

IPAB FONDAZIONE MOSCON

CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETA' DELL'I.P.A.B.
FONDAZIONE MOSCON IN VIA ROMA SAONARA CAPOLUOGO IN ATTUAZIONE DEI FINI
ISTITUZIONALI

RELAZIONE TECNICA DI SOSTEGNO ALLA PROPOSTA DI PROGETTO

con riferimento

*"ALLA SUA FATTIBILITA' IN RAPPORTO ALLA GESTIONE ECOSOSTENIBILE ED AL
RISPETTO DELLE SCELTE FUNZIONALI OPERATIVE E PROGETTUALI"*

Indice :

I-Il tema del Concorso;

II-Inquadramento generale;

III-Il progetto;

IV-Il nuovo centro Sociale ed Amministrativo;

V-Aspetti legati alla eco sostenibilità dell'intervento;

VI-Le correlazioni con l'Intorno;

VII-Il Piano di fattibilità economica;

VIII-Per una limitazione ed ottimizzazione dei costi;

IX – Gli elaborati di progetto;

X - Conclusioni.

I IL TEMA DEL CONCORSO:

Lo Statuto della Fondazione ,all'art.3, dispone che la beneficenza sia attuata nelle varie forme utili al raggiungimento delle finalità dell'IPAB:

- a) Istituzione e gestione di un centro di accoglienza per anziani e disabili anche a scopo residenziale,per anziani e/o disabili;*
- b) Altre forme di servizio per i meno abbienti in genere che suppliscano al fabbisogno di carattere economico, alloggiativi e relazionale.....*

Scopo del concorso di idee è quindi di recepire tali finalità e rendere concretamente realizzabili ,attraverso la predisposizione di un progetto che includa i beni immobili attualmente ricevuti in lascito e consideri le volontà predisposte dal lascito.

L'intervento risulta limitato in quanto si dovrà agire rispettando determinati vincoli e prescrizioni che fanno parte del contesto particolare attuale della fondazione e che riguardano:

- a) Il riuso delle preesistenze storiche lasciate dalla proprietà costituite dai tre immobili pervenuti : casa padronale, pertinenza accessoria e casa del fattore con l'annesso parco e le area d intorno di proprietà;
- b) Il rispetto del contesto storico architettonico ed ambientale in cui si trovano detti immobili anche a riguardo delle vicine costruzioni realizzate di recente in diretta attuazione delle finalità dello statuto della fondazione stessa;
- c) L'armonia con quanto previsto dalla zonizzazione di PRG oggi sostituita dal PAT territoriale per l'area stessa ed in generale per ciò che riguarda l'intera proprietà della fondazione;
- d) La sostenibilità economica degli interventi posti all'interno di una programmazione specifica e tale da essere supportata dalla Fondazione.

II INQUADRAMENTO GENERALE

Gli immobili oggetto dell'intervento si trovano all'interno di una considerevole area di terreno di proprietà della Fondazione per una superficie complessiva di mq. 26.869 dov'è la presenza dei tre fabbricati costituiti rispettivamente ai mappali del Catasto n° 51 e n° 84 dalla casa padronale e dalla sua pertinenza nonché al vicino mappale n°53 la casa detta del fattore con chiare caratteristiche di ruralità.

La superficie a servizio diretto a tali fabbricati si misura in ca mq.3585 ,derivante dalla somma dei mappali n° 51-53-84 ,anche se lo spazio di pertinenza realmente riconducibile si potrebbe estendere fino a mq. 4960 comprendendo una porzione del sovrastante mappale n°253.

A poca distanza da queste presenze nella parte più interna del fondo,verso nord,si evidenzia un complesso edilizio a destinazione residenziale realizzato dalla Fondazione.

Il PRG oggi PAT regola l'uso dell'intero fondo distinguendo soprattutto due zone (lasciamo da parte la previsione di un'area a destinazione pubblica per un percorso ciclo pedonale posta a nord).

