

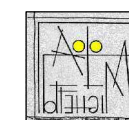
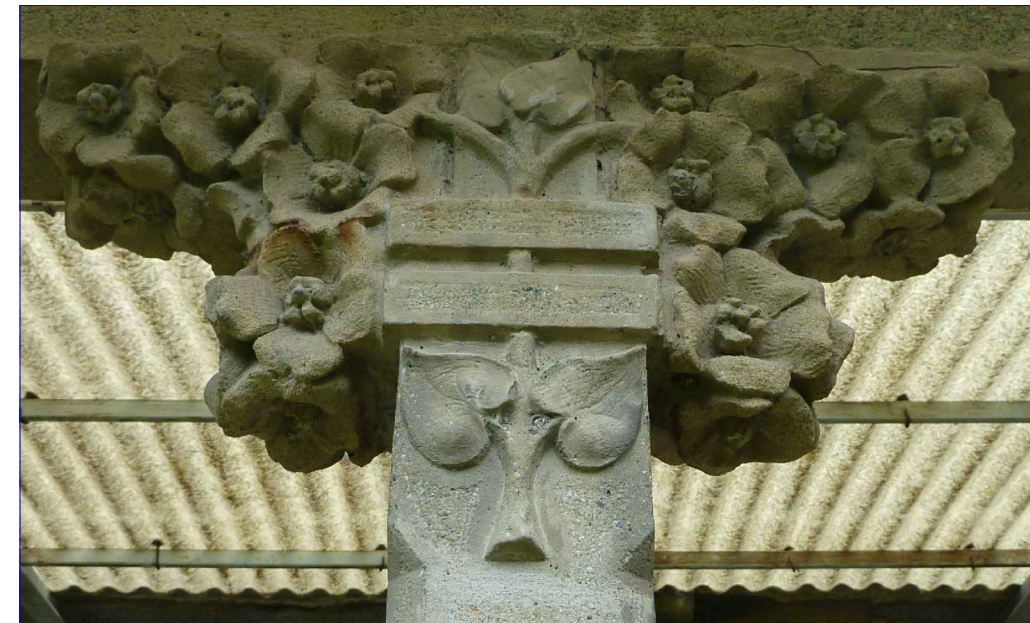
COMUNE DI NOLE

PROVINCIA DI TORINO



PROGETTO PRELIMINARE
PER IL RESTAURO E L'ADEGUAMENTO IGIENICO FUNZIONALE DELLO
STABILE DI PROPRIETA' COMUNALE

"CASA PEROTTI"



PAOLO MIGHETTO
ARCHITETTO IN TORINO
9, PIAZZA STATUTO
CONSULENTE PER GLI ASPETTI
CONSERVATIVI:
ARCH. GIANNAMARIA VILLATA

COMUNE DI NOLE (TO)

PALAZZINA LIBERTY DI CASA PEROTTI

Casa Perotti rappresenta un pregevole esempio di dimora residenziale alto borghese dei primi anni del Novecento. Nonostante il frazionamento della proprietà originaria -operato in anni recenti per la costruzione delle Scuole comunali di Nole- il complesso presenta ancora caratteri di unitarietà del corpo principale residenziale con le maniche di servizio sul cortile e con quanto resta del parco.

Lo stabile è di proprietà del Comune di Nole dagli anni Settanta ed è localizzato all'estremità meridionale dell'asse urbano storico di via XXIV Maggio (asse centrale dell'antico *recetum* medievale), dove questo confluisce nella via di circonvallazione (via Genova), poco distante dalla stazione ferroviaria.

Siamo all'estremità meridionale del nucleo storico del paese, quello di espansione preottocentesca sviluppatosi ai margini del ricetta fatto costruire da Margherita di Savoia a partire dal 1336, e il cui tessuto compatto è documentato, nel 1805, dal Catasto Napoleonico (*Village de Nole, Feuille 4, Section G*). Qui, la particella che poi sarà utilizzata dalla famiglia Perotti per costruirvi la propria residenza, la n° 486, è indicata come *jardin*, dunque quale appezzamento evidentemente ancora non edificato e destinato a verde privato, probabilmente non produttivo.

E' solamente sul finire del secolo, quando la costruzione della linea ferroviaria Torino-Ceres incrementò l'espansione dell'abitato verso sud-est, che la famiglia Perotti -proprietaria e fondatrice delle fornaci per laterizi situate a Vauda di Nole e a San Carlo Canavese- farà costruire l'elegante complesso che ancora oggi emerge dal costruito circostante per le sue raffinate linee architettoniche di gusto *Liberty*.

Purtroppo non è stato possibile, finora, reperire i progetti originari della nuova residenza e nemmeno la documentazione relativa alla sua edificazione, tuttavia il linguaggio raffinato della decorazione floreale dei prospetti esterni sembra rinviare all'intervento di un Autore non certo secondario nel panorama architettonico del torinese (si veda il prospetto “pubblico” della casa, quello meridionale verso il parco, con i capitelli litocementizi a stampella riccamente decorati di fiori compatti e carnosì tra racemi stretti da nastri geometrizzati, e con il trattamento magistrale del corpo aggettante della torretta, dove il disegno sinuoso dei serramenti, l' *esgraffiat* dei racemi fioriti di coronamento e il virtuosismo tecnico della muratura a vista che incornicia la trifora sommitale sono episodi degni di un autore del livello di Pietro Fenoglio o di Giuseppe Velati Bellini); perlomeno, può sembrare plausibile l'ipotesi di un intervento di ammodernamento di un edificio di fine Ottocento, dalle linee più tradizionali, con l'inserimento del corpo aggettante della torretta e della veranda secondo un gusto più raffinato e vicino alle istanze più progredite del linguaggio del Liberty piemontese. Non si spiegherebbe altrimenti la vera e propria dicotomia tra un'architettura “di campagna” qual è quella delle volte su archi ribassati dei saloni del piano terreno, delle linee certo poco rappresentative della scala, del semplice bugnato del prospetto sotto la veranda e del disegno semplice dei serramenti centrali, rispetto a quei virtuosismi della facciata meridionale ricordati poco sopra o alla stessa decorazione pittorica degli ambienti aulici del piano terreno, comunque informati agli orientamenti estetizzanti e orientaleggianti del Liberty.

In bilico tra il linguaggio del Liberty e quello tardo eclettico è la manica a due piani sul cortile che originariamente ospitava le scuderie e gli ambienti di servizio; qui i finti balconcini appena profilati che sembrano anticipare geometrismi anni Trenta sono posti in relazione diretta con il coronamento giocato sulla lavorazione del mattone a vista e sulla bicromia del fregio dipinto di rimando neomedievale. Proprio qui, una delle arcate delle scuderie (l'utilizzo è ricordato da una coppia di pregevoli protomi equine di terracotta) è stata tamponata pochi decenni or sono con l'inserimento di una porta e una finestra davvero incongrue.

Leggendo la pianta dell'edificio principale si potrebbe ipotizzare la trasformazione di un preesistente edificio ottocentesco -coincidente con i due saloni meridionali e la scala- attraverso l'aggiunta del corpo della torretta, l'apposizione della veranda, la formazione della manica a nord e la realizzazione dei rustici attorno al cortile. Ed in effetti, gli imprenditori nolesi dovettero coinvolgere per le parti più rappresentative della propria residenza (soprattutto, come detto, il prospetto meridionale) delle maestranze di grande esperienza e capaci di assicurare un'alta qualità formale della decorazione parietale, facendo acquisire alla residenza signorile (parzialmente, non a caso, utilizzata anche quale sede amministrativa delle fornaci) quel *coté* aggiornato secondo gli sviluppi più recenti del gusto architettonico e artistico che avrebbe dovuto comunicare all'esterno il carattere di agiata raffinatezza dei nuovi imprenditori.

Come detto, il complesso si compone della casa padronale, delle maniche di servizio, del parco, in un insieme unitario e omogeneo di particolare qualità urbana; l'edificio principale è formato da un corpo compatto, a tre piani fuori terra, movimentato dal solo emergere della torretta quadrangolare sul prospetto meridionale -in corrispondenza della scala di distribuzione- e dalla veranda del piano terreno; sul retro della casa si articolano, sui due lati ortogonali di un cortile pressoché quadrato, gli ambienti di servizio originariamente destinati alle scuderie, al personale di servizio e ai locali tecnici; come ricordato, il vasto parco che doveva circondare gli edifici su tre lati, in anni recenti (Sessanta o Settanta del Novecento) è stato frazionato per fare posto alle scuole municipali e la stessa Casa Perotti, probabilmente per effetto della demolizione di ulteriori edifici di servizio o di utilità, è stata rivestita nel prospetto occidentale di un'incongrua facciata di mattoni paramano a vista.

Alla acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale è seguito il lungo periodo che dura fino ad oggi durante il quale l'edificio è stato sottoposto ad una semplice manutenzione ordinaria che non ha, però, evitato lo svilupparsi di un progressivo degrado non disgiunto dalla sostituzione di elementi ammalorati con altri non coerenti con la qualità architettonica del complesso e l'inserimento di adeguamenti poco consoni (l'originaria copertura vetrata della veranda è stata sostituita con un ondulato di materiale plastico; è stata inserita una deturpante scala metallica di sicurezza nel cortile, a ridosso dell'edificio principale; è stato realizzato un gruppo di due bagni tra le camere settentrionali, al primo piano; è stato coperto il pavimento ligneo del salone principale con piastrelle commerciali di ceramica; sono stati realizzati impianti elettrici invasivi e obsoleti). Oggi Casa Perotti è destinata dal Comune ad accogliere la sede di varie associazioni nolesi (Caritas, Avis, Combattenti e Reduci, tra le altre) e l'uso stesso non ha mancato di incentivare vieppiù il degrado con il logorio delle carte da parati di primo Novecento, l'inserimento di alcune linee elettriche provvisorie, il completo abbandono e conseguente avanzato degrado della saletta sommitale della torretta, la necessità, almeno, di un pronto ripassamento delle coperture con strutture lignee e manto di coppi; non è da escludere che l'uso recente abbia anche determinato l'imbiancatura di alcuni ambienti precedentemente decorati o tappezzati.

Quadro normativo

Il complesso risulta censito al NCEU del Comune di Nole al Foglio 9, particella 226 come di proprietà dello stesso Comune di Nole. La stessa particella comprende gli edifici (17,5 vani alla classe prima della categoria catastale A/2) e il parco (superficie di 973 mq). Il complesso è individuato dal PRGC come “Area e immobile per servizi pubblici” (S14) e come tale se ne ammette il restauro conservativo ai sensi degli articoli 20, 24 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione anche in considerazione del vincolo ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 che qualifica il complesso come avente valore storico-artistico e/o ambientale documentario. Il Piano Territoriale Integrato “Paesaggi Reali” individua nell'intervento denominato OOPP6 del Comune di Nole la ristrutturazione e l'adeguamento igienico funzionale di Casa Perotti e del giardino. La scheda relativa individua nelle seguenti opere quelle necessarie a tale ristrutturazione:

Adeguamento e/o rifacimento dell'impianto elettrico;
Rifacimento impianti meccanici (riscaldamento e centrale termica, acqua sanitaria);
Parziale riorganizzazione degli spazi interni per assolvere all'eventuale esigenza di definire alcuni spazi espositivi o per piccole mostre locali;
Adeguamento dei locali destinati a servizi igienici;
Adeguamento alla normativa di sicurezza antincendio.
Il giardino adiacente verrà sistemato con la creazione di aiuole fiorite, bordure e l'inserimento di arredi tipo panchine e gazebo. Le aiuole saranno realizzate in modo da lasciar spazio ad adeguati percorsi di collegamento pedonale (stradini sterrati) interni al giardino stesso.
(Scheda PTI intervento OOPP6)

Termini generali del progetto e aderenza agli strumenti normativi

Il presente progetto, sviluppato nelle sue fasi progettuali preliminari, si sviluppa entro tale quadro e in particolare nelle more delle previsioni di fattibilità del Piano Territoriale Integrato prevedendo una serie di interventi che, accanto al restauro conservativo degli immobili e del parco, si concentrano sull'adeguamento igienico-funzionale e sulla riorganizzazione degli spazi interni degli edifici per rispondere alle esigenze di fruibilità pubblica e di utilizzazione continuativa.

In particolare, l'Amministrazione comunale di Nole ha richiesto la rifunzionalizzazione del piano terreno dell'edificio padronale ad ospitare un'attività di promozione e diffusione dei prodotti della tipicità nolese; tale attività (una caffetteria o un ristorante; il progetto individua quale attività quella di ristorazione quale più problematica, per verificarne le reali possibilità di realizzazione), accanto alle istanze di promozione e valorizzazione del territorio e delle sue specificità, potrà garantire, attraverso un contratto di gestione appositamente formulato, quella indispensabile utilizzazione continuativa che, nel rispetto del bene da tutelare, sarà in grado di assicurarne una costante manutenzione nel tempo. La nuova funzione appare coerente con le qualità architettoniche del bene da tutelare e, inoltre, la si può realizzare con interventi di minima invasività e reversibili nel tempo. Ai piani superiori, riprendendo le indicazioni del PTI, i locali potranno continuare ad essere adibiti, a seguito del restauro, a sede delle associazioni nolesi e quali spazi per esposizioni temporanee o a rotazione.

