

REGIONE PIEMONTE
Provincia di TORINO

Comune di: BARDONECCHIA

Progetto di : Ricostruzione di fabbricato rurale
facente parte dell'antico nucleo
delle Grange d'Hyppolithes d'Amont
soggetto a Piano di Recupero (art.41 bis L.R. 56/77)

Ubicazione : Comune Censuario di Bardonecchia
Sezione Melezet C.T.
Foglio 25 – mappali 128 e 127
Ora censiti al N.C.E.U. - cat. F02 - cl. U
Particelle n.ri 446 e 447

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO
SCHEMA DI CONVENZIONE**

La proprietà : BOSSOLASCO Giovanni

BOSSOLASCO Fabrizio

Via Bardonecchia 23 – 10056 OULX (fraz. Savoulx) – TO.

I Progettisti : Geom. Andrea ROUDE

Arch. Alberto RABINO

.....

.....

PARTE PRIMA

(Bibliografia e cenni storico - ambientali - culturali)

Dell'antico nucleo delle **Grange d'Hyppolithes d'Amont**, ad oggi l'unico edificio superstite, ancorchè rimaneggiato nelle sue forme originarie per consentirne l'utilizzo commerciale, è il fabbricato che ospita il "*bar-ristorante la Grangia*", in località denominata "Pian del Sole". (Foto n. 1 e 1 bis, ante trasformazioni e Foto n. 2 stato attuale post opere di ampliamenti vari)

Illustrazioni e cartoline degli anni "50" dimostrano l'esistenza ancora in tale periodo, dell'edificio rurale insistente sul mappale n. 114, poi abbattuto ed impropriamente sostituito, solo in prossimità del sedime originario, con altro fabbricato di ragguardevoli dimensioni e peraltro di dubbia valenza storico-paesaggistica. (raggruppamento Foto n. 3 fabbricato originario e foto n. 4 stato attuale).

Ancora ricco di edifici superstiti e già recuperati o riattati è il limitrofo gruppo delle **Grange d'Hyppolithes d'Aval**, caratterizzato da una serie di edifici rurali realizzati "*a scala*" (Foto da n.5 a n.7)

La CONCA di BARDONECCHIA è un'area dove, specie nel fondo valle, predominavano edifici rurali di grandi dimensioni, dalle ampie porzioni agricole e dalle modeste parti riservate alla residenza; i materiali da costruzione, legno e pietra, erano in rapporto pressochè paritetico, rispecchiando le diverse opportunità offerte dall'ambiente naturale circostante.

Permangono significativi scorci dell'architettura tradizionale nelle frazioni di Les Arnauds e del Melezet, in particolare nell'antica Borgata delle **Grange Ourus** (Foto da n.8 a n.11) e delle **Grange Chesal**, ove sono visibili edifici, in parte già efficacemente restaurati (Foto da n.12 a n.14) ed in parte ancora da recuperare (Foto da n.15 a n.17).

La datazione degli edifici che si trovano in valle risale per quasi tutti al 1700 e alla prima metà del 1800, epoche di relativa prosperità economica e di conseguente espansione demografica, mentre la loro localizzazione ed il loro impianto urbanistico sono molto più antichi, in quanto quasi tutte le località menzionate sono documentate da almeno sei secoli, mentre le loro origini in alcuni casi si perdono addirittura negli insediamenti di epoca preromana.

PARTE SECONDA

(Approfondimenti e analisi d'intervento)

La prospettata soluzione d'intervento per la ricostruzione integrale del fabbricato in oggetto, propone una metodologia appropriata per recuperare, riconducendole ad uno stato simile alla tipologia originaria, valide testimonianze del patrimonio edilizio montano andate distrutte parzialmente o totalmente senza giustificate o particolari motivazioni, amaro destino che accomuna tanti edifici in altre simili situazioni, dimenticati e lasciati scivolare verso la completa rovina; pertanto, la qui proposta integrale ricostruzione è rivolta al recupero ed alla conservazione del valore tipologico e ambientale di questo modello di fabbricato, nell'intento meritevole di riportarlo alle sue origini pur con l'inserimento nel medesimo di quegli accorgimenti funzionali e tecnologici che si rendono necessari e che meglio si adattano alla fruibilità e miglior vivibilità caratterizzata dai mutamenti socio-economici riferiti al tempo odierno.

