



Ente di gestione  
delle Aree Protette  
delle Alpi Cozie



Ecomuseo Colombano Romean

# COMUNE DI SALBERTRAND CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

PROGETTO ESECUTIVO  
INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI UN PUNTO INFORMATIVO TURISTICO  
"HOTEL DIEU"  
(codice intervento 356\_4B1a)

UBICAZIONE:  
VIA ROMA 54 - 10050 SALBERTRAND



PROPRIETA':  
ENTE DI GESTIONE DELLE AREE PROTETTE DELLE ALPI COZIE  
ECOMUSEO COLOMBANO ROMEAN  
C.F.: 94506780017  
VIA FRANSUA' FONTAN 1 - 10050 SALBERTRAND

PROGETTISTA:  
ARCH. MASSIMO RIGAT  
CHAMPLAS SEGUIN 15 - 10054 CESANA TORINESE (TO)  
Ordine degli Architetti della Provincia di Torino n. 4299  
C.F. RGT MSM 69E23 L2190 - P.I. 07470690012  
tel. 3351240154 [massimorigat@gmail.com](mailto:massimorigat@gmail.com) [massimorigat@architettitorinopec.it](mailto:massimorigat@architettitorinopec.it)



ELABORATI:  
relazione generale

DICEMBRE 2017 - aggiornamento marzo 2018

	<b>Ente di gestione delle Aree Protette delle Alpi Cozie</b>	 Ecomuseo Colombano Romean
---	--	--

## 1. PREMESSA

L'*Hotel Dieu* con la fontana cinquecentesca formano un contesto di grande interesse architettonico, storico e artistico che, dopo secoli di abbandono si svela importante testimone del passato e tassello mancante alla completa fruizione, nel tempo e nello spazio, dell'*Ecomuseo Colombano Romean - lavoro e tradizione in Alta Valle di Susa*.

Storicamente l'edificio ha avuto una destinazione d'uso mista di carattere ricettivo e rurale (ovvero di ricevimento e dei pellegrini lungo la Via Francigena), in anni più recenti di carattere residenziale e in ultimo è rientrata a far parte del patrimonio e del percorso Ecomuseale dell'Ente.

Nel 2013 il fabbricato è stato oggetto di un intervento significativo di rifacimento del manto di copertura, sostituzione parziale di serramenti e di rimozione di alcune superfetazioni (bagno collocato nell'ingresso storico), ripristinando così l'accesso originario e mantenendo l'apertura esistente "vetrina" in adiacenza allo storico ingresso.

Il successivo intervento nel 2014 ha riguardato il rifacimento delle facciate, di alcuni serramenti e del restauro affresco.

Tutti gli interventi sono stati eseguiti sotto la supervisione della Soprintendenza Architettonica ed Artistica nelle figure dei funzionari Arch. Bergadano e Dott.ssa Moratti.



Nel 2015 è anche stata restaurata la fontana medievale adiacente risalente all'anno 1524, restituendo così alla collettività un insieme equilibrato di pregio.

La zona di intervento progettualmente riguarda solo una porzione dell'immobile, e più precisamente il piano terra, l'ex cucina al piano rialzato (anche se in minima parte) e il piano interrato.

Il progetto definitivo è stato inoltrato alla Soprintendenza di competenza la quale ha richiesto alcune integrazioni, in particolare una *relazione tecnica redatta da ingegnere strutturista esperto in conservazione dei beni culturali comprensiva di specifico elaborato di rilievo del quadro fessurativo di tutte le masse murarie con precisazione ed individuazione degli eventuali e più appropriati interventi di consolidamento nel rispetto della struttura originaria, sia in termini formali che di materiali e di ossature*.

A questo punto si è proceduto con alcuni incontri di approfondimento con la Soprintendenza nella figura dell'Architetto Daniela Sala, quindi l'Ente di gestione delle Aree protette delle Alpi Cozie ha incaricato l'Ing. Antonio Ingegneri, che affianca l'Arch. Rigat nella fase progettuale esecutiva e nella successiva D.L. per l'ambito strutturale.

