



## FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

*Uffici Operativi  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)*

*Sede legale  
Via Magellano 1  
10128 Torino*

### DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

Ai sensi dell'art. 3 - ALLEGATO I.7 - Contenuti minimi del quadro esigenziale, del documento di fattibilità delle alternative progettuali, del documento di indirizzo della progettazione, del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo (Articoli da 41 a 44 del Codice)

### **Restauro e Riqualificazione funzionale degli edifici dell'Ospedaletto di San Antonio di Ranverso**

#### **a) LOCALIZZAZIONE E CENNI STORICI**

Il complesso dei fabbricati costituenti la “Precettoria di Sant’Antonio di Ranverso” sorge quasi all’imbocco della valle di Susa, a 19 chilometri da Torino, sul fianco sinistro della antica “Via Romea” medioevale che ricalca il percorso della “Strada romana delle Gallie”, fondamentale comunicazione risalente al periodo imperiale augusteo. La Strada romana, la Francigena via medioevale, che collegava “Augusta Taurinorum” con i valichi del Monginevro e del Moncenisio assume rinnovata importanza nel periodo romanico quando diviene arteria principale dell’Itinerario Gerosolimitano, percorso di accesso all’Italia attraverso i valichi delle Alpi Sud- Occidentali per i pellegrini che si recavano a Roma e, in senso contrario al Santuario di S. Giacomo di Compostela. La dislocazione lungo l’itinerario che si snoda nella valle di Susa delle “Statio” e degli “oppidum” romani accelera nel corso dell’età medioevale l’incastellamento e la formazione di case forti, abbazie, pievi, romitaggi, luoghi di assistenza culto e ricovero per viandanti e masse anche numerose di pellegrini. Con la Sacra di S. Michele e l’Abbazia di Novalesa, la Precettoria di S. Antonio di Ranverso rappresenta oggi uno dei capisaldi di importanza internazionale dell’architettura e della pittura gotica del Piemonte.

Le motivazioni che condussero alla realizzazione del complesso religioso sono intimamente legate alla fondazione dell’ordine monastico che lo costituì, cioè i frati “ospedalieri” di S. Antonio. Sul finire del sec. XI comparve nella Francia medioevale una spaventosa epidemia che presto si propagò per tutta Europa. La causa della tremenda malattia, rimasta a lungo sconosciuta, era causata dalle farine avariate e dalle granaglie mal conservate contaminate dalla segale cornuta infestata da un particolare parassita. Il morbo fu noto come “Fuoco sacro” perché distruggeva i tessuti organici e sacrificava le membra. Nel 1537 vi fu un clamoroso episodio di recrudescenza della malattia nei paraggi di S. Antonio di Ranverso. L’assistenza mediante lazzaretti e ricoveri di mendicità venne prestata in maniera organica da ospizi e conventi che sorsero in prossimità dei centri maggiori e



## FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

*Uffici Operativi  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)*

*Sede legale  
Via Magellano 1  
10128 Torino*

lungo le strade principali. Negli stati sabaudi e in particolare lungo la direttrice che univa la Savoia e quindi Chambery, con il Piemonte e (dopo il 1562 con Torino), le case di Susa e Ranverso costituivano i riferimenti assistenziali principali. L'intensificarsi dei pellegrinaggi verso Torino in occasione delle periodiche ostensioni della Sindone ne rafforzarono il ruolo sino a tutto il XVII secolo.

Le notizie che documentano la presenza in quella località dei monaci Ospedalieri Antoniani risalgono agli anni tra il 1180 e il 1190 quando il complesso chiesa - convento - ospedale viene citato come la seconda fondazione dopo la casa madre. Il complesso fu eretto su terreni donati a religiosi da Umberto II, il Beato, Conte di Savoia.

È accertato che il primo edificio a sorgere sul luogo di Ranverso fu l'ospedale, probabilmente già attivo ad iniziare dal 1156. L'edificazione della chiesa, edificio simbolo del complesso, ebbe probabilmente inizio nel 1188, o pochi anni innanzi; nel 1202 essa risulta comunque già costruita nella sua struttura principale, ed eretta sul luogo in cui, secondo la tradizione, sorgeva un'antica cappella dedicata a S. Biagio.

L'ospedale in antico accoglieva, così si narra, uomini e donne distinti in due sezioni. Tutti avevano il tau (simbolo antoniano) cucito sugli abiti, come lo portavano sulla veste i religiosi e sulla schiena i maiali allevati nel complesso della Precettoria.

L'edificio dell'Ospedale, esterno alla cinta e perfettamente separato dalle altre costruzioni è un raro esempio di nosocomio del secolo XIII nell'alto Piemonte. D'antico conserva soltanto la stupenda facciata, che nella sua forma generale ricorda quella della chiesa e, deve attribuirsi allo stesso architetto. Gli antichi maestri sapevano fare un'opera di arte anche d'un Ospedale. Lo splendido prospetto del portale dell'Ospedale, tuttavia, perde assai in grandiosità nel corso dei secoli a causa delle successive sopraelevazioni che sono intercorse sul sedime stradale. Le basi delle colonnine sono state infatti progressivamente interrate, così come i due gradini che originariamente davano accesso alla porta. Il piano stradale dell'antica via francigena medievale è infatti circa un metro sotto il livello attuale, e cinquanta centimetri più in basso si trova la strada della Gallie di origine romana (elaborazione da un articolo dell'agosto 1908).