Mancando la possibilità di effettuare un preciso rilievo strutturale, si è presupposto di realizzare l'intervento di ricostruzione relazionandolo innanzitutto in base al proprio sedime/impronta costruttivo/a sul terreno e poi alle forme, ai materiali e alle tecniche presenti nelle analoghe costruzioni sia delle adiacenti e/o limitrofe Grange Hyppolithes d'Amon e d'Aval (in loc. Pian del Sole) che in quelle delle sopra menzionate Grange Ourus (loc. Les Arnauds) e Chesal (loc. Melezet), per la qual cosa si è fatto ricorso, oltre che all'analisi dell'intorno esistente, a testimonianze sulla configurazione originaria della costruzione, all'esame di alcune fotografie anni 50/60 del sito in questione con studio comparato delle altre "grange" nelle sopracitate borgate, tutte poste in asse longitudinale e pressochè al medesimo livello di altitudine.

Il fabbricato rurale in questione, ora completamente diroccato, del quale viene richiesta la ricostruzione sull'originaria impronta a terra o sedime, era posto a nord del fabbricato commerciale esistente "la Grangia" a ridosso della stradina sterrata comunale (Nell'elaborato grafico Tav.1 - dimostrazione in assonometria del sito e dei fabbricati indicati)

Tale edificio, risultante all'origine di proprietà di due nuclei famigliari, risultava così censito: Comune censuario di Bardonecchia, sezione Melezet, Catasto terreni, Foglio di mappa n. 25 mappale 128, fabbricato rurale di centiare 56 e mappale 127, fabbricato rurale di centiare 35.

Dall'analisi della mappa catastale odierna (nell'elaborato grafico Tav.1) così come sulla originaria mappa del "catasto Rabbini" (nell'elaborato grafico Tav.1) il fabbricato rurale insisteva sui mappali n.ri 127 e 128 con annesse aree di pertinenza lato est e lato ovest

Ad oggi è già stato eseguito il trasporto delle suddette particelle al N.C.E.U. che vengono così meglio identificate: Fg. 25 n° 446 (ex 128 c.t.) di mq. 56 – e n° 447 (ex 127 c.t.) di mq. 35 – Cat. F02 in Classe Unica – attualmente privi di rendita.

La tipologia costruttiva adottata è quella "classica" ampiamente rilevabile dalle costruzioni ancora esistenti in zona e da quelle ubicate poco distanti dal sito in esame, ma pur sempre facenti parte dell'Asse longitudinale posto in quota omogenea di altitudine, riferibile ai siti : " Colomion (Hyppolithes) – Les Arnaud's (Ourus) – Melezet (Chesal)", pertanto si rappresenta graficamente con:

pianta regolare (rettangolare) con esposizione pareti esterne in pietra locale per la parte seminterrato e piano terreno e sovrastante gabbia in legno al piano superiore (tipologia costruttiva a castello) con cantonali incastrati e manto di copertura in scandole di "larice";

ingressi esterni indipendenti per i locali al piano terreno/seminterrato, così come per gli accessi ai locali termo-tecnici interrati e per deposito attrezzature.

Vincolante la pur modesta pendenza del terreno e il conseguente adeguamento della costruzione al sito.

Di contenute dimensioni e come tale riproposto sul sedime dell'antico edificio.

L'orientamento del colmo segue quello prevalente identificato nelle costruzioni esistenti con medesima giacitura e pertanto sarà posizionato in linea est-ovest.

Le già richiamate contenute dimensioni (per testimonianze acquisite, nonché l'analisi di numerosi edifici simili ancora in piedi e/o solo parzialmente diruti) fanno propendere per una remota destinazione del piano terreno/seminterrato ad abitazione stagionale temporanea (cucina con deposito derrate alimentari, giacigli provvisori per la notte e ricovero animali per lo più di piccole dimensioni, quali, pecore e capre); al piano superiore della grangia, costruito in travi di legno a castello, era posizionato il locale adibito alla raccolta e conservazione della fienagione.

La destinazione di progetto, prevede, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie per la tipologia assentita e delle attuali funzioni/destinazioni di Zona ad essa riconducibili, l'inserimento dei servizi igienici al piano terreno/seminterrato, il collegamento interno al piano superiore con scalette in legno ed il collegamento esterno al piano

interrato (locale deposito attrezzature e termo/tecnico) con scala in pietra a vista munita di mancorrente in legno.