Per l'edificio di servizio si propone di mantenerne la destinazione quale sede dell'AVIS (parte del piano terreno e del primo piano) e quale magazzino comunale (parte della scuderia al piano terreno), riorganizzando gli spazi minori per le esigenze della nuova attività di ristorazione (ex centrale termica trasformata in magazzino), per la centrale termica (ex ufficio accanto alla precedente centrale termica ormai obsoleta), per l'area ecologica (ex locale di sgombero accanto al cancello carraio).

Il giardino prospiciente l'edificio sarà oggetto anch'esso di un intervento conservativo e manutentivo degli esemplari arborei. Nell'ottica dell'utilizzo pubblico è stata poi individuata un'area a prato, sufficientemente distante dagli alberi, per la collocazione di un palco temporaneo e rimovibile, semplicemente appoggiato sul tappeto erboso, funzionale per lo svolgimento di spettacoli all'aperto.

Suddivisione in successivi lotti d'intervento

In considerazione delle reali dotazioni del bilancio comunale il presente progetto preliminare riguarda il complesso degli interventi di recupero e adeguamento, prevedendone però una suddivisione in successivi lotti di intervento -organizzati in modo da rendere agibile l'edificio già all'avvenuta realizzazione del primo lotto- per la cui esecuzione sarà possibile individuare fonti alternative al solo finanziamento comunale (fondazioni bancarie, enti locali sovra comunali e nazionali).

Come dettagliato nel Calcolo Sommario della Spesa, nel quadro del progetto generale sono specificati gli interventi relativi al primo lotto per un importo di opere pari a euro 340.000,00. La scelta di inserire tali primi interventi entro un quadro complessivo di recupero e adeguamento del bene, è giustificato dalla realistica previsione di una tempistica particolarmente lunga e vincolata all'improbabilità di reperire finanziamenti di tale entità da garantire la realizzazione unitaria delle opere; si verificherà piuttosto la necessità di mettere in atto interventi localizzati e specifici, commisurati all'entità dei successivi finanziamenti ma governati da un programma di ampio respiro entro l'alveo delle primarie istanze conservative.

COMUNE DI NOLE (TO)

PALAZZINA LIBERTY DI CASA PEROTTI

Istanze di progetto e quadro degli interventi

In termini generali, trattandosi di interventi su un bene di interesse culturale aperto al pubblico, si è fatto riferimento, nella progettazione dei nuovi elementi e nel necessario adeguamento normativo, a quanto indicato dalle *Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale* (GU, 114 del 16/05/2008, allegato A), cogliendo appieno la raccomandazione espressa al capitolo 2.2. (pag. 25) di non *accettare passivamente un vincolo normativo e di applicarlo, quanto di fare di esso una risorsa che sproni alla ricerca di una soluzione alternativa altrettanto valida* [... cioè comportando] *anche una notevole assunzione di responsabilità rispetto all'applicazione cieca di una norma*, [ma rappresentando] *la base stessa della progettazione e della disciplina del restauro*.

Proprio le istanze conservative che stanno alla base delle scelte connesse all'intervento di restauro e all'adeguamento degli edifici hanno determinato un particolare approfondimento delle soluzioni compositive che potessero armonizzare le nuove funzioni con la qualità della preesistenza; in particolare, le scelte connesse alla definizione del ristorante e dei locali tecnici, la collocazione dei servizi igienici e della centrale termica, l'inserimento dell'ascensore, pur rispondendo alle vigenti normative specifiche e alle esigenze pratiche dell'adeguamento impiantistico, sono state vincolate alla stretta conservazione dell'esistente, limitando al massimo le demolizioni e localizzandole in zone non interessate dalla decorazione artistica, né da una specificità architettonica o da un'insostituibilità delle parti da sottrarre. Come si vedrà nelle tavole di sovrapposizione tra stato di fatto e progetto (supportate dalla documentazione fotografica), le demolizioni si limitano all'apertura di nuove porte interne, a quanto necessario per la collocazione del nuovo ascensore e all'eliminazione dell'antiestetica scala di sicurezza in ferro che in anni recenti fu collocata nel cortile a servizio del primo piano, particolarmente deturpante il prospetto dell'edificio padronale.

Le nuove ripartizioni interne saranno limitate alla formazione dei servizi igienici (quelli esistenti essendo ormai obsoleti e inutilizzabili), preferendo, dove possibile, l'adozione di pannellature leggere -anziché tramezzi di muratura tradizionale- che limitino i punti di connessione con le strutture preesistenti, garantendo la loro eventuale futura rimozione e l'agevole ripristino della situazione *ante operam*. La stessa scelta della collocazione interna dell'ascensore -pur comportando perdite, seppur limitate, di strutture preesistenti e di bagni di recente costruzione- è stata preferita alla formazione di un nuovo elemento esterno che avrebbe fortemente modificato la *facies* degli edifici, comportando maggiori sottrazioni di materiale con l'apertura dei varchi delle porte nelle pareti perimetrali e determinando la copertura di parte della decorazione esterna; piuttosto, è stato individuato il vano interno del corpo aggettante verso il cortile, già utilizzato per locali di servizio e non decorato internamente, quale spazio adeguato e sufficiente all'inserimento di un elevatore antincendio con struttura metallica indipendente e pareti parzialmente vetrate per sfruttare al meglio la presenza delle finestre esterne originarie. La presenza di un corridoio già intervallato da porte permetterà di rispondere alle esigenze di sicurezza con la realizzazione di un idoneo locale filtro (adeguando le porte esistenti e trasformandole con caratteristiche antincendio) accessibile, pur con manovre, anche alle persone in carrozzina.

Al piano terreno, la formazione della cucina, determinerà il ripristino della parete verso il corridoio d'ingresso, dove in anni recenti è stata aperta una porta di accesso alla stanza retrostante -probabilmente tamponando una precedente apertura presente nella parete ortogonale, verso il corridoio che conduce al cortile-, con dimensioni incongrue e recuperando altrove un serramento del tutto diverso da quelli presenti nell'edificio. Come detto, i nuovi bagni del piano terreno, saranno realizzati entro l'ambiente che affaccia sul cortile, di cui si conserverà la percezione della totalità dello spazio originario, a solaio piano, attraverso l'inserimento di pannellature divisorie autoportanti non più alte di 240 cm.

Al piano primo un nuovo bagno, accessibile, sostituirà la coppia di servizi che furono ricavati tramezzando longitudinalmente il già piccolo ambiente e modificando la finestra verso il cortile; sarà così possibile ripristinare il serramento originario e, con la modificazione del tratto di parete antistante, ricavare uno spazio di ingresso sufficiente ampio per i movimenti della sedia a ruote.

Allo stesso modo, anche al piano superiore potrà essere ricavato un bagno accessibile con la suddivisione dell'attuale, unico locale, peraltro privo di decorazioni o di particolari caratteri architettonici.

In sintesi, gli interventi previsti nell'ambito del quadro generale, sono i seguenti:

- Formazione di un rilievo di dettaglio e progettazione della diagnostica e del quadro delle indagini preliminari;

Casa padronale.

- Ripassamento delle coperture con verifica delle strutture lignee delle orditure principale e secondaria, sostituzione dei coppi ammalorati con elementi artigianali aventi le stesse caratteristiche degli esistenti, riordino e ripristino delle faldalerie in rame, gronde e pluviali; pulitura del sottotetto dai materiali di sgombero;
- Restauro conservativo delle facciate esterne;
- Svuotatura delle cantine (attualmente non accessibili) dai materiali di sgombero e verifica degli impianti preesistenti (scarichi sanitari e allacciamenti fognari);
- Rimozione della scala di sicurezza verso il cortile e ripristino della ringhiera del balcone del primo piano;
- Inserimento di impianto ascensore entro locali esistenti. Il nuovo impianto sarà dotato di struttura metallica indipendente dalle murature perimetrali dell'edificio;
- Interventi di restauro conservativo dei partiti decorativi, delle carte da parati e dei pavimenti con conservazione degli elementi impiantistici originari (termosifoni di ghisa di inizio secolo, calda vivande, piccolo lavandino ceramico) e degli elementi superstiti di arredo;
- Intervento di consolidamento e di restauro conservativo dell'ambiente sommitale della torretta e dei suoi partiti decorativi con particolare attenzione al restauro del soffitto ad incanniccio;
- Restauro conservativo dei serramenti originari e di quelli consoni al carattere dell'edificio;
- Sostituzione dell'impianto elettrico esistente con nuovo impianto realizzato secondo il rispetto delle istanze conservative e comprendente predisposizione per le linee telefoniche, televisive e dati;
- Formazione di impianto antiintrusione;
- Sostituzione dell'impianto di riscaldamento con nuovo impianto realizzato secondo il rispetto delle istanze conservative;
- Adeguamento dell'edificio alle normative antincendio;
- Formazione dei nuovi servizi igienici e delle predisposizioni impiantistiche necessarie alla realizzazione della cucina;
- Elementi funzionali e di arredo per il ristorante (a carico del contratto di gestione).

Edificio di servizio.

- Ripassamento delle coperture con verifica delle strutture lignee delle orditure principale e secondaria, sostituzione dei coppi ammalorati con elementi artigianali aventi le stesse caratteristiche degli esistenti, riordino e ripristino delle faldalerie in rame, gronde e pluviali; pulitura del sottotetto dai materiali di sgombero;
- Restauro conservativo delle facciate esterne con particolare attenzione all'eventuale ripristino dei caratteri originari della campata di scuderia oggi utilizzata dall'AVIS (eventuale sostituzione della tamponatura secondo un disegno unitario);
- Restauro conservativo dei serramenti originari e di quelli consoni al carattere dell'edificio. Sostituzione di quelli incongrui;
- Formazione del nuovo magazzino a servizio del ristorante in sostituzione della precedente centrale termica;
- Formazione dell'isola ecologica nel cortile;
- Formazione della nuova centrale termica in sostituzione del preesistente locale adibito ad ufficio;
- Restauro dell'ambiente ex scuderie per adibirlo a magazzino comunale;
- Sostituzione dell'impianto elettrico esistente con nuovo impianto realizzato secondo il rispetto delle istanze conservative;
- Sostituzione dell'impianto di riscaldamento con nuovo impianto realizzato secondo il rispetto delle istanze conservative;
- Adeguamento dell'edificio alle normative antincendio;

Giardino e parti comuni.

- Verifica delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e formazione dei nuovi allacciamenti;
- Restauro conservativo del muro di cinta a delimitazione della proprietà e dei cancelli carrai e pedonali;
- Recupero del giardino storico con individuazione e catalogazione degli esemplari arborei e del relativo stato di salute. Ripristino delle cordolature esistenti e recupero dei vialetti interni con sostituzione degli alberi ammalorati o pericolanti con messa a dimora di nuovi esemplari; integrazione del sistema del verde con siepi e macchie arbustive; formazione di impianto di irrigazione automatico; riordino e integrazione degli elementi di arredo;
- Predisposizione delle strutture di appoggio del palco esterno per le manifestazioni temporanee

COMUNE DI NOLE (TO)

PALAZZINA LIBERTY DI CASA PEROTTI

Indicazioni metodologiche e linee guida per gli interventi di restauro

Il presente progetto di restauro e conservazione del complesso di Casa Perotti si pone quale obiettivo primario quello della conservazione dell'opera e di tutte le sue parti costitutive; per questo motivo lo sforzo principale dell'intervento dovrà essere mirato a garantire, il più possibile, la conservazione della materia di cui l'oggetto è composto evitando, ove possibile, sostituzioni integrali e trasformazioni in grado di compromettere l'immagine e la consistenza del manufatto, così come esso ci è pervenuto attraverso il passaggio del tempo e il succedersi delle vicende abitative.

In base a queste considerazioni, si sottolinea la necessità di preservare al massimo grado la materia presente, quale fonte di informazione storica, giungendo ad accettare anche superfici cromaticamente non omogenee in quanto risultato di successive stratificazioni e considerando, inoltre, il valore protettivo del materiale parzialmente deteriorato nei confronti di quello retrostante se esso è mantenuto in opera dopo opportuno consolidamento.

Linea guida per gli interventi di restauro è quella che impone che le operazioni siano limitate alle sole parti degradate, senza interessare le superfici sane e senza operare demolizioni generalizzate; le reintegrazioni dovranno poi essere compatibili, per materiali, tecniche, prestazioni fisico-meccaniche, impatto visivo, con gli strati ed i manufatti rimasti in opera.

