



POLITECNICO DI TORINO

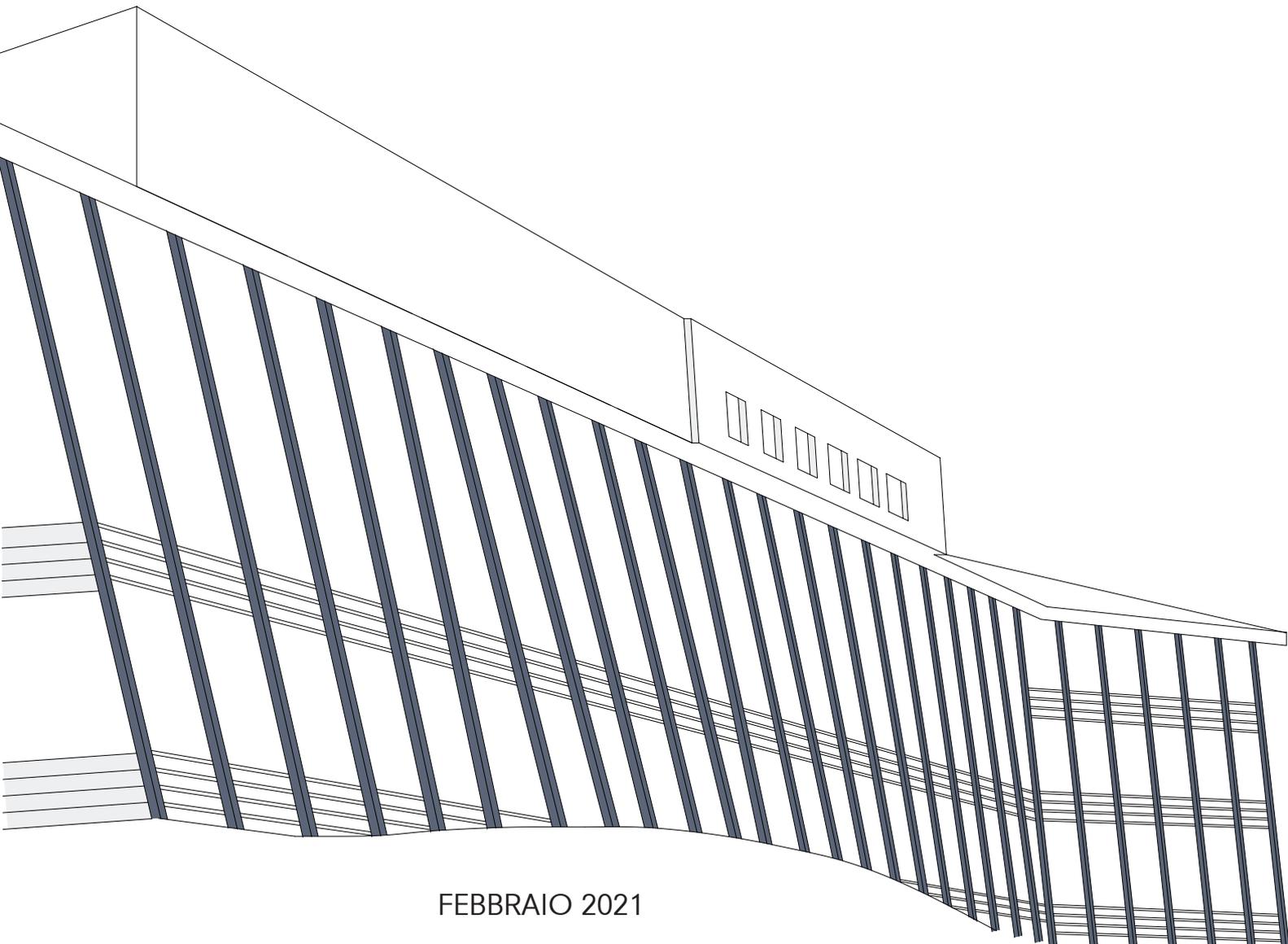
Dipartimento di Architettura e Design

Corso di Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile

Candidata: Martina Carrara

Relatore: Prof. Gustavo Ambrosini

# IL GRAND HOTEL RICKY DI BARDONECCHIA



FEBBRAIO 2021

## Indice

<b>INTRODUZIONE</b>	<b>6</b>
<b>1. BARDONECCHIA</b>	<b>9</b>
1.1 Bardonecchia	10
1.2 Bardonecchia e le sue frazioni	12
1.3 Landmark	14
1.4 Piste da sci	18
1.4.1 La storia dello sci a Bardonecchia	20
<b>2. IL GRAND HOTEL RIKY</b>	<b>23</b>
2.1 Grand Hotel Riky ieri	24
2.1.1 Fotografie e Cartoline	25
2.1.2 Architetto Amedeo Albertini	30
2.2 Grandhotel Riky oggi	32
2.2.1 Documentazione fotografica dello stato di fatto	35
2.2.2 Strumenti urbanistici	42
<b>3. PROGETTI DEPOSITATI</b>	<b>51</b>
3.1 Pratiche edilizie 1959/1960	52
3.1.1 Elaborati grafici del 27 Luglio 1959	55
3.1.2 Elaborati grafici Variante n°752 Ed. 1959-1960	72
3.2 Pratica edilizia n. 121 del 1983	84
3.3 Pratica edilizia n. 3 del 1997	96
3.4 Pratiche edilizie del 1998/1999	106
3.4.1 Pratica edilizia n. 81 del 1998	106
3.4.2 Pratica edilizia n. 144 del 1999	111
3.5 Concessione in sanatoria n. 36 del 11 Novembre 2003	114
3.5.1 Premessa	114
3.5.2 Opere difformi da Permesso Edilizio 28/09/1960	117
3.5.3 Elaborati grafici dello stato di fatto nel 2003	142
3.6 Pratica edilizia n. 52 del 2012	158
3.6.1 Premessa	158
3.6.2 Elaborati grafici pratica edilizia n.52/12	161
3.7 Cronologia degli interventi	204

<b>4. TRASFORMAZIONI IN CORSO E NUOVI SCENARI</b>	<b>207</b>
4.1 Confronto tra il progetto del 1961, del 2012 e oggi	208
4.1.1 Modifiche interne	208
4.1.2 Modifiche esterne	230
3.2 Caratteri distintivi dell'edificio	250
3.3 Linee guida per una futura progettazione	254
<b>CONCLUSIONE</b>	<b>272</b>
<b>BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA</b>	<b>274</b>

Disegni ed elaborati grafici sono sempre da considerarsi di produzione dell'autore.

## Abstract

### The Grand Hotel Riky in Bardonecchia

Known as the “pearl of the Alps”, Bardonecchia, is located in the Alta Val di Susa about 90 km from Turin on the border with France near the Frejus tunnel. It is the most western town in Italy. Located at an altitude of about 1.312 meters above sea level in a sunny basin in which four valleys converge. Bardonecchia, in fact, is at the centre of an amphitheatre of mountain peaks which reaches 3.500 meters. Its particular geographical position, enclosed in this basin far from the main roads, has led Bardonecchia over the centuries to have an independent history compared to the rest of the Valley, However, there is no shortage of important architecture such as the Fort of Bramafam, the Tour d'Amoun and the Romanesque bell tower of the Church of Sant'Ippolito.

The spread of skiing in the early 1900s became the driving force behind the development of Bardonecchia which became one of the first resorts where the new sport was practiced and where one of the oldest ski clubs in Italy was founded. The town has been background to numerous sporting achievements, from the Norwegian brothers, Harald and Trigwe Smith, who jumped off the ski trampoline setting a new world record in 1909 to the XX Turin 2006 Olympic Winter Games.

The combination of these factors led to the construction of the first hotels in which were hosted great personalities such as the Prime Minister Giovanni Giolitti and Prince Umberto di Savoia.

In addition, in the 1930s, large sports facilities such as the Littorio Ice Stadium, the Colomion sledge lift and public buildings such as the Colony IX Maggio were built.

In this precise scenario takes place the Grand Hotel Riky. The hotel has been a tourist and historical reference point, becoming the largest hotel in the Val di Susa during the season of the economic boom. Built between 1964 and 1965 from a project by Amedeo Albertini, one of the most renowned architects of Turin of that age, it has hosted the Turin upper middle class, especially during the winter season, until the 90s. Not only gala dinners with international guests, movie and entertainment stars but also New Year's Galas, proclamations and countless parties have been hosted inside its halls.

Active until the early 2000s, the various changes of ownership and some unfortunate real estate operations led to the shutdown. Today, the “Riky” looks like an incomplete construction site and the last attempt to transform it partly into a Hotel Tourist Residence and partly into an apartment block.

Starting from the study of the modifications listed in the building practices of the Municipality from 1960 to date, we have tried to reconstruct the evolution of this majestic hotel structure and to identify its distinctive characteristics and potentiality in order to define guidelines for its future re-functionalization.

## Introduzione

Soprannominata la “perla delle Alpi”, Bardonecchia, si trova in Alta Val di Susa a circa 90 Km da Torino al confine con la Francia in prossimità del traforo del Frejus, risultando il comune più a Ovest d’Italia. Situata ad un’altitudine di circa 1.312 metri s.l.m. in una conca soleggiata in cui convergono quattro vallate, si trova di fatto al centro di un anfiteatro di cime montuose che sfiorano i 3.500 metri.

La sua particolare posizione geografica, racchiusa in questa conca, lontana dalle grandi vie di comunicazione, ha portato Bardonecchia nei secoli ad avere una storia indipendente rispetto al resto della Valle, tuttavia, non mancano esempi di architettura di rilievo come il Forte di Bramafam, la Tour d’Amoun e il campanile romanico della Chiesa di sant’Ippolito. È con l’avvento del Novecento che Bardonecchia, subisce un’importante espansione economica ed urbanistica, legata alla diffusione di un nuovo sport, lo sci. Con la conseguente realizzazione dei primi impianti di risalita, divenne tra le prime stazioni in cui si praticava il nuovo sport e in cui venne fondato uno degli Ski Club tra i più antichi d’Italia. Fece da sfondo a numerose imprese sportive, prima tra tutte quella dei fratelli norvegesi Harald e Trigve Smith che saltarono con gli sci dal trampolino definendo un nuovo record mondiale nel 1909, fino ad arrivare ai XX Giochi olimpici invernali di Torino 2006.

L’insieme di questi fattori portò alla costruzione dei primi alberghi, che ospitarono grandi personaggi come il Presidente del Consiglio Giovanni Giolitti e il Principe Umberto di Savoia e negli anni ‘30 alla realizzazione di grandi impianti sportivi quali lo Stadio Littorio per il ghiaccio, la slittovia Colomion e di edifici pubblici come la Colonia IX Maggio.

Ed è proprio in questo scenario che trova posto il Grand Hotel Riky che per il paese ha rappresentato un punto di riferimento turistico e storico, diventando il più grande albergo della Val di Susa nella stagione del boom economico.

Costruito tra il 1964-65 su progetto da Amedeo Albertini, all’epoca uno tra i più rinomati architetti di Torino, ospitò fino agli anni ‘90 l’alta borghesia torinese che frequentava Bardonecchia soprattutto nell’alta stagione. All’interno dei suoi saloni, il Grand Hotel Riky ospitava cene di gala con ospiti internazionali, star del cinema e dello spettacolo, i Galà di Capodanno, proclamazioni e innumerevoli feste.

Rimase in attività fino ai primi anni del 2000, i diversi passaggi di proprietà e alcune sfortunate operazioni immobiliari portarono alla chiusura, il “Riky” oggi si presenta come un cantiere dal suo ultimo tentativo di trasformazione in parte in Residenza Turistica Alberghiera e parte Condominio.

Il mio forte legame con Bardonecchia, seppur non mio paese nativo ma meta di svago e villeggiatura in cui trascorro fin da bambina la maggior parte del mio tempo libero, mi ha portato ad appassionarmi alla sua storia. Con l’aumentare delle conoscenze acquisite durante il percorso formativo all’interno del Politecnico e alle esperienze lavorative fatte in questi anni, ho iniziato a guardare il paese con occhi diversi, prestando attenzione alle diverse tipologie edilizie presenti, alle loro caratteristiche e ai differenti materiali utilizzati nella loro costruzione. In questa ricca varietà di edifici che caratterizza il centro abitato, il “Riky” ha attirato particolarmente la mia attenzione per via delle sue forme spigolose, la sua imponenza, il fascino retrò e la sua storia che al momento passano inosservate pur essendo sotto agli occhi di tutti.

Con la volontà di riportare l’attenzione su questa monumentale struttura alberghiera, ho cercato di ricostruirne l’evoluzione edilizia partendo dalla raccolta di fotografie storiche e cartoline fino ad arrivare all’analisi delle pratiche edilizie depositate in Comune dal 1960 ad oggi.

Una panoramica generale del contesto attuale, con l’analisi delle principali infrastrutture, la rete di servizi e i poli attrattori presenti, ha confermato il mantenimento parte dell’Ex Grand Hotel Riky dell’originale posizione strategica all’interno di questo sistema nonostante la crescita e la trasformazione del paese nel corso degli anni.

L’analisi degli strumenti urbanistici in vigore oggi sull’area interessata, il confronto grafico tra il progetto originale di Albertini, l’ultima proposta di progetto del 2012 e lo stato attuale dell’edificio mi hanno permesso di poterne individuare i caratteri distintivi e le potenzialità in modo da poter definire delle linee guida per una sua futura rifunzionalizzazione.

# BARDONECCHIA



## 1.1 BARDONECCHIA

Soprannominata la “perla delle Alpi”, Bardonecchia, si trova in Alta Val di Susa a confine con la Francia in prossimità del traforo del Frejus e dista circa 90 Km dalla città di Torino.

Bardonecchia risulta il comune più ad Ovest d’Italia e conta circa 3.000 abitanti distribuiti su una superficie di 132,2 km².

È situata ad un’altitudine di circa 1.312 metri s.l.m., in una conca in cui convergono quattro vallate, dalle quali scendono gli omonimi torrenti, ovvero le valli di Rochemolles, del Frejus, della Rho e di Melezet che vanno a raccordarsi con la Valle Stretta. La conca di Bardonecchia si apre al centro di un anfiteatro di cime elevate, con quota massima 3.505 m., tra le quali troviamo: la Guglia Rossa, la Val Fredda, le Tre Croci, il ghiacciaio del Sommeiller, il monte Tabor e la cima del Pierre Menue.

L’origine del nome Bardonecchia è incerta, una prima interpretazione la fa risalire da “Bardot” o “Bard” che in francese significano rispettivamente mulletto e sella, in ricordo del commercio con le vicine valli francesi che si svolgeva esclusivamente con i muli. Una seconda invece lega il toponimo alla radice “bar-” che in celtico significa “rilievo, sommità boscosa”; in ogni caso la più antica citazione del nome del luogo risale al Diploma di Ottone III del 1001 in cui compare Bardisca, probabile contrazione di Bardonisca.



*Bardonecchia vista dal Colle della scala.*

FOTOGRAFIA: 17 Agosto 2020



Bardonecchia è facilmente raggiungibile grazie all’autostrada A32 - autostrada del Frejus – o dalla strada statale SS335 che si unisce ad Oulx con la SS24 del Monginevro.

Fondamentale anche il ruolo della linea ferroviaria SFM3 con treni che partono ogni ora, collegano Bardonecchia-Susa a Torino; inoltre questa tratta è percorsa dai treni ad alta velocità Frecciarossa e quelli per Parigi/Lione. Oltre al Traforo del Frejus, l’unico altro collegamento con la Francia è il Colle della Scala – aperto solo nei mesi estivi – che permette di raggiungere Névache e la Val Clarée, non distanti da Briançon.

Sul territorio troviamo una delle strade più alte del continente europeo: Il Colle del Sommeiller detto il “tetto d’Europa”. È una strada sterrata carrozzabile che raggiunge i 2.993 m s.l.m., aperta nel 1962 per servire gli impianti per lo sci estivo sul ghiacciaio del Sommeiller e l’Albergo Rifugio Ambin. Restarono attivi per circa un ventennio fino a quando il ghiacciaio iniziò a ritirarsi, arrivando quasi a scomparire e dai tre skilift si passò all’uso dei due nella parte più alta, fino ad arrivare alla chiusura degli impianti nel 1984.

*Il “tetto d’Europa” - parte finale della strada del Colle del Sommeiller, quota 2.993 m s.l.m.*

FOTOGRAFIA: 23 Agosto 2020





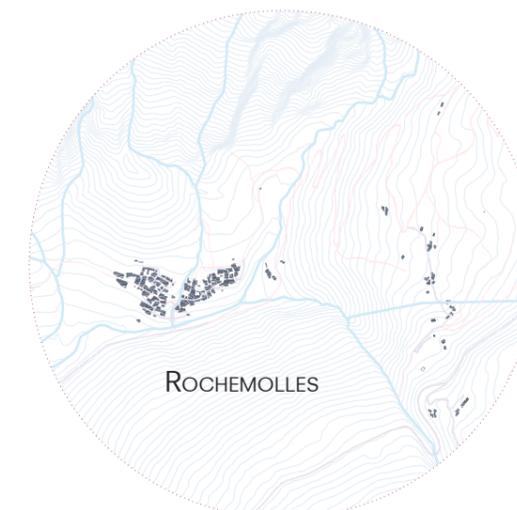
## 1.2 BARDONECCHIA E LE SUE FRAZIONI

Bardonecchia è un comune di poco più di 3.000 abitanti distribuiti su una superficie montana di 13.231 ettari. Il Capoluogo è diviso in **Borgo Vecchio** e **Borgo Nuovo** che presentano caratteristiche urbanistiche e architettoniche molto differenti come suggerisce già il loro nome. Il primo, raccolto intorno alla chiesa di Sant'Ippolito è caratterizzato da vie più strette ed edifici addossati tra loro e con i tipici caratteri e materiali montani come la pietra e il legno. Mentre il secondo, nato a metà dell'800 in concomitanza con i lavori di perforazione del traforo del Frejus, è caratterizzato da vie più ampie e rettilinee e da edifici più moderni che presentano un numero maggiore di piani e caratteri non tipicamente tradizionali anche se l'utilizzo persiste l'utilizzo del legno. Il Borgo Nuovo è attraversato dalla centrale Via Medail che rappresenta il cuore turistico del paese con i suoi negozi, botteghe, gelaterie, pasticcerie, ristoranti e bar disposti sui lati della strada, a traffico limitato.

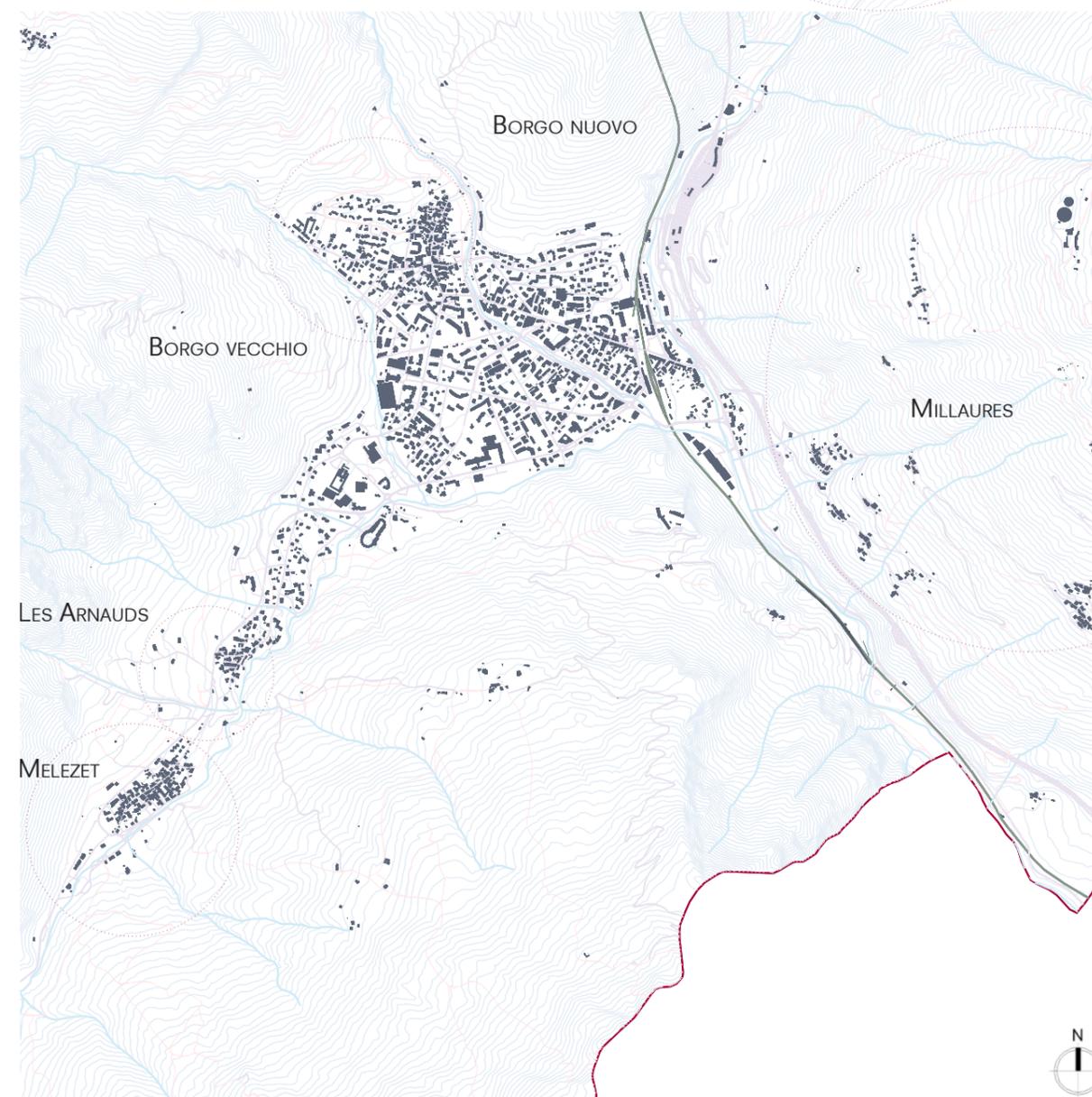
Rispetto al centro proseguendo verso Ovest si trovano la borgata di **Les Arnauds** e del **Melezet** che presentano caratteristiche simili al Borgovecchio, mentre sul versante opposto si trova la frazione di **Millaures** in cui si trovano diversi e piccoli agglomerati di baite tradizionali ristrutturate.

*Vista aerea dell'abitato di Bardonecchia con le sue frazioni.*

Infine, a 5 km verso nord-est troviamo la borgata di **Rochemolles**, che fu comune autonomo fino al 1926, nota per la sua valle incontaminata, le sue antiche abitazioni rurali restaurate secondo le tipologie architettoniche originali e per la sua diga artificiale (bacino idroelettrico).



*Schema planimetrico delle frazioni in cui è diviso il comune di Bardonecchia*





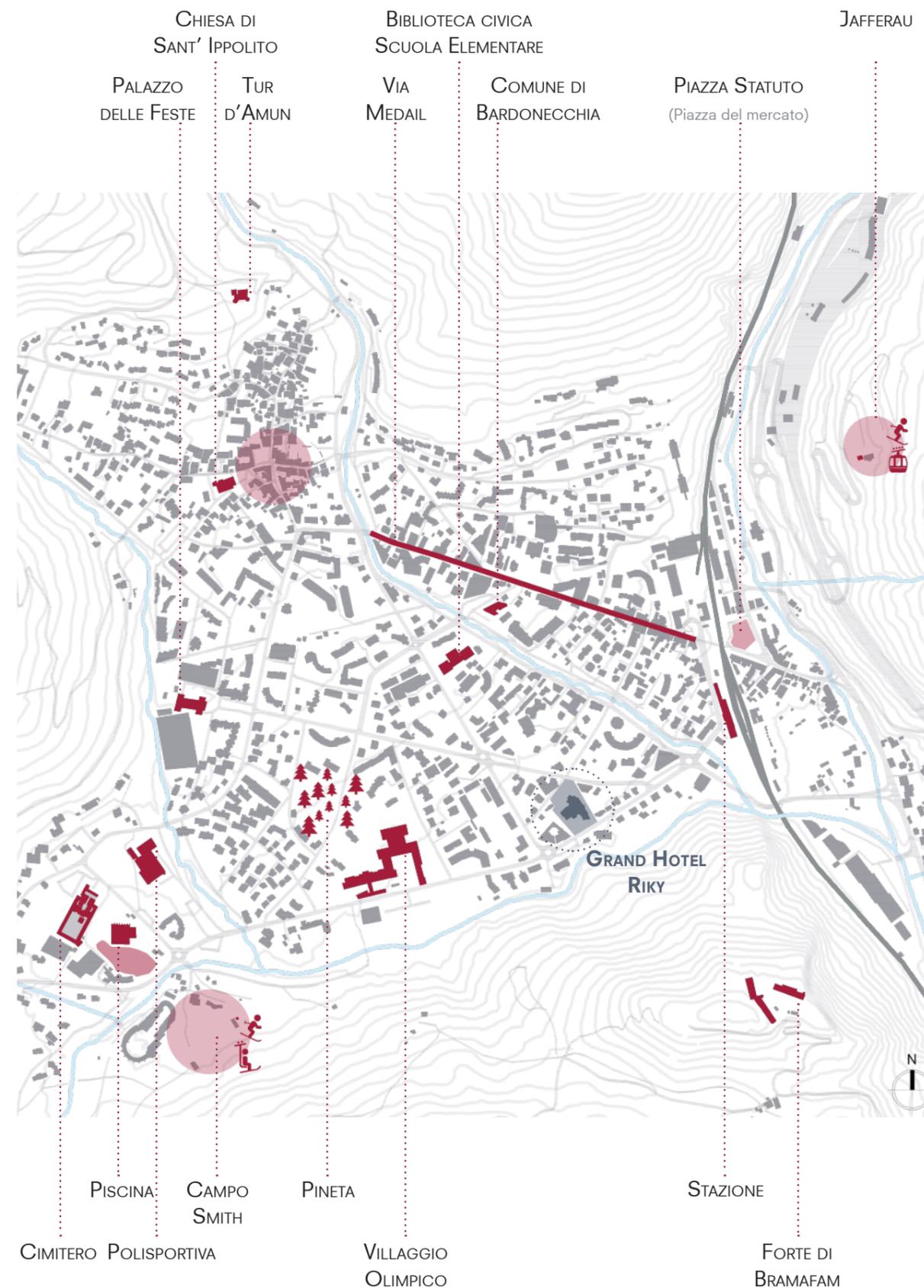
### 1.3 LANDMARK

Bardonecchia nel corso dei secoli, per via della sua posizione geografica chiusa in questa conca lontana dalle grandi vie di comunicazione, ha avuto una storia a sé rispetto al resto della valle rendendola relativamente indipendente. Nonostante ciò, non mancano esempi di architettura di rilievo e landmark<sup>1</sup> come il forte di Bramafam, la Tour d'Amoun che era parte del castello dei feudatari del paese (la famiglia De Bardonisca), la Chiesa Parrocchiale di Sant'Ippolito con il suo campanile romanico, i suoi manufatti lignei e in pietra, affreschi, retables<sup>2</sup>. A inizio del '900 con la diffusione dello sci Bardonecchia divenne tra le prime stazioni in cui si praticava il nuovo sport e otto anni dopo venne fondato lo Ski Club Bardonecchia, uno tra i più antichi d'Italia. Mentre nel 1910 due fratelli norvegesi, Harald e Trigwe Smith, saltarono dal Trampolino nella località, che a loro deve il nome, oggi nota come "Campo Smith" che è uno dei principali punti di ritrovo e partenza degli impianti. L'insieme di questi fattori portò alla costruzione dei primi alberghi che ospitarono grandi personaggi come il Presidente del Consiglio Giovanni Giolitti e il Principe Umberto di Savoia e negli anni '30 alla realizzazione di grandi impianti sportivi quali lo Stadio Littorio per il ghiaccio, la slittovia Colomion e di edifici pubblici come la Colonia IX Maggio.

*Vista panoramica di Bardonecchia verso il forte di Bramafam.*

<sup>1</sup> LANDMARK, traduzione inglese di "Punto di riferimento". Termine utilizzato per indicare un punto o un manufatto architettonico di interesse storico, visuale, o paesaggistico che è diventato un punto di riferimento per la collettività.

<sup>2</sup> RETABLES, pala d'altare ovvero una tavola/costruzione verticale con decori intagliati e/o verniciati e dorati posizionata dietro il tavolo dell'altare.



*Schema planimetrico della localizzazione dei principali landmark di Bardonecchia.*

## VIA MEDAIL

È la via principale che attraversa il Borgo Nuovo in cui si concentrano la maggior parte dei negozi, ristoranti, bar e servizi principali. Prende il nome da Giuseppe Francesco Medail la cui intuizione sul Traforo Ferroviario del Frejus nel 1871, cambiò la storia della conca di Bardonecchia. Il passaggio della linea ferroviaria portò all'espansione del paese e alla costruzione dei primi alberghi facendolo diventare centro di villeggiatura estiva ed invernale e successivamente nel '900 una delle prime stazioni sciistiche.

[www.bardonecchia.it/arte-cultura](http://www.bardonecchia.it/arte-cultura)



## CHIESA DI SANT'IPPOLITO

La chiesa di San'Ippolito nasce a inizio secondo millennio come "Santa Maria ad Lacum" di cui rimane il campanile romanico in pietra risalente al XIII secolo che, restaurato e dotato di guglia ornamentale in rame, si appoggia al lato sud dell'attuale fabbricato. La chiesa visibile oggi fu costruita tra il 1827 e il 1828, dopo la demolizione del primo '800 di quella precedente che risultava pericolante, ma fu consacrata solo dopo cinque anni nel 1833. All'interno sono presenti diverse opere dell'artigianato della valle tra cui dietro l'altare un prezioso coro di stalli lignei decorati e un dipinto della Madonna con il Bambino ed i santi Ippolito e Giorgio.



## PALAZZO DELLE FESTE

L'attuale Centro Congressi inaugurato nel 1997 fu costruito negli anni '10 su progetto dell'Arch. Ceresa. Durante la I guerra mondiale l'edificio venne utilizzato per alloggiare ufficiali e prigionieri austro-ungarici. Nel 1935 la Fiat, dopo averlo usato come sede alpina del dopolavoro, lo donò al Comune che dopo una veloce ristrutturazione il 3 agosto con "Il barbiere di Siviglia" inaugurò la stagione di spettacoli del "Palazzo delle Feste". Dal dopoguerra agli anni '70 fu utilizzato come sala da ballo, bar e cinematografo, ostello per la gioventù, palestra e deposito. Nel 1981 iniziarono gli ultimi interventi di restauro, che furono più volte sospesi per mancanza di fondi.



## VILLAGGIO OLIMPICO | COLONIA IX MAGGIO

Nacque come Colonia IX Maggio (in seguito Colonia Médail) nel 1938 su progetto, in puro stile razionalista, di Gino Levi Montalcini. L'edificio ricerca la massima insolazione e vista con priorità alla funzionalità ma senza relazionarsi con il paesaggio montano; ospitando ben 1000 posti letto. Venne rifunzionalizzata in occasione delle Olimpiadi Invernali del 2006 per ospitare gli Atleti in 426 camere (710 posti letto) più un ristorante, una sala mensa, 1500 mq di spazi dedicati al tempo libero (palestra, piscina,...), spazi per le delegazioni, un poliambulatorio, area commerciale, zone uffici e molto altro.

## PARCO ARCHEOLOGICO TUR D'AMUN

Tra il 1999 e il 2001 iniziarono i primi lavori di scavo e restauro sul sito del castello del finale di Bardonecchia. Situato a monte dell'antico nucleo dell'abitato, dominava la conca, contrapponendosi al castello di Bramafam. Non si ha data certa della sua fondazione, ma documenti risalenti al 1339 lo descrivono con un impianto strutturato intorno a tre torrioni quadrati, con sale, cucina, stalle, una cinta muraria di 160 metri, con torre centrale. Era il centro del potere della signoria dei De Bardonisca, alla quale nel Trecento si unirono i Delfini, acquistando una quota del feudo.

