

COMMITTENTE:

COMUNE DI VARISELLA

OGGETTO:

RIGENERAZIONE URBANA DI EDIFICI COMUNALI
NEL NUCLEO STORICO DELLA BORGATA
MONCOLOMBONE - LOTTO 1A -
PRIMO STRALCIO - MESSA IN SICUREZZA
CUP: I97B25000100006



LOCALITÀ DELL'INTERVENTO:

COMUNE DI VARISELLA - BORGATA MONCOLOMBONE

CODICE AREA:

GEN

FASE PROGETTUALE:

PROGETTO ESECUTIVO

N° ELABORATO:

001

ARCHIVIO:

5803

292

GEN

001

ESE

00

SCALA:

-

TITOLO ELABORATO:

RELAZIONE GENERALE

DATA:

Loranzè,
OTTOBRE 2026

CONTROLLO QUALITA' ELABORATI

			REDATTO	VERIFICATO	RIESAMINATO	APPROVATO	REV	DATA	NOTE
CODICE	AMBITO PROGETTUALE	RESPONSABILE D'AREA		RESP. AREA	COORDINATORE	RESP. PROG.	0	10/2026	EMISSIONE
ARC	ARCHITETTURA ED EDILIZIA	Arch. M. DI PERNA	M.C.	L.V.	M.C.	L.V.	1	.	.
GEO	AMBIENTE E TERRITORIO	Geol. P. CAMBULI	.	.			2	.	.
DLS	DIREZIONE LAVORI E SICUREZZA	Ing. C. PACE	.	.			3	.	.
ENE	ENERGETICA	Ing. A. BREGOLIN	.	.			4	.	.
IDR	IDRAULICA	Ing. G. BERTOLA	.	.			5	.	.
IEL	IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI	Dott. Ing. E. MERCADO	.	.			6	.	.
TFM	IMPIANTI TERMOFLUIDOMECCANICI	Ing. A. BREGOLIN	.	.			7	.	.
INF	INFRASTRUTTURE	Ing. A. VACCARONE	.	.			8	.	.
STR	STRUTTURE	Ing. A. VACCARONE	.	.			9	.	.
VVF	PREVENZIONE INCENDI	Ing. K. ALDBAISSY	.	.			10	.	.
EXT	COLLABORATORI ESTERNI	.	.	.			11	.	.

PROGETTISTA:

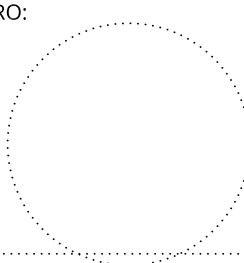
Ing. Lorenzo VIGNONO
N° 13123 ALBO INGEGNERI
PROVINCIA DI TORINO

TIMB



ALTRA FIGURA:

TIMBRO:



Azienda con sistema
qualità certificato ISO 9001



Associazione delle organizzazioni di ingegneria
di architettura e di consulenza tecnico-economica



Relazione generale

a) **PREMESSA**

Il progetto si inserisce nell'ambito di interventi della rigenerazione urbana volti al recupero funzionale di alcuni edifici della Borgata di Moncolombone, frazione storica del territorio del Comune Montano di Varisella con riconoscimento turistico, all'interno del territorio della Città Metropolitana di Torino. L'Amministrazione ha previsto pertanto una serie di interventi mediante i quali intende dare nuova vitalità all'intero borgo dalle peculiari caratteristiche storiche della tradizione, rafforzandone la centralità all'interno con infrastrutture sociali, di attività storico culturali, educative, sportive di percorsi turistici ed escursionistici dell'intera area.

In particolare, con il presente progetto esecutivo, Lotto 1° primo stralcio, si intende attuare un intervento su uno degli edifici che sarà destinato a centro servizi polivalente per attività sociali, storico-culturali, turistico-sportive e ricettive. Dato il particolare stato di degrado, si rende necessario mettere in sicurezza questo edificio nel minor tempo in modo non solo da preservarne l'identità storica e tradizionale ma soprattutto poter riaprire i sentieri al transito pedonale dei residenti. Tali sentieri collegano i vari insediamenti abitati, ora interrotti dal 7 novembre 2024 con ordinanza Sindacale n. 13, in quanto parte del tetto retrostante dell'edificio risulta crollato a seguito delle continue esposizioni alle intemperie unitamente a parti di muratura.

Si intende successivamente, intervenire con il completamento e la realizzazione di quanto in esso previsto e come di seguito brevemente descritto, con successivo stralcio funzionale.





La borgata si trova in posizione strategica, inserita in un contesto culturale e naturalistico di grande interesse, attraversata da sentieri escursionistici, in particolare da segnalare un percorso che collega il centro del paese con un'area attrezzata per camper a poca distanza dalla frazione oggi molto utilizzata, in particolare nei mesi che vanno da aprile ad ottobre, in collegamento inoltre con il famoso "Anello del Ceronda".

L'interesse da parte dell'Amministrazione è dunque incentrato allo sviluppo dell'attività turistica già presente sul territorio, favorendo in particolare l'accessibilità a tutte le aree del territorio interessate dallo sviluppo ricettivo e culturale.

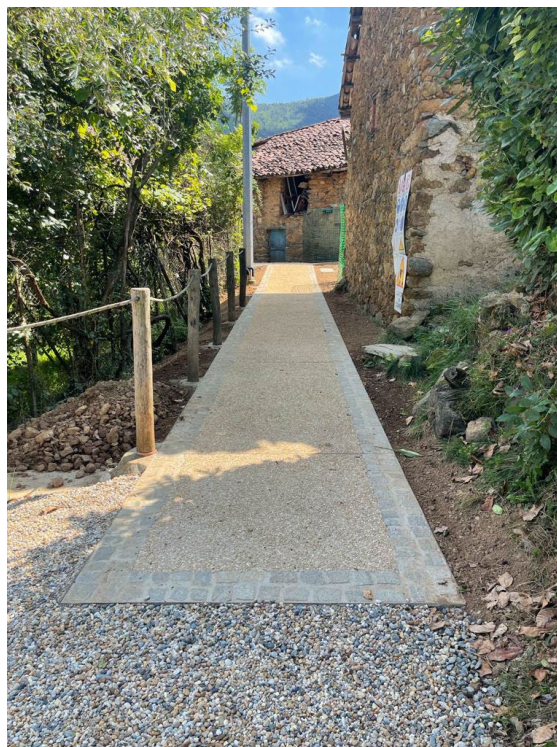
Nel quadro generale di questi interventi il Comune di Varisella ha al momento attuato una serie di progetti nell'ambito della zona della frazione e del torrente Ceronda, realizzandone alcuni attraverso l'ottenimento di finanziamenti:

- Sistemazione e riqualificazione dell'area dell'ex-poligono di tiro trasformata in area per sosta camper attraverso il finanziamento del progetto Corona Verde;
- Percorso per non vedenti sul sentiero di collegamento dalla Borgata di Moncolombone all'area camper. Progetto realizzato con contributo del GAL Valli di Lanzo, Ceronda e Casternone;
- Recupero del castello di Baratonio per i quali sono già stati eseguiti alcuni lavori nell'ambito dei finanziamenti dei Piani Territoriali Integrati;

