarà eseguita con protettivo trasparente.

L'intervento risulta strettamente funzionale al recupero dell'immobile: la nuova copertura ricalca la tecnica costruttiva, la modalità di posa, e per quanto possibile, anche i materiali originali.

Per ragioni di peso del tetto, e visto lo stato di conservazione delle piode originali, si è optato per adottare una copertura in lastre di pietra della Valmalenco, comunque consona al contesto ambientale, soprattutto vista la riproposizione dello stesso materiale per il nuovo fabbricato eco-museo, per il recupero dell'albergo e della stalla.

"Chiesetta"

Il piccolo grazioso edificio ad uso religioso, trova collocazione ai piedi di un'ampia riva a prato, sul mappale 1390 poco distante dal comprensorio edificato dell'Alpe, e lungo il sentiero pedonale che conduce al Monte Generoso.

E' certamente, in termini di datazione storica, quello di più recente costruzione ed anche il meglio mantenuto, ancorché da tempo dismesso all'apertura per cerimonie pubbliche.

L'unico documento rintracciato, e di seguito allegato in copia, che ha permesso di dare una datazione approssimativa al manufatto, è il registro delle messe o "Ephemeris Missarum", che riporta al 28 agosto 1955 la prima cerimonia ivi tenutasi.

Il registro conferma quindi come il fabbricato, avendo più di 50 anni, sia vincolato quale monumento.

Il prezioso documento testimonia come la Chiesa sia stata sempre utilizzata, a parte alcune cerimonie per Natale, solo nei mesi di luglio, agosto e settembre, e con maggior frequenza negli anni ante 1970.

Oltre al registro delle offerte, che si spinge fino al 1985 per saltare direttamente al 1996, però, null'altro è dato sapere circa la storia della Chiesa.

Si deve quindi guardare con attenzione alla natura materica del fabbricato, per ricavare dall'osservazione dei materiali e delle tecniche costruttive, gli elementi che concorrono a caratterizzare il manufatto.

La solida struttura a pianta rettangolare si eleva infatti, completamente costruita in pietra moltrasina, a conci regolari lavorata a vista e di buona fattura.

La copertura è costituita da tetto in legno a due falde con copertura in lastre di lamiera.

Esso è sormontato da una piccola guglia a campanile contenente una torre campanaria.

L'interno è costituito da due navate con volta a botte, il cui arco mediano portante differenzia la parte di preghiera al pubblico da quella riservata al culto ed alla celebrazioni cerimoniali (altare con piccola abside).

Il soffitto dell'imbotte, intonacato, è costituito da elementi di masonite inchiodati su sottostanti strutture lignee portanti, a loro volta connesse con la travettatura del tetto.

Le superfici verticali interne risultano intonacate generalmente a civile con sovraimpressi decori e fregi in cattivo stato di conservazione.

Soprattutto gli affreschi delle parti terminali costituenti l'attacco delle volte, risentono delle abbondanti infiltrazioni salnitriche provenienti da percolazioni del manto di copertura.

Quest'ultimo infatti è l'elemento tecnologico di maggior degrado in cui attualmente versa l'edificio, ed infatti, le lamiere poste a copertura delle due falde, risultano genericamente degradate e corrose dalla ruggine, in buona parte sollevate se non addirittura mancanti.

Di questo stato di sofferenza ne ha risentito ovviamente anche la struttura portante in travetti di legno e listelli.

Gli assaggi mirati all'esame della qualità materica e strutturale del tetto e degli elementi di supporto delle volte, hanno consentito di determinare la marciscenza e l'indebolimento delle orditure in corrispondenza delle aree superiori d'infiltrazione.

I pannelli in masonite e compensato, sottostanti, sono abbondantemente macchiati e deformati, con evidenziazione dei punti di giunzione "segnati" sugli intonaci di rivestimento, ed una grossa "fessura" di dilatazione segna il congiungimento della prima arcata con l'imbotte della volta.

