



ALLEGATO AL DECRETO DELL'ASSESSORE 15.04.08 N° 4002/BC

RELAZIONE DI VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE

VERSIONE.

NOVELLATA NELLE DETERMINAZIONI

su specifica richiesta del Comune proprietario e di competenza territoriale

le parti barrate sono annullate - le parti in aggiunta sono evidenziate in grigio

Oggetto: procedimento di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art.12 del D.lgs. 22.01.2004 n.42, come modificato dal D.lgs. 24.03.2006 n.156, del complesso denominato "Villette degli impiegati", sito nel Quartiere Cogne, composto di quattro fabbricati (G1, G2, G3, G4) prospicienti le vie Pollio Salimbeni, Arturo Verraz, Giorgio Elter all'altezza compresa fra corso Battaglione Aosta e via Liconi, con terreni pertinenziali, il tutto censito al F.33 nn.139, 140, 141 e 142 (suddivisi in vari subalterni sotto riportati) del Comune di AOSTA.

- ESITO e
- DETERMINAZIONI DI TUTELA **NOVELLATE**.

F.33 n.139 (edificio G1) via Pollio Salimbeni

(civico 2) sub.1, (civico 4) sub.2, (civico 6) sub.3 e sub.9, (civico 8) sub.4, (civico 10) sub.5, (civico 12) sub.6, (civico 14) sub.7, (civico 16) sub.8;

F.33 n.140 (edificio G2) via Arturo Verraz

(civico 1) sub.1 e sub.9, (civico 3) sub.2 e sub.10, (civico 5) sub.3, (civico 7) sub.4, (civico 9) sub.5, (civico 11) sub.6, (civico 13) sub.7, (civico 15) sub.8;

F.33 n.141 (edificio G3) via Arturo Verraz

(civico 2) sub.1, (civico 4) sub.2, (civico 6) sub.3, (civico 8) sub.4, (civico 10) sub.5, (civico 12) sub.6 e sub.9, (civico 14) sub.7, (civico 16) sub.8;

F.33 n.142 (edificio G4) via Giorgio Elter

(civico 1) sub.1, (civico 3) sub.2, (civico 5) sub.3, (civico 7) sub.4, (civico 9) sub.5, (civico 11) sub.6, (civico 13) sub.7, (civico 15) sub.8;

In risposta alla richiesta di verifica, contenente la scheda di individuazione territoriale e fiscale, comprendente una breve descrizione morfologica e storica, corredata di fotografie e di una memoria storica dell'ultimo secolo, si formalizza il presente atto di determinazione costituito in: *analisi storico-architettonica* degli aspetti

Département de la surintendance des activités et des biens culturels

Catalogue, biens historiques, artistiques et architecturaux

Dipartimento soprintendenza per i beni e le attività culturali

Catalogo, beni storico artistici e architettonici

11100 Aosta (Ao)
3, Place Narbonne
téléphone +39 0165272736
télécopie +39 0165272666

11100 Aosta (Ao)
Piazza Narbonne, 3
Telefono +39 0165272736
Telefax +39 0165272666

soprintendenza_beni_culturali@regione.vda.it
soprintendenza_beni_culturali@tec.regione.vda.it
Referente Michel CHRISTILLE
m.christille@regione.vda.it
www.regione.vda.it
cl 80002270074

di interesse con cenni di descrizione e *determinazioni assunte* per la gestione storico-architettonica e urbanistica dell'immobile.

ANALISI STORICA CON CENNI DI DESCRIZIONE

1. Guardando la pianta della prima impostazione urbanistica del quartiere si capisce immediatamente che, alle soglie delle prime realizzazioni del 1918, la richiesta di alloggi finalizzati all'espansione dell'attività produttiva della Cogne (allora soc. Ansaldo, fino al febbraio 1923) era notevole, infatti paragonandola alle dimensioni della cinta romana di Aosta ci si rende conto che il costruendo quartiere era grande più della metà della città vecchia.
2. Affinché il paragone dia anche una misura all'anelito di espansione dell'epoca, va ricordato che la città era ancora praticamente tutta contenuta all'interno dell'antica cinta, si trattava allora di "individuare" una sorta di nuova cittadina, relativamente alla scala locale, da far sorgere sui campi.
3. Una pulsione che i progettisti inquadrano in un ambito edilizio ordinato in blocchi, cadenzato da strade ortogonali, in cui gli spazi a verde sono previsti ma delimitati dagli ambiti pur sempre ristretti dei blocchi e quindi chiusi a possibili svaghi prospettici. Di certo un'impostazione organizzativa notevole in cui le esigenze abitative non si limitano all'alloggio ma considerano anche uno spazio verde personale tuttavia delimitato (troppo) da un modello che, pur proteso al futuro, fatica ad abbandonare schemi ancora rigidi.
4. Si nota anche una rotazione dell'orientamento verso nord, rispetto alla città romana, il che peggiora l'esposizione al soleggiamento di edifici e giardini, in concomitanza con la loro rigorosa ortogonalità e con il loro rapporto alquanto elevato tra altezza e distanza reciproca.
5. I tempi di costruzione sono veloci e scaglionati in tappe, nei primi anni '20 gli isolati costruiti sono però solo quattro, le "Villette degli impiegati", le case "Giacchetti", le "Filippini" e le "Stura"; quelli successivi vengono realizzati nel '39 e nel '45, prima, case "Gazzera" e "Fresia basse", e dopo la seconda guerra mondiale, case "Fresia alte" e "nuove Stura" ma il modello è già stato cambiato dal piano regolatore del 1938 e dalla costruzione della caserma "Cesare Battisti" che rispetta solo l'asse centrale nord-sud del vecchio modello.
6. In linea con l'idea iniziale dell'azienda Cogne vengono realizzate quindi solo le costruzioni dell'angolo sud-est, adibite a residenze per operai ed impiegati fra cui gli edifici in analisi, detti "villette degli impiegati" e la casa detta "villa Brezzi" (Giuseppe Brezzi primo direttore generale della società Cogne), sorta negli anni '20 come centro dirigenziale e di pubbliche relazioni, posta in alto, in quella forma emiciclica prevista dal primo modello a conclusione del quartiere verso nord.
7. Il quartiere evolve ulteriormente secondo altri principi anche se nella parte sud-est, legata alla prima idea, vengono poi ancora rispettati due blocchi: a cavallo degli anni 1950 con la realizzazione delle case per dirigenti e nel 1951-52 con gli edifici "INA casa".
8. Il quartiere iniziale rimane dunque incompiuto, anche se detta alcune ripartizioni che vengono grossomodo mantenute, se non altro, dalle strade di buona parte dell'area,

mentre l'azione edilizia, protrattasi su un arco temporale troppo lungo, denota ovviamente un modificarsi dei canoni abitativi. Globalmente l'intera area presenta un edificato disorganico forse per la mancanza di significativi punti di fuga, di opere d'arte atte a fornirli, di spazi aperti organizzati in piazze ornate; in definitiva è un quartiere meramente abitativo.