Il recupero generale della Borgata di Moncolombone, oggetto di progetto preliminare / studio di fattibilità tecnica ed economica nonché di progetto definitivo-esecutivo per il lotto 1 e lotto 2 approvati, diviso in lotti successivi di interventi, di cui il presente progetto è parte integrante del lotto 1, ha avuto inizio con la redazione di progetti esecutivi e la successiva realizzazione di alcuni progetti complementari:

- Recupero di piccolo fabbricato esistente ad uso info-point e ricovero bici: intervento di consolidamento strutturale delle murature, sostituzione dell'orditura della copertura e del manto, fornitura e posa di nuovi serramenti, impianto elettrico, illuminazione ed inserimento di alcuni pannelli informativi raffiguranti le mappe dei percorsi escursionistici e alcune note storiche all'interno del fabbricato stesso.
- Realizzazione di percorso storico della tradizione delle "Masche" con eliminazione delle barriere architettoniche all'interno della borgata: percorso in pavimentazione architettonica in cls con ciottoli di fiume e bordature in cubetti di porfido delimitato da lame in acciaio. Il percorso, realizzato in parte e in completamento con il

presente progetto definitivo-esecutivo, viene realizzato al fine di garantire l'accessibilità ai disabili in particolare su ruota a completamento dell'esistente sistema per non vedenti, garantendo il superamento dei dislivelli che caratterizzano il sentiero che dal parcheggio della borgata immette all'interno della stessa nel pieno rispetto delle indicazioni del Piano di Recupero della Borgata e secondo le caratteristiche del luogo. Si è anche prevista la realizzazione di impianto di illuminazione pubblica con inserimento di pali e lanterne, oltre alla installazione di alcune "figure" – sagome metalliche raffiguranti alcune "Masche" della tradizione, figure spettrali e non, che popolavano alcune leggende della zona. Progetto realizzato con contributo del GAL Valli di Lanzo, Ceronda e Casternone.



Il progetto generale di recupero prevede quindi la sistemazione di alcuni edifici della borgata oltre a quanto già realizzato unitamente al completamento delle sistemazioni esterne e dell'area:

- Recupero di edifici tipici della borgata per realizzazione di uno spazio polivalente per manifestazioni culturali, didattiche e ludiche, e altri spazi ad uso ristoro e dedicati alla ricettività con possibilità di pernottamento in loco. (Lotto 1 – di cui il primo stralcio è oggetto del presente progetto definitivo-esecutivo)
- Recupero edificio ad uso "Eco-Museo della Tradizione": ripristino della funzione originale di abitazione contadina con relativa stalla e fienile al piano superiore: intenzione dell'Amministrazione è di fornire la possibilità di fruizione e visita della "casa della tradizione contadina" del luogo riportando alla luce la tipicità di queste costruzioni (Lotto 2 – progetto definitivo-esecutivo approvato).

In riferimento agli aspetti strutturali e tecnologici del progetto, in ottemperanza alle Direttive dei regolamenti UE che fissano le caratteristiche ambientali considerate lungo il ciclo di vita di materiali e manufatti, saranno adottati materiali sostenibili, performanti e durevoli, compatibilmente con le direttive insite nei Piani di Recupero della Borgata su edifici di particolare pregio culturale.

La realizzazione del progetto generale avverrà comunque in generale nel rispetto di tutte le normative vigenti, urbanistiche ed edilizie, di igiene e salubrità degli edifici, di sicurezza, sugli impianti ed in particolare osservando le normative di settore specifiche con particolare attenzione alle tipologie dei materiali scelti, alla gestione del cantiere e dei rifiuti nell'ambito dello stesso e con particolare riferimento a:

- alta efficienza energetica: isolamenti, serramenti, corpi illuminanti, impianti nel rispetto del principio fondamentale del "non arrecare danno significativo all'ambiente";
- utilizzo di fonti alternative di energia: in particolare impianto fotovoltaico;
- attenzione alla gestione del cantiere;
- redazione di piano di cantierizzazione e di gestione dei rifiuti;
- certificazioni dei materiali necessarie, in particolare per gli isolamenti;
- relazione finale con indicazione dei rifiuti da cantiere prodotti e indicazione del relativo smaltimento;

Inoltre, per i materiali da costruzioni si dovrà tenere in considerazione quanto contenuto nel D.M. 11/10/2017 in merito alle certificazioni CAM:

- materia recuperata o riciclata: il contenuto di materia recuperata o riciclata deve essere pari ad almeno il 15% in peso sul totale dei materiali utilizzati;
- sostanze pericolose: non è consentito l'utilizzo di prodotti contenenti sostanze ritenute dannose per lo strato d'ozono;
- fine vita: i componenti edilizi devono essere sottoposti a demolizione selettiva ed essere riciclabili o riutilizzabili a fine vita;
- non devono essere prodotti utilizzando ritardanti di fiamma che siano oggetto di restrizioni o proibizioni previste da normative nazionali o comunitarie applicabili;
- non devono essere prodotti con agenti espandenti con un potenziale di riduzione dell'ozono superiore a zero;
- non devono essere prodotti o formulati utilizzando catalizzatori al piombo quando spruzzati o nel corso della formazione della schiuma di plastica;

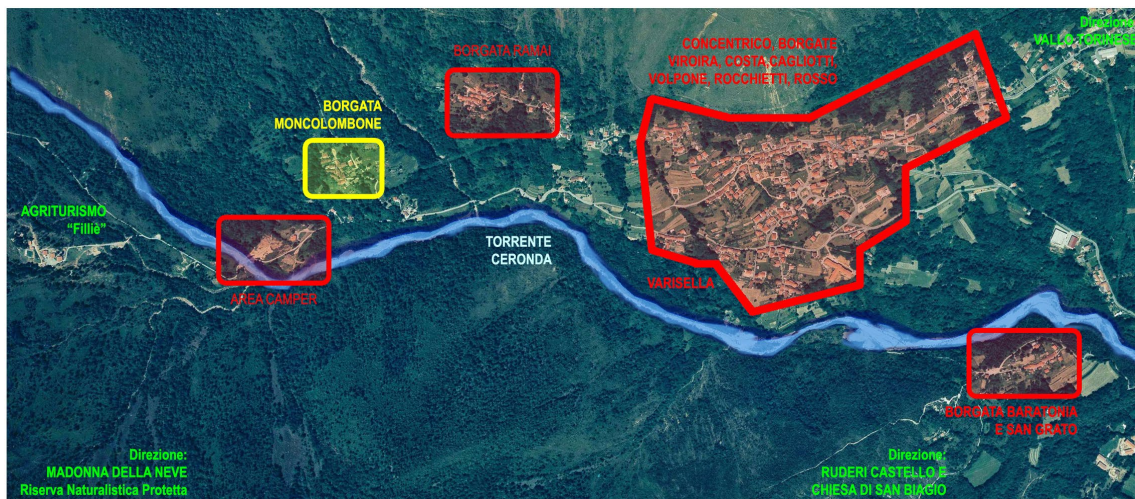
- se prodotti da una resina di polistirene espandibile gli agenti espandenti devono essere inferiori al 6% del peso del prodotto finito;
- se costituiti da lane minerali, queste devono essere conformi alla nota Q o alla nota R di cui al regolamento (CE) n. 1272/2008 (CLP) e s.m.i.

b) IL CONTESTO – CENNI STORICI, CULTURALI E AMBIENTALI

Il Comune di Varisella nasce dall'unione di antichi insediamenti rurali, formanti diverse borgate, collegate da antichi sentieri quali tra gli altri, Crosa, Ramai, Baratonio Rosso e Moncolombone.