Una prima zona comprendente quasi i $\frac{3}{4}$ di tutto la superficie disponibile di proprietà della Fondazione è destinata a *“aree per attrezzature di interesse comune”* ed accoglie il complesso residenziale richiamato per una superficie di ca. mq.19.925.(con riferimento ai mappali n°291-50-52-255)

Una seconda zona invece definita come *“zona a verde privato”* e con all'interno le preesistenze vincolate al grado di protezione 3 che completano il fondo e che corrisponde allo scoperto a disposizione dei tre immobili comprendendo anche lo spazio che si definisce all'incrocio tra le vie Roma e Palladio. Questa area che comprende anche parte del mappale 253 si definisce per una superficie di ca mq.6.944.

L'area nel suo complesso si trova a far parte del centro abitato più esterno del nucleo di Saonara ma relativamente comodo rispetto ai servizi comunali ed a poca distanza (ca 200 mt.) dal complesso storico architettonico definito dalla Villa e dal Giardino dei conti Valmarana realizzato dall'Architetto Jappelli e quindi di notevole rinomanza e richiamo storico culturale ed ambientale.

I tre immobili oggetto di studio si trovano a poca distanza dalla strada comunale di Via Roma e quindi con una notevole presenza ed impatto visuale nonostante la crescita e lo sviluppo del parco attiguo al complesso.

III IL PROGETTO

Si terrà in debita considerazione la normativa urbanistica e soprattutto i vincoli aventi carattere storico- architettonico -paesaggistico ed ambientale ai fini di una completa riqualificazione del fondo e degli immobili storici pervenuti.

L'intento sarà di trasformare lo storico complesso edificato, destinato un tempo alla residenza della famiglia Moscon in un altro tipo di insediamento, il tutto nel rispetto dello Statuto della Fondazione che prevede di creare un centro sociale destinato a servire le persone meno abbienti e con problemi fisici di mobilità residenti nel Comune.

A tale scopo si procederà al riutilizzo ed il recupero funzionale della villa di residenza del tipo a palazzetto con influenze stilistiche della sua epoca di costruzione databile ai primi decenni del XX secolo.

Anche il fabbricato pertinenziale della Villa, un tempo definito come scuderia, posto a poca distanza dal fabbricato principale sarà oggetto di ripristino strutturale e funzionale ed avrà una destinazione compatibile con le nuove funzioni previste.

Analogamente queste previsioni interesseranno pure l'edificio attiguo denominato "Casa del Fattore" avente caratteristiche architettoniche e tipologiche legate all'edilizia rurale di produzione e residenza contadina posta nelle immediate vicinanze degli altri due immobili citati.

Si tratta quindi di un progetto di ristrutturazione e rinnovo d'uso di questo piccolo complesso edilizio ormai ex residenziale raccolto attorno ad un modesta area a parco privato, da recuperare e che sarà oggetto di rivitalizzazione e "riconformazione" seguendo delle linee progettuali di intervento legate alla riqualificazione dell'insieme a maggiore scala.

I punti definiti dal progetto riguardano:

- a) La trasformazione d'uso dei tre immobili nel nuovo centro sociale;
- b) L'uso dello scoperto legato ai fabbricati come nuovo tessuto di socialità e relazione;
- c) In particolare il fabbricato ex Palazzetto/Villa padronale (A) sarà proposto come luogo del sapere/ricordo e sede della amministrazione della Fondazione;
- d) La pertinenza alla Villa stessa quale futuro centro sanitario e di controllo medico alla persona e di prima accoglienza in emergenza o come casa del custode;
- e) La "casa del fattore" quale nuovo luogo dedicato alla socialità e all'incontro con presenza di spazi che favoriscano questa tendenza.

IV IL NUOVO CENTRO SOCIALE ED AMMINISTRATIVO

I fabbricati considerati , in particolare la Villa/Palazzetto della casa padronale e la così detta casa del fattore sono gravati dal grado di vincolo di tipo 3 imposto dal PRG in quanto “*edifici e manufatti di interesse tipologico e documentario*”. Analogamente in quanto simile e coeva per tipologia edilizia rispetto alla villa si ritiene di assoggettare tale vincolo anche alla limitrofa pertinenza ex scuderia.

In base a tale vincolo gli interventi debbono sostanzialmente avere rispetto per la tipologia originaria pur potendo adeguare al suo interno gli spazi privi di valenza storica e comunque prevedendosi i necessari adeguamenti tecnologici dovuti ad una attenta ristrutturazione interna o meglio dicasi manutenzione straordinaria.