### **b) DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DI INTERVENTO**

La cascina dell'ospedale (indicazione tradizionale desunta dai documenti) comprende una serie di edifici, sorti in epoche diverse, che occupa il sito dell'antico ospedale, utilizzando di questo alcune strutture murarie.

L'insieme dei fabbricati che compongono l'oggetto d'intervento è costituito da una serie di edifici a destinazione rurale (stalle, rimesse, fienili, tettoie), un edificio a destinazione residenziale, costituente l'unità di abitazione annessa alla cascina, alcuni elementi o parti di edifici monumentali, tra cui l'ingresso medievale all'antico Ospedale, e alcuni modesti fabbricati attuati in epoca recente e privi di specifica destinazione d'uso.

Nello specifico si possono individuare le seguenti componenti:



## FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

*Uffici Operativi*  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)

*Sede legale*  
Via Magellano 1  
10128 Torino

1. Antica facciata dell’Ospedaletto antoniano comprendente l’ingresso monumentale prospettante sull’antica Via di Francia, fabbricato della pesa pubblica e strutture ad essa pertinenti, che hanno particolare rilevanza storica e architettonica con valore artistico e ambientale di assoluta priorità.
2. Edificio a civile abitazione di epoca medievale costituente corpo di fabbrica a due piani fuori terra con fronti principali rivolti a Nord e a Sud e sopraelevato nel XVIII secolo.
3. Fabbricati rurali costituenti la cascina, rispettivamente allineati sugli assi Nord-Sud e Est-Ovest appartenenti ad epoche storiche diverse, ma prevalentemente ottocentesche, a due piani fuori terra.
4. Fabbricati di piccola dimensione, perlopiù addossati ai volumi predetti, di recente realizzazione.
5. Recinzioni, muri di contenimento, muri contro terra e muri di cinta di epoca antica e recente compresi alcuni ruderii o modeste emergenze architettoniche inerenti a volumi edilizi oggi scomparsi, quali le serre e le rimesse di mezzi agricoli.

Oltre al complesso immobiliare dell’Ospedaletto, l’intervento di restauro e valorizzazione di cui alla presente relazione prevede opere di rifunzionalizzazione della cosiddetta “Cascina Bassa”, un insieme di fabbricati rurali ubicati di fronte al portale dell’Ospedaletto. Tali fabbricati, di origine evidentemente rurale, presentano un andamento planimetrico con manica di larghezza più o meno costante e sviluppo prevalente in lunghezza, in adiacenza alla Via Francigena e costeggiati sul lato opposto da una corte interna.

### c) IPOTESI DI INTERVENTO

La presente proposta di intervento prevede la prosecuzione degli importanti lavori di restauro già intrapresi nel recente passato sul portale dell’Ospedaletto. L’intervento si propone molteplici finalità: da un lato quella della riqualificazione degli spazi edificati e del restauro degli antichi edifici con il loro adeguamento alle nuove esigenze igienico – funzionali, la relativa rifunzionalizzazione di parti più recenti che saranno oggetto di valutazione e approfondimenti tecnici sullo stato di consistenza, in particolare da un punto di vista strutturale, in modo da prediligere l’intervento più adeguato che potrà prevedere interventi di consolidamento o la sostituzione degli elementi strutturali, interni o esterni degradati; dall’altro le sistemazioni delle aree cortilizie e a giardino, la realizzazione di parcheggi a servizio del pubblico.

Per quanto riguarda la sistemazione del lotto incluso nel recinto murario dell’Ospedaletto, è prevista una sua suddivisione dell’area in quattro parti funzionali, suddivisione evidenziata da due assi principali pedonali, uno in direzione Nord-Sud e l’altro in direzione Est-Ovest, paralleli ai tracciati storici perimetrali esistenti (vedi art.3.3 dell’allegato A del D.G.R n.37-227) e caratterizzati da filari di alberi ai lati. Le quattro aree che vengono a crearsi all’interno del lotto verranno trattate in modo differente (vedi tav. A02 e A03) e nello specifico:



## FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

*Uffici Operativi  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)*

*Sede legale  
Via Magellano 1  
10128 Torino*

- per l'area dove insistono i fabbricati, è prevista una quasi totale pavimentazione in acciottolato, con un'attenzione particolare al cortile principale racchiuso tra la Cascina dell'Ospedaletto e la porta medievale, area per la quale è stato previsto uno scavo archeologico e per la quale dovrà essere predisposto in fase di definizione post scavo, un trattamento adeguato del sedime archeologico e della parte residuale dell'aia della soppressa cascina. Nella pavimentazione sarà quindi incluso un duplice trattamento della superficie di calpestio che evidenzi le sostruzioni antiche emerse in sede d'indagine archeologica.
- L'ampia area verde a Ovest dei fabbricati sarà in parte lasciata libera mantenendo la storica coltura a prato a taglio foraggero, sebbene il trattamento della nuova cotica erbosa sarà adeguato in funzione della nuova destinazione d'uso prevista, e in parte destinata alla piantumazione e alla coltivazione di un frutteto caratterizzato dalla presenza di alberi da frutto di specie oggi in via di estinzione, con particolare riferimento ad un impianto arboreo che prevede l'impiego di antiche specie autoctone tipiche dell'area. La zona a frutteto sarà integrata da una sezione destinata alla coltivazione di piante officinali e medicamentose e da una seconda area con aiuole destinate a orto.
- Sull'asse pedonale orizzontale è prevista una piccola area attrezzata per eventuali colazioni all'aperto.
- La fascia a nord nel lotto è stata destinata a parcheggio, il quale è servito da un ingresso indipendente adducente al viale centrale e contenente un numero massimo di 30 posti auto con relativa zona di sosta per gli autobus e piazzola attrezzata per i camper, dotata di sistemi di scarico delle acque reflue e un servizio di rifornimento idrico e allacciamento elettrico.

Gli interventi sopracitati sono stati pensati in modo tale da mantenere la naturale morfologia del terreno e perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità dell'impianto agricolo, adattando la nuova soluzione planimetrica alle linee composite e ai margini degli spazi della trama agraria di riferimento.

A seguito degli opportuni approfondimenti tecnico-scientifici, di indagini diagnostiche, indagini strutturali mirate, che permettano la dovuta conoscenza dello stato di consistenza degli edifici, si valuterà l'eventuale modifica della conformazione di alcuni fabbricati presenti all'interno del lotto, approfondendo gli aspetti storico-architettonici e lo stato di conservazione attuale, valutando in primis la necessità di consolidamento ed eventualmente, nella attenta valutazione della normativa sismica attuale, scelte strutturali che terranno conto della sicurezza dell'edificio ma adeguate all'identità del contesto storico-architettonico nel quale si sta operando.

Sarà mantenuto il volume posteriore al fienile laterale all'antico edificio dell'Ospedaletto, per il quale si propone il recupero a salvaguardia della volumetria esistente. Per il fabbricato rurale destinato a ricovero del bestiame, che attualmente risulta addossato alla porta monumentale medievale, di cui ne ingloba parte della struttura, è previsto il recupero e la rifunzionalizzazione come spazio di relazione a servizio della caffetteria di futura realizzazione all'interno del corpo di fabbrica storico dell'Ospedaletto.



## FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

*Uffici Operativi  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)*

*Sede legale  
Via Magellano 1  
10128 Torino*

Nel fabbricato rurale adiacente al medesimo fabbricato storico dell’Ospedaletto verrà ubicato il ristorante, con capacità di 60 coperti disposti su due livelli; il livello superiore, soppalcato, ripropone le attuali suddivisioni altimetriche che caratterizzano l’edificio con il relativo fienile. A lato del ristorante un corpo di manica trasversale, coperto da un tetto in coppi e direzionato da Est a Ovest accoglierà la nuova scala di comunicazione con il primo piano.

Per quanto riguarda il frontistante complesso di “Cascina Bassa”, sempre avendo cura di mantenere i caratteri costitutivi propri dell’edilizia storica del luogo, si propone un progetto la cui destinazione d’uso prevista è quella ricettiva. Tale progetto prevede l’inserimento nella manica edilizia esistente di un numero massimo di 10 camere, di cui alcune disposte su due livelli, tutte dotate di servizi igienici e accessibili da percorsi esterni.

Nelle porzioni di edificio rurale conservato, verranno anche ricavati spazi aperti e coperti con funzioni di servizio alle funzioni ricettive e alberghiere.

Nel corpo di fabbrica più prossimo all’androne carraio, situato all’inizio dell’esistente cortile, verrà ubicata al piano terra l’area di accoglienza dei visitatori, l’office con la reception dell’ostello e i relativi spazi tecnici. Alcuni locali del piano terra, debitamente restaurati, saranno destinati a sale espositive e di vendita di prodotti enogastronomici e agrituristiche dell’area. Una unità immobiliare sarà destinata ad accogliere un alloggio riservato al personale che curerà la gestione del complesso alberghiero, con ingresso indipendente rispetto ai percorsi pubblici di accesso.

Si precisa che tutte le strutture architettoniche monumentali riceveranno un restauro e un recupero funzionale di tipo filologico, esteso anche alle facciate dell’edificio monumentale antico e ai muri di cinta.