Il territorio, caratterizzato dal limitrofo Parco della Mandria, di cui fa parte, è attraversato dal torrente Ceronda ed è facilmente esplorabile nella sua totalità; Varisella si collega a Viù, Fiano, La Cassa, Val della Torre, il Parco della Mandria, Givoletto e Vallo T.se, attraverso vie stradali rurali, percorsi sentieristici, percorsi pedonali e per mountain bike, sentieri codificati e riconosciuti dal C.A.I. e inseriti nel Catasto Sentieri della Regione Piemonte (anello del Ceronda), e che a raggera partono proprio dalla Borgata di Moncolombone.

La storia del villaggio è strettamente collegata a quella della signoria dei Visconti di Baratonio che trasformò l'assetto dei luoghi nel corso del tempo. A testimonianza della forte potenza della famiglia dagli anni mille sul territorio del torinese, il Comune di Varisella ha allestito un Antiquarium, con una mostra permanente di reperti archeologici, rinvenuti negli anni '70 durante alcuni scavi, regolamentati dalla Soprintendenza. La famiglia si estinse alla metà del XV secolo, quando Eleonora, unica erede dell'ultimo discendente Tommaso, sposò Guglielmo Arcour, Signore di Lanzo T.se, trasferendo a questa famiglia titoli e feudi.

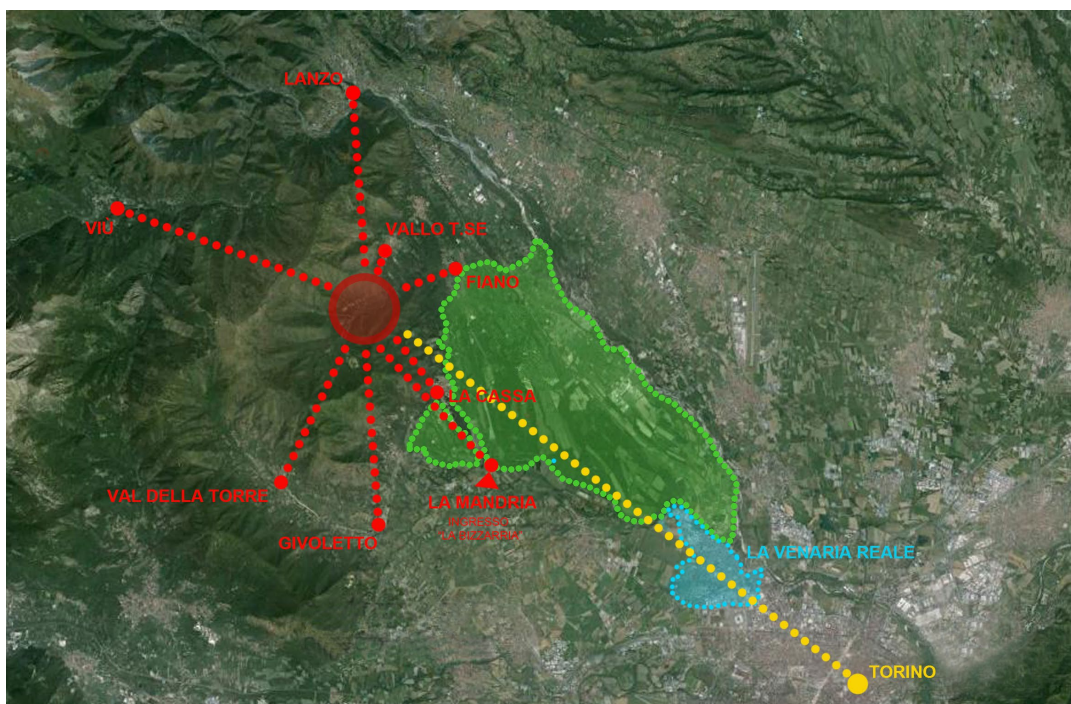


Esistono molteplici punti di interesse storico, culturale e naturalistico: i resti del castello dei Visconti di Baratonio, la cappella di S. Biagio, la cappella di S. Grato, la cappella della Madonna della Neve, la Chiesa Parrocchiale di San Nicola e Santa Marta, diversi altari votivi, nonché la scritta "Ti Amo" che sovrasta l'abitato e collocata "an tla Costa ad piasa".

Altri di grande interesse naturalistico come l'ex cava di ghiaia e la vecchia miniera dei cercatori d'oro, la riserva naturale dell'Euphorbia Gibelliana del Monte Lera e l'oasi verde dell'ex poligono, magnifiche pozze tra cui la Lama Nera lungo il torrente Ceronda a poca distanza dalla borgata dove i turisti trovano refrigerio nei periodi più caldi e dove si trova l'antico lavatoio di borgata Moncolombone.



La borgata di Moncolombone è parte integrante del Comune di Varisella il quale sorge ai piedi delle Alpi Graie, a circa 25 Km da Torino ed appartiene alla Unione Montana Valli di Lanzo, Val Ceronda e Casternone.



La borgata di Moncolombone è parte integrante del Comune di Varisella il quale sorge ai piedi delle Alpi Graie, a circa 25 Km da Torino ed appartiene alla Unione Montana Valli di Lanzo, Val Ceronda e Casternone.

La borgata di trova in posizione strategica, inserita in un contesto culturale e naturalistico di grande interesse, attraversata da diversi sentieri escursionistici e in particolare viene attraversata dal percorso denominato "Anello del Ceronda", che collega il centro del Comune con un'area attrezzata per camper che si trova a poca distanza dalla frazione e oggi molto utilizzata in particolare nei mesi che vanno da marzo ad ottobre. I sentieri, che collegano la borgata con il centro del paese, ma soprattutto con altre realtà dell'area, sono utilizzati giornalmente da persone che a piedi o in mountain bike li percorrono.

Mappa dei sentieri



Borgata Moncolombone, il più caratteristico borgo a testimonianza dell'architettura primitiva di Varisella e del periodo della resistenza con comando di bassa valle, diviene pertanto fulcro per un'attenta rete di interventi che, attraverso processi sistematici, desidera potenziare le capacità ricettive e turistico - culturali dell'intera area: sviluppare la rete dei sentieri (collegando anche Torino e Venaria), creare servizi (come la nuova area camper vicino alla borgata) aree picnic, attività escursionistiche e ricreative, valorizzare la storia, la cultura tradizionale e i manufatti del luogo.