In riferimento agli aspetti di carattere archeologico nello stesso parere veniva indicato quanto segue: *-per quanto attiene la tutela archeologica, anche se sono previsti scavi al di sotto dei piani pavimentali per le sottofondazioni, i vespai aerati, il rinforzo delle volte, il collegamento fognario, non è stato redatto lo studio archeologico di cui all'art. 25 del D.Lgs 50/2016. Tale studio risulta indispensabile anche a fronte di previsti interventi su murature storiche, in particolare nel vano cantina e per l'apertura di un passaggio tra due ambienti a piano terreno, e dovrà pertanto*

	<b>Ente di gestione delle Aree Protette delle Alpi Cozie</b>	 Ecomuseo Colombano Romean
---	--	--

*comprendere uno studio integrale delle murature, per quanto al momento leggibili, da integrarsi con eventuali saggi al di sotto di intonaci, la cui esecuzione sarà da valutarsi sulla base delle risultanze dello studio medesimo, fatte salve le esigenze conoscitive relative a eventuali stratificazioni dei rivestimenti parietali.*

Per rispondere a quanto richiesto è stato fatto un incontro di approfondimento con la Soprintendenza nella figura del Dott. Federico Barelo e si è convenuto di rinunciare alla realizzazione dell'apertura di collegamento tra i due ambienti cantina.

Il provvedimento autorizzativo della Soprintendenza è stato rilasciato in data 21 febbraio 2018, con le seguenti condizioni vincolanti:



- *gli interventi di consolidamento, da valutarsi congiuntamente anche in seguito alle risultanze archeologiche, dovranno essere eseguiti con l'impiego di malte a base di calce, così come le riprese degli intonaci;*
- *le campionature delle lavorazioni e materiali dovranno essere sottoposte per le vie brevi in occasione di sopralluogo ad approvazione di quest'Ufficio.*

*Per quanto attiene alla tutela archeologica:*

*[...] dal momento che sono previsti scavi al di sotto dei piani pavimentati a piano terreno e alleggerimenti di volte, si ritiene che, per garantire l'immediato riconoscimento e salvaguardia di eventuali preesistenze di natura archeologica, non altrimenti individuabili, tutelate ai sensi della normativa vigente, debba essere predisposta una sorveglianza archeologica in corso d'opera, da parte di operatori specializzati a tutti tali lavori, sotto la supervisione di questo Ufficio e senza oneri per quest'ultimo.*

- *Eventuali rinvenimenti di strutture o depositi di interesse archeologico comporteranno una necessaria valutazione delle compatibilità tra le opere previste in progetto e la salvaguardia di quanto rinvenuto e potranno richiedere approfondimenti dell'indagine archeologica, nonché varianti in corso d'opera;*
- *dovrà essere comunicato in anticipo a questo Ufficio il calendario previsto per i lavori di scavo e il nominativo della ditta incaricata dell'assistenza.*

L'ente proprietario dell'immobile si impegna quindi a garantire in fase esecutiva la presenza di assistenza archeologica, a tal fine ha già preso contatti con l'archeologo Dott. Fabrizio del Prete per procedere durante i lavori in tal senso. In relazione agli scavi per allacciamenti si ricorda come l'immobile risultava già allacciato pertanto si tratterà in primo luogo di verifiche puntuali dell'esistente. Qualora non fosse adeguato si procederà all'ispezione del cunicolo fognario esistente adiacente all'immobile e qualora ci fossero scavi saranno presenziati e puntualmente documentati dall'archeologo incaricato dalla Committenza che dovrà relazionarsi con il Dott. Barelo e per quanto di competenza con la D.L.

	<b>Ente di gestione delle Aree Protette delle Alpi Cozie</b>	 Ecomuseo Colombano Romean
---	--	--

## 2. QUADRO DELLE ESIGENZE DA SODDISFARE

L'intervento di restauro - risanamento conservativo nell'insieme predilige mirati lavori di carattere strutturale e in minima parte impiantistica e nella sostanza non si prevede alcun cambio di destinazione d'uso, se non la creazione di un punto informativo-turistico, da intendersi come "vetrina" informativa sul territorio per l'Ecomuseo Colombano Romean e per l'Ente di gestione delle aree protette delle Alpi Cozie.

L'Ente ha oggi la necessità di intervenire sull'immobile "Hotel Dieu" in modo minimo e minimalista in funzione della ridotta disponibilità economica, tuttavia da questo piccolo e modesto intervento si potrebbe generare un segnale di riqualificazione urbana con una innegabile valenza turistica per l'insieme del territorio e per il sistema Parco stesso creando una vera e propria vetrina informativa turistica nel centro storico del paese di Salbertrand.