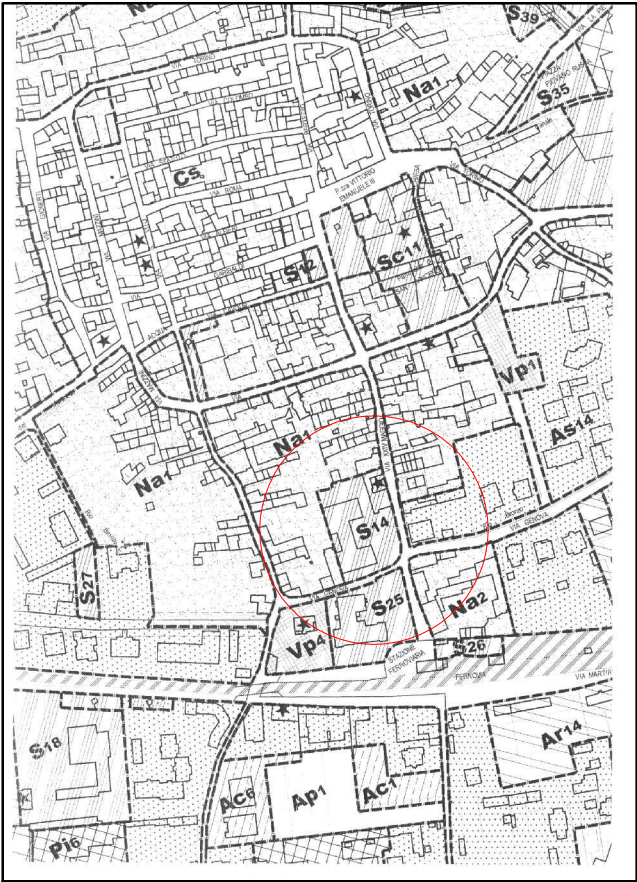
Prima di dare inizio a qualsiasi tipo di lavorazione sui manufatti artistici, si effettueranno tutte quelle operazioni ed analisi che, finalizzate alla sistematica e scientifica acquisizione di dati certi inerenti lo stato di conservazione o i loro processi di alterazione e di degrado, possano consentire una diagnosi corretta ed accurata dei meccanismi che provocano il deperimento al fine di intervenire su di essi con i rimedi più efficaci. Si terrà in giusta considerazione lo stato attuale di conservazione anche per la programmazione e la scelta dei materiali da utilizzare per le varie fasi delle lavorazioni.

Le indagini potranno consistere in rilievi, indagini non distruttive, stratigrafie e analisi di elementi decorativi, il cui risultato sarà una completa mappatura dei degradi.

Sulla base di tali indagini potranno essere meglio dettagliate le scelte esecutive che, di volta in volta, saranno definite nei successivi gradi della progettazione, concordate e valutate con le preposte Soprintendenze.

Le stesse istanze conservative saranno applicate al giardino dove saranno preservati gli esemplari arborei preesistenti e storici, operando un'attenta valutazione degli alberi presenti e un loro censimento al fine di individuare gli interventi più idonei per la valorizzazione del verde urbano. Sulla base di tali considerazioni tutta la vegetazione esistente in loco, ritenuta significativa ai fini progettuali, dovrà essere mantenuta e preservata.

CARTOGRAFIA (PRGC - NCEU)



PRGC. scala 1:5.000

NCEU. Fig. 1, mapp. 226. scala 1:5.000



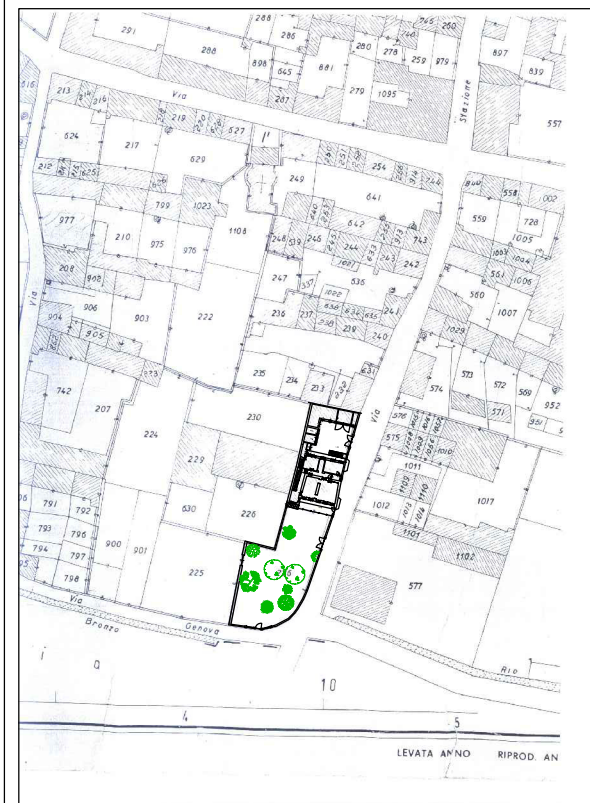
COMUNE DI NOLE (TO)
PALAZZINA LIBERTY DI CASA PEROTTI

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA
LOTTO 1

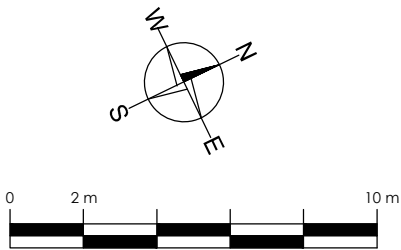
CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA			
1	LOTTO 1 (EDIFICIO PADRONALE)		
1.1	RESTAURO CONSERVATIVO DELLE SUPERFICI DECORATE INTERNE (SALE MERIDIONALI DEL PIANO TERRENO DELL'EDIFICIO PADRONALE: VOLTE E PARETI)	€	9.800,00
1.2	RIPASSAMENTO COPERTURE	€	20.000,00
1.3	RESTAURO DELLE FACCIATE ESTERNE	€	65.160,00
1.4	RESTAURO CONSERVATIVO DEL PIANO TERRENO CON ADEGUAMENTO IGIENICO FUNZIONALE E IMPIANTI, PREDISPOSIZIONE NUOVA ATTIVITA' DI PROMOZIONE DEI PRODOTTI DEL TERRITORIO (RISTORANTE O CAFFETTERIA)	€	204.000,00
1.5	FORMAZIONE NUOVO IMPIANTO ASCENSORE COMPRENSIVO DELLE OPERE CIVILI E DELLA DOPPIA PORTA	€	28.000,00
1.6	RIMOZIONE SCALA DI SICUREZZA ESTERNA E RIPRISTINO RINGHIERA	€	3.500,00
1.7	SISTEMAZIONE MAGAZZINO RISTORANTE E AREA ECOLOGICA (EDIFICIO DI SERVIZIO)	€	5.500,00
1.8	FORMAZIONE DI RILIEVO ESECUTIVO, ANALISI E INDAGINI PER IL RESTAURO	€	4.040,00
TOTALE IMPORTO OPERE LOTTO 1		€	340.000,00
ONERI SICUREZZA non soggetti a ribasso		€	17.000,00
TOTALE OPERE E ONERI SICUREZZA		€	357.000,00
IVA sulle opere e oneri		€	35.700,00
TOTALE COMPLESSIVO OPERE		€	392.700,00
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE:			
IMPREVISTI (IVA compresa)		€	3.400,00
L.2/2009 2% SU IMPORTO A BASE D'ASTA		€	6.800,00
SPESE TECNICHE: (IVA compresa)			
PROGETTAZIONE, D.L. E CONTABILITA'		€	42.840,00
COORDINAMENTO D.LGS. 494/96		€	22.500,00
TOTALE A DISPOSIZIONE		€	468.240,00

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA
LOTTI DI COMPLETAMENTO

2	LOTTO 2 (COMPLETAMENTO EDIFICI)		
2.1	RESTAURO CONSERVATIVO DELLE SUPERFICI DECORATE INTERNE (SALE MERIDIONALI DEI PIANI PRIMO E SECONDO E DELLA TORRETTA DELL'EDIFICIO PADRONALE: VOLTE E PARETI)	€	12.000,00
2.2	RIPASSAMENTO COPERTURE DELL'EDIFICIO DI SERVIZIO	€	10.000,00
2.3	RESTAURO DELLE FACCIATE ESTERNE DELL'EDIFICIO DI SERVIZIO	€	20.880,00
2.4	RECUPERO CONSERVATIVO DEI PIANI PRIMO, SECONDO E TORRETTA DELL'EDIFICIO PADRONALE CON ADEGUAMENTO IGIENICO FUNZIONALE E IMPIANTI	€	422.400,00
2.5	RECUPERO CONSERVATIVO DELL'EDIFICIO DI SERVIZIO CON ADEGUAMENTO IGIENICO FUNZIONALE E IMPIANTI	€	171.600,00
2.6	SGOMBERO CANTINE DELL'EDIFICIO PADRONALE COMPRENSIVO ONERI DI DISCARICA	€	4.500,00
2.7	FORMAZIONE DELL'IMPIANTO ANTIINTRUSIONE	€	12.500,00
TOTALE IMPORTO OPERE LOTTO 2		653.880,00	
3	LOTTO 3 (GIARDINO)		
3.1	RESTAURO E SISTEMAZIONE DEL GIARDINO CON PREDISPOSIZIONE DEGLI APPOGGI PER IL PALCO TEMPORANEO	€	18.200,00
3.2	IMPIANTO AUTOMATICO DI IRRIGAZIONE DEL GIARDINO	€	5.720,00
3.3	RESTAURO DELLA RECINZIONE E DEI CANCELLI	€	23.500,00
3.4	ELEMENTI DI ARREDO	€	9.800,00
TOTALE IMPORTO OPERE LOTTO 3		57.220,00	
TOTALE LOTTI 2 E 3		711.100,00	711.100,00
ONERI SICUREZZA non soggetti a ribasso			
		€	35.555,00
TOTALE OPERE E ONERI SICUREZZA		€	746.655,00
IVA sulle opere e oneri		€	74.665,50
TOTALE COMPLESSIVO OPERE		€	821.320,50
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE:			
IMPREVISTI (IVA compresa)		€	7.111,00
L.2/2009 2% SU IMPORTO A BASE D'ASTA		€	14.222,00
SPESE TECNICHE: (IVA compresa)			
PROGETTAZIONE, D.L. E CONTABILITA'		€	89.598,60
COORDINAMENTO D.LGS. 494/96		€	45.000,00
TOTALE A DISPOSIZIONE		€	977.252,10



