

ENTE PROPONENTE

**Comune di Belluno**  
sindaco Jacopo Massaro  
ass. all'Urbanistica, Rigenerazione urbana Franco Frison



Piazza Duomo 1 - 32100 Belluno  
tel. 0437.913111 e-mail: info@comune.belluno.it

RESPONSABILE  
DEL PROGRAMMA

Alfonsina Tedesco

UFFICIO  
URBANISTICA-MOBILITÀ

Anna Ribul Olzer, Sara Gnech, Zoella Uliana  
Aquilino Chinazzi e Federica Mis

PROGETTAZIONE  
GENERALE

Archpiùdue architetti associati  
Paolo Miotto, Mauro Sarti

via Germania 7/14 - 35010 Vigonza (Pd)  
tel 049.7380542 e-mail info@archpiudue.com

**Progetto per la Riqualificazione Urbana di Belluno Capoluogo**

# Progetto Belluno, da periferia del Veneto a capoluogo delle Dolomiti

Proposta di Progetto utile ai fini del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia

## PROGETTO PRELIMINARE



### AZIONE 3\_WELFARE INNOVATIVO

INTERVENTO 3B\_Ripopolare il centro 1  
Reviviscar srl

PALAZZO EX FORMAZIONE

SOGGETTO ATTUATORE

Reviviscar Srl

Via San Lucano n.15, 32100 Belluno (BL)  
tel. 0437951111 e-mail: confindustriabelluno@pec.reviviscar.it

RESPONSABILE DEL PROGETTO

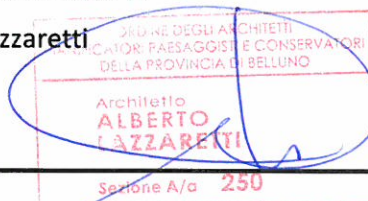
Dott. Luca Barbini  
Legale rappresentante Reviviscar srl

Via San Lucano n.15, 32100 Belluno (BL)  
tel. 0437951111 e-mail: confindustriabelluno@pec.reviviscar.it

PROGETTISTA

Arch. Alberto Lazzaretti  
LProgetti

via Catullo n.6, 32100 Belluno (BL)  
tel. 04377427116 e-mail: info@lprogetti.it  
alberto.lazzaretti@archiworldpec.it



TITOLO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATO

A

scala

data

agosto 2016

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### INQUADRAMENTO DELL'INIZIATIVA

Il presente elaborato è volto a presentare finalità e peculiarità dell'iniziativa legata al compendio immobiliare composto da due distinte costruzioni alquanto prossime tra loro, di proprietà Reviviscar S.r.L. (società controllata di Confindustria Belluno Dolomiti): ovvero il complesso denominato "palazzo Alpago" e il fabbricato conosciuto come "palazzo ex formazione"

Trattasi di fabbricati di antica memoria, allocati nella porzione sud del centro cittadino e segnatamente in Via San Lucano angolo Via del Piave, fino a qualche anno addietro pienamente fruiti a scopi direzionali da Feinar S.r.L. - importante società esercente servizi contabili ed amministrativi a favore di imprese artigiane ed industriali della provincia di Belluno - compartecipata dagli organismi di rappresentanza delle due categorie datoriali.

Palazzo Alpago ospitava concretamente la sede operativa di Feinar S.r.L., e cioè tutti gli uffici (assiepati entro ogni spazio disponibile), mentre il palazzo "ex formazione" costituiva struttura di supporto funzionale, dedicata a corsi di formazione, meeting, incontri, riunioni e convegni.

Il recente trasloco dell'ente (indotto da esigenze funzionali e logistiche) nella nuova sede realizzata in loc. Mier, ha liberato entrambi gli edifici, fatto salvo alcuni locali al piano terra di palazzo "Alpago" e l'attigua appendice, ove permangono tutt'ora attivi due uffici correlati all'associazione industriali, peraltro agevolmente traslocabili in contesti diversi.

In ragione di ciò, la proprietà ha ricercato possibili soluzioni innovative di riuso degli edifici in logica di valorizzazione e sostenibilità economica (dei sottesi interventi edilizi), correlabili ad un'auspicabile (quanto mai improcrastinabile) rigenerazione del centro urbano; è noto infatti come in un mercato immobiliare in crisi avanzata di sistema (quale quello attuale), reiterare trend consolidati porterebbe a derivare prodotti concettualmente obsoleti e di scarso "appeal", analoghi alla prevalenza di quelli disponibili (ancorché di norma circoscritti a unità immobiliari singole), con l'inevitabile risultato di un avvimento della spirale ribassisti dei prezzi.

