



**ELABORATO 1**

Regione Piemonte

Comune di Alessandria

# **PIANO DI RECUPERO XLI**

Via San Giacomo della Vittoria nn. 8 - 16

## **RELAZIONE STORICA**

**E**

## **TECNICO - ILLUSTRATIVA**

Luglio 2024

Il Progettista  
(arch. Alberto Giordano)



## 1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE



*Localizzazione dell'intervento*

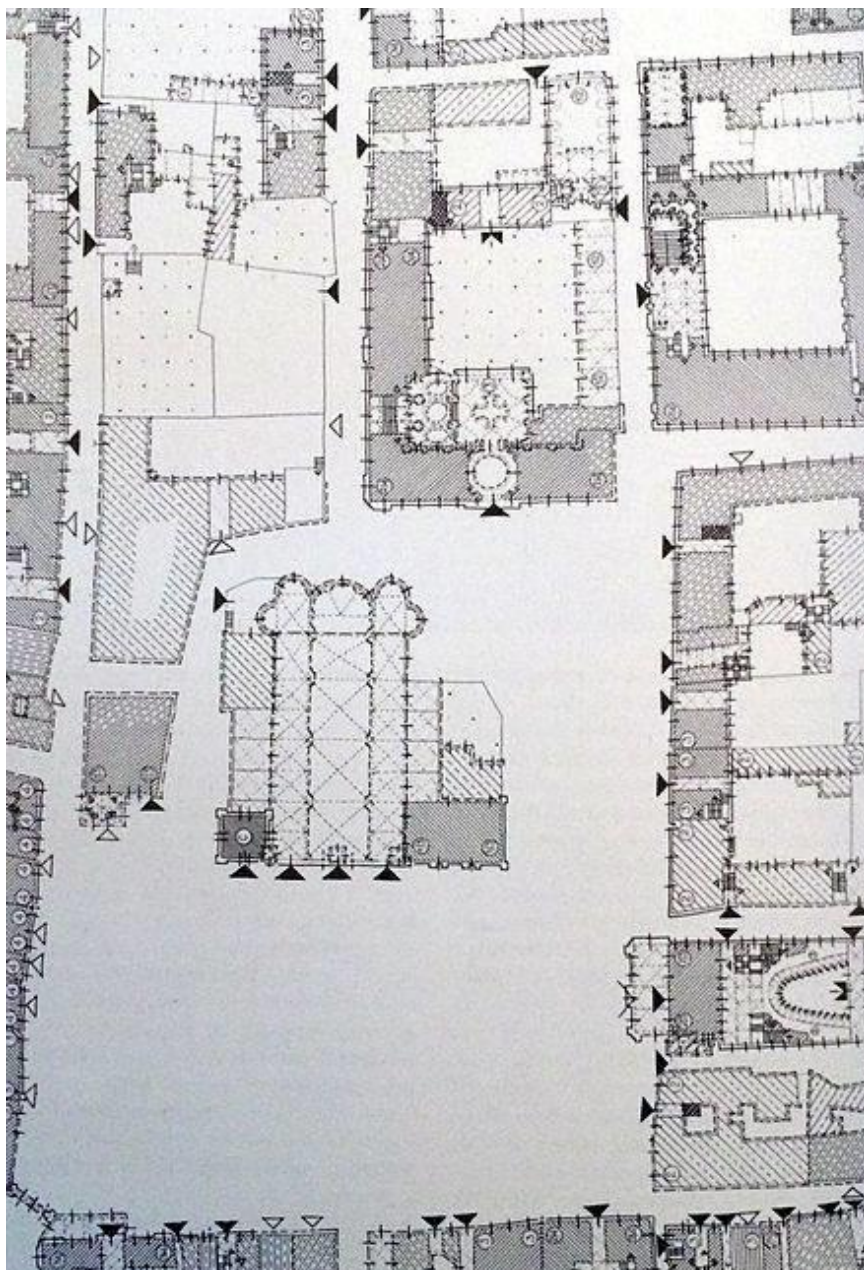
Gli immobili oggetto di intervento sono ubicati nel centro storico in adiacenza al Palazzo Municipale e precisamente in via San Giacomo della Vittoria n.ri 8-10-12-14 e 16, in un tratto di strada che, al momento attuale, presenta un limitato accesso al passaggio veicolare, ma con un intenso traffico pedonale cittadino. Via della Vittoria è stata per molti anni una strada importante dal punto di vista commerciale, data la presenza di numerosi negozi ed essendo l'unica strada di collegamento fra le due piazze principali della città, Piazza della Libertà e Piazza Garibaldi.

