

**Relazione tecnico descrittiva dello stato di fatto e dell'intervento di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA proposto in merito al fabbricato sito in Crema Vicolo Rino, 2 - censito al catasto urbano al foglio n. 32 con i mappali n. 633 e 637**

**1. Premessa**

In continuita' con il precedente Piano di recupero questo intervento proposto in ristrutturazione mira a riqualificare ancora una parte dello stesso complesso edilizio definito "case a corte", posto a ridosso del complesso storico conventuale e museale del Sant'Agostino e delle mura venete. Il contesto, come evidenziato dalla documentazione fotografica che si allega, è caotico, disordinato, in pessime condizioni di conservazione e lo stabile necessita di opere urgenti sugli elementi strutturali, sostituendoli con altri e, ove possibile, inserendone di nuovi, per garantirne la staticità e la funzionalità pur con un diverso assetto distributivo. Il fabbricato, che ha in comune l'accesso carraio al cortile da un ampio portone, e' disomogeneo nella sagoma, nella ripartizione architettonica delle aperture esterne e nelle pendenze dei tetti sia rispetto ai fabbricati adiacenti che rispetto a quelli che sono già stati oggetto di riqualificazione edilizia.

**2. Descrizione del complesso immobiliare assoggettato alla ristrutturazione edilizia.**

I fabbricati di proprietà del Dott. Renato Daniele Strada confinano a sud con la stessa proprietà già ristrutturata nel precedente Piano attuativo ed a ovest con la proprietà della società Lombardia Iniziative Immobiliari s.r.l., ad est con il complesso museale del Sant' Agostino, a nord con il Vicolo Rino.

Considerando il contesto attuale degli edifici oggetto dell'intervento, la proprietà chiede di riclassificare il fabbricato da edifici X 6 soggetto a restauro conservativo ad edificio

soggetto a ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica.

L'immobile presenta:

- umidità nelle facciate (macchie vistose);
- insalubrità dovuta al fatto che alcuni fabbricati sono da tempo in situazione di disuso e di abbandono;
- compromissione statica, con particolare rischio in alcune porzioni di fabbricato ove si evidenzia la necessità di un pronto intervento, in particolare in riferimento al tetto, alla copertura ed ai solai e più in generale ad ogni elemento strutturale, che sarà oggetto di verifica e di consolidamento.

L'edificio non presenta né nelle parti strutturali né negli elementi figurativi segni di pregio, essendo stato oggetto nel corso degli anni di interventi disomogenei, non organici, finanche dissonanti rispetto al contesto della casa a corte.

Cio si riferisce in particolare:

- alla superfetazione di un piccolo bagno posto sulla facciata a sud al piano terra.
- ai dislivelli di quota verso la strada vicolo Rino con diversi gradini per accedere all'ingresso;
- al cortile interno che versa in evidente situazione di degrado con abbandono di rifiuti ingombranti, risultando insalubre e poco dignitoso ;

### **3. Impostazione della ristrutturazione edilizia.**

L'intervento di ristrutturazione prevede la possibilità slittando i solai e prendendo come quota di riferimento la quota della strada di Vicolo Rino, di recuperare un sottotetto esistente e renderlo abitabile.

La ristrutturazione non si prefigge alcuna radicale trasformazione dell'edificio, ma viceversa appare orientata a porre in essere un intervento sul tessuto edilizio esistente coerente con la sua collocazione in ambito urbano e di particolare pregio storico e artistico, per affrontare e risolvere la situazione di degrado delle unità immobiliari già insediate e consolidate.

La ristrutturazione edilizia accoglie nella sua impostazione il rispetto degli indici urbanistici esistenti e la destinazione residenziale della zona, derivato dalle prescrizioni contenute nel PGT.

Il progetto prevede di rispettare la sagoma attuale della copertura, con solo una leggera variazione del colmo e dello spessore della copertura al fine di portare il tetto alla stessa quota, senza superarla, dell'edificio adiacente a ovest, permettendo così di migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio, aumentando lo spessore per la coibentazione.