9. Esso comunque va considerato come un atto significativo nella evoluzione della cittadina di Aosta, non fosse altro che per il fatto di essere "operaio" cioè legato ad un momento storico in cui l'abitazione andava riqualficata in funzione dei canoni socio-economici legati all'espansione industriale, ormai avviata e pronta a stabilirsi più capillarmente sul territorio, vedi appropriarsi della gestione amministrativa e politica della società con gli assestamenti mondiali che ha portato.
10. Il modello socio-urbanistico cui maggiormente si è attinto per rispondere a queste esigenze è quello della "città giardino", riscoperto e teorizzato (da Ebenezer Howard) a partire dal 1898, quasi ovunque fortemente adattato alle iniziative dei vari operatori e travisato sul piano socio-politico.
11. Qui il quartiere viene concepito alla fine del periodo industriale suddetto, ossia durante la prima guerra mondiale, utilizzando come modello di riferimento quello della città giardino, adattato fortemente alle dimensioni dell'opificio ed al suo taglio un po' paternalistico, per poi subire, nell'esecuzione del suo impianto teorico le trasformazioni sociali che conseguono alla guerra, le necessità legate alla seconda guerra mondiale e le novità che questa portò, tutti cambiamenti di indirizzo, questi, che si riflettono sulla sua evoluzione edificatoria.
12. I quattro edifici in analisi sono costruiti nel 1918-20, sono simili e formati da unità immobiliari sviluppate verticalmente ed affiancate, senza soluzione di continuità, in complessi seriali di otto moduli o segmenti.
13. Sono impiantati su di un terreno (mt.7 x 20, mentre Howard proponeva mt.6 x 40) largo come il modulo e lungo quasi il doppio dell'edificato (mt.7 x 11) di modo che ogni casa-appartamento è affacciata col lato principale ad una strada pubblica mentre col retro ad una propria area verde di dimensioni poco meno che uguali alla sua pianta; va ricordato che inizialmente gli spazi appartenevano tutti all'azienda industriale quindi erano tutti privati ma alcuni destinati a pubblica fruizione.
14. I quattro edifici si fronteggiano a due a due, di fatto determinando l'ampiezza della strada all'esterno e raddoppiando la dimensione dello spazio verde all'interno.
15. Il verde è ripartito mediante una cordolatura in cemento gettato in opera, molto bassa, molto ben realizzata, scandita dalle basi quadrate, più larghe del cordolo, per i piantoni reggi rete in profilato di ferro (costituisce elemento di riferimento storico). Ogni corpo di appartamento è separato dall'area terreno da un marciapiede posto alla stessa quota. Questi sono realizzati in modo differente e costruiti liberamente; non risulta chiaro come fossero all'impianto e, in questo, gli elaborati di progetto non sono di supporto; quelli più inseriti nel contesto epocale sono realizzati in battuto di cemento. Anche le aree a terreno assumono aspetti differenti nei vari lotti, alcune ricalcano grossomodo l'immagine del progetto e sono divise in un rettangolo centrale, per l'orto, contornato da un sentiero e, solo verso i tre confini, a sua volta attorniato da un'aiuola.

16. Al vertice di confluenza di alcuni giardini, ogni quattro giardini contrapposti a due a due, (ma la cadenza deve essere stata modificata nel tempo perché non è più regolare) si trova un'asta verticale munita alla sommità di rotelle (2 o 4 a seconda della posizione), sono il rimando di uno stenditoio a corda mobile, di cui ogni unità era dotata, che era, ed è ancora quasi sempre, azionabile dalla rispettiva finestra al pianerottolo della scala fra il piano rialzato ed il primo piano (l'insieme costituisce elemento di riferimento storico).
17. L'aspetto esterno, eclettico, denota una ricerca in equilibrio fra parecchi stili in un insieme senza pretese ma riuscito abbastanza bene.
18. Gli spazi interni ed i materiali utilizzati documentano l'abitazione nel corso del ventesimo secolo, o piuttosto la gestione di edifici che, costruiti nel primo quarto del secolo con standard abitativi ben funzionali, sono stati utilizzati nel suo corso con interventi abbastanza semplici, tranne alcuni casi elencati sotto, di adattamento alle esigenze personali.
19. G1 E3, via Pollio Salimbeni civico 6, sdoppiato in:
 - a. E 3 con Si (seminterrato), giardino e Pr (piano rialzato), vano scale sdoppiato senza la rampa scale al Pr, accesso dalla strada in comune con l'E9 e in
 - b. E 9 con vano scale sdoppiato, solo la rampa scale al Pr, 1°P (primo piano) e St (sottotetto) senza giardino, senza cantine e accesso dalla strada in comune con l'E3;
20. G2 E1, via A. Verraz civico 1, sdoppiato in:
 - a. E 1 con Si, giardino e Pr, vano scale sdoppiato senza la rampa scale al Pr, accesso dalla strada in comune con l'E9 e in
 - b. E 9 con vano scale sdoppiato con solo la rampa scale al Pr, 1°P e St senza giardino, senza cantine e accesso dalla strada in comune con l'E1;
21. G2 E2, via A. Verraz civico 3, sdoppiato in:
 - a. E 2 con Si giardino e Pr, vano scale sdoppiato senza la rampa scale al Pr, accesso dalla strada in comune con l'E9 e in
 - b. E10 con vano scale sdoppiato solo la rampa scale al Pr, 1°P e St senza giardino, senza cantine e accesso dalla strada in comune con l'E2;
22. G3 E6, via A. Verraz civico 12, sdoppiato in:
 - a. E 6 con Si, giardino e Pr, vano scale sdoppiato senza la rampa scale al Pr, accesso dalla strada in comune con l'E9 e in
 - b. E 9 con vano scale sdoppiato con solo la rampa scale al Pr, 1°P e St, senza giardino, senza cantine e accesso dalla strada in comune con l'E6;
23. G4 E4, via G. Elter civico 7, con Si, giardino, solo vano scala al Pr, raddoppiato in larghezza al 1°P e al St verso l'E5, compreso il vano scala dell'E5;
24. G4 E5, via G. Elter civico 9, con Si, giardino, vano scala senza rampa al Pr, raddoppiato al Pr verso l'E4;
25. G4 E6, via G. Elter civico 11, con Si, giardino con accesso dalle cantine, solo vano scala senza rampa al Pr, al 1°P e St raddoppiato verso l'E7 e con la parte est del vano scale E7 al 1°P e St;
26. G4 E7, via G. Elter civico 13, con Si, giardino, scala, raddoppiato al Pr verso l'E6, con la parte ovest del vano scale E7 al 1°P).
27. Tali adattamenti, qualora storicizzati o coerenti con la qualità originaria, possono essere considerati inseriti pur avendo modificato l'unitarietà della fase di impianto.
28. Il sistema di riscaldamento evolve generando modificazioni anche nella destinazione dei locali.

29. Nella fase di impianto esso prevedeva l'utilizzo del carbone e legna da riscaldamento; la conseguente necessità di stoccaggio, di ogni appartamento, era assolta dalla cantina verso strada, in cui era sistemata anche la caldaia; la tecnologia in uso allora è stata rimossa con l'avvento del riscaldamento a nafta. Questo ha però creato un assestamento perché la caldaia ha dovuto essere sistemata altrove, lontana dal combustibile, cioè nella cantina dedicata agli alimenti, e lo stoccaggio ha comportato enormi cisterne costruite in loco con gli aromi tipici del combustibile mescolati alle derrate alimentari (roba da altri tempi, sebbene recenti!); alcune di queste cisterne non sono state ancora smantellate; rimangono ancora alcune vaschette di compensazione dell'acqua dei radiatori, poste in solaio, qualora non siano state sostituite dai più recenti vasi di espansione in funzione di alcuni dei nuovi impianti a gasolio. Ora vi sono anche degli impianti a gas, tutti dotati di vaso di espansione. L'adozione di quest'ultimo sistema di riscaldamento ha comportato la posa di tubi metallici esterni posti casualmente e alquanto lesivi dell'immagine compositiva e storica.
30. Interessante notare che le inferriate delle finestre al piano seminterrato sono state modificate segnando al loro interno una parte apribile; queste "porticine" hanno continuato ad essere necessarie, prima per farvi passare il carbone o la legna, poi per introdurre il tubo della nafta, poi quello del gasolio. Potrebbero essere state realizzate in officina ma anche sul posto, il che non dà modo di capire quando. Le cerniere e le chiusure non sono tutte uguali, non sono coeve, alcune hanno dovuto essere adattate o per vetustà o magari nei cambi di allocazione del combustibile da riscaldamento (costituiscono elementi di riferimento storico).
31. Gli interni anche denunciano modifiche: tramezze modificate, piastrelle sostituite, serramenti cambiati, locali igienici prima spostati, poi ancora adattati, in un tutto che denota la vita degli abitanti e il loro adattare la propria abitazione. Ciò non riveste carattere di interesse culturale tale da essere tutelato rigorosamente in quanto si tratta di opere banali, per niente artistiche e senza unicità da un punto di vista etnoantropologico.