COMUNE DI NOLE (TO)
PALAZZINA LIBERTY DI CASA PEROTTI

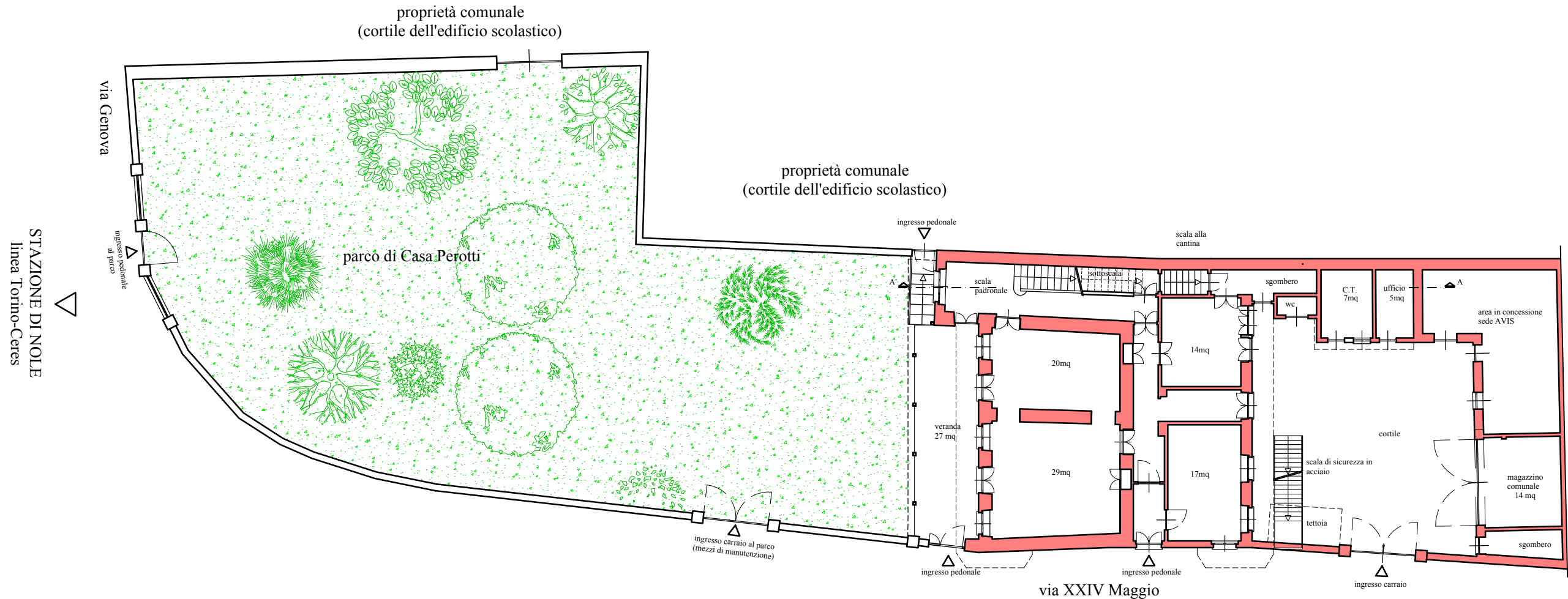


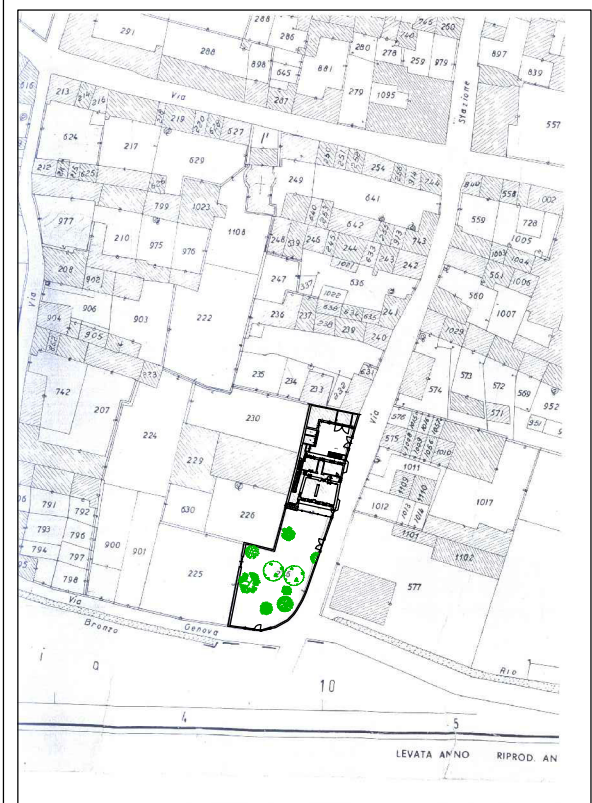
TOTALE SLP VILLA:
172 mq (PT) + 172 mq (P1) + 172 mq (P2) + 12 mq (P3) = 528 mq

TOTALE SLP SCUDERIE:
81 mq (PT) + 62 mq (P1) = 143 mq

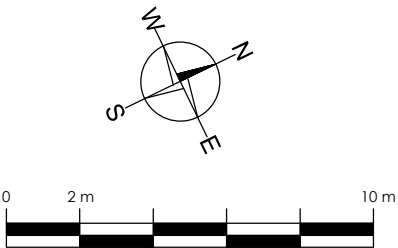
TOTALE SUP. PARCO:
520 mq

INSERIMENTO CATASTALE. SCALA 1:2.000





COMUNE DI NOLE (TO) **PALAZZINA LIBERTY DI CASA PEROTTI**

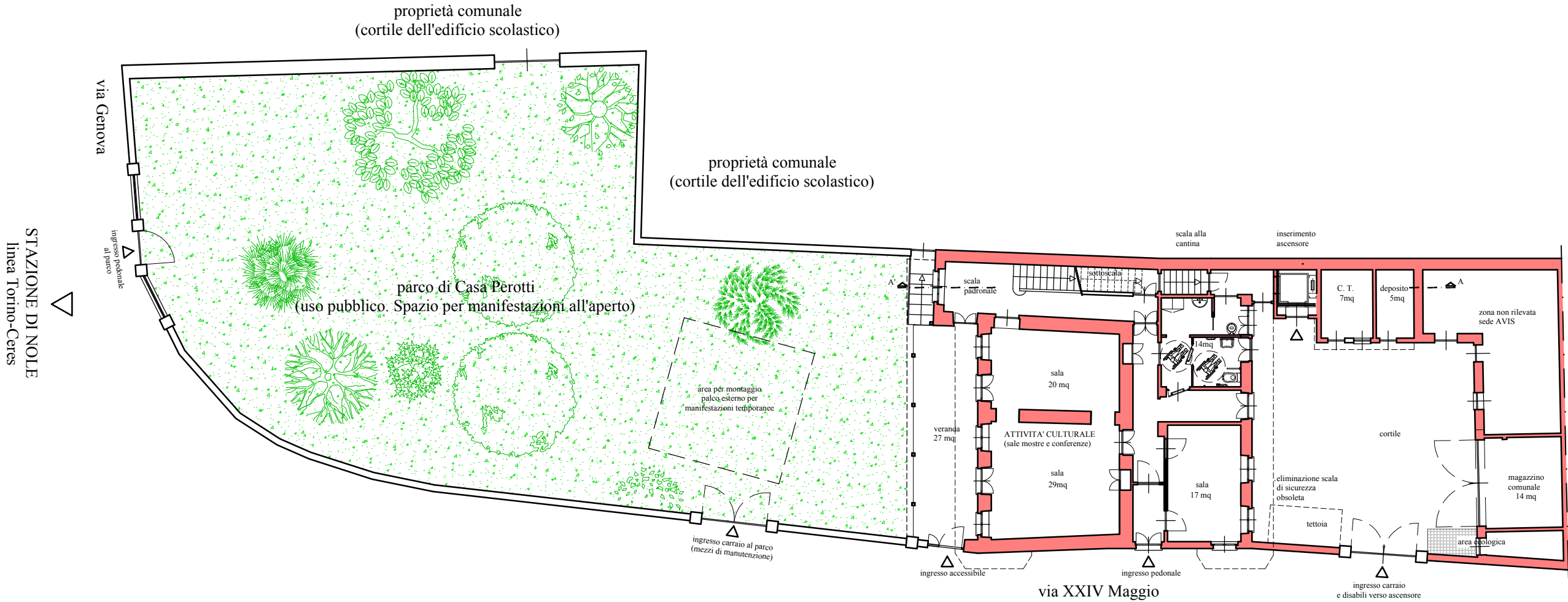


TOTALE SLP VILLA:
 172 mq (PT) + 172 mq (P1) + 172 mq (P2) + 12 mq (P3) = 528 mq

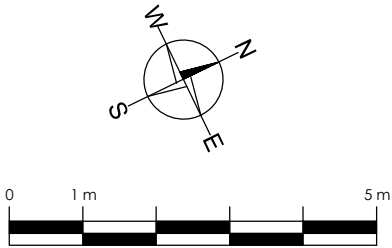
TOTALE SLP SCUDERIE:
 81 mq (PT) + 62 mq (P1) = 143 mq