[www.bardonecchia.it/arte-cultura](http://www.bardonecchia.it/arte-cultura)

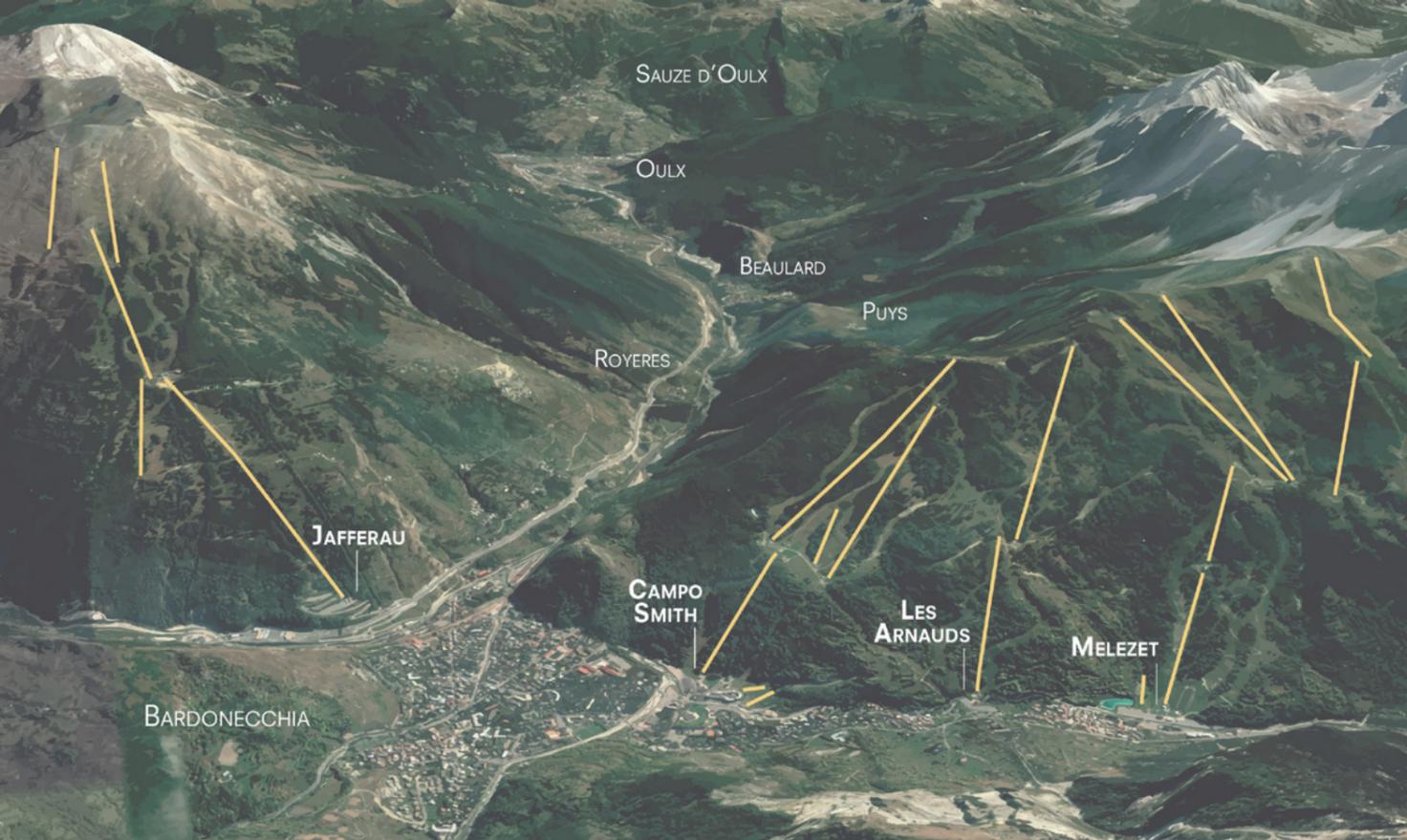


## FORTE DI BRAMAFAM

Fortificazione militare realizzata nel 1874 sulla preesistenza del Chateau du Bramafam risalente alla prima metà del 300. Ha avuto la funzione di fornire una protezione d'artiglieria allo sbocco del tunnel ferroviario del Frejus (inaugurato nello stesso anno) per bloccare le truppe francesi. Il forte è caratterizzato da tre sezioni: la Piazza d'Armi, il corpo centrale e un bassoforte realizzati con un connubio di pietra e calcestruzzo. Nel 1995 iniziò il progetto di recupero e valorizzazione della fortificazione oggi sede del museo dedicato all'evoluzione dell'architettura militare tra 800 e 900.

[www.fortebrafam.it](http://www.fortebrafam.it)





#### 1.4 PISTE DA SCI

Bardonecchia si trova a quota m. 1.312 s.l.m. al centro di una conca soleggiata ed è punto di partenza di piste da sci dislocate in 4 zone ben distinte:

- Campo Smith – Colomion
- Les Arnauds
- Melezet
- Jafferau

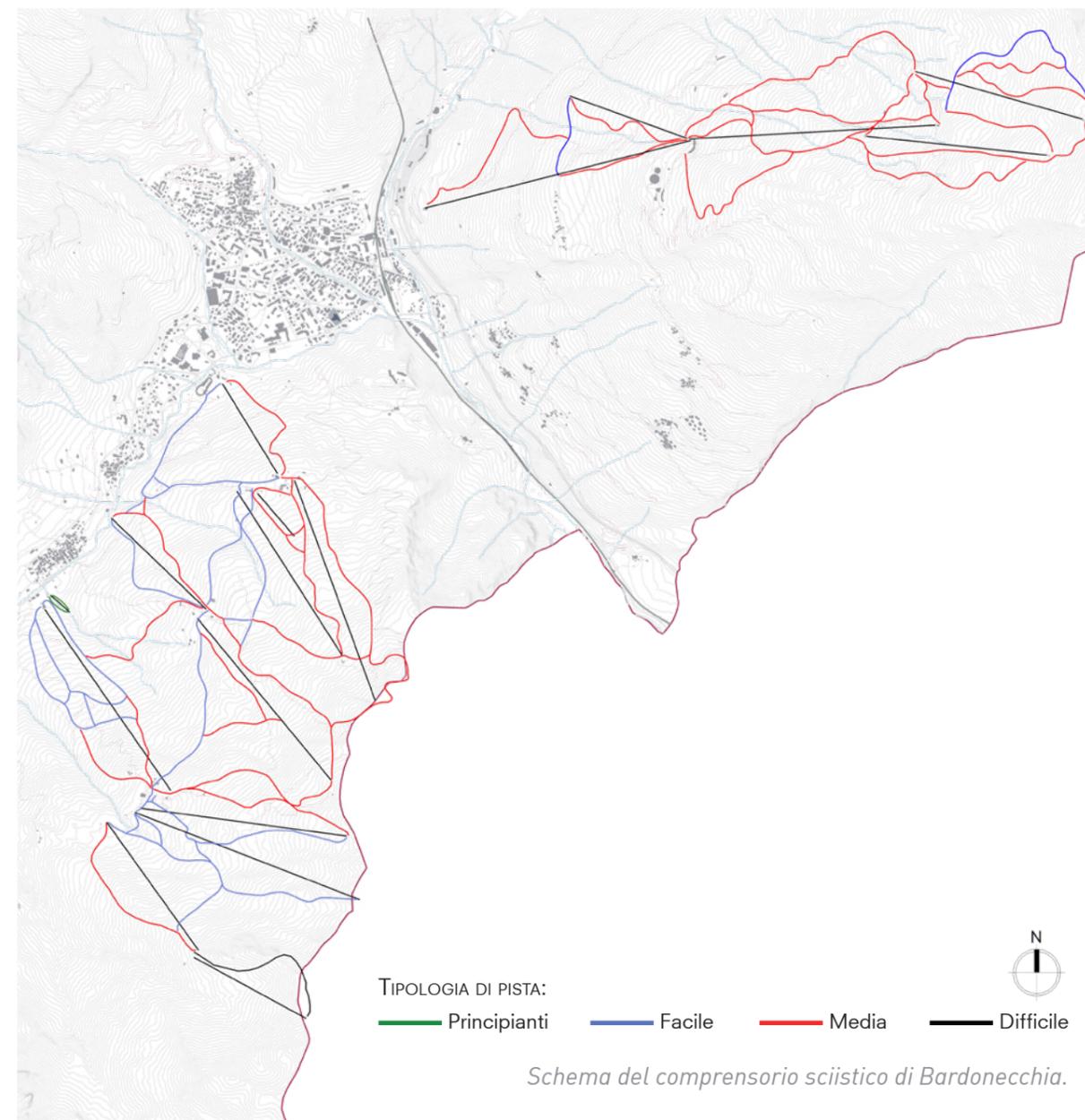
Le prime tre sono caratterizzate da piste ampie e tracciate in prevalenza nel bosco, che partendo dalla quota del paese, raggiunge i vasti plateau fuoribosco del Vallon Cros a 2400 metri. Mentre lo Jafferau, raggiungibile in pochi minuti, raggiunge la punta massima di 2800 metri d'altezza, presenta piste fuoribosco, in ambiente d'alta quota con scarsa vegetazione ma con una vista a 360° sulle montagne circostanti.

Nella zona del Pian del Colle – Valle Stretta è situata la pista di fondo ed è la partenza per numerose passeggiate panoramiche.

Il comprensorio è quindi composto da:

- 20 impianti di risalita con trasporto di 30.000 persone/ora
- 100 km di piste  
(di cui 5 piste nere; 18 piste rosse; 16 piste blu)
- Snowpark

*Vista aerea da Ovest degli impianti di risalita del comprensorio di Bardonecchia.*



TIPOLOGIA DI PISTA:

- Principianti
- Facile
- Media
- Difficile

*Schema del comprensorio sciistico di Bardonecchia.*

- 17 km di pista di fondo
  - Percorsi per le racchette da neve (ciaspole) segnalati
- In cui è garantito l'innevamento programmato su 50% delle piste.

Nel 2006 ha anche ospitato parte delle discipline olimpiche invernali tra cui:

- Slalom gigante parallelo maschile e femminile
- Half pipe maschile e femminile
- Snowboard cross maschile e femminile

Portando alla costruzione del Villaggio olimpico, di nuovi impianti di risalita e piste da sci tutt'ora in funzione, al contrario di alcune località vicine che per gli elevati costi di gestione e lo scarso utilizzo dovettero smantellare alcune strutture.



### 1.4.1 LA STORIA DELLO SCI A BARDONECCHIA

Lo sci inteso come mezzo di trasporto per spostarsi nella neve evitando di sprofondare ha origine nella preistoria, è stato rinvenuto in Russia uno sci di legno risalente al 6300/5000 a.C., la pratica sportiva, come la intendiamo oggi, invece ha origini molto più recenti e il suo avvento in Italia avvenne proprio sulle cime valsusine.

Fu l'ingegnere svizzero Adolfo Kind, residente a Torino, "il Pioniere dello Ski" in Italia.



*Adolfo Kind, il padre dello "Ski" in Italia, a Bardonecchia.*

*Manifesti di Bardonecchia del 1952.*



Tornando da un suo viaggio in Norvegia portò con sé un paio di ski, come erano chiamati nel Nord Europa, li collaudò insieme ai suoi amici nelle più disparate location passando dai tappeti del salotto della sua villa liberty, al vicino parco del Valentino per arrivare poi alle pendici della collina torinese. Soddisfatti dai primi successi, Kind e i suoi amici, nel 1898 intrapresero la prima escursione sci-alpinistica sulle Alpi italiane recandosi in tram fino a Giaveno e poi a piedi fino per oltre 2 mila metri sul Monte Cugno dell'Alpet e l'anno successivo salirono ai 3 mila metri del monte Tomba, sopra il lago del Moncenisio.

Nel 1901 fondarono lo ski club Torino, il primo in Italia, dapprima con base a Prà Fieul in Val Sangone, finché la grangia riscaldata che avevano attrezzato non divenne troppo stretta per ospitare tutti, per poi spostarsi a Oulx nel 1906. Nello stesso anno, a Sauze d'Oulx, fu organizzato il primo corso di sci tenuto dalla leggenda sciistica dell'epoca Harald Smith, a cui parteciparono anche alcuni ufficiali dei reggimenti alpini.

Purtroppo, lo svizzero Kind morì in un incidente sul Piz Bernina, nel 1907 e non vide compiersi del tutto il suo sogno, diventato ormai un vero e proprio progetto imprenditoriale, che però fu portato avanti dal figlio. Paolo Kind, con l'aiuto di Harald Smith, creò a Bardonecchia ai piedi del monte Colomion (ora noto come



*BARDONECCHIA (m. 1312) - Slittovia del Colomion e Campi di Sci*



*Bardonecchia m. 1312 - Seggiovias verso il Colomion*

*Cartoline della slittovia del Colomion e della prima seggiovias monoposto verso il Colomion.*

*I fratelli Smith che saltano in sicro al Concorso Internazionale di salto a Bardonecchia.*

*La pista di salto al Colomion.*

Campo Smith) il primo trampolino di salto con gli sci. Nel febbraio 1909 si tenne il primo Campionato Italiano Assoluto con le discipline di salto, fondo e discesa, con un pubblico di 3000 incuriositi spettatori. La prima medaglia italiana nella gara di salto fu vinta dallo stesso Paolo Kind, mentre nella sezione internazionale Harald Smith trionfò e definì il nuovo record mondiale con un salto di 43 metri, notevole fu anche l'impresa di suo fratello Trigwe, che si fermò a 40 metri.

L'attività di salto con gli sci a Bardonecchia si concluse con la I guerra mondiale, ma dal 1930 vennero costruiti i primi impianti di risalita e l'area si trasformò in una stazione di sci alpino.

Il primo impianto di risalita costruito fu la slittovia del Colomion che consisteva in una grande slitta su cui gli sciatori stavano in piedi trascinati a monte da una fune. In Italia, negli stessi anni, furono installate slittovie anche a Limone Piemonte, Sauze d'Oulx, Corvara, Cortina d'Ampezzo, all'Abetone e a Roccaraso che però non resteranno in uso per molti anni. Infatti, nel 1946 venne costruita (in Italia) la prima seggiovias sulla Marmolada, ad opera di Giovanni Graffer e nello stesso anno la ditta Carlevaro e Savio costruì la prima seggiovias a Bardonecchia per il Monte Colomion, in sostituzione della vecchia slittovia.



# IL GRAND HOTEL RIKY

2



## 2.1 GRAND HOTEL RIKY IERI

Il Grand Hotel<sup>1</sup> Riky per Bardonecchia ha rappresentato un punto di riferimento turistico e storico, diventando il più grande albergo della Val di Susa nella stagione del boom economico. Costruito tra il 1964-65 su progetto da Amedeo Albertini, all'epoca uno tra i più rinomati architetti di Torino, ospitò fino agli anni '90 l'alta borghesia torinese che frequentava Bardonecchia soprattutto nell'alta stagione.

*"Villeggiature<sup>2</sup> di un tempo, in cui si fondevano buone maniere, sobria eleganza in uno scenario naturale non comune e tutt'ora pressoché inviolato"*

Simone Bollarino nel suo articolo<sup>3</sup> sul Grand Hotel Riky.

Ed è proprio così che il Grand Hotel accoglieva i personaggi del bel mondo e offriva loro i servizi, la vicinanza agli impianti sciistici e la discrezione tanto ricercati, facendo così elevare Bardonecchia al pari delle altre più esclusive località sciistiche di Francia, Svizzera e Austria che erano soliti frequentare.

Ai villeggianti Bardonecchia, in quel periodo offriva oltre allo sci invernale anche quello estivo, infatti solo due anni prima della costruzione del Riky iniziarono i lavori, diretti da Edoardo Allemand, di tracciamento della strada per il Colle

*Cartolina del Grand Hotel Riky data 1972.*

<sup>1</sup> GRAND HOTEL: termine che è possibile utilizzare per indicare gli alberghi contrassegnati da 5 o 4 stelle.

<sup>2</sup> VILLEGGIATURA: s.f. Il villeggiare, il trascorrere le vacanze, un periodo di riposo o di svago, in campagna, al mare o ai monti.

<sup>3</sup> S. BOLLARINO, *Bardonecchia Grand Hotel Riky: invece di dimenticare, valorizzare*, in "In Alta Valle TODAY" edizione digitale.

<sup>4</sup> VALANGAAZZURRA: espressione di origine giornalistica usata per la prima volta da Massimo di Marco nel 1974 ne "La Gazzetta dello Sport" per commentare il risultato della squadra italiana nella gara di slalom gigante di Berchtesgaden (in Germania Ovest) del 7 gennaio, in cui si aggiudicò le prime cinque posizioni della classifica finale.

del Sommeiller e la primavera successiva la costruzione e l'installazione degli impianti di risalita sull'omonimo ghiacciaio. Gli anni '60 e '70 furono gli anni d'oro in cui lo sci acquistò sempre più popolarità e in cui si affermò la famosa "Valanga azzurra"<sup>4</sup> - la Nazionale italiana di sci alpino.

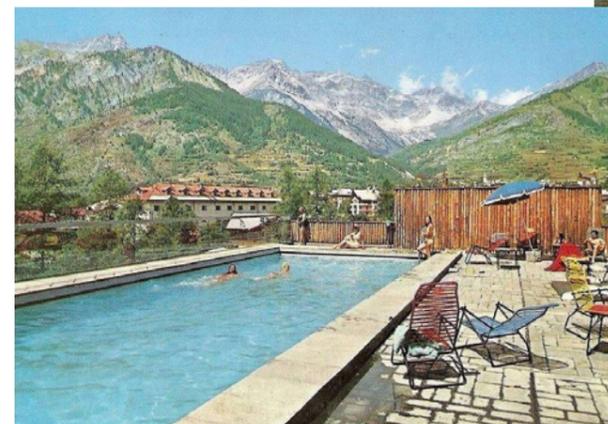
All'epoca il Riky rappresentava un esempio di architettura alberghiera all'avanguardia e di ottimo livello, il progettista, Albertini, utilizzando materiali locali come il legno e la pietra, per le finiture esterne ed interne abbinati a ad una struttura in calcestruzzo armato. Sviluppa il suo progetto, di ampie dimensioni, in verticale distribuendo su quattro piani le camere e dedicando il piano terreno, che si estende verso il giardino con una pensilina creando la sensazione di immergersi nella natura, per l'accueil, aree relax, la sala bar e il ristorante, mentre il piano interrato lo riserva alla sala da ballo/discoteca e ai locali di servizio. L'architetto non lascia inutilizzata neanche parte della copertura, nascondendo sul tetto anche un belvedere-solarium con piscina ad uso esclusivo degli ospiti. Purtroppo negli anni '90 il Grand Hotel Riky, con il mutamento delle condizioni socioeconomiche, fu oggetto di sfortunate operazioni immobiliari che portarono alla sua chiusura.

### 2.1.1 FOTOGRAFIE E CARTOLINE

*Una semplice vasca, "abbastanza grande da poterci entrare dentro".*  
Francis Hodgson nel libro *The Swimming Pool in Photography*.

La piscina da sempre ha rappresentato uno status symbol

*Fotografia e cartolina raffiguranti la piscina e il solarium in copertura*



oltre ad essere un luogo di svago, di esercizio o di ritrovo e per questo non poteva sicuramente mancare in un Grandhotel. Alberini per il Riky, la progetta in copertura in modo da sfruttare al meglio l'esposizione solare e la vista panoramica sulle montagne. La scelta di posizionarla sul tetto si rivelò vincente perché, oltre a garantire una maggior riservatezza, il Grand hotel si trova in una posizione tanto favorevole per il suo orientamento sud-ovest e la vista panoramica sui monti a 360° quanto svantaggiato dal fatto di essere alle pendici della montagna e quindi di ricevere ombra nel pomeriggio. Se fosse stata realizzata nel giardino del complesso avrebbe sicuramente risentito la mancanza di sole diretto e avrebbe richiesto maggiore manutenzione a causa del gran numero di

*Fotografia in bianco e nero del Gran Hotel Riky visto dalla sponda opposta della Dora di Bardonecchia.*

*Fotografie in bianco e nero della sala da ballo/discoteca interrata con due disposizioni diverse dell'arredo.*

Fonte fotografie: G. MONTANARI, Amedeo Albertini: fantasia e tecnica nell'architettura, Skira, Milano 2007.



alberi presenti nel lotto e nei dintorni. Inoltre, la progettazione di piscine in copertura non era del tutto inusuale negli anni '60 e '70, troviamo un esempio simile anche a Torino sul tetto del Palazzo dei Telefoni, in via Confienza 10. La piscina del Grand Hotel fu poi chiusa e trasformata in solarium a causa dei costi elevati di fornitura e riscaldamento dell'acqua.

All'interno dei suoi saloni, il Riky ospitava cene di gala con ospiti internazionali, star del cinema e dello spettacolo, venivano organizzati i Galà di Capodanno, le proclamazioni dei carri di Carnevale vincitori e innumerevoli feste.

Al piano interrato trovò posto anche una delle più famose discoteche di Bardonecchia il "Play Time".

A questo edificio sono legati molti aneddoti, alcuni dei quali degni di un film hollywoodiano come quello legato alla festa per la nascita del primo figlio di Rocco Lo Presti, il "famoso" padrino di Bardonecchia. Per l'occasione arrivò una fila interminabile di macchine lussuose, tra cui anche delle limousine e si racconta che "don Rocco", sul finire della festa, prese due bottiglie di Dom Perignon e le lanciò fuori dal locale gridando: "Bevine anche tu, sindaco Corino, ma da sdraiato!".

*Fotografie di locali interni in cui si possono notare le ampie vetrate con serramenti in legno, i rivestimenti interni in materiali locali - pietra e legno.*

*Fotografia dell'ingresso principale del Grand Hotel.*

Fonte fotografie: [www.blurealestate.com/immobili-di-prestigio/vendiamo-intero-stabile/](http://www.blurealestate.com/immobili-di-prestigio/vendiamo-intero-stabile/)



## RACCOLTA DI CARTOLINE

Il Grandhotel Riky ha rappresentato punto di riferimento per il turismo e per la storia di Bardonecchia per molti anni tanto che venne addirittura ritratto in diverse cartoline, oggi diventate oggetto da collezione.

La maggior parte delle cartoline ritrae il Riky interamente mostrando sempre il suo prospetto principale caratterizzato da spigolosi balconi sorretti da tiranti in legno che corrono lungo tutta la facciata. Altre invece mettono in evidenza l'ingresso del hotel e l'estensione del piano terra verso il giardino in cui si possono notare le ampie vetrate affiancate a un massiccio basamento in pietra.

Da queste cartoline si può notare come il Grand Hotel all'epoca non fosse inserito in un tessuto urbano molto costruito, al contrario della situazione attuale. Seppur secondario è anche interessante vedere l'evoluzione dei mezzi di trasporto dei frequentatori del Riky, come Fiat 1100D, Maggiolini, Porsche 911 e Lancia Appia fino alle slitte trainate da cavalli che frequentavano da "taxi" in giro per Bardonecchia.

Fonte cartoline:  
[www.delcampe.net](http://www.delcampe.net)

1. Cartolina del Grand Hotel Riky con in primo piano una slitta trainata da un cavallo con porta sci posteriore - il tipico "taxi" di Bardonecchia - che trasporta una signora con le guance arrossate dal freddo.

2. Cartolina del Grand Hotel Riky visto dalla sponda opposta della Dora di Bardonecchia.

3. Cartolina del 1972 in cui è visibile gran parte del giardino antistante il Grand Hotel.

4. Cartolina del Riky in versione notturna con le sue insegne luminose.

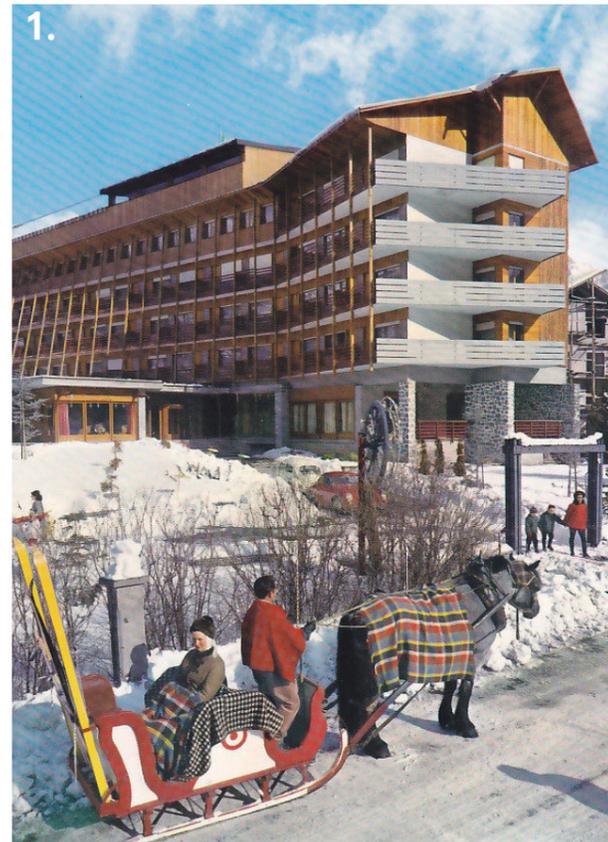
5. Cartolina del Grand Hotel innevato.

6. Cartolina in cui il Riky fa da sfondo a un gruppo di sciatore che rientrano da una sciata e in cui è visibile una Fiat 1100D tipica degli anni '70.

7. Cartolina del 1967 in cui viene raffigurato il prospetto su strada del Hotel in cui risalta il parapetto bianco dei suoi balconi.

8. Cartolina del 1972 in cui viene fotografato l'ingresso del Grand Hotel Riky con le automobili dei suoi ospiti parcheggiate nel cortile anteriore.

9. Cartolina in cui viene evidenziato l'ingresso e il piano terra che si estende verso il giardino.

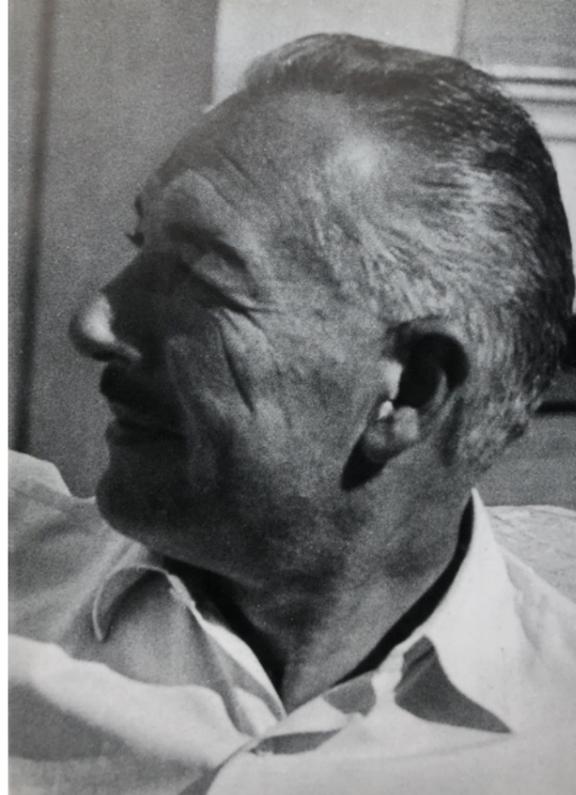


## 2.1.2 ARCHITETTO AMEDEO ALBERTINI

Amedeo Albertini nato il 4 gennaio 1916 a Torino, nel palazzo Vilanis, edificio realizzato per il nobile casato della madre, Teresa. Trascorre l'infanzia a Brescia, città natale del padre - pittore e architetto - Angelo, in cui si diploma presso il locale liceo classico e nel 1934 si iscrive alla Facoltà di Architettura del Regio Politecnico di Milano. L'anno successivo si trasferisce al Politecnico di Torino, dove si laurea nel 1939 con una tesi di composizione (relatore Giovanni Muzio). In questo periodo viene a contatto con diverse personalità della cultura italiana che contribuirono ad allargare i suoi interessi oltre all'architettura, troviamo tra loro Felice Casorati, Felice Vellan, Piero Monti, Enrico Paolucci, Nicolaj Djulgheroff e Gino Levi Montalcini - progettista della Colonia Medail di Bardonecchia. Nel 1940, dopo aver svolto il servizio militare, viene assunto e incomincia a svolgere l'attività di progettazione presso la Divisione costruzione e impianti della Fiat, diretta dall'ingegnere Vittorio Bonadè Bottino, con il quale collaborerà per lungo tempo. Grazie alle sue capacità progettuali, di gestione, di controllo del cantiere ma soprattutto di saper interpretare al meglio le esigenze della committenza e di far diventare l'inserimento nel contesto ambientale l'elemento chiave del progetto, l'ingegnere Bonadè Bottino, ricorrerà a lui per ogni progetto importante sia per l'impresa sia per la famiglia Agnelli e i dirigenti. Le sue doti professionali, infatti, non passeranno inosservate a Gianni Agnelli che lo vorrà vicino alla famiglia per importanti incarichi, mantenendo per tutta la vita un rapporto di amicizia e stima reciproca.

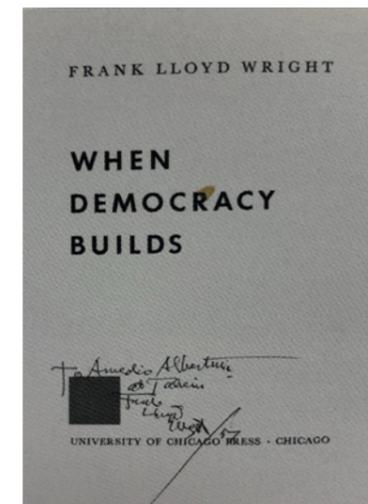
Albertini si iscrive all'Albo degli Architetti di Torino nel 1942, otto anni dopo apre uno studio in via sant'Anselmo a Torino che trasferirà in corso fiume nel 1966 e in cui lavorerà anche il figlio Paolo, anch'egli architetto. Aprirà anche uno studio a Roma ma la sua attività si svolgerà perlopiù a Torino anche se durante la sua carriera realizzerà opere anche a Milano, Napoli, Parigi, in Messico e Africa.

Nel 1959 interrompe il lavoro come dipendente mantenendo però un incarico di consulenza professionale con la FIAT e continuando una costante collaborazione con l'ingegnere Bonadè Bottino che lo porteranno a viaggiare molto frequentemente. Questi viaggi saranno per lui fonte di ispirazione grazie al suo interesse per l'architettura internazionale e saranno anche occasione di confronto con



Ritratto di Amedeo Albertini.

Fonte fotografie:  
G. MONTANARI, *Amedeo Albertini: fantasia e tecnica nell'architettura*, Skira, Milano 2007.



"When democracy builds"  
Testo e dedica di F. L. Wright per Amedeo Albertini.

Fotografie in bianco e nero del palazzo sede degli uffici FIAT in Corso Marconi a sinistra e del museo dell'automobile a destra.



personalità molto importanti del mondo dell'architettura come Frank Lloyd Wright e Alvar Aalto.

Durante un viaggio negli Stati Uniti, nel 1957, fu ospitato per un breve periodo nello studio di Taliesin Est da Wright e del quale conserverà gelosamente un suo libro con dedica. Esattamente dieci anni dopo incontrerà Alvar Aalto con il quale imbastirà un progetto di un grande albergo che però poi non avranno occasione di sviluppare. Questa sua apertura al confronto con la cultura internazionale lo porterà a realizzare opere tecnologicamente innovative, con tanto di brevetti, soprattutto per architetture direzionali, del terziario e industriali come la sede Fiat di corso Marconi 10 nel 1951, in cui dall'ottavo piano dell'edificio Gianni Agnelli regnò per trent'anni da presidente e il Museo dell'Automobile del 1960 articolato in più corpi edilizi, dei quali il principale verso il Po e corso Unità d'Italia con una facciata convessa di 114 metri di lunghezza.

Per ognuna delle sue opere Albertini darà priorità allo studio del contesto e delle esigenze che dovranno soddisfare senza mai applicare un suo "stile" personale riconoscibile, non esiste infatti uno "stile Albertini" perché l'Architetto stesso non era intenzionato ad averlo.

La sua attenzione al rapporto con l'ambiente naturale si ritrova soprattutto nelle opere destinate al loisir e al turismo: nelle residenze private (le ville di Gianni e Umberto Agnelli), negli alberghi costruiti in montagna, nel Golf Club della mandria e nei villaggi turistici.

Morrà, a seguito di una malattia, all'età di 66 anni a Torino il 13 marzo 1982.



## 2.2 GRANDHOTEL RIKY OGGI

Il Riky oggi si presenta come un cantiere incompleto e abbandonato del suo ultimo tentativo di trasformazione in Residenza Turistica Alberghiera e parte in condominio.

