

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DELL'EX CASA CARRI

PER LA REALIZZAZIONE DEI NUOVI SPAZI SOCIO-ASSISTENZIALI DELL'ADIACENTE STRUTTURA "CASA INSIEME"

02 _ RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



Progettista:

BISI & MERKUS STUDIO ASSOCIATO – Arch. Fausto Bisi

Vicolo Trivelli, n.6 (RE)

42121 - Reggio Emilia

Dicembre 2025

Architettura • Pianificazione

Vicolo Trivelli, 6 - 42121 Reggio Emilia – tel. 0522.580795 – info@bisimerkus.it – P.IVA 01843200351

Sommario

0. Introduzione	3
1. Situazione urbanistica	4
2. Descrizione dello stato di fatto: materiali e tecnologie	5
2.1. La ex parte residenziale	6
2.2. La ex parte produttiva: stalla e fienile	8
3. Condizioni di conservazione	10
3.1. L'ex parte residenziale	10
3.2. L'ex parte produttiva – stalla e fienile	11
4. Proposta progettuale	13
3.1. Strategia	14
3.2. L'ex parte residenziale	15
3.3. L'ex parte produttiva – stalla e fienile	16
5. Le strutture	17
4.1. Le strutture di fondazione	17
4.2. Le strutture lignee di copertura	18
4.3. Le strutture verticali e orizzontali	28
6. Collegamenti orizzontali e verticali	20
5.1. Collegamento orizzontale con edificio principale RSA “Casa insieme”	20
5.2. Sistemi distributivi verticali e orizzontali	20
7. Finiture, elementi decorativi e serramenti	21
8. Parere autorizzativo di merito	21

Allegato I – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato II – Planimetrie catastali

0. Introduzione

L'intervento qui descritto è volto alla la creazione, all'interno di un'ex casa colonica denominata "Ex Casa Carri" di una nuova sezione della struttura assistenziale "Casa Insieme" dedicata agli anziani con patologie degenerative. L'edificio esistente, annesso all'attuale proprietà grazie alla donazione della signora Maria Luisa Carri e tutelato dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, è costituito da:

- una parte precedentemente ad uso residenza: "ex parte residenziale" (US. 1), parzialmente conservata ma in pessimo stato;
- una porzione utilizzata in passato prevalentemente come stalla e fienile: "ex parte produttiva" (US. 2) che presenta ampie porzioni già crollate;
- Di quest'ultima porzione fanno parte il basso comodo e residenza del "casante" (US. 2 e US 3), collegata da un porticato realizzato dopo il rifacimento del complesso agricolo, che saranno oggetto di un successivo stralcio.

Negli ultimi anni si evidenzia il collasso completo di tutti gli orizzontamenti e delle murature d'ambito presenti nell'ex stalla e di buona parte degli orizzontamenti in quella residenziale.

La conservazione della ex parte residenziale manterrà, per quanto possibile, le tecnologie costruttive e i materiali d'impianto con attuali, compatibili processi conservativi (consolidamenti di solai con cappa estradossale a base di calce, intonaci di calce, ecc.), mentre l'ex parte produttiva sarà ricostruita reimpiegando, ove possibile, i laterizi recuperati dal crollo.

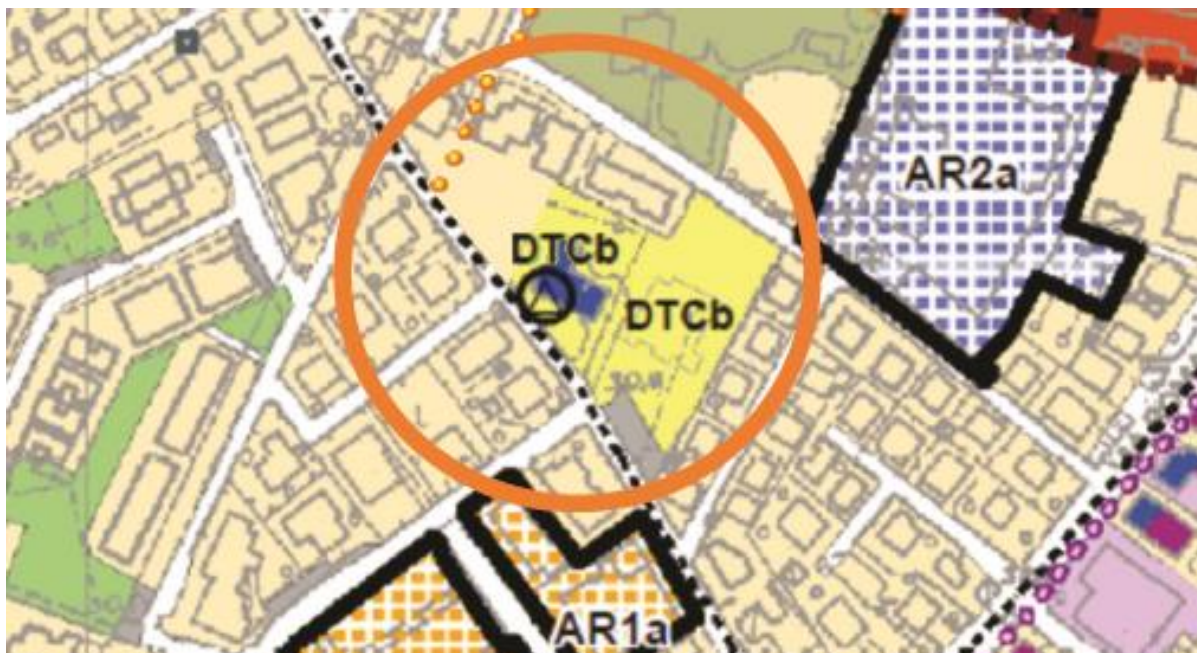
Per favorire la funzionalità dell'ampliamento è previsto un collegamento fra la RSA esistente e il nuovo intervento, da realizzarsi con una struttura reversibile in acciaio e delimitato da due porte antincendio.

La proposta progettuale si pone come obiettivo quello di mantenere la memoria della spazialità dell'edificio nel contesto urbanizzato, conservando la parte residenziale e riproponendo il volume della parte crollata, declinata negli spazi interni e nei fronti per le nuove funzioni.

In conclusione il rinnovato fabbricato, che comprenderà la parte residenziale e quella ricostruita, avrà la semplicità compositiva ricavata dal ritmo binario presente sul fronte principale della ex residenza e la sistemazione dell'area cortiliva, contemporanea "aia" del complesso destinata a "Giardino dell'Alzheimer", contribuirà a qualificare spazialmente il nuovo polo assistenziale del Comune di Bagnolo in Piano.