A partire dagli anni '80 – '90, tuttavia, ha progressivamente subito un calo degli esercizi commerciali ed ha perso importanza dal punto di vista commerciale, lasciando prevalere la destinazione residenziale.

Da un punto di vista storico Via San Giacomo della Vittoria è una delle strade più antiche della città. Prende il nome dalla chiesa omonima, che si trova a circa un centinaio di metri a sud dei fabbricati in argomento, la quale, a sua volta, deve il suo nome alla vittoria degli alessandrini sulle truppe viscontee del 25 luglio 1391, il giorno di San Giacomo appunto.

La chiesa venne eretta con i proventi del bottino derivante da quella vittoria e da allora la strada stessa venne intitolata con lo stesso nome.

Via della Vittoria, quindi, inizia in Piazza della Libertà (già Piazza Vittorio Emanuele II e già Platea Major) che da alcuni secoli è sempre stata il fulcro della vita amministrativa della città, quantomeno a partire dal basso medioevo. Le assemblee pubbliche si svolgevano nella cattedrale di San Pietro, poi demolita nel 1803 su ordine di Napoleone Bonaparte e nella Platea Major si trovava il Broletto, l'antico Palazzo Comunale, ora nascosto dietro la facciata ottocentesca di Palatium Vetus.



*Antica configurazione dell'attuale Piazza della Libertà*

L'edificio in argomento si trova quindi in aderenza all'attuale Palazzo Comunale, Palazzo Rosso, che venne costruito a partire della seconda metà del XVIII secolo, prima su disegno dell'architetto Giuseppe Caselli e poi completato su progetto dell'architetto Leopoldo Valizzone.





Cartolina risalente ai primi decenni del '900

## 2) INQUADRAMENTO CATASTALE

I fabbricati oggetto di intervento risultano censiti al NCEU al foglio 268 come segue:

- mapp. 5560
- mapp. 5561 subalterni. 1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9
- mapp. 5562 subalterni. 3 - 4 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 e 21
- mapp. 5097 subalterni 1 e 2

## 3) NOTIZIE STORICHE SUGLI EDIFICI E LORO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Occorre preliminarmente osservare che il Piano di Recupero interessa due edifici.

Quello che si trova a lato nord, edificato in aderenza al Palazzo Comunale, può essere considerato l'edificio principale ed è costituito da quattro corpi di fabbrica, aventi altezze diverse rispettivamente di 5, 4 e 2 piani fuori terra, disposti sul perimetro di un cortile interno.

Il secondo fabbricato invece, quello secondario, è posto a lato sud del precedente in aderenza al fabbricato che fa angolo con Via Faà di Bruno ed è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare e si eleva in parte a 4 ed in parte a 3 piani fuori terra. La ricerca svolta presso L'Archivio di Stato non ha sortito nessun effetto e nessuna notizia è stata rinvenuta in merito ai due edifici interessati dal Piano di Recupero.

Questo elemento, unito al fatto che nessuno dei due edifici, in base al vigente PRGC, è soggetto a vincoli di alcun genere, ne attesta la scarsa rilevanza dal punto di vista storico e architettonico.

I due edifici, infatti, non rientrano né fra gli immobili sottoposti a vincolo con decreto della Soprintendenza, né fra gli immobili di interesse storico – artistico, ambientale e documentario di cui all'art. 24 della L.R. 56/77.

Nel decreto di trasferimento degli immobili facenti parte dei mappali 5560, 5561 e 5562 viene indicata come epoca approssimativa di costruzione l'800 e viene dichiarato che nel corso degli anni l'edificio è stato oggetto di interventi edili imprecisati.

Le notizie sui due edifici pertanto sono pressoché nulle. Ciononostante, possono essere fatte alcune considerazioni in merito alla datazione dei due edifici analizzando le caratteristiche costruttive degli stessi e facendo una serie di considerazioni.