L'edificio, di 6956 mq calpestabili, secondo l'ultimo progetto, prevedeva la divisione in 56 nuovi appartamenti sviluppati su 7 piani. Il piano terra (circa 1275 mq) diviso tra reception, appartamenti con giardino e camere per portatori di handicap mentre il piano interrato veniva dedicato in parte a SPA e/o sala congressi (circa 700 mq) e il resto a box auto.

Nel 2015 il Grand Hotel Riky è stato rimesso sul mercato, grazie a delle ipotesi di valorizzazioni redatte da Rebus, a seguito di analisi socioeconomiche e delle nuove concezioni di vacanza. Le opzioni apparentemente più convenienti secondo loro potevano essere:

- 1) conservare il frazionamento in appartamenti del progetto abbandonato;
- 2) completare la struttura in stile residence<sup>1</sup> "alla francese", coinvolgendo un investitore immobiliare-turistico;
- 3) dedicare l'edificio all'ospitalità e all'assistenza della terza età. Tutte opzioni interessanti che però ad oggi non hanno ancora trovato un investitore disposto a crederci.

*Stato attuale del Grand Hotel Riky.*

<sup>1</sup> RESIDENCE: termine che indica complessi ricettivi organizzati in appartamenti arredati, indipendenti o nella medesima struttura (stile condominio) dotati di servizi centralizzati e comuni (es. servizio di pulizia, ristorante, reception,...).

*Render restiling esterno di Rebus.*



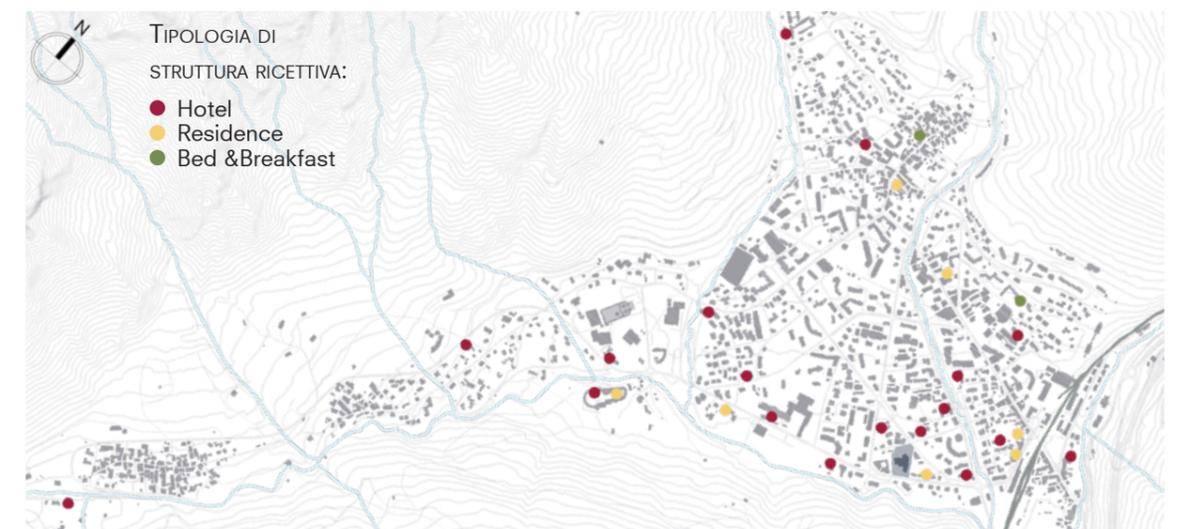
Distanza da:	
Stazione	0.36 Km
Via Medail	0.60 Km
Autostrada A32	0.73 Km
Trafo del Frejus	1.08 Km
Campo Smith	0.80 Km
Ovovia Jafferou	0.96 Km
Museo Civico	0.96 Km
Les Arnauds	1.91 Km
Melezet	2.64 Km

Nonostante il suo stato attuale l'edificio continua ad avere dei punti di forza come ad esempio la posizione strategica, molto vicino all'ingresso del paese e quindi in prossimità sia dalla stazione sia dall'uscita dell'autostrada, inoltre le piste da sci e via Medail sono facilmente raggiungibili a piedi o grazie alle navette messe a disposizione dal Comune che fermano a pochi passi dal suo ingresso. Altra sua grande fortuna è quella di essere circondato da edifici non più alti di quattro piani e di aver conservato quindi una vista invidiabile sulle montagne anche se al contrario di quando fu costruito ora si ritrova in una zona altamente urbanizzata. Un altro aspetto positivo che si è mantenuto nel tempo è il generoso lotto di terra che circonda l'edificio, ora ricco di abeti che hanno raggiunto grandi altezze crescendo nel tempo. Per contro qualunque tipologia di intervento su questo edificio richiederà investimenti non da poco che nel tempo sono stati scoraggiati da diversi fattori come le condizioni di crisi economica che abbiamo attraversato da pochi anni, che hanno portato alla sospensione di diversi cantieri in tutta Italia (tra cui anche quello del Riky) per mancanza di fondi. Inoltre, non è d'aiuto la presenza di numerosi altri Hotel, Bed and Breakfast e case vacanza sorti negli anni nelle sue vicinanze.

Ad oggi il Riky rimane comunque nei pensieri dei Bardonecchiesi (e non), che lo ricordano con nostalgia e lo ripropongono all'attenzione dell'Amministrazione Comunale durante le occasioni di elezioni in cui diventa oggetto di confronto tra i candidati a sindaco.

Fonte fotografie e render:  
[www.gieffepatrimoni.com](http://www.gieffepatrimoni.com)  
[www.re-bus.it/portfolio](http://www.re-bus.it/portfolio)

*Schema strutture ricettive a Bardonecchia:*



# S

## STRENGTHS

- Posizione strategica:
  - stazione a 350 m
  - via Medail a 600 m
  - piste da sci a 800 m
  - fermata navetta a 50 m
- Ampia metratura
- Edifici circostanti non più alti di quattro piani
- Vista sulle montagne
- Ampio giardino circostante
- Belvedere in copertura

# O

## OPPORTUNITIES

- Riportare in vita il Riky
- Creare un nuovo polo attrattore nel paese
- Incentivi per sistemarlo
- Riutilizzo di una struttura esistente in maniera sostenibile
- Utilizzo software BIM per valutare al meglio i diversi scenari e i loro relativi costi.

# W

## WEAKNESSES

- Cantiere incompleto
- Investimenti importanti per risistemarlo
- Zona altamente urbanizzata rispetto a quando fu costruito

# T

## THREATS

- Presenza di altre strutture ricettive nelle sue vicinanze
- Instabilità economica di questo periodo

### 2.2.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO

Lo stato di fatto dell'edificio è stato possibile analizzarlo solo attraverso una documentazione fotografica vista l'impossibilità di accedere direttamente al lotto, in quanto di proprietà privata, nonostante questo è stato possibile scattare diverse fotografie dalle vie che delimitano la proprietà.

Dalle fotografie è possibile notare subito un generale stato di abbandono ed incompletezza dei lavori tanto che parte degli attrezzi e dei materiali sono ancora depositati nel giardino e sui balconi, inoltre il tutto è circondato dalle tipiche lamiere da cantiere che fungono da recinzione e impediscono l'accesso al lotto. È ben visibile anche la mancanza di intonaco e rivestimenti nella parte di sottotetto, di quasi tutti i parapetti dei balconi e dei tiranti in legno che correvano lungo tutta la facciata principale. Risulta incompiuta anche la parziale sopraelevazione in c.a. sulla porzione di copertura un tempo dedicata al solarium. Osservando meglio però si può vedere che non tutti gli interventi sono rimasti incompiuti, ad esempio gli infissi risultano essere stati tutti sostituiti (hanno ancora la pellicola protettiva applicata) mantenendo il colore originario.



Aerofoto del lotto



3. Insegna Riky grandhotel

1. Ingresso carraio su Viale Roma

2. Piani superiori prospetto Nord-Ovest

Fotografie 30 Agosto 2020

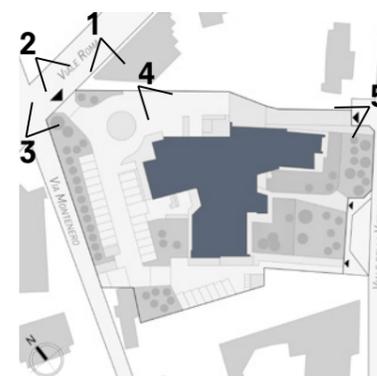


Fotografie 22 Aprile 2019



4. Prospetto Nord-Est

5. Piani superiori prospetto Sud-Est





6. Lotto lato Nord-Est

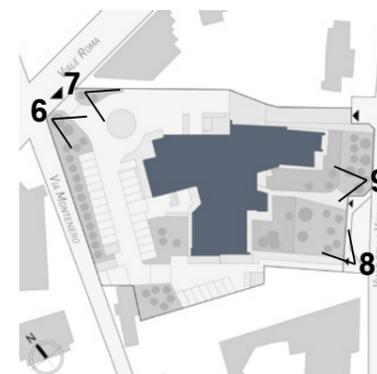
7. Riky Grandhotel lato Nord-Est

Fotografie 22 Aprile 2019



8. Piani superiori prospetto Sud-Ovest

9. Ingresso principale Riky Grandhotel lato Sud-Ovest





10.

Fonte fotografie:  
[www.gieffepatrimoni.com](http://www.gieffepatrimoni.com)  
[www.re-bus.it/portfolio](http://www.re-bus.it/portfolio)

10. Piani superiori facciata Sud-Est verso Viale della Vittoria



11.

11. Piani superiori facciata Sud-Est verso Via Montenero



12.

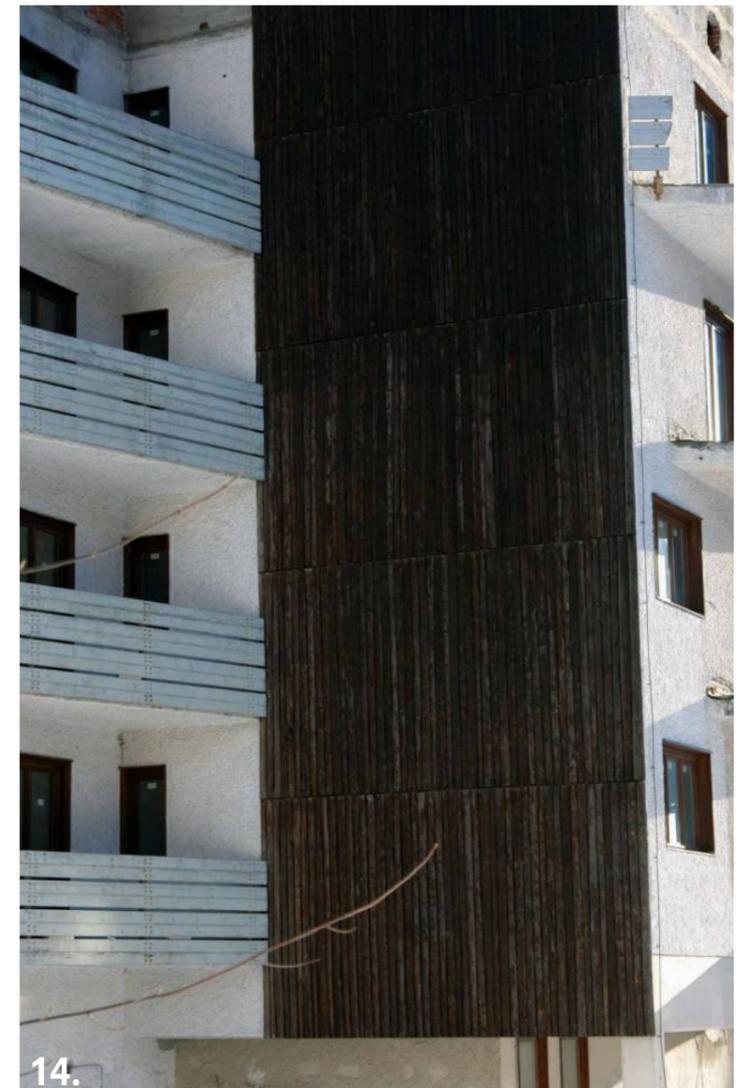
12. Foto panoramica della terrazza in copertura

13. Particolare degli infissi



13.

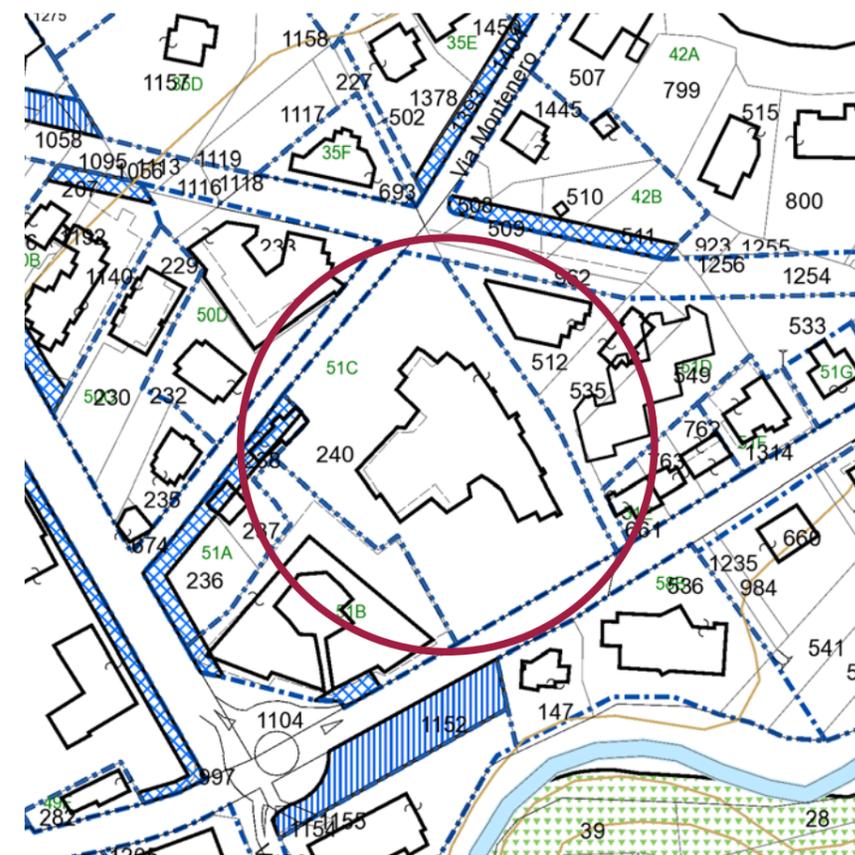
14. Particolare rivestimento e balconi facciata Nord-Ovest



14.



- LEGENDA:**  
 Cartografia catastale (Aggiornamento settembre 2018)
- Confini di mappa
  - Fabbricati
  - Particelle
  - Strade
  - Acque
  - Numeri particelle
  - Graffa di annessione
- Piano Regolatore Vigente  
 Curve di livello
- Linea curva di livello
- Piano Regolatore Vigente  
 Tavola urbanistica
- LIMITE DELLE UNITA' URBANE DI INTERVENTO DEL P.P. DELLE ZONE B DEL CAPOLUOGO
  - PU - Aree per parcheggi di uso pubblico
  - PP - Aree per parcheggi pubblici
  - VA - Aree per verde attrezzato (pubblico o di uso pubblico)



## 2.2.2 STRUMENTI URBANISTICI

### CATASTO

L'edificio denominato "Hotel Riky", sito nel Comune di Bardonecchia (To) in Viale della Vittoria n° 22 e il terreno circostante sono censiti nel catasto:

- **TERRENI** | BARDONECCHIA Sez. A - Foglio 26 n.240, con una superficie catastale di mq. 5573
- **FABBRICATI** | Sez. A - Foglio 26 n.240.

### PIANO REGOLATORE VIGENTE

Il P.R.G. individua in cartografia l'area come Unità d'intervento 51C compresa nel Piano Particolareggiato delle zone B del Capoluogo<sup>1</sup>. L'Art.12 delle N.T.A. specifica che l'attuazione degli interventi all'interno di questo territorio deve avvenire nel rispetto delle procedure del Piano Particolareggiato stesso e che il P.R.G. recepisce completamente elaborati tecnici, cartografie e schede tecniche d'intervento del P.P. e rimanda ad essi la definizione di modalità di attuazione, tipi di intervento, dotazione di standards, indici urbanistici, ecc.; peraltro le N.T.A del presente Piano Regolatore, qualora risultino più restrittive e/o specifiche prevalgono su quelle di Piano Particolareggiato.

### Estratto cartografia catastale

Sportello Unico Digitale  
 GeoPortale del Comune di Bardonecchia

<sup>1</sup> PIANO PARTICOLAREGGIATO delle zone B DEL CAPOLUOGO adottato con Deliberazione del C.C. n.354 del 23.07.1981.

### ART. 13 - DISCIPLINA GENERALE

5. Tutti i fabbricati dovranno osservare un distacco dal confine di proprietà pari ad H/2 e comunque non inferiore a 5 metri.
7. Le costruzioni a confine sono consentite, nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, [...]
8. E' fatto obbligo di conservare le alberature esistenti riconosciute di pregio dagli Uffici competenti e di sostituire ogni albero abbattuto con altro di pari essenza.

### Estratto Piano Regolatore Vigente

Sportello Unico Digitale  
 GeoPortale del Comune di Bardonecchia

Allegato a D.G.C. n.19 del 9/07/93 Unità urbana d'intervento n. 51/C  
 Sportello Unico Digitale  
 GeoPortale del Comune di Bardonecchia

ALLEGATO A D.G.C. n° 19 del 09/07/93

UNITA' URBANA D'INTERVENTO **N° 51/C** scheda n°

DESCRIZIONE CATASTALE DELL'AREA: Comune censuario di BARDONECCHIA  
 foglio 26 n° 234 - 239 - 240 - 244

superficie di pertinenza: privata mq. 5.573 pubblica mq. /

DEFINIZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE:

numero fabbricati: 448  
 A - carico urbanistico complessivo: mc. 12.930 pari a 2,32 mc./mq.  
 B - epoca storica di formazione: posteriore all'anno 1943  
 C - tipologia edilizia: STRUTTURE ALBERGHIERE  
 D - destinazione d'uso in atto: RICETTIVITA' ALBERGHIERA

PREVISIONI DI ASSETTO FINALE DELL'UNITA':

tipi di intervento consentiti: a - b - c - d/s - e/s  
 modalità di attuazione: A - C.F.  
 tipologia edilizia: STRUTTURE ALBERGHIERE  
 classe normativa di riferimento: n° B/VI

precisazioni planivolumetriche massime consentite:  
 V: 12,930 H: mt. Attuale Rs: Attuale  
 aree da assoggettare a destinazioni pubbliche o di uso pubblico:  
 foglio n° \_\_\_\_\_ per complessivi mq. \_\_\_\_\_

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE NUOVO P.R.G.C.- TAVOLA 3B

ART.16 ZONE DI CONFERMA E POTENZIAMENTO ATTIVITÀ ALBERGHIERE (ALBc)

1. Parti di territorio caratterizzate da un tessuto edilizio consolidato e dalla presenza di strutture alberghiere e ricettive, localizzate in posizione strategica per lo sviluppo di tali attività. Per tali zone il P.R.G.C. individua pertanto l'esigenza di confermare l'insediamento delle attività esistenti e di promuoverne il consolidamento o il completamento al fine di potenziare il sistema della ricettività. Le attività ammesse, oltre a quelle propriamente alberghiere, sono quelle strettamente connesse alla funzione primaria quali commercio, ristorazione, culturali e spettacolo in genere nei limiti e secondo le prescrizioni seguenti e di quelle riportate nelle schede di zona.

2. Tabella sinottica generale di zona:

TABELLA SINOTTICA GENERALE DI ZONA		ALBc	
ZONE RESIDENZIALI DI CONFERMA			
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	prevalente	(TR1), (TR2) nei limiti specificati	
	complementare	(CO1) e (CO3) nei limiti specificati, (TR3) nei limiti specificati	
TIPI DI INTERVENTO (soggetti a variazione come indicato nelle rispettive schede)	c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo"	x	
	d) "interventi di ristrutturazione edilizia"	x	
	d.1) "interventi di ristrutturazione edilizia con limitazione"	x	
	e) "interventi di nuova costruzione"	x	
	e.9) "completamento"	x*	
	e.10) "nuovo impianto"	-	
f) "interventi di ristrutturazione urbanistica"	x		
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Modalità Diretta (M.D.)	x Per gli interventi c), d), e)	
	S.U.E.	x Per gli interventi f)	
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (soggetti a variazione e specificazione come indicato nelle rispettive schede)	Parametro	Valore limite	note
	H (altezza costruzione), m		
	Np (numero piani)		
	D (distanze costruzioni), m		
	Dc (distanze confine), m		
	Ds (distanze strade), m		
	Rc (rapporto copertura) %		
	Uf (indice utilizz. fond), mq/mq		
	Ut (indice utilizz. terr), mq/mq		
	If (indice dens. fond.), mc/mq		
It (indice dens. terr.), mc/mq			
Stp (ter. perm. minimo), mq/mq			
STANDARD URBANISTICI (cessione superfici per servizi)	Vedasi ART.9, disposizioni di zona e schede di sottozona.		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Si veda normativa di zona e specificazioni riportate nelle rispettive schede di sottozona		
CONDIZIONI PER L'AMMISSIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI IN AREE CON VINCOLO IDROGEOLOGICO	limitazioni all'utilizzazione urbanistica riportate al Titolo 5		
(*) per tale intervento si vedano le prescrizioni normative di zona e le schede di sottozona			

3. [...] I piani terra degli edifici esistenti potranno comunque essere utilizzati completamente secondo le destinazioni complementari, ciò indipendentemente dal raggiungimento della quota massima prevista sull'intero immobile.

<sup>1</sup> DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI: le destinazioni che caratterizzano l'area. Salvo diverse indicazioni delle schede, la SUL minima delle destinazioni prevalenti è del 80% del totale insediabile.

<sup>2</sup> DESTINAZIONI D'USO COMPLEMENTARI: le destinazioni ammesse per le quote rimanenti secondo un massimo del 20 %.

- LEGENDA:
- Zone urbanistiche
  - ALBc - ZONE DI CONFERMA E POTENZIAMENTO ATTIVITÀ ALBERGHIERE
  - RSc - ZONE RESIDENZIALI DI CONFERMA
  - Zone per servizi sociali e attrezzature pubbliche e di uso pubblico
  - SLd - PARCHEGGI PUBBLICI
  - ZV - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ
  - V - ZONE VERDI DI SALVAGUARDIA FLUVIALE

Estratto Proposta Tecnica Preliminare Nuovo P.R.G.C. -Tav.3B Sportello Unico Digitale GeoPortale del Comune di Bardonecchia



<sup>3</sup> SUL - SUPERFICIE UTILE LORDA: È la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale. Sono inclusi nel calcolo: - le logge con il lato minore superiore a ml 2,00, per la parte eccedente tale valore, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso; - i balconi con aggetto superiore a ml 2,00, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne; - i portici privati con profondità superiore a ml 2,00, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne, intendendosi come portico una galleria aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio

Tali rapporti devono essere verificati all'interno dei lotti oggetto di intervento o aree di pertinenza. Non sono comunque ammessi mutamenti di destinazioni d'uso da attività prevalenti ad attività complementari

4. Per gli edifici a destinazione d'uso alberghiera come definiti dalla L.R. 14/95 e s.m.i. esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di Piano, sono ammessi, alle successive condizioni ed anche in eccedenza agli indici fondiari previsti, gli incrementi di SUL<sup>3</sup> sotto elencati con il vincolo di destinazione d'uso alberghiero TR1: - Incremento massimo di SUL del 30% rispetto alla SUL originaria: *tale incremento è ammesso a condizione che l'intervento edificatorio sia finalizzato e diretto all'adeguamento funzionale dell'attuale struttura ricettiva mediante l'esecuzione di opere dirette a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto ad una maggiore qualificazione del servizio alberghiero, nonché dirette ad aumentare il numero dei posti letto ed alle successive condizioni.* Lo sfruttamento degli ampliamenti succitati è inoltre condizionato alla trasformazione della SUL, eventualmente adibita a destinazione residenziale, con mutamento verso le destinazioni TR1 o TR3: in tal caso è comunque possibile il mantenimento per ogni azienda alberghiera di SUL residenziale limitatamente ad una unità immobiliare ad uso del proprietario/gestore, custode, nel limite massimo di 100 mq di SUL e comunque nel limite del 20% rispetto la SUL totale. Non è comunque ammesso superare un If di 3,00 mc/mq.

PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE NUOVO P.R.G.C. - TAVOLA 3A  
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

L'area di progetto è identificata nella Tavola 3A della Proposta Tecnica Preliminare del nuovo P.R.G.C. come "Area turistico ricettiva".

In riferimento al Codice del turismo<sup>1</sup> le strutture turistico ricettive si suddividono in:

1. ALBERGHIERE E PARALBERGHIERE - Alberghi, Motels, Residenze turistico alberghiere (con unità abitative complete e arredate ma con servizi di ricevimento pulizia ecc. ), Alberghi diffusi, Bed and breakfast, Centri SPA (Alberghi con offerta di servizi dedicati alla salute e al benessere).
2. EXTRALBERGHIERE - Affittacamere, Bed and breakfast gestite da privati nella propria abitazione, Case per ferie, Unità abitative ammobiliate ad uso turistico, Ostelli per la gioventù, Attività ricettive in esercizi di ristorazione o in agriturismi, Foresterie, Centri soggiorno studi, Rifugi alpini.
3. STRUTTURE ALL'APERTO - Villaggi turistici, Campeggi, Agricampeggi.
4. STRUTTURE DI MERO SUPPORTO - Strutture a supporto del campeggio itinerante (aree di sosta camper).

<sup>1</sup> CODICE DEL TURISMO  
Decreto legislativo n.79 del 23  
Maggio 2011 aggiornato nel  
2018.

PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE NUOVO P.R.G.C. - CARTA GEOLOGICA

L'area di progetto nella Carta geologica della Proposta Tecnica Preliminare del nuovo P.R.G.C. risulta appartenere alle *Classe II* e parzialmente anche alle *Classe IIIb2*.

N.T.A. Art.75 - Classe II

1. Per le nuove costruzioni ed ampliamenti di quelle esistenti è necessario presentare una relazione geologico idraulica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la stabilità dell'area interessata, [...]In tale relazione il tecnico deve indicare la necessità o meno di opere speciali e di indagini geotecniche o idrauliche.
2. Gli interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

N.T.A. Art.71 - Classe IIIb2

1. In tali aree le previsioni urbanistiche sono subordinate all'attuazione e collaudo delle opere di riassetto territoriale così come previsto dal documento GEID1 [...]
2. Fino alla data di collaudo [...] sono ammessi solo interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e contestuali cambi di destinazione d'uso all'interno dei volumi esistenti con la possibilità di suddivisione delle unità immobiliari, ampliamenti volumetrici per esigenze igienico [...] Sono inoltre ammessi interventi di chiusura di piani pilotis senza aumento delle superfici abitabili, quelli volti alla sola ed esclusiva realizzazione di tettoie, autorimesse fuori terra ed interrato che non aumentino il livello di rischio, da dimostrarsi [...]
3. Tutti gli interventi oltre il restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso degli edifici e altri interventi che comportino un aumento la capacità insediativa sono ammessi se verificati da indagini geologiche e geotecniche [...]

LEGENDA:

Proposta Tecnica Preliminare  
Nuovo P.R.G.C. - Tavola 3A

- AREE TURISTICO RICETTIVE
- AREE RESIDENZIALI
- AREE DI RISPETTO TORRENTI
- ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI
- FASCIA FLUVIALE ALLARGATA (ART.14)

Estratto Proposta  
Tecnica Preliminare  
Nuovo P.R.G.C. -Tav.3A  
Sportello Unico Digitale  
GeoPortale del Comune di  
Bardonecchia

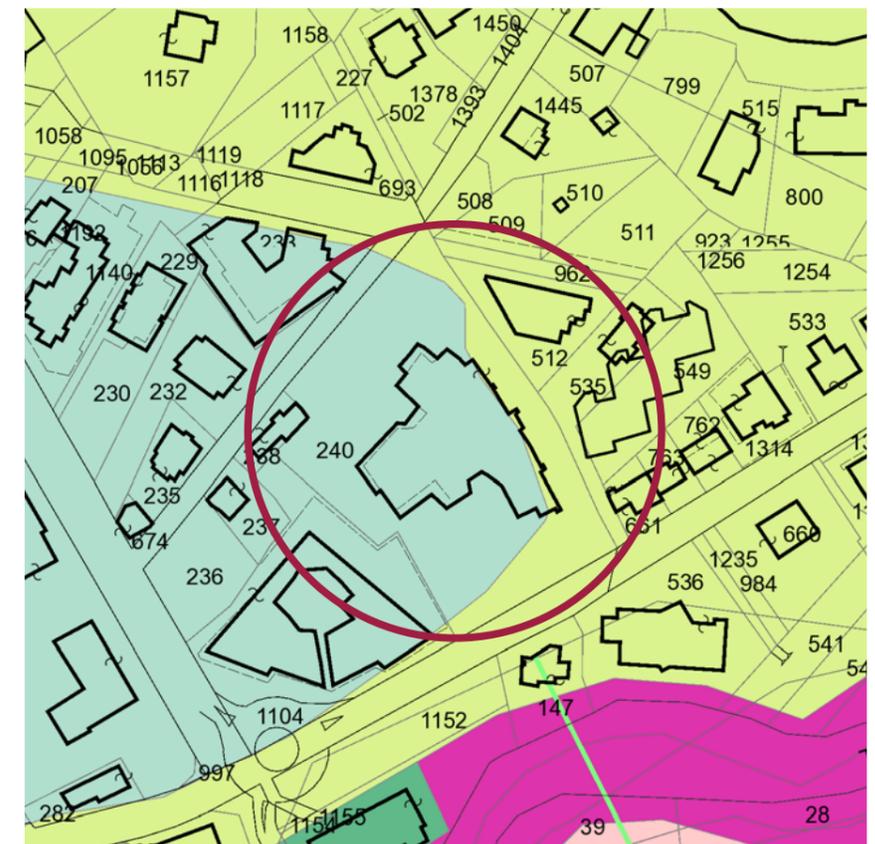


LEGENDA:

Proposta Tecnica Preliminare  
Nuovo P.R.G.C.  
Carta geologica

- Classe II
- Classe IIIa1
- Classe IIIa2
- Classe IIIb2
- Classe IIIb4

Estratto Proposta  
Tecnica Preliminare  
Nuovo P.R.G.C.- Carta  
geologica  
Sportello Unico Digitale  
GeoPortale del Comune di  
Bardonecchia



PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE NUOVO P.R.G.C. - TAVOLA 3F  
VINCOLI AMBIENTALI

L'area oggetto d'intervento non presenta vincoli ambientali secondo quanto indicato nella Tavola 3F della Proposta Tecnica Preliminare del nuovo P.R.G.C. anche se poco lontano troviamo un'area boscata vincolata.

L'Arpa<sup>1</sup> definisce *vincolo ambientale* come:

*"Situazione giuridica di sostanziale non modificabilità dei luoghi, che si traduce in una serie di limitazioni sulle facoltà dei proprietari, possessori e/o detentori di tali beni."*

Queste zone sottoposte a vincolo ambientale vengono individuate dalle Regioni tramite l'adozione di Piani paesistici, secondo l'art.1-bis, Legge 431/85<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> ARPA: Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale.

<sup>2</sup> Legge 8 agosto 1985, n. 431 (Galasso), Art. 1-bis. "[...] le regioni sottopongono a specifica normativa d'uso e di valorizzazione ambientale il relativo territorio mediante la redazione di piani paesistici o di piani urbanistico-territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali."