Gli elementi che caratterizzano il progetto sono:

- Realizzazione di nuove coperture in coppi (ovvero restauro delle coperture esistenti) con ordito alla piemontese su strutture lignee costituite da capriate e puntoni come le coperture preesistenti, intervento che interessa sia i volumi storici soggetti a tutela, sia i nuovi fabbricati.
- Realizzazione della nuova finitura per la facciata Sud dell’antico fienile adibito a ristorante tenendo conto anche delle indicazioni del parere rilasciato dalla Competente Soprintendenza (prot. N. 15099 del 04/12/2015). Nell’autorizzazione sopracitata veniva specificato che: *“le finiture di facciata del nuovo volume parallelo alla Via Antica di Francia, nonché il tamponamento dell’attuale fienile a sud dovessero essere meglio definite ed autorizzate in fase esecutiva, anche previo campionatura, con l’intento di minimizzare l’impatto rispetto alle strutture originarie della Precettoria adottando un linguaggio architettonico neutro e materiali conformi alla tradizione locale”*.
- Diversificazione dei tamponamenti esterni a seconda dell’orientamento e del volume sul quale si interviene. Per quanto riguarda i tamponamenti degli edifici storici, si interverrà per fasi successive, con una prima fase di analisi dello stato di conservazione del manufatto, successivamente l’individuazione delle cause di alterazione dei punti in cui sono presenti tracce di degrado e infine individuare i metodi di intervento più appropriati tenendo conto della preesistenza.



## FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

*Uffici Operativi  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)*

*Sede legale  
Via Magellano 1  
10128 Torino*

- Per quanto riguarda gli infissi di tutti i volumi, si prevede ove possibile il restauro dei serramenti esistenti, ovvero l'inserimento di nuovi serramenti in legno con tipologie e forme coerenti con quelli preesistenti, inclusi gli eventuali schermi interni ed esterni.
- La distribuzione all'interno del lotto e tra un fabbricato e l'altro avviene attraverso percorsi esterni caratterizzati da pensiline in legno che richiamano gli stessi elementi a doghe dei frangisole.

Le varie fasi di realizzazione del progetto possono essere schematizzate come nel seguito descritto (non necessariamente elencate in ordine cronologico):

- Analisi e studio delle modalità di intervento, delle criticità e definizione degli interventi;
- Restauro della facciata in cotto e della pesa sulla via Francigena;
- Recupero e restauro dell'antica cascina a lato dell'antico portale;
- Restauro e rifunzionalizzazione dell'Antico Ospedale;
- Recupero e rifunzionalizzazione degli edifici della "Cascina Bassa".

Si precisa che sarà redatto progetto esecutivo che tenga conto delle nuove indicazioni riportate sul presente documento (DIP).

### **d) REGOLE TECNICHE E NORME DI RIFERIMENTO**

In relazione alle opere da eseguire ed alle finalità da raggiungere con gli interventi in argomento, si reputa necessario vengano osservate, oltre a tutte le norme vigenti sul territorio nazionale, in particolare quelle: - inerenti alle normative CEI – UNI – CNR; - inerenti il superamento delle barriere architettoniche; - inerenti alla sicurezza dei cantieri con particolare osservanza del titolo IV D.Lgs. 81/08 e s.m.i. Inoltre, il progetto dovrà essere conforme ai principi della Carta del Restauro Italiana e del D. Lgs 42/04, al fine di garantire la completezza formale della procedura in termini tecnico-amministrativi e autorizzativi, nonché alla normativa sismica per quanto attiene alle strutture in elevato, visto il Decreto Ministeriale del 17/01/2018 per le nuove realizzazioni, tenendo conto del concetto di "miglioramento sismico" e delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale allineate alle nuove Norme tecniche per le costruzioni (d.m. 14 gennaio 2018)" del MiC.

Per gli affidamenti dei lavori si farà riferimento al nuovo Codice degli appalti Dlgs 36/2023.

### **e) FUNZIONI CHE DOVRÀ SVOLGERE L'INTERVENTO**

La FOM opererà d'intesa con la Soprintendenza al fine di garantire la coerenza - intrinseca e agli obiettivi individuati - degli elaborati ai diversi livelli di progettualità previsti dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche.

I livelli di progettazione da svilupparsi, a norma dell'art. 41 del Codice degli Appalti d.lgs. 36/2023 saranno (per ciascun lotto di intervento):



## FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

*Uffici Operativi  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)*

*Sede legale  
Via Magellano 1  
10128 Torino*

- progetto di fattibilità tecnico-economica;
- progetto esecutivo.

Tutti i progetti saranno sempre corredatai delle necessarie verifiche e/o validazioni.

Successivamente, si dovrà provvedere all'acquisizione dei necessari titoli abilitativi (edilizio comunale; ex art. 21 D. Lgs 42/04, ex art. 146 D. Lgs. 42/04 da parte di Sabap-To; VVFF). L'affidamento dei lavori avverrà - con modalità coerenti a quanto previsto dalla già citata norma, in relazione all'importo lavori di ciascun lotto funzionale.