DESCRIZIONE DELLE FUNZIONI D'USO ALL'IMPIANTO

32. Gli elaborati progettuali descrivono le destinazioni dei locali nel modo seguente.
33. Corpo scale fronte strada: ripostiglio al seminterrato, ingresso al piano terra con scalinata, corridoio con camera al primo piano e piano di partenza per la scala al sottotetto, sottotetto.
34. Corpo scale fronte giardino: lavanderia al seminterrato, bagno a due scalini sotto il piano rialzato e corridoio di disimpegno al piano rialzato (a volte modificato o trasformato in cucina), pianerottolo fra il piano rialzato ed il primo (sovente trasformato in locale wc), pianerottolo fra il primo piano ed il sottotetto (illuminato dalla parte ad arco della finestra), quest'ultimo non è disegnato negli elaborati di progetto e, data una certa diversità delle finestre e di realizzazione, è ipotizzabile una fase di cantiere se non addirittura una fase successiva all'impianto.
35. Corpo stanze: cantine al seminterrato, soggiorno verso strada e cucina tinello verso il giardino al piano rialzato, due camere al primo piano, vano unico al sottotetto.
36. (NB le tavole del progetto di impianto denominato: "S.A.I. GIO ANSALDO & C. - QUARTIERE OPERAIO IN AOSTA" sono depositate presso l'Archivio storico della ex società "Nazionale Cogne", sito presso la società "Vallée d'Aoste Structure", in via Paravera n.16, ad Aosta.)

ASSUNZIONE DI DETERMINAZIONE.

37. Per quanto sopra nel complesso di edifici in oggetto si individuano tre livelli di attenzione "A", "B" e "C".
38. In generale ~~e preliminarmente ad azioni di vendita~~ andrà costituito un ambito comunale di riferimento dove raccogliere ed esporre la documentazione storica degli edifici e quella critica sulle superfetazioni ed integrazioni operate nel corso degli anni in modo da realizzare un ufficio aperto al pubblico dove sia allestita una "vetrina museografica" dell'adattamento ai canoni di utilizzo (è auspicabile che venga allestito in un locale all'interno di uno dei due corpi tutelati del segmento tutelato con il livello A di cui sotto), e dove vengano esposti i modelli di riferimento, di cui al punto 40, per la gestione futura degli edifici.
39. Andranno eseguite accurate indagini stratigrafiche onde stabilire le tinte, con cui trattare l'esterno del complesso edilizio, con riguardo alle prescrizioni di cui ai vari paragrafi che seguono in particolare alla voce "tinteggiatura"; quella attuata pare essere una finitura più semplice rispetto alla proposta progettuale che prevedeva tinte più articolate. Inoltre si determinerà la consistenza della struttura muraria per gli orientamenti sulla coibentazione termica che andranno sottoposti al parere dei competenti Uffici.
40. ~~Si sottolinea la necessità preliminare di formulare in una progettazione unitaria, l'organismo che regoli, mediante modelli di attuazione, gli interventi compatibili con le intenzioni di salvaguardia qui contenute. Le azioni di cui al punto 38, 39 e 41 saranno avviate a seguito della costituzione in condominio delle Villette e della relativa Amministrazione condominiale (Comune e soggetti privati)~~
41. ~~Preliminarmente a qualsiasi azione edilizia~~ andrà Andrà costituito un magazzino comunale per il conferimento dei materiali e degli elementi riutilizzabili, resi disponibili e dismessi durante eventuali rifacimenti autorizzati, a cui attingere elementi utili nel caso di restauri.
42. Andranno sistematizzate le condutture dell'acqua e del gas di uso domestico come anche le relative scatole di derivazione che, realizzate autonomamente, generano un'immagine di disordine.
43. Andrà reso efficiente il sistema di condotte pluviali, il cui malfunzionamento causa danni alle murature. Tali aspetti comportano anche la creazione di precise servitù attive e passive, maggiormente utili in caso di cessione patrimoniale, onde permettere il collegamento alle relative reti pubbliche.
44. Andrà rifatto il manto di copertura tenendo conto delle indicazioni alle voci specifiche.
45. Ripresa e uniformata la tinteggiatura esterna delle murature previa loro sistemazione anche in relazione alle condotte di luce e gas.
46. Andranno rimossi gli antoni esterni aggiunti alle finestre e le tapparelle aggiunte esternamente.
47. Andranno rimosse le superfetazioni di cui al successivo livello "C" in base alle priorità
48. In generale gli interventi sono subordinati all'approvazione dei competenti Uffici, il ripristino della situazione originaria è auspicato e permesso, le modalità di esecuzione devono, ovviamente, essere rispettose delle parti storiche e dei contenuti della presente relazione di verifica.

Fatte salve le indicazioni per la salvaguardia della superficie, è ammissibile, in quanto non contrasta con il valore di testimonianza storica dell'edificato, l'utilizzo del sottosuolo dei giardini per ricavarne dei locali interrati (autorimesse o posti auto) anche con adozione di nuovi accessi pedonali sotterranei dai nuovi locali interrati verso gli edifici, compatibili con le murature di questi ultimi, fermo restando il necessario riguardo a possibili testimonianze archeologiche di precedenti epoche; l'accesso veicolare ai locali sottosuolo potrà esclusivamente essere collettivo e posto al di fuori dell'area recintata, a nord o a sud, compatibilmente con le destinazioni attribuite dal Comune.