*Veduta dei due edifici*

Il fabbricato principale, che come già detto, è suddiviso in quattro corpi edificati sul perimetro di un cortile interno (vedi documentazione fotografica allegata), ha muri portanti in muratura ordinaria di mattoni pieni intonacati ed orizzontamenti realizzati prevalentemente in volte a padiglione con alcuni solai realizzati in elementi di laterizio su putrelle in ferro.



*Veduta del fabbricato principale sul lato di Via della Vittoria*





*Veduta del fabbricato principale sul lato cortile*

Lo stato del degrado è molto avanzato. Il prospetto principale sul fronte di Via S. Giacomo della Vittoria presenta semplici elementi decorativi realizzati in intonaco (fascia marcapiano e cornici perimetrali sulle bucatore), mentre la facciata lato cortile ed i restanti corpi di fabbrica prospettanti sul cortile interno sono privi di elementi decorativi.

Al livello del quarto solaio fuori terra, si nota un cornicione che originariamente corrispondeva al solaio di sottotetto; in epoca imprecisata, ma verosimilmente nel corso del '900, l'edificio è stato sopraelevato e su questo cornicione è stato appoggiato il terrazzo dell'ultimo piano, la cui facciata risulta arretrata rispetto al filo della facciata dei piani sottostanti.

Le caratteristiche costruttive (muratura portante e presenza di volte a padiglione) nonché la presenza di balconi realizzati in lastre di pietra poggianti su mensole recanti, sul fronte di Via della Vittoria, ringhiere in ghisa, congiuntamente lasciano presumere che la costruzione originaria di questo corpo risalga alla fine dell'800 e che sia stato poi sopraelevato di un piano, come già detto, nel corso del '900.

Il secondo fabbricato, edificato a sud del precedente in aderenza al fabbricato di proprietà di terzi formante angolo con Via Faà di Bruno, è di dimensioni nettamente inferiori ed ha pianta rettangolare che sul fronte di Via delle Vittoria ha una larghezza di soli mt 4,30 circa.



*Veduta dell'edificio "secondario" del tutto privo di elementi decorativi*

Si tratta quindi di un fabbricato stretto e lungo che si sviluppa in profondità perpendicolarmente rispetto all'asse viario.

La pianta esageratamente stretta ne ha condizionato la distribuzione interna, che allo stato attuale è infelice.

La cosa più probabile, considerato anche il fatto che i due muri laterali sono in comune con gli edifici confinanti, è che l'edificio sia stato realizzato in epoca successiva ai due fabbricati latitanti su una striscia di terreno rimasta inedificata.

Il fabbricato, in ogni caso, essendo realizzato in muratura portante con volte a padiglione è ancora, con ogni probabilità, di impianto ottocentesco, ma è stato poi ristrutturato in epoca successiva imprecisata, come si evince dalla presenza delle solette in cemento armato dei balconi, dalle ringhiere in ferro, dal disegno degli stipiti delle aperture che sono realizzati in intonaco e sono privi di stucchi decorativi.

Al piano terreno è stato realizzato un rivestimento "decorativo" in travertino che, al contrario, rappresenta una superfetazione peggiorativa non coerente con la facciata.

Si è rinvenuta un'illustrazione che rappresenta Via della Vittoria probabilmente nel periodo fra fine '800 e inizio '900. Sicuramente, essendo presente, sulla sinistra, la sede della Società Bancaria Italiana, che iniziò l'attività il 4 agosto 1856, la cartolina risale ad un periodo successivo.

In questa illustrazione si intravedono sulla destra gli edifici in oggetto (purtroppo la prospettiva è molto accentuata) e, come si può notare, il fabbricato secondario ha una configurazione di facciata differente rispetto all'attualità.

Infatti, sono presenti balconi più grandi rispetto allo stato attuale, ancora poggianti su mensole in pietra. In particolare, si nota che al piano primo (2° fuori terra) era presente un balcone mentre, allo stato attuale, il piano primo è privo di balconi.

Ciò conferma quanto sopra detto, vale a dire che l'edificio è stato modificato nel corso dei primi decenni del '900, come era già stato sopra desunto dall'analisi della morfologia della facciata.