L'intervento è concretamente fattibile, in ragione della disponibilità dei luoghi e della forte intesa istituzionale per l'implementazione dei percorsi museali e della fruizione della Precettoria di S. Antonio di Ranverso.

L'intervento ha una forte valenza di tutela e valorizzazione del compendio architettonico e permetterà di implementare la rete di rapporti tra i vari Enti locali istituzionali, garantendo anche una ricaduta sul territorio di riferimento.

Dal punto di vista tecnico, gli interventi risultano indispensabili anche per incrementare la sicurezza del bene, garantendo dotazioni impiantistiche adeguate e un miglior comportamento delle strutture alle sollecitazioni statiche e dinamiche.

### **f) REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE**

Le scelte progettuali e gli interventi di restauro e di adeguamento dovranno essere improntati all'individuazione di soluzioni e opere compatibili con le caratteristiche costruttive, architettoniche e materiche del bene culturale.

Dovranno essere seguite le indicazioni riportate sul presente documento, redatto a seguito delle interlocuzioni avvenute con la Competente Soprintendenza a seguito della valutazione del rinnovo dal precedente parere rilasciato dalla Competente Soprintendenza in data 04/12/2015 (prot. n. 15099).

In generale, l'intervento di restauro costituisce un insieme di opere ad alto contenuto specialistico e, pertanto, dovrà essere concepito perseguiendo il miglior rapporto possibile tra i benefici, in termini di conservazione e i costi di esecuzione, manutenzione e gestione. Dovranno essere rispettati i principi di "potenziale reversibilità/rimovibilità", "minimo intervento", "compatibilità chimico-fisica e meccanica", "massima manutenibilità", "durabilità dei materiali", "controllabilità" delle prestazioni nel tempo, minimizzazione dell'impiego di risorse e materiali non rinnovabili e



## FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

*Uffici Operativi*  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)

*Sede legale*  
Via Magellano 1  
10128 Torino

massimo utilizzo di quelli rinnovabili. I manufatti di nuova realizzazione e i relativi sistemi tecnologici, oltre che la sostenibilità gestionale, dovranno essere rispondenti alle attuali disposizioni normative.

I caratteri costitutivi e le tecnologie impiegate sono sostanzialmente le seguenti:

- manto di copertura in coppi su ordito alla piemontese sorretto da strutture lignee costituite da capriate e falsi puntoni;
- paramenti edilizi in laterizio faccia a vista, muratura mista con prevalenza di pietrame con ciottoli fluviali e laterizi di recupero;
- pareti esteriori intonacate con lesene in laterizio e corsi listati con mattoni faccia a vista;
- orizzontamenti interni con volte laterizie di differente tipologia, voltini in mattoni su profili in acciaio, solai lignei a cassettoni;
- scale in muratura o a struttura mista ligneo - laterizia;
- pareti intonacate e semplicemente tinteggiate a calce;
- pavimentazioni in cotto per gli ambienti di residenza, in ciottoli o lastre di pietra a spacco per gli ambienti rurali e agricoli.

### **g) IMPATTO DELL'OPERA SULLE COMPONENTI AMBIENTALI**

Trattandosi di opere di restauro e adeguamenti impiantistici e interventi legati all'accessibilità e a interventi di sistemazione di parti dedicate al pubblico, il progetto dovrà rispettare tutta la normativa specifica compresa quella relativa ai CAM.

### **h) LIVELLI DI PROGETTAZIONE, ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI DA REDIGERE**

La progettazione per l'intervento in argomento ricade nei casi previsti dall'art. 41 D.Lgs 36/2023.

I progettisti, quindi, avranno l'obbligo di sviluppare la progettazione in conformità alle disposizioni dell'allegato I.7 del D.Lgs 36/2023.

Il R.U.P, valutata e determina che il livello qualitativo della progettazione sia adeguato all'importanza dell'intervento.

Prima di procedere all'affidamento dei lavori, sarà necessario verificare che il progetto esecutivo sia costituito almeno dai seguenti elaborati principali, ferma restando la necessità di aggiornare tale elenco in relazione alle esigenze:

- a) relazione generale;



## FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

*Uffici Operativi  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)*

*Sede legale  
Via Magellano 1  
10128 Torino*

- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture e agli impianti, nonché, ove previsti, degli elaborati relativi alla mitigazione ambientale, alla compensazione ambientale, al ripristino e al miglioramento ambientale;
- d) calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti;
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- g) quadro di incidenza della manodopera;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- j) computo metrico estimativo e quadro economico;
- k) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- l) relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM) di riferimento, di cui al codice, ove applicabili;
- m) fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'allegato XVI al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81

La gara per i servizi di architettura e ingegneria dovrà essere bandita ai sensi del Nuovo Codice degli Appalti. La progettazione dovrà tenere conto delle esigenze di approfondimento del quadro conoscitivo, che dovranno essere verificate, in termini di rapporto tra opportunità/necessità ed efficacia in relazione agli obiettivi prefissati, ed aggiornate/razionalizzate/integrate in relazione alle esigenze e al limite del finanziamento.