Il grande portale d'ingresso inciso nella muratura in pietrame della facciata, di fattura assai ricercata ed importante, include un'altrettanto importante serramento a portoncino, in ferro lavorato a due battenti, le cui condizioni di manutenzione sono pessime, come pessima è la situazione del tetto.

Qualche fenditura d'assestamento, solca la muratura perimetrale in pietra nel tratto absidale, e pesanti tracce di umidità e salnitro con distacco degli intonaci, si manifestano lungo il fronte interno della muratura attestata a monte.

Caratteristiche dimensionali in pianta dell'edificio sono: lunghezza complessiva mt. 12,45, larghezza massima mt. 5,99; larghezza dell'abside mt. 4,67, il tutto come meglio rappresentato e descritto, sia dalla documentazione fotografica che dalla tavola n. 9 "stato di fatto pianta, prospetti e sezioni" in scala 1:100 allegate al progetto.

L'intervento, volto al restauro conservativo del manufatto, prevede quindi:

1) risanamento delle pannellature del soffitto, mediante:

- a) verifica ancoraggio ed eventuale riassetto con autofilettanti dei pannelli che dovessero risultare non più solidali
- b) spolveratura
- c) rettifica dei giunti mediante sigillature
- d) trattamento antimacchia con specifici prodotti barriera, circoscritto alle parti ove l'insorgere di sostanze tanniniche, rilasciate dalle strutture sottostanti, soggette con evidenza a condizioni di eccezionale umidità, necessitano l'esclusione di nuovi affioramenti
- e) trattamento consolidante antispolvero ai silicati, ed eventuale raschiatura delle vecchie pitture
- f) finitura tramite pittura traspirante fibrorinforzante a basso spessore ad effetto intonaco

2) recupero delle strutture lignee sottogronda:

- a) approfondita pulitura delle parti lignee originali, tramite raschiatura e spazzolatura
- b) puntuale sostituzione dei legni non più recuperabili, con stesura di impregnate al fine di uniformarli ai legni originali
- c) trattamento antitarlo ai sali di boro
- d) ceratura protettiva per esterni

3) restauro del portone in ferro:

- a) intervento di rimozione meccanico e/o chimico della ruggine e delle vecchie pitture
- b) stesura di fondo antiruggine
- c) finitura tramite doppio strato ferromicaceo

4) recupero decorazioni della facciata

- a) intervento di recupero del fascione destro sottogronda, attraverso la ripresa dei colori e delle geometrie originali, con utilizzo di prodotti traspiranti silossanici
-

- b) ricostruzione delle decorazioni a graffio ammalorate, poste nella parte inferiore delle spallette del portone di accesso alla struttura, con rimozione dell'intonaco dissociato, impacchi anti sali, stesura di doppio strato di intonaco tradizionale a calce bicolore, bagnato subbagnato, e graffiatura dello stesso al fine di completare l'intervento estetico del rappezzo

La copertura in lamiera, non più recuperabile, verrà invece interamente smontata, e sostituita con nuovo manto in lastre di rame colore naturale, in pannelli a sandwich, in grado di garantire prestazioni di leggerezza e durata, in condizioni di scarsa manutenzione, che il fabbricato richiede.

Anche le lattonerie, saranno interamente sostituite, con finitura in rame colore naturale, uniforme a quanto proposto per gli altri immobili del compendio.

Al fine di contenere le infiltrazioni di umidità che si evidenziano al piede dei muri perimetrali, si prevede di liberare il prospetto nord dal riporto di terra, mediante escavazione e formazione di canale di raccolta delle acque meteoriche.

“Fabbricato ex stalla-fienile mappale 1050 – 1056”

Esso costituisce l'edificio di maggior rilevanza storico costruttiva, nonché dimensionale del gruppo dei tre edifici presi in considerazione dal progetto.

Anche se praticamente semidistrutto da un furioso incendio, esso conserva ancora perfettamente leggibili le conformazioni geometriche a pianta rettangolare, nonché le qualità costruttive dell'impianto, la suddivisione orizzontale e verticale, l'altezza e l'architettura dei prospetti.

