

RECUPERO E TRASFORMAZIONE

Più che una tendenza, è uno stile di vita. Il "recupero", oggi, detta legge anche nel mercato immobiliare: anziché optare per nuovi quartieri in periferia si preferiscono ristrutturare vecchie abitazioni, antichi casolari, o convertire in loft ex edifici industriali. Recuperare significa far rivivere la struttura e, a differenza del restauro che ha come obiettivo la sola conservazione dell'esistente, l'intervento di ristrutturazione non deve trascurare la destinazione d'uso dell'immobile. Per questo motivo il primo passo da fare nel percorso di recupero è quello di contattare un tecnico abilitato. Il professionista valuta innanzitutto lo stato di conservazione della struttura nell'insieme e nelle sue parti principali (pareti perimetrali, copertura e serramenti) e individua gli interventi necessari. Prima di acquistare un immobile da ristrutturare occorre, infatti, esaminare il limite di convenienza economica dell'intervento, rapportando il costo dei lavori al valore dell'edificio ad intervento concluso. L'entità varia



interni vanno sempre trasformati con una mirata progettazione. Per l'ottimale distribuzione degli spazi è importante tenere ben presente la composizione del

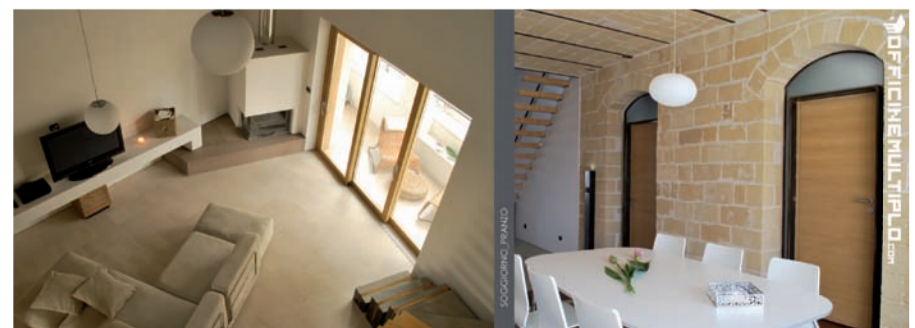
**IL PROGETTISTA
DEVE INDIVIDUARE
I SEGNI
ARCHITETTONICI
E FUNZIONALI
PIÙ IMPORTANTI
DELL'EDIFICIO
E RISPETTARLI**



a seconda dei casi: in genere vanno preventivati lavori onerosi sia per il risanamento della struttura, sia per il rifacimento degli impianti. Un altro elemento da non trascurare è la normativa che veicola l'iter burocratico e quello esecutivo. Per la realizzazione del progetto di trasformazione, è necessario innanzitutto presentare una pratica edilizia, stilata da un professionista, adeguata al tipo di intervento, denominata Dia (denuncia di inizio attività). Qualunque sia la destinazione d'uso, l'utilizzo di ogni immobile di nuova costruzione o ristrutturazione, è poi subordinato alla richiesta in Comune del certificato di agibilità. Ma non è tutto. Per poter attuare il cambio di destinazione d'uso – da edificio industriale a residenza, come nel caso di un loft – bisogna informarsi presso le amministrazioni locali e verificare se gli strumenti urbanistici vigenti (piano regolatore e regolamento edilizio) lo consentono. In alcuni casi, infatti, la modifica non è ammessa. Una volta superato l'iter burocratico, possono partire i lavori di ristrutturazione. Gli

nucleo familiare e, per quanto possibile, le rispettive esigenze. Il progettista deve anche riuscire a cogliere quelli che sono i segni architettonici e funzionali più importanti dell'edificio e rispettarli. Negli anni '60 e '70, ad esempio, si agiva con la logica dello sventramento che ha penalizzato le strutture. Oggi, invece, si cerca un compromesso tra rifunionalizzazione e rispetto dello spazio. Quando si interviene su una struttura esistente si opera facendo nascere nuovi sistemi edilizi vecchi-nuovi. In altre parole, si accostano a parti o elementi costruttivi esistenti, strutture o elementi nuovi