Lo spessore maggiore del solaio di copertura consente il consolidamento statico strutturale, in modo tale da rispettare quanto previsto dalla legge circa l'adeguamento antisismico,

Riprendendo i tre livelli realizzati nel fabbricato adiacente alla proprietà ed eseguendo un abbassamento dei solai esistenti ed un nuovo allineamento delle finestre si vuole raggiungere un miglioramento estetico e di sicurezza.

La superfetazione del bagnetto aggiunto a sud verrà eliminata ed il volume verrà stemperato sul prospetto sud al piano terra.

Il cortiletto interno, attualmente asfaltato con presenza di elementi di sconnesione del terreno, verrà sistemato e pavimentato con materiali di pregio quali pietra o porfido e con un piccolo giardino a ridosso della finestra della camera.

L'intervento nel suo complesso prevede la realizzazione di una unica unita' abitativa così composta:

- Al piano terra vi e' l'accesso principale attraverso un disimpegno di altezza 2,40ml che conduce alla zona notte e collega al piccolo cortietto interno. Vi sono due camere da letto con altezza 2,70 ml., di cui la matrimoniale collegata ad un ampio ripostiglio di altezza 2,40 ml . Sia dal disimpegno che dalla camera si accede al bagno- lavanderia di altezza 2,40 ml. Il vano scala con pedana elevatrice in ferro e vetro e' ben illuminato e arieggiato e collega direttamente al piano primo dove sul lato est sono collocati i servizi bagno ed un angolo cottura da cui si accede ad una piccola veranda, mentre verso ovest si sviluppa il soggiorno -pranzo, a sua volta collegato dal vano scala aperto al piano sottotetto;
- Nel sottotetto è prevista una rientranza nella copertura per aprire una terrazza rivolta verso sud con diritto di veduta già acquisito nel Precedente Piano di Recupero " denominato Via dell'Assedio", approvato con delibera di giunta comunale n°131 del 22.04.2013, di cui si rimanda all art. 3 punto 1.1 della Convenzione stipulata il 23 settembre 2016.

#### 4 Caratteristiche delle opere e dell'intervento.

L'attenzione alla localizzazione del comparto d'intervento posto nel centro antico di Crema, in prossimità di fabbricato tutelato con decreto dalla legge 1089/39, hanno

determinato l'impostazione di un progetto che non solo non interferisce con dette presenze, ma che vi si armonizza perfettamente.

Per queste ragioni l'opera prevede l'utilizzo di tecnologie avanzate di recupero, finalizzate a conservare e reintegrare laddove possibile i materiali esistenti originali, nel rispetto delle leggi della bioarchitettura e del risparmio energetico.

Le coperture saranno realizzate con coppi di recupero.

Alcune pareti verranno rivestite con i mattoni originali opportunamente sanati, i pluviali saranno realizzati con materiale pregiato in rame.

Dove si utilizzerà la pietra l'attenzione sarà quella di adoperare pietre locali o ad uso tradizionale.

Gli intonaci saranno traspiranti e realizzati in grassello di calce, le tinte molto tenui pastello.

Le lesene, i basamenti ed i cornicioni riprenderanno le caratteristiche estetiche delle case padronali tipiche del centro storico di Crema.

I serramenti saranno realizzati in legno pregiato con impregnanti naturali e atossici, mentre i serramenti del vano scala saranno realizzati in ferro e vetro riprendendo uno stile liberty presente già in alcuni contesti cremaschi. Il ferro verrà zincato a caldo.

Il cortile verrà pavimentato in pietra o porfido.

Il risultato dell'intervento è immaginato nel progetto come un piccolo ritaglio abitativo in cui gli elementi caratterizzanti del luogo verranno messi in risalto, si tornerà ad intravedere lo stile tipico delle antiche case a corte, mantenendo il segno dell'evoluzione storica degli edifici di contorno e soprattutto armonizzandosi con il contesto pregiato del complesso conventuale e museale del Sant'Agostino e delle mura venete attigue.

La proprietà

Il tecnico