Trattandosi di un edificio, come detto, sottoposto a vincolo di tutela, è stata richiesta (Il 08/10/2024 con prot. 32524 del 09/10/2024) ed ottenuta, in data 05/02/205 con prot. 3738, l'autorizzazione da parte dell'ente competente.

1. Situazione urbanistica



Estratto della variante al RUE vigente adottata dal Comune di Bagnolo in Piano (RE)

Legenda:

- DTCa DTCa - Attrezzature per l'istruzione di rilievo comunale
- DTCb DTCb - Attrezzature per l'assistenza e i servizi sociali di rilievo comunale
- DTCc DTCc - Attrezzature per amministrative e civili di rilievo comunale
- DTCd DTCd - Attrezzature per attività culturali e associative di rilievo comunale
- DTCe DTCE - Attrezzature per per il culto
- ⊗ Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.
- ES ES - Edifici di interesse storico-architettonico (Valore tipologico)
- Viabilità storica

2. Descrizione dello stato di fatto: materiali e tecnologie



Figura 1 – Ortofoto con evidenza dei crolli nell'edificio denominato ex casa Carri

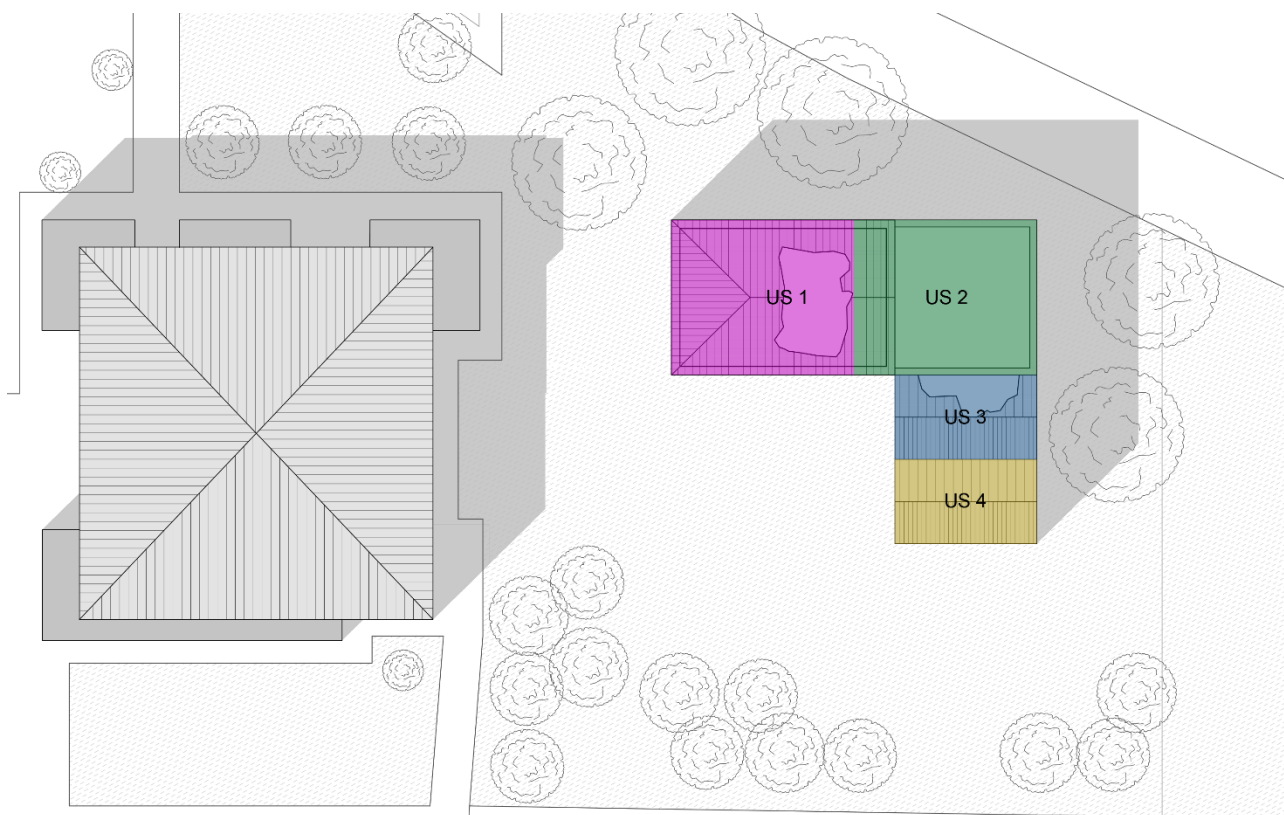


Figura 2 – Planimetria allo stato di fatto_ Unità Strutturali

2.1. La ex parte residenziale

La parte residenziale del complesso agricolo “ex Casa Carri” è un tradizionale edificio di tipologia “a casino”, caratterizzato da un corridoio centrale su ogni piano che distribuisce la scala e le stanze. La distribuzione dell’edificio preesistente è mostrata graficamente nelle seguenti tavole:

- TAV02_ *Stato di fatto - Rilievo pianta piano terra;*
- TAV03_ *Stato di fatto - Rilievo pianta piano primo;*
- TAV04_ *Stato di fatto - Rilievo pianta piano sottotetto.*

Le murature d’ambito e del corridoio sono di tre teste in laterizio reggiano al piano terreno, a due teste al primo piano.

Sono presenti due impalcati di tipo composto (trave rompitratta e travetti) e semplice (primo impalcato collegamento residenza – unità produttiva), la copertura è lignea del tipo spingente composta da puntoni, arcarecci, travetti, tavelle e manto in coppi, come rappresentato graficamente nelle seguenti tavole:

- TAV05_ *Stato di fatto_ Schema strutture piano terra e piano primo;*
- TAV06_ *Stato di fatto_ Schema strutture piano sottotetto e copertura.*

Alcuni solai sono controsoffittati all’intradosso con cannucciato e gesso e, in specifici vani del piano primo, ingentiliti da semplici decorazioni floreali. Le pavimentazioni sono nella quasi totalità di tavelle o quadrotte di laterizio a cui fanno eccezione i servizi igienici in ceramica e la cucina con quadrotte di cemento. La totalità delle superfici verticali è intonacata a calce con ampie zone rifatte con malta bastarda o a forte presenza cementizia; al piano primo gli intonaci meglio conservati presentano tutt’oggi i tinteggi e le semplici decorazioni a tempera, al piano terreno gli intonaci sono imbiancati con idropittura per interni e smalti.