progettati con l'obiettivo di garantire sia la conservazione che la funzionalità. La convivenza tra le due parti si ottiene con la scelta di lavorazioni, tecniche di posa e di fissaggio capaci di rafforzare e non danneggiare le delicate e vecchie strutture. Il sistema vecchio-nuovo così ricostruito, inoltre, deve coesistere in modo omogeneo e la durata delle parti vecchie, risanate e protette, deve essere comparabile a quella delle parti nuove. Ma "recuperare" una casa significa anche ricalificarla dal punto di vista energetico, risparmiando con le agevolazioni. La Finanziaria di quest'anno ha infatti prorogato fino al 31 dicembre del 2010 le detrazioni fiscali del 55 per cento. Il tetto di spesa varia a seconda del tipo di opera. Nell'elenco sono compresi gli interventi di riqualificazione globale dell'edificio che permettono di raggiungere determinati parametri di fabbisogno termico, le opere di coibentazione, l'installazione di pannelli solari termici e la sostituzione di caldaie esistenti con modelli a condensazione o con impianti geotermici a bassa entalpia.



CON UN'OPERAZIONE CHE HA TENUTO CONTO DEL BUDGET A DISPOSIZIONE, SONO STATI MODIFICATI GLI INTERNI PRESERVANDO LE CARATTERISTICHE DISTINTIVE DELLA STRUTTURA

UNA SOLUZIONE "LOW BUDGET"

Nell'intervento di recupero, oggi, non si copre, ma si svela. Non si oscurano le caratteristiche strutturali della costruzione, ma si riportano alla luce. La trasformazione di un'abitazione, infatti, implica un dialogo tra l'esistente e il nuovo. Un esempio è l'intervento di recupero di una abitazione in muratura tradizionale in tufo di fine Ottocento, realizzato dallo studio di architettura Officine Multiplo di Torino.

La ristrutturazione ha comportato il consolidamento delle pareti, il rinnovo completo delle finiture e la ridistribuzione interna degli spazi. L'abitazione, su due livelli, era in stato di parziale abbandono. Al piano inferiore si trovava l'appartamento abitato composto da due camere, cucina e un ampio terrazzo, affiancato da un mini-alloggio con servizi igienici esterni. Al livello superiore, invece, il sottotetto, in disuso, era collegato al resto dell'edificio con

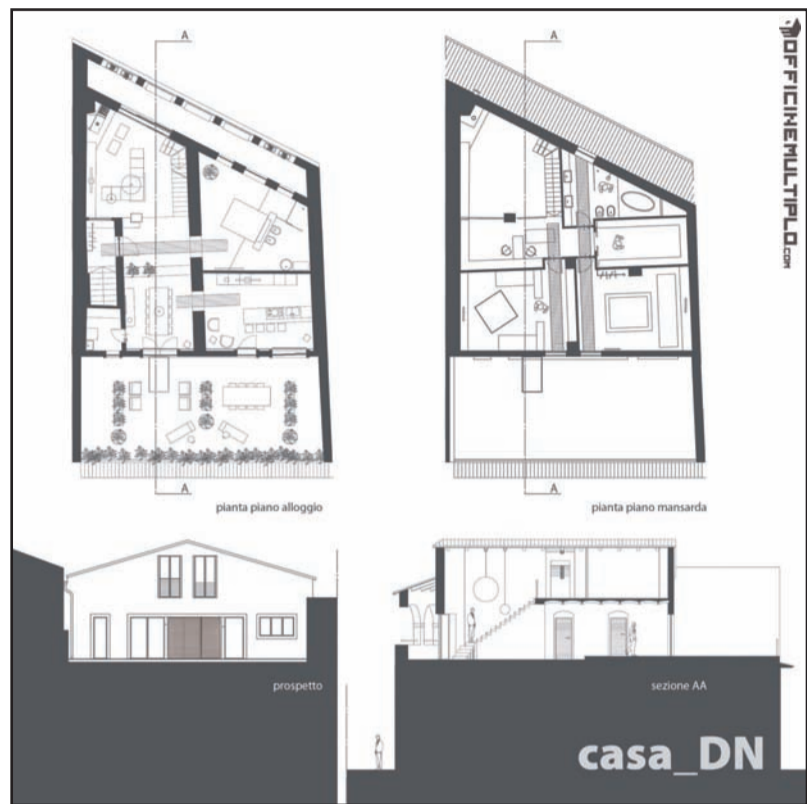
una scala esterna a pioli. A parte l'alloggio abitato e il tetto, di recente e nuova realizzazione, il resto era in avanzato stato di degrado. Con un'operazione che ha tenuto conto del budget a disposizione, sono stati modificati gli interni - i due alloggi sono stati collegati tra loro e al sottotetto tramite una scala interna - preservando le caratteristiche distintive della struttura. L'intervento di ristrutturazione