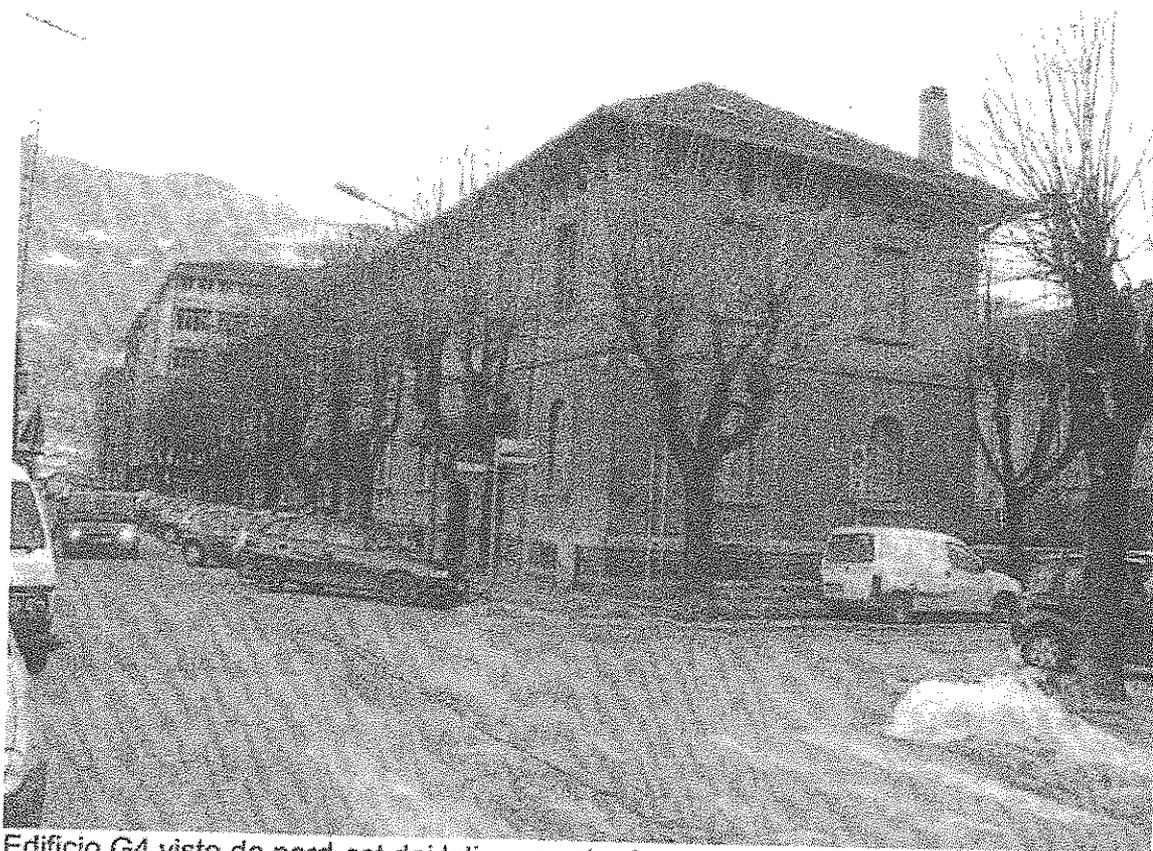
Livello A

49. Si propone di vincolare ad un recupero filologico le ~~perzioni~~ ~~la porzione~~ di proprietà catastalmente individuate ~~individuata~~ al F.33 n.139 sub.8, via Pollio Salimbeni, civico 16, edificio G1, segmento E8.
50. Per ~~le perzioni~~ ~~sudette~~ ~~la porzione~~ ~~sudetta~~ si chiede il mantenimento delle caratteristiche storiche anche mediante il ripristino di eventuali elementi banalmente sostituiti o modificati nel tempo, con l'intento di avvicinarsi alla situazione di impianto, o quanto meno facilitarne il riconoscimento, e rimuovere il più possibile gli interventi successivi alla fine degli anni 1950, primi anni '60.
51. Per quanto riguarda l'impianto termico si manterranno o si reintegreranno i termosifoni d'epoca mentre il sistema riscaldante potrà essere di nuova generazione, purché adeguatamente progettato e realizzato.
52. L'impianto elettrico ricreerà quello più vecchio, per quanto possibile, ammettendo anche materiali moderni riproducenti quelli d'epoca o con materiale di recupero; là dove risulterà impossibile si affiancherà un nuovo impianto senza rimuovere il vecchio.
53. Solo in un secondo tempo, in molti alloggi, il pianerottolo fra il piano rialzato ed il primo piano è stato in parte ridestinato a wc e lavabo. Il loro ripristino all'impianto è possibile ma non imposto. Per poter attuare qualsiasi variazione si deve preliminarmente documentare storiograficamente la situazione che si vuole variare.
54. Medesimo approccio per il locale bagno, all'impianto realizzato nel vano scale al piano rialzato lato giardino, i cui elementi di servizio non sono ormai più originali e che sovente è stato trasformato in cucina.
55. Non sono ammesse variazioni di volumetria, cambiamenti delle finiture esterne ed interne, dei serramenti, del tetto e di ogni altro elemento che non siano improntate ad un rigoroso restauro, salvo l'eventuale ripristino o la sostituzione di elementi là dove si rendesse necessario al recupero dell'immagine iniziale secondo i criteri sopra esposti. Per quanto riguarda il tetto, senza variare l'inclinazione delle falde e la posizione d'imposta della grande e media orditura, potrà essere tollerata una esigua sopraelevazione del manto di copertura esclusivamente in relazione alla posa di isolamento termico di notevole resa nelle parti di livello B.
56. La destinazione d'uso può anche essere diversa da quella abitativa purché favorisca la fruibilità pubblica delle particolarità storiche. In questo segmento si suggerisce di istituire la "vetrina museale" come pure una sala condominiale a favore dei detentori dei vari corpi.

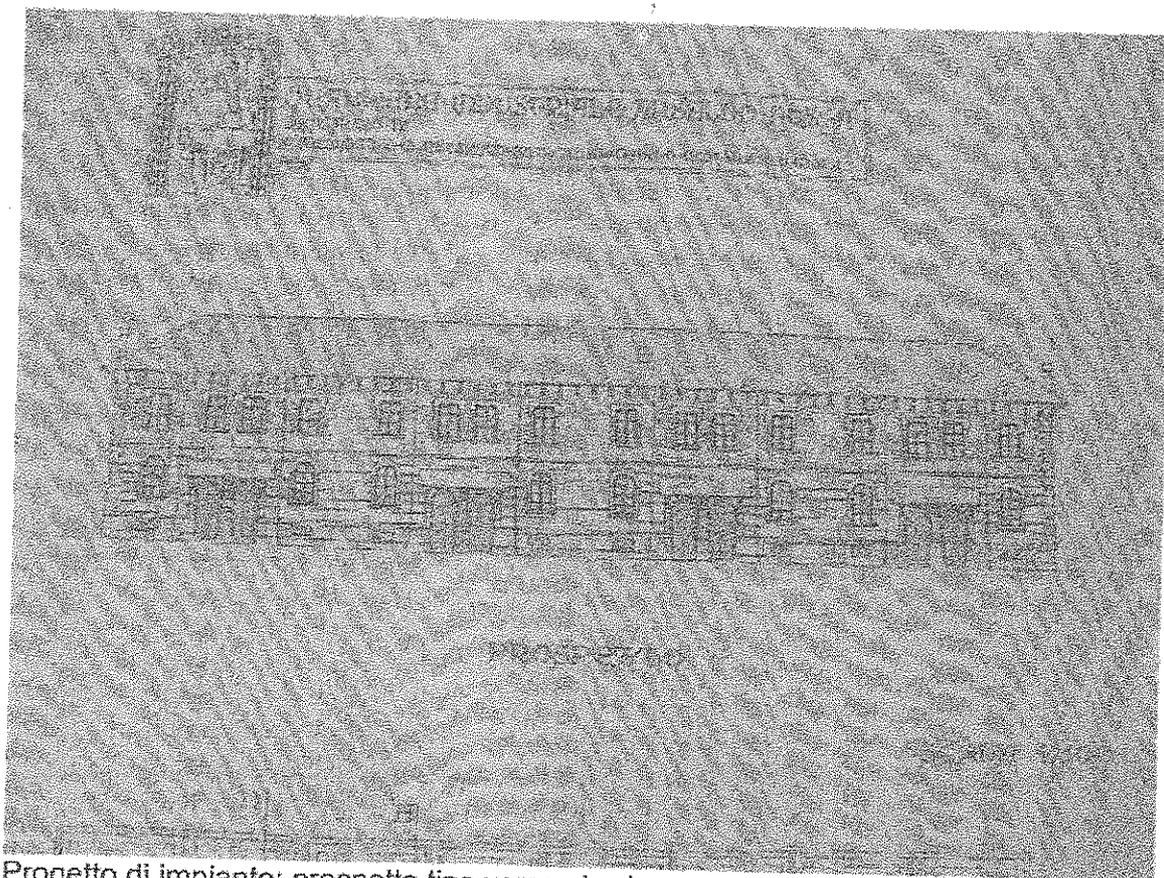
57. Per questo segmento si anticipa che non si intende, allo stato attuale dei fatti, autorizzarne la vendita in quanto si attende la promozione della fruibilità pubblica da parte dell'ente proprietario.