Figura 3. Piano primo parte residenziale_ particolare decorazione (luglio 2007)

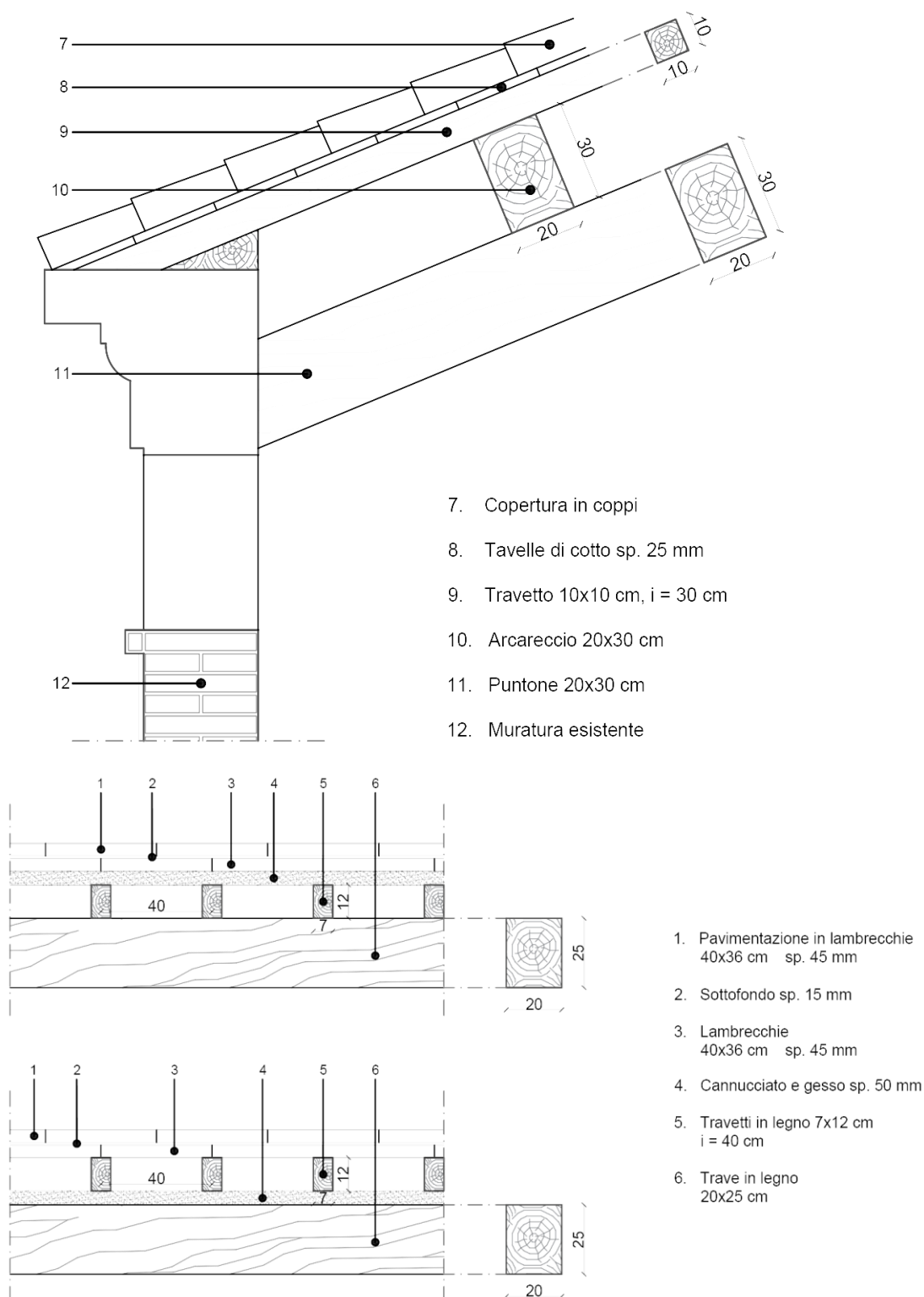


Figura 4 e 5 – Dettagli costruttivi degli impalcati e della copertura allo stato di fatto

2.2. La ex parte produttiva: stalla e fienile



Figura 6 – La parte produttiva dell'edificio (basso comodo, porticato a doppia altezza, stalla con fienile) nel luglio del 2007



Figura 7 – La parte produttiva dell'edificio nel luglio del 2024

La stalla con fienile, ora completamente crollata, era in muratura piena di laterizio dello spessore minimo di due teste fino all’imposta degli orizzontamenti per rastremarsi e raggiungere lo spessore di 5/6 cm in prossimità della copertura. Le strutture lignee di quest’ultima, costituite da capriate, terzere, travetti, listelli e coppi, erano sorrette da pilastri in muratura spiccati dall’imposta dell’orizzontamento che separava la stalla dal fienile. Gli orizzontamenti della stalla avevano volte a botte ribassate realizzate con laterizio “in foglio” e a “una testa” reggenti i frenelli su cui erano posate tavelle da piano, mentre l’impalcato, al di sopra della porta morta, era di tipo composto con travi rompitratta, travetti e tavelle.

L’appendice produttiva sul fianco Nord, recentemente destinata a residenza e basso comodo, è collegata alla ex stalla da un porticato a doppia altezza con copertura di lastre di lamiera, sorretta da semplici capriate miste (puntoni lignei e tirante in tondini d’acciaio con tenditore) che appoggiano sulle murature d’ambito degli edifici attigui.

L’ex “basso comodo”, con copertura a due acque (arcarecci e travetti) e schema strutturale parzialmente spingente, è composto da strutture verticali in muratura a due teste al P.T., a una testa nel piano superiore; I solai presenti sono in legno di tipo composto. Le superfici esterne di tutti gli immobili descritti erano intonacate, il principale dei quali con colori a base di calce solo in alcuni punti ancora rinvenibili.



Figura 8 – Basso comodo e porticato a doppia altezza con copertura in lamiera nel 2024

3. Condizioni di conservazione

3.1. L'ex parte residenziale



Figura 9 – Squarcio della copertura visibile sul lato sud della parte residenziale dell'edificio (febbraio 2024)

La parte residenziale del bene è in più punti lesionata e per evitare il meccanismo di ribaltamento della facciata sud, fin dai primi anni 2000, furono messi in opera puntelli e ponteggi. A prescindere dal quadro fessurativo, le condizioni di conservazione sono pessime e qui riassunte:

- l'umidità di risalita ha compromesso la qualità meccanica delle strutture e degli intonaci;
- la copertura, che presenta ampi squarci, risulta inefficiente e ha permesso all'acqua piovana di raggiungere le superfici sottostanti compromettendo la stabilità dell'intero immobile.