Moncolombone viene quindi interessata dalla volontà politico-amministrativa, mediante un intervento che mira a recuperare gli edifici di proprietà esistenti all'interno della borgata, nel rispetto della tipologia architettonica e funzionale, di giungere alla realizzazione di un museo della vita stessa borgata che potrà essere "vissuto" nel suo essere aperto con possibilità in futuro di pernottare, trovare ristoro e rilassarsi nella tipicità degli edifici e dell'ambiente.

c) CRITERI E SCELTE PROGETTUALI GENERALI

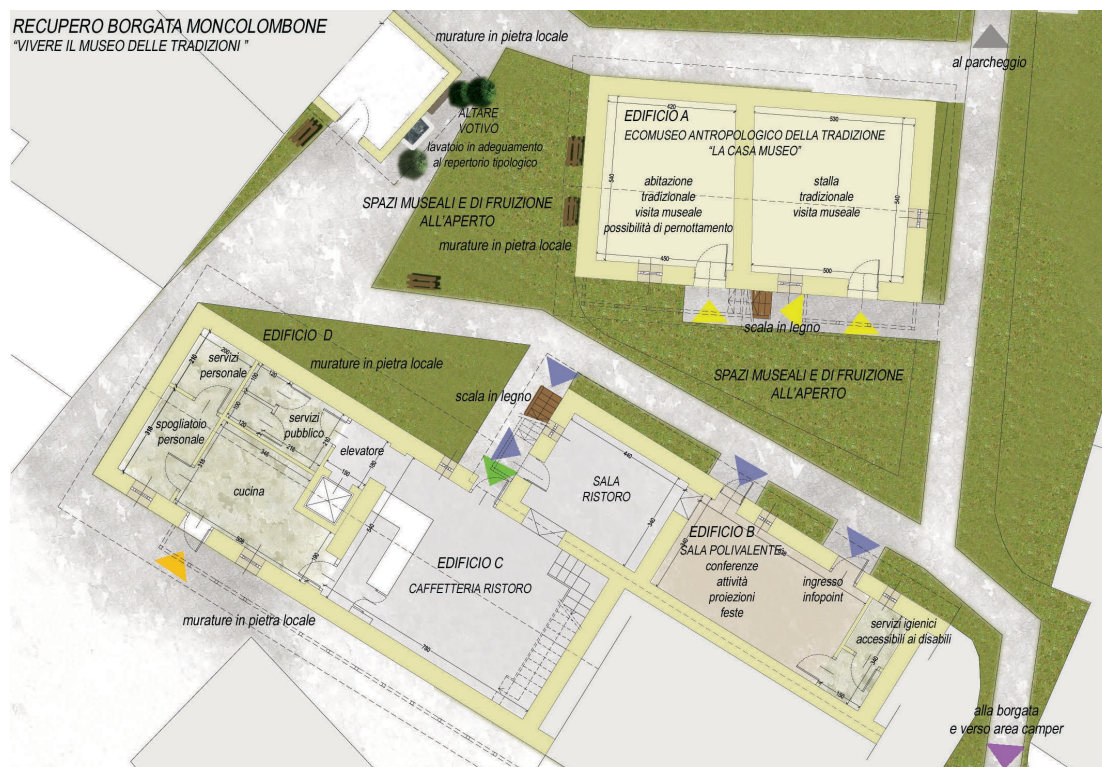
Il progetto unitario e complessivo di intervento prevede opere come la rigenerazione totale del nucleo di edifici della borgata, il cui progetto preliminare è stato approvato e a cui faranno seguito le fasi successive, nel rispetto delle indicazioni del Piano Regolatore e del Piano di Recupero della Borgata Moncolombone approvato con D.C.C. n.10 del 11.04.95, unico vincolo all'approvazione del progetto, oltre a seguire le indicazioni dei "Manuali per il recupero del patrimonio architettonico" adottati dal comune.

Il progetto ha l'obiettivo di recuperare integralmente alcuni edifici dal punto di vista strutturale ed architettonico, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, ponendo particolare attenzione all'adeguamento alle nuove normative, in particolare inerenti la verifica sismica, gli impianti, la sicurezza e al risparmio energetico, garantendo a tutti la fruizione, mediante la realizzazione di percorsi e servizi di facile accesso con fondamentale attenzione al superamento delle barriere architettoniche.

L'intento primario è quindi quello di favorire lo sviluppo dell'area, attraverso il turismo, la cultura, la tradizione con particolare attenzione alla tradizione delle "masche" a favore della ricettività e della didattica, generando nuovi posti di

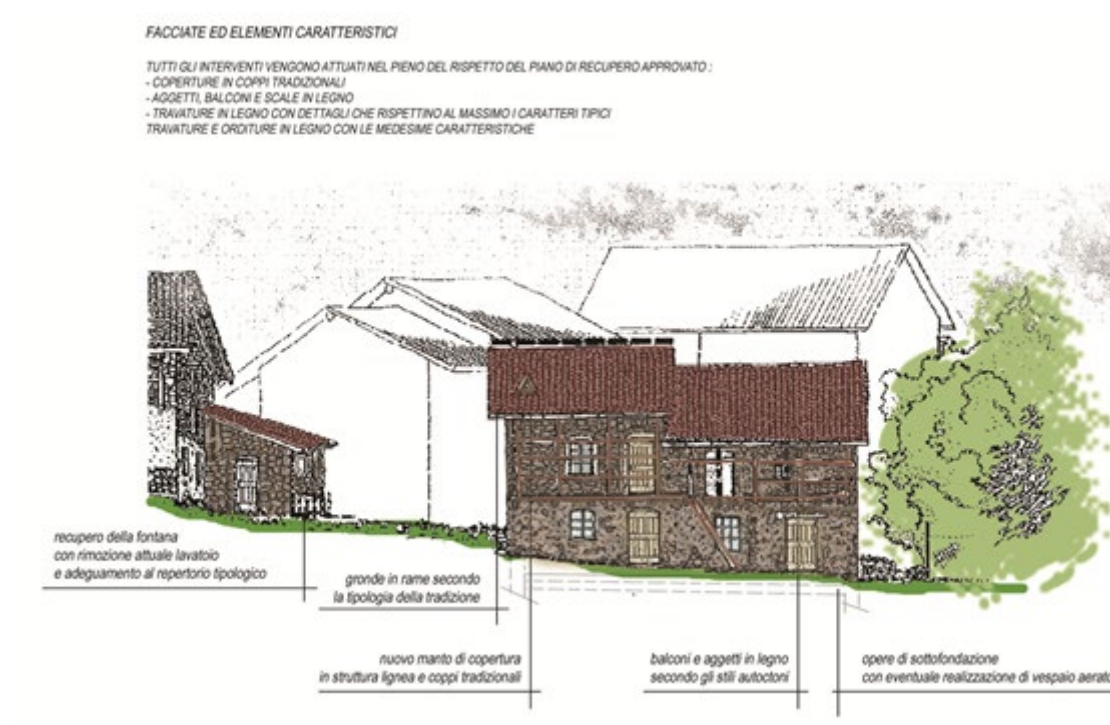
lavoro nel settore e in quelli direttamente connessi (culturale-didattico, ricettivo, commerciale, alimentare) nel rispetto delle caratteristiche naturali e tradizionali dei luoghi.