Livello B

58. Per quanto riguarda ~~il segmento non individuato~~ i ~~segmenti non individuati~~ nel livello A, si propone invece un vincolo stretto sull'immagine esterna degli edifici e accorgimenti un po' meno rigorosi per gli interni.
59. Per quanto non espressamente prescritto si precisa che ogni intervento di modifica o aggiunta dovrà essere riconoscibile ed ascrivibile all'epoca di esecuzione nonché essere di livello tecnico e progettuale adeguato a quello della fase di impianto.
60. Per quanto attiene l'indirizzo di gestione degli interni dei segmenti di tipo "B" si assume il concetto che gli elementi, singoli o composti (come pavimenti o ambienti nel loro insieme), di finitura originali completi o quasi vanno mantenuti mentre gli altri possono essere rimossi, dietro consenso dei competenti Uffici e a condizione che vengano conferiti al Comune per eventuali recuperi. A questo riguardo si suggerisce al Comune di istituire una qualche forma di premio per le parti originali recuperate e/o reintegrate con elementi originali (come potrebbe essere lo sgravio delle spese di concessione o altre forme consone).
61. L'accorpamento o la suddivisione dei moduli abitativi è possibile solo se realizzata in modo reversibile e nel rispetto della strutturazione dei moduli stessi e delle scale originari. Il ripristino dei segmenti attualmente già modificati è possibile seguendo la prassi descritta più avanti per le superfetazioni.
62. La superficie dell'area a verde va mantenuta. Potranno eventualmente essere sostituite le recinzioni attuali di divisione dei lotti e, nel caso, si potrà asportare parte della recinzione fra due lotti di medesima proprietà, purché resti fruibile visivamente l'attuale ripartizione e, a giudizio dei competenti uffici, le soluzioni adottate non siano impattanti visivamente e risultino armoniosamente coordinate con il contesto; le cordolature storiche esistenti dovranno essere comunque mantenute e visibili.
63. Tetto in tegole "marsigliesi" rosse: da mantenere o ripristinare. Gli elementi dell'orditura in legno, laddove indispensabile, possono essere sostituiti con altri analoghi per forma e dimensione, nelle parti a vista la finitura e la cromia (tinta vedi sotto) dovranno risultare uniformi rispetto a quelle esistenti. Senza variare l'inclinazione delle falde e la posizione d'imposta della grande e media orditura, potrà essere tollerata invece una sopraelevazione di pochi centimetri del manto di copertura esclusivamente in relazione alla posa di isolamento termico di notevole resa, da attuarsi comunque nello spessore della media orditura.
64. Comignoli esistenti: quelli originali e quelli rifatti in modo uniforme (anni 1960-70) storicizzati sono da mantenere (tinta vedi sotto), tranne eventuali parti contenenti amianto e quindi in contrasto con le norme sanitarie. Nuovi camini o canne di esalazione saranno ammesse solo se uniformate ad un modello di riferimento.



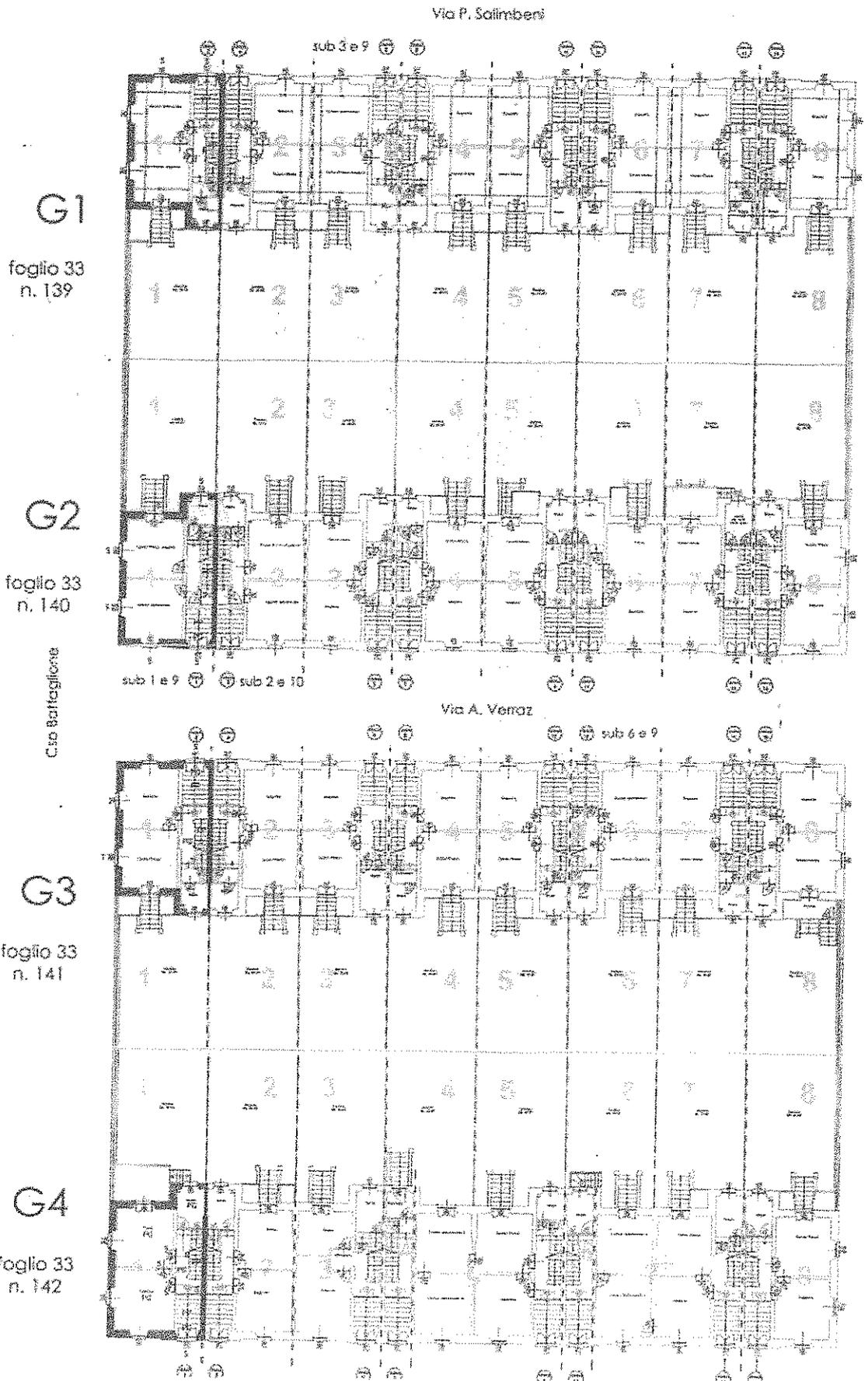
Edificio G4 visto da nord-est dei lati verso strada

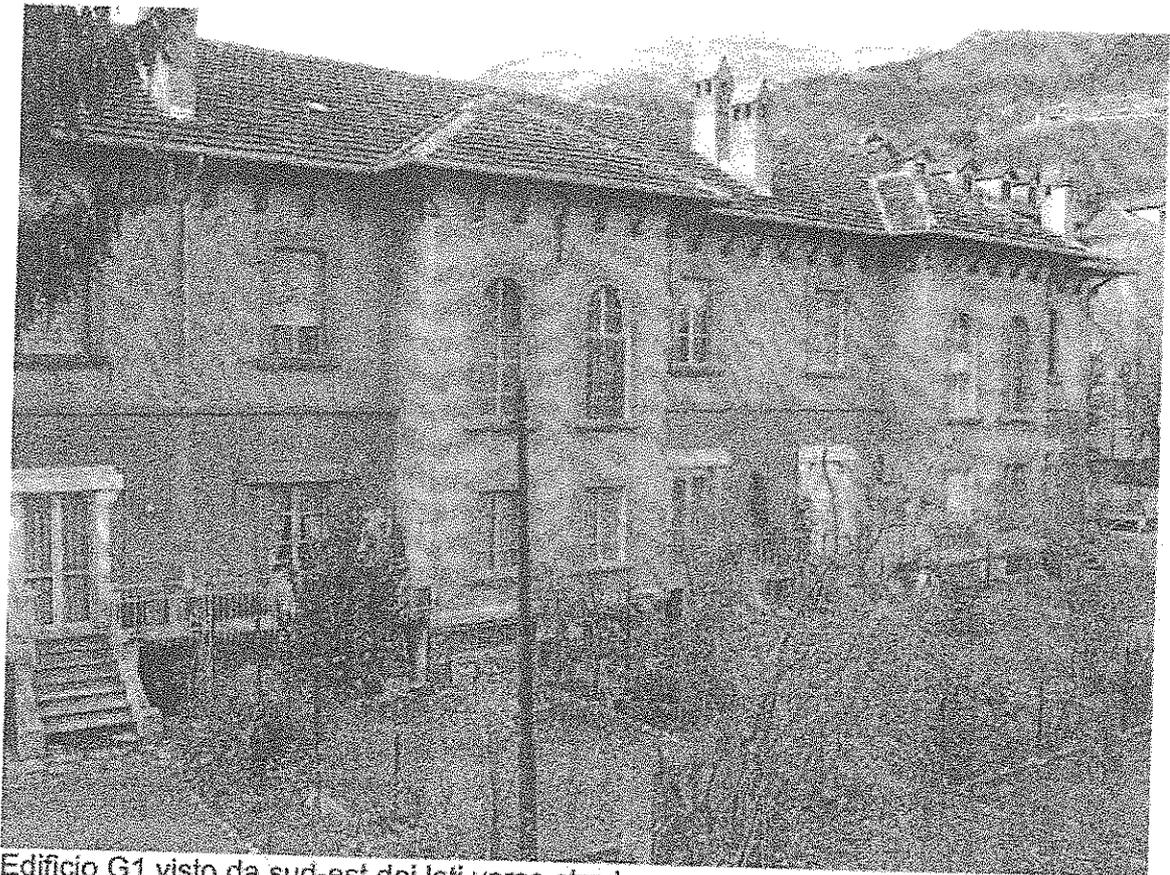


Progetto di impianto: prospetto tipo verso strada (archivio storico della ex soc. "Nazionale Cogne")