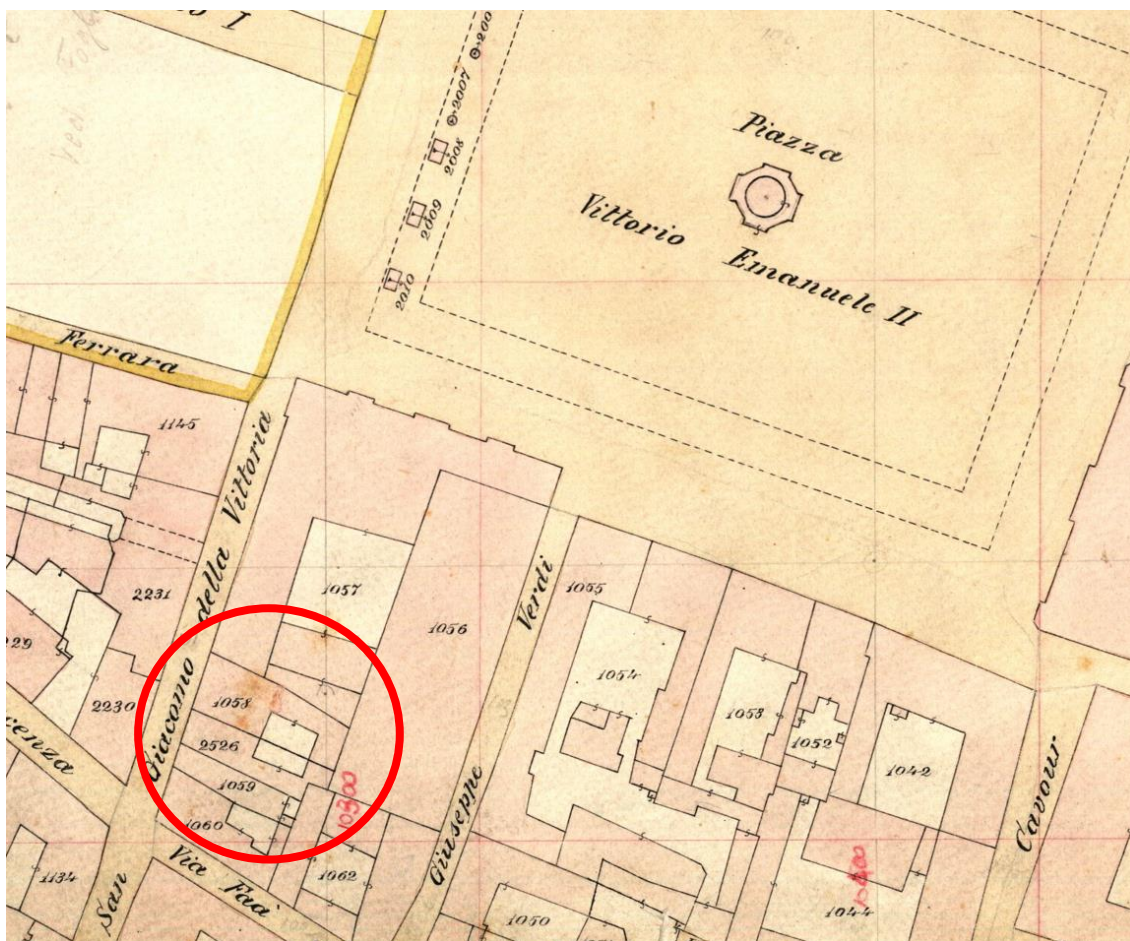
Illustrazione fine '800 / inizio '900



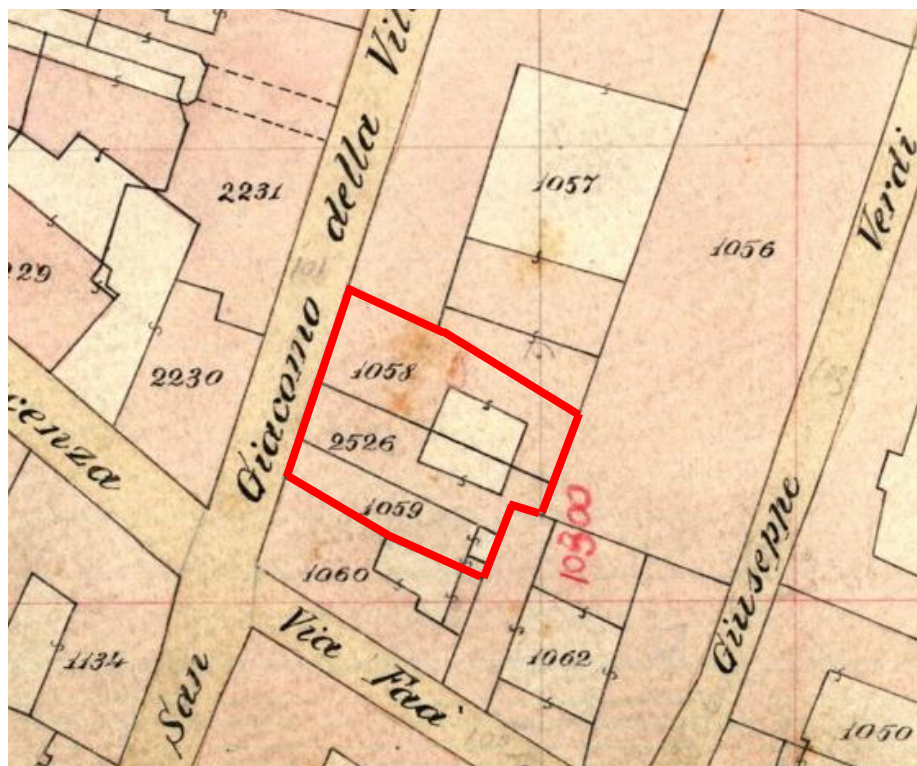


Immagine attuale

Per maggior completezza è stata svolta un'indagine sui documenti catastali e si è fatto riferimento al primo documento catastale disponibile, la mappa dell'impianto catastale la quale, nel caso del centro storico di Alessandria, risale agli anni