Si è dunque ritenuto di esplorare ipotesi di lavoro diverse, in grado di prefigurare nuovi modelli di sviluppo, maggiormente coerenti alle dinamiche socioeconomiche in atto; un recente studio condotto dal Censis ha evidenziato, ad esempio, come negli ultimi due-tre decenni a vincere in Italia, aumentando in misura quasi esponenziale, siano state soltanto le famiglie unipersonali, ovvero quelle composte da una singola persona, ovvero ancora le non famiglie, arrivate alla cifra di 7,7 milioni due anni fa, ed oggi probabilmente attorno agli 8 milioni.

In tale fenomeno, assoluto rilievo assume l'incidenza data dalla fascia - socialmente debole - delle persone anziane, il cui numero in costante aumento (sull'evidente presupposto di un continuo innalzamento dell'età vivibile) genera problemi di sempre più difficile soluzione.

Per questo, in aggiunta alle esperienze pubbliche declinate nelle note "case di soggiorno per anziani" (o case di riposo), si è avviata -principalmente su iniziativa privata- la costituzione di residenze sanitarie assistenziali e/o varie forme di co-housing dedicato, connotato dalla somministrazione di servizi dedicati.

Una simile richiesta è in continua crescita e non potrà che amplificarsi in futuro, suggerendo di prefigurare come il fabbisogno assistenziale legato all'invecchiamento della popolazione possa considerarsi non solo come un fattore di costo, ma piuttosto come un'opportunità per il sistema economico. A titolo di cronaca, si riporta che già oggi il ritorno da investimenti nelle RSA è mediamente superiore al 6 per cento all'anno.

Ulteriori fasce sociali disagiate sono ovviamente individuabili nei giovani e soggetti separati/divorziati/vedovi/e.

Assumendo -sotto il profilo organizzativo- di intendere palazzo "Alpago" ed il palazzo "ex formazione" come un *unicum* per la vicinanza logistica e reciprocità funzionale in termini di dotazioni a parcheggio, oltre che per le potenziali valenze d'integrazione gestionale, si propone di contrastare il lento abbandono del centro storico, valorizzando entrambi gli stabili ad uso residenziale, con un mix di soluzioni abitative che possano favorire la coabitazione tra soggetti diversi, pur accumulati da uno svantaggio di tipo sociale.

Invero, il contesto accennato consentirebbe di variegare la tipologia di fasce disagiate, privilegiando ad esempio l'insediamento -con affitto a canone calmierato- nei 2 alloggi ricavabili entro il palazzo "ex formazione"

di nuclei familiari in difficoltà (coppie con figli) e nei 6 alloggi derivabili ai piani primo e secondo di palazzo “Alpago” (con accessori al piano terra) un’utenza prevalente di anziani autosufficienti o a rischio disabilità.

Proprio in quest’ottica il piano terra di palazzo “Alpago” potrebbe ospitare, in aggiunta alle usuali cantine e centrale termica, alcuni locali complementari destinabili a lavanderia/stireria e a deposito biciclette e/o ausili ortopedici, oltre ad una unità dedicata a soluzioni commerciali/professionali di servizi comunque correlati alle esigenze degli utenti principali dell’immobile (in ipotesi: assistenza comune ed organizzazione servizi quali pulizia ed approvvigionamento della spesa, telesoccorso e supporto per ogni unità, con possibile presenza di presidio medico per cure, riabilitazione, massaggi, ecc.).

Tal genere di servizi integrati, sviluppabile entro l’unità del piano terra di palazzo “Alpago”, potrebbe trovare inoltre implementazione, all’occorrenza, nei locali posti al piano terra, primo e secondo dell’appendice attigua, al momento estranei all’intervento in menzione.

Giova infatti considerare come questa formula di servizi integrati di assistenza alla persona, potrebbe risultare di potenziale estremo interesse anche per altri residenti nella zona sud del centro storico, potendosi agevolmente pianificare un servizio di trasporto privato fino allo scoperto pertinenziale di palazzo “Alpago”, da cui potrà accedere alla struttura anche soggetto con scarsa o impedita capacità motoria.

## **IN MERITO A PALAZZO “EX FORMAZIONE”**

Lo stabile in considerazione è censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 71, Mappale 446, Sub 1 e 4 e ricadente in Z.T.O. A (si vedano Allegati pag. 3-6), il che significa che gli interventi ammissibili sono esclusivamente quelle riconducibili alle attività di Restauro e Risanamento Conservativo, ovvero è data l’impossibilità di modificare sostanzialmente l’aspetto esterno (nessuna modifica alla forometria), strutturale e di volumetria del fabbricato.