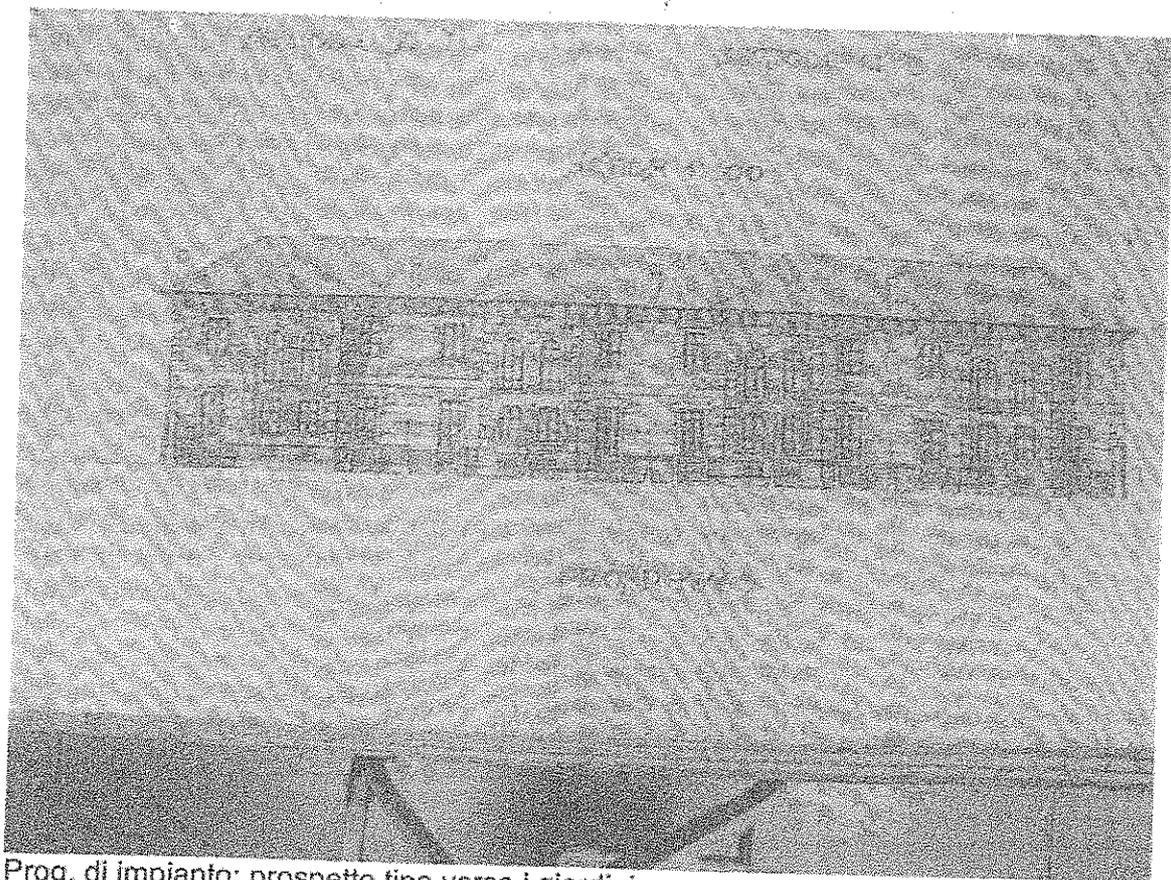
PLANIMETRIA DEI 4 EDIFICI A LIVELLO DEL PIANO RILAZATO CON AREE VERDI
Comune di Aosta

(scala ~ 1:320)





Edificio G1 visto da sud-est dei lati verso strada



Prog. di impianto: prospetto tipo verso i giardini (archivio storico della ex soc. "Nazionale Cogne")

65. Lucernai: considerata la vetustà e la pericolosità dei manufatti esistenti, questi potranno essere sostituiti con lucernai di aspetto simile a quelli esistenti o, meglio, con finestre da tetto (si sottolinea che ciò non vale per il segmento di edificio tutelato con il livello A).
66. Sporto del tetto con saette: da mantenere (tinta vedi sotto).
67. Ancoraggi in ceramica con supporto in ferro profilato per i fili elettrici di adduzione dalla vecchia rete esterna: da mantenere, anche se privi di utilità funzionale.
68. Le attuali condotte elettriche sono tollerate ma ogni loro miglioramento funzionale alla fruizione dell'immagine storica è auspicato, fatta salva la prioritaria attenzione alle murature.
69. Tinteggiatura di finitura esterna: da analizzare mediante stratigrafia (qualora non mantenutasi finora, la situazione di impianto è a priori quella da recuperare, tuttavia occorre valutare se essa crea contrasto in rapporto alle fasi evolutive storicizzate nel qual caso si può mantenere quella più recente ed uniforme pur documentando quelle precedenti).
70. Modanatura intorno alle finestre e loro tinteggiatura: (come sopra).
71. I serramenti per le finestre delle scale sono di due tipi apparentemente entrambi originali con telaio a due e con telaio a tre ripartiture: verificare se la situazione originale fosse uniforme, ma non ripristinarla, in considerazione che entrambi i tipi di finestra sono storicizzati; per la tinta, verificare la situazione originale come sopra ma valutare se l'eventuale ripristino possa risultare conflittuale fra i due tipi di finestra delle scale e la tinteggiatura delle pareti.
72. Serramenti delle finestre: in generale va previsto il restauro di quelli originali o storicizzati. Si può attuare un eventuale raddoppio reversibile all'interno, onde migliorare l'isolamento, mediante modello di riferimento da produrre; per quelli non storici impostare un modello di riferimento simile a quello originale ma consono agli attuali dettami sul contenimento energetico al quale uniformare tutti gli edifici. Il modello di riferimento deve essere particolarmente accurato, perché dovrà poter essere applicato anche in sostituzione di quelli storici, qualora dovessero diventare irrecuperabili.
73. Le tapparelle originali sono elemento di particolare pregio, oltre a quelle in ordine ve ne sono di rotte inoltre alcune denotano la mancanza di segmenti orizzontali, risultano quindi più corte, ed in altre ancora tali segmenti rotti sono stati sostituiti con segmenti di altra origine: vanno restaurate e mantenute. Per quelle già sostituite si deve impostare un modello di riferimento che riproduca l'idea del disegno di quelle originali e operare le sostituzioni. Vi sono poi le tapparelle aggiunte a quelle finestre che in origine ne erano prive, si tratta delle finestre dei vani scala lato giardino, queste sono trattate più avanti nelle superfetazioni.
74. Nota bene che il meccanismo di avvolgimento delle tapparelle, nei modelli originali, non era ancora propriamente avvolgibile ma la fettuccia, nell'essere richiamata per riavvolgere la saracinesca, veniva abbandonata a terra e bloccata con un semplice meccanismo di realizzazione non pregevole; questo accorgimento potrà essere eventualmente sostituito con un meccanismo avvolgibile (si sottolinea che ciò non vale per per il segmento di edificio tutelato con il livello A).