TOTALE SUP. PARCO:
 520 mq

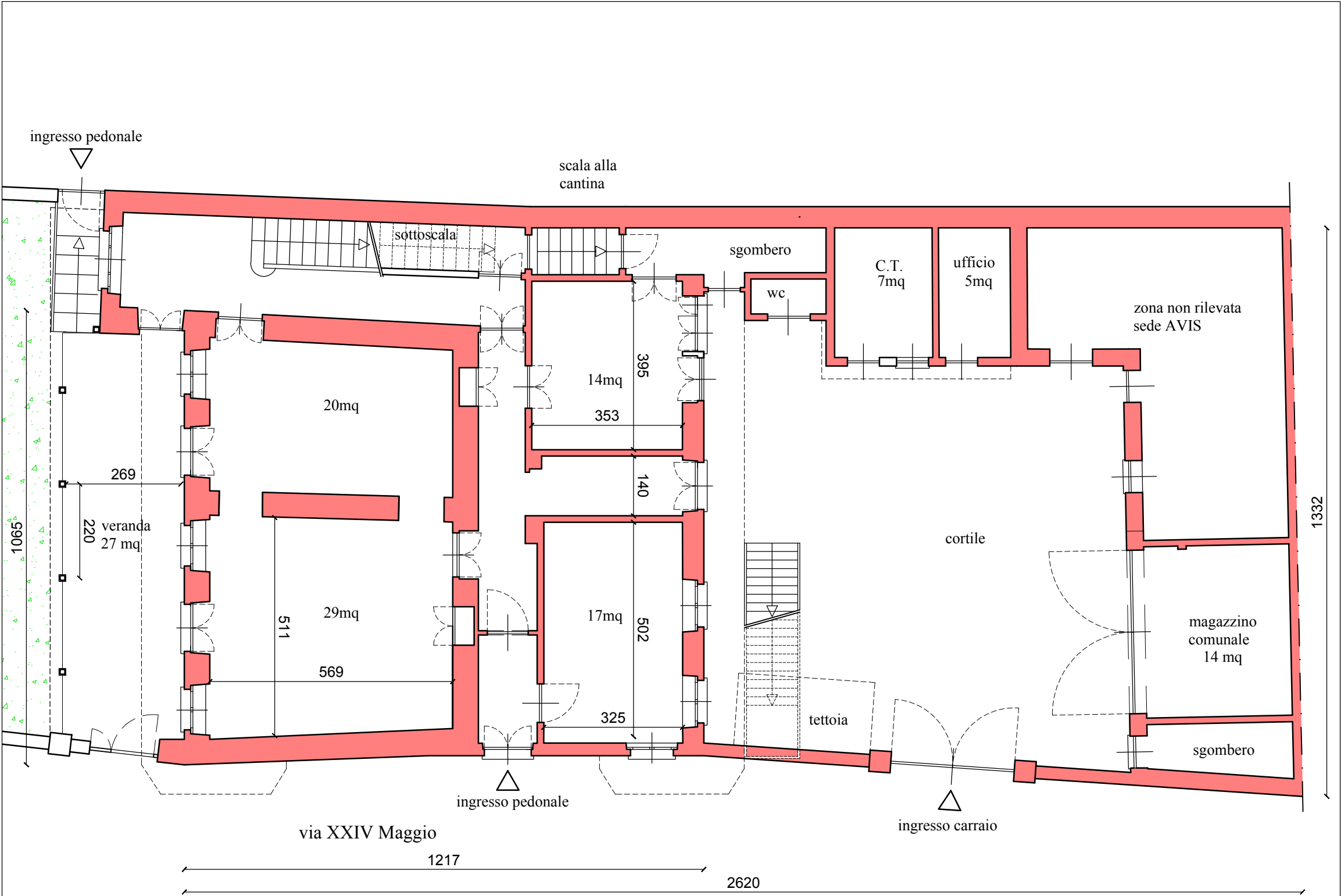
INSERIMENTO CATASTALE. SCALA 1:2.000



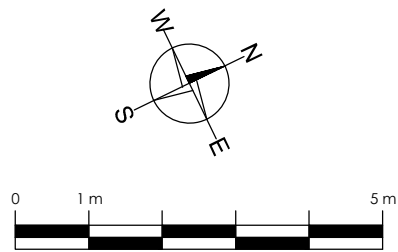
PROGETTO
 PIANO TERRENO DEL COMPLESSO (VILLA, SCUDERIE, PARCO). SCALA 1:200



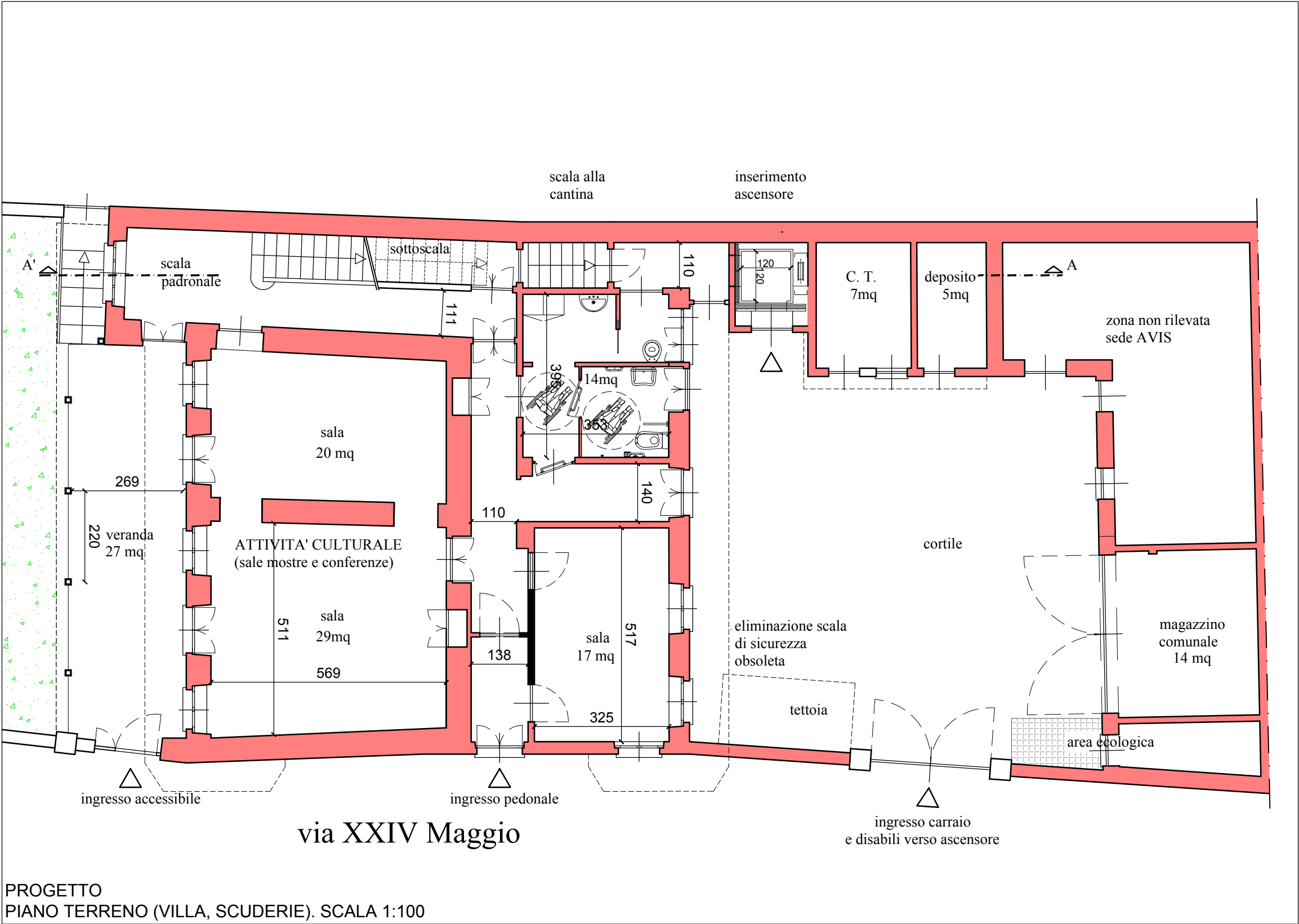
172 mq (slp villa)
81 mq (slp scuderie)



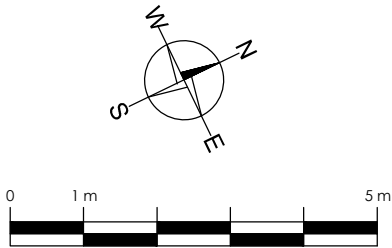
STATO DI FATTO
PIANO TERRENO (VILLA, SCUDERIE). SCALA 1:100



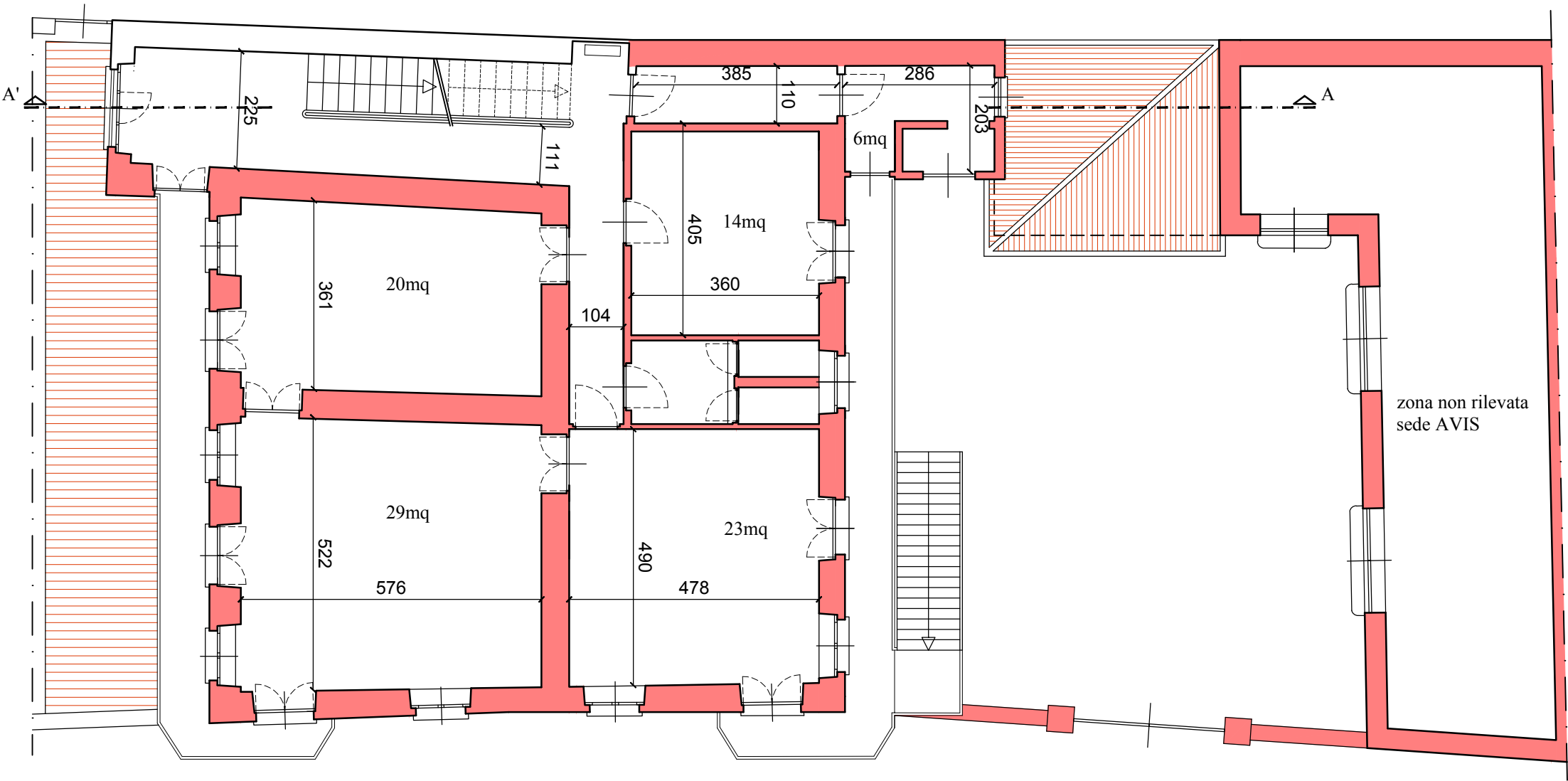
172 mq (slp villa)
81 mq (slp scuderie)



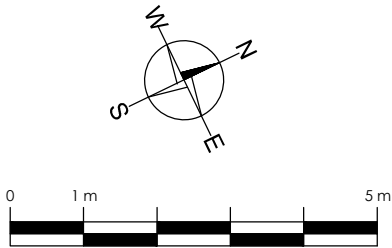
PROGETTO
PIANO TERRENO (VILLA, SCUDERIE). SCALA 1:100



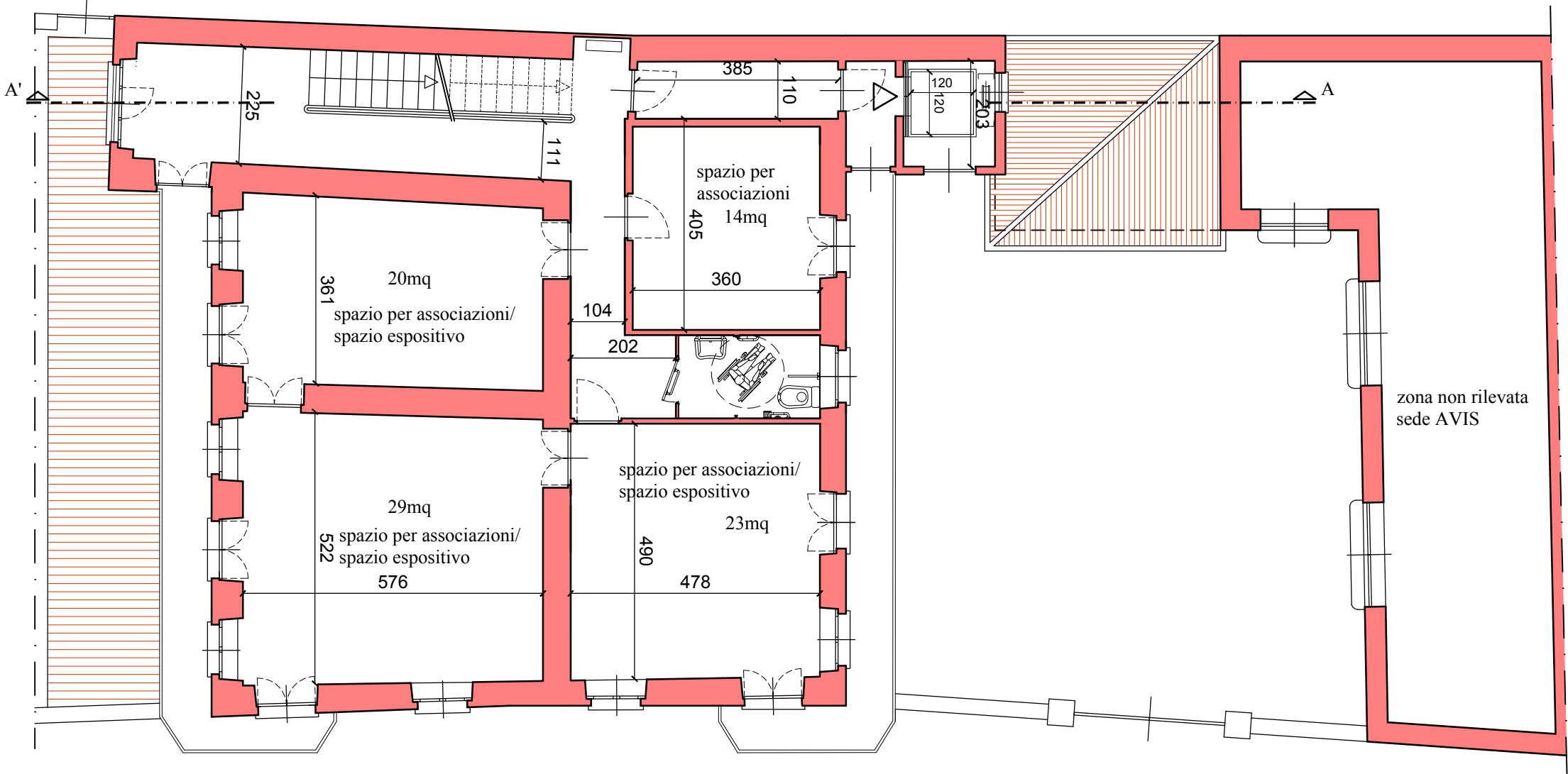
172 mq (slp villa)
62 mq (slp scuderie)