Il progetto si inserisce quindi in uno scenario di risanamento e riqualificazione dell'immobile che l'Ente ha avviato a partire dall'anno 2013. Con questo intervento volto alla realizzazione della "vetrina" informativa turistica si separerà temporaneamente la parte inferiore da quella superiore dell'immobile. Per la separazione momentanea e per motivi di sicurezza si collocherà un semplice assito al piano rialzato in corrispondenza della scala. La parte inferiore dell'immobile costituita da piano terra, cantina interrata ed ex cucina al piano rialzato sarà quindi sempre accessibile dalla Via Roma, mentre per la parte superiore al momento si accederà dall'ingresso posto a monte nel vicolo a sud. Per la porzione ai livelli superiori l'Ente auspica in futuro un ulteriore intervento volto alla realizzazione di una zona ricettiva turistica recuperando le due camere storiche esistenti (qualora ci sia la disponibilità economica e compatibilmente con i dovuti approfondimenti di natura geologica, oltre che con la Soprintendenza di riferimento).

## 3. RAGIONE DELLA SOLUZIONE PRESCELTA

La soluzione di progetto esecutivo recepisce le prescrizioni autorizzative della Soprintendenza e gli approfondimenti e le indicazioni strutturali dello studio dell'Ing. Ingegneri, cercando così di coniugare al meglio le scelte strutturali-architettoniche ed economiche. Gli interventi in progetto sono da intendersi come lavori di manutenzione straordinaria, restauro- risanamento conservativo dell'immobile.

L'intervento nell'insieme propone un'equilibrata valorizzazione del bene anche come esempio di tipica architettura alpina, come importante testimonianza di cultura materiale per il quale è tuttavia indispensabile pensare per il futuro un recupero dell'insieme con le finalità dell'Ecomuseo che negli anni ha saputo recuperare diversi immobili testimonianza della cultura locale immettendoli in un vero e proprio circuito di visita.

L'intervento previsto ha un importo lavori estremamente contenuto (inferiore a 40.000,00 euro), per il quale sono state pensate scelte esecutive semplici e funzionali finalizzate ad avere in tempi brevi una zona riqualificata sotto il profilo strutturale ed impiantistico, e con il solo reinserimento di un bagno (anche predisposto per disabili), in sostituzione di quello rimosso nell'intervento del 2013 poiché si trovava proprio nell'antico ingresso dell'immobile.

	<b>Ente di gestione delle Aree Protette delle Alpi Cozie</b>	 Ecomuseo Colombano Romean
---	--	--

#### 4. DESCRIZIONE DEI LAVORI DA REALIZZARE

Per la realizzazione del punto informativo turistico si prevede quindi un lotto di lavori concentrato solo su una porzione ben definita dell'immobile (piano interrato, piano terra ed in modo minimo per il locale ex cucina al piano rialzato); si riportano di seguito gli interventi previsti:



- allestimento cantiere;

##### AL PIANO INTERRATO:

- rimozione di strato di terra per realizzare un cordolo perimetrale di fondazione (solo lungo il perimetro); i cordoli saranno realizzati con calcestruzzo di tipo pozzolanico in accordo con la Soprintendenza;
- rimozione di pietrame accumulato lungo la parete di fondo (pietrame da recuperare per realizzazione vespaio al piano terra);
- rimozione di alcune parti di intonaco instabile e degradato;
- verifica della parete di fondo con rimozione intonaco instabile, rabbocatura e stuccatura giunti con malte idonee a base calce (inserimento di rete els per intonaco armato solo se necessario – da verificare in opera);
- impianto elettrico;

##### AL PIANO TERRA:

- demolizioni di tramezze in mattoni forati;
- rimozione di battuti cementizi (pavimenti e sottofondi);
- riapertura vano nella volta esistente al piano terra – con opportune verifiche sulla preesistenza in fase esecutiva (vecchio buco di passaggio della scala verso interrato) e successivo consolidamento con rete els ferri e getto di cls. idoneo;
- consolidamento estradosso volta piano interrato con posa di rete els., ancoraggi nei muri perimetrali e ancoraggi su volta e consolidamento con strato in malta a base calce;
- getto di cls. alleggerito su rinfianchi volta;
- getto di “pavimento” massetto in cls. pozzolanico o a base calce -pozzolana;
- scavo all'interno del fabbricato in alcune zone (sud) del piano terra con miniescavatore e a mano evitando vibrazioni pericolose per la struttura;
- realizzazione di cordoli di fondazione con cls. pozzolanico (zone sud);

	<b>Ente di gestione delle Aree Protette delle Alpi Cozie</b>	 Ecomuseo Colombano Romean
---	--	--