75. I portoncini di ingresso: vanno mantenuti (tinta vedi sopra), gli elementi decorativi (buca delle lettere, maniglie, manopole, toppa, cardini e asta) qualora non originari possono essere differenti purché non creino contrasto, quelli originali vanno mantenuti a meno che non ne possa essere recuperata la funzionalità.
76. Le lame metalliche delle unità abitative poste all'ingresso per la pulizia delle suole delle scarpe: vanno ripristinate secondo il modello originario.
77. I numeri civici originali: vanno mantenuti. Qualora si rendesse indispensabile cambiare la numerazione, i numeri civici nuovi andranno impostati su un supporto da progettare e valutare, quindi armonicamente ricollocati in modo uniforme, pur mantenendo quelli originali nella loro posizione.
78. Modanatura marcapiano sopra il seminterrato: va mantenuta; per la tinta come sopra.
79. Le inferriate alle finestre del piano seminterrato: sono da mantenere. Va notato che alcune di esse sono state adattate all'esigenza di introdurvi l'approvvigionamento di combustibile, a questo scopo ne è stata segata una parte per renderla basculabile su apposite cerniere e chiudibile (come una porticina) quando erano già in opera (benché qualche dubbio al riguardo rimanga legittimo, esse potrebbero infatti essere state predisposte in officina con le cerniere e segate subito dopo la posa) (vedi appartamento G1/1 dove non sono presenti "porticine"), l'idea è ricorrente ma la realizzazione non è uniforme. Siccome gli adattamenti sono da giudicarsi storicizzati vanno mantenuti tutti, il modello sostitutivo delle inferriate, in caso di necessità, deve riprodurre fedelmente quello originale, per le "porticine" si adotteranno cerniere e chiusure uniformi.
80. Scale dalla cucina al giardino: situazione originale costituita dalla sola scala con due bassi cordoli ai lati e senza ringhiera; situazioni successive storicizzate, con terrazzini ai lati con o senza parapetti o ringhiere, con o senza chiusura della parte sottostante, tali aggiunte sono mantenibili o asportabili con la prassi da utilizzarsi per le superfetazioni descritte al livello "C". Nel caso di nuove aggiunte o rifacimenti ci si rifarà ad un modello scelto in modo compatibile con l'ambiente esterno.
81. Con riferimento al punto precedente è giusto notare in generale, ma specialmente riguardo alle ringhiere, che la produzione di elementi ripetitivi nuovi, rispetto all'impianto, mediante un unico modello non sufficientemente calibrato, può costituire un'uniformità fuorviante la leggibilità dell'immagine iniziale, che ne era priva; dunque va ricercato, nella produzione dei modelli di riferimento, un grande equilibrio o, più facilmente, una certa disuniformità tra elementi aventi uguale funzione onde agevolare la lettura intuitiva dell'estetica iniziale. E' chiaro che di fronte agli elementi seriali già presenti all'impianto l'atteggiamento è differente ed improntato alla rigorosa ripetitività.
82. La ripartizione dei giardini mantiene ancora in parte i primitivi cordoli in cemento che sono particolari, presentano infatti un allargamento quadrato in corrispondenza dei paletti (in ferro) per la recinzione, e sono molto bassi sul terreno: vanno mantenuti anche qualora si dovessero togliere le recinzioni fra due o più unità.
83. Le recinzioni fra i lotti dovranno avere carattere di uniformità, essendo elemento presente fin dall'impianto, potranno essere sostituiti con un modello unico

tendenzialmente simile a quello esistente che è a giorno, non sono ammesse barriere fisse continue.

84. Lo spazio verde fra le case costituisce uno degli elementi della ricerca urbanistica dell'epoca e va mantenuto sgombro e permeabile alla vista, come per le recinzioni anche la vegetazione arborea non deve costituire barriera e va drasticamente limitata; sono ammessi alberi di piccola taglia e in numero esiguo e puntuale, piccole spalliere di estensione limitata, siepi molto basse e discontinue purché mantengano la vista del cordolo di delimitazione dei lotti; la destinazione di elezione di questo spazio è ad orto nella parte centrale, contornato da sentiero a sua volta contornato da aiuola verso i tre confini; la parte centrale può essere tenuta a giardino; entrambe queste destinazioni vanno limitate ad elementi bassi non costituenti barriera; è possibile adottare la soluzione a prato all'inglese, attuabile e valida sia solo nella parte centrale che su tutta la superficie senza soluzioni di continuità.
85. Aste verticali degli stenditori: andranno recuperate quelle originarie, le altre dovranno assomigliare a quelle originali ed essere tutte uguali; per il sistema di carrucole sull'asta e alla finestra valgono le stesse considerazioni fatte per le aste, in particolare andrà ricomposto il maggior numero possibile di sistemi originari, attingendo gli elementi da quelli ancora disponibili; la tinta, non essendo recuperabile quella originale, andrà uniformata e resa conforme all'insieme.
86. Il tratto di cinta d'ambito dei giardini a nord e a sud fra gli edifici è costituito da un muretto sormontato da una parte metallica, questa è rifatta di recente mentre il muretto ingloba ancora la base della primitiva inferriata: va mantenuto. Pare che le inferriate di recinzione siano state tagliate durante il fascismo per recuperare il ferro da utilizzare a fini bellici, ne rimanevano gli spezzoni alti circa tre dita, erano state sostituite dalle transenne in legno utilizzate durante la visita del Duce Benito Mussolini ad Aosta (notizia tratta dal libro "Le case sotto i tigli" di Patrizia Nuvolari), Di recente queste transenne sono state rimosse e sostituite con l'attuale recinzione in ferro di fattura somigliante a quella originale, gli spezzoni sono stati tagliati a filo del muro.
87. Il tratto di cinta d'ambito dei giardini a nord e a sud fra gli edifici è costituito da un muretto sormontato da una parte metallica, questa è rifatta di recente mentre il muretto ingloba ancora la base della primitiva inferriata: va mantenuto. Pare che le inferriate di recinzione siano state tagliate durante il fascismo per recuperare il ferro da utilizzare a fini bellici, ne rimanevano gli spezzoni alti circa tre dita, erano state sostituite dalle transenne in legno utilizzate durante la visita del Duce Benito Mussolini ad Aosta (notizia tratta dal libro "Le case sotto i tigli" di Patrizia Nuvolari), Di recente queste transenne sono state rimosse e sostituite con l'attuale recinzione in ferro di fattura somigliante a quella originale, gli spezzoni sono stati tagliati a filo del muro.

Livello C

88. Riguarda le superfetazioni intervenute in periodo storico (inteso secondo le disposizioni del Codice per i Beni culturali in oltre i cinquant'anni da adesso). Tali modifiche alla situazione di impianto denotano una "personalizzazione" del proprio

edificio e, non ostante le disposizioni urbanistiche contrarie, la possibilità stessa di essere realizzate, così come si è verificata, rappresenta un aspetto da non sottovalutare nell'intenzione di mantenere alla storia la leggibilità del documento architettonico legato al periodo di storicizzazione, per tanto andranno debitamente documentate prima della loro rimozione. Tale documentazione, oltre agli usi istituzionali, andrà raccolta e conservata nell'ambito comunale di riferimento costituito sugli edifici (vedi paragrafo 38).

89. Le superfetazioni recenti potranno, per continuità, seguire la stessa prassi di quelle storicizzate.
90. Nella parte che segue si segnalano le superfetazioni o gli elementi esterni di rilievo nonché le linee di indirizzo ammissibili per rispondere coerentemente alle esigenze che le sottendono;
91. ~~Si individuano quelle da eliminare subito (in tempi congrui e comunque prima di una ventuale vendita) e quelle per le quali è possibile intervenire successivamente. Si sottolinea la necessità di formulare in una progettazione unitaria l'organismo che regoli l'attuazione degli interventi compatibili da realizzarsi tramite l'applicazione di modelli precostituiti per i quali si forniscono, nella tabella che segue, alcuni elementi di attenzione. Si sottolinea la necessità di definire, per gli elementi individuati nella tabella che segue e secondo le azioni a lato riportate, in fase progettuale e autorizzativa, i modelli di riferimento che dovranno poi essere adottati per gli stessi tipi di elementi nel caso di interventi su altre parti del complesso in modo da garantire l'omogeneità dell'insieme.~~

NB la seguente tabella non è riassuntiva dei contenuti globali della presente verifica.