L'intervento proposto assume le caratteristiche di una ricostruzione/recupero integrale e quindi la scelta progettuale non poteva orientarsi che verso la riproposizione di un fatto architettonico compiuto, quasi alla stregua di una esercitazione accademica.

D'altronde, nel caso specifico dell'architettura montana, ci troviamo in presenza di forme omogenee, completamente riconducibili ai modelli di riferimento ed inscindibili dal loro contesto, realizzanti una unità "*formale*" che non dovrebbe in alcun modo essere alterata da presenze estranee alteranti l'omogeneità rilevata; quindi si è inteso proporre la ricostruzione/recupero, non certo del "fatto architettonico preesistente", ma dell'idea concreta dello stesso, dove l'utilizzo appropriato dei materiali (legno, pietra) in perfetta armonia con l'ambiente circostante, (talvolta e purtroppo già deturpato da miseri e sconsiderati interventi più o meno recenti di ricostruzione), superano la condizione di mera e/o forzata "necessità costruttiva" per diventare pura e meritevole scelta.

PARTE TERZA

(Analisi delle previsioni progettuali)

I fabbricati diruti oggetto del presente piano di recupero, sono localizzati all'interno dell'area di PRGC destinata ad "AREA ATTREZZATA PER LO SCI" ai sensi dell'art.24 delle NTA

A tal fine la ricostruzione dei due fabbricati rurali avverrà in previsione della destinazione d'uso finalizzata all'esercizio di attività attinenti gli sport invernali e gli impianti di risalita con loro infrastrutture. Considerato che i due fabbricati di cui ai mappali 128 e 127 sono storicamente stati di proprietà differenti, si è pensato di mantenere questa separazione, con individuazione di due attività distinte secondo le previsioni di cui all'art.24 delle Nta sopra richiamato. Si prevede infatti di individuare in una porzione del fabbricato un punto in quota per un distacco di una scuola sci con sede alla partenza degli impianti in Bardonecchia, mentre l'altra porzione sarà destinata ad uffici relativi alla gestione commerciale e direzionale delle attività sciistiche del comprensorio del Colomion

Le due unità sono da individuarsi e identificarsi come autonome tra di loro, ma con la possibilità di avere un collegamento interno per una migliore gestione e interattività delle due destinazioni previste. I fabbricati avranno un livello al piano terreno con

accesso diretto dall'esterno, un piano interrato con localizzazione della centrale termica e locali di sgombero/archivio e un piano al primo livello con localizzazione di vani ad uso privato delle attività, quali sala maestri e ufficio in una e sala riunioni e archivio nella seconda

I fabbricati riprenderanno gli elementi tipici esecutivi dell'architettura montana, il tutto come già descritto nei punti precedenti, con finiture in pietra porzioni di prospetti con travi in legno con incastro sugli spigoli, parapetti in legno e copertura in scandole, in continuità con le finiture e materiali già impiegati nelle precedenti ristrutturazioni dei fabbricati limitrofi.

Il volume massimo previsto in costruzione sarà pari a 321,00 mc fuori terra oltre al piano interrato

Nella documentazione fotografica si sono inserite la ricostruzione assonometrica storica (Foto 18) in raffronto a quella attuale proposta e inserita nel contesto urbanistico aggiornato (foto 19), nonché il fotoinserimento ripreso da due posizioni contrapposte vista da Est (Foto 20) e da Ovest (Foto 21)

–ELENCO CATASTALE GENERALE E SPECIFICAZIONE DELLE AREE DA ACQUISIRE E DA ASSOGETTARE PER DESTINAZIONI PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

Il piano di recupero non prevede di realizzare superfici a destinazione civile abitazione pertanto non è prevista la dismissione di aree destinate all'uso pubblico.