Premesso ciò, gli indirizzi di modifica funzionale che a nostro parere risultano sostenibili ed efficaci al fine di rivalorizzare e sfruttare al meglio l’immobile, solo i seguenti:

- **SOLUZIONE 1**

- piano primo: due unità residenziali,
- piano terra: unico vano/loft a disposizione del terziario per un co-working (studi professionali, uffici, ambulatori ecc...);

- **SOLUZIONE 2:**

- piano primo: due unità residenziali,
- piano terra: spazi di servizio per una delle due unità soprastanti, uno spazio per il terziario ed un ulteriore spazio da adibire a garage/magazzino per esterni;

- **SOLUZIONE 3**

- piano primo: due unità residenziali,
- piano terra: due unità a terziario e blocco servizi centrale, con possibilità di riconoscere l’intero spazio in capo alla stessa proprietà.

La suddivisione qui sopra descritta in sintesi, scaturisce da un’analisi attenta di struttura, organizzazione e posizione del fabbricato ed inoltre della fattibilità delle alternative proposte; di seguito esponiamo i ragionamenti più generali per poi, nelle pagine successive, descrivere nel dettaglio le tre soluzioni suggerite.

Al principio del ragionamento è stata abbozzata l’idea dell’utilizzo dell’intero stabile per un’unica unità residenziale, idea che però è stata immediatamente accantonata, dato che la superficie coperta a disposizione è molto estesa (all’incirca 160 mq per piano). Inoltre non esisterebbe uno spazio autorimessa agevole, né un’area esterna sfruttabile, ed il fabbricato non mostra di avere un valore storico-artistico (gli interni del piano superiore e la copertura sono stati completamente rifatti in epoca recentissima), così che ci sembra difficile immaginare che qualcuno possa essere interessato ad acquistare (o comunque promuovere un intervento su) una unità residenziale di tale metratura in un simile contesto.

Al piano terra si registra un disagio rappresentato dalla scarsa disponibilità di aperture e non omogeneità nella distribuzione delle stesse. Tale dato rende difficile la suddivisione dello spazio in più e numerosi ambienti distinti; in compenso si è alla presenza di una struttura che, una volta liberata dalle superfetazioni e resa comunque sicura da un punto di vista statico e sismico, magari con interventi meno invasivi di quelli in essere, risulterebbe molto interessante da un punto di vista formale, per le antiche colonne in pietra, in parte ancora a vista, a sostegno di archi intonacati. Da qui l'idea di rendere questo ambiente un possibile spazio particolare e unico. E' evidentemente più facile pensare a questo livello come un livello produttivo terziario piuttosto che residenziale, non è infatti possibile praticare nuove forometrie e la presenza della strada a ridosso del fabbricato renderebbe la trasformazione poco appetibile mostrandosi invece come elemento valorizzante nel caso di trasformazione in uffici e/o negozi, ipotesi che poi dovrebbe comunque fare i conti con la carenza di parcheggi nelle immediate vicinanze ancorché la posizione può a ragione dirsi centrale e quindi raggiungibile comodamente lasciando l'auto nel parcheggio pubblico di Lambioi per risalire in centro storico attraverso le scale mobili.

L'esistenza di due ingressi completamente distinti, diametralmente opposti e che portano entrambi al piano primo, il quale presenta conformazione e disposizione delle parti finestrate tali da poter comodamente essere diviso in due unità abitative, si mostra come dato utile per promuovere una divisione ottimale.

Questa premessa descrive l'approccio iniziale al progetto, allorché ci si interrogava circa il possibile riuso di un tale volume in centro storico. La possibilità di partecipare al progetto per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei Comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta di cui al bando approvato con DPCM 25.05.2016 pubblicato sulla G.U. 127 del 01.06.2016 ha suggerito alla proprietà di ragionare in termini più ampi andando a coinvolgere un altro fabbricato posto nelle immediate vicinanze per immaginare un riuso, il riuso di una piccola porzione significativa del centro storico con una iniziativa che allarga il concetto dell'abitare, offrendo spazi comuni e una sorta di interrelazione tra unità abitative e addirittura fabbricati.

A questo punto si è imposta la scelta di articolare l'intervento disegnando le due unità abitative al piano primo per valutare di intervenire al piano terra in un secondo momento così da mantenerne la potenzialità e la versatilità (a servizio delle unità abitative, a servizio di altre necessità, a servizio delle unità abitative poste nel vicino palazzo Alpago).

L'intervento verosimilmente non necessita di progettazioni strutturali, piuttosto di progettazioni impiantistiche volendo (e dovendo) mettere mano agli impianti, non tanto l'impianto elettrico, che pur deve essere adeguato alla nuova funzione abitativa, ma quanto all'impianto meccanico (idro-termo-sanitario).