	Elementi	Esigenza a cui rispondono	Azione di recupero
91.	Canne fumarie o di esalazione aggiunte.	Non si è rilevata la puntuale esigenza che le sottende probabilmente consegue all'accorpamento di due segmenti di edificio contigui.	Creare un modello e stabilirne modalità e norme restrittive di attuazione considerando tenere conto che nuovi eventuali inserimenti sono lesivi della copertura e costituiscono discontinuità di lettura.
92.	Tapparelle aggiunte del vano scala.	Le finestre dei vani scala non sono progettate per essere oscurate, tale esigenza diventa però impellente quando all'interno si costituiscono dei locali con funzioni più abitative come bagni o cucine.	Eliminare, va creato un modello interno.

93.	Tapparelle aggiunte nel corpo abitativo.	Sostituire tapparelle originarie rovinate.	Come sopra. NB per il recupero delle tapparelle originali. I listelli originari possono essere sostituiti ma non sono disponibili sul mercato, tuttavia il modello va mantenuto e dunque essi vanno riprodotti secondo le misure e la conformazione del modello originale, da fornire.
94.	Antoni esterni in legno aggiunti alle finestre o alle portefinestre.	Sistema oscurante, rispondono anche all'esigenza di proteggere da intrusioni e favoriscono un buon mantenimento della temperatura interna.	Eliminare. Eventuale proposizione di modello interno.
95.	Tende da sole esterne appese alle portefinestre del soggiorno.	Sistema oscurante e atto a mantenere la temperatura interna con poche pretese.	Ad esclusivo uso estivo.
96.	Tettoie.	Danno protezione dalla pioggia a stravento, che penetra in casa, creano un ambiente all'esterno.	Eliminare, Creare modelli.
97.	Tende da sole avvolgibili.	Come sopra.	Utilizzo compatibile purché non uniformi.
98.	Pergolati.	Creano un ambiente all'esterno.	Creare modello.
99.	Ringhiere aggiunte per scala esterna.	Protezione indispensabile per soggetti malfermi.	Sono ammesse; scegliere modelli. Situazione originale ripristinabile.
100.	Terrazzini ai lati della scala e sottostanti ripostigli.	Ricavare ripostigli per gli attrezzi da giardino, sotto, e, sopra, sede per armadietti, o pattumiere, il loro utilizzo come terrazzini risulta invece risibile.	Situazione originale ripristinabile. Uniformare a modelli proposti anche mediante rimozione, vedi sotto.
101.	Terrazzi più grandi che inglobano la scala e ne propongono una diversa posizione.	Sfruttare meglio il verde a disposizione mantenendo la quota della casa, sono più o meno stabilmente coperti da tettoie o da tende da sole.	Come sopra; nel progettare i modelli di riferimento per i terrazzini e le ringhiere andranno segnalati anche quelli da eliminare o sostituire in funzione del progetto.
102.	Verande strutturate con o senza scale aggiunte.	Ampliare lo spazio interno a disposizione.	Eliminare.
103.	Inferriate esterne aggiunte in alto alle finestre del vano scala.	Protezione da cadute accidentali.	Non impattanti, si possono mantenere quelle esistenti. Nuovi casi con modello interno.

104.	Inferriate esterne aggiunte alle finestre in genere.	Protezione da intrusioni.	Eliminare.
105.	Condutture del gas deturpanti e relative derivazioni.		Ove denotano mancanza di indirizzo estetico e funzionale sono da eliminare e sostituire con modello da creare.
106.	Bocchette di scambio per riscaldamento a gas		Individuare modello a basso impatto.
107.	Marciapiede a quota giardino	Forma di igiene edilizia da mantenere.	Individuare modelli compatibili (il battuto di cemento rimane il più inserito nel contesto epocale).
108.	Elementi semifissi di servizio nei giardini, barbecue, decori, statue, giochi ecc.	Gestione personale dell'ambiente esterno.	Ammessi purché non a confine, a meno che non siano attuati sui due fronti; l'altezza va contenuta.
109.	Gazebo	Gestione personale dell'ambiente esterno.	Tollerati solo in alternativa ad altre forme di copertura dello spazio a giardino (tettoie, pensiline, tende da sole, terrazzi) nel periodo estivo, purché non a confine e di altezza contenuta, massima copertura ammissibile l'aiuola centrale; i lati devono essere a giorno.
110.	Alberi da fusto e conifere di altezza non superiore o di poco superiore agli edifici.	Utile ombreggiamento ma non attinenti al luogo.	Sconsigliati, tollerati in numero limitatissimo, max due per gruppo di case ma con fronde distanti dalle murature. Decisione condominiale richiesta. Rimozione forzata anche su azione condominiale.
111.	Essenze a sviluppo verticale fino a 2,50 metri di altezza e non oltre.	Per il decoro	Ammesse in numero limitato. Rimozione forzata anche su azione condominiale.
112.	Essenze a sviluppo in larghezza.		Non ammesse, rimozione forzata anche su azione condominiale.

113.	Sistemi oscuranti o opacizzanti la ringhiera al bordo della strada.	Protezione della riservatezza, più sentito verso C.so Battaglione Aosta.	Eliminare i rampicanti attaccati alla ringhiera, a meno che si tratti di essenze fragili che non inglobano la ringhiera. Ammessa striscia oscurante fino a metri 1,95 dalla quota strada e non oltre solo sul lato sud, materiali a lastra opachi o traslucidi esclusi; altezza fino all'ultimo corrente della ringhiera solo fino a 4 metri dallo spigolo della casa con possibilità di raccordo a catenaria fra le due altezze ammesse nei successivi 2 metri.
114.	Parabole e antenne di ricezione audiotelevisiva		Individuare modelli condominiali studiandone la posizione e possibilmente da attuare in numero limitato.

115. Si sottolinea che la sopra esposta tabella è limitata ad alcuni aspetti e quindi non è riassuntiva dei contenuti globali della presente verifica.
116. Si segnala la presenza di un foglio di lavoro, a cui si rimanda per i relativi aspetti tecnici, denominato "ambiente giardino: superfelazioni, aggiunte esterne e aspetti originari" archiviato nella pratica, in cui l'Ufficio referente segnala tali aspetti della consistenza odierna. Si ricorda inoltre la consistente produzione di dati, a cura degli uffici comunali, propedeutici alla verifica e disponibili anche in formato digitale.
117. Gli interventi sono subordinati all'approvazione dei competenti Uffici. Il ripristino della situazione originaria è auspicato e permesso con le dovute attenzioni alle situazioni storizzate; le modalità di esecuzione devono, ovviamente, essere rispettose delle parti storiche.
118. L'inserimento di nuovi elementi tecnologici, per il risparmio e la produzione di energia da fonti rinnovabili, ~~per quanto possibile già da prevedere nella progettazione di cui al punto 40,~~ andranno sottoposti al parere dei competenti Uffici che ne valuteranno il livello di inserimento dando per quanto possibile priorità al disposto del punto 59, riguardo al presente punto si chiarisce che l'utilizzo del sottosuolo delle aree in esame (per esempio per l'inserimento di pompe di calore) non compromette la lettura del documento architettonico.
119. Nella pagina 10 e successiva trovasi la planimetria su base catastale, redatta a livello del piano rialzato, degli edifici con vista delle aree a giardino, facente parte integrante della presente relazione e alla quale fanno riferimento i dati catastali ivi contenuti.

120. La presente verifica costituisce parte integrante e, qualora in contrasto, modifica degli strumenti urbanistici.



Il SOPRINTENDENTE
(Arch. Roberto DOMAINE)
Roberto Domaine

CDP
MCHR

Ufficio: VINCOLI E TUTELA CENTRI STORICI

Referente: arch. Michel CHRISTILLE tel. 0165 27 22 87 email m.christille@regione.vda.it