–RELAZIONE FINANZIARIA

Considerata la destinazione d'uso della struttura che si intende realizzare non si prevedono interventi diretti per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo in quanto la borgata ne è già sufficientemente provvista, l'unica opera che verrà eseguita in modo autonomo sarà il sistema di smaltimento a mezzo di sub irrigazione (così come da schema allegato alla presente), mentre le restanti quali allaccio all'acquedotto e alla corrente elettrica, si utilizzeranno gli impianti e infrastrutture già esistenti sul territorio e che forniscono le altre abitazioni e attività commerciali presenti nella borgata

–AMMONTARE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi delle vigenti tabelle parametriche comunali (Allegato 1 - In materia di disciplina del contributo di costruzione – Tabella 1) gli oneri di urbanizzazione risultano:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA: 321mc X 27,50 €/mc =	8827,50 €
URBANIZZAZIONE SECONDARIA: 321mc X 27,50 €/mc =	8827,50 €
Contributo costo di Costruzione: 114,74 mq ragguagliati =	2426,03 €

–AMMONTARE DEGLI INVESTIMENTI EDILIZI

Edificazione privata =	152.918,97 €
------------------------	--------------

173.000,00 €

–TEMPI DI ATTUAZIONE

Il presente piano di recupero ha validità 10 anni, a far data dalla sua efficacia, che avviene ai sensi del 3° comma, art.40 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

–NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Per quanto definito, il progetto potrà essere soggetto a ulteriori verifiche ed approfondimenti da effettuarsi in sede di progettazione edilizia.

Nell'eventualità che si rendessero necessarie modifiche al piano di recupero per cause tecniche, economiche o normative, queste verranno giudicate dalla Commissione Edilizia Comunale.

L'Iter della pratica per il rilascio del Permesso di Costruire necessario per attuare il presente Piano di Recupero prevede che l'Amministrazione Comunale effettui le seguenti verifiche: compatibilità architettonica, ottenimento di eventuali specifici pareri di altri organi di competenza, dimostrazione della disponibilità dei terreni oggetto del piano.

SCHEMA DI CONVENZIONE

PREMESSO

–che i Sig.ri BOSSOLASCO Giovanni e BOSSOLASCO Fabrizio risultano proprietari degli immobili indicati nelle tavole del presente progetto facente parte del Piano di Recupero meglio precisati nel seguito, in forza di atti di acquisto allegati al presente atto sotto la lettera A)

–che i suddetti immobili, risultano interamente ricompresi nella zona ZAS (art.24 NTA) del P.R.G.C. Del comune di Bardonecchia, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°706 del 07/04/1983 ed approvato con D.G.R. N°27/41717 del 05/03/85;

–che il progetto si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C. in specifico nei disposti di cui all'art. 6.3.1 delle vigenti NtA nonché alle D.C.C. n.20/2007, n.43/2009 e loro s.m.i.;

–che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio degli immobili di cui trattasi, in data 18/03/2015 (prot 3717) è stato presentato Piano di Recupero, predisposto a firma del Geom. Roude Andrea e dall'Arch. Rabino Alberto, è costituito dai seguenti elaborati:

* elaborato Tav.1: inquadramento catastale, planimetria generale, piante prospetti e sezioni

* elaborato Tav.2: verifiche normative e particolari costruttivi

* elaborato 3: relazione tecnico illustrativa – schema di convenzione

* elaborato 4: relazione fotografica e foto inserimento

* elaborato 5: relazione tecnica ai fini della verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.

* elaborato 6: relazione geologica geotecnica sismica

- che sul progetto si è espressa favorevolmente la Regione Piemonte – Commissione Beni Culturali ed Ambientali, Sezione Centrale, in data prot..... e la Commissione Edilizia Comunale, come da parere emesso nell'adunanza del 27/08/2015 (verbale n.2),

–che i Sig.ri BOSSOLASCO Giovanni e BOSSOLASCO Fabrizio hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno 2015 il giorno..... del mese di nell'ufficio della Segreteria del Comune di Bardonecchia tra il Sig..... nella sua qualità di del Comune di Bardonecchia e i Signori di cui sopra, nel presente atto in seguito denominati "proponenti"

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

–con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora impegnativo per quanto concerne i proponenti -

1 – RICHIAMO DELLE PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2 – ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

L'attuazione del presente Piano di Recupero approvato con D.G.C. N°..... del, avverrà in conformità alla normativa urbanistica vigente ed alle norme della presente convenzione, attraverso la specifica richiesta del relativo permesso di Costruire.

3 – UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il presente progetto ha per oggetto l'utilizzo edilizio ed urbanistico del terreno sito nel Comune di Bardonecchia, descritto negli allegati elaborati 1, 2, 3, 4 e 5 e distinto a catasto del Comune Censuario di Melezet al Fg.25 mappali 127 e 128 secondo le modalità previste dal PRG e ricordate in premessa.