Le previsioni quindi di un recupero tipologico del complesso edilizio ,affiancato dalla casa del fattore che però diversamente manifesta una tipologia nettamente diversa e forse antecedente alla palazzina di fine XIX secolo, passano attraverso il recupero di tali fabbricati senza quindi effettuare ad esempio opere di aggiunte edilizie che pure avrebbero ripercussioni economiche sui costi non indifferenti.

Il progetto quindi agisce riproponendo il riuso dei volumi e degli spazi a disposizione secondo le nuove necessità ma non a caso in quanto seguente una certa logica e filosofia di pensiero che vede i tre fabbricati nel loro insieme come un modesto ma importante nuovo centro sociale utile a perseguire le finalità della Fondazione Moscon.

Distinguiamo le tre funzioni che dovranno distinguere il nuovo Centro Sociale:

- A) La funzione di carattere culturale e di salvaguardia del ricordo nonché amministrativa legata al funzionamento della fondazione stessa;
- B) La funzione di carattere sanitario e spazio per un alloggio di emergenza o dedicato alle funzioni di guardiania del Centro;
- C) La funzione legata allo sviluppo della socialità fra le persone che usufruiscono del centro con presenza di spazi per le attività motorie e di svago nonché per laboratori utili a mantenere la manualità e l'attivismo mentale degli ospiti benché limitato al solo tempo diurno;

Si tratta di tre funzioni che potranno essere proposte negli spazi a disposizione degli attuali fabbricati e cioè:

- (A) La Villa padronale per la funzione di carattere culturale ed amministrativo;
- (B) La Pertinenza ex Scuderia per la funzione di carattere Sanitario;
- (C) La Casa del Fattore quale spazio utile per lo sviluppo della socialità.

Queste funzioni ,seppur separate da tre diversi fabbricati, sono al contempo unite come in una unica “cellula” facilitate dalla loro vicinanza e con una comune utilizzazione dello scoperto presente tra gli edifici tale da creare una “piazzetta” coperta quale integrazione degli spazi sociali presenti al coperto all’interno dei futuri volumi riproposti.

I tre fabbricati oggetti di recupero sono visti come tre cellule che assieme contribuiscono a formare una unica cellula che si amplia e si dirama fino a definire gli spazi scoperti ed anche a definire la predisposizione del futuro parco e giardino nonché degli spazi dedicati all’uso corrente (passaggi pedonali, parcheggio auto etcc.)

Per meglio dire questo allargamento concentrico ,che parte dai fabbricati di studio con pianta a base quadrata, prosegue e potrebbe anche essere riferimento per gli interventi successivi e nuove edificazioni che dovessero interessare tutta l’area di proprietà della fondazione tali da definire la posizione dei nuovi volumi e della sistemazione a parco ,giardino ed altro.

Il progetto nello specifico propone una distribuzione degli spazi presenti all’interno dei fabbricati quando saranno recuperati alle nuove funzioni.

In particolare la Villa padronale (A) sarà caratterizzata dal riuso del piano rialzato destinato ad essere utilizzato quale sede per sala riunioni o manifestazioni per circa 70/90 posti a sedere e dedicando i restanti due locali alla sede di una piccola biblioteca.

L’atrio dell’ingresso principale invece sarà destinato come il luogo della memoria dove l’anziano troverà i tanti ricordi del suo paese ma anche dove potranno trovare posto immagini personali e cose collegate con la biblioteca attigua.

L’accesso al primo piano dello stesso stabile sarà agevolato dalla presenza di ascensore e sarà in parte dedicato ad uno spazio riservato dove gli ospiti potranno trovare un momento per stare in silenzio o per brevemente riposare con serenità mentre i locali restanti del piano saranno destinati ad ospitare l’amministrazione della Fondazione.

Il piano seminterrato oltre che come cantina e deposito sarà utile quale ripostiglio di attrezzature da giardino per gli eventuali orti sociali ,esterni a tale progetto, o per sede di piccoli laboratori utili da mantenere la manualità degli ospiti del Centro.