venti – trenta, la cosiddetta “canapina” e si è poi fatto un raffronto con l'attuale mappa catastale.

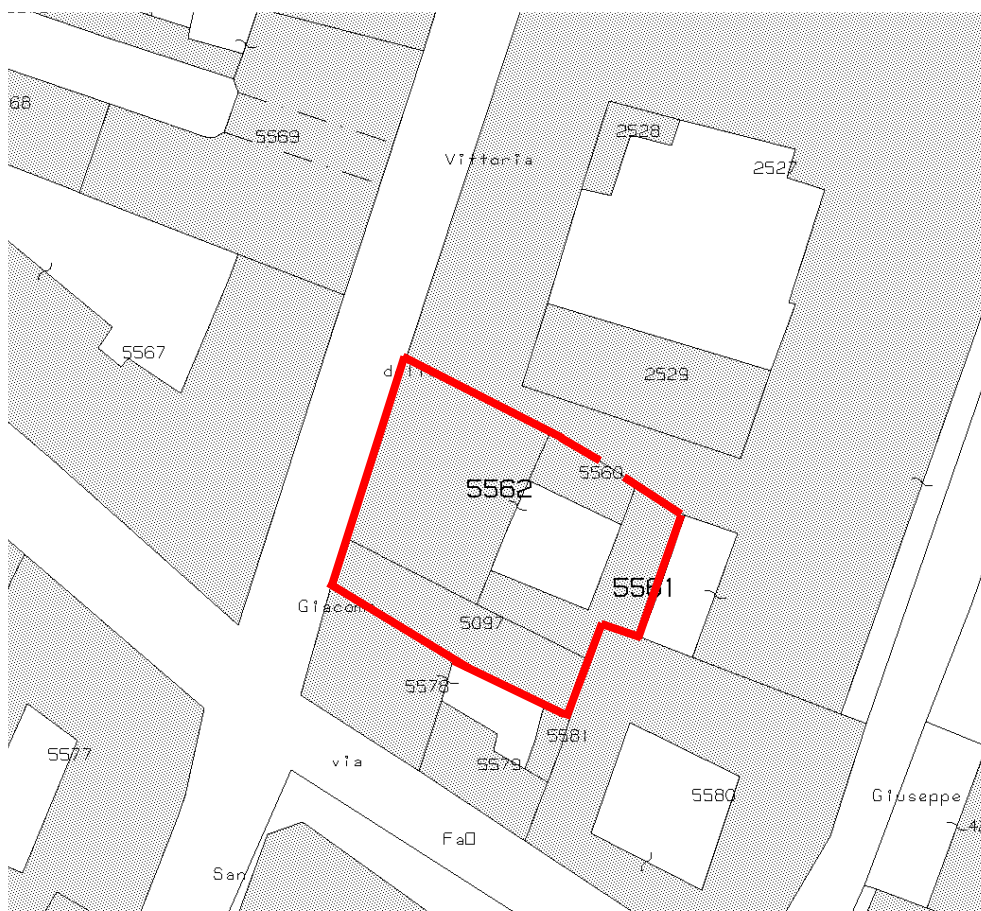


Canapina anni '20/'30



Idem come sopra





Stralcio attuale mappa catastale

Il confronto fra le due mappe evidenzia che sono state apportate modifiche dal punto di vista catastale (fusione di mappali) ma non dal punto di vista morfologico.