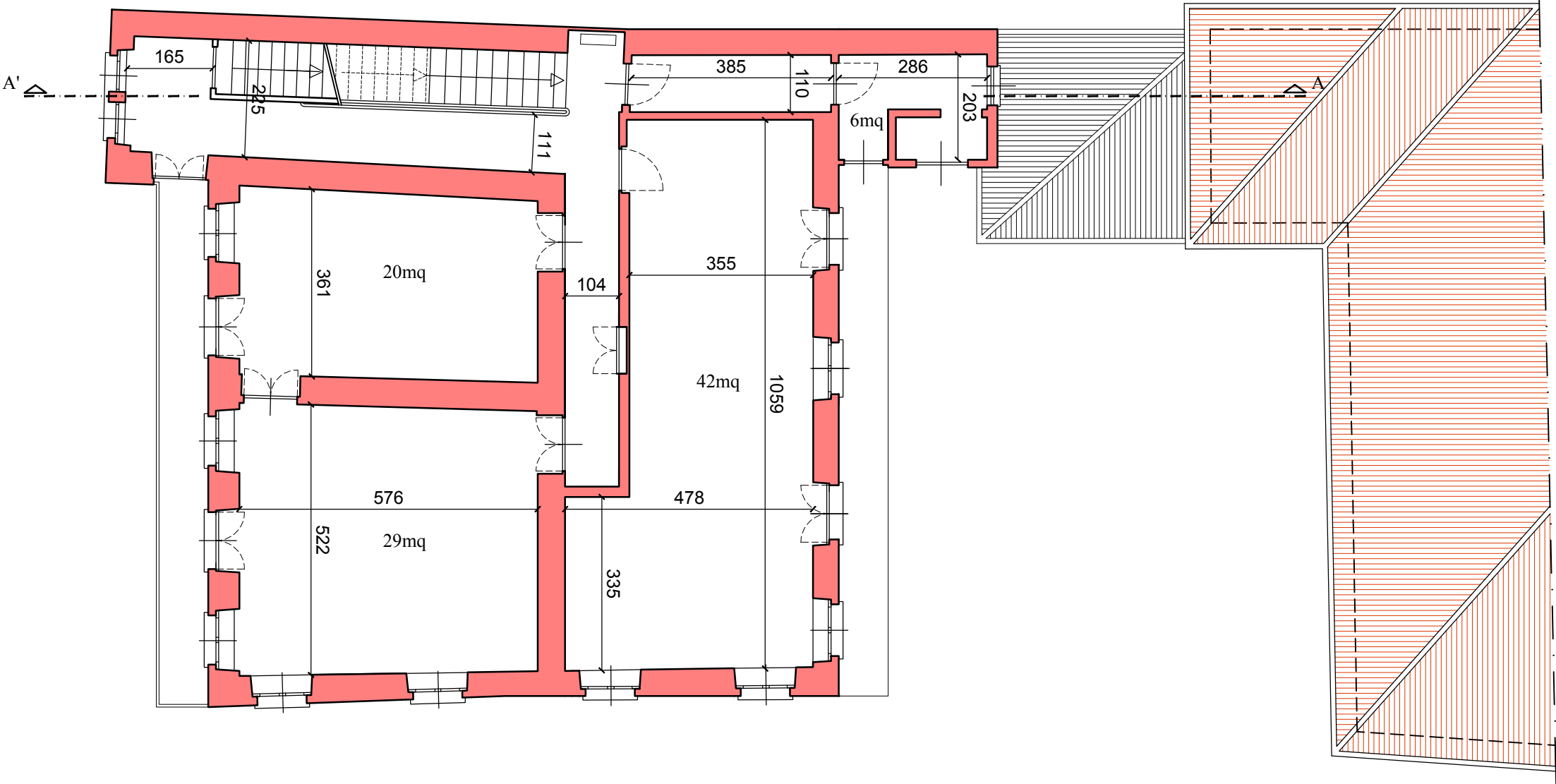
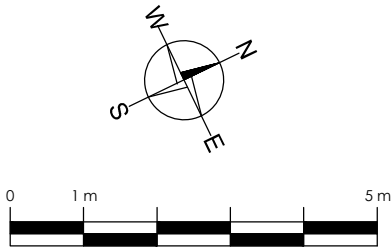
STATO DI FATTO
PIANO PRIMO (VILLA, SCUDERIE). SCALA 1:100



172 mq (slp villa)
62 mq (slp scuderie)

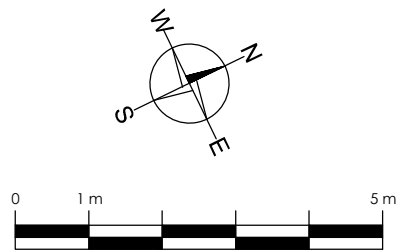


PROGETTO
PIANO PRIMO (VILLA, SCUDERIE). SCALA 1:100

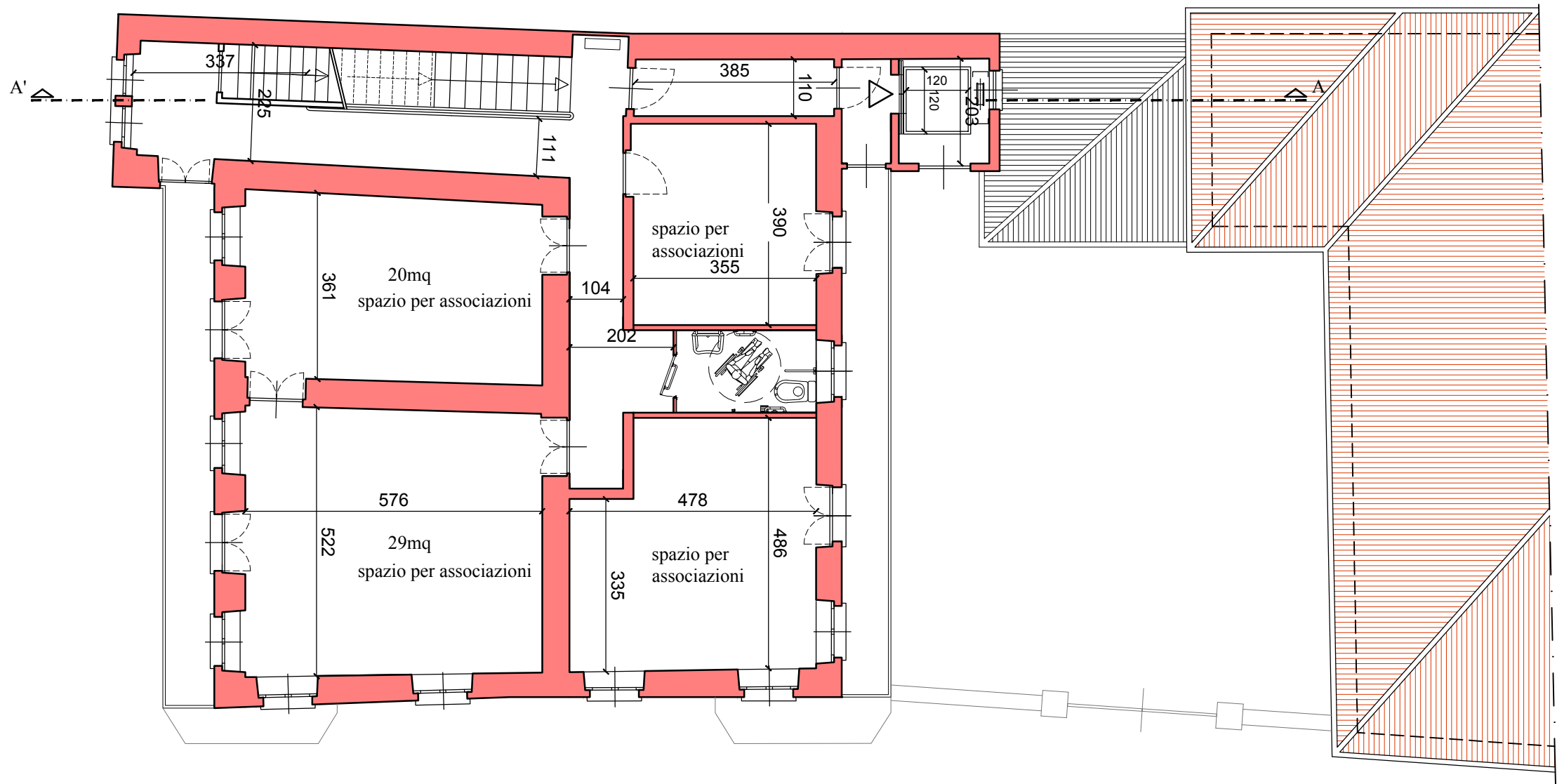


172 mq (slp villa)

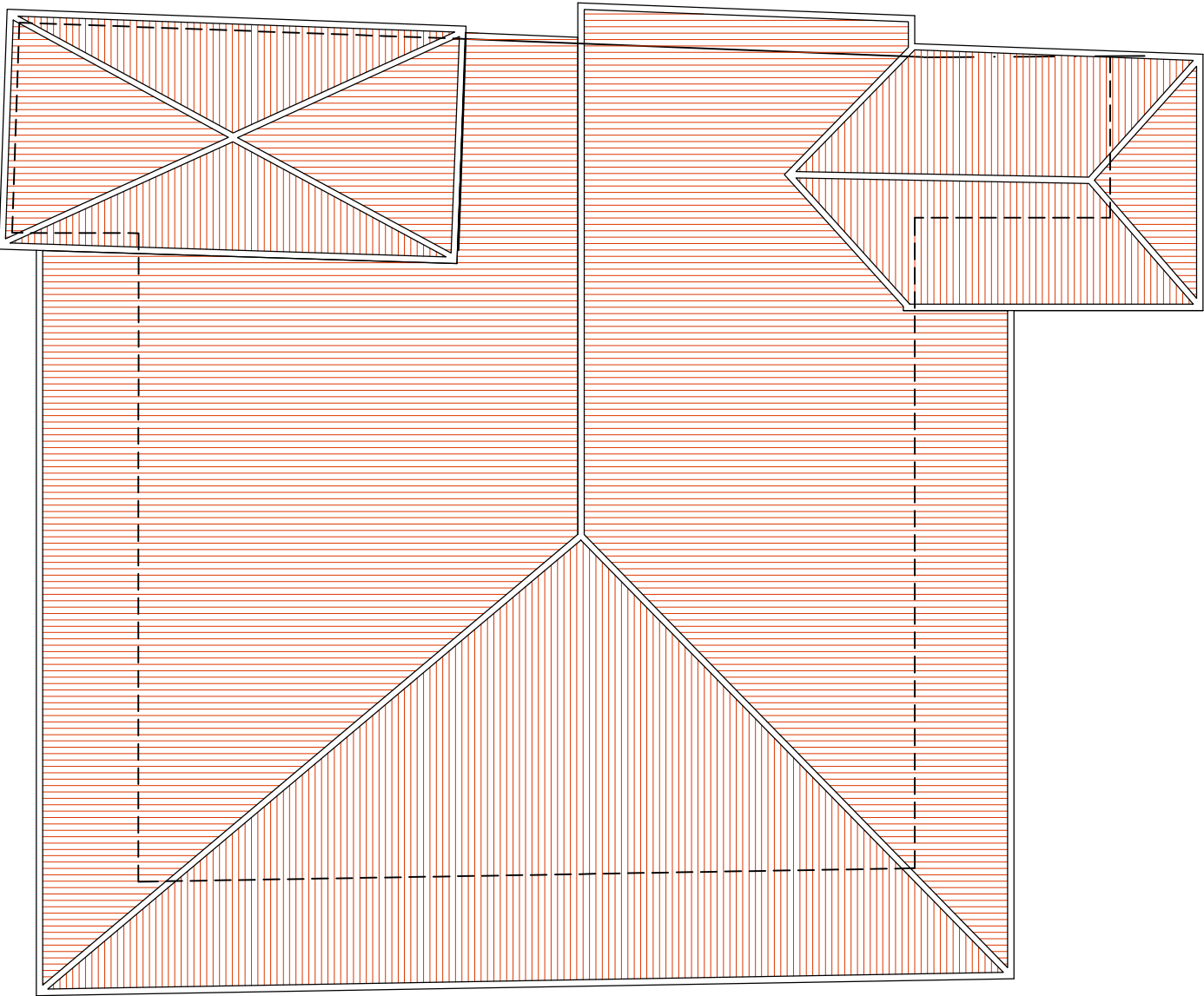
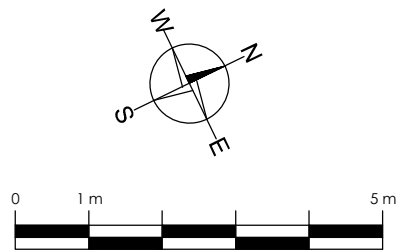
STATO DI FATTO
PIANO SECONDO. SCALA 1:100



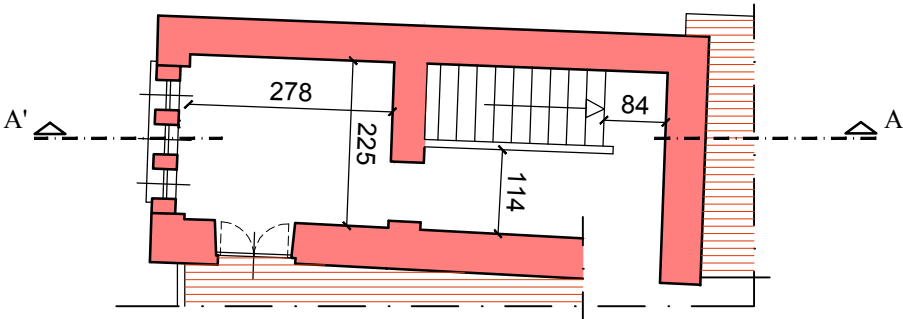
172 mq (slp villa)