Gli interventi mirano sia al miglioramento dell'accoglienza ricettiva, per le scuole e per gli amanti degli ambienti incontaminati, dediti all'escursionismo, interessati ad un turismo naturalistico e di famiglia, sia a mantenere viva la borgata, attraverso la trasformazione, rispettosa delle caratteristiche originarie, del suo patrimonio immobiliare, nonché concedendo alle attività del territorio di promuovere i loro prodotti ed alle associazioni locali di organizzare eventi per favorire lo sviluppo e la conoscenza della tradizioni e della cultura di Varisella e dell'Unione Montana di cui fa parte.



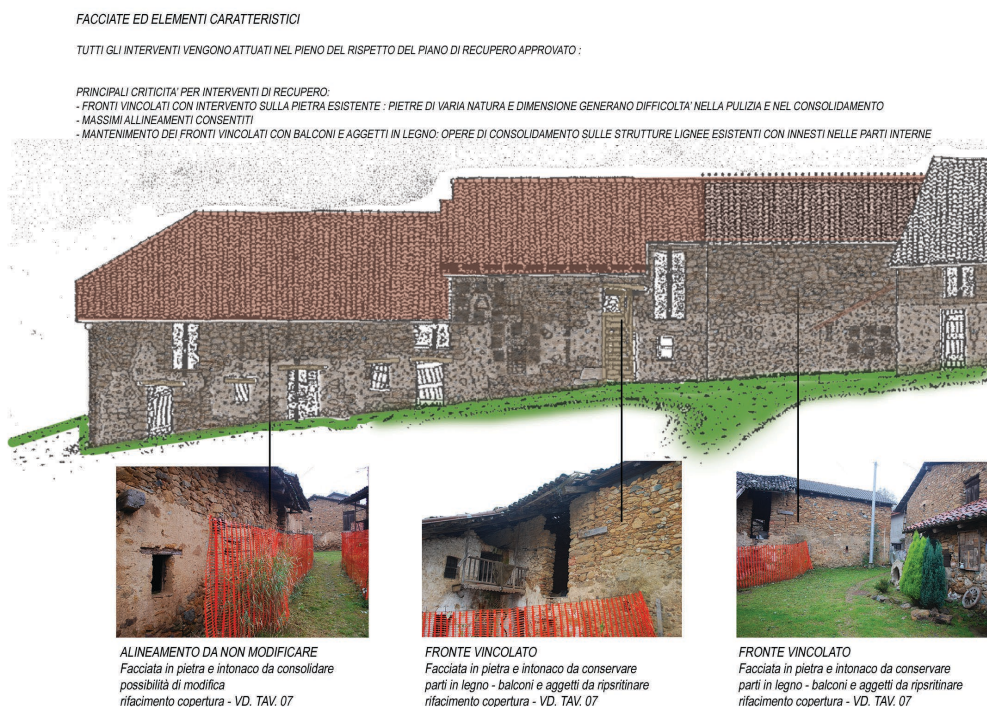
Planimetria progetto unitario recupero Borgata Moncolombone

La volontà è dunque quella di riuscire a coronare tutti questi interventi con il pieno recupero della borgata di Moncolombone e dei caratteri essenziali mediante la sistemazione dei fabbricati, delle aree esterne e dei percorsi che, unitamente alla realizzazione di un "eco museo della tradizione", come precedentemente descritto, mostri i caratteri della vita della borgata con la possibilità di "vivere" all'interno, pernottando nei caratteristici edifici ripristinati, e con la possibilità di avere un locale di accoglienza e ristoro per i turisti e un locale polivalente per l'organizzazione di eventi, congressi, proiezioni, giornate della tradizione e della cultura popolare, oltre ad un punto di informazione e di sosta lungo i percorsi sentieristici che attraversano la borgata.



Progetto unitario recupero Borgata Moncolombone

L'obiettivo è quindi quello di rendere fruibile ed accessibile a tutti una parte del territorio comunale di forte interesse turistico ricettivo e culturale mettendo in moto un processo di sviluppo e soprattutto di rigenerazione dei luoghi ponendo in grande evidenza le attività artigianali locali, i luoghi naturalistici, le architetture tipiche, fornendo nuovi servizi di accoglienza e ricettività.



Il presente progetto al momento prevede, come citato in premessa, unicamente al messa in sicurezza di uno degli edifici sopra citati, con un intervento di demolizione e ricostruzione completa, compreso il manto di copertura, nel rispetto di

quanto sopra riportato e di tutte le normative vigenti, in quanto unica soluzione possibile a seguito del crollo parziale della struttura; questo avverrà con realizzazione completa di nuove fondazioni, pareti perimetrali, solai e manto di copertura così come meglio specificato nella relazione specialistica delle strutture.

d) DAL PROGETTO PRELIMINARE/STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA AL PROGETTO ESECUTIVO

In realtà il presente progetto costituisce una revisione di parte di un progetto esecutivo completo derivante dall'approfondimento progettuale, tecnico e tecnologico del progetto preliminare/studio di fattibilità tecnica ed economica, già approvato.

In questa fase l'approfondimento esecutivo è costituito dall'analisi della situazione attuale a seguito del crollo di cui sopra e dalla redazione di calcoli esecutivi per la realizzazione di nuove strutture in sostituzione delle esistenti in parte crollate e in grande parte degradate.

e) DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO – LOTTO 1A – primo stralcio funzionale

L'edificio oggetto dell'intervento, come descritto in precedenza è collocato all'interno del tessuto storico della Borgata di Moncolombone, è composto sostanzialmente da 3 corpi di fabbrica che ne compongono un fabbricato unitario libero su tre lati, mentre parte dello stesso è adiacente a 2 edifici in continuità costruttiva, ma di proprietà private.

Corpo di fabbrica 1

Posto alla quota altimetrica più elevata dei tre, è riconoscibile per l'altezza più elevata della copertura, libero su tre lati, con solai interpiano in legno e balcone sul lato sud tutto in forte stato di degrado e parzialmente crollato; probabilmente l'edificio aveva in origine destinazione d'uso residenziale con una parte destinata a stalla ed una al piano primo a fienile. Questo corpo di fabbrica sarà destinato all'inserimento della parte ristorativa e servizi al piano terra e ricettiva al piano primo.

Corpo di fabbrica 2

Edificio intermedio e di connessione tra il corpo di fabbrica 1 e 3, a quota leggermente inferiore, caratterizzato dalla copertura ad una falda in continuità con la falda nord del corpo di fabbrica 1 con diverse parti interessate da crolli. Anche in questo edificio si riconosce la presenza di un solaio interpiano interno con la presenza di un balcone e di un accesso al piano terra sul lato ovest. La destinazione prevista in progetto è di zona caffetteria in gestione ordinaria con la possibilità di divenire atrio di ingresso, spazio per ricevimenti, in caso di manifestazioni nel corpo di fabbrica 3.