Il presente progetto prevede l'utilizzazione urbanistica dei suddetti immobili secondo le seguenti destinazioni: una porzione del fabbricato un punto in quota per un distaccamento di una scuola sci con sede alla partenza degli impianti in Bardonecchia, mentre l'altra porzione sarà destinata ad uffici relativi alla gestione commerciale e direzionale delle attività sciistiche del comprensorio del Colomion, entrambi con locali interrati ad uso accessorio.

La disposizione planimetrica del fabbricato e le caratteristiche tipologiche sono indicate nel progetto architettonico.

In sede di richiesta di Permesso di costruire sarà possibile prevedere l'inserimento di porzioni di fabbricato interrato aduso esclusivamente pertinenziale (depositi, cantine)

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche non oltre termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

4 – DISMISSIONE AREE PER STANDARD URBANISTICI - MONETIZZAZIONI

In riferimento alla previsione di realizzare un nuovo impianto con superfici riconducibili alla destinazione turistico ricettiva, ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/1977 punto 3), la dotazione minima di standards urbanistici è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento (determinata nel P. di R. in mq.190,70) dei quali la dotazione di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni. I proponenti hanno individuato un mappale di proprietà ubicato in zona di attestamento degli impianti della superficie mq.294 e individuato catastalmente alla Sez. MEL F.16 mappale 543 avente destinazione urbanistica "Aree per parcheggi pubblici" per la superficie di mq.270 e destinazione urbanistica "Area Agricola E" per la superficie di mq.24, che sarà totalmente oggetto di dismissione ai fini di soddisfare i richiesti standards di cui al predetto art.21 della L.R. 56/1977

5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

I proponenti si impegnano alla realizzazione diretta dei collegamenti alle esistenti reti delle urbanizzazioni primarie:

a) sistema di distribuzione dell'energia elettrica

I proponenti si impegnano alla corresponsione dei seguenti oneri ai sensi delle vigenti tabelle parametriche comunali.

URBANIZZAZIONE PRIMARIA: 321 mc X 16,50 €/mc = 5296,50 €

URBANIZZAZIONE SECONDARIA: 321 mc X 27,50 €/mc= 4416,96 €

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione sarà in ogni caso definitivamente determinato a seguito di presentazione del Permesso di Costruire

– AMMONTARE DEGLI INVESTIMENTI EDILIZI

Edificazione privata = 152918,97 €

6 – CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

L'ammontare del contributo sul costo di costruzione sarà determinato a seguito di presentazione del Permesso di Costruire

7 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora i proponenti procedano all'alienazione degli immobili di cui alla presente convenzione, essi dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi ed oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; detta convenzione dovrà essere esplicitamente richiamata in ogni atto di alienazione. I proponenti dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento dei terreni entro 30 giorni dall'atto del trasferimento stesso.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo, i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra indicati, i proponenti o i loro successori o aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di Bardonecchia tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I proprietari delle aree ed i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

Le norme di cui al presente articolo non si applicano nel caso di cessione di singole unità immobiliari.

8 – SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei registri delle proprietà immobiliari, saranno a totale carico dei proponenti.

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943, n.666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

9- RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potessero eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

10 – RINVIO A NORMA DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica n°1150 del 01/08/1942, alla legge n°10 del 28/01/77 ed alla legge regionale n°56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente piano di recupero ha validità 10 anni, a far data dalla sua efficacia, che avviene ai sensi del 3° comma, art.40 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

–NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Per quanto definito, il progetto potrà essere soggetto a ulteriori verifiche ed approfondimenti da effettuarsi in sede di progettazione edilizia.

Nell'eventualità che si rendessero necessarie modifiche al piano di recupero per cause tecniche, economiche o normative, queste verranno giudicate dalla Commissione Edilizia Comunale.

L'Iter della pratica per il rilascio del Permesso di Costruire necessario per attuare il presente Piano di Recupero prevede che l'Amministrazione Comunale effettui le seguenti verifiche: compatibilità architettonica, ottenimento di eventuali specifici pareri di altri organi di competenza, dimostrazione della disponibilità dei terreni oggetto del piano.