

Comune di GOLFERENZO (PV)

Via Roma n.2 - 27047 GOLFERENZO (PV) - Italy

Tel. (+39)0385.99904 - Fax (+39)0385.951024

Codice Fiscale: 84000630180 - Partita IVA: 01584700189

E-Mail: protocollo@comune.golferenzo.pv.it

Posta Elettronica Certificata: protocollo@pec.comune.golferenzo.pv.it

Spett.le **Fondazione CARIPLO**

Progetto “Oltrepò Bio diverso” – Programma AttivAree

Fondazione Cariplo

Relazione di inquadramento sul recupero dell'immobile che sarà adibito a Community Hub

Azione D6

Inquadramento territoriale

Golferenzo (PV) è un comune di 198 abitanti chesi estende su una superficie di 4,70 Km², è collocato a circa 500 mt s.l.m. ed appartiene alla media collina dell'Oltrepò Pavese.

Esso dista 5 Km da Santa Maria della Versa, e circa 15 Km da Stradella, centro pre collinare di primaria importanza dove hanno sede numerose infrastrutture di comunicazione viaria (Autostrada A21, S.S. n° 10 "Via Emilia") e la stazione ferroviaria del tratto Torino - Bologna.

Il territorio comunale di Golferenzo è collegato ai maggiori centri sopra descritti tramite un efficiente servizio pubblico su gomma.

L'economia comunale è incentrata sullo sfruttamento agricolo del territorio extraurbano, nella forma specializzata della viticoltura, la quale si sviluppa in tutte le sue fasi lavorative.

Buona è la presenza turistica stagionale, in particolare riferita al periodo estivo, con alta percentuale di seconde case, il Comune offre luoghi di notevole interesse anche dal punto di vista della ristorazione, vista la presenza sul territorio di alcune attività economiche quali ristoranti ed agriturismi.

Inoltre il Comune appartiene all'Unione dei Comuni Alta Valle Versa, insieme a Montecalvo Versiggia (583 abitanti) e Volpara (129 abitanti), centri con analoghe peculiarità economiche, i cui abitanti, associazioni e soggetti economici (prevalentemente operanti nel settore vitivinicolo e agricolo, con un bacino potenziale di circa 300 imprese) potrebbero beneficiare dell'intervento proposto in un'ottica sovraterritoriale.

Il paese di Golferenzo tuttavia si distingue per peculiarità storiche di notevole pregio e per un patrimonio edilizio di qualità, poiché recentemente oggetto di un attento recupero sia da parte di privati cittadini, sia da parte della Amministrazione Comunale stessa.

Localizzazione dell'immobile:

E' proprio all'interno di questo patrimonio storico che è ubicato l'immobile oggetto di intervento e precisamente in Piazza della Chiesa ed è individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa n° 5 mappale 416 sub. 6.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è individuato nella tavola PR 04 del Piano di Governo del Territorio del Comune di Golferenzo in Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto – TS-

Attuale proprietario:

Attualmente l'immobile è di proprietà della Famiglia Belloni che tra le sue proprietà annovera buona parte del centro storico del paese e che negli ultimi anni ha provveduto ad eseguire numerosi interventi finalizzati al recupero sia estetico che funzionale di questi ultimi.

A in seguito ad accordi tra l'Amministrazione Comunale e la famiglia Belloni la quale ha espresso il suo assenso, viene stipulato un atto di comodato d'uso gratuito, di durata ventennale a favore del Comune di Golferenzo. Per la stipula dell'atto si attende la delibera di contributo di Fondazione CARIPLO.

Eventuali vincoli e gravami cui l'immobile è sottoposto:

Al momento della stesura della presente relazione sull'immobile non grava alcun tipo di vincolo.

Nonostante questo si è provveduto a chiedere alla Soprintendenza per i Beni Culturali di Milano, un parere in merito alla necessità o meno di sottoporre la pratica di ristrutturazione all'iter previsto dal D.Lgs 42 del 22.01.2004, 2004 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DELLA LEGGE 6 LUGLIO 2002, N. 137" in quanto dopo la stipula dell'atto di comodato d'uso il bene rientrerà tra i beni immobili a disposizione dell'Amministrazione Pubblica e pertanto potrebbe essere soggetto alla normativa sopra riportata.