I vecchi mappali 1058 e 2526, che corrispondono all'edificio principale, sono stati fusi dando origine ai nuovi mappali 5560, 5561 e 5562, mentre il mappale 5067, che è il fabbricato minore e più recente, è diventato il numero 5097. In entrambi i casi non vi sono differenze apprezzabili dal punto di vista planimetrico.

Si desume che nel corso degli ultimi cento anni circa, la sagoma esterna dei fabbricati raffigurati nella canapina in questione è rimasta la stessa, fatta eccezione per la copertura di un cortiletto facente parte del mappale 5097.

Nella sostanza si può affermare che nessun intervento rilevante è stato realizzato dopo gli anni trenta - quaranta.

#### **4) INQUADRAMENTO NORMATIVO DELL' INTERVENTO**

In base al vigente PRGC il lotto oggetto di intervento ricade in "Area centrale - Area residenziale della città di 1^ classe" soggetta a Piano di recupero. Trattandosi di un intervento di ristrutturazione, il riferimento normativo delle NTA è l'art. 34, comma 6 lettera B.

L'area centrale viene identificata dal P.R.G.C. come "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art 27 e seguenti L. 457/78.

L'intervento previsto sull'immobile rientra tra quelli di ristrutturazione edilizia come individuato all'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 che recita:

*“interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.”*



Nell'intervento sono inoltre state rispettate, nei limiti imposti dall'inserimento di una coibentazione "a cappotto", le indicazioni dell'art. 62, lettera d. delle N.T.A..

## **5) INTERVENTO IN PROGETTO**

Come già detto entrambi gli edifici facenti parte del Piano di Recupero non sono soggetti, in base al vigente PRGC, a vincoli di alcun genere. I due edifici, infatti, non rientrano né fra gli immobili sottoposti a vincolo con decreto della Soprintendenza, né fra gli immobili di interesse storico - artistico o ambientale e documentario di cui all'art. 24 della L.R. 56/77.

Gli immobili, dopo anni di abbandono ed ormai in pessime condizioni di conservazione, sono stati acquistati dalla società S.E. Costruzioni S.r.l. con sede in Alessandria Spalto Marengo n. 98 la quale ha chiesto l'inserimento degli stessi in zona soggetta a Piano di Recupero.

Una prima ipotesi progettuale aveva previsto la demolizione dei due fabbricati e la realizzazione di un nuovo fabbricato, ma l'impossibilità di ridurre la distanza fra il fabbricato lato strada ed il fabbricato posto all'interno del cortile ha giocato a favore di una ristrutturazione completa dei due fabbricati, previa demolizione dei due corpi di fabbrica posti sui lati nord e sud del cortile interno.

La ristrutturazione comporterà la demolizione dei solai e delle murature interne; i nuovi solai verranno ricostruiti a quote

differenti rispetto a quelle attuali ottimizzando le altezze interpiano. Verrà mantenuto il filo esterno delle murature di facciata sul piano orizzontale mentre, sul piano verticale, il filo di facciata verrà modificato in corrispondenza del terrazzo preesistente che risulta posizionato ad una quota superiore.

La demolizione dei due corpi di fabbrica posti sui lati sud e nord del cortile verrà in parte recuperata incrementando l'altezza sia del corpo posto sul lato Via S. G. della Vittoria sia di quello posto a lato est (a confine con la proprietà comunale).

Allo stato attuale il numero dei piani fuori terra dei due corpi di fabbrica posti a fronte di Via S. G. della Vittoria è rispettivamente pari a 5 (corpo principale) e 4 (corpo secondario).

Il fabbricato ristrutturato darà origine ad un unico corpo di fabbrica di 6 piani fuori terra.