LEGENDA:  
Proposta Tecnica Preliminare  
Nuovo P.R.G.C. - Tavola 3F

VINCOLI AMBIENTALI

-  AREE BOSCATI
-  VIABILITÀ ESISTENTE



Estratto Proposta  
Tecnica Preliminare  
Nuovo P.R.G.C. - Tav.3F  
Sportello Unico Digitale  
GeoPortale del Comune di  
Bardonecchia

PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE NUOVO P.R.G.C. - TAVOLA 3G  
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

L'area oggetto d'intervento è identificata nella Tavola 3G della Proposta Tecnica Preliminare del nuovo P.R.G.C. come *zona non soggetta al vincolo idrogeologico*<sup>3</sup> (N.T.A. Art.48). Rientra però parzialmente nella *zona di rispetto ristretta* - N.T.A. Art.57, c.4. in cui viene indicato cosa rimane comunque vietato:

- a) la stabulazione di bestiame;
- b) lo stoccaggio di effluenti zootecnici, concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
- c) la realizzazione di fognature, pozzi neri a tenuta, impianti e strutture di depurazione di acque reflue, salvo che siano necessari per la messa in sicurezza di fabbricati non rilocalizzabili o per mitigare la situazione di rischio;
- d) [...] Per i fabbricati esistenti alla data di presentazione della proposta di definizione delle aree di salvaguardia, [...], possono essere consentiti solo gli interventi edilizi di recupero conservativo che non comportino l'aumento delle unità immobiliari e gli interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino nuovi allacciamenti fognari.
- e) la realizzazione di opere viarie e ferroviarie, fatta eccezione per le piste ciclabili e la viabilità agro-silvo-pastorale, interpodereale e, ove non diversamente localizzabile, comunale;
- f) la realizzazione di infrastrutture di servizio che possano interferire, qualitativamente o quantitativamente, con il corpo idrico captato.

<sup>3</sup> VINCOLO IDROGEOLOGICO: Istituito con il Regio Decreto Legge n. 3267/1923 denominato "Riordinamento e riforma in materia di boschi e terreni montani" consiste nella limitazione delle facoltà del proprietario di un fondo, che ha come scopo principale quello di preservare l'ambiente fisico, impedendo che l'attività del privato possa comportare fenomeni erosivi, turbamento del regime delle acque, ... con lesione di ragioni di interesse pubblico.

LEGENDA:  
Proposta Tecnica Preliminare  
Nuovo P.R.G.C. - Tavola 3G

VINCOLI URBANISTICI

-  ZONE NON SOGGETTE AL VINCOLO IDROGEOLOGICO (NTA, ART.48)
-  ZONA DI RISPETTO RISTRETTA (NTA, ART.57)
-  ZONA DI RISPETTO ALLARGATA (NTA, ART.57)



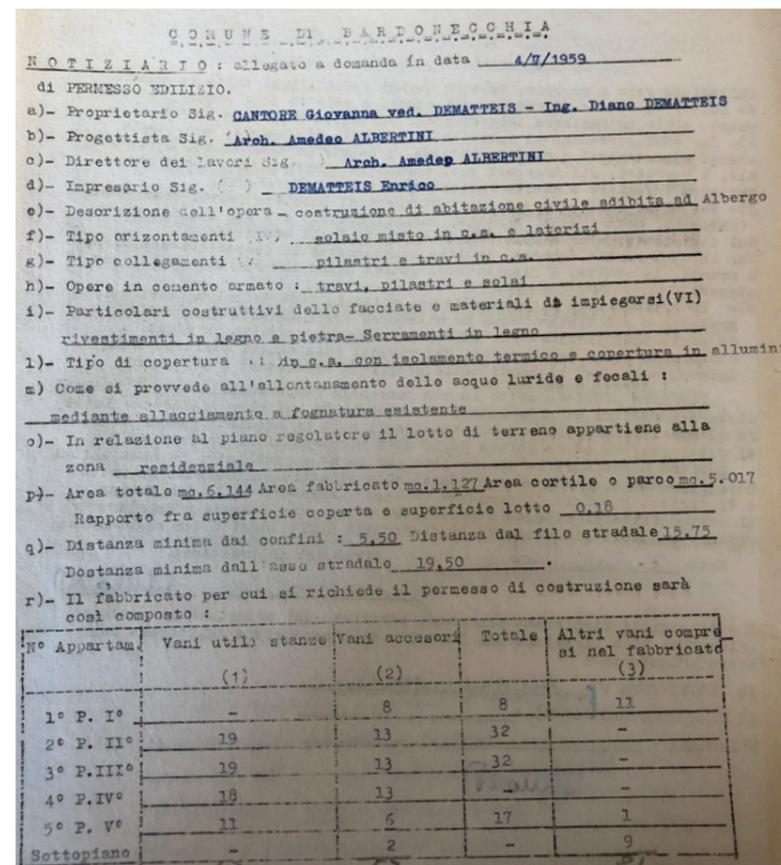
Estratto Proposta  
Tecnica Preliminare  
Nuovo P.R.G.C. - Tav.3G  
Sportello Unico Digitale  
GeoPortale del Comune di  
Bardonecchia

# PROGETTI DEPOSITATI

### 3.1 PRATICHE EDILIZIE 1959/1960

Il primo progetto depositato fu presentato dall'architetto Amedeo Albertini, che oltre ad essere il progettista ne fu anche il direttore lavori, per conto della proprietà dei Sig. Cantore Giovanna ved. Dematteis e l'Ing. Diano Dematteis.

Il progetto originario nel Notiziario allegato alla domanda di Permesso Edilizio del 4 luglio 1959 è descritto come opera di civile abitazione adibita ad Albergo con pilastri e travi di collegamento in calcestruzzo armato e orizzontamenti (solai) misti in calcestruzzo armato e laterizi. I materiali specificati sono per i rivestimenti delle facciate il legno e la pietra, per i serramenti il legno e per copertura in c.a. con isolante termico è l'alluminio; viene indicato anche l'allontanamento delle acque nere avviene mediante l'allacciamento alla fognatura esistente. Nel Notiziario è riportato che il lotto di terreno in relazione al piano regolatore appartiene alla zona residenziale ed è composto da un'area totale di 6.144 mq di cui 1.127 mq sono di fabbricato e 5.017 mq sono dedicati a cortile o parco, con un rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto



Notiziario allegato alla domanda di Permesso Edilizio del 4 luglio 1959.

**1 VANI UTILI STANZE:** si intendono quei vani che negli appartamenti vengono esclusivamente o prevalentemente adibiti ad uso di abitazione vera e propria. Devono quindi considerarsi tutte le camere da letto, le camere da pranzo, gli studi, i salotti, ecc. nonché la cucina quando abbia ampiezza tale da poter contenere un letto.  
**VANI ACCESSORI:** si intendono i servizi, disimpegni ecc. degli stessi appartamenti e cioè le latrine, i bagni, le anticamere, i ripostigli, i corridoi, gli ingressi ecc. nonché la cucina quando abbia una ampiezza inferiore a quella indicata nella nota precedente.  
**VANI COMPRESI NEL FABBRICATO:** si intendono tutti quei vani (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, ecc.) che pur facendo parte del fabbricato, sono completamente distinti dagli appartamenti.

Definizioni riportate sotto la tabella nel Notiziario.

pari a 0,18. La distanza minima dai confini è 5,50 m e le distanze dal filo stradale e dall'asse stradale sono rispettivamente 15,75 m e 19,50. Infine, riporta una tabella riassuntiva sulla composizione del fabbricato oggetto di permesso di costruzione in cui per ogni piano sono indicati i vani utili stanze, vani accessori e altri vani compresi nel fabbricato<sup>1</sup> così suddivisi:

- P. 1° - n.0 vani utili stanze, n.8 vani accessori, n.11 altri vani;
- P. 2° - n.19 vani utili stanze, n.13 vani accessori, n.0 altri vani;
- P. 3° - n.19 vani utili stanze, n.13 vani accessori, n.0 altri vani;
- P. 4° - n.18 vani utili stanze, n.13 vani accessori, n.0 altri vani;
- P. 5° - n.11 vani utili stanze, n.6 vani accessori, n.1 altri vani;
- P. -1 - n.0 vani utili stanze, n.2 vani accessori, n.9 altri vani.

Il progetto di Albertini riceve il permesso di costruire in data 11 agosto 1959, con approvazione della Commissione Comunale Edilizia e dalla Soprintendenza ai monumenti per il Piemonte, ma nei mesi seguenti viene presentata una variante, per modifica alla copertura e alla disposizione interna, che richiederà un'ulteriore approvazione. Il Permesso Edilizio relativo alla variante n°752 Ed. viene rilasciato il 28 settembre 1960:

*Il Sindaco*

*Visto il parere del Comando 83°Corpo Vigili del Fuoco di Torino ai sensi del Decreto Prefettizio 27-3-1949 n.12395;*

*Visto il parere della Commissione Provinciale per le bellezze naturali a sensi della legge 29-6-1939 n. 1497;*

*Vista l'autorizzazione prefettizia a sensi delle leggi 1-6-1931 n. 886 e 5-6-1935 n. 1091 sul regime giuridico delle proprietà in zone militarmente importanti;*

*Vista la prova delle effettuate denunce alla Prefettura delle opere in cemento armato ai sensi del R.D. 16-11-1939 n.2229;*

*Visti i pareri dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia - d'Igiene e d'Ornato;*

*Visti i regolamenti comunali edilizio e d'igiene: dà permesso al Sig. Ing Dematteis Diano in linea edilizia, d'igiene e d'ornato, e così per ragioni di ordine pubblico, salvo in ogni caso diritti dei terzi, ad iniziare ed eseguire le opere edilizie per la costruzione di cui sopra, in Viale della Vittoria n.22.*

A inizio maggio dell'anno seguente l'Ufficio Tecnico di Bardonecchia rilascia il certificato di Abitabilità a seguito di sopralluogo, eseguito dal Tecnico comunale, in cui si attesta che le parti integrali della fabbrica, muri grezzi, tetto, scale, volte cantina e locali abitabili erano stati ultimati.

Infine, il 10 giugno 1961 l'Ente Provinciale per il Turismo rilascia parere favorevole alla Questura per l'apertura del nuovo esercizio alberghiero, denominato "Riky", avente capacità ricettiva di n. 76 camere per n. 144 persone. Parallelamente viene espresso parere favorevole al rilascio, ai sensi della Legge 8 luglio 1949, n. 487, della licenza di Bar-Ristorante e inoltrata la richiesta della proprietà di classificare il proprio esercizio nella I° categoria alberghi.

1959

- 4 luglio Domanda di permesso di costruire
- 8 luglio Approvazione dalla Commissione Comunale Edilizia
- 29 luglio Approvazione dalla Soprintendenza ai monumenti per il Piemonte
- 11 agosto** Lettera prot. n°753 Ed. - Comunicazione alla proprietà **approvazione permesso di costruire**, oggetto della domanda 4/7/59.

1960

- 19 agosto Lettera prot. n°202 – Sollecitazione al Comune di Bardonecchia a rilasciare il nulla osta alla costruzione da parte dell'Impresa costruzioni De Matteis Enrico (incaricata dalla proprietà)
- Presentazione variante Prot. n°752 Ed.*
- 10 agosto Approvazione dalla Commissione Comunale Edilizia del permesso di costruire in variante. Prot. n°752 Ed.
- 26 agosto n° di protocollo 2803 in risposta a n°752 Ed. del 10/8/60 Soprintendenza ai monumenti per il Piemonte attesa l'eccessiva massa d'ingombro prevista e l'architettura non adatta alle caratteristiche ambientali locali non approva la progettata costruzione.
- 28 settembre Rilascio del Permesso Edilizio** pratica n°752 Ed.

1961

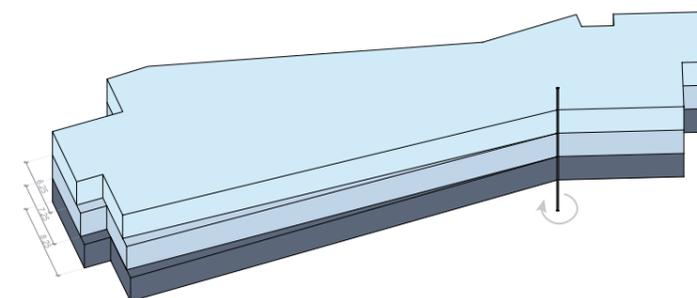
- 23 aprile Tecnico comunale, previo sopralluogo, dichiara che erano state ultimate le parti integrali della fabbrica, muri grezzi, tetto, scale, volte cantina e locali abitabili.
- 5 maggio Rilascio ad uso licenza sanitaria da parte del tecnico comunale Geom. Romano Jacob.
- 6 maggio Richiesta Abitabilità da parte della proprietà.
- 8 maggio Rilascio Abitabilità** da parte dell'Ufficio Tecnico di Bardonecchia.
- 6 giugno Comunicazione del Sindaco all'Ente Provinciale per il Turismo del rilascio Abitabilità
- 10 giugno** Ente Provinciale per il Turismo rilascia **parere favorevole** alla Questura per l'**apertura del nuovo esercizio alberghiero**, denominato "Riky", con capacità ricettiva di n° 76 camere per n° 144 persone.
- Parere favorevole al rilascio ai sensi della Legge 8 luglio 1949, n. 487, della licenza di Bar-Ristorante.
- Richiesta della proprietà di classificare il proprio esercizio nella 1° categoria alberghi

## 3.1.1 ELABORATI GRAFICI DEL 27 LUGLIO 1959

Gli elaborati grafici, redatti dall'architetto Amedeo Ambertini, allegati alla prima pratica depositata del 1959 sono composti dalle piante dei 5 piani fuori terra e del piano seminterrato, 4 prospetti, una sezione trasversale in scala 1:100, da un particolare di facciata in scala 1:20 disegnato in sezione e prospetto oltre ad uno concept della volumetria.

Il piano seminterrato è dedicato in parte ai locali di servizio come lavanderia, stireria, cantina, deposito, centrale termica e in parte autorimessa, mentre al piano terra si concentrano principalmente i locali a servizio degli ospiti. Nell'ala sud del piano terreno, verso viale della Vittoria, troviamo l'ingresso principale con reception, il bar, la sala biliardi ed il soggiorno con annessa area televisione e la sala da ballo, mentre nell'ala nord sono posizionati i locali per il personale, i servizi igienici, una seconda scala di servizio e la cucina comunicante con la sala ristorante posizionata nell'avancorpo che si estende verso il parco del Grand Hotel. Il cuore del piano terra è la hall che funge da "disimpegno" di distribuzione verso tutti i locali e da cui è possibile accedere alle scale e all'ascensore per raggiungere i piani superiori.

I piani primo, secondo e terzo sono molto simili come distribuzione intera anche se salendo i piani si stringono di circa 1 m sul lato nord-est tenendo come perno di rotazione il piego della facciata principale, creando così uno sfalsamento.



Presentano tutti un lungo corridoio centrale, parallelo alla facciata principale sud-ovest, che consente l'accesso alle camere e si collega alla seconda scala di servizio. Il lungo corridoio è smorzato nella parte centrale dell'edificio da una zona salotto posta in prossimità dell'ascensore e delle scale principali, ed è illuminato da luce naturale grazie a piccole aperture verso nord-est e da un balcone con vista sul Monte Jafferau. Le camere presentano una metratura di circa 17 mq netti interni (3.40 x 4,90 m) preceduti da uno spazio disimpegno

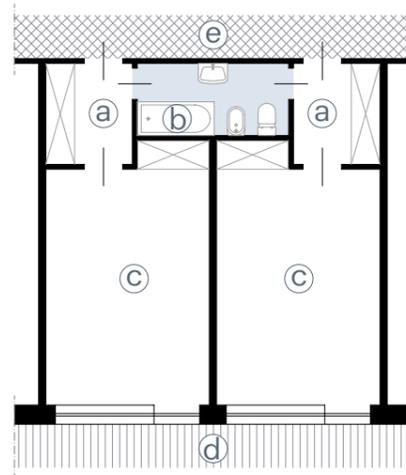
con armadio che funge da filtro con il corridoio di accesso e con il bagno cieco. La particolarità dei bagni in questo primo progetto è che sono in comune con la camera a fianco, ovvero un bagno per due camere, al loro interno trovano spazio un lavabo, i sanitari e una generosa vasca da bagno.

Ogni camera risulta molto ben illuminata naturalmente grazie ad un'ampia vetrata e una porta finestra che porta ai ballatoi che caratterizzano la facciata principale grazie alla loro particolare forma che tende a rastremarsi verso il piego dell'edificio e ai tiranti in legno che li sorreggono e corrono verticalmente per tutta l'altezza dell'edificio. L'ultimo piano presenta anch'esso la medesima distribuzione dei piani inferiori ma per via della pendenza del tetto a doppia falda, le camere sono disposte solo lungo la facciata principale e nella parte posteriore troviamo un locale magazzino e dei sottotetti non praticabili. Le camere in questo piano presentano differenze nella posizione dei bagni che, seppur mantenendo le stesse dimensioni e la comunicazione con la camera a fianco, sono disposti in lunghezza e lo spazio antibagno in questi casi non è verso il corridoio ma verso l'esterno. Un'altra differenza è data dalle aperture che presentano dimensioni minori per via della mancanza di un ballatoio antistante ma che godono della vista migliore sui monti circostanti vista l'altezza a cui si trovano.

Riassumendo ai piani primo, secondo e terzo troviamo 19 camere con 9 bagni, mentre al piano sottotetto in cui ci sono 11 camere con 5 bagni per un **totale di 68 camere 32 bagni**.

Tra gli elaborati grafici non è presente una planimetria del tetto ma dai prospetti e dalle sezioni è possibile capire che si tratta di un tetto bifalda con orditura in travi di legno e copertura in lastre di alluminio. Dalle fotografie dei primi modellini di studio allegate alla pratica è possibile però osservare che è stata presa in considerazione anche la possibilità di realizzare una copertura monofalda con pendenza verso nord.

Per i rivestimenti esterni l'Architetto sceglie di utilizzare materiali legati alla tradizione locale, la pietra per il basamento e il legno per i piani superiori. Il prospetto principale posto a sud-ovest presenta al piano terra un rivestimento in pietra alternato a grandi aperture, con serramenti in legno, per sfruttare al meglio l'esposizione solare e la vista sul parco;



- a. disimpegno
- b. bagno
- c. camera
- d. balcone
- e. corridoio

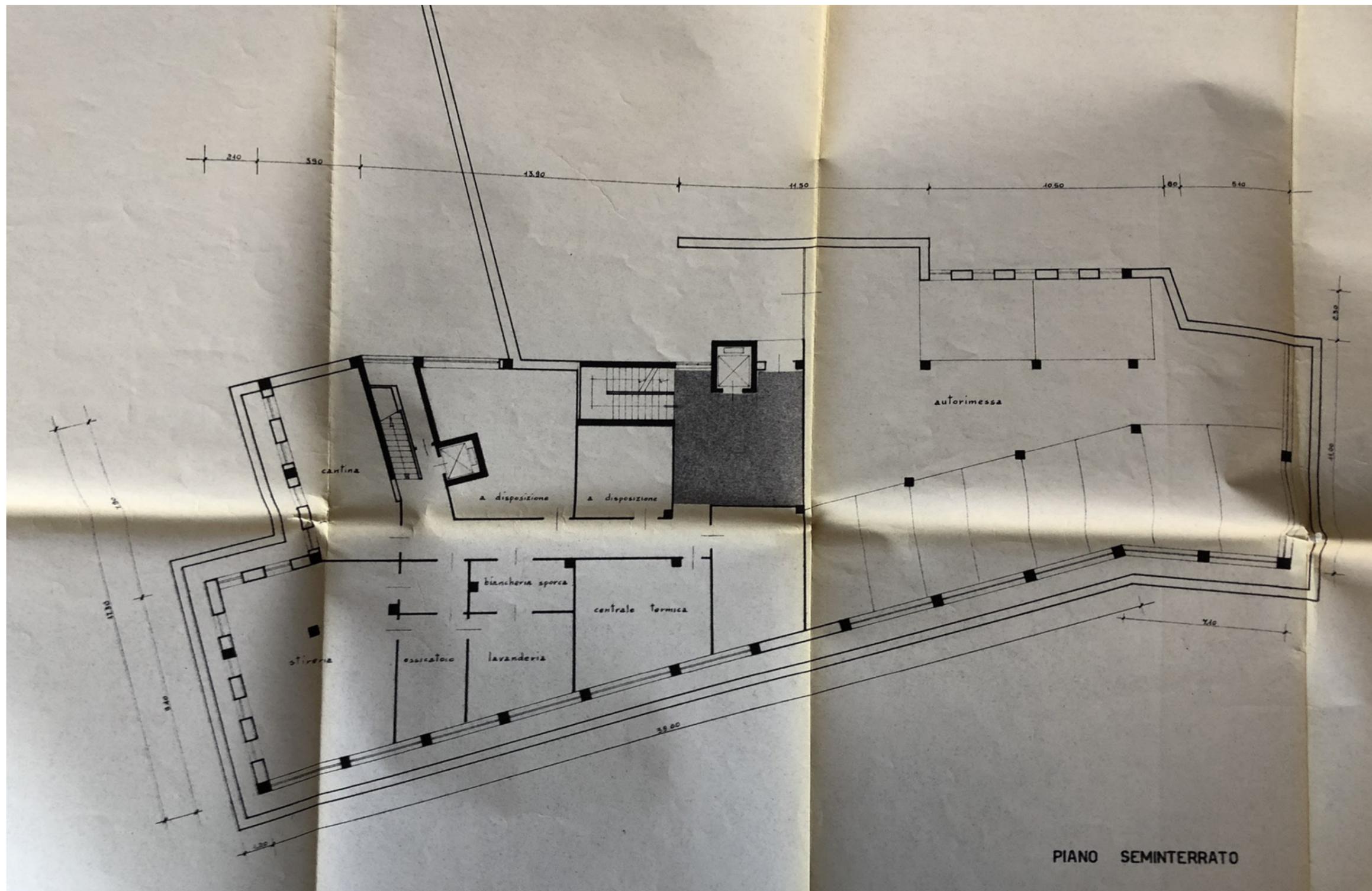
*Schema distribuzione tipo delle camere ai piani 1°, 2° e 3° del Grand Hotel Riky secondo elaborati grafici del 27 luglio 1959.*

mentre ai piani superiori si alternano, in corrispondenza delle camere, porte-finestre ed ampi finestroni ad un rivestimento in listelli di legno posati in verticale per dare maggiore slancio all'edificio. La verticalità dell'edificio è accentuata dai tiranti in legno che sorreggono i tre ballatoi che corrono per tutta la lunghezza dell'edificio seguendo lo sfalsamento a salire dei piani e dettando il ritmo della facciata. Il prospetto nord-est, nonostante il panorama, per via della sua esposizione sfavorevole è caratterizzato da aperture più piccole di forma quadrata e una sola camera per piano si affaccia su questo lato. Il basamento in pietra e il rivestimento in perlinato che caratterizzano l'edificio, su questa facciata, vengono interrotti da una finitura esterna in intonaco e pietre in corrispondenza delle scale di servizio e dei salotti comuni con balconcini che smorzano i corridoi di accesso alle camere. I prospetti laterali più corti sono caratterizzati da balconi di forma triangolare con parapetto in listelli di legno orizzontali e presentano la stessa finitura esterna in intonaco e basamento in pietra ma la grande differenza tra i due è che sul lato nord-ovest si può notare lo sfalsamento dei piani dato dalla rotazione della facciata principale, mentre sull'altro le pareti sono allineate e si arretrano al piano terra per far spazio all'ingresso principale del Grand Hotel verso viale della Vittoria.

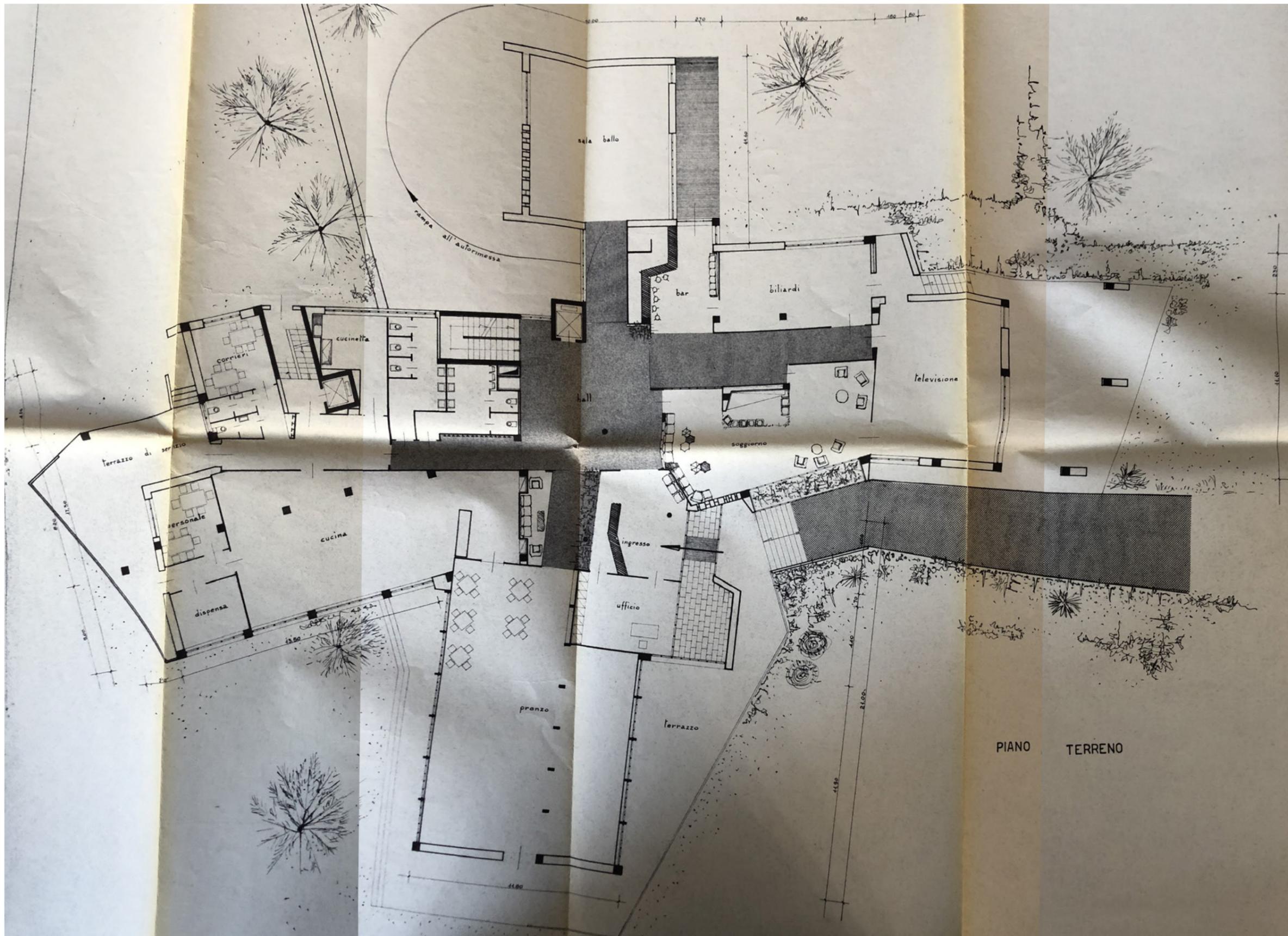
Nei particolari in scala 1:20 disegnati in prospetto e sezione di una porzione della facciata principale sono riportati alcuni dettagli costruttivi come i tiranti in legno dei balconi e la stratigrafia della copertura piana sull'avancorpo del piano terra composta da un solaio in laterocemento con strato di isolante termico, impermeabilizzazione e copertura in lastroni di pietra. Vengono indicati anche i materiali dei rivestimenti quali perlinaggio in legno per le pareti e lastre in alluminio per la copertura. Inoltre, in sezione è possibile vedere i nodi di aggancio dei serramenti con le pareti, l'attacco a terra dell'edificio mediante vespaio areato e i controsoffitti per il passaggio delle tubazioni.

*Tabella riassuntiva delle aree del Grand Hotel Riky 27 Luglio 1959 (fuori scala)*

TABELLA DELLE AREE :			
AREA TOTALE	mq.		6144.75
AREA FABBRICATO	-		1127.12
AREA PARCO	-		5017.63
RAPP. SUPERFICIE COPERTA LOTTO			0.184

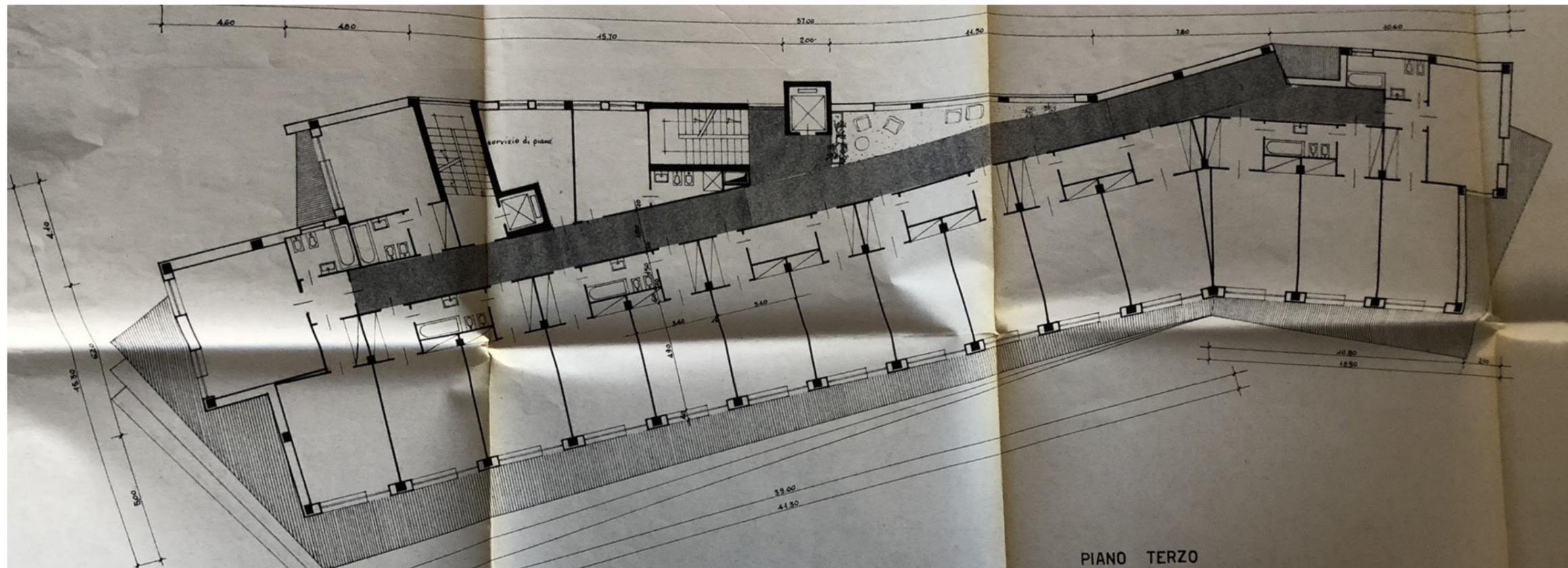


*Pianta piano seminterrato  
27 Luglio 1959  
(fuori scala)*

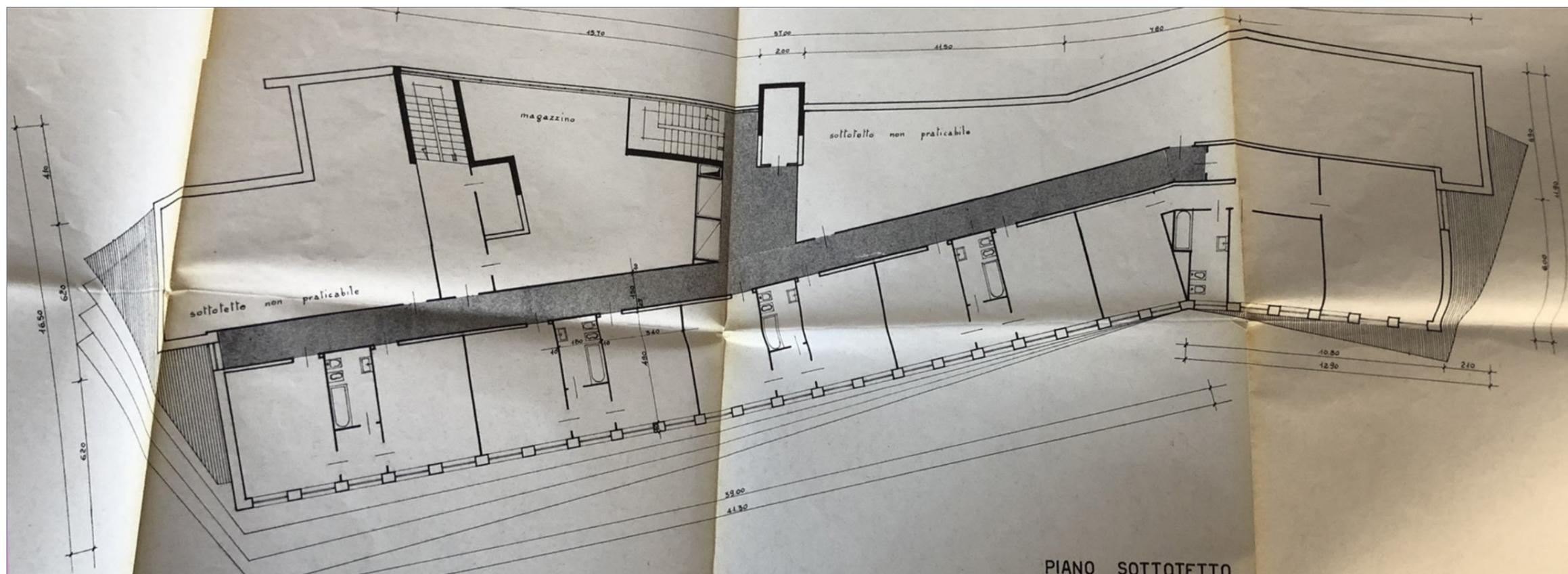


Pianta piano terra  
27 Luglio 1959  
(fuori scala)