### i) VINCOLI DI LEGGE

Monumentale:

- Not. Min. 06/4/1910 "Ospedale Antico"
- Not. Min. 06/4/1910 "Abbazia di S. Antonio di Ranverso" e R.R. n. 203 del 12/01/1978  
Abbazia di S. Antonio di Ranverso e fabbricati annessi siti lungo la strada di transito della Val di Susa verso il Moncenisio e il Monginevro (vincolo diretto).
- Abbazia di S. Antonio di Ranverso e fabbricati annessi (zona di rispetto) – D.M. 07/02/1978



## FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

*Uffici Operativi  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)*

*Sede legale  
Via Magellano 1  
10128 Torino*

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL TENIMENTO DI SANT'ANTONIO DI RANVERSO ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lett. c) del d.lgs. n. 42/2004. Comuni interessati: Buttigliera Alta (TO), Caselette (TO), Rosta (TO) – D.G.R. n.37 del 28 agosto 2014

**L'area di interesse è situata nell'AMBITO 37 del PPR**, così descritta:

Tra Avigliana e Rivoli si dispiega un fascio di strade storiche, con andamenti mutevoli nelle diverse fasi di utilizzo: prevale un itinerario di fondovalle, ma discosto dall'area direttamente esondabile, segnato dalla presenza religiosa della Precettoria antoniana di Sant'Antonio di Ranverso; il tracciato ottocentesco dell'attuale SS25 passa a lato del nucleo, modificandone la percezione e il significato.

I disposti in materia di regolamento urbanistico sono regolamentati dal vigente P.R.G.C., che a seguito della variante Strutturale approvata con D.G.R. n° 18-8580 del 14/04/2008, individua l'area del Tenimento di Sant'Antonio di Ranverso come zona F2 (Area per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale); ciò ribadisce il valore ambientale e documentario del nucleo storico e riconosce al Comprensorio di sant'Antonio di Ranverso una molteplicità di destinazioni d'uso, in quanto sull'area sono presenti funzioni che, oltre a contenuti culturali, esprimono anche la vitalità di funzioni produttive.

In particolare, per quanto riguarda il complesso della Precettoria di Sant'Antonio di Ranverso, esso è salvaguardato dai disposti del D.M.R.R.R. n° 203 del 12.01.1978 e D.M. 07.02.1978.

Il P.R.G.C. prevede, mediante la redazione di un Piano di Recupero funzionale obbligatorio, la trasformazione dell'intero complesso architettonico attualmente in precarie condizioni di conservazione seguendo le prescrizioni di cui alla tabella di area allegata alle NTC di attuazione del PRGC.

### j) LIMITE FINANZIARIO DA RISPETTARE

Con riferimento alla fase della realizzazione dell'opera, il quadro economico elaborato si è basato sul primo progetto redatto dallo Studio dell'arch.Gritella nel novembre 2015 e ha prodotto una stima ragionevolmente attendibile in ordine ai fabbisogni di investimento ed ai relativi costi derivanti dalle diverse componenti dell'intervento.

In relazione alla capacità di gestione del bene restaurato, come evidenziato nella scheda di intervento presenta, si rileva come la FOM abbia consolidata esperienza in gestione di beni culturali, derivata dall'amministrazione di innumerevoli siti monumentali facenti parte del proprio patrimonio immobiliare, sia nel merito dell'ordinaria manutenzione, che del restauro, che sotto il profilo della fruizione e funzionamento a regime ordinario, e che la Precettoria di San Antonio di Ranverso è attualmente oggetto di importanti interventi di restauro. Si specifica che le attività di hôtellerie e



## FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

*Uffici Operativi  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)*

*Sede legale  
Via Magellano 1  
10128 Torino*

caffetteria verranno affidate a gestione esterna per mezzo di procedure di selezione conformi alle vigenti leggi.

Le linee di intervento operative saranno in ogni caso definite in accordo con le risorse rese disponibili e le relative tempistiche, e cureranno di articolare i cantieri e il relativo flusso di spesa senza impedimenti.

Il limite finanziario da rispettare è di € 5.200.000,00 che corrisponde al finanziamento erogato tramite

Il cronoprogramma di spesa presunto, che verrà aggiornato in base al progressivo andamento della progettazione è il seguente:

Anno	Importi
2024	€ 250.000,00
2025	€ 2.000.000,00
2026	€ 2.950.000,00

### **k) SISTEMI DI REALIZZAZIONE DA ADOTTARE**

In linea di massima per l'appalto dei lavori si dispone l'affidamento tramite procedura negoziata ai sensi del D.Lgs. 36/2023. La categoria prevalente dei lavori sarà **OG2** e, pertanto i soggetti esecutori devono essere in possesso dei requisiti di qualificazione stabiliti dalla Parte - Titolo III - I Contratti nel settore dei beni culturali art. 133 e Allegato II.18 Qualificazione dei soggetti, progettazione e collaudo nel settore dei beni culturali

Per gli eventuali lavori su superfici decorate afferenti alla categoria speciale **OS2-A**, le imprese invitate alla negoziazione dovranno possedere anche tale qualificazione o dichiararne subappaltabili entro i limiti di legge.