Corpo di fabbrica 3

Edificio alla quota altimetrica più bassa e caratterizzato da altezze più contenute rispetto ai precedenti edifici; non è chiara la destinazione d'uso originale, si riconosce internamente un solaio a costituzione di un sottotetto ad uso ricovero attrezzi di altezze contenutissime in stato praticamente di crollo completo, ingressi sul lato nord; i lati sud ed est sono adiacenti ad altre proprietà, mentre il lato ovest confina con il corpo di fabbrica 2 ed è ad esso collegato. In progetto si prevede la realizzazione di una sala polivalente a tutta altezza con travi e soffitto della copertura a vista.

Gli edifici sono tutti costituiti da murature perimetrali e di spina in portanti e in pietra tipica del luogo, di spessore variabile tra i 45 e i 60 cm; coperture in struttura lignea con sistema costruttivo "alla piemontese" e manto in coppi, mentre i solai interni sono costituiti da assito e travi in legno inserite nelle murature portanti.

In generale gli immobili risultano trovarsi condizioni compromesse e in avanzato stato di deterioro e abbandono, dovuto al tempo, agli agenti atmosferici, oltre naturalmente alle parti interessate dal recente evento del crollo.

I serramenti, almeno per quanto resta, sono costituiti da telai in legno, mentre le porte di accesso in tavole di legno ciechi.

Non vi è traccia di pavimentazione, rivestimenti e finiture interne al momento della stesura del presente progetto.

Gli spazi esterni sono attualmente caratterizzati dalla presenza del realizzato percorso di cui si è parlato in premessa e da parti di verde.

f) IL PROGETTO

Il progetto, come descritto in precedenza, si inserisce in un insieme di interventi destinati al recupero della Borgata di Moncolombone; rappresenta uno dei lotti previsti ed è rivolto alla riqualificazione e il recupero degli edifici esistenti, in particolare sistemando fabbricati per accogliere funzioni ricettive e didattiche oltre che culturali/scientifiche unitamente al completamento delle sistemazioni esterne della borgata in continuità con i progetti già realizzati e indicati in premessa.

Il sistema di gestione e realizzazione delle opere di cui sopra potrebbe riguardare direttamente il Comune, anche, associazioni locali oppure privati aventi come primario interesse lo sviluppo territoriale. L'investimento, ricadendo direttamente sul territorio, porterà benefici di carattere pubblico e comunale, nel momento in cui saranno attivate le condizioni, necessarie a portare l'intervento medesimo al massimo rendimento, con sviluppo di attività formative e tecnico – culturali rivolte all'impiego di personale volontario delle associazioni per la valorizzazione del patrimonio culturale tradizionale attraverso i racconti di aneddoti sulle e delle "masche" e l'accompagnamento di gruppi turistici, nonché la vista ad aziende agricole che illustreranno i procedimenti della produzione dei propri prodotti, anche mediante dimostrazione di mansioni quotidiane, facendo rivivere le fasi di vita tipiche della borgata montana.

Criteri e scelte

La scelta generale da parte dell'Amministrazione, come asserito in precedenza, ricadeva sulla possibilità di recuperare l'edificio oggetto del lotto 1 attraverso la fedele ricostruzione delle tipiche costruzioni rurali dell'area, come descritto in precedenza. La scelta inoltre ricadeva prioritariamente su questo edificio in quanto risulta quello in condizioni peggiori e necessità di rapido intervento di messa in sicurezza e consolidamento al fine di limitare al massimo lo stato di degrado in modo da poter attuare una rigenerazione dello stesso mantenendone le tipicità architettoniche intrinseche.

In realtà a seguito del recente crollo di parti dell'edificio si rende necessario ed obbligato l'intervento di demolizione e ricostruzione degli involucri così come sopra descritto; in fasi successive e compatibilmente con le risorse economiche a disposizione si provvederà all'eventuale completamento al fine di arrivare a quanto descritto in premessa.

Tutti gli interventi avverranno nel pieno rispetto delle indicazioni del Piano di Recupero approvato, utilizzando materiali e caratteristiche costruttive ivi indicate: pareti in pietra locale e malta, orditure di tetti e solai in legno, coppi tradizionali, serramenti in legno, gronde e pluviali in rame.

Finalità e obiettivi

L'intervento a carattere generale di recupero e rigenerazione del nucleo storico sorge su un'area inserita nella programmazione urbanistica e normativa del comune è rivolto allo sviluppo di una filiera di interventi correlati, attraverso il potenziamento strutturale ed infrastrutturale del sistema culturale e ricettivo, con la conseguente volontà di

generazione di posti di lavoro e visioni future programmate e programmabili per lo sviluppo dell'intero territorio locale all'interno del sistema a grande scala regionale.

La borgata di Moncolombone oggi è da ritenersi un "unicum" per la tipologia architettonica e storica nel contesto della zona: come detto ai punti precedenti è in atto un grande programma di riqualificazione e potenziamento del servizio turistico culturale e ricettivo che andrebbe ad arricchire l'offerta già presente: area camper attrezzata, area pic-nic, sentieri escursionistici, percorso salute, sentieri per la mountain bike, pesca, il torrente Ceronda, più una serie di collegamenti con zone vicine e di forte richiamo come il sito archeologico dei resti del Castello dei Visconti di Baratonina nei pressi della Cappella di San Biagio, l'antiquarium, la Cappella di San Grato, la Cappella della Madonna della Neve, la Mandria (parco Reale) la riserva naturale dell'Eurphobia Gibelliana, collegata al Comune mediante sentiero riconosciuto, e tutti i territori dei comuni dell'Unione Montana.

La domanda è in forte crescita in particolare nei mesi estivi anche e soprattutto grazie agli interventi che sono stati realizzati e che con quelli previsti di cui si è parlato ai paragrafi precedenti si ha l'obiettivo di far crescere decisamente il numero dei visitatori che attualmente si attesta attorno alle 700 unità annue e che potenziando le strutture ricettive dovrebbe crescere esponenzialmente nei prossimi anni, così come il ritorno della popolazione attratta da nuovi posti di lavoro che si vorrebbero e dovrebbero generarsi con gli interventi proposti.

Nello specifico intervento previsto per questo lotto 1A, il fine, come descritto al paragrafo precedente, è quello prioritario di messa in sicurezza e recupero dell'edificio con demolizione e ricostruzione delle parti strutturali e di involucri; il resto degli interventi sarà realizzato nell'ambito di un'altra parte di lotto, il lotto 1B.

g) INSERIMENTO NEL TERRITORIO

Fattibilità dell'intervento e inserimento ambientale

La destinazione d'uso del presente progetto risponde pienamente alla zona normativa dello strumento urbanistico P.R.G. vigente.

L'area in cui è prevista la realizzazione dell'intervento è di proprietà comunale, ed è inserita dal PRGC in Zona Urbanistica Aa di "vecchio impianto di pregio ambientale" nella borgata Moncolombone e S17 Area per servizi a livello comunale ed attrezzature di interesse comune (area a parcheggio e percorso) con riferimento alle Tavole di Piano 4 e 5 e identificata al Catasto dei Terreni e dei Fabbricati al Foglio 13, mappali 128 e 129.