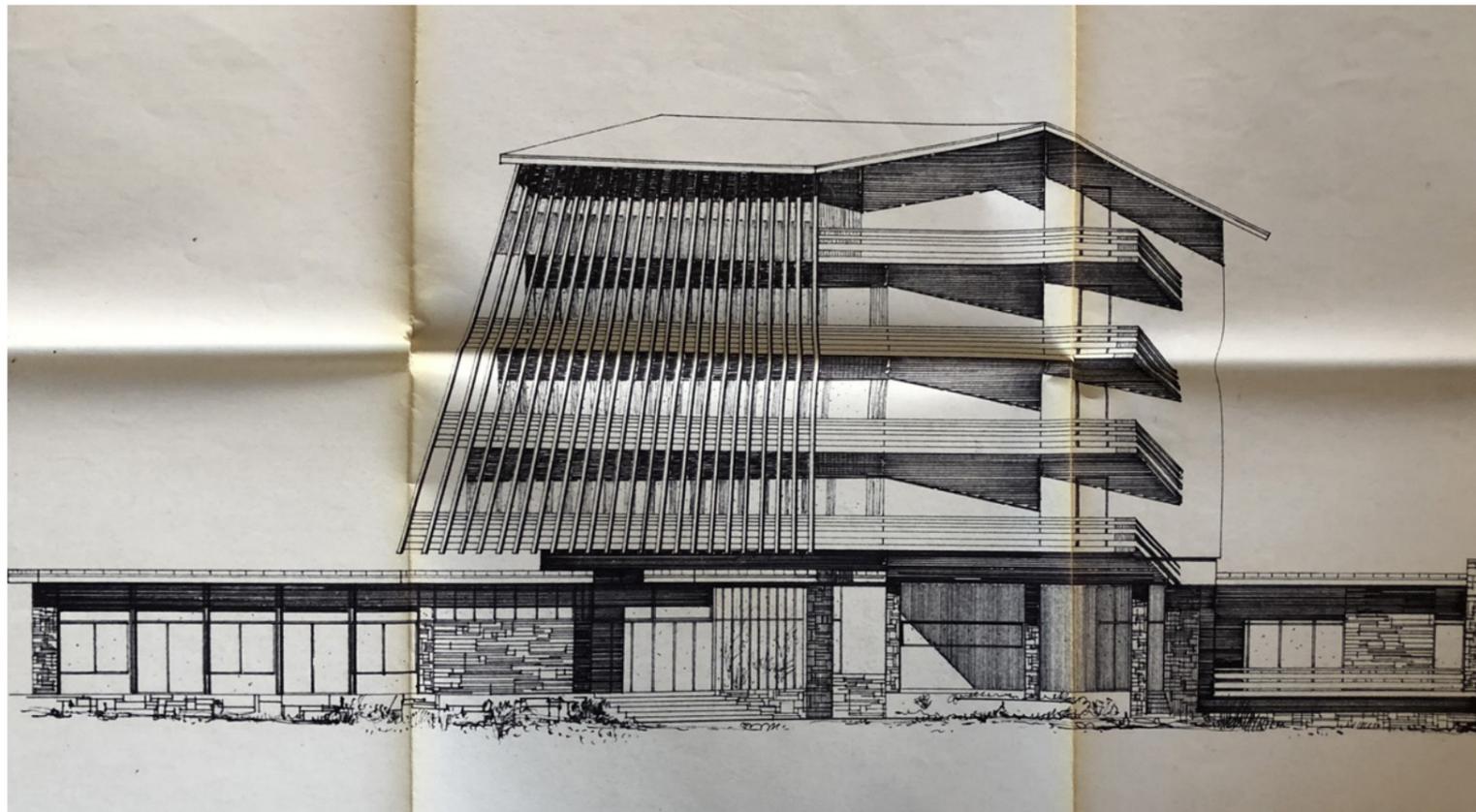




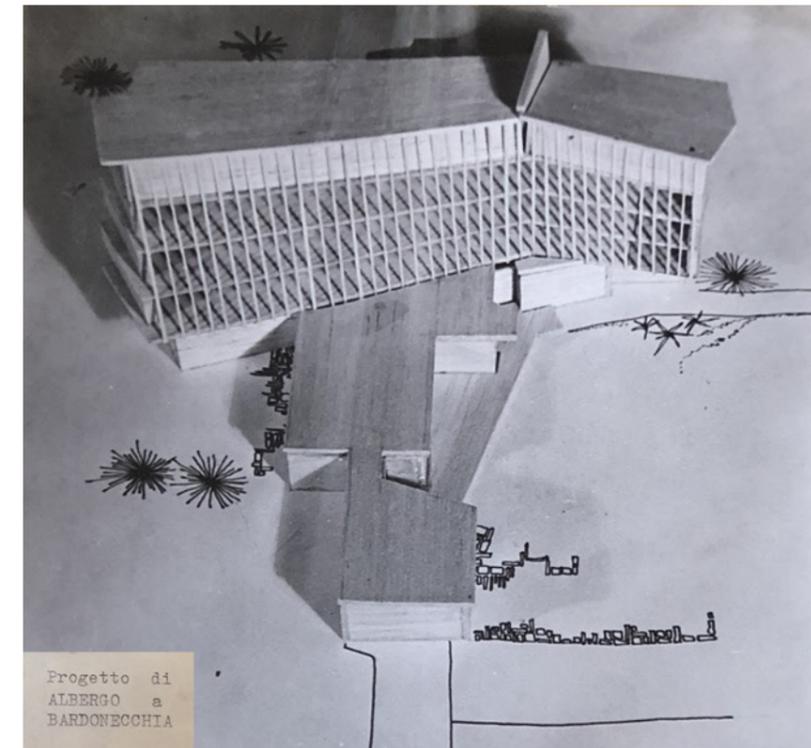
*Pianta piano terzo  
27 Luglio 1959  
(fuori scala)*



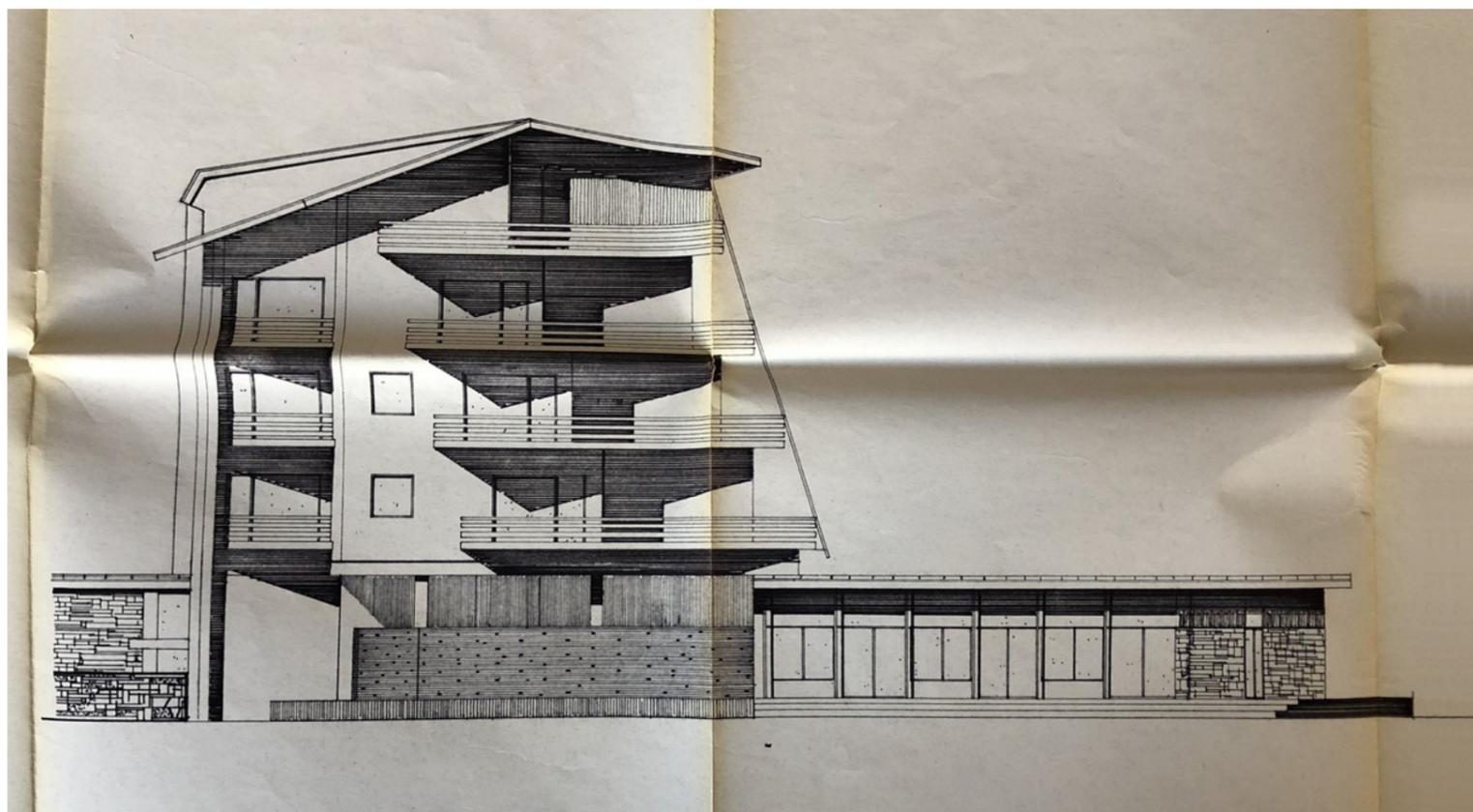
*Pianta piano sottotetto  
27 Luglio 1959  
(fuori scala)*



*Prospetto Sud-Est  
27 Luglio 1959  
(fuori scala)*

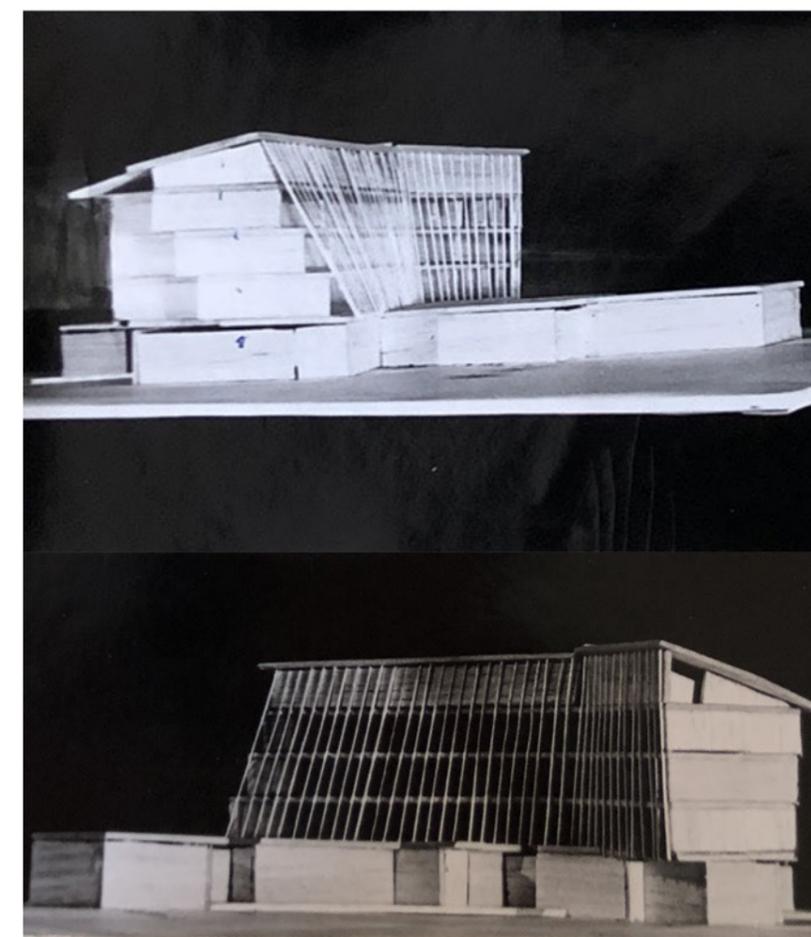


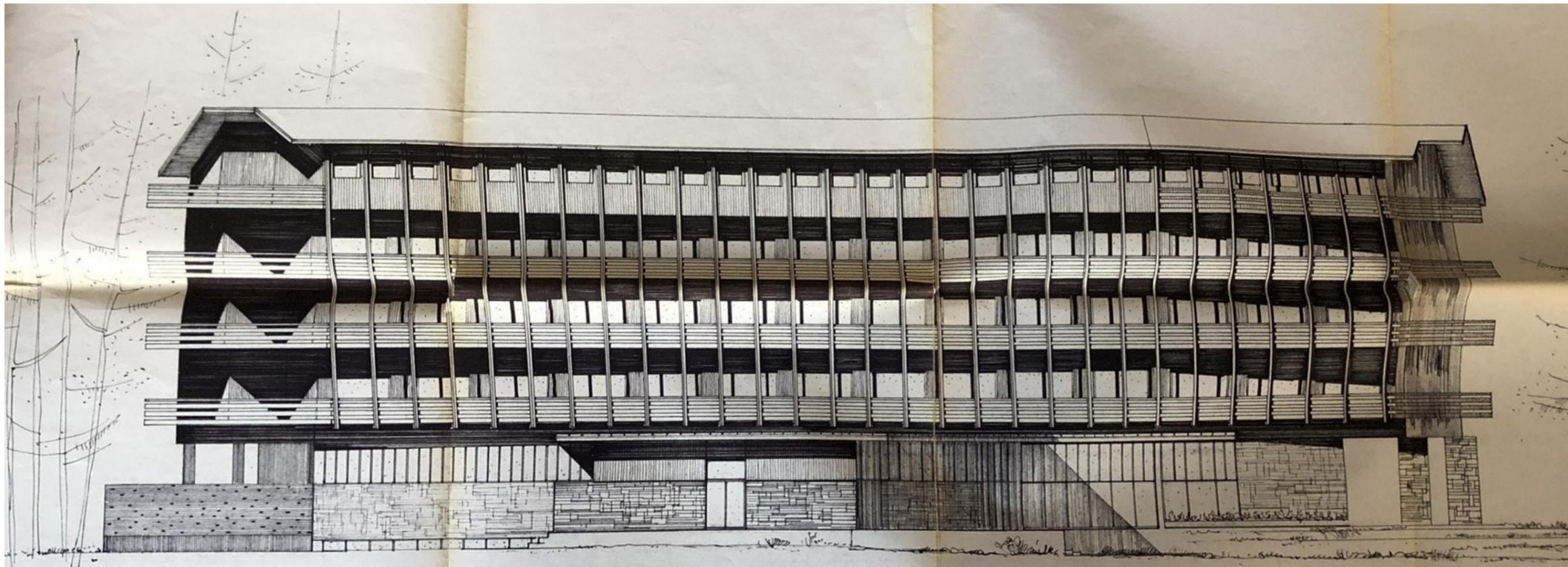
Progetto di  
ALBERGO a  
BARDONECCHIA



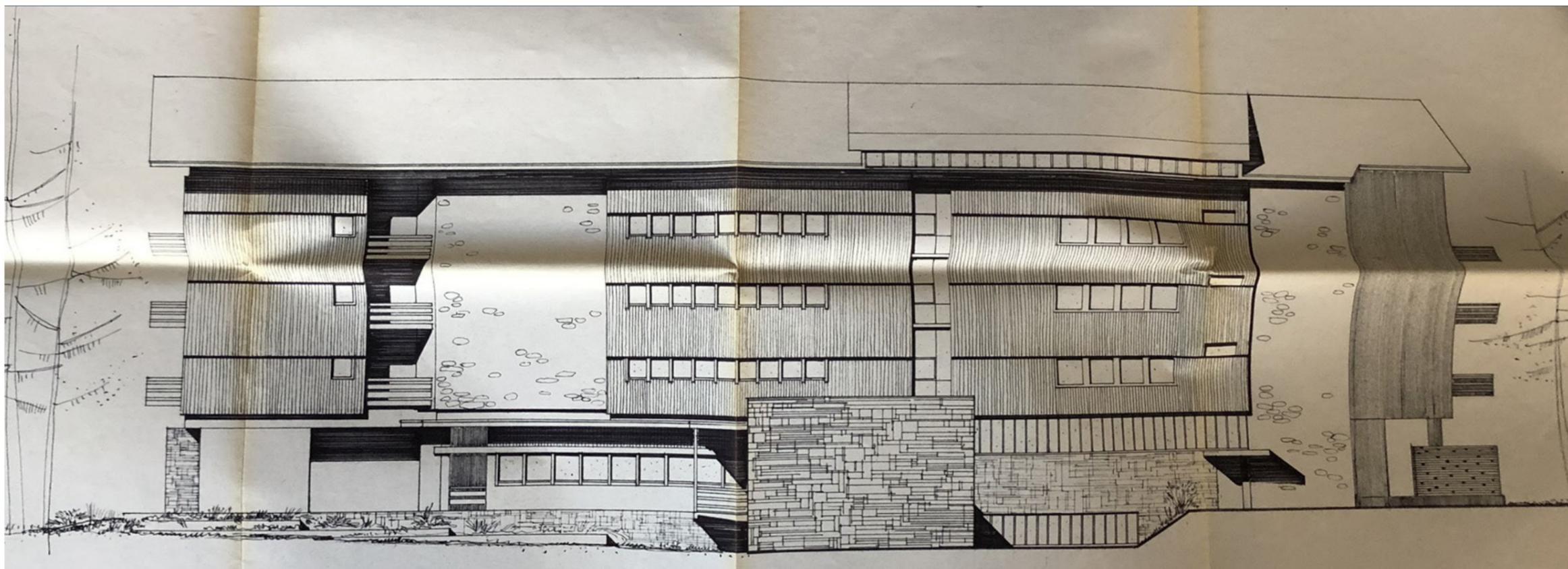
*Foto modellino  
27 Luglio 1959*

*Prospetto Nord-Ovest  
27 Luglio 1959  
(fuori scala)*

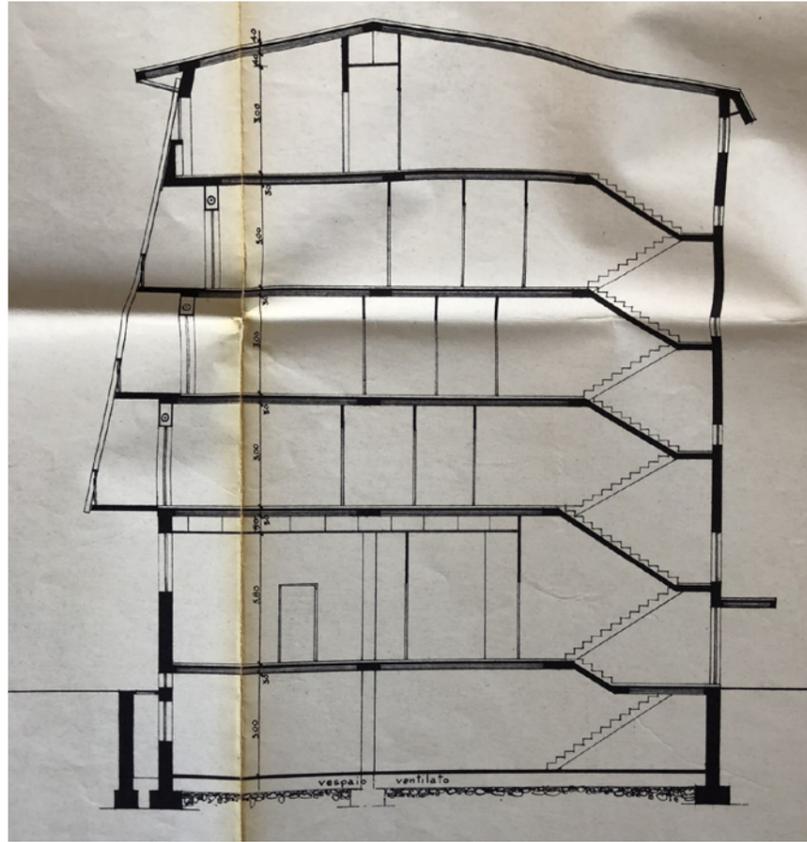




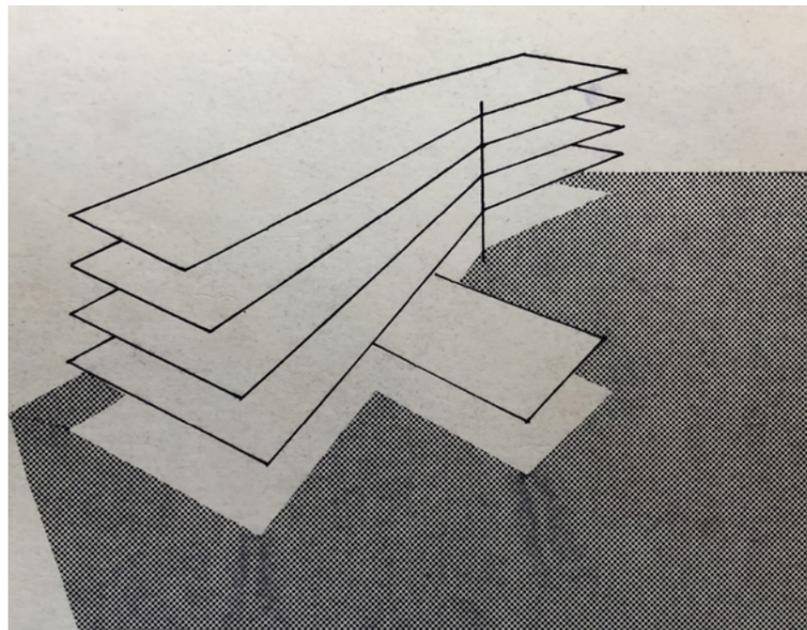
*Prospetto Sud-Ovest  
27 Luglio 1959  
(fuori scala)*



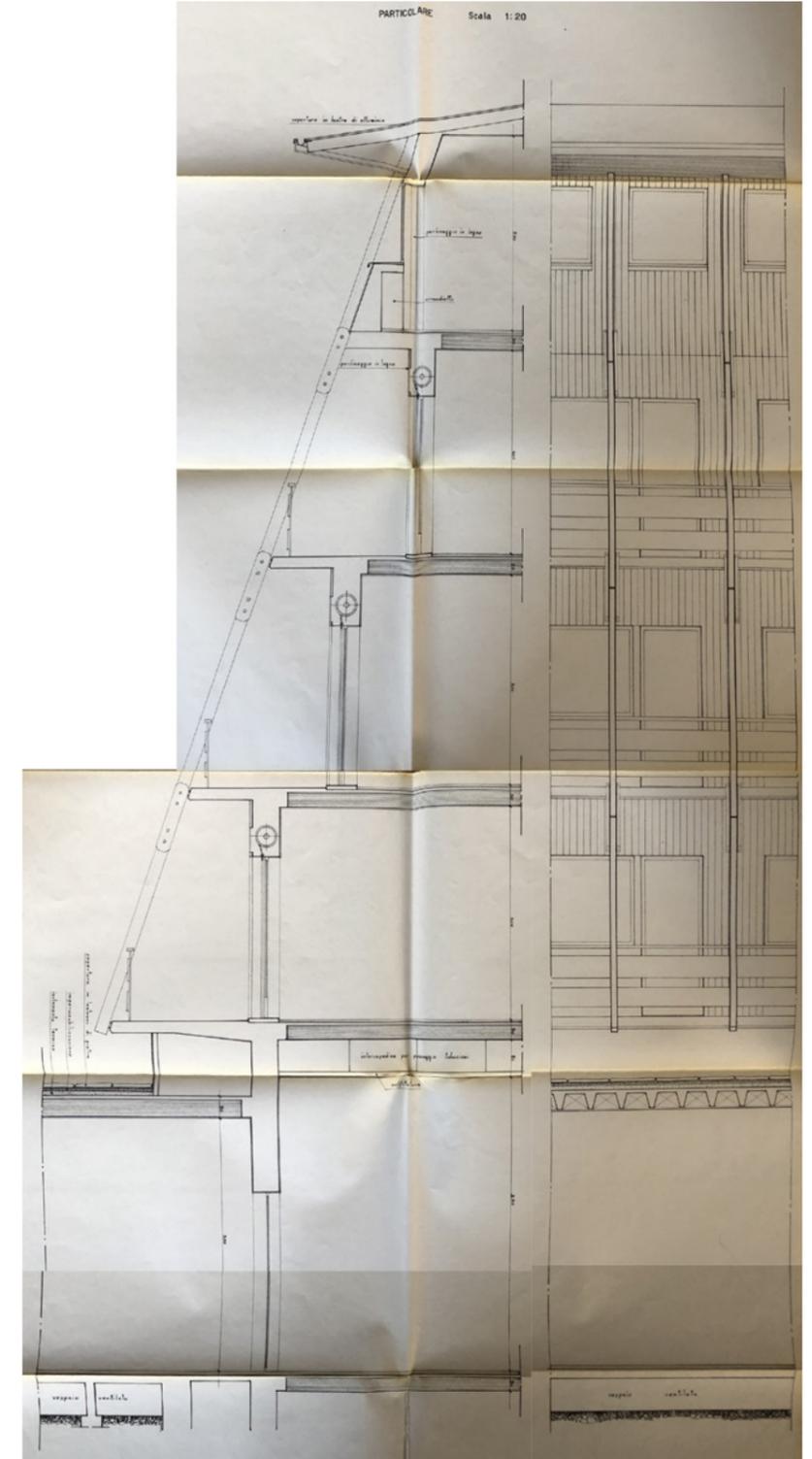
*Prospetto Nord-Est  
27 Luglio 1959  
(fuori scala)*



Sezione A-A  
27 Luglio 1959  
(fuori scala)



Concept progetto  
27 Luglio 1959  
(fuori scala)

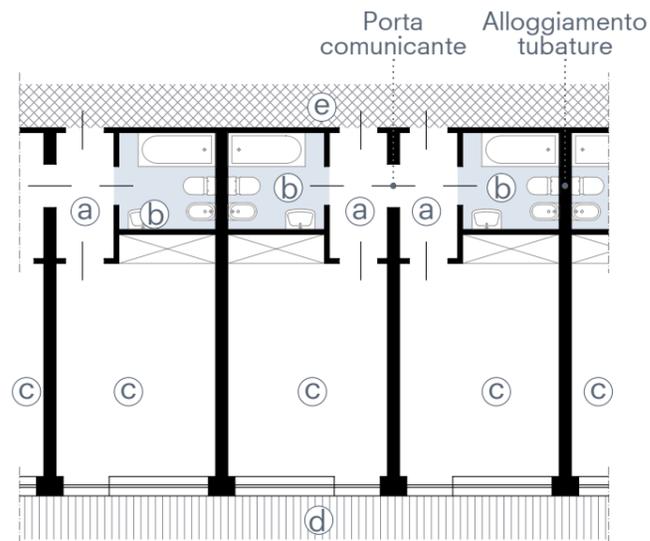


Particolare costruttivo  
27 Luglio 1959  
(fuori scala)

### 3.1.2 ELABORATI GRAFICI VARIANTE N°752 Ed. 1959-1960

Gli elaborati grafici in scala 1:50 allegati alla variante n°752 Ed. prodotti tra il 1959 e 1960 richiesero il rilascio di un nuovo Permesso Edilizio (datato 28/09/1960) per via di modifiche sostanziali, rispetto al progetto originale, riguardanti i servizi igienici delle camere e la costruzione della piscina in copertura con conseguenti modifiche ai prospetti dell'edificio.

Si sceglie di abbandonare l'idea di condivisione dei servizi igienici per camere affiancate a favore di bagni privati, con metrature inferiori, accoppiati in modo da mantenere invariato il posizionamento delle tubature. Viene inoltre deciso di dare la possibilità di mettere in comunicazione le camere attraverso aperture sulle partizioni comuni dei disimpegni.



*Schema distribuzione tipo delle camere ai piani 1°, 2° e 3° del Grand Hotel Riky secondo elaborati grafici del 27 luglio 1959.*

- a.** disimpegno / ingresso
- b.** bagno
- c.** camera
- d.** balcone
- e.** corridoio

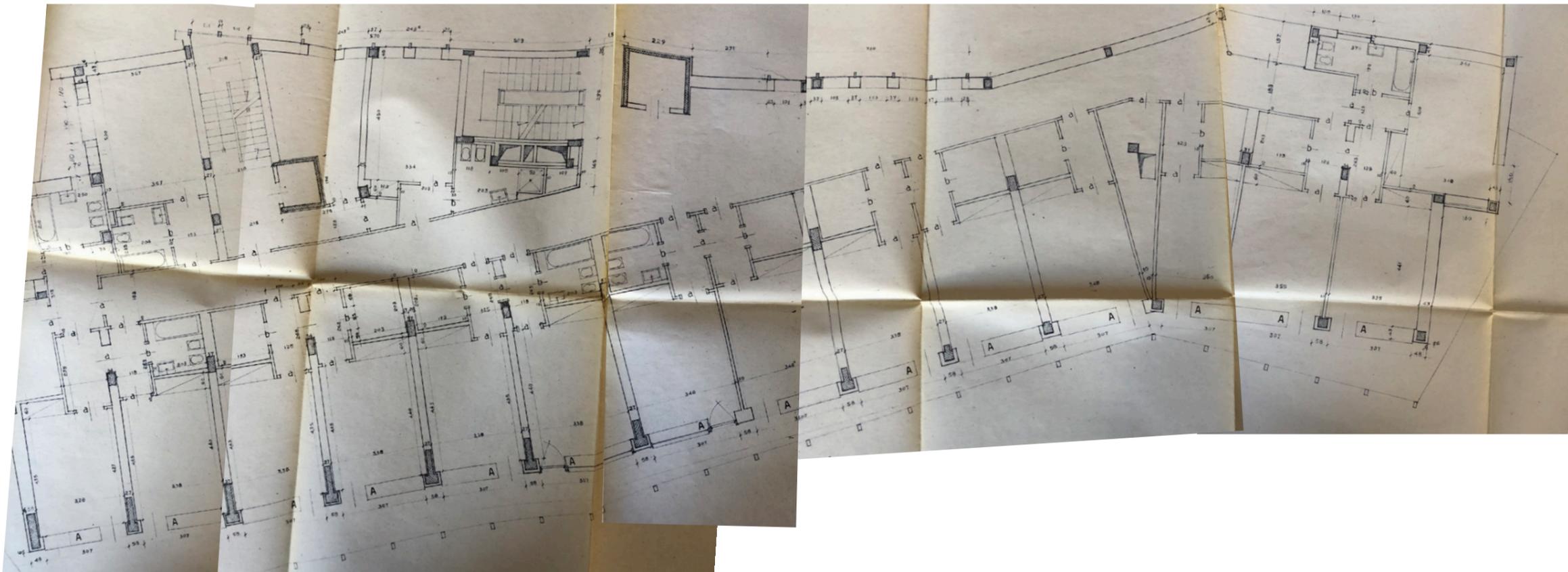
Le modifiche maggiori si hanno all'ultimo piano e in copertura in cui viene progettata una sopraelevazione per creare una piscina con solarium. Rispetto al progetto precedente viene reso completamente abitabile il 4° piano alzando la base d'imposta della copertura e aumentandone la pendenza, dopodiché nella parte centrale la copertura viene interrotta per far spazio ad una sopraelevazione composta da un piano, che sfrutta parzialmente anche il sottotetto, dedicato agli spogliatoi e alla grill room accessibili grazie alla continuazione della scala principale e dell'ascensore. Da questo "nuovo" piano, occupato in buona parte anche dalla vasca della piscina, attraverso una scala a chiocciola posizionata nel locale spogliatoi e da una seconda scala prospiciente lo sbarco dell'ascensore si può accedere alla panoramica terrazza solarium che ospita una piscina riscaldata di circa 13 x 5 m.