3.2. L'ex parte produttiva – stalla e fienile

Casa Carri fu fortemente colpita dagli eventi sismici che si sono succeduti negli ultimi decenni. Dopo il terremoto del 1996 che vide Bagnolo nell'epicentro del fenomeno, Casa Carri fu consolidata parzialmente con alcune riparazioni nelle lesioni e un miglioramento dei collegamenti con l'infissione di alcune catene metalliche. Dopo il terremoto dell'anno 2000 le condizioni di equilibrio dell'immobile furono messe a dura prova e, con il fine di evitare il collasso complessivo, furono posati presidi di ponteggi, puntelli e recinzioni.



Figura 10 – Posa del puntello sul muro della stalla (maggio 2016)

Gli eventi sismici successivi e il lungo abbandono hanno contribuito al completo crollo della parte produttiva arrecando pericolo alla pubblica incolumità per la snellezza dei pannelli murari liberi non vincolati che prospettano su via F.lli Cervi. All'interno, le volte in laterizio sono scomparse e le testimonianze qui documentate furono raccolte dopo i primi crolli, ora quei luoghi sono irraggiungibili.



Figura 11– Crollo completo della stalla con fienile allo stato attuale (febbraio 2024)

4. Proposta progettuale

L'immobile oggetto della richiesta è pervenuto alla Fondazione Onlus "Casa Insieme" in diritto di superficie dalla Parrocchia di Bagnolo in Piano, trasferimento reso necessario per adempiere le volontà testamentarie della Sig.a Carri che lasciò il complesso agricolo *"a favore degli anziani del paese"*. La Direzione della suddetta Fondazione, su richiesta degli Enti territoriali di riferimento, ha programmato in questo immobile l'ampliamento dell'attigua struttura socio-assistenziale per ospitare anziani con patologie degenerative.

Diverse le Istituzioni coinvolte (Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, Comune di Bagnolo in Piano, Asl di Reggio Emilia) con le quali si è convenuto il mantenimento della memoria agricola del luogo e delle invarianti tipologiche della parte residenziale, ricostruendo, nella stessa sagoma, quella parte ora collassata con i materiali recuperati (tamponamenti in laterizio).

Le permanenze dell'ex parte residenziale e del basso comodo, le sistemazioni a terra permetteranno la lettura dello spazio dell'aia, luogo un tempo dedicato ai lavori agricoli, ora proposto giardino per gli ospiti. Gli accessi alla struttura saranno separati: quelli pedonali dall'attuale ingresso alla parte residenziale su via F.lli Cervi e dal nuovo ingresso "contemporanea porta morta" dell'immobile, quello carrabile lungo il fianco ovest del fabbricato con alla fine i parcheggi a superficie drenante. L'immobile di progetto è un aggregato composto da differenti unità strutturali: la parte residenziale e quella produttiva oggetto del primo stralcio dei lavori, il percorso coperto di collegamento fra la struttura sanitaria in funzione e quella di progetto, la pertinenza insieme alla ex tettoia (secondo stralcio).

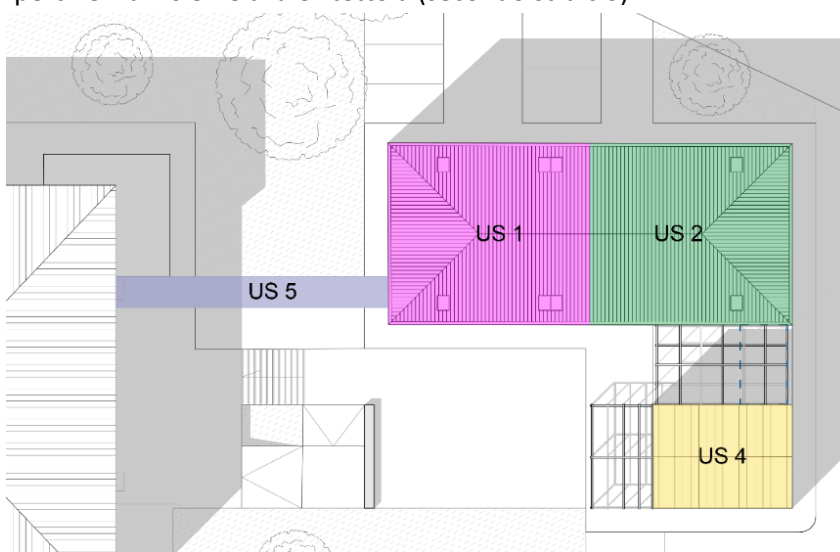


Figura 12 – Planimetria allo stato di progetto_ Unità Strutturali

La nuova funzione, la classe d'uso (III) individuata dalle Norme nazionali (NTC2018) e regionali (*Allegato B GPG 2009/1885 lettera B:2.1.7 – Residenze socio-assistenziali, case di riposo e ogni altra struttura con presenza di degenze*), combinata al regime vincolistico a cui è sottoposta (d.lgs.42/2004), individuano la categoria d'intervento in "miglioramento sismico"; la separazione strutturale fra ciascuna unità avverrà con l'introduzione di giunti tecnici nei modi e dimensioni conformi alle NTC2018.

Compatibilmente alla natura del bene, anche l'ampliamento della RSA vedrà l'impiego di energie rinnovabili che, insieme agli isolamenti dell'involucro sia interno (ex parte residenziale) ed esterni (ex parte produttiva) renderanno l'immobile termicamente efficiente.

4.1. Strategia generale

Per quanto riguarda l'ex parte residenziale l'approfondito esame del cinematismo del quadro fessurativo della parte residenziale indicherà i principali meccanismi di danno e i conseguenti provvedimenti conservativi che si dovranno attuare. Fatte salve puntuali criticità rinvenibili durante l'esecuzione delle opere, si procederà al consolidamento delle strutture esistenti con tecnologie e materiali tradizionali, migliorando i collegamenti fra gli elementi strutturali per poi consegnare all'immobile un adeguato comportamento scatolare.