Il presente progetto esecutivo è conforme alle destinazioni d'uso e alle norme dello strumento urbanistico vigente.

Il progetto, come detto, è localizzato su un'area comunale, inserita in un contesto di borgata caratterizzato dalla presenza di un tessuto di edifici caratteristici della zona, composto per lo più di residenze e altri edifici con destinazione prevista a servizi e ricettiva a seguito di riqualificazione.

Non risultano dall'indagine svolta ulteriori vincoli di natura paesaggistica-storica, artistica o archeologica sull'area.

Le verifiche dal punto di vista geologico, geotecnico, idrologico, idraulico e sismico, con particolare riferimento alle tavole di piano l'area risulta esclusa dalle aree di Vincolo Idrogeologico ed è inserita nella classe di rischio geomorfologico IIa: settori a modesta acclività o pianeggianti ma prossimi ad aree soggette ad esondazione – TAV. 3a e 3b Carte dei vincoli, di Piano.

La presenza di Piano di Recupero della Borgata di Moncolombone fra gli strumenti urbanistici vigenti, approvato con D.D.C. n. 10 del 11.04.1995, garantisce linee guida per la progettazione ed inoltre consente, nel rispetto di quanto in esso contenuto, di non dover provvedere ad autorizzazione paesaggistica ambientale, trovandosi gli edifici inseriti in "Zona vecchia di pregio ambientale" ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. .

Criteri ambientali e risparmio energetico

L'intervento, nella sua completezza tra lotto 1A e lotto 1B, è finalizzato ad elevare fruibilità dell'area senza alterare lo stato dei luoghi.

Le attività che si andranno ad insediare hanno caratteristiche tali da non compromettere nel loro esercizio la salute dell'ambiente e dei cittadini.

Non saranno realizzati volumi o superfici e quindi non saranno compromesse le visuali e gli aspetti dei luoghi, non verrà alterato lo stato morfologico del territorio; le superfici dei percorsi previste in progetto saranno di superfici contenute e opportunamente realizzate in modo da non alterare il medesimo assetto territoriale odierno.

Non esistono quindi effetti ambientali negativi, l'intervento non produce significativi inquinamenti atmosferico, del suolo e del sottosuolo.

Il progetto generale sarà, concepito secondo attuali tecnologie costruttive e nel rispetto massimo dell'ambiente, presenta alcune caratteristiche fondamentali nella limitazione massima dell'impatto ambientale sul territorio circostante:

- Non utilizzo di gas combustibili a ridurre al massimo possibile le emissioni in atmosfera: utilizzo di riscaldamento e acqua calda sanitaria in pompa di calore;
- Conservazione e manutenzione delle alberature e aree verdi esistenti;
- Utilizzo di materiali certificati per gli isolamenti (criteri CAM e simili) e per il legno (certificazione PEFC, provenienza da foreste controllate e sviluppate con sistemi ecosostenibili);
- Dotazione di sistema di recupero, differenziazione e riciclo dei rifiuti e dei materiali di risulta durante la fasi del cantiere.

Si prevede inoltre, in accordo con l'Amministrazione, di concordare piani per il controllo e la gestione dei rifiuti anche in fase di cantiere e di realizzazione delle opere.

h) CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI

Il progetto

Ai fini di una migliore comprensione e ad integrazione dei disegni allegati al presente progetto definitivo-esecutivo, segue una descrizione sintetica del progetto, dei materiali e delle finiture che si prevede utilizzare.

Il progetto prevede, come detto, la demolizione e la ricostruzione con stessa sagoma e volumetria di edificio esistente compromesso a seguito di forte degrado e di recente parziale crollo.

Le indagini e i rilievi condotti, dal punto di vista strutturale e della situazione statica dell'edificio, hanno dato indicazioni in merito alla tipologia di intervento sull'edificio stesso; le murature in pietra locale verranno demolite e poi ricostruite con una parte strutturale nuova e un rivestimento esterno con la pietra locale recuperata dalla demolizione, essendo anche caratteristica peculiare, mediante interventi di rinforzo, legatura, ripasso e iniezione di nuova malta, approfondita pulizia,

i solai interni e la struttura di copertura verranno completamente rimossi e sostituiti con nuovi di eguali caratteristiche estetiche e tipologiche, così avverrà anche per i balconi esterni.

I solai su terra saranno completamente rimossi, attuando in seguito uno scavo da eseguirsi a mano, per la predisposizione di una platea in cemento armato per potere appoggiare la muratura nuova in poroton e il successivo rivestimento esterno con la pietra locale.

All'interno delle murature si prevede nell'ambito di realizzazione del successivo lotto 1B, la realizzazione di un vespaio areato in casseri a perdere in pvc al fine di garantire un benessere termo-igrometrico all'intero edificio scongiurando fenomeni di umidità di risalita sulle murature perimetrali. L'aerazione verrà garantita da alcuni fori passanti nelle murature direttamente collegati all'esterno tramite tubi in pvc che sbucano in facciata su griglie apposite che dovrebbero garantire un continuo ricircolo d'aria all'interno del vespaio di cui sopra.

L'intervento di demolizione e ricostruzione prevederà quindi la realizzazione di una platea in cemento armato sp. 30 cm al piano terra con successiva realizzazione del vespaio areato, posa della nuova muratura in poroton perimetrale. In corrispondenza del primo orizzontamento si andrà a realizzare un cordolo in cemento armato 30x30 cm per poter alloggiare, tramite piastre in acciaio, i travi in legno che sorreggono il primo impalcato. Il solaio del piano primo verrà realizzato con travi in legno con sezione 22x24 cm e tavolato di spessore pari a 5cm. Al piano primo si andrà a realizzare la muratura in poroton come al piano terra e in sommità verrà realizzato il cordolo in cemento armato dimensioni 30x30 cm di chiusura, che sorreggerà la copertura lignea. La copertura sarà costituita da capriate in legno massiccio 26x26 cm e correnti 18x18 cm.

Specifiche prestazionali dei materiali – descrizione delle lavorazioni

Interventi generali ed architettonici:

- Scavi: all'interno del fabbricato e sulle pareti perimetrali dovranno essere eseguiti rigorosamente a mano al fine di non compromettere la statica dell'edificio, oltre all'impossibilità di introdurre mezzi escavatori pesanti all'interno della borgata; la terra di scavo dovrà essere allontanata e conferita in opportune strutture di smaltimento;
- Demolizioni e rimozioni: manto di copertura, strutture lignee, pietre, serramenti, strutture metalliche, gronde e pluviali dovranno essere rimossi con la massima cura al fine di non compromettere lo stato dell'edificio interessato dal progetto e di quelli limitrofi e contigui;
- Nuovo manto in coppi posati secondo lo schema di posa alla "piemontese";
- Gronde e pluviali in lamiera di rame 8/10 dotati di tutti gli elementi di fissaggio, raccordi e pezzi speciali.