La sopraelevazione ovviamente ha comportato modifiche anche ai prospetti che però risultano visibili per lo più dai lati sud-ovest e nord-est. Sulla facciata principale verso il parco il corpo aggiunto è intonacato nella parte inferiore, in corrispondenza dell'incasso della piscina, mentre nella parte superiore dove si trova la terrazza solarium è presente un semplice parapetto con elementi verticali in legno, che riprendono la scansione dei tiranti dei balconi ai piani inferiori, che continuano anche sulla parte coperta della sopraelevazione diventando i divisori delle aperture che illuminano il vano scala e la grill room. Sul prospetto opposto invece la sopraelevazione viene trattata diversamente perché ospita nella parte inferiore gli spogliatoi e i servizi igienici, si tratta di locali che necessitano aperture ma allo stesso tempo richiedono privacy per questo vengono scelte aperture a "feritoia" con forma rettangolare stretta e alta. Il rivestimento in questo caso è completamente in listelli di legno verticali come ai piani inferiori, compreso il parapetto della terrazza che presenta inoltre gli stessi elementi lignei verticali di quello opposto.

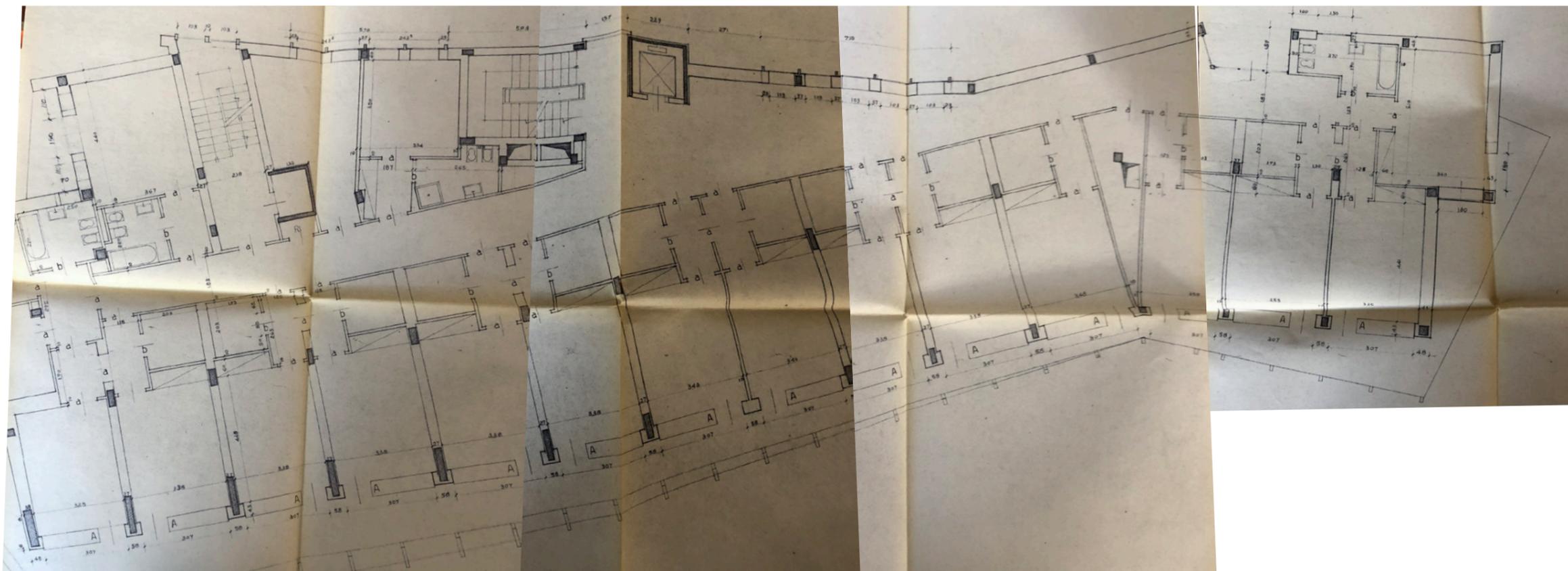
Nei prospetti dei lati più corti la sopraelevazione è semplicemente intonaca ed essendo arretrata in entrambi i casi rispetto al filo facciata risulta quasi invisibile da terra e l'unica differenza che genera sui piani inferiori è sul prospetto sud-est in cui viene aggiunta un'apertura nel sottotetto in linea con quelle sottostanti. Indipendentemente da questa aggiunta in copertura vengono fatte delle modifiche ai rivestimenti di questi due lati ovvero si sceglie di rivestire con listelli di legno, in entrambi i casi, la parte di sottotetto e sul lato prospiciente viale della Vittoria si riveste nello stesso modo anche la metà aggettante su cui sono posizionate le porte-finestre di accesso ai balconi.

L'altra grande variante è l'ampliamento del piano interrato, seguendo la forma dell'avancorpo del piano terra, per creare il locale discoteca comprensivo di zona bar, servizi igienici e depositi. La discoteca si rende accessibile sia dall'interno con un atrio collegato all'ascensore e alle scale principali dell'albergo sia da una scala esterna, verso viale della Vittoria, che conduce ad una zona filtro con guardaroba.

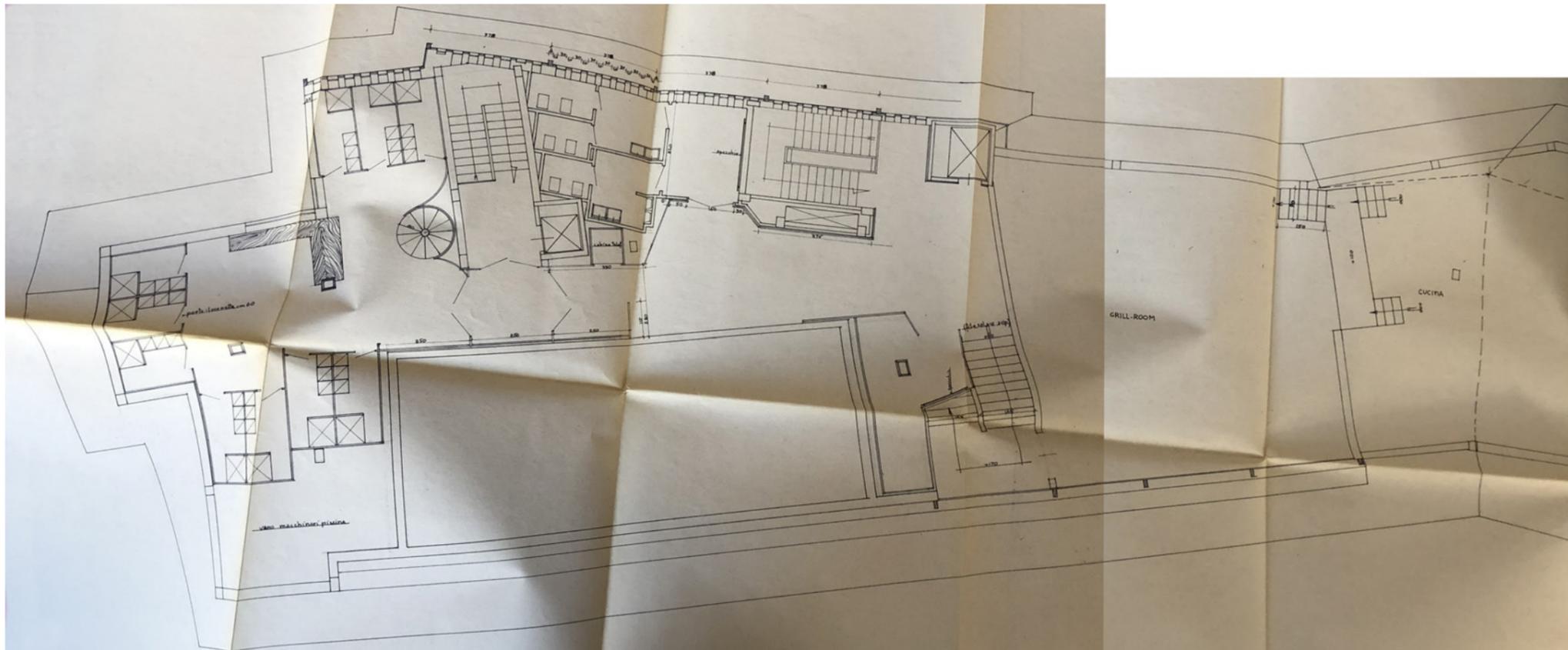
Tra gli elaborati grafici depositati è presente anche una sezione trasversale passante per la scala di servizio nella parte nord dell'edificio, che non viene prolungata nella sopraelevazione, in cui viene sezionata e quotata anche la piscina che presenta una profondità di 1,70 m con soletta di fondo con spessore 30 cm e un vano sottostante di altezza 50 cm per il passaggio degli impianti.



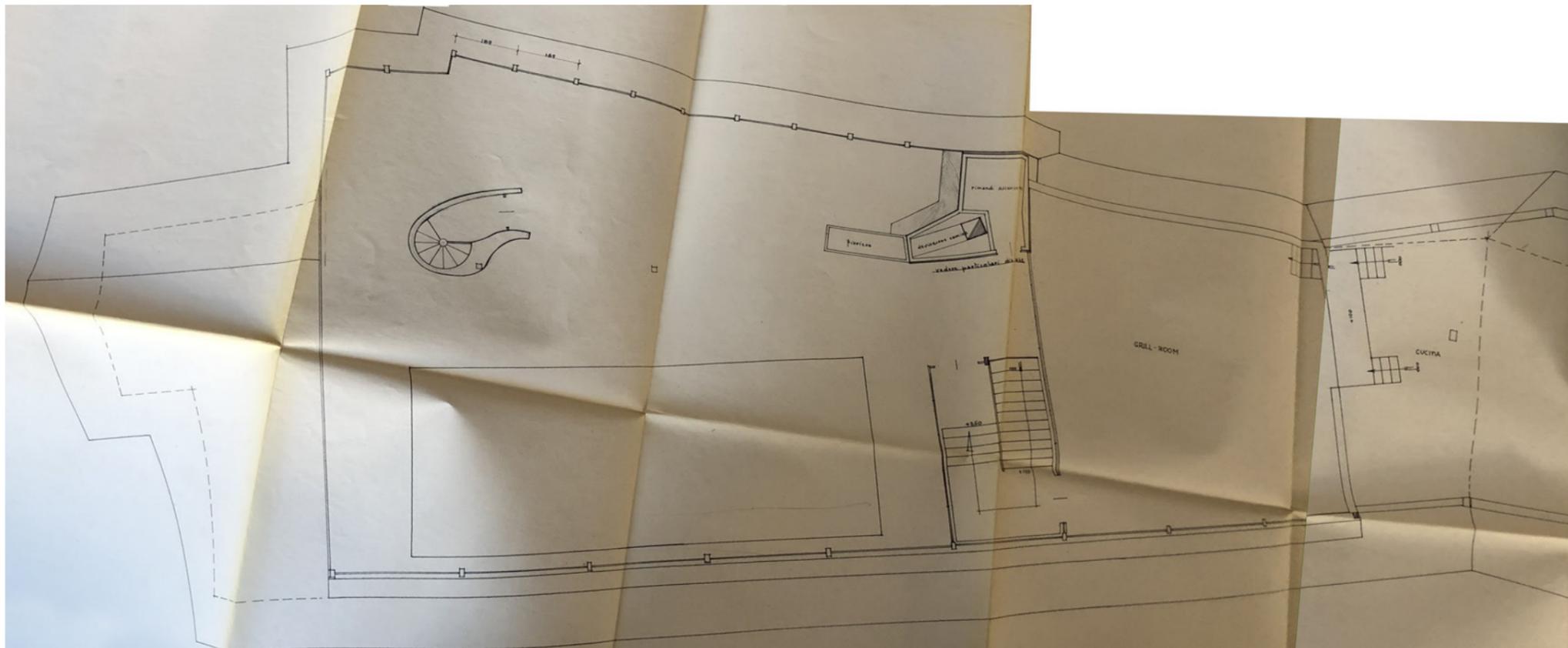
*Stralcio pianta piano primo  
Disegno n. 23  
20 Aprile 1960  
(fuori scala)*



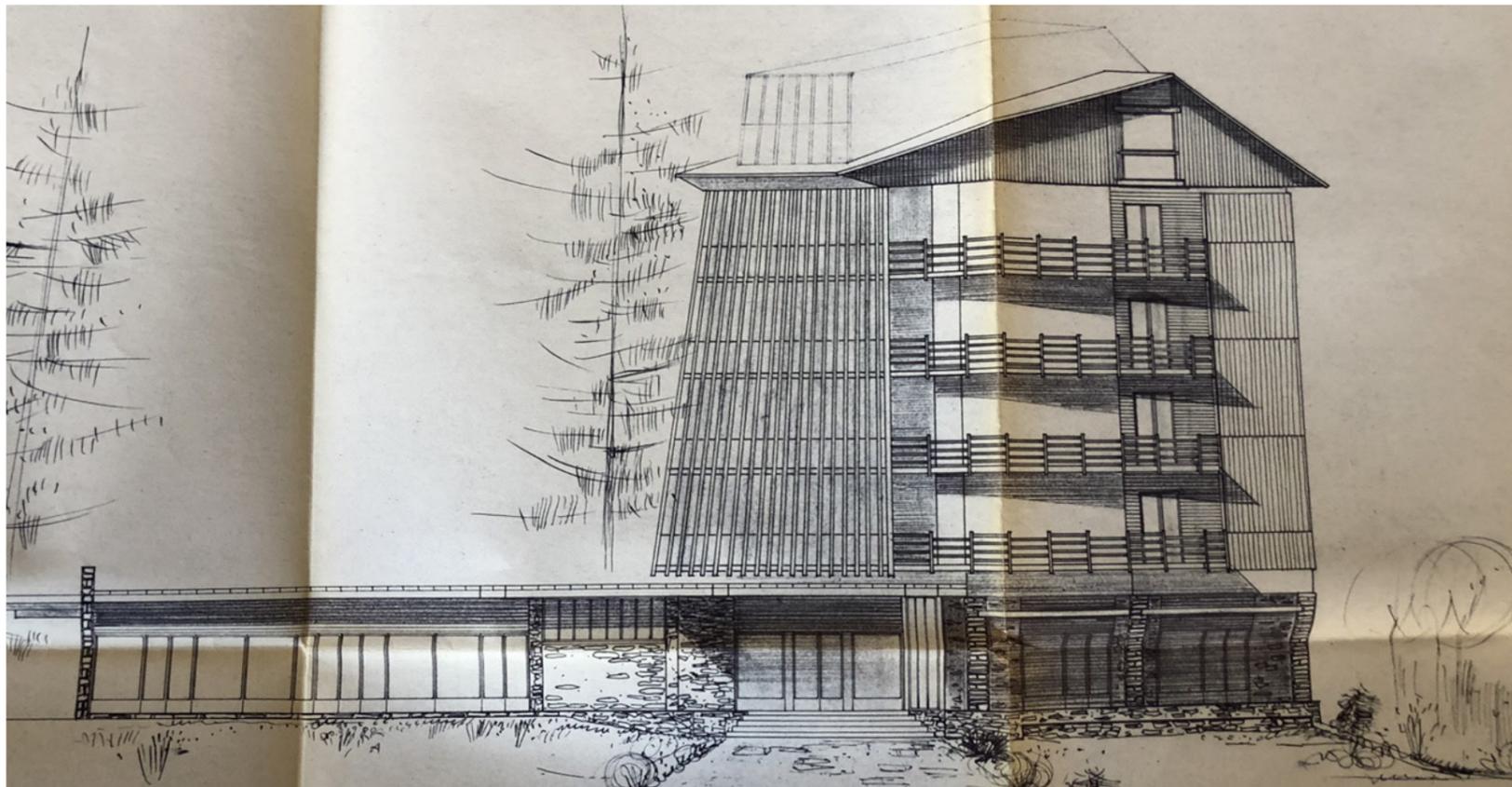
*Stralcio pianta piano secondo  
Disegno n. 24  
21 Aprile 1960  
(fuori scala)*



*Stralcio pianta spogliatoi e grill room  
Disegno n. 40  
29 Maggio 1960  
(fuori scala)*



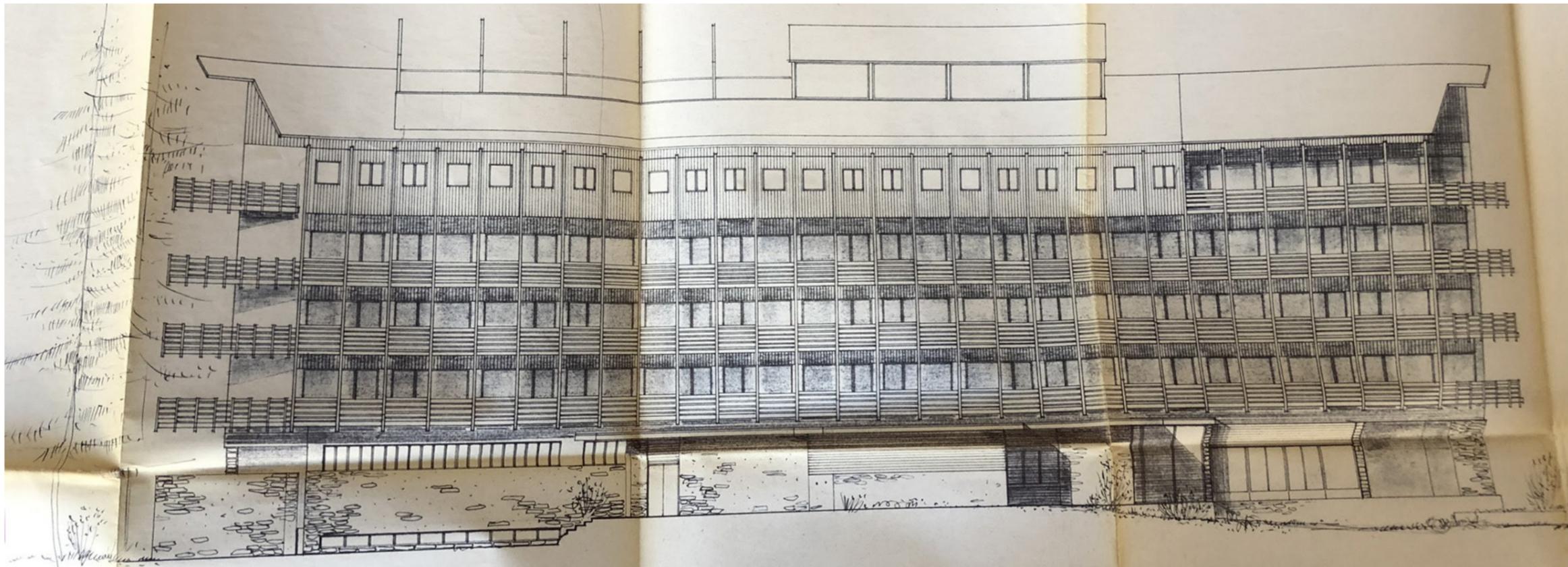
*Stralcio pianta piano piscina - variante disegno 16  
Disegno n. 41  
29 Maggio 1960  
(fuori scala)*



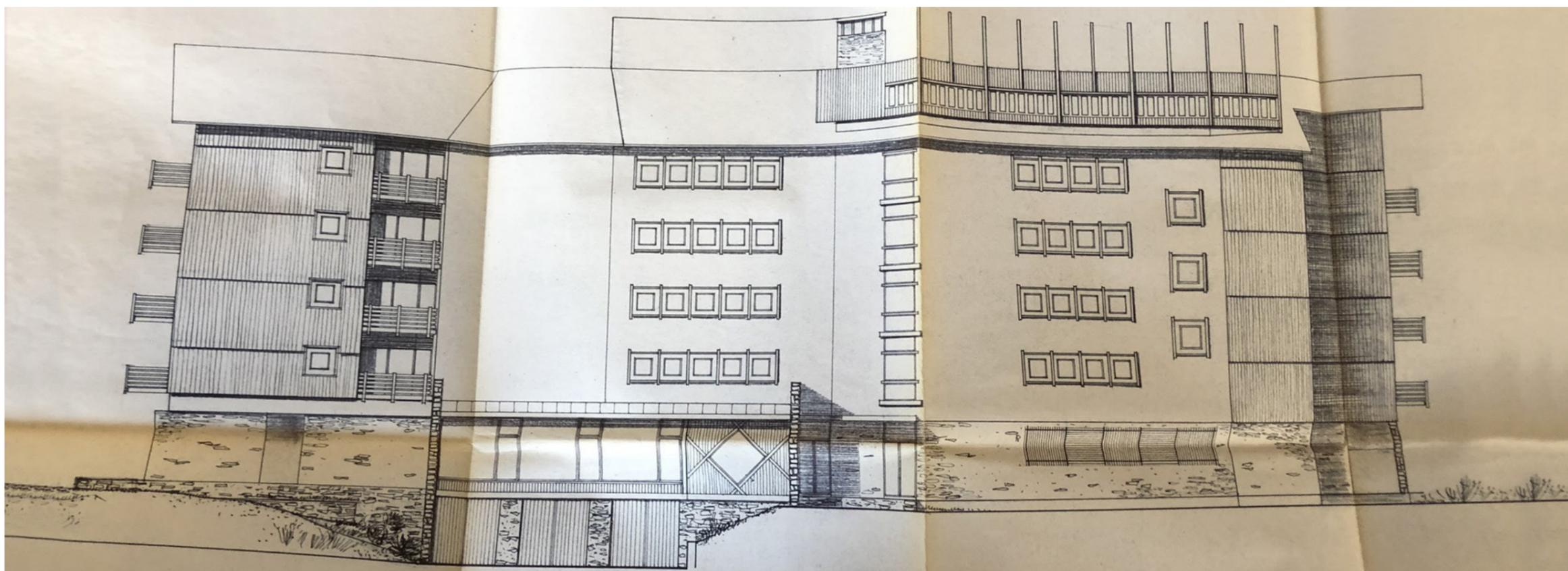
*Prospetto Sud-Est  
Disegno n. 37  
26 Maggio 1960  
(fuori scala)*



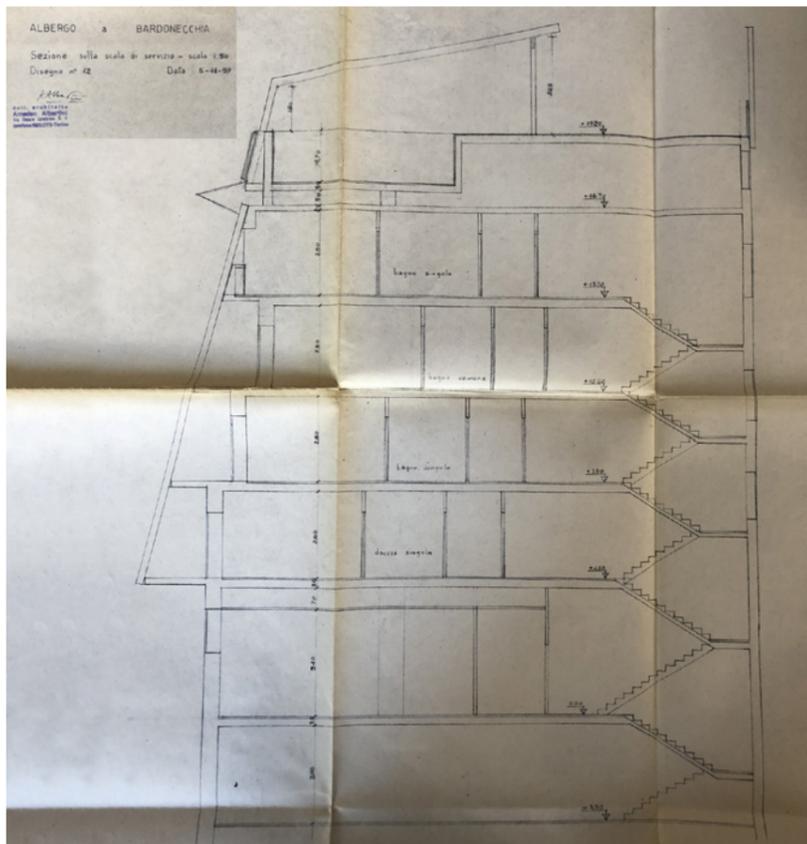
*Prospetto Nord-Ovest  
Disegno n. 38  
26 Maggio 1960  
(fuori scala)*



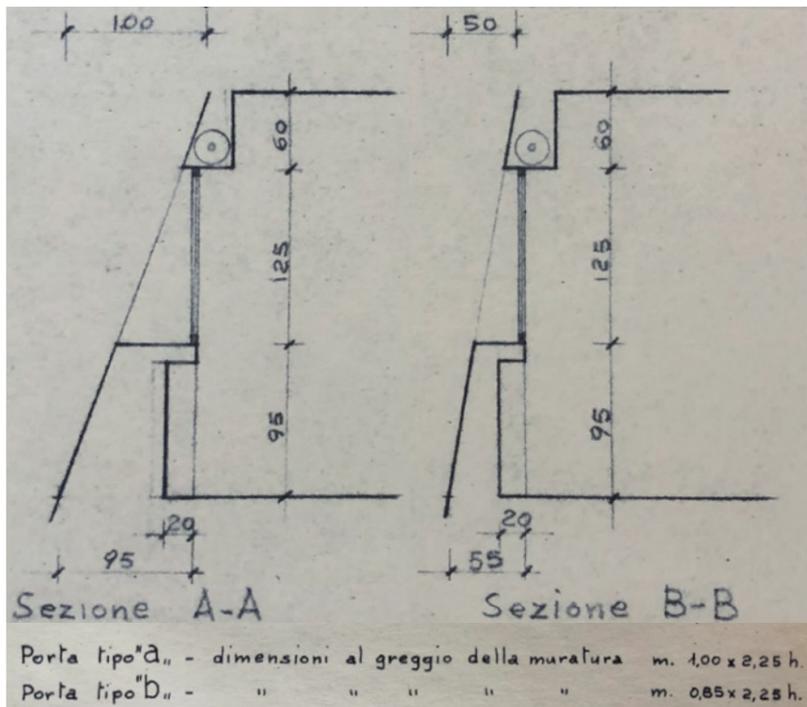
*Prospetto Sud-Ovest  
Disegno n.36  
26 Maggio 1960  
(fuori scala)*



*Prospetto Nord-Est  
Disegno n.35  
26 Maggio 1960  
(fuori scala)*



Sezione su scala di servizio  
Disegno n. 12  
5 Novembre 1959  
(fuori scala)



Sezione A-A e B-B su finestra  
Disegno n. 23  
20 Aprile 1960  
(fuori scala)

## SCHEMI RIASSUNTIVI DEGLI INTERVENTI

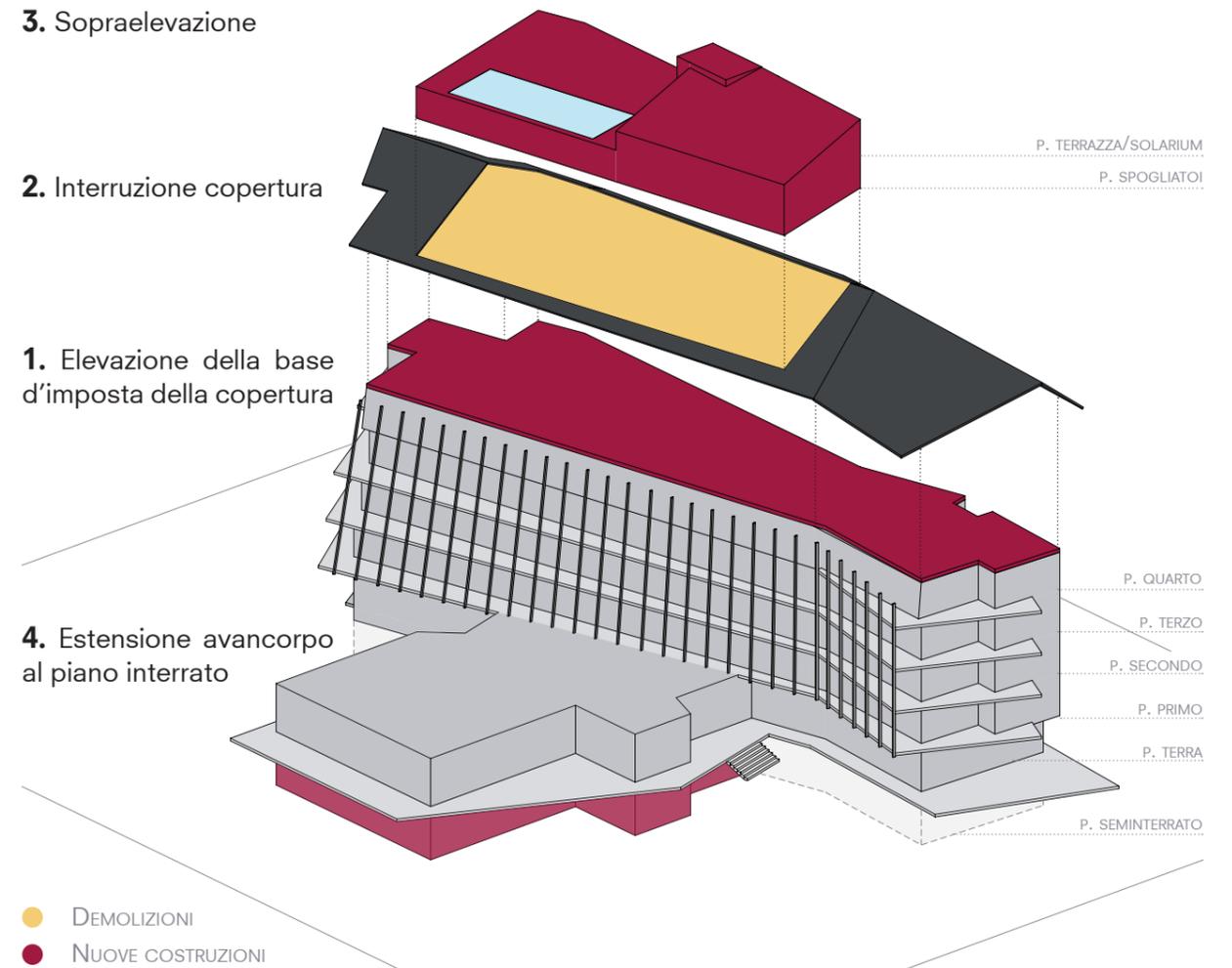
3. Sopraelevazione

2. Interruzione copertura

1. Elevazione della base d'imposta della copertura

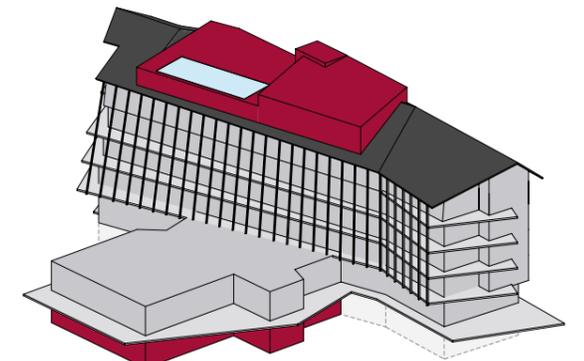
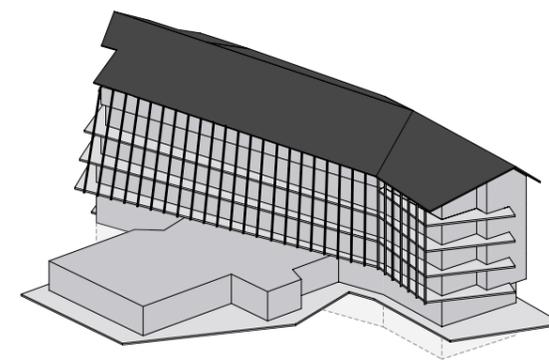
4. Estensione avancorpo al piano interrato

● DEMOLIZIONI  
● NUOVE COSTRUZIONI



PROGETTO ORIGINALE DEL 1959

VARIANTE DEL 1960



### 3.2 PRATICA EDILIZIA N. 121 DEL 1983

#### PROGETTO DI RESTAURO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Nel 1983 viene presentato un progetto di restauro e manutenzione straordinaria, Pratica edilizia n°121, con oggetto l'adeguamento tecnologico, sanitario e delle norme di sicurezza.