Per quanto riguarda l'ex parte produttiva è prevista una ricostruzione con tecnologie costruttive contemporanee (CA) e con il riuso dei laterizi recuperati dal crollo. L'analisi compositiva del complesso ha messo in luce nella parte residenziale la simmetria dei fronti e l'applicazione del ritmo binario, suggerimento compositivo da noi ripreso con l'arretramento del sedime alle estremità del progetto della ricostruenda "ex parte produttiva", scelta operata per rispondere al principio della riconoscibilità dell'inserimento contemporaneo nell'immagine finale dell'immobile resa omogenea dalle finiture esterne (intonaco e tinteggi a calce).

Per il progetto di ampliamento della RSA "Casa Insieme" sono stati preziosi i suggerimenti del personale medico e paramedico dell'ASL di Reggio Emilia che hanno ricordato, per il mantenimento delle capacità cognitive del paziente affetto da patologie neurodegenerative, l'importanza della presenza nell'edificio di punti spaziali riconoscibili dall'ospite quali, a titolo di esempio, la finestra della camera dove alloggia o le finestre dei locali comuni.

4.2. L'ex parte residenziale

L'intervento nella ex parte residenziale sarà conservativo, mirato a mantenere le peculiarità tipologiche, tecnologiche e materiche esistenti.

Il piano terreno sarà destinato ai servizi generali le cui funzioni saranno distribuite nei locali che prospettano, insieme al vano scala, sull'androne centrale.

I volumi d'impianto sono confermati con l'eccezione dell'allungamento di una parete (da eseguirsi in cartongesso) nella ex cantina, modesto intervento reversibile necessario per ospitare un servizio igienico e il deposito di nucleo; in questo piano saranno inoltre presenti la guardiana, un piccolo soggiorno e l'ingresso dalla parte principale della struttura. Al primo piano, assicurando la reversibilità dell'intervento, si realizzeranno, al termine dell'androne, pareti in cartongesso per realizzare due servizi igienici ciascuno dei quali comune fra due stanze per degenti. Il sottotetto, ora deposito, sarà destinato ad accogliere ospiti riproponendo il medesimo schema distributivo descritto per il piano primo e il corretto rapporto aero-illuminante nelle stanze sarà ottenuto con l'introduzione in copertura di finestre a tetto.

Le pareti interne ed esterne a contatto con locali freddi saranno coibentate con pannelli di lana di roccia schermati da contro-pareti di cartongesso dietro le quali, per evitare indebolimento delle murature, correranno gli impianti.

I solai di tipologia composta o semplice saranno consolidati con la realizzazione di un massetto armato dello spessore minimo di cm. 5 con rete elettrosaldata collegati con connettori perimetrali alle orditure esistenti sottostanti secondo un sistema perimetro forte e con spezzoni di acciaio diametro 16 alle murature d'ambito.

Le murature di laterizio a più teste saranno riparate con l'impiego della tradizionale tecnica dello cuci-scuci impiegando laterizi di recupero e malte di allettamento di calce, legante impiegato anche nel rifacimento degli intonaci ora non più presenti o ritenuti incompatibili.

4.3. L'ex parte produttiva – stalla e fienile

Come già anticipato nella nota introduttiva, la ricostruzione della parte di edificio crollato sarà eseguita con portali travi-pilastri in C.A. e solai latero cementizi.

Il piano terreno sarà dedicato, come nella parte conservata, ai servizi generali fra i quali le scale di collegamento ai piani, l'ascensore collocato in posizione baricentrica con doppia apertura, così da servire sia la parte ex residenziale che quella ex produttiva, uno spazio distributivo e un ufficio.

Nei due piani superiori vi saranno le stanze con bagno per ospiti mentre i luoghi prossimi ai percorsi verticali saranno dedicati a spazi giorno per gli ospiti e i loro familiari.

Le pavimentazioni saranno in gres porcellanato e tutte le superfici tinteggiate con silicati negli esterni, con idropittura e smalti negli interni secondo le normative igienico sanitarie vigenti.

5. Le strutture

5.1. Le strutture di fondazione

L'attento esame dei dati geologici e geotecnici dell'area progetto, ha evidenziato le pessime qualità meccaniche del terreno fino a 5 metri dal piano di campagna accompagnato da un'altezza della falda fra - 1.20 e - 1.50 al di sotto dal citato piano soggetta, stante la presenza del Canale di Reggio a poca distanza, a possibili esondazioni.

Il centro abitato di Bagnolo in Piano è indicato nella Carta Geologica d'Italia prossimo alla Faglia Ferrarese e la microzonizzazione sismica del comune evidenzia che:

“...il sottosuolo dell'area è costituito dalle pieghe Ferraresi e Romagnole, che rappresentano un elemento strutturale sensibilmente complesso caratterizzato da intensa tettonizzazione. Il Comune ricade nella zona sismogenetica 912 ai sensi della zonazione sismogenetica del territorio italiano, con Magnitudo prevista pari a $M=6.14$ e zone ipocentrali con profondità tra 5 e 8 Km”.

Riconosciute le criticità su cui è costruita l'ex Casa Carri e le necessità di sicurezza per il cambio di classe in aumento rispetto allo stato strutturalmente legittimato, nel principio di prudenza raccomandato dalla pubblicistica tecnica e dalle Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale, si è proposta l'applicazione di due distinte tecniche costruttive; il modesto consolidamento delle fondazioni con sottomurazioni nell'ex parte residenziale e di platea generale nell'ex stalla.

La prima tecnologia trova conforto nelle Linee Guida nelle quali si legge: “Nei casi in cui le indagini e le analisi mettano in evidenza la necessità di un intervento in fondazione [...]. A tal fine, in generale, sono da base privilegiare interventi di ampliamento della base fondale con sottomurazione, rispetto al ricorso di pali di piccolo diametro [...]. L'intervento potrà essere basato sui seguenti provvedimenti, o su una combinazione di essi. Allargamento delle fondazioni mediante cordoli o platea armata”.

Corre a supporto della scelta prospettata per la fondazione a platea quanto espresso dal Prof. Carlo Cestelli Guidi nel trattato “Geotecnica e tecnica delle fondazioni” nella quale si legge: “La platea continua è soluzione necessaria allorché la fondazione è prossima o al di sotto della falda idrica”.