ha infatti conservato, dove possibile, le strutture originarie che sono state recuperate e consolidate. Il loro recupero ha comportato un intervento in più fasi: la muratura è stata riportata all'aspetto naturale grazie a un'operazione di scrostatura, pulitura, rimozione delle parti aggiunte in tempi diversi e successivo consolidamento dei voltini in tufo. Il risultato è un ambiente unico che presenta volumi più articolati e di maggiore impatto visivo. Con la ristrutturazione è stata sottolineata, al piano inferiore, la continuità tra gli ambienti. L'area soggiorno-relax occupa la parte centrale dello spazio. Un gradino la collega alla zona pranzo che si trova allo stesso livello del terrazzo. Un arco in tufo, in cui è inserita una porta in

TUTTI GLI ELEMENTI CHE CARATTERIZZANO L'INTERVENTO SONO IL FRUTTO DI UN ATTENTO LAVORO CON LE MAESTRANZE LOCALI

rovere, conduce in cucina, dove la zona cottura è attrezzata con una penisola centrale che diventa tavolo e una dispensa a parete alta 130 centimetri. L'appartamento, modificato completamente nella divisione degli ambienti, è stato ristrutturato con l'obiettivo di creare grandi spazi continui, che possono cambiare destinazione d'uso quando serve. E' il caso della sala da bagno - dove

sono state conservate le aperture originarie ad arco sui muri perimetrali - che all'occorrenza si può trasformare in una camera con bagno. Il progetto dell'architetto Mario Cipriano ha inoltre previsto l'eliminazione di parte del solaio per la creazione di un soggiorno a doppia altezza dove è stata inserita la scala di collegamento con il sottotetto, costituita da mensole in legno inserite nella muratura portante. La base presenta quattro gradini scultorei in lamiera di ferro riempiti di cemento e con inserti in legno a fare da antiscivolo. Al piano superiore è stata ricavata la zona notte. Nelle camere da letto sono state privilegiate soluzioni efficaci e funzionali, puntando su un'estetica lineare ed essenziale. In bagno, la mensola dei lavan-



dini, ricavata recuperando una pannello del solaio demolito, si adatta perfettamente allo spazio, mentre la vasca, di forma trapezoidale, è incassata in una struttura in legno. All'esterno, l'ampio terrazzo è stato diviso per funzioni, mentre nel loggiato che corre sulla via secondaria, oltre al recupero dei cinque archi, sono state ricavate delle sedute nel muro.

Le soluzioni low budget adottate, sia per gli interni che per gli esterni, rendono la casa funzionale, originale, semplice ed attenta ai particolari. In tutte le stanze, ad esempio, il pavimento in pietra naturale è interrotto da una passerella di parquet "a correre" che con la sua ricca gamma di sfumature e colori contribuisce a caratterizzare lo spazio creando unità tra gli ambienti. Gli

scuri esterni scorrevoli, come tutti gli elementi che caratterizzano l'intervento, sono il frutto di un attento lavoro con le maestranze locali. Nella scelta dei materiali, infine, sono stati privilegiati quelli di origine naturale, come il legno di rovere, le pietre per i pavimenti, il ferro grezzo ed il vetro.

OFFICINE MULTIPLO
ARCHITETTURA DESIGN COMUNICAZIONE
mario cipriano architetto
ettore balbo designer
pietu gicampagnola designer
mario ginevrografico
www.officinemultiplo.com