Gli importanti settori di muro perimetrale scampati al crollo per fenomeni di implosione e di successivo degrado, consentono con buona affidabilità la ricostruzione progettuale dell'impianto, secondo i canoni di “demolizione e ricostruzione” urbanisticamente definiti dall'articolo 27 comma d) della L.R. 11.03.2005 n. 12.

Colpiscono soprattutto, dall'esame materico degli elementi in sito, l'importanza delle facciate in muratura di pietrame a vista rincocciato in malta, la bordatura delle aperture con pregevoli contorni in mattone pieno lavorato a una testa, il muro di spina dividente i due grossi ambienti di piano terreno, e gli abbondanti residui lignei dell'impalcato di primo orizzontamento e delle coperture del tetto a due falde.

I dati dimensionali in pianta vedono i seguenti ingombri al lordo delle murature: lunghezza mt. 19,48 e larghezza mt. 12,55, l'altezza più vicina alla quota di radice risulta, nel punto più alto, attualmente di mt. 8,10 pertinenti il prospetto a ovest.

La situazione dimensionale e manutentiva dell'edificio di cui trattasi, trova qui più evidente riscontro da una nutrita documentazione fotografica allegata al progetto e dalla tavola n. 15 “piante e prospetti dello stato di fatto” in scala 1:100.

Il manufatto in oggetto, risulta il più significativo del lotto progettato, in ragione del completo rifacimento dello stesso.

Viste le condizioni di degrado dell'esistente, non si è posta alternativa alcuna alla completa demolizione del rudere, con recupero della pietra, per successivo riutilizzo, ed edificazione di nuovo immobile, ora ad uso sala espositiva, sala riunioni, e lavorazione, consumo e vendita dei latticini.

Il quadro funzionale dell'intervento risulta quindi conforme alle direttive proposte dagli Enti finanziatori.

Esecutivamente, quindi, demolito il rudere, si prevede di erigere un nuovo immobile, con sagoma quanto più simile all'esistente, onde inserire correttamente, e quindi non solo sotto il profilo urbanistico, il nuovo edificio, ma anche dal punto di vista percettivo e morfologico, e con uso di elementi stilistici già presenti nel rudere, quali le finiture delle pareti in pietra a vista, le cornici delle aperture di finestra in mattone a vista, l'uso del legno per la copertura.

Il fabbricato avrà pianta rettangolare, larga circa mt. 12,48 per mt. 19,30 di lunghezza, con riproposizione dell'esistente muro di spina interno, posto in mezzeria a parziale divisione degli ambienti interni, ed a sostegno della copertura a due falde, impostata alla quota di mt. 6,43 a partire dal piano di campagna del mappale 1056.

Studio Tecnico

Lizzeri Associati

Architettura – Ingegneria – Grafica – Design

VIA TORRIANI N°2 – 22100 – COMO – ITALY
TEL: ++39.031.260.544 – FAX: ++39.031.278.673
E-MAIL: info@lizzeriassociati.it

www.lizzeriassociati.it

Il nuovo fabbricato prevede la collocazione di un magazzino al piano seminterrato, per la conduzione della nuova stalla, attigua centrale termica e poi locali per la lavorazione, la conservazione e la produzione dei latticini.

Questi ultimi, mediante scala interna, saranno collegati ai locali di vendita e consumo in loco dei prodotti, siti al piano terra.

Nel locale consumazione, poi, si prevede di realizzare una piramide in vetro, che permetta la vista della sala lavorazione e quindi dia la possibilità di osservare le varie fasi, ad uso didattico, di produzione dei formaggi.

Sempre al piano seminterrato, ma con sviluppo a tutta altezza, è prevista la collocazione della sala riunioni ad uso della Comunità Montana, con ingresso a soppalco, in legno a vista, a partire dal piano terra, e collegamento dei piani tramite una scala autoportante in acciaio e legno a vista.