5.2. Le strutture lignee di copertura

La copertura lignea presente nella “parte ex residenziale” manterrà gli schemi strutturali attuali e saranno sostituiti, con essenze simili all’esistente, i soli elementi non più efficienti. La piccola orditura sarà interamente sostituita con nuovi travetti in abete sui quali saranno posati il doppio assito incrociato, l’isolamento in fibra di legno, lastra sottocoppo, manto in coppi e lattonerie di rame 6/10. Il comportamento scatolare di quest’unità strutturale sarà assicurato ai piani dai nuovi collegamenti fra impalcati e murature, nel sottotetto da un angolare ancorato al perimetro interno della muratura. Si prevede di mantenere e riutilizzare gli elementi lignei ancora efficienti nel tetto parzialmente collassato della parte residenziale del fabbricato. Non è prevista la realizzazione del cordolo ma bensì l’impiego delle contemporanee interpretazioni delle tecniche costruttive storiche in dettaglio rappresentate nelle tavole strutturali.

5.3. Le strutture verticali e orizzontali

L’immobile è un aggregato composto di due unità strutturali distinte una delle quali “a terra” per la cui ricostruzione si impiegheranno tutti gli elementi reimpiegabili inseriti nella nuova struttura “a telaio” in CA, soluzione scelta necessaria al raggiungimento degli obiettivi di sicurezza degli immobili di Classe d’uso III in una zona con importante e distruttiva storia sismica con amplificazioni locali che comportarono, in occasione del terremoto del 1996, la “liquefazione” del terreno; il cordolo in CA in questa parte dell’aggregato è necessario per contrastare la componente orizzontale delle spinte degli elementi di copertura in legno e completare il comportamento scatolare dell’unità strutturale. Il pacchetto di copertura preventivato è necessaria conseguenza del nuovo uso abitativo del sottotetto che accoglierà i pazienti già programmati dalle istituzioni socio-assistenziali del Distretto Sanitario; si è voluto con questa soluzione tecnica combinare due suggerimenti desunti dalle “Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale” e “linee di indirizzo per il miglioramento dell’efficienza energetica nel patrimonio culturale”. Dalle prime si è fatta propria l’indicazione riguardante la parte strutturale – tavolato- elemento di parziale rigidità dell’impalcato - che qui si riporta: “...Possono essere introdotte forme di parziale irrigidimento delle falde, ad esempio per mezzo di tavolati sovrapposti e incrociati ...”. L’isolamento all’estradosso con materiale fibroso –fibra di legno- è un impiego raccomandato nelle “linee di indirizzo” che si riporta “Tra i vari materiali isolanti presenti sul mercato, dunque, appaiono particolarmente adatti alla riqualificazione degli edifici storici i materiali fibrosi naturali (cfr. scheda M4), sia organici (come fibre vegetali, la lana di pecora, la fibra di cellulosa) che inorganici (come la perlite e la vermiculite espansa molto utilizzata per gli intonaci termoisolanti)”.

6. Collegamenti orizzontali e verticali

6.1. Collegamento orizzontale con edificio principale Struttura socio-assistenziale “Casa insieme”

La realizzazione del collegamento con la parte di struttura attualmente in uso si rende necessario per assicurare funzionalità al complesso socio sanitario del Comune di Bagnolo in Piano. L’ampliamento prevede 12 nuove camere di lungo-degenza destinate a pazienti non autosufficienti che si andranno infatti ad aggiungere a quelle già presenti. La struttura è composta da portali in elementi in acciaio verticali (pilastri) in scatolare 100x100mm e da travi in profilati a freddo UPN. Al di sopra si prevede la posa di una soletta orizzontale composta da lamiera grecata con getto in calcestruzzo integrativo e manto di copertura con pannello sandwich di lamiera preverniciata color testa di Moro.

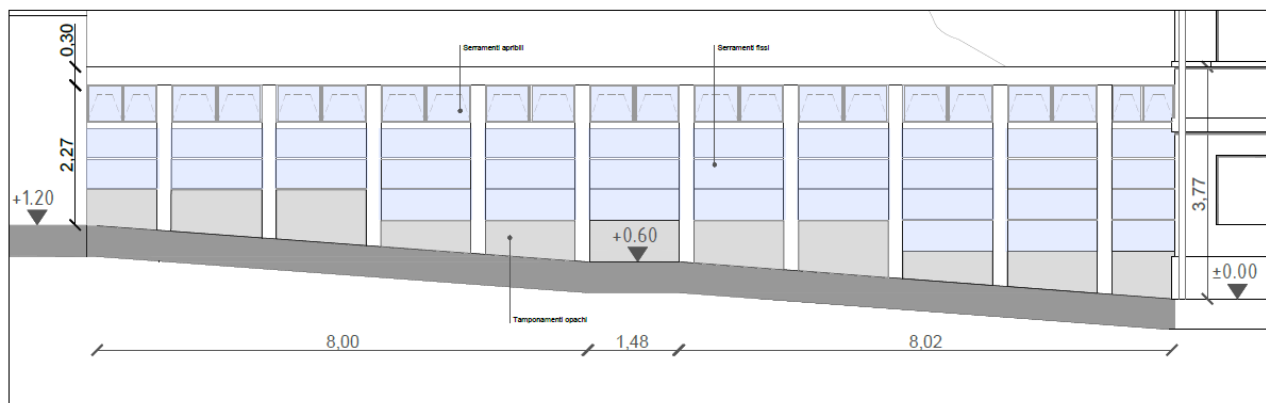


Figura 12 – Prospetto nord del passaggio coperto per il collegamento tra la RSA “Casa Insieme” e la struttura oggetto d’intervento



Figura 13 – Luogo in cui verrà costruito il passaggio coperto per il collegamento tra la RSA “Casa Insieme” e la struttura oggetto d’intervento

6.2. Sistemi distributivi verticali e orizzontali

La posizione dell'ascensore nella parte ricostruita dell'ex parte produttiva è determinata dalla volontà di mantenere integre le caratteristiche tipologiche della parte residenziale, le tecnologie e le finiture presenti rappresentate nelle fotografie di alcuni decenni fa. La "macchina" di tipo oleodinamico con doppia uscita permette la movimentazione dei pazienti allettati ed è contenuta all'interno del vano in calcestruzzo dello spessore di cm.25, dimensione determinata, oltre che dalle NTC vigenti, quale elemento di presidio, insieme ai setti del nuovo vano scala, agli sforzi torsionali dell'unità strutturale generati dai frequenti eventi sismici.

La scala inserita nella ex parte produttiva è pensata come costituita da un solettone in cemento armato sui si realizzare i falsi gradini di alleggerito completati da alzate e pedate da elementi in gres porcellanato, scelta tecnologica conforme alla categoria d'uso dell'edificio e garantita per carichi accidentali da Norma (400Kg/mq.).