Il fabbricato ex scuderia (B) troverà un suo riuso mediante presenza di ambulatorio e ufficio dell’assistente sociale posti al piano terra con saletta di attesa centrale e posti per piccoli esami e prelievi del sangue.

Il piano superiore ,dal quale si accede anche mediante comodo ascensore, viene destinato alla realizzazione di una unità abitativa servita anche dall’attuale terrazzo esterno ed utile come alloggio di emergenza per soste notturne oppure anche come alloggio del custode per chi sarà destinato a garantire il controllo della struttura in H24.

La Casa del Fattore (C) sarà dedicata ad ospitare funzioni sociali e cioè con lo spazio al piano terra utile ad ospitare un locale a bar e una più ampia sala mensa che potrebbe trovare un suo

ampliamento ,nel periodo estivo, utilizzando parte dello scoperto retrostante dotato di opportuna copertura.

L'accesso al piano primo sovrastante ai citati locali è garantito da apposita rampa scale e da un impianto ascensore utile per portare le persone con handicap alla sala palestra per gli esercizi di educazione motoria.

Lo spazio laterale alla prevista sala ginnica (oggi scoperto cioè senza copertura) verrà richiuso mediante apposita vetrata e sarà destinato ad ospitare la sede di laboratori per attività manuali (piccolo artigianato,attività di ricamo etcc).

Il progetto si occupa di un ulteriore spazio ,definito dalle future opere di sistemazione esterna, che corrisponde alla prevista piazzetta coperta che sarà l'unificazione anche visiva dei tre fabbricati legati da una copertura in tensostruttura di tipo a tenda per coprire proteggere lo spazio di collegamento esterno tra i fabbricati dagli agenti meteorici atmosferici e comunque tale da non interferire in maniera pesante le tipologie storiche presenti.

La forma circolare scelta per la definizione degli spazi scoperti generata dagli assi di sezione aurea dei fabbricati si estende in maniera concentrica ed andrà a definire anche gli spazi destinati ai percorsi utile per l'accesso pedonale e carraio.

Particolare attenzione è stata data per la presenza di una viabilità pedonale di contorno progettata a misura della persona portatore di handicaps e quindi avente la necessità di poter usare le varie funzioni del centro in maniera sicura e certa.

Il risultato progettuale sono la presenza di tre anelli circolari che emergono dai tre fabbricati vanno a creare un percorso concentrico che permette di arrivare in sicurezza in tutti i luoghi destinati alla socialità alla cultura ed alle prestazioni da carattere sanitario. Il risultato completato dalle necessarie relazioni con il marciapiede esterno di Via Roma e dal collegamento con gli alloggi realizzati e posti a nord del complesso edilizio porta,senza volere,alla realizzazione di una figura quasi umana di una persona che si pone con ottimismo di fronte alla vita quale simbolo e logo della nuova struttura.

Si propone una nuova dimensione per il parco e gli spazi di servizio legata al rispetto della "circolarità" del progetto il tutto in modo tale da garantire un rispetto e decoro dell'ingresso principale che sarà distinto tra un ingresso, pedonale e carraio destinato ai fruitori del Centro e posto sulla destra dal quale poi si accede al volume (C) e a tutti gli altri.

Un secondo accesso limitrofo al primo ma separato sarà invece dedicato agli operatori del centro e della fondazione.

Una particolare aiuola posta al centro dell'ingresso comune farà da punto visivo di apertura alla visione della villa padronale futura sede della Fondazione.

V ASPETTI LEGATI ALLA ECOSOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

I nuovi interventi dovranno tenere in debita considerazione gli aspetti legati ad una rivalutazione degli immobili tesa al rispetto dell'ambiente e quindi in linea con le più recenti norme che limitano il consumo di energia negli impianti.

Trattandosi di edifici soggetti a tutela storico-tipologica le opere di restauro e recupero funzionale impiantistico degli ambienti dovranno sottostare a vincoli con soluzioni prevedibilmente poste all'interno degli ambienti.

Si renderà obbligatoria la scelta del fotovoltaico da inserire all'interno dell'inclinazione di falda delle coperture con impianto di riscaldamento adeguato con caldaia a condensazione per singoli edifici oppure con impianto generalizzato di tipo geotermico se sarà ritenuto conveniente.