Il 14 luglio 1983 Maria Rubiolo - Amministratore della Hotel Riky S.p.a. - comunica ufficialmente al Sindaco di Bardonecchia, la chiusura dell'Hotel Riky dal 15 luglio all'8 dicembre 1983 per eseguire i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Mentre, il 29 settembre dello stesso anno l'Amministratore della Hotel Riky S.p.a. avanza la richiesta di autorizzazione per eseguire lavori di straordinaria manutenzione, secondo quanto indicato nei progetti allegati redatti dall'Arch. Sergio Bernardi, oltre a quelli ordinaria manutenzione che possono essere così riassunti:

- revisione della centrale termica e relativi impianti e canne,
- revisione impianti elettrici ed idro-sanitari,
- rifacimento del manto di copertura del tetto e del ristorante,
- tinteggiature esterne,
- revisione dei serramenti e dei rivestimenti,
- riparazione balconate e pavimenti.

Riceverà parere favorevole dalla Commissione edilizia il 3 ottobre per l'esecuzione delle opere murarie.

Il 4 ottobre 1983, a causa di una nota (prot. n°5458) pervenuta al Sindaco da parte di un cittadino di Bardonecchia in cui vengono segnalate presunte irregolarità edilizie e ipotizzato una disparità di trattamento, viene eseguito un sopralluogo dal Geom. Francesco Durando, del Civico Ufficio Tecnico. Durante il sopralluogo viene constatato l'avanzamento dei seguenti lavori:

#### *Esterno del fabbricato*

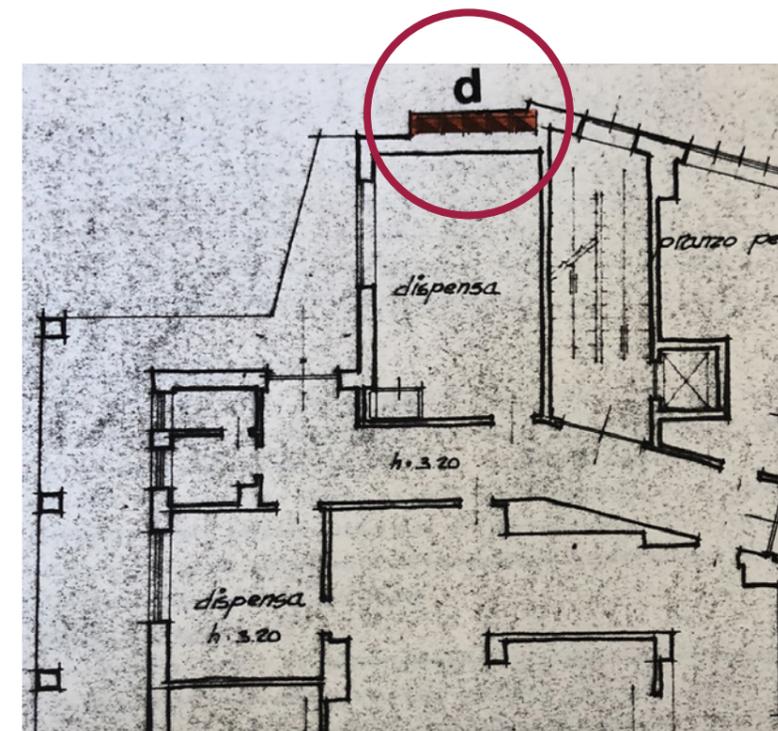
- realizzazione ponteggi sui lati verso Viale Roma e Via Montenero per la riparazione dei cornicioni ed il rifacimento della guaina di copertura del tetto
- manutenzione delle parti in legno, riparazione degli infissi esterni ed all'ultimo piano il rifacimento dell'impermeabilizzazione del solaio

#### *Interno fabbricato*

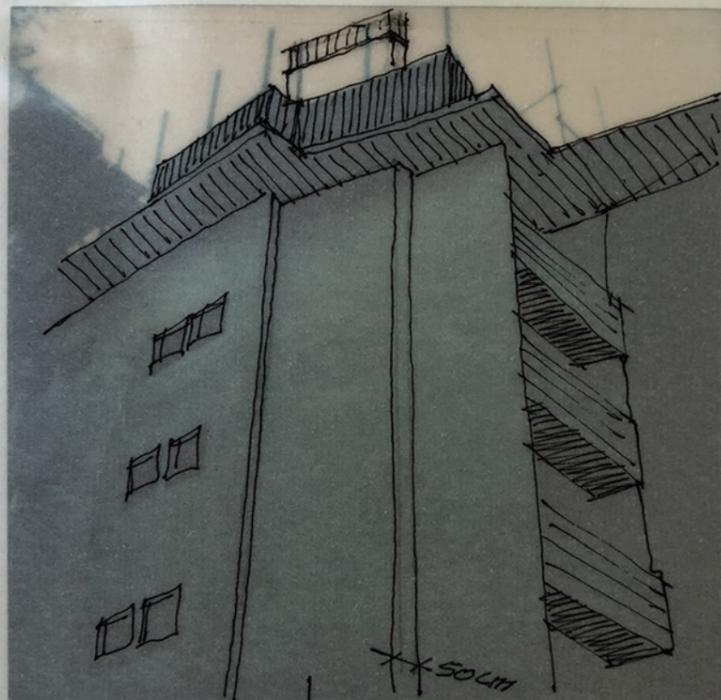
- smantellamento degli impianti tecnologici (riscaldamento, elettrico e idrico-sanitario)

- rifacimento dei pavimenti del piano servizi (ristorante, hall, ecc..) e di sostituzione moquette nelle camere, riparazione degli arredi e degli infissi interni.

Il 5 ottobre 1983, il Sindaco di Bardonecchia comunica alla Regione Piemonte, nello specifico all'Assessorato alla Pianificazione Territoriale e Parchi Naturali - Servizio Tutela Ambientale, dopo aver preso nota delle segnalazioni presentate, della comunicazione di chiusura dell'Hotel, del parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia, del minuzioso sopralluogo eseguito e considerato che l'albergo, risalente agli anni '60, si trovava in non buone condizioni (soprattutto per quanto riguarda la sicurezza, gli impianti tecnologici e gli aspetti estetici), che ritiene le opere finora eseguite rientrano fra quelle di normale manutenzione. Inoltre, specifica che la modifica più rilevante può essere identificata nello spostamento delle canne fumarie all'esterno sul lato Nord, che però vista la collocazione non rappresentano elemento di disturbo alla composizione architettonica della costruzione e la loro realizzazione è imposta da esigenze di carattere tecnico legate alla sicurezza dell'edificio.



Stralcio pianta piano terra con posizionamento nuove canne fumarie  
Pratica edilizia n. 121/83  
(fuori scala)



ZONA CANNE. C.T.  
(5 canne)

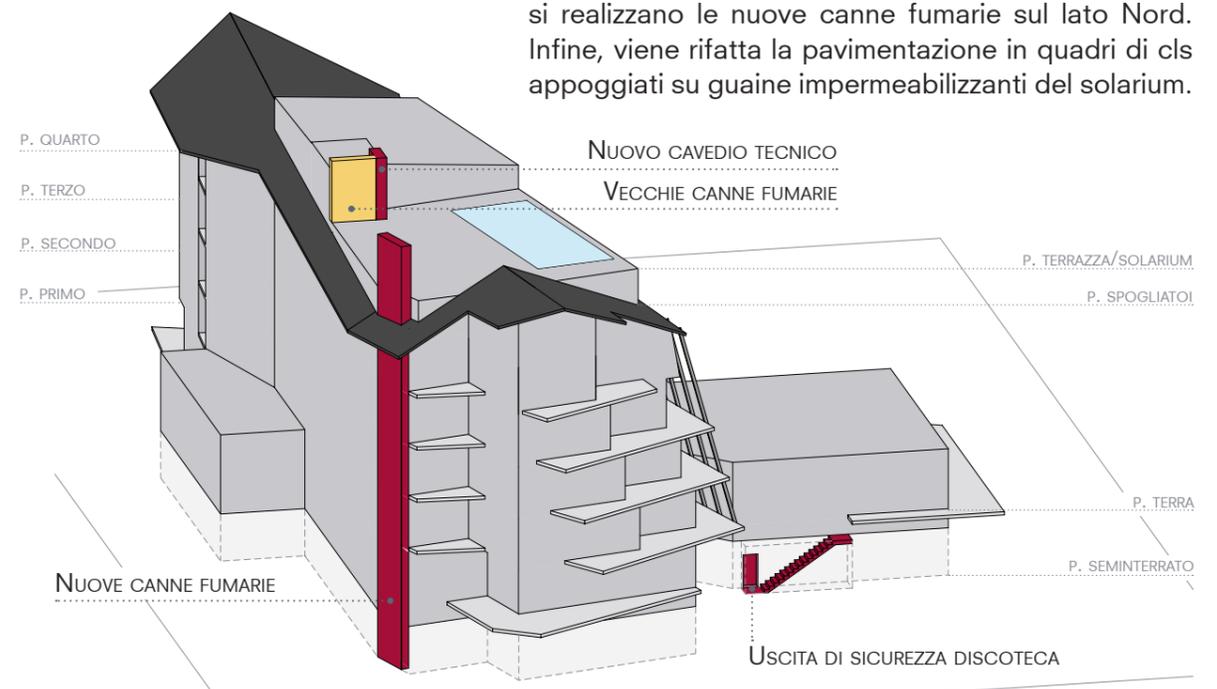
Fotografia dello stato di fatto e lucido con disegno intervento  
Pratica edilizia n.121/83

Il piano maggiormente interessato dai lavori di messa in sicurezza e adeguamento degli impianti igienico-sanitari è quello interrato in cui si trovano discoteca, garage, locali di servizio e la centrale termica. Nel locale discoteca viene realizzata un'uscita di sicurezza con scala a cielo libero e porta antifuoco, entrambe di larghezza minima m.1,20, viene installato un impianto automatico di aspirazione aria viziata nei servizi igienici di uso comune. Nel garage e nei locali deposito vengono installate porte a chiusura automatica secondo le prescrizioni dei Vigili del fuoco nelle partizioni confinanti con i vani scala e il locale discoteca. Nella centrale termica, dotata di scala a cielo libero larghezza minima m.1,00, vengono deviate orizzontalmente le canne fumo in lamiera coibentata per raccordarle alle nuove canne fumo verticali in cls coibentante realizzate sul lato Nord dell'edificio e corrono fino in copertura. Viene installato un medesimo impianto automatico di aspirazione aria viziata nei servizi igienici di uso comune al piano terra, posizionati nella parte retrostante la scala principale a cui viene anche addossato un cavedio tecnico per il transito di canali di aspirazioni aria, colonne montanti idrauliche ed elettriche, tubi di sicurezza caldaie e vasi di espansione.

Al piano della terrazza-solarium si demoliscono le vecchie canne fumarie addossate alla parete del vano ascensore per far spazio al cavedio tecnico di aspirazione dell'aria e si realizzano le nuove canne fumarie sul lato Nord. Infine, viene rifatta la pavimentazione in quadri di cls appoggiati su guaine impermeabilizzanti del solarium.

Schema modifiche esterne  
Pratica edilizia n.121/83

- DEMOLIZIONI
- NUOVE COSTRUZIONI





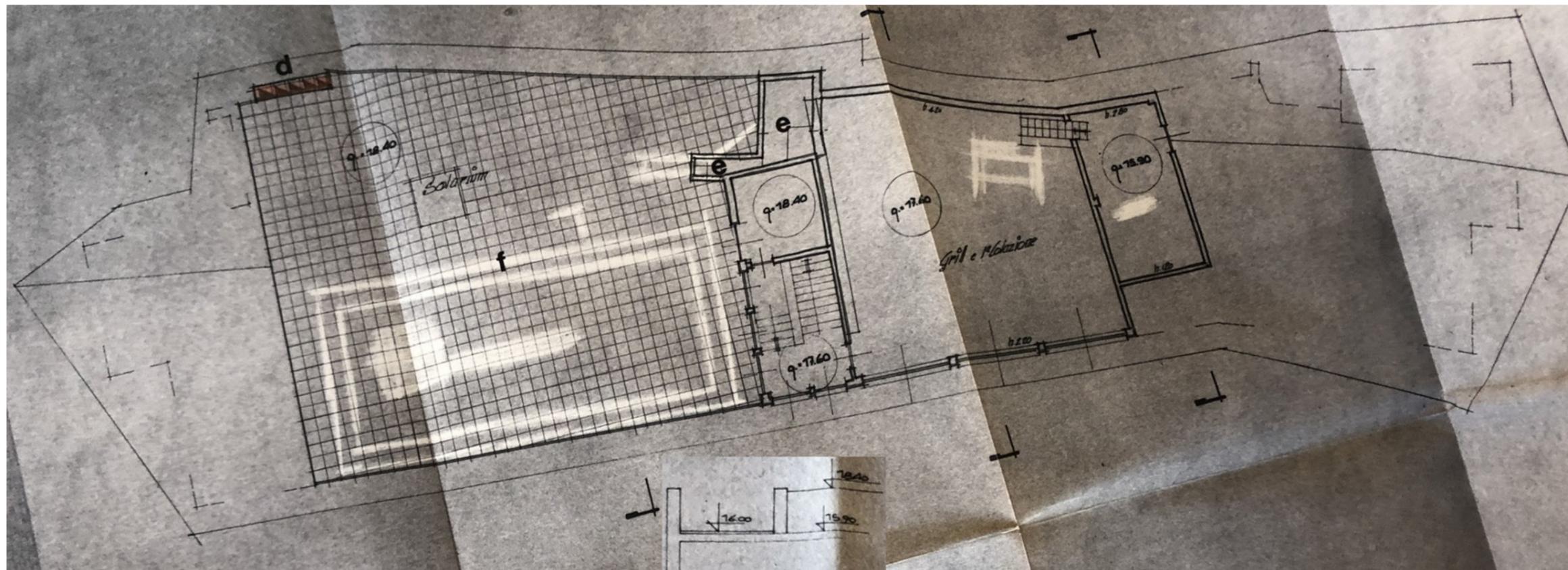


LEGENDA:

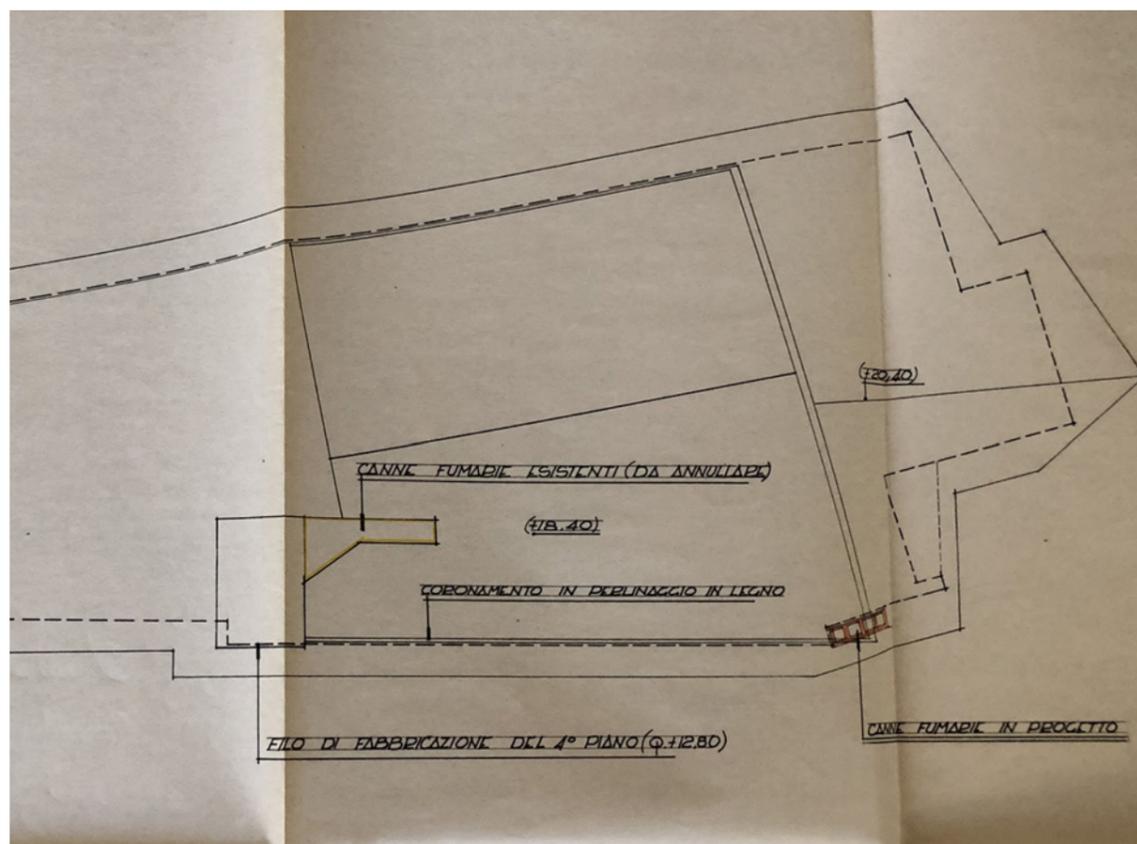
1. Servizi igienici di uso comune dotati di impianto automatico di aspirazione aria viziata
2. Uscita di sicurezza "discoteca" scala a cielo libero larghezza minima m.1.20
3. Accesso alla centrale termica scala a cielo libero larghezza minima m.1.00

d. Canne fumo centrale termica verticali con ispezione al piede in cls prefabbricato coibentate e intonacate  
 e. Cavedio tecnico per transito di canali aspirazione aria, colonne montanti idrauliche ed elettriche, tubi di sicurezza caldaie e vasi di espansione.

*Pianta piano terra  
 Pratica edilizia n. 121/83  
 (fuori scala)*



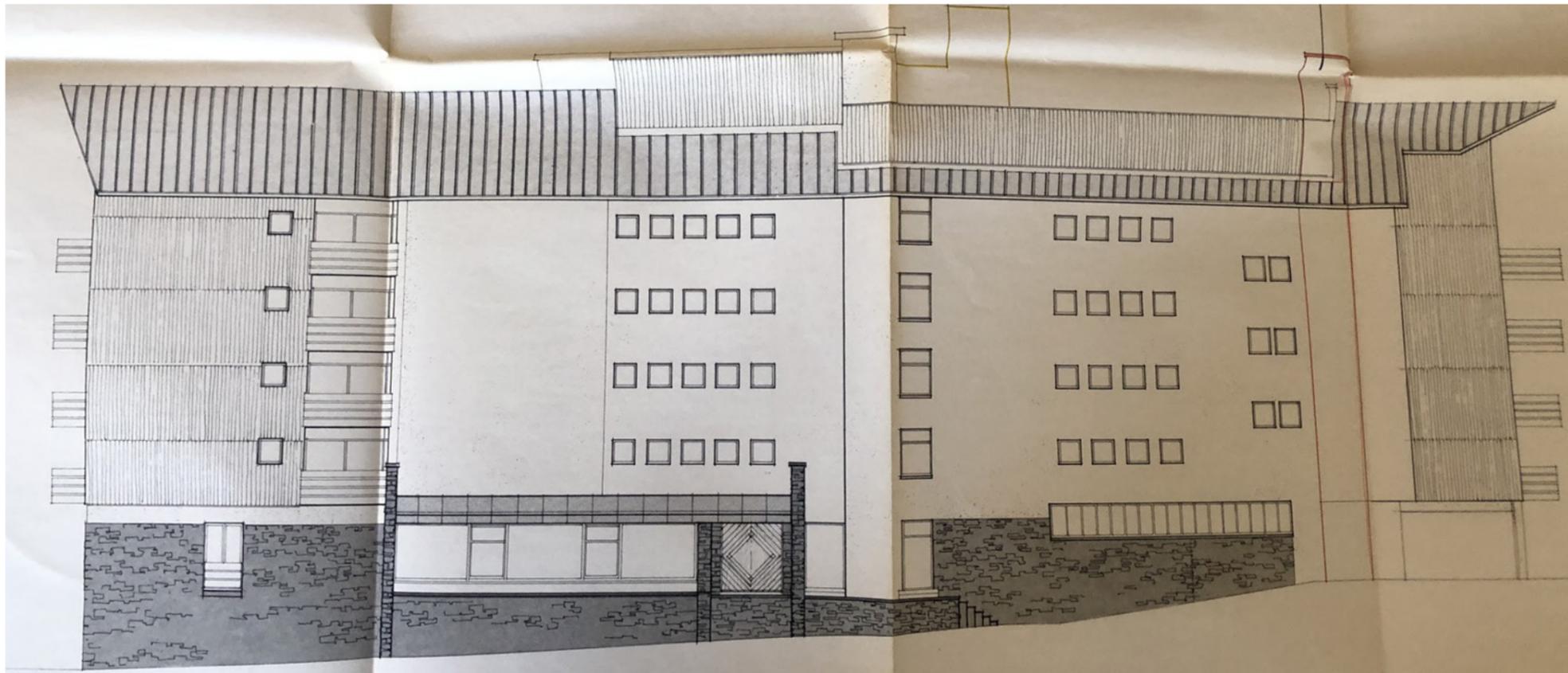
Pianta piano sesto  
Pratica edilizia n. 121/83  
(fuori scala)



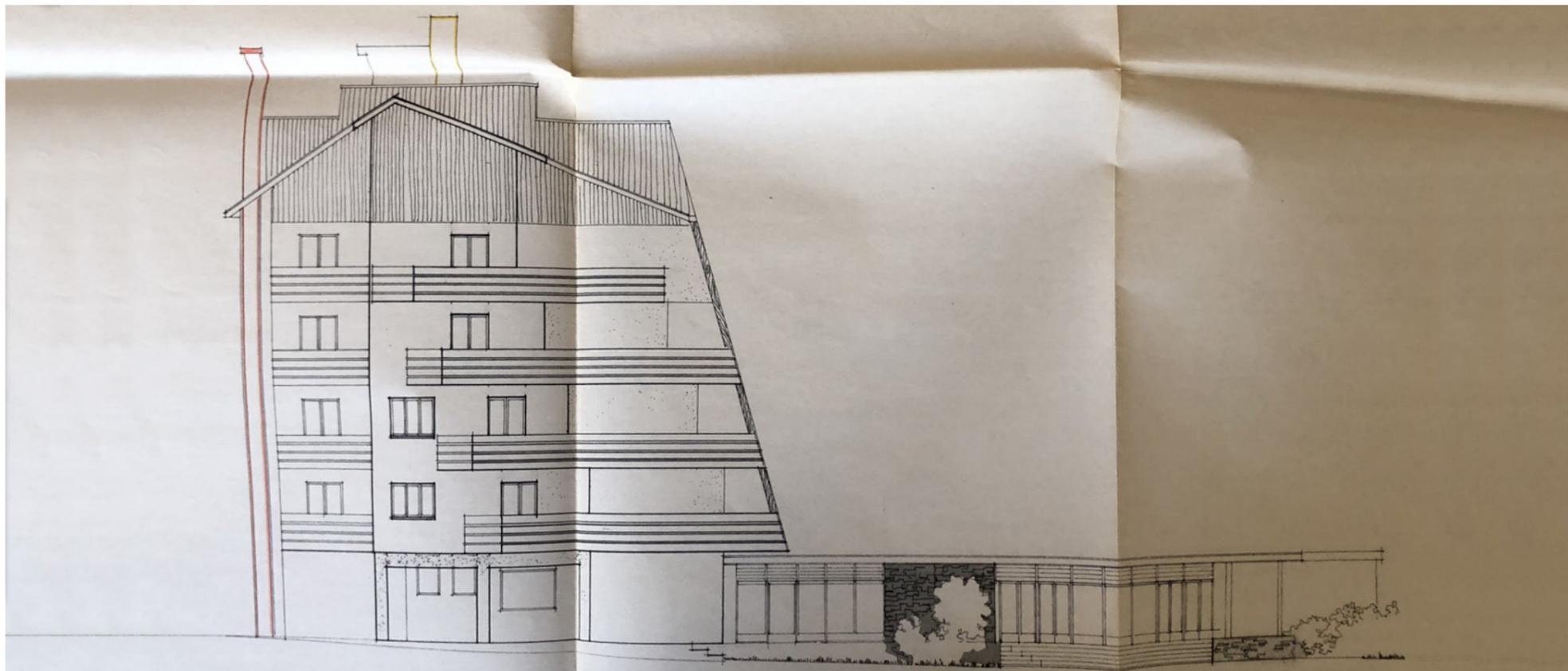
- 1** - SERVIZI IGIENICI DI USO COMUNE? DOTATI DI IMPIANTO AUTOMATICO DI ASPIRAZIONE ARIA VIZIATA
- 2** - USCITA DI SICUREZZA "DISCOTECA" SCALA A CIELO LIBERO LARGHEZZA MIN. ML. 1,20
- 3** - ACCESSO ALLA CENTRALE TERMICA SCALA A CIELO LIBERO LARGHEZZA MIN. ML. 1,00
- a** - USCITA DI SICUREZZA "DISCOTECA" PORTA ANTIPANICO LARGHEZZA MIN. ML. 1,20
- b** - PORTE ANTIFUMO A CHIUSURA AUTOMATICA SECONDO PRESCRIZIONI VV.FF.
- c** - CANNE FUMO CENTRALE TERMICA SUB-ORIZZONTALI IN LAMIERA COIBENTATA
- d** - CANNE FUMO CENTRALE TERMICA VERTICALI CON ISPEZIONE AL PIEDE IN PREFABBRICATO CLS COIBENTATE E INTONACATE
- e** - CAVEDIO TECNICO TRANSITO CANALI ASPIRAZIONI ARIA COLONNE MONTANTI IDRAULICHE ED ELETTRICHE TUBI DI SICUREZZA CALDAIE E VASI DI ESPANSIONE
- f** - PAVIMENTAZIONE SOLARIUM IN QUADRONI CLS APPOGGIATI SU GUAINA IMPERMEABILIZZANTI

Stralcio pianta copertura  
Pratica edilizia n. 121/83  
Variante di facciata  
(fuori scala)

Legenda  
Pratica edilizia n. 121/83  
(fuori scala)



*Prospetto Nord-Est  
Pratica edilizia n. 121/83  
Variante di facciata  
(fuori scala)*



*Prospetto Nord-Ovest  
Pratica edilizia n. 121/83  
Variante di facciata  
(fuori scala)*

### 3.3 PRATICA EDILIZIA N. 3 DEL 1997

#### MODIFICHE INTERNE

Il 10 ottobre 1997 viene presentata dall' Ing. Arch. Regaldo Pietro la Relazione per opere edilizie interne, accompagnata da elaborati grafici, per ottenere una disposizione più funzionale dei locali del Grand Hotel Riky.

Nella relazione viene specificato che le modifiche interne rientrano nei limiti di cui all'art. 26 della Legge 47/85<sup>1</sup> sul Condono Edilizio in quanto:

1. non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio in vigore;
2. non comportano modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e/o del numero delle unità immobiliari;
3. non modificano la destinazione d'uso della costruzione e/o dell'unità immobiliare riferita a quella esistente al 19 luglio 1977, o a quella regola mente autorizzata;
4. non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
5. non riguardano un immobile sottoposto a vincolo ai sensi della legge 1089/39 e della legge 1497/39 e successive modificazioni;
6. rispettino le norme di sicurezza e le norme igienico sanitarie vigenti;
7. non riguardano un immobile compreso nell'area urbana definita come "centro storico aulico";
8. le opere non riguardano un immobile compreso nella zona urbana centrale storica.

La Relazione tecnico illustrativa riporta che le modifiche vengono apportate esclusivamente ai piani terra ed interrato e consistono nell'abbattimento di alcune tramezzature e nella costruzione di altre nonché nella chiusura ed apertura di porte. Per quanto riguarda il piano terreno gli interventi sono concentrati tutti nella zona delle cucine per renderle adeguate alle normative vigenti in materia sanitaria e di prevenzione incendi. È prevista l'apertura di una nuova porta di collegamento tra la zona delle cucine destinata alla preparazione delle verdure il deposito dei prodotti inscatolati e la realizzazione di due nuove tramezzature per l'isolamento del reparto lavaggio stoviglie dal resto della cucina.

Al piano interrato gli interventi sono anch'essi volti all'adeguamento alle normative vigenti ed interessano i locali che verranno a far parte della discoteca. I servizi igienici, della discoteca, vengono in parte girati per consentire la

<sup>1</sup> LEGGE 47 del 1985 sul CONDONO EDILIZIO: introdusse la procedura per le sole modifiche interne delle costruzioni con l'art. 26, rimasto in vigore fino al 31 dicembre 2001, ovvero con l'entrata in vigore del nuovo T.U. dell'edilizia DPR 380/01.

Consentiva di effettuare modifiche esclusivamente all'interno delle costruzioni a condizione che:

1. non fossero in contrasto con: gli strumenti urbanistici adottati e approvati; regolamenti edilizi comunali vigenti;
2. non comportassero: modifiche della sagoma della costruzione; modifiche di prospetto; aumento superfici utili; aumento unità immobiliari; cambio destinazione d'uso delle costruzioni; cambio destinazione d'uso delle singole unità immobiliari; pregiudizio alla statica dell'immobile;
3. casi particolari: rispetto delle originarie caratteristiche costruttive per immobili situati in zone A (centri storici); esclusione immobili vincolati allora alle L.1497/39 e L.1089/39;

Per effettuare le opere era necessario che all'inizio dei lavori il proprietario dell'immobile, presentasse al Comune una relazione con descrizione delle opere da effettuare, firmato da professionista abilitato che asseverasse il rispetto di norme di sicurezza (strutturale, antincendio, ecc) e igienico sanitarie.

Fonte:  
<https://www.studiotecnicopagliai.it/modifiche-interne-ex-art-26-l-471985/>

<sup>2</sup> ISPESL: Struttura pubblica come ENPI, ASL o le ARPA che prima dell'entrata in vigore della direttiva europea 95/16/CE - nota come "direttiva ascensori" - recepita in Italia dal DPR 162/99, aveva la titolarità per effettuare le verifiche periodiche e straordinarie degli ascensori e degli impianti di sollevamento. Oggi possono essere effettuate, oltre che dalle ASL o dalle ARPA a seconda della legislazione regionale, anche da Organismi provati abilitati dal Ministero dello sviluppo economico.

<sup>3</sup> LEGGE 5 MARZO 1990 N. 46: Norma per la sicurezza degli impianti, oggi non più in vigore e sostituita dal Decreto 37/08, che ha regolato per diciott'anni il settore degli impianti interni agli edifici, fissando i requisiti della regola dell'arte.

realizzazione di nuovi bagni con relativi antibagni per uomini, donne, handicappati e personale di servizio. In tutti i nuovi bagni e antibagni è necessaria l'installazione di impianto per areazione forzata in quanto non vi è possibilità di arearli direttamente.

Altre modifiche apportate al piano interrato consistono nella realizzazione di filtri tra i locali della discoteca e quelli adiacenti ad essi ma non facenti parte della stessa.

Tutte le modifiche apportate sono esclusivamente interne e non comportano cambiamenti esterni delle facciate del Riky.

Nel luglio dello stesso anno è stato precedentemente depositato il Computo metrico estimativo per la ristrutturazione dell'albergo in cui vengono specificati i lavori da eseguire e le rispettive somme più un accenno di programmazione nel tempo degli stessi. secondo il progettista la particolare posizione geografica nel comprensorio sciistico Valle di Susa, nonché il valore architettonico del fabbricato nel contesto della realtà della cittadina sciistica ne giustificano ampiamente l'investimento di spesa. Gli interventi individuati da eseguire con urgenza vengono suddivisi in due gruppi:

#### *Impianti tecnologici*

- Adeguamento della C.T. alla normativa per il rilascio del certificato di prevenzione;
- Adeguamento degli ascensori per il rilascio del Certificato ISPESL<sup>2</sup>;
- Impianto elettrico generale per adeguamento alla Legge 46/90<sup>3</sup>;
- Adeguamento delle strutture interne per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi da parte dei V.V.F. per attività numero 84 D.M. 16/02/82, attività alberghiera;
- Adeguamento delle strutture alle normative vigenti in materia di coibentazione termica ai sensi della legge 10/91;
- Adeguamento del locale cucina e relativi impianti di sicurezza;
- Adeguamento della piscina alla normativa di sicurezza.