La presenza di un sottotetto non abitabile per le altezze contenute consente di ragionare in termini di isolamento del solaio sopra il piano primo anziché di isolamento della copertura che è di recente ristrutturazione (l'intervento ultimo che è di sostanza va ricollocato nel tempo alla fine degli anni Ottanta). Tale scelta consente di contenere i costi perché non impone la "scoperchiatura" del tetto con inserimento di adeguato isolante e permette di riparare le unità abitative dal freddo e dal caldo estivo isolando semplicemente il solaio del piano sottotetto che vedrebbe in tal modo alzarsi di una misura molto contenuta il piano di calpestio per lasciare spazio ad un isolamento verosimilmente in fibra di legno da coprire con un piano calpestabile che possiamo immaginare in tavoloni di legno.

L'isolamento verso il piano inferiore potrebbe essere garantito con l'abbassamento del soffitto (i locali sono piuttosto alti rispetto alla misura richiesta dal Regolamento Edilizio del Piano Regolatore Generale vigente), scelta che consentirebbe di alloggiare un riscaldamento a soffitto e/o a parete, posto che si intenderebbe alloggiare anche un cappotto sul filo interno delle murature così da evitare cappotti esterni non ammissibili in un intervento di riqualificazione come quello che stiamo descrivendo.

Non si rende necessario effettuare alcuna indagine geologica, geotecnica, idrologica, idrogeologica vista la natura dell'intervento. Né è richiesta alcuna verifica in ordine all'archeologia in ragione del fatto che l'intervento non si propone, almeno in questa fase, di intervenire al piano terra che si infila sotto il filo della strada.

L'intervento mira a proporre due unità abitative in centro storico in un fabbricato che consente anche di ricavare degli spazi di ricovero dell'auto al piano terra. Misura non strettamente necessaria in ragione del fatto che in z.t.o. A non si rende necessario offrire posti auto che possono essere offerti e/o garantiti ai residenti con misure adeguate di abbonamento su strisce gialle o blu.

È questa la sede giusta per richiamare il fatto che nel 1963, data di presentazione del progetto di realizzazione della scala sul fronte nord, i locali al piano primo erano residenziali. La scala veniva realizzata, al tempo, per

consentire di disegnare due unità abitative anziché una per le stesse ragioni che ora si presentano, ovvero che una unica unità abitativa si estendeva su una superficie così grande da diventare poco commercializzabile in un mercato con scarsissima richiesta di tale metratura.

Solo successivamente in tempi relativamente recenti, un progetto a firma dell'arch. Vedana proponeva il restauro dell'immobile che veniva con l'occasione trasformato in uffici a servizio di Confindustria.

Ora, in altre parti del presente progetto e del progetto gemello che riguarda il vicino palazzo Alpago, si è detto della filosofia progettuale che sottende l'intervento ed è facile qui richiamare tale pensiero per giustificare la scelta di riportare gli ambienti del piano primo alla residenza, o, in qualche modo di restituire tali ambienti alla destinazione originaria.

La scarsa accessibilità ai mezzi motorizzati, la penuria di parcheggio per il pubblico in detta zona rendono poco appetibile l'immobile come ufficio, destinazione che si riesce facilmente a giustificare là dove si andassero a legare le attività a quelle svolte da Confindustria nei vicini palazzi, ma nel momento in cui Confindustria non ritiene necessario occupare oltre tali spazi, restituire questo immobile alla funzione originaria consente anche di immaginare l'intervento come contributo al "ripopolamento" del centro storico che, solo attraverso la residenza, può ritrovare linfa vitale, necessaria per garantirne la continuità nel tempo.

Ogni tipo di allacciamento è garantito sia per la destinazione originaria, sia per la compatibilità della ritrovata destinazione d'uso con quella attuale di uffici.

Il presente progetto ancorché preliminare, può dire di aver affrontato il tema progettuale con la definizione e la cura del progetto definitivo, ciononostante il progetto definitivo dovrà verificare il tracciato dei sottoservizi e la compatibilità della situazione attuale alle nuove esigenze e alla intervenuta normativa.

Analoga verifica dovrà essere condotta a riguardo delle trasmittanze dei muri e di tutte le parti a contatto con l'esterno o comunque con parti non riscaldate.

Si è già detto che il piano terra non risulta oggetto della presente progettazione per garantire il rispetto di una versatilità ricercata che potrebbe anche sfociare in una sorta di recupero della funzione originaria di "Scola" secondo quello che oggi potrebbe avvicinarsi di più a tale destinazione che potrebbe essere un laboratorio di idee o uno spazio di co-working, soluzione che sta prendendo piede in molte grandi città con largo successo e piacevole risoluzione di alcuni problemi della città moderna.

Belluno, 11 agosto 2016

**Il Progettista**  
dott. arch. Alberto Lazzaretti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI, PERITI, INGEGNERI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI BELLUNO  
Architetto  
**ALBERTO  
LAZZARETTI**  
Sezione A/a 250