Attigua al locale riunione ed all'area vendita, si trova lo spazio destinato a sala espositiva, con accesso dal ballatoio, ed ufficio/biglietteria in comune con la sala riunioni, al fine di ottimizzare l'uso degli spazi.

Sala riunioni ed espositiva, invece, sono dotati di propri servizi, a norma anche per i portatori di handicap, e sono "uniti" da una porta-finestra interna, che permette la vista dei locali riunione dalla sala espositiva stessa.

I serramenti sono tutti in legno, di disegno semplice, con privilegio delle sagome verticali, a norma del regolamento d'igiene ed in accordo alla tipologia locale, ma senza l'apposizione di ante d'oscuramento, a segnare la particolare utilizzazione non-residenziale dell'immobile.

La porzione di muratura intonacata, prevista a compensazione della quantità di pietra riutilizzabile, presenta finiture semplici, con serramenti senza cornici, ma sempre in legno di larice colore noce biondo.

Qui, come in parte per la sala riunioni, l'apertura di finestre dalle forme meno rigorose, è frutto della libertà compositiva ed architettonica, che comunque si è voluto proporre.

Il tetto ventilato, richiama per finitura quanto già progettato per la nevera e la chiesa: orditura a vista in legno lamellare a quattro fili, assito in legno, manto in pietra della Valmalenco, lattoneria in rame colore naturale.

La forma della copertura, che sporge verso il prospetto est, concorre a caratterizzare e segnare l'accesso ai locali vendita e consumo, più diretti al pubblico utilizzo, e ad alleggerire l'impianto complessivo dell'immobile.

Particolari dell'intervento, quali il camminamento d'accesso alla sala riunioni con struttura in mattoni a vista, i davanzali in pietra naturale, i parapetti in ferro a disegno semplice, o il ballatoio per l'ingresso alla sala espositiva in legno, presentano finiture tipiche delle costruzioni montane che si è ritenuto opportuno riproporre, anche se frutto delle moderne tecniche costruttive.

Ciò che si è voluto presentare, in definitiva, è il tentativo di sintetizzare elementi tipici dell'architettura montana, quanto a forme e materiali, riletti con sensibilità moderna, all'interno di un impianto che richiama quanto più fedelmente l'immobile preesistente.

Si ritiene che questo concorra a ridurre l'impatto ambientale del nuovo fabbricato, anche in rispetto al tessuto edificato esistente.

Ovviamente, nella stesura del progetto, si è dovuto tenere conto delle vigenti normative, in campo sanitario, tecnologico, e di abbattimento delle barriere architettoniche, che si è dovuto soddisfare, e che concorrono a caratterizzare l'immobile stesso.

Per ogni ulteriore delucidazione in merito, si rimanda alla documentazione grafica di progetto ed alla relazione descrittiva redatta ai sensi del D.P.R. 554/99.

In fede.

Il Progettista

Studio Tecnico

Lizzeri Associati

Architettura – Ingegneria – Grafica – Design

VIA TORRIANI N°2 – 22100 – COMO – ITALY
TEL: ++39.031.260.544 – FAX: ++39.031.278.673
E-MAIL: info@lizzeriassociati.it

www.lizzeriassociati.it

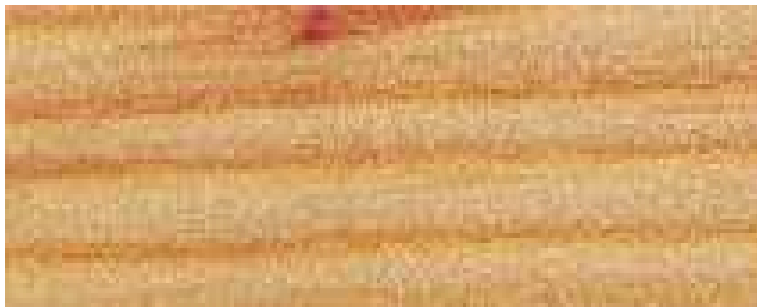
CAMPIONI COLORI



Parti intonacate



Parti metalliche



Parti in legno