Si dovranno attivare tutte quelle forme legate al finanziamento di detti impianti in modo tale da avere nel tempo un ritorno sui costi sostenuti.

VI LE CORRELAZIONI CON L'INTORNO

Il progetto pone attenzione al fatto che nel futuro saranno definiti anche gli interventi legati ad un centro sociale più ampio e quindi con maggiore ricettività da realizzare (forse) all'interno delle superfici limitrofe di proprietà. Permane però la necessità che i tre fabbricati possano distinguersi rispetto ad ogni altro intervento e tali da essere il riferimento comunque visibile e distinguibile dei servizi offerti dalla Fondazione Moscon.

Quindi ad esempio la particolare forma del futuro parco a verde attrezzato che farà da contorno al progetto proposto è un inizio di una forma che poi dovrà trovare completamente nella progettazione successiva di altri interventi.

La scelta di dare una sua specifica connotazione al nuovo parco trova spunto dalla presenza del vicino parco della Villa Valmarana con lo storico giardino realizzato dallo Jappelli.

Particolare attenzione dovrà essere data al potenziamento dei percorsi pedonale ed ad handicap presenti in area pubblica a partire dal marciapiede attestato lungo Via Roma e tali da non creare ostacolo ai fruitori provenienti dal Nuovo Centro Sociale.

VII PIANO DI FATTIBILITA' ECONOMICA

Il progetto permette la realizzazione per stralci del Nuovo Centro e quindi non obbliga la Fondazione ad effettuare investimenti di un certo peso nell'immediato.

La scelta cioè di recuperare gli spazi presenti mi permette una economia delle opere da realizzarsi considerando il buono stato di conservazione dei fabbricati A e B e soprattutto posso realizzare gli interventi per singolo edificio.

Inizialmente ci si potrebbe adoperare per un intervento modesto destinato al recupero dell'ex scuderia (B) utile a realizzare l'alloggio di servizio posto al primo piano e quindi con la possibilità di installare una posizione di controllo utile per sorvegliare l'ambito per i futuri interventi.

Successivamente si potrebbe attivare il recupero e restauro della Villa (A) utile a definire la sede della Fondazione e gli spazi per il ricordo e la cultura.

L'intervento a mio avviso più difficile riguarderà la ristrutturazione della Casa del Fattore (C) che non sembra in ottime condizioni e necessità di un intervento più radicale a livello strutturale anche per le funzioni cui è chiamata. Tale intervento quindi potrà essere definito come una terza fase con la definizione anche eventuale degli spazi del piano terra del fabbricato (B) dedicati all'aspetto sanitario.

Una fase importante e necessariamente legata all'insieme sarà la corretta definizione dei percorsi assistiti e di tutto lo scoperto anche se alcune opere per l'accesso a favore del portatore di handicap potranno essere già comunque definite con la presenza di apposite pedane ed accessi in specie per poter accedere al piano rialzato della Villa.

Definizioni più dettagliate sugli effettivi costi delle previste opere spettano alla approvazione di una prima fase dedicata al Progetto Preliminare. Oggi siamo in una fase legata alla scelta di un orientamento cioè dedicato ad individuare un modello di intervento o come si voglia definire "idea" da accogliere.

Possiamo dare delle indicazioni di massima legate ad una stima con valori intermedi di minore o maggiore costo in relazione a determinate condizioni standard sullo stato dei fabbricati :

- | | |
|---|-----------------------|
| a) Restauro e recupero funzionale e tecnologico del fabbricato B
mc. 830 costo da €/mc.200/300 | = €. 166.000/249.000; |
| b) Restauro e recupero funzionale e tecnologico del fabbricato A
mc. 1500 da €/mc.200/250 | = €. 300.000/375.000; |
| c) Ristrutturazione statica e tecnologica del fabbricato C
mc. 1000 da €/mc.350/400 | = €. 350.000/400.000; |
| d) Opere dedicate alla handicap motorio delle persone disabili
Pedane ed ascensori da | =€. 70.000/85.000; |

e) Opere di sistemazione esterna distinte in:		
mq. 450 copertura ,piazzetta e percorsi	€/mq.150/250	= €. 67.500/112.500;
mq. 1.500 per strade e park	€/mq. 35	= €. 52.500;
mq. 1500 per parco	€/mq. 25	= €. 37.500;
f) Posa impianto fotovoltaico da 15 KW	x €. 3.000/KW	= €. 45.000

TOTALE INTERVENTO A COMPLETA FINITURA da min. €. 1.088.500 max €.1.406.500

Da valutarsi a parte gli imprevisti per un importo pari al 20% da applicarsi alle sole opere di restauro e recupero funzionale e per opere di isolamento termico passivo e opere di consolidamento statico puntuali.