Descrizione di dettaglio del bene dal punto di vista strutturale e architettonico

Il progetto è improntato al risanamento conservativo dell'intero complesso il quale avendo subito scarsa manutenzione nel corso del tempo risulta in precario stato di manutenzione.

L'intervento proposto sarà improntato al rispetto sia della normativa urbanistica vigente sia alle caratteristiche dell'immobile, con particolare attenzione al recupero totale dello

stesso ed all'eventuale sostituzione delle parti mancanti o ammalorate con altre dello stesso tipo e caratteristiche.

Allo stato attuale l'immobile si presenta diviso in due parti, una destinata ad ex abitazione ora in disuso, senza la presenza dei solai interpiano e l'altra destinata ad ex ricovero attrezzi/porticato in discreto stato di conservazioni, ma con importanti opere di ristrutturazione da eseguirsi al fine di trasformare il tutto in un edificio da destinarsi ad uso pubblico.

Inoltre al piano strada è presente un locale a volte in pietra un tempo destinato a stalla.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto le opere da eseguire saranno principalmente le seguenti:

- disfacimento completo del manto di copertura in coppi e canale e disfacimento della piccola e grande orditura in legno, avendo cura di recuperare e ripristinare le parti non ammalorate.

La nuova struttura di copertura sarà realizzata del tipo ventilato al fine di migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile e composta secondo il seguente schema :

Orditura primaria in legno massello

- Orditura secondaria
- Perlinato di abete spessore 19 mm
- Guaina freno vapore
- Listoni per compensazione spessore isolante in gronda e contenimento
- Isolante termico mm 120 in fibra di legno densità 170 Kg/m
- Sottomisure in abete 4,0x8 cm. per fermo coibente e ventilazione
- Guaina traspirante sopra l'assito in larice
- Cantinelle in abete 2,5x5,0 cm., per posa lastre sottocoppo ecologiche;
- Strato di coppi a canale di recupero in ragione di n° 16/mq

Il manto di copertura avrà le medesime caratteristiche di quello precedentemente demolito al fine di limitare l'impatto ambientale dell'immobile.

Saranno sostituite inoltre tutte le parti di lattoneria esistenti con in rame avente spessore 8/10. Le stesse sfrutteranno la linea di scarico esistente la quale non subirà alcuna modifica rispetto all'esistente.

Si precisa che verranno mantenute inalterate le quote massime e minime di imposta delle coperture e quindi delle pendenze delle coperture esistenti.

Schema semplificato 1



- Realizzazione del solaio interpiano attualmente demolito in travi e travetti in legno, con interposto in laterizio di recupero e soprastante getto di irrigidimento con doppia rete elettrosaldata il tutto come da fotografia dimostrativa allegata.



- Realizzazione di una porzione di ampliamento esterno dove troveranno alloggio le scale di accesso al primo piano ed i servizi igienici al servizio dell'intero complesso.

La nuova struttura sarà realizzata mediante la realizzazione di una fondazione in calcestruzzo armato e una struttura di elevazione muratura in blocchi di tipo Poroton spessore 43 cm., con strato isolante interno da cm. 6.

- Internamente verranno realizzati ex novo tutti gli impianti (elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento, condizionamento) i pavimenti e gli intonaci compreso le tinteggiature dei locali .
- Esternamente verranno sabbiate e stuccate le parti di murature in pietra mentre verranno intonacate a civile e tinteggiate le murature in laterizio della porzione di ampliamento.
- Il locale posto al piano strada verrà interamente recuperato rispettando le caratteristiche sia strutturali che estetiche esistenti, mediante la sabbiatura e la stuccatura delle murature in pietra.
- I serramenti verranno realizzati in legno massello sia internamente che esternamente con vetro camera e sistemi di oscuramento a persiane esterne.

Ad opere ultimate si avrà un immobile disposto su tre piani, dove al piano strada troverà posto un locale adibito ad esposizione dei prodotti locali, al piano terra troveranno posto due locali ad uso sale polivalenti, i servizi igienici, il vano scale e un porticato esterno adibito al ricovero di attrezzature varie, mentre al piano primo troveranno posto due differenti sale anch'esse polivalenti.

Golferenzo, 12/04/2017

Il tecnico di progetto

Geom. Carlo Rebuffi