Per le opere di natura impiantistica specialistica si dovrà valutare l'eventuale ricaduta sulla categoria specifica;

Il ricorso al subappalto è ammissibile.

La procedura prende l'avvio con la delibera di affidamento della revisione del progetto definitivo-esecutivo redatto dall'arch. Gritella.



## FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

*Uffici Operativi  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)*



*Sede legale  
Via Magellano 1  
10128 Torino*

Per quanto in premessa,

### **DISPONE**

#### **I) QUADRO ECONOMICO**

Il Quadro economico di riferimento (in conformità al comma 1 dell'art. 16 del D.P.R. 207/2010) dovrà attestarsi entro il limite economico di **€ 5.200.000,00** previsto dalla fonte di finanziamento, che non dovrà essere superato. Si sottolinea che il quadro economico sarà suscettibile di modifiche nelle singole voci di spesa, in ragione dei possibili sviluppi della progettazione legati a verifiche tecniche specialistiche, sondaggi e aspetti conservativi che potrebbero anche imporre interventi di messa in sicurezza e restauro piuttosto complessi ed articolati.

Stupinigi, 27 maggio 2024

IL RUP

Arch. Luigi Valdemanin



## FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

*Uffici Operativi  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)*

*Sede legale  
Via Magellano 1  
10128 Torino*

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Sulla sinistra la “Cascina bassa”*





## FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

*Uffici Operativi  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)*

*Sede legale  
Via Magellano 1  
10128 Torino*

### Edifici facenti parte di “Cascina bassa”



Veduta dall'alto della Cascina Bassa



Veduta dall'alto di parte dell'area oggetto di intervento



## FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

*Uffici Operativi  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)*

*Sede legale  
Via Magellano 1  
10128 Torino*



Fotografia del complesso dell’Ospedaletto - fronte



Fotografia del complesso dell’Ospedaletto – interno cortile



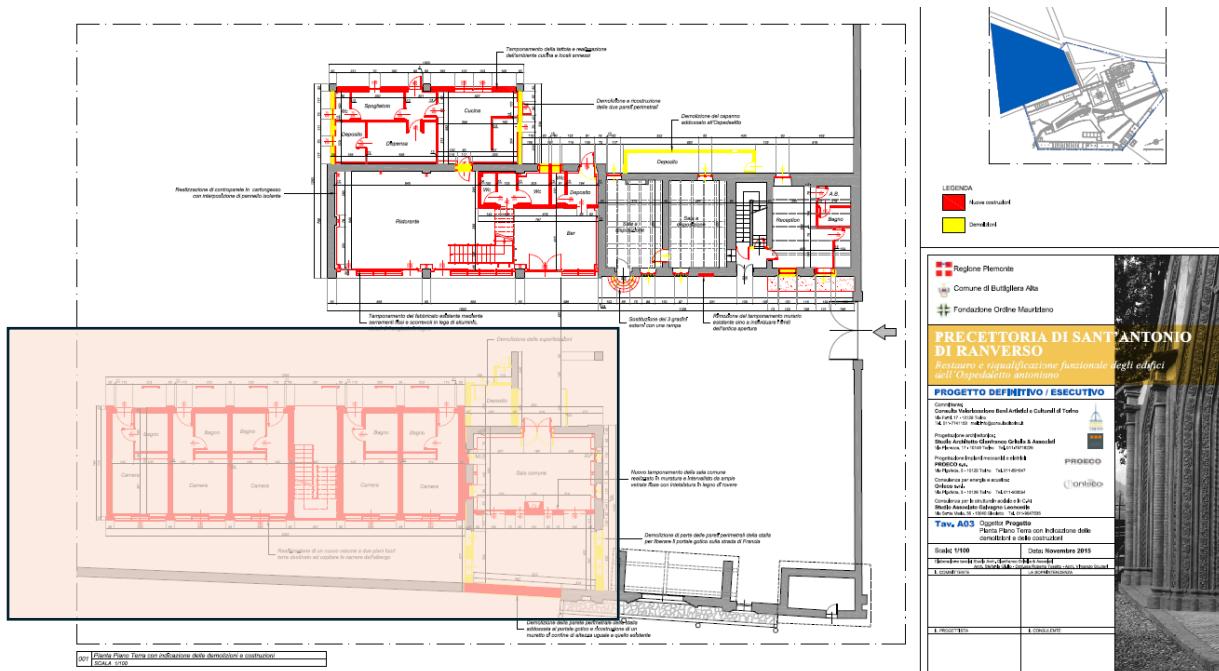
**FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO**

*Uffici Operativi  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)*

*Sede legale  
Via Magellano 1  
10128 Torino*

## **INQUADRAMENTO DEL PROGETTO:**

La revisione del progetto dell'Arch. Gianfranco Gritella consisterà in:



Elaborato grafico – Progetto Giafranco Gritella

- Viene mantenuto l'intervento sull'edificio che ospitava l'antico "Ospedale" con i relativi interventi di rifunzionalizzazione per accogliere il ristorante e il bar.
- Rinuncia alla nuova costruzione che prevedeva la realizzazione di un edificio nuovo che avrebbe accolto le camere
- Il nuovo progetto prevederà un intervento di restauro e di rifunzionalizzazione della manica della Cascina Bassa che dovrà ospitare l' hôtellerie.