Il parapetto sarà di semplice fattura a bacchette verticali in acciaio posizionate ad interasse minore di 10 cm ed altezza non inferiore ad 1 metro, come previsto dalle norme vigenti al fine di scoraggiarne la scalabilità e garantire il requisito di inattraversabilità dello stesso.

7. Finiture, elementi decorativi e serramenti



Figura 15 e 16 - Particolare della ringhiera del terrazzo realizzato in facciata della parte residenziale del complesso colonico

All'interno dell'edificio esistente, in particolare al piano primo della parte ex residenziale, sono presenti decorazioni pittoriche, attualmente non accessibili a causa dei già citati crolli negli anni verificatisi. Con l'inizio dei lavori e dallo sgombero dei rottami che la proprietà s'impegna fin da ora a recuperare, si potranno analizzare le semplici decorazioni novecentesche superstiti e programmare il loro recupero con il coordinamento di un restauratore dei beni culturali e il funzionario di Soprintendenza delegato. Per quanto riguarda le facciate è stata effettuata un'indagine dei degradi e previsto un intervento di restauro come illustrato negli elaborati grafici. Il fabbricato possiede un solo parapetto storico, mostrato nelle foto in figura, che sarà mantenuto. Si eseguirà lo smontaggio della protezione, seguita poi dalla verifica dei collegamenti con l'eventuale sostituzione di quelli non più efficienti: l'operazione sarà eseguita impiegando elementi simili a quelli rimossi. L'intera struttura in ferro, dopo l'eventuale operazione di cui sopra, sarà protetta con "Owatrol oil" e ricollocata nel terrazzo centrale dell'ex parte residenziale. Sono altresì presenti altre opere in ferro che saranno restaurate e ricollocate nella loro posizione d'origine quali le inferriate al piano terreno con disegno ad archi ribassati contrapposti, a maglia quadrata o a losanghe. Per quanto riguarda i serramenti esterni, la parte residenziale dell'ex Casa Carri presenta due differenti tipologie di finestre: al piano terreno furono collocate e sono tuttora presenti finestre a due ante suddivise in tre specchiature realizzate con legno dolce smaltato e con vetri semplici, mentre al primo piano, sempre realizzate con le medesime tecnologie, si incontrano finestre a due ante a quattro specchiature.

Gli oscuramenti sono nell'intera porzione di edificio a "scurello" con doghe verticali smaltati anticipati, al piano terreno, da inferriate di ferro dolce descritte al punto precedente.

8. Parere Autorizzativo di merito

Con protocollo 3738 del 05/02/2025 è stato rilasciato il parere favorevole all'intervento da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, condizionato ai seguenti punti:

- a) in considerazione del collasso riscontrato, e documentato dalla relazione fotografica allegata alla presente istanza, la Scrivente resta in attesa di ricevere aggiornamenti, a seguito di accesso in sicurezza alla struttura, in merito ad eventuali decori ancora presenti sul bene. Tale aggiornamento sarà da inviarsi alla Scrivente prima dell'inizio delle lavorazioni e per le determinazioni di competenza;*
- b) la Scrivente, nel rispetto del principio di reversibilità degli interventi, suggerisce la possibilità di valutare la realizzazione del nuovo corpo scala con struttura portante in ferro, materiale che garantisce perfettamente il ripristino dello stato di luoghi, nel caso dovesse rendersi necessario;*
- c) tutti gli interventi di cuci-scuci, per i quali sarà necessario fornire adeguata documentazione di dettaglio in cui siano indicate le porzioni interessate, dovranno limitarsi ai soli elementi lesionati e/o alla presenza di fessurazioni profonde;*
- d) in merito al nuovo ascensore si resta in attesa di ricevere scheda tecnica al fine dell'autorizzazione di competenza;*
- e) la Scrivente prescrive la realizzazione della controparete, prevista in pannelli in cemento (vedi Tavola I11), tramite utilizzo di materiali maggiormente compatibili con il vincolo di tutela vigente;*
- f) tutte le finiture dovranno essere concordate con il funzionario di zona nel corso di opportuni sopralluoghi in cantiere.*

Il progetto qui presentato presenta già alcune modifiche di dettaglio proposte dall'Autorità per la tutela del Patrimonio, nonché determinate dall'adeguamento strutturale. Si sottolinea, come modifica, la sola introduzione di due coppie di finestre a tetto, che consentono una migliore regolarizzazione formale dell'involucro esterno, conferendo simmetria al disegno di copertura) e che si rendono necessarie per il raggiungimento dei rapporti aero-illuminanti richiesti dalla funzione prevista al Piano secondo all'interno del progetto già presentato (zona giorno).

Reggio Emilia lì 22/12/25

Il progettista

Dott. Arch. Fausto Bisi

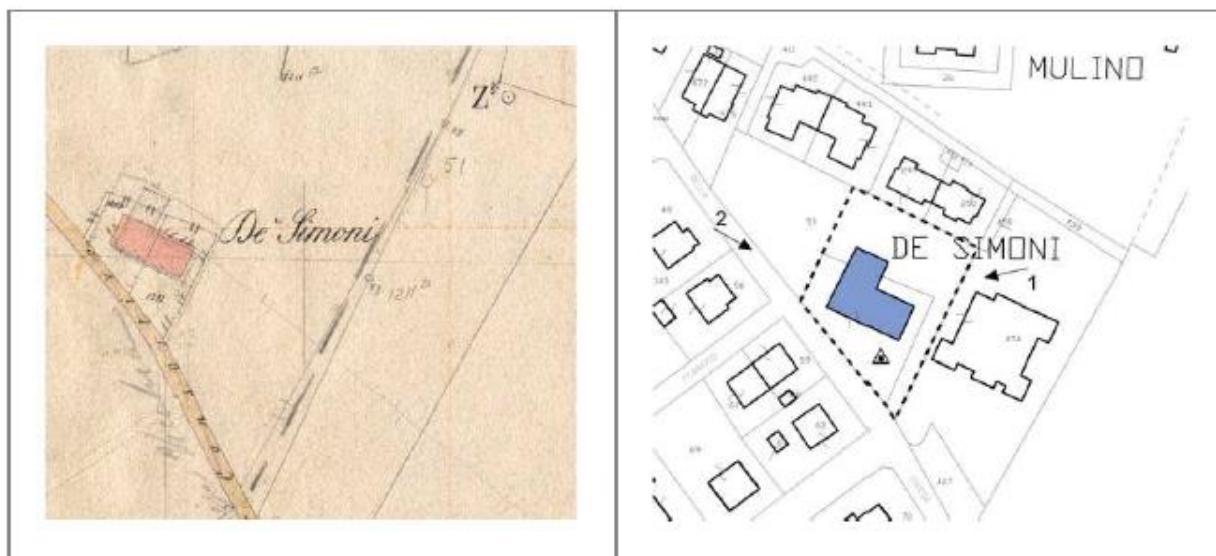
(documento sottoscritto digitalmente)