Strutture

- Sostituzione degli impalcati: gli orizzontamenti di piano hanno messo in evidenza una generale insufficienza, in parte già per i carichi allo stato di fatto, ed in maniera ancora più marcata per i carichi di progetto; per poter portare i carichi di progetto in condizioni di sicurezza gli impalcati necessitano un consolidamento a flessione e a taglio. Vista la natura estremamente invasiva dell'intervento si è prevista la sostituzione completa dei solai di piano con nuovi solai in legno;

- Sostituzione della copertura: il progetto contempla la sostituzione della copertura esistente con una nuova copertura costituita da capriate, correnti e tavolati lignei previa realizzazione di un cordolo perimetrale in calcestruzzo armato;
- Realizzazione delle nuove pareti perimetrali in poroton rivestite esternamente con la pietra locale;
- Realizzazione della nuova platea in fondazione sp. 30 cm per poter appoggiare le nuove murature su un orizzontamento rigido;
- Basamento esterno in calcestruzzo armato su cui verrà ubicata la pompa di calore;
- Sistemi anticaduta: si prevede l'installazione di una linea vita in copertura al fine di poter agganciare in sicurezza gli addetti alle operazioni di manutenzione; essa contempla una linea di ancoraggio orizzontale posizionata sul colmo che si rende raggiungibile mediante punti di ancoraggio puntuali ubicati lungo le falde; l'accesso alla linea di gronda avviene tramite scale metalliche.



j) SICUREZZA, FUNZIONALITÀ E GESTIONE

La gestione dell'area sarà a carico dell'Amministrazione Comunale che provvederà alla manutenzione e alla pulizia, oltre che al controllo programmato di sicurezza, direttamente o affidando ad enti preposti tali attività.

Inoltre durante le fasi dei lavori e a completamento degli stessi l'Amministrazione si occuperà della messa in sicurezza degli edifici ancora non interessati dagli interventi previsti.

Tali opere ed interventi garantiranno la funzionalità dell'area nel tempo.

Le indicazioni e le modalità di svolgimento dei lavori sono ampiamente descritte nel Capitolato Speciale d'Appalto e nel Piano di Sicurezza e Coordinamento, documenti allegati al presente progetto definitivo-esecutivo.

j) ASPETTI GEOLOGICI, GEOTECNICI E IDROGEOLOGICI

Il territorio generale della località si presenta "mosso" e con dislivelli di svariato genere.

L'intervento non altera la situazione morfologica, idrogeologica e geologica dell'area.

Le verifiche dal punto di vista geologico, geotecnico, idrologico, idraulico e sismico, con particolare riferimento alle tavole di piano, l'area risulta esclusa dalle aree di Vincolo Idrogeologico ed è inserita nella classe di rischio geomorfologico IIa: settori a modesta acclività o pianeggianti ma prossimi ad aree soggette ad esondazione – TAV. 5 di Piano.

La tipologia di interventi previsti non richiede ulteriori approfondimenti di natura geologica ed idrogeologica.

k) INTERFERENZE E MANUFATTI

Il progetto prevede interventi all'interno di una frazione abitata ed utilizzata, con presenza di alcuni sottoservizi e linee aree dell'elettricità, per tanto massima cura si dovrà porre nell'allestimento del cantiere e nella movimentazione dei mezzi d'opera.

Inoltre gli edifici interessati dall'intervento globale di recupero della borgata sono in alcuni casi in stato di degrado avanzato e per tanto verranno delimitati durante tutte le fasi del cantiere in modo tale da non creare pericolo ai lavoratori. Opportune recinzioni e segnaletica di sicurezza verranno apposte in tutto l'ambito della borgata interessato dai lavori.

l) CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE

Si individuano di seguito i tempi delle diverse fasi di progettazione e realizzazione dell'intervento, prevedendo che i tempi potranno essere adeguati nei successivi approfondimenti progettuali, fermi restando i tempi dell'esecuzione dei lavori in gg. 270.

m) INDICAZIONI PER GARANTIRE L'ACCESSIBILITÀ, L'UTILIZZO E LA MANUTENZIONE DELL'ESISTENTE IN FASE DI CANTIERE

Durante le fasi di cantiere, l'area interessata dall'intervento verrà opportunamente delimitata e messa in sicurezza, garantendo la viabilità verso gli abitati e verso la frazione, in modo da non ostruire le normali attività e gli accessi ai residenti e visitatori; si provvederà a delimitare ed individuare di concerto con l'Amministrazione, un'area per l'installazione delle unità abitative di cantiere (uffici e servizi igienici), nella zona del parcheggio, attualmente previste nell'area a parcheggio a valle così come indicato nel Piano di Sicurezza allegato al presente progetto.

I passaggi dovranno essere mantenuti liberi da ostacoli per permettere l'accesso ai mezzi di soccorso e della manutenzione e nettezza urbana e sarà cura dell'Impresa aggiudicataria dei lavori posizionare l'opportuna segnaletica di sicurezza ed avvisare il Comune riguardo eventuali modifiche della viabilità nell'area di cantiere, anche se per breve durata di tempo.

n) ASPETTI ECONOMICI E FINANZIARI

Il computo metrico estimativo dell'intervento che si allega è stato redatto, tenuto conto delle caratteristiche del progetto, sulla base di parametri ricavati da interventi analoghi, realizzati o in corso di realizzazione nonché con riferimento all'ultima versione del Prezziario Regione Piemonte 2026.

Il computo ha determinato un costo dei lavori complessivi pari a € 403.929,75 formato dall'importo delle opere soggette a ribasso pari a € 377.399,56 e dagli oneri per la sicurezza pari a € 26.530,25, al netto delle somme a disposizione per imprevisti, spese tecniche, attrezzature e arredi, IVA.

Il quadro economico generale di spesa ha generato un costo complessivo dell'opera pari a € 514.000,00.

Sommaro

Relazione generale	1
a) PREMESSA	1
b) IL CONTESTO – CENNI STORICI, CULTURALI E AMBIENTALI	5
c) CRITERI E SCELTE PROGETTUALI GENERALI	7
d) DAL PROGETTO PRELIMINARE/STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA AL PROGETTO ESECUTIVO	10
e) DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO	10
f) IL PROGETTO	11
Criteri e scelte	11
Finalità e obiettivi	11
g) INSERIMENTO NEL TERRITORIO	12
Fattibilità dell'intervento e inserimento ambientale	12
Criteri ambientali e risparmio energetico	13
h) CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI	13
Il progetto	13
Specifiche prestazionali dei materiali – descrizione delle lavorazioni	13
i) SICUREZZA, FUNZIONALITÀ E GESTIONE	15
j) ASPETTI GEOLOGICI, GEOTECNICI E IDROGEOLOGICI	15
k) INTERFERENZE E MANUFATTI	15
l) CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE	16
m) INDICAZIONI PER GARANTIRE L'ACCESSIBILITÀ, L'UTILIZZO E LA MANUTENZIONE DELL'ESISTENTE IN FASE DI CANTIERE	16
n) ASPETTI ECONOMICI E FINANZIARI	16