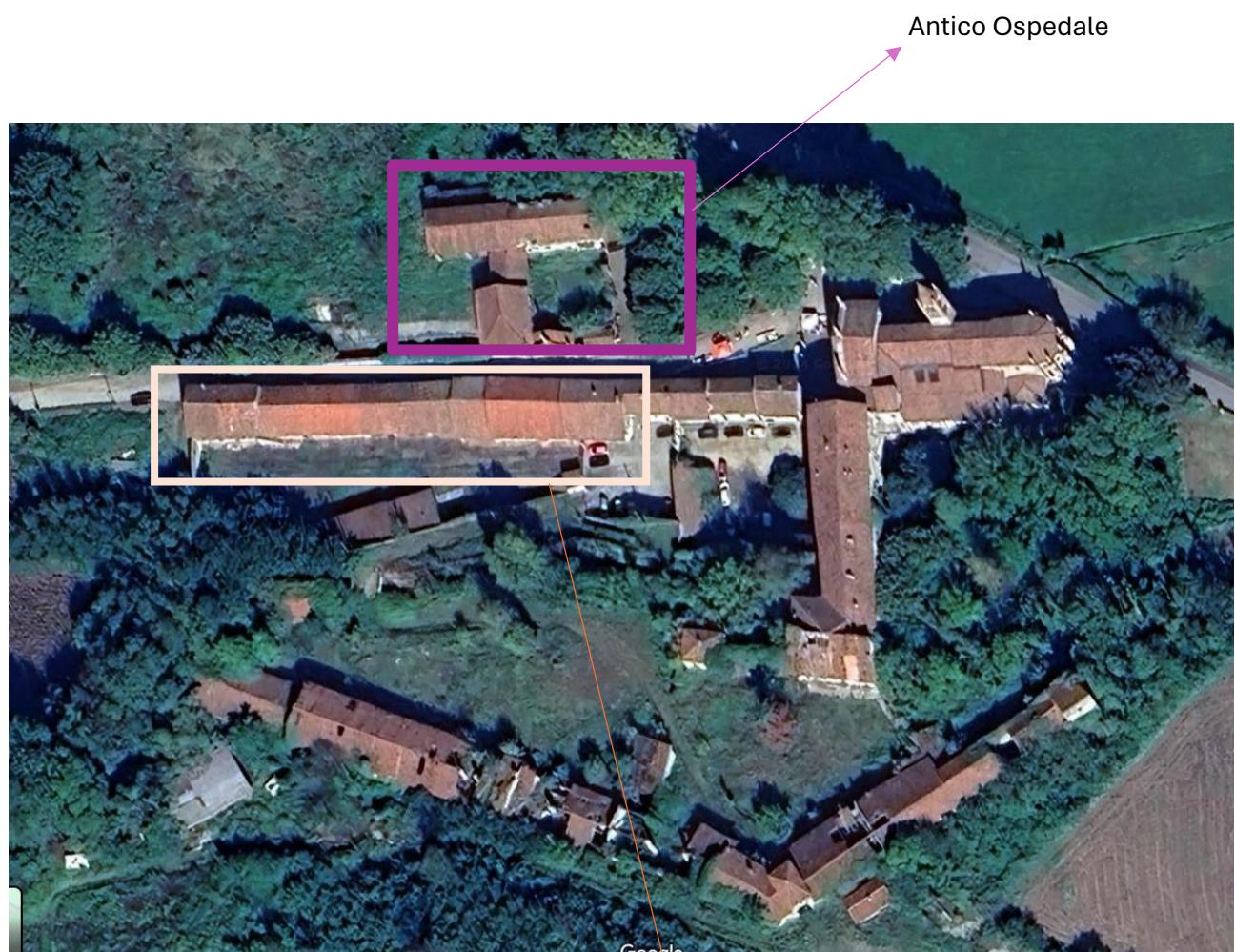
Il progetto sarà redatto in riferimento al parere rilasciato dalla Soprintendenza in data 04/05/2015 e terra conto delle nuove indicazioni riportate sul presente documento.



## FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

*Uffici Operativi*  
Piazza Principe Amedeo 7  
10042 Stupinigi – Nichelino (TO)

*Sede legale*  
Via Magellano 1  
10128 Torino



Inquadramento dell'area oggetto di intervento.

Cascina Bassa