Allegato I – Variante al RUE e Certificato di destinazione urbanistica

Centro Cooperativo di Progettazione s.r.l. - Architettura Ingegneria Urbanistica - Via Lombardia 7 Reggio Emilia - Tel 0522/920460

Provincia di RE	Comune di BAGNOLO IN PIANO	CAPOLUOGO
-----------------	----------------------------	-----------

Ubicazione : Via Fratelli Cervi	Scheda Operativa N. 295
---------------------------------	-------------------------



Catasto 1888

Catasto 2013

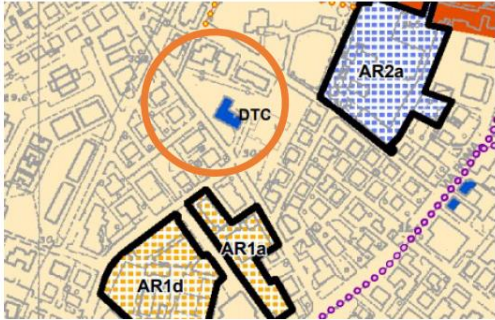
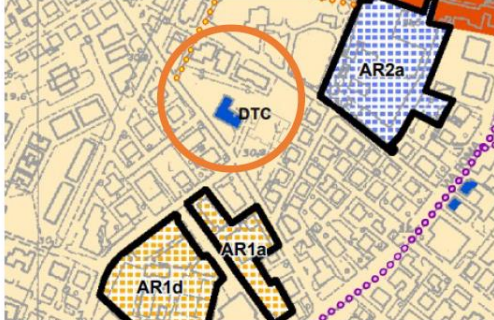
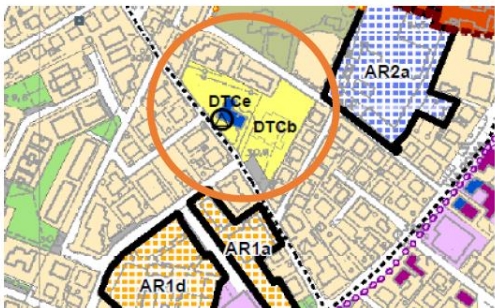



Foto 1

Foto 2

VARIANTE P.S.C. / RUE

Richiedente: Parrocchia di S. Maria Porziola e S. Francesco da Paola di Bagnolo in Piano

	PSC ATTUALE	NESSUNA PROPOSTA DI VARIANTE
Immagine PSC		
	RUE ATTUALE	PROPOSTA DI VARIANTE
Immagine RUE		

Bisi & Merkus

studio associato

<p>Legenda PSC e RUE</p>	<p>Legenda PSC:</p> <ul style="list-style-type: none"> ES - Edifici di interesse storico-architettonico (Valore tipologico) AC - Tessuti urbani consolidati compatti a prevalente destinazione residenziale DTC - Attrezzature per servizi di rilievo comunale Piste ciclo-pedonali esistenti e di progetto di interesse comunale 	<p>Legenda RUE:</p> <ul style="list-style-type: none"> Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. esterni ai centri e nuclei storici ES - Edifici di interesse storico-architettonico (Valore tipologico) AC1 - Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale DTCb - Attrezzature per l'assistenza e i servizi sociali di rilievo comunale DTCe - Attrezzature per per il culto Piste ciclo-pedonali esistenti e di progetto di interesse comunale
<p>Estratto di mappa</p>		



Comune di Bagnolo in Piano
Provincia di Reggio Emilia

SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
N° 2023/007 del 07/03/2023

VISTA la richiesta presentata in data 16/02/2023 in atti al Prot. Gen. N°1611 e integrata in data 07/03/2023 con Prot. Gen N° 2530, da Bisi Fausto in qualità di incaricato da Don Guerrino Franzoni, Parroco pro tempore, al fine di ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica degli immobili identificati al Catasto di questo Comune al **Foglio n° 30, Mappali nn. 51, 540, 538 e 539;**

- VISTI gli atti d'Ufficio allegati alla domanda sopra citata;
- VISTO il P.T.C.P. vigente;
- VISTO il P.S.C. e il R.U.E. approvati con Del.C.C.n.19 del 05.04.2014 e resi efficaci alla data di pubblicazione sul B.U.R. n° 214 del 13/08/2014 ;
- Vista la Delibera del Consiglio Comunale n° 65 del 14/11/2022 avente ad oggetto "Regolamento urbanistico edilizio (R.U.E.) - approvazione variante cartografica e normativa derivante da accordo con privati sottoscritto ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000

SI CERTIFICA

Che il R.U.E. approvato con Del.C.C. n.19 del 05.04.2014 e variato con la Delibera su richiamata, destina gli immobili catastalmente censiti al:

- **Foglio n° 30, Mappale n. 539 a:** AC1 "Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale" (art. 33.1 del RUE);
- **Foglio n° 30, Mappali nn. 51 e 540 a:** DTCb "attrezzature per l'assistenza e i servizi sociali di rilievo comunale" (art. 41- 41.2 del RUE);
- **Foglio n° 30, Mappale n. 538 a:** Piste ciclo-pedonali esistenti e di progetto di interesse comunale (art. 43,2 del RUE)

Che la Carta dei Vincoli redatta ai sensi dell'art.51 della L.R.15/2013, approvata con Del. Di C.C. n.19 del 05/04/2014 non individua vincoli sui mappali oggetto di CDU

Si precisa che sul mappale n. 51 e 540 del Foglio n. 30, insiste un fabbricato di interesse storico-architettonico (valore tipologico), vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Il presente Certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ai sensi dell'Art. 74 del D.P.R. n. 445/2000 modificato dall'Art. 15 della L. n. 183/2011.

Si rilascia il presente certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. n° 12 della L.R. n°23/2004 del 21.10.2004.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Anna Scuteri Arch.)
documento firmato digitalmente

Comune di Bagnolo in Piano - Piazza Garibaldi, 5/1 - 42011 Bagnolo in Piano (RE) C.F. / P.IVA 00441280351
TEL Centralino 0522/957411 - FAX 0522/951037 - bagnolo@cert.provincia.re.it

A seguire alle pagine successive: ***Allegato II - Planimetrie catastali***