Il corpo di fabbrica posto all'interno del cortile a confine con la proprietà comunale, che allo stato attuale si eleva a 2 piani fuori terra, darà origine ad un corpo di fabbrica di 3 piani fuori terra.

Il corpo di fabbrica posto all'interno del cortile sul lato nord, attualmente elevato a 3 piani fuori terra, verrà demolito.

Il corpo di fabbrica posto all'interno del cortile sul lato sud, attualmente elevato ad un piano fuori terra con soprastante terrazzo piano, verrà trasformato in box auto con soprastante terrazzo piano.

Complessivamente nel corpo di fabbrica posto in fregio a Via S.G. della Vittoria verranno realizzati:

- 11 cantine ed un locale di sgombero al piano interrato;
- 1 locale ad uso commerciale e la centrale termica al piano terreno
- 1 box auto doppio al piano terreno;
- 10 appartamenti (2 per piano) ai piani superiori;

Nel corpo di fabbrica posto all'interno del cortile ed elevato a 3 piani fuori terra, verranno realizzati:

- 3 posti auto coperti ed una cantina al piano terreno;
- 1 alloggio in duplex nei due piani soprastanti.

Nel corpo di fabbrica posto all'interno del cortile sul lato sud verranno realizzati:

- 3 box auto e 1 locale di deposito al piano terreno; la copertura di questo corpo sarà piana ed adibita a terrazzo collegato alle unità immobiliari confinanti. Un ulteriore vano adibito a locale di sgombero si trova a lato est di questo fabbricato.

L'area esterna è completamente urbanizzata e non sono previsti interventi sulle opere di urbanizzazione esistenti fatti salvi gli allacciamenti.

Le superfici ed i volumi iniziali e finali complessivi dei vari corpi di fabbrica, misurate al lordo di tutte le murature interne ed esterne computando per una metà le murature di confine, sono le seguenti:

- |                                     |           |                 |
|-------------------------------------|-----------|-----------------|
| • Superficie coperta stato attuale: | <b>mq</b> | <b>549,70</b>   |
| • Superficie coperta stato finale:  | <b>mq</b> | <b>366,83</b>   |
| • Cubatura stato attuale:           | <b>mc</b> | <b>6.922,12</b> |

- Cubatura stato finale: **mc 6.684,60**

La cubatura finale sarà inferiore rispetto alla cubatura attuale, mentre la superficie di sedime (superficie coperta) sarà inferiore di circa 240 mc rispetto a quella attuale.

## **6) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Le murature portanti verranno conservate ma verrà realizzata una nuova struttura portante integrativa in cemento armato i cui pilastri verranno appoggiati su nuove fondazioni a pali realizzate nel piano interrato. Verranno realizzati nuovi solai in laterocemento e le facciate esterne degli edifici saranno consolidate staticamente con la tecnica cuci-scuci e, ove necessario, con intonaco strutturale. Le bucatore delle facciate saranno modificate e verrà applicato un isolante a capotto per rientrare nei parametri di efficientamento energetico di legge.

La finitura esterna delle facciate sarà realizzata con apposito rasante colorato in pasta e verranno ripresi i motivi delle cornici esistenti sul perimetro delle bucatore. I serramenti saranno in PVC e tutte le tinte (facciata, cornici, serramenti esterni) saranno definiti in fase di presentazione del Permesso di Costruire sulla scorta della cartella colori facente parte del Piano del Colore di Alessandria. Nei disegni allegati alla presente sono state proposte due soluzioni cromatiche entrambe sulla scorta della cartella colori del Piano del Colore di Alessandria, ma si tratta di un'indicazione di massima non vincolante:



- Facciate: colore 5
- Cornici: colore 24
- Serramenti: colore 27
- Persiane: colore 27
- Ringhiere: colore 30

I tetti dei due corpi di fabbrica l'uno posto in fregio alla via pubblica e l'altro sul lato est del cortile interno avranno tetto in coppi e lattonerie in rame. Si precisa che il tetto del corpo di fabbrica posto in fregio alla via pubblica, non sarà visibile causa l'inclinazione dell'angolo di visuale in relazione alla modesta larghezza della strada.

In conformità alla D.G.R. 29/02/2016 n.25-2977 è stata redatta la verifica di assoggettabilità al procedimento di valutazione ambientale strategica.

Il Tecnico Incaricato  
(arch. Alberto Giordano)



Alessandria, 10 luglio 2024