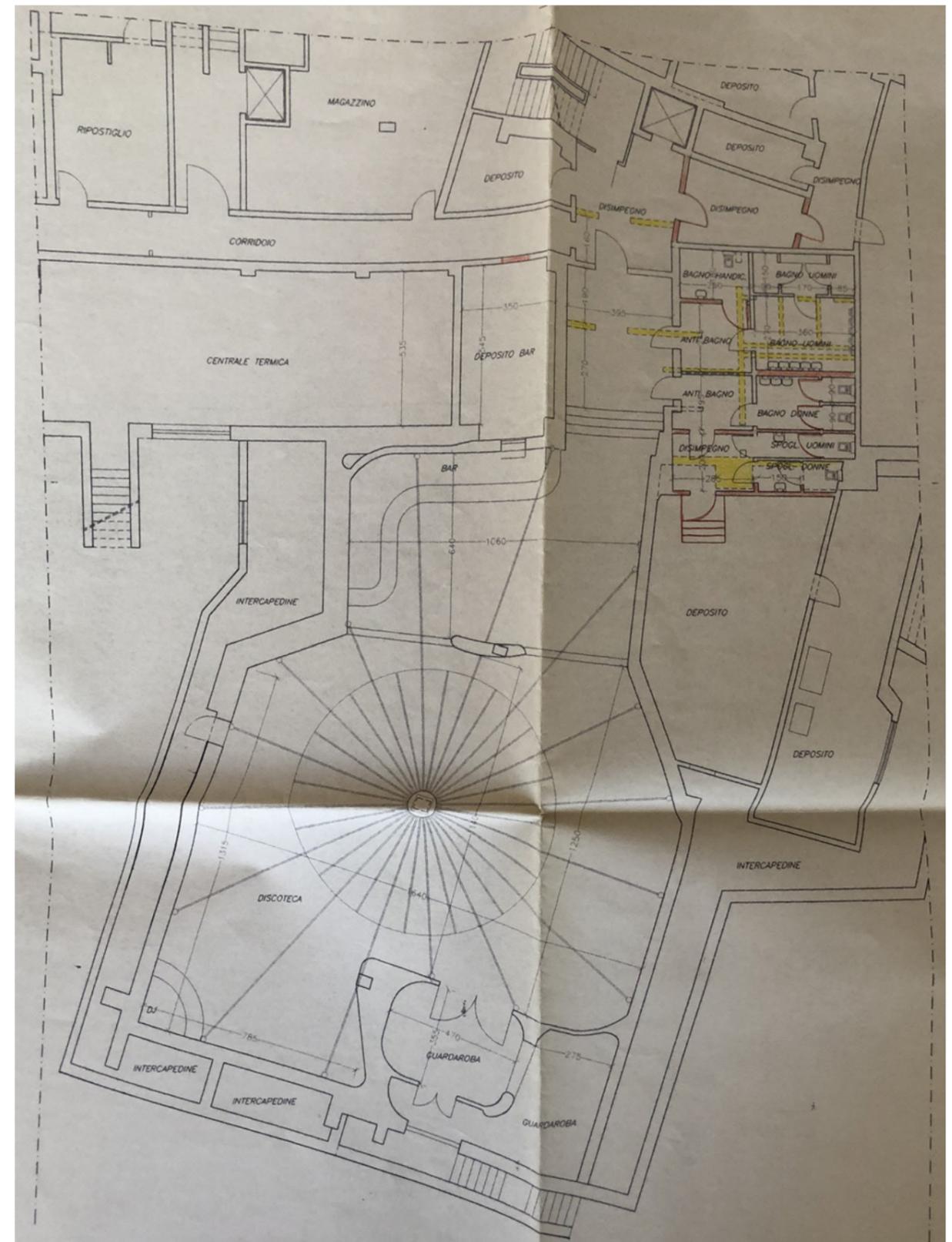
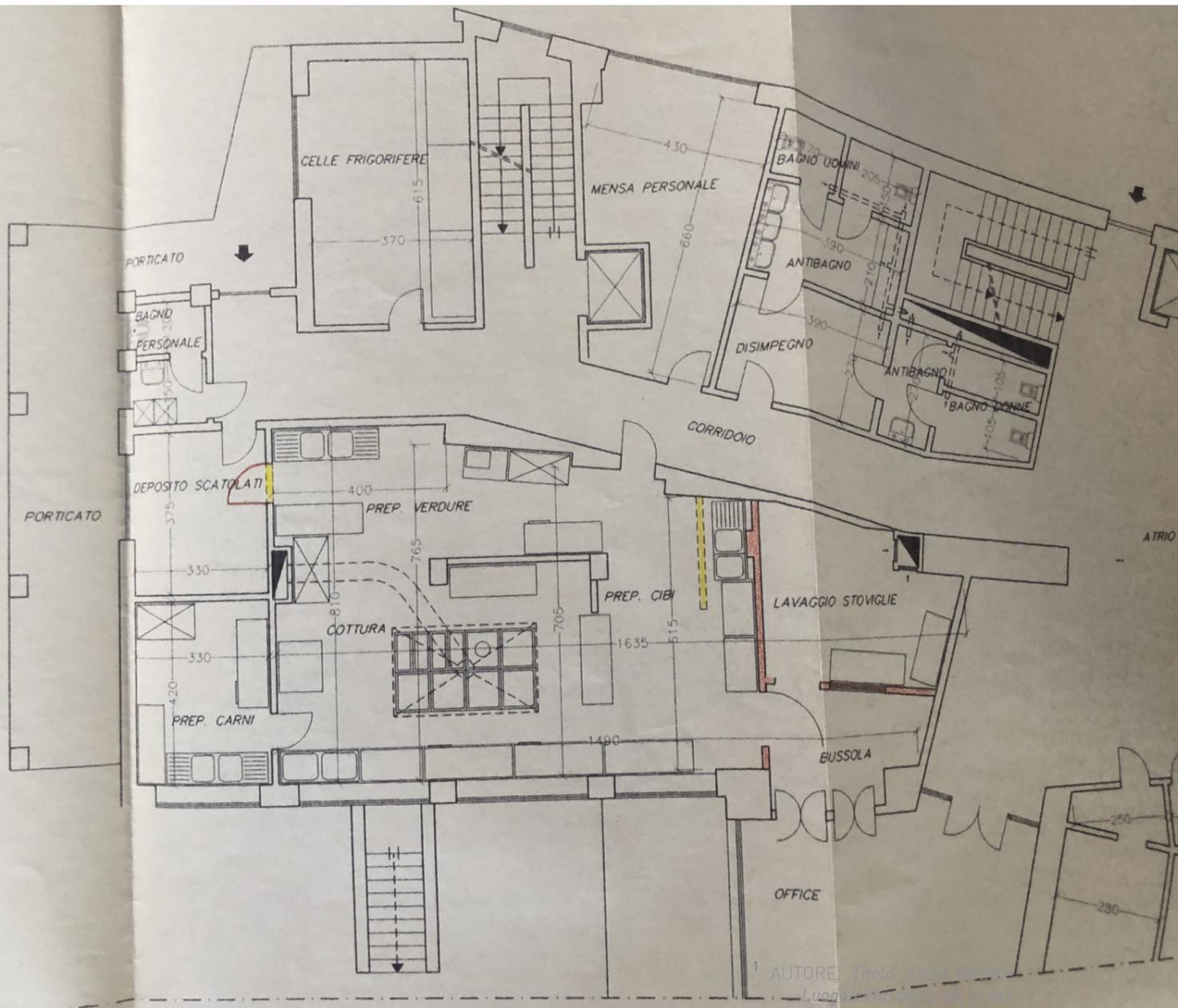
#### *Arredamenti*

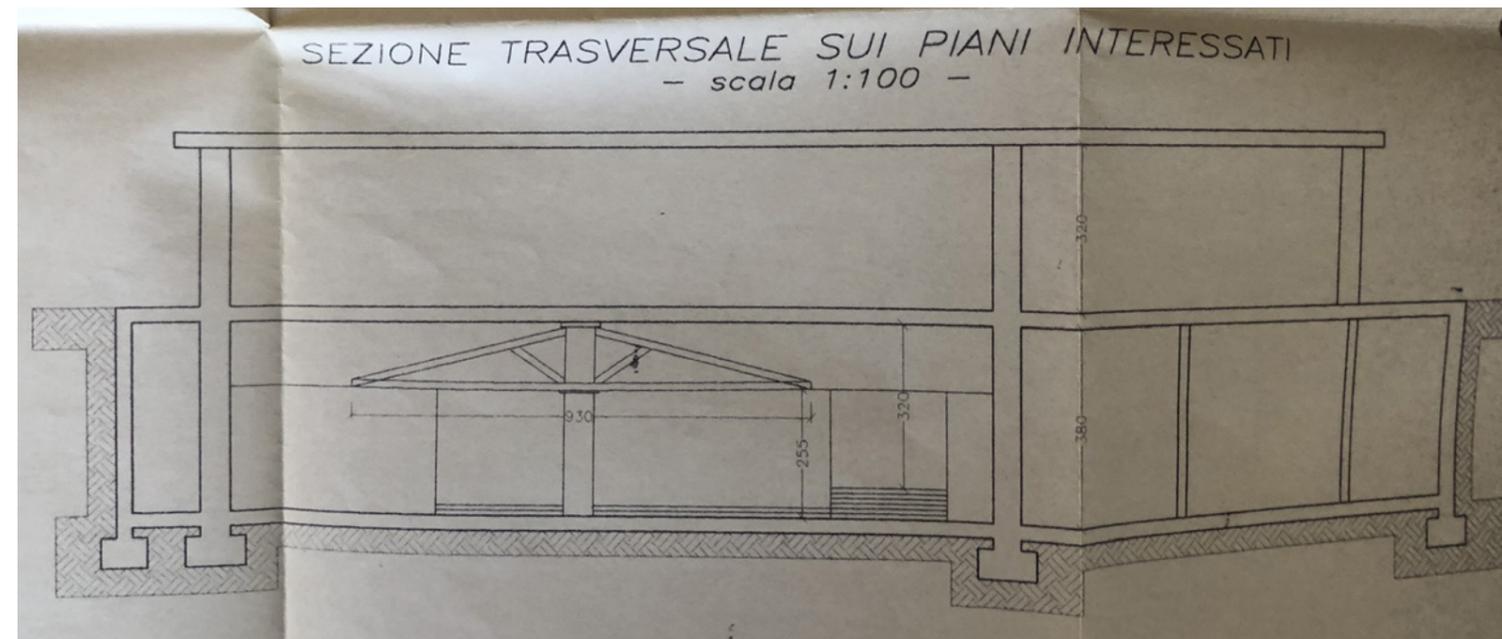
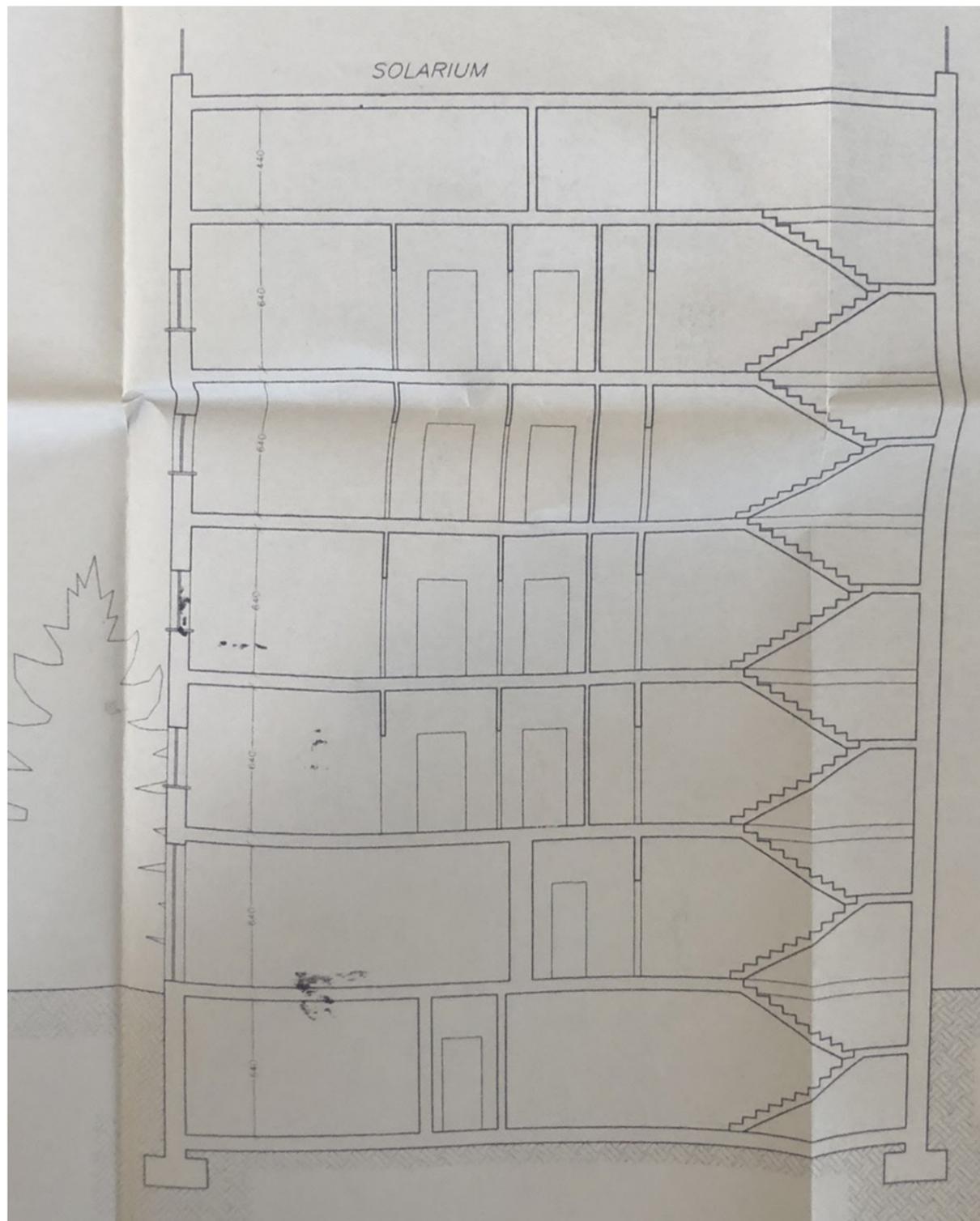
- Sostituzione della moquette nelle parti comuni;
- Sistemazioni dei paramenti in legno esistenti;
- Sostituzione delle tende e carte da parati;
- Ritinteggiatura interna dell'immobile;
- Rinnovo degli arredi delle parti comuni.

Viene specificato che i lavori di adeguamento degli impianti tecnologici ha la precedenza sul resto in quanto fondamentali per il proseguimento dell'attività e si prevedeva di iniziarli nella

primavera del 1997 e concluderli l'anno successivo in modo da lasciare operativa la struttura nei mesi invernali ed estivi. La previsione di spesa nell'arco dei due anni ammontava a 1.269.777. 600 L, suddivisi in 988.000.000 L per gli impianti e arredamenti, 79.040.000 L per le spese tecniche e l'IVA sui lavori pari al 19% del totale.

*Stralcio pianta piano terra e interrato con evidenziate le demolizioni e le nuove costruzioni.*  
*Pratica edilizia n. 3/97*  
*(fuori scala)*

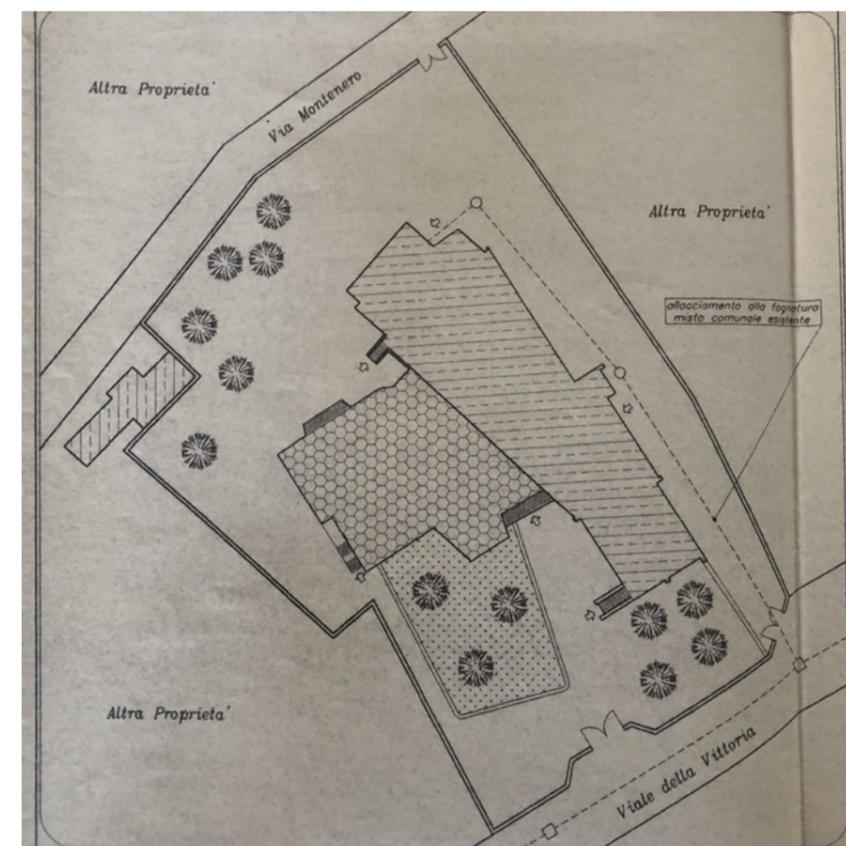


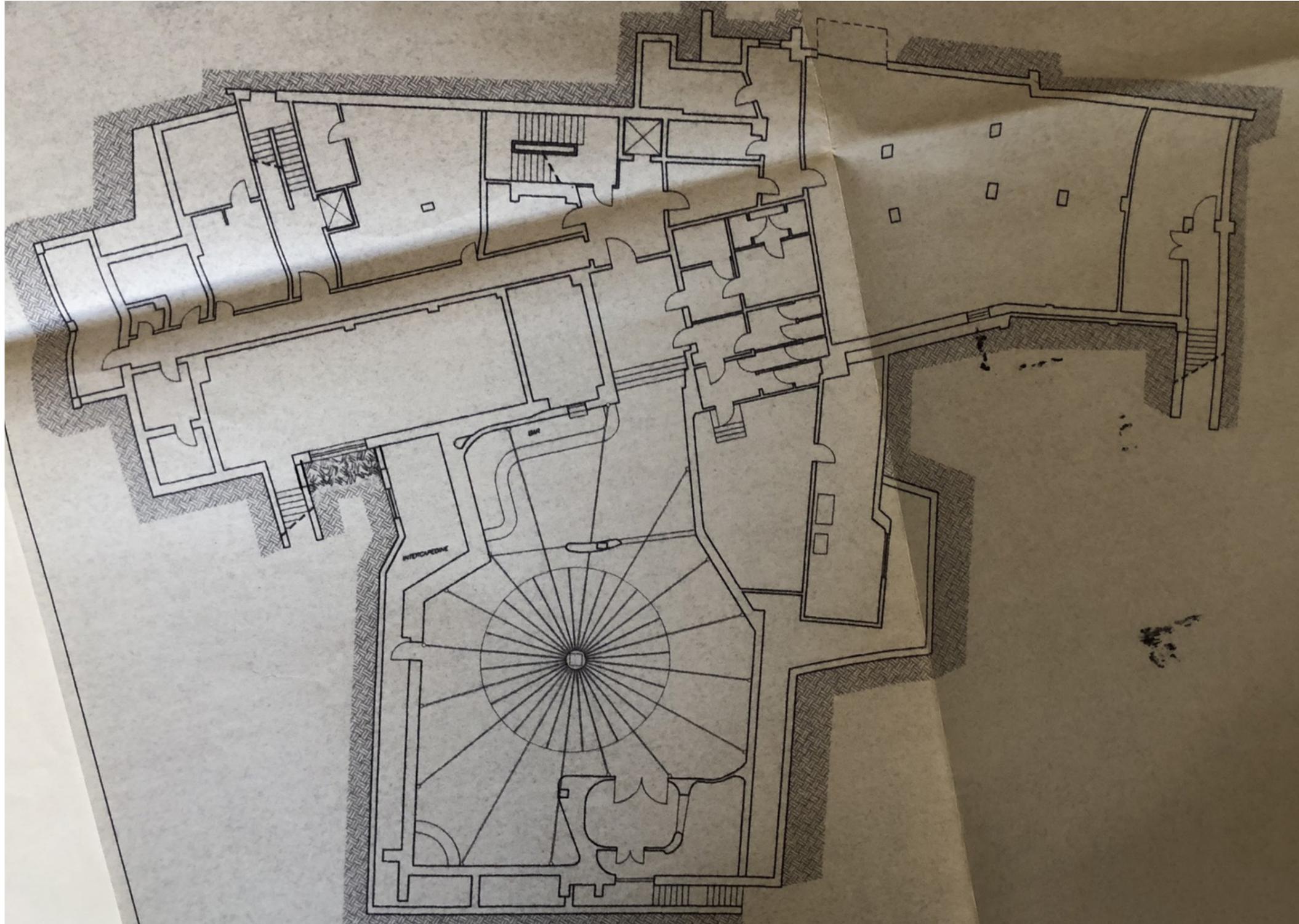


Sezione trasversale sui piani terra e seminterrato  
Pratica edilizia n. 3/97  
(fuori scala)

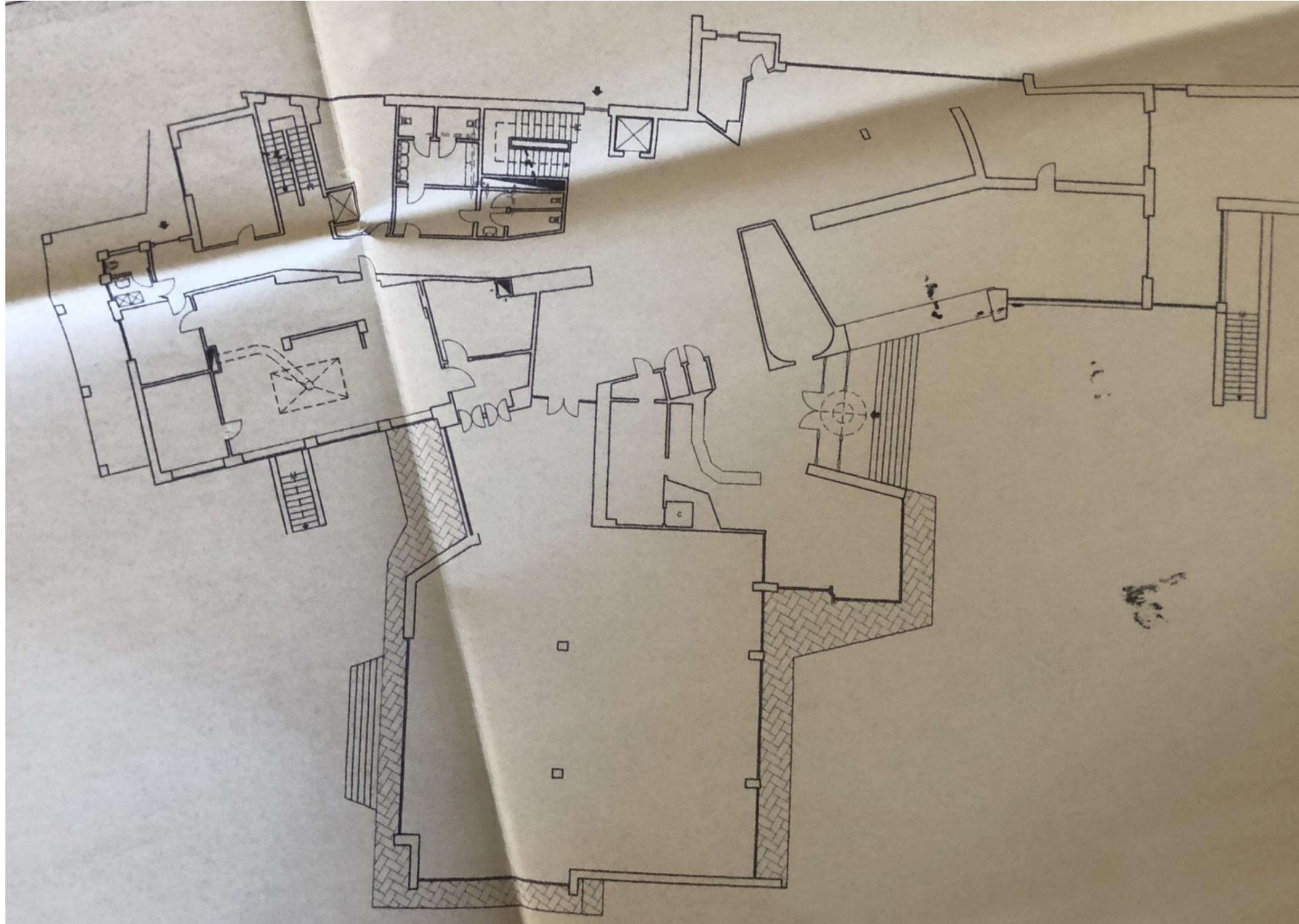
Sezione trasversale su intero edificio  
Pratica edilizia n. 3/97  
(fuori scala)

Planimetria generale del lotto in progetto  
Pratica edilizia n. 3/97  
(fuori scala)





*Pianta piano interrato  
1997  
(fuori scala)*



*Pianta piano terra  
1997  
(fuori scala)*

### 3.4 PRATICHE EDILIZIE DEL 1998/1999

#### 3.4.1 PRATICA EDILIZIA N. 81 DEL 1998

CREAZIONE NUOVO INGRESSO PEDONALE E INSTALLAZIONE PALO PER INSEGNA LUMINOSA

La pratica n° 81 del 1998 riguarda la realizzazione di un nuovo ingresso pedonale con demolizione e ricostruzione della recinzione esistente. Il progettista Regaldo Pietro presenta a nome della proprietà rappresentata da Lucattini Adriano - Amministratore del Riky Hotel s.r.l. - una tavola composta da estratti di mappa e P.R.G.C., planimetria generale del lotto di progetto in scala 1:500 e i particolari in scala 1:50 dell'ingresso e della recinzione.

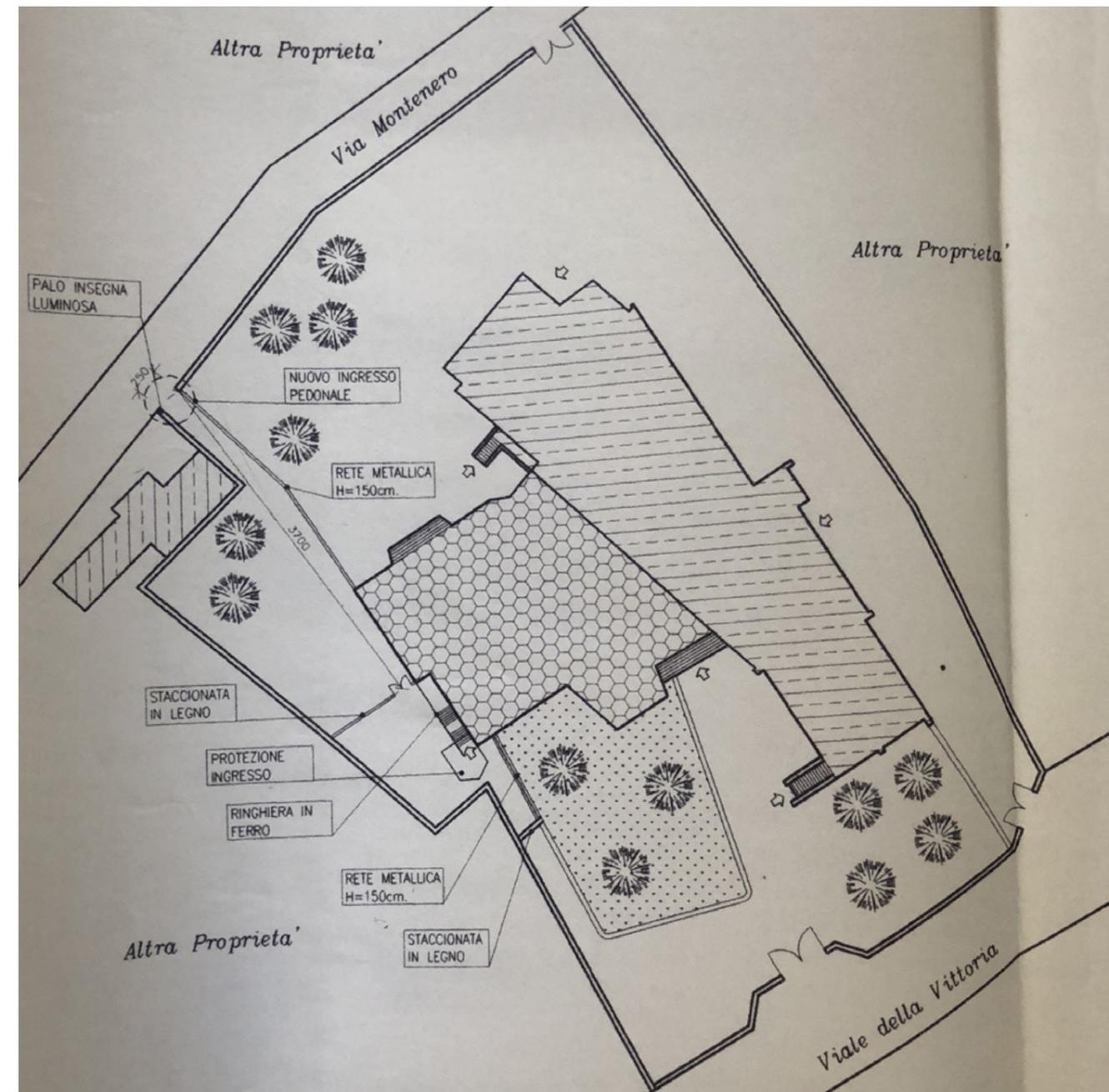
La planimetria generale mostra che gli interventi si concentrano nella parte sud-ovest del lotto a confine con l'altra proprietà e in corrispondenza dell'ingresso della discoteca.

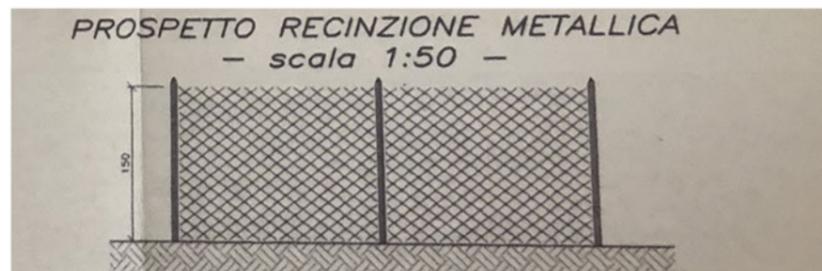
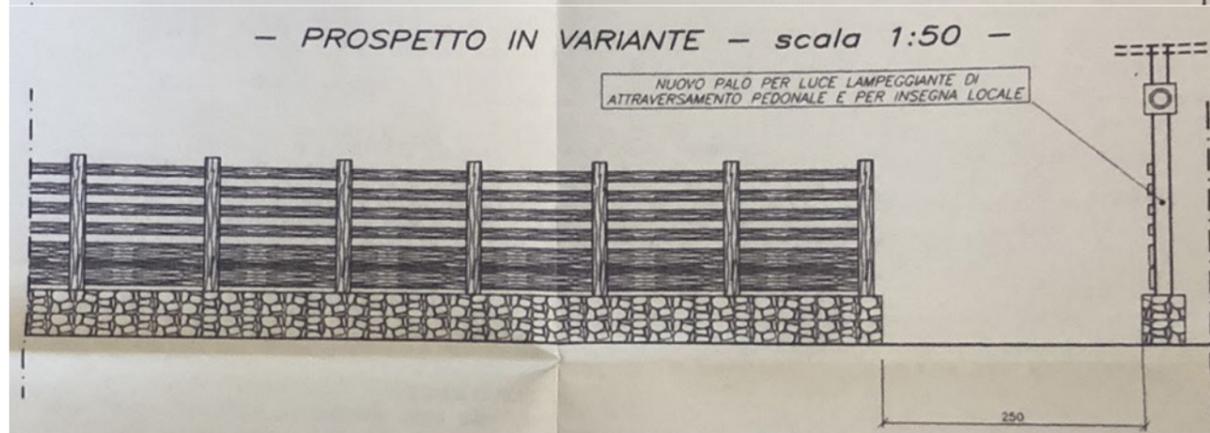