- riempimento con pietrame e ghiaia delle zone perimetrate con cordolature cementizie - zone sud;
- verifica allacciamenti idrico e fognario esistenti lungo la Via Roma partendo dai collegamenti interni all'immobile;
- rifacimento di gradini in cls pozzolanico nella zona che conduce dall'ingresso al locale disimpegno-sgombero adiacente (locale parzialmente interrato) e realizzazione di puntellamento dell'intradosso volta del soprastante locale ex cucina;
- realizzazione di colonne di scarico e di adduzione;
- realizzazione bagno completo (predisposto per un uso anche di disabili);
- rifacimento impianto elettrico;
- rifacimento porzione di pavimentazione interna piano terra con massetto in cls. pozzolanico o a base calce -pozzolana (da concordare con soprintendenza in fase esecutiva);
- inserimento di parapetto e scaletta in legno di collegamento zona sgombero verso sud ovest.

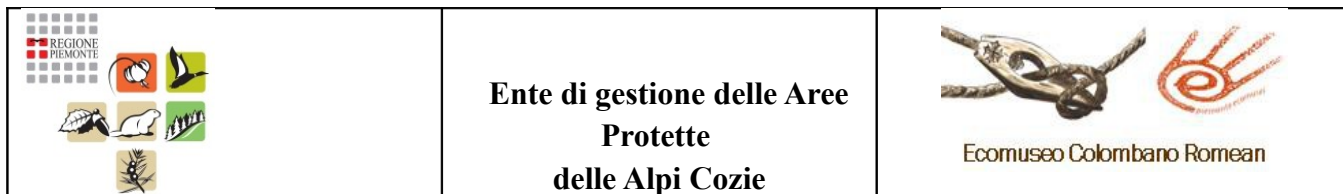
#### AL PIANO RIALZATO:

- si prevede di puntellare il pavimento dal locale sottostante in attesa di futuri fondi per ulteriori interventi di natura strutturale;
- predisposizione attacco acqua e scarico per livello (in sostituzione dell'esistente) per eventuali futuri usi / ri-usi;
- predisposizione impianto elettrico;

## 5. CONSIDERAZIONI IN AMBITO TECNICO NORMATIVO

Il fabbricato ricade nel centro storico di Salbertrand (capoluogo) nella zona definita dal piano regolatore come NUCLEO URBANO CON CARATTERE STORICO-AMBIENTALE (ai1).

L'intervento è da considerarsi quale RESTAURO-RISANAMENTO CONSERVATIVO in quanto si prevedono *“interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”*.



Poiché il fabbricato risulta vincolato da parte della Soprintendenza (ai sensi del d.Lgs 22/04 n. 42), progettualmente si è optato per una soluzione di intervento minima senza stravolgimenti, e attenta a mantenere le volte storiche in muratura con puntuali interventi di consolidamento.

In riferimento agli aspetti igienico edilizi poiché l'immobile presenta delle altezze utili inferiori a quelle normalmente concesse (D.M. 5.7.75), si rimanda alla Delibera di Giunta Regionale 1 agosto 2003, n. 20-10187 che deroga ai vigenti limiti. Per superare altresì questi aspetti interpretativi qualora il Tecnico Comunale lo ritenga necessario potrà richiedere ulteriore parere/valutazione al servizio competente dell'Asl – igiene edilizia; tuttavia, anche per questo aspetto la valenza storica del manufatto pare certamente prevalere.

In riferimento agli aspetti energetici al momento non si prevedono interventi, inoltre in questa fase non è previsto l'inserimento di un sistema di riscaldamento.

Per quanto concerne gli aspetti di carattere geologico, poiché l'immobile risulta ricadere in zona classificata IIIb3 per la quale al momento non si prevedono cambi di destinazione d'uso, sarà scrupolo del Tecnico Comunale valutare se ai fini del rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi sia necessario un ulteriore approfondimento con relazione a cura di Geologo e/o con altri approfondimenti di natura geologica da operare in seguito alle risultanze relative allo scavo ed alla sorveglianza archeologica prevista in fase esecutiva. Qualora siano richiesti sarà onere e scrupolo dell'Ente proprietario incaricare figura esperta in ambito geologico per tali valutazioni e/o approfondimenti.

Nota: si allega documentazione fotografica sintetica che riporta la situazione prima dell'intervento manutentivo dell'anno 2013, unitamente alla documentazione relativa allo stato di fatto.