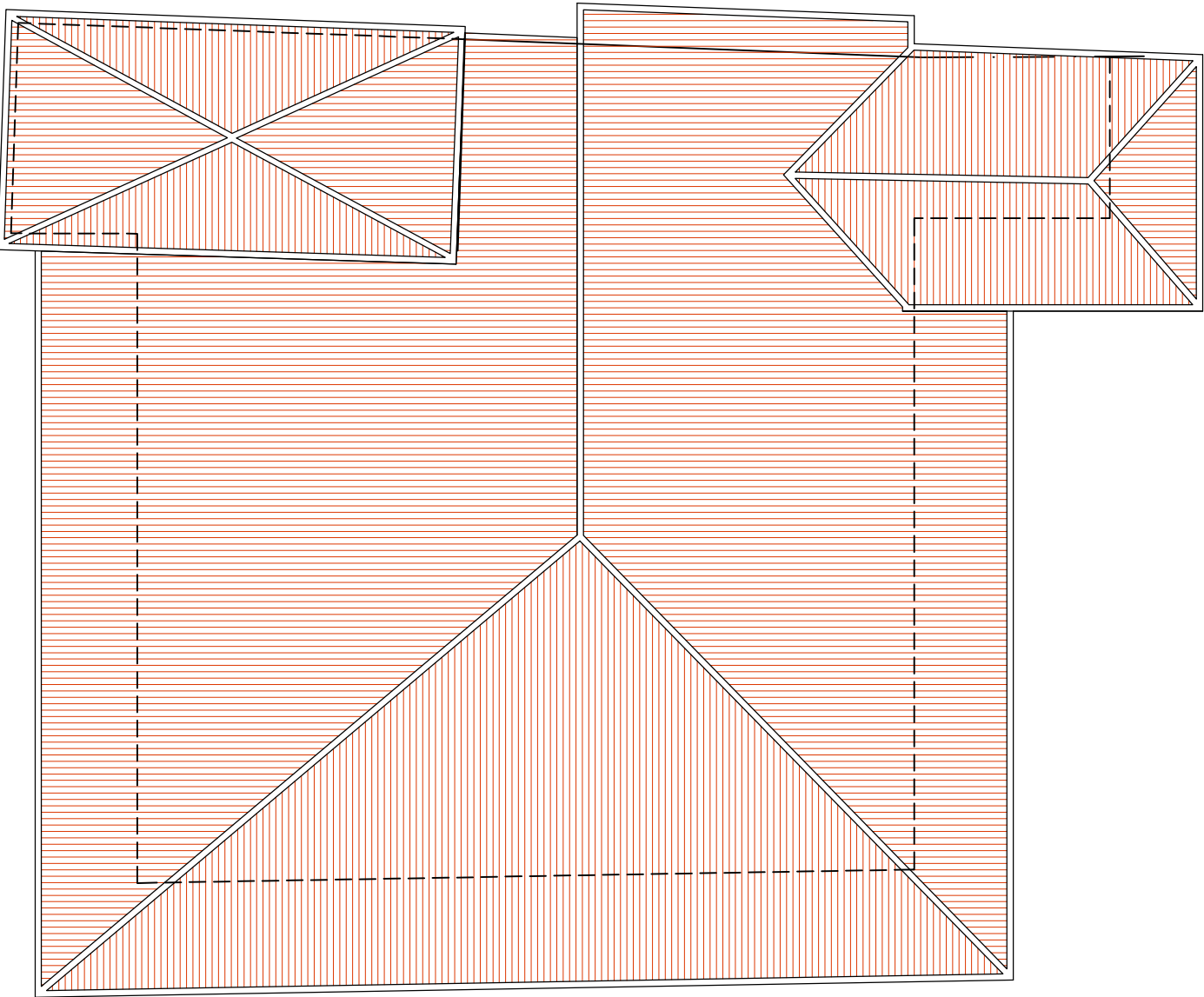
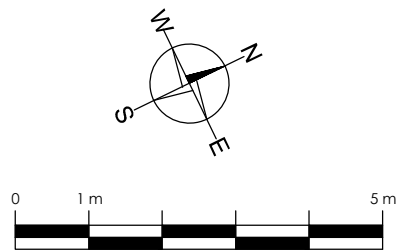
PROGETTO
PIANO SECONDO. SCALA 1:100



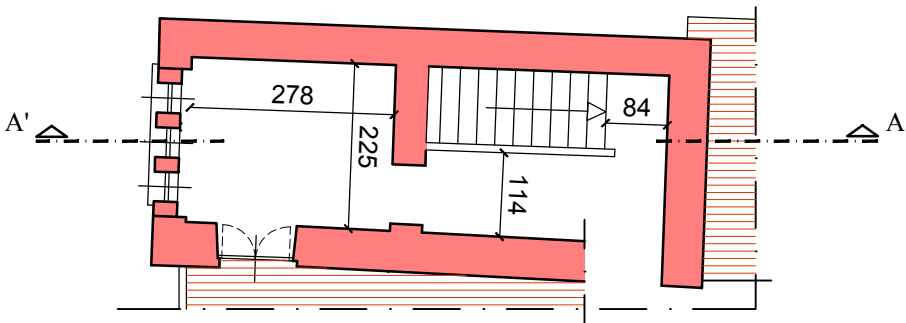
12 mq (slp torretta)



STATO DI FATTO.
PIANTA DELLE COPERTURE E DELLA TORRETTA. SCALA 1:100



12 mq (slp torretta)



PROGETTO.
PIANTA DELLE COPERTURE E DELLA TORRETTA. SCALA 1:100



STATO DI FATTO
PROSPETTO MERIDIONALE (verso parco). SCALA 1:100



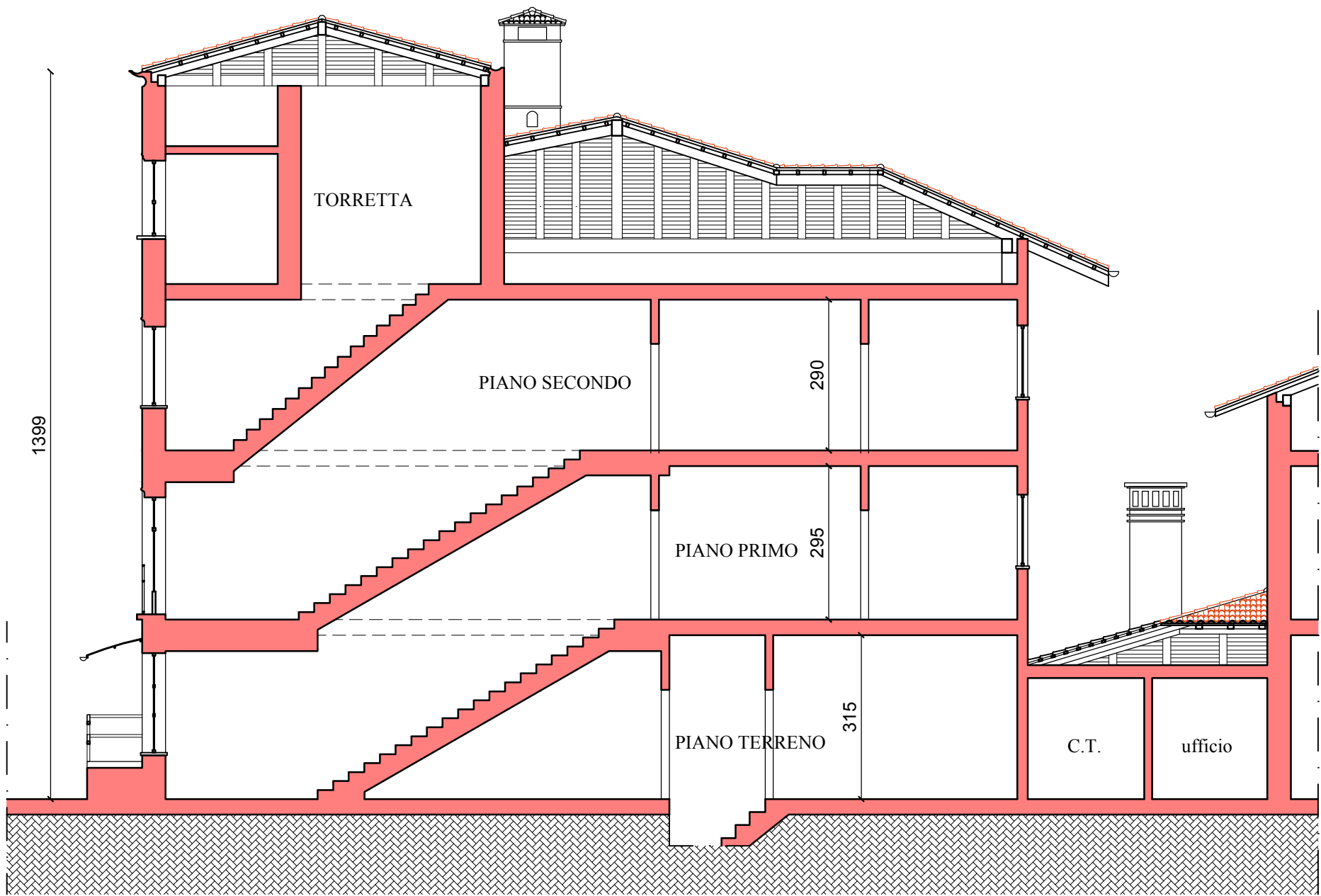
STATO DI FATTO
PROSPETTO SETTENTRIONALE (verso cortile). SCALA 1:100



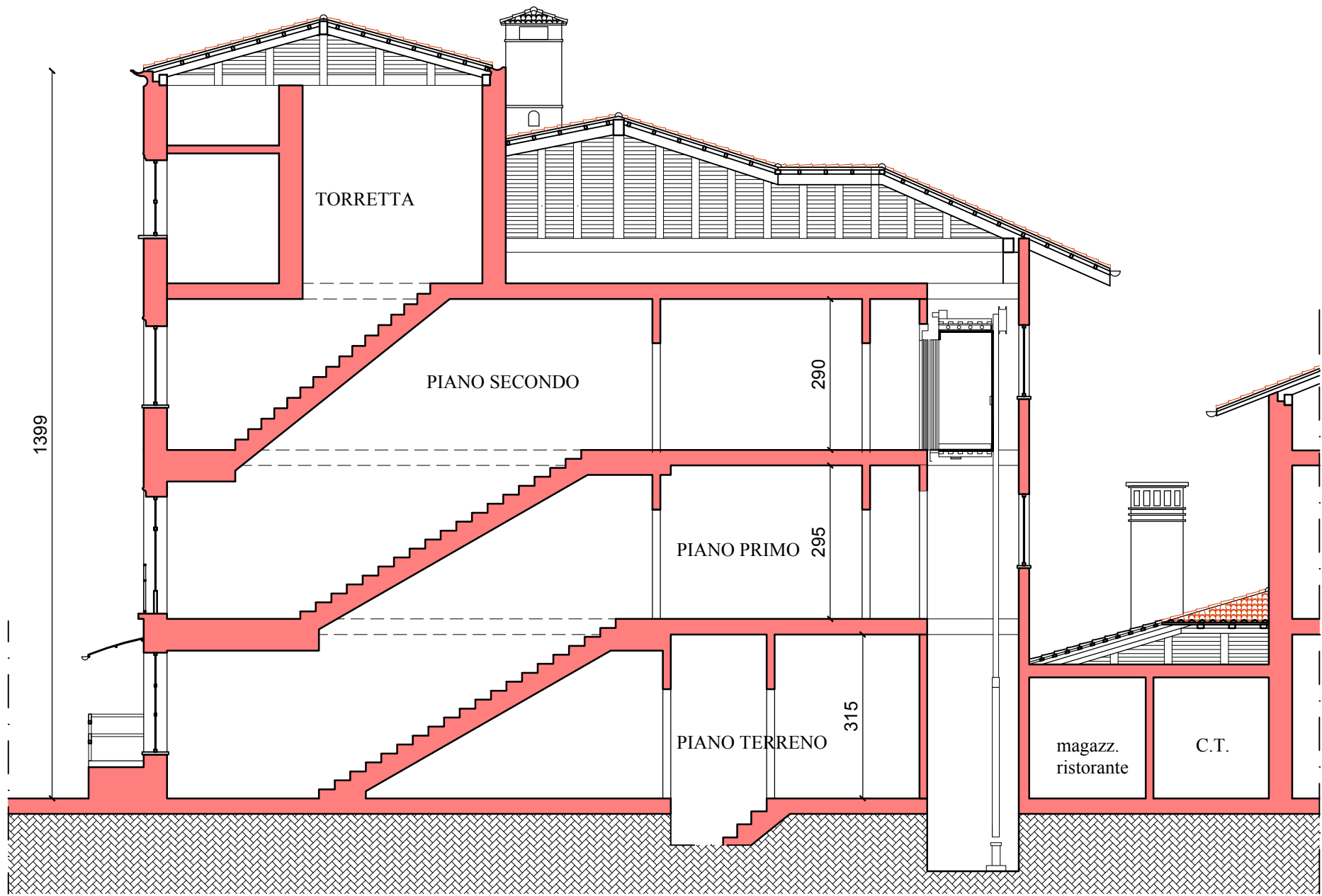
PROGETTO
PROSPETTO MERIDIONALE (verso parco). SCALA 1:100



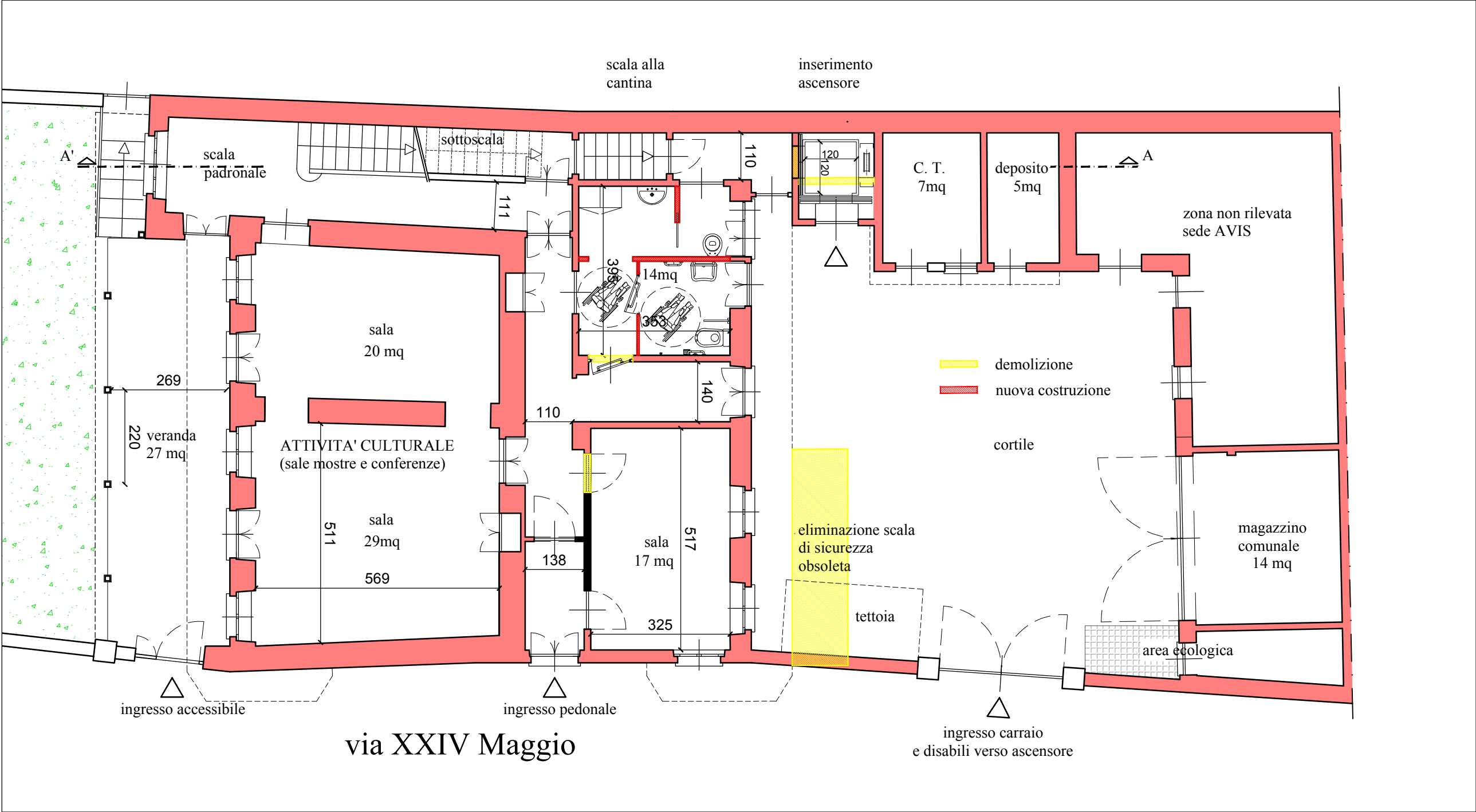
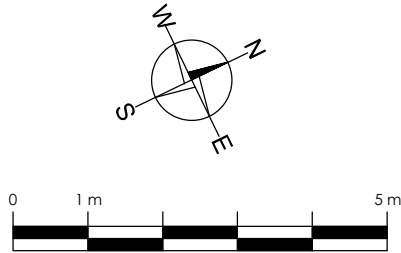
PROGETTO
PROSPETTO SETTENTRIONALE (verso cortile). SCALA 1:100



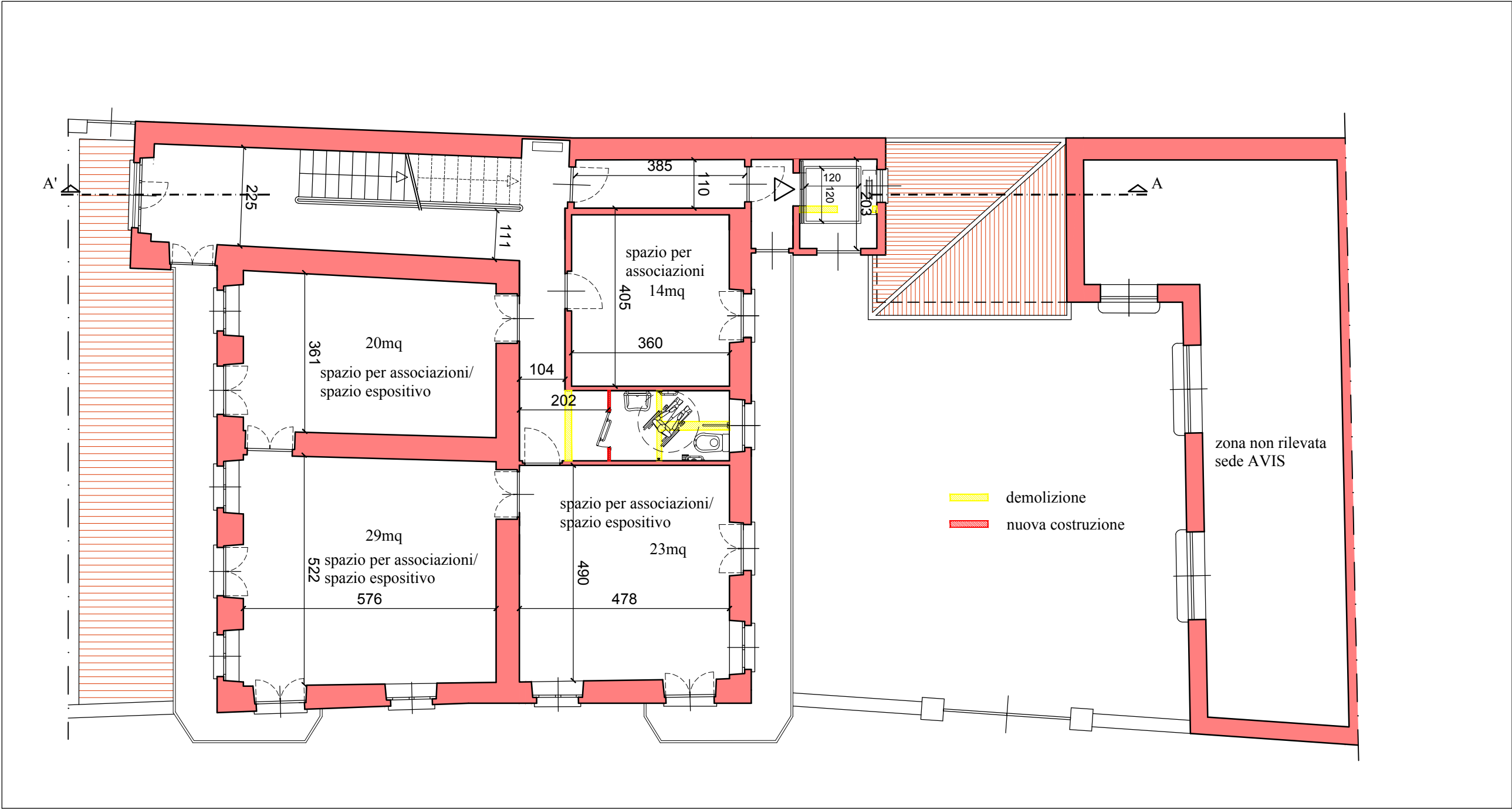
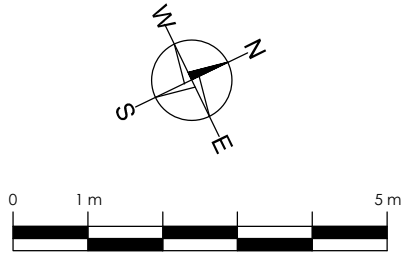
STATO DI FATTO
SEZIONE TRASVERSALE. SCALA 1:100



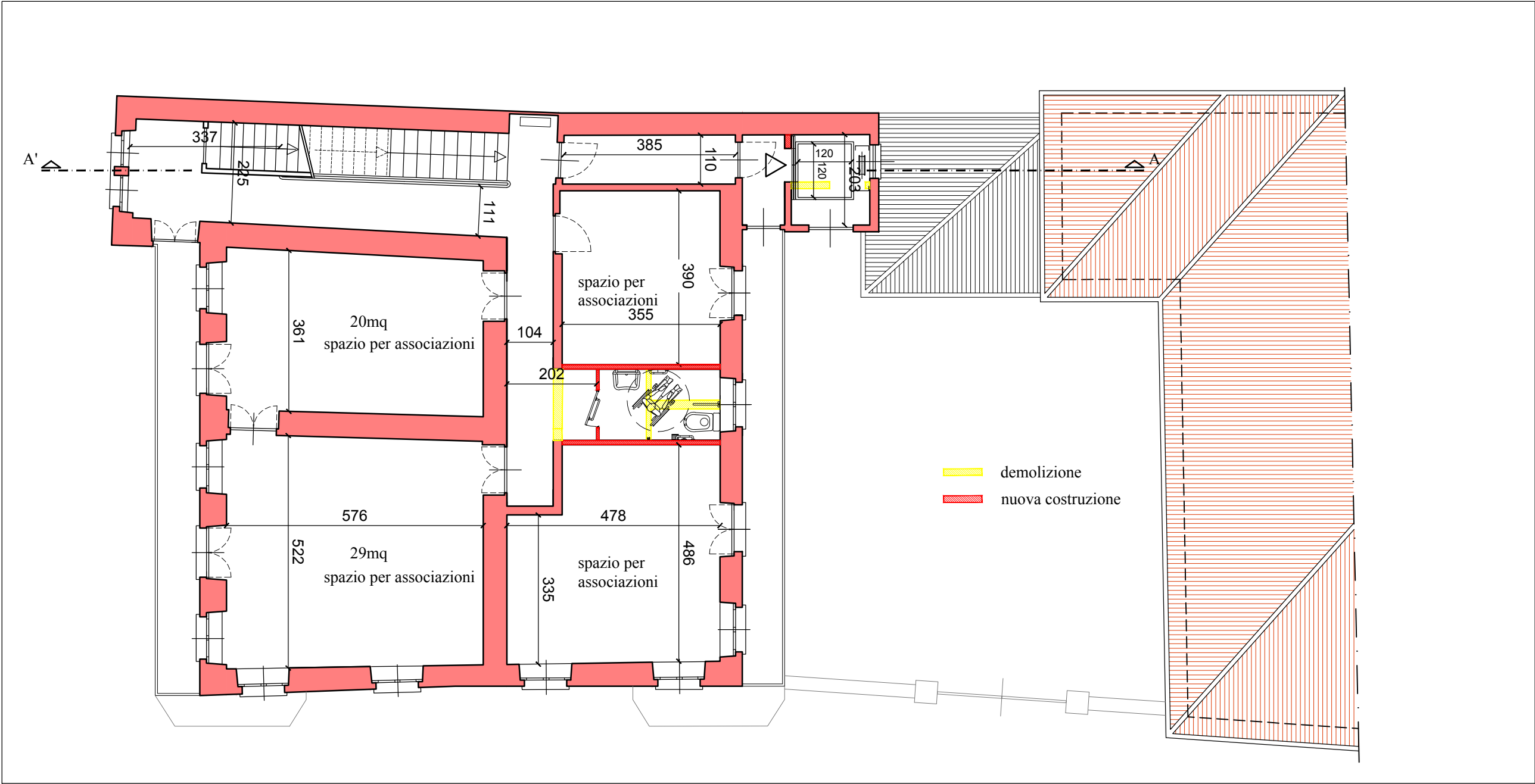
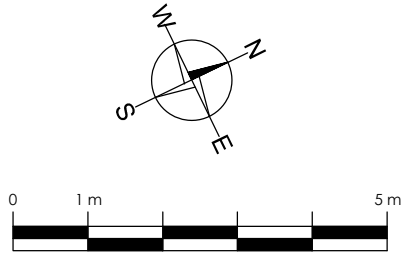
PROGETTO
SEZIONE TRASVERSALE. SCALA 1:100



SOVRAPPOSIZIONE PIANO TERRENO. SCALA 1:100



SOVRAPPOSIZIONE PIANO PRIMO. SCALA 1:100



SOVRAPPOSIZIONE PIANO SECONDO. SCALA 1:100