VIII PER UNA LIMITAZIONE ED OTTIMIZZAZIONE DEI COSTI

I costi degli impianti del tipo di nuova generazione a basso consumo possono essere ammortizzati in un arco di 10 anni per un importo totale stimato recuperabile di €. 200.000.

Si può attivare il Contratto di Rendimento Energetico (direttiva CE 32/2006) a garanzia di una classe energetica ottimale degli edifici portandoli in classe A+ con riduzione dei costi di intervento.

Si rendono necessarie delle scelte di condivisione seppur temporale e mirata dei nuovi spazi relazionali socializzanti tali da rendere meno gravoso l'onere del recupero.

Questo significa poter prevedere ad esempio l'uso di alcune sale o spazi dedicati allo sport da parte di altre associazioni o gruppi che possano compartecipare alle spese di manutenzione.

Alcuni luoghi potrebbero avere un utilizzo a favore più generale della collettività con la possibilità di aiuti e finanziamenti utili a coprire seppur in parte i costi iniziali dei restauri.

Si pensi ad esempio all'utilizzo da parte dell'ASL delle strutture sanitarie di base oppure all'uso a carattere commerciale della sala riunioni del piano rialzato della Villa padronale e forse anche ad un uso del tipo a palestra per la sala del primo piano della Casa del Fattore.

Tutto questo potrebbe portare a forme di finanziamento esterno da parte di enti pubblici ed anche da parte di enti privati resi compartecipi delle scelte pur nel rispetto assoluto della libera autonomia di gestione da parte della Fondazione stessa.

Rimarrà comunque indispensabile programmare un adeguato Piano della Manutenzione del nuovo complesso edificato utile alla gestione oculata delle risorse negli anni a venire.

IX GLI ELABORATI DI PROGETTO

Non ho ritenuto di dovermi dilungare troppo sulla specifica descrizione del progetto anche perché come richiesto dal Concorso trattasi di esporre solo alcune idee e proposte di intervento , allego gli elaborati grafici di progetto che possano maggiormente dare indicazioni sulla proposta che cerco di portare alla vostra attenzione.

TAV.1 si espone il rilievo dello stato di fatto inserito nell'area così come desunto e ricavato;

TAV.2 si espone il progetto con le indicazioni specifiche legate alla proposta;

TAV.3 è un elaborato grafico che sintetizza il progetto per ambiti di funzione distinti in:

- a) ambito della socialità b) della mobilità pedonale c) del verde a parco d) della viabilità ed accesso
- b) una assonometria d'insieme dei fabbricati a progetto completa la visione progettuale;

X CONCLUSIONI

Come già indicato in premessa il progetto persegue il rispetto della normativa urbanistica in vigore ma emerge anche con una duplice finalità.

Una prima finalità che è la più importante riguarda le scelte di progetto necessarie per poter realizzare il nuovo Centro Sociale oggetto del presente Bando di Concorso.

Una seconda finalità che si innesta nella prima e non è meno importante per la comunità di Saonara riguarda il fatto che il progetto persegue anche la salvaguardia di un pezzo di storia locale attraverso il recupero di questi volumi storici pervenuti.

Questi fabbricati un tempo definivano certe funzioni legate alla residenza del proprietario terriero ed alla casa del suo fattore che doveva garantire la buona amministrazione del fondo a lui assegnato oggi non sono più proponibili sotto tale aspetto e quindi da riconvertire.

Dal loro riuso emerge la necessità ed il dovere di mantenere il ricordo dei luoghi che hanno fatto la storia del centro di Saonara e che è indispensabile per dare completamento e riconoscibilità al paese.

Grazie per l'attenzione

Il progettista