



Finanziato  
dall'Unione Europea

**PNRR - M5C2 INVESTIMENTO 1.2  
PERCORSI DI AUTONOMIA PER PERSONE CON DISABILITÀ  
CUP E24H22000190001**

**COMUNE DI CASTEL MELLA (BS)  
VIA ONZATO N.54**

**CASCINA AMERICA  
PROGETTO PER LE OPERE DI  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI IN COHOUSING**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

*Roberto*  
*Pocchia* ingegnere

## TIPO INTERVENTO

D.P.R. 380/2011 art.3 comma b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

## SCOPO INTERVENTO

L'Amministrazione Comunale promuove una forma di residenza sociale in cohousing per favorire uno stile di vita qualitativo di soggetti fragili (utenza finale) al fine di incoraggiare la socialità, l'aiuto reciproco, la riduzione della complessità della vita, migliorare l'organizzazione, diminuire lo stress e contenere i costi di gestione delle attività quotidiane.

## CONTESTO

Cascina America è una proprietà comunale proveniente da una donazione testamentaria che vincolava la destinazione d'uso a residenza per anziani. Fu quindi ristrutturata a questo scopo e nel 1985 furono inaugurati i mini-alloggi. Oggi, identificata come Edilizia Residenziale Pubblica, raccoglie più categorie di persone socialmente disagiate che in questo contesto d'altri tempi hanno trovato una casa.

## INQUADRAMENTO

Lo strumento urbanistico inquadra l'edificio come Attrezzatura di interesse generale S3 (art. 106) - Servizi per gli anziani a7. Sui prospetti esiste un vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Ldgs n.42/2004.

  
Roberto Pocchia ingegnere

## STATO DI FATTO

L'edificio di Cascina America, di due piani fuori terra, rispecchia le caratteristiche tipiche delle costruzioni rurali della zona, si compone di tre corpi di fabbrica a formare un ferro di cavallo rovesciato che delimita un cortile interno convertito in giardino.

Le facciate sono state recentemente mantenute e l'intero complesso, compresa l'area verde attorno, si presenta ordinato.

All'interno del fabbricato sono distribuiti diciotto mini-appartamenti distinti tra bilocali e trilocali, composti da una zona giorno con angolo cottura, da un disimpegno, da un servizio igienico e da una o due camere da letto a seconda dei casi. L'ampiezza media dell'appartamento tipo è di 40-50 mq, escluse tutte le murature.

Le murature portanti (spessore medio 40 cm) e le volte rimaste conservano l'originalità della costruzione scandendo il ritmo della distribuzione degli alloggi. Per garantire la stabilità dell'intero complesso, con la ristrutturazione del 1985 sono stati introdotti elementi di rinforzo in calcestruzzo armato e laterocemento.

I tavolati interni sono in laterizio forato (un corso) intonacato e tinteggiato; pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno e doppio vetro appoggiati su davanzali in pietra, gli oscuranti sono del tipo a persiana con lamelle fisse in legno verniciato. Tutte le porte, interne ed esterne sono in legno.

Ogni alloggio è dotato di proprie utenze di gas ed elettricità e i contatori sono sistemati in nicchie al portone di ingresso condominiale. La caldaia posizionata nella zona giorno produce riscaldamento (caloriferi in ghisa in ogni locale) e acqua calda sanitaria. Accanto all'uscio il quadro elettrico e l'impianto citofonico.

I locali mostrano alcune problematiche come lo stato di vetustà degli ambienti che chiama ad un recupero e l'umidità di risalita, che in alcuni punti raggiunge i 2 m di altezza e sfalda gli strati superficiali delle murature, denota l'assenza di vespaio areato o altri sistemi di difesa ma soprattutto rende insalubre la permanenza di persone. In altri alloggi, inoltre, il comfort abitativo viene meno se si considerano gli scarsi rapporti areo-illuminanti e i soffitti bassi e voltati che aumentano la sensazione di spazio stringente.

## PROGETTO

Il progetto di cohousing si concentra sui quattro appartamenti situati al piano terra del corpo nord e aventi accesso dal portico e su due appartamenti al piano terra del corpo est. Essi sono individuati catastalmente come subalterni 16, 17, 18, 19 e 14, 15. A seguito delle opere le unità saranno adatte ad accogliere persone diversamente abili poiché gli spazi avranno le dimensioni funzionali necessarie allo svolgimento agevole delle attività proprie della residenza con possibilità di attività in smart-working e attività di gruppo in ambienti condivisi.

I capisaldi progettuali per il raggiungimento degli obiettivi sono:

  
Roberto Pocchia ingegnere

- risanamento e riqualificazione degli ambienti abitativi;
- revisione della distribuzione ambienti interni;
- abbattimento delle barriere architettoniche;
- sostituzione degli impianti.

Da un punto di vista tecnico, l'intervento prioritario riguarda la riduzione/annullamento dell'umidità di risalita con la realizzazione di un vespaio areato. La realizzazione del vespaio, che comporta la demolizione del pavimento esistente e uno scavo, permette poi di migliorare la stratigrafia della chiusura inserendo la coibentazione termica di legge e i nuovi tracciati degli impianti nello strato di sottofondo. A completare il risanamento è prevista la scrostatura e successiva rintonacatura delle murature portanti di delimitazione ammalorate dall'umidità.

La riqualificazione interessa prevalentemente gli elementi di finitura, quali pavimentazioni e rivestimenti in gres e davanzali interni, e inevitabilmente la sostituzione dei serramenti con modelli più performanti, chiusure trasparenti aventi telai in pvc e triplo vetro basso emissivo, e nuove porte interne.

La nuova distribuzione degli ambienti interni ruota attorno alle nuove funzionalità attribuite ad ogni singolo alloggio secondo le indicazioni ricevute dall'Amm.ne Comunale e in particolare corpo nord:

- alloggio sub.19, attualmente il bilocale più ampio, rimarrà ambito privato ma diversamente configurato; sarà composto da un ingresso attrezzato, un bagno e da due camere della medesima superficie per equiparazione di trattamento e garantire i rapporti areolluminanti con le dimensioni delle finestre esistenti;
- alloggio sub.18, attualmente bilocale, sarà convertito a zona giorno comune con spazio relax con tv, pranzo e angolo cottura, oltre alla presenza di un servizio igienico dedicato con postazione lavatrice e asciugatrice nell'antibagno;
- alloggio sub.17 è e sarà un monolocale dotato di bagno che sarà adeguato anch'esso alle esigenze della nuova utenza, può essere considerato il presidio dell'assistenza sociale;
- alloggio sub.16, è e rimarrà un bilocale composto da una zona giorno, un bagno e una camera;

corpo est:

- alloggi sub.14 e 15, attualmente due bilocali distinti, saranno fusi insieme a formare un unico appartamento dotato di camera doppia, cameretta singola con posto letto di emergenza, un bagno e un locale di spazio condiviso.

Questa nuova configurazione prevede la demolizione delle pareti divisorie in muratura esistenti e la realizzazione di nuovi tavolati in cartongesso.

Strettamente legato allo studio di abbattimento delle barriere architettoniche, particolare attenzione è dedicata agli arredi, scelti combinando le capacità motorie degli utenti e la piacevolezza estetica.

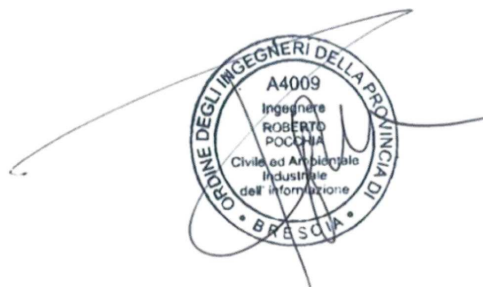
  
ingegnere

Alcune limitazioni dovute alla conformazione originale dei luoghi e alla natura costruttiva dell'edificio non possono essere modificate e questo influenza in modo determinante la modalità di fruibilità dei locali (altezze inferiori) e scelte progettuali soprattutto di carattere impiantistico (impossibilità di spostare le canne fumarie delle caldaie). Sono state perciò valutate soluzioni impiantistiche dedicate al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria che fossero sicure e non invasive.

Per ogni approfondimento si rimanda agli elaborati grafici e alle relazioni specialistiche.

Coccaglio, 30 marzo 2023

Progettista  
Ing. Roberto Pocchia



*Roberto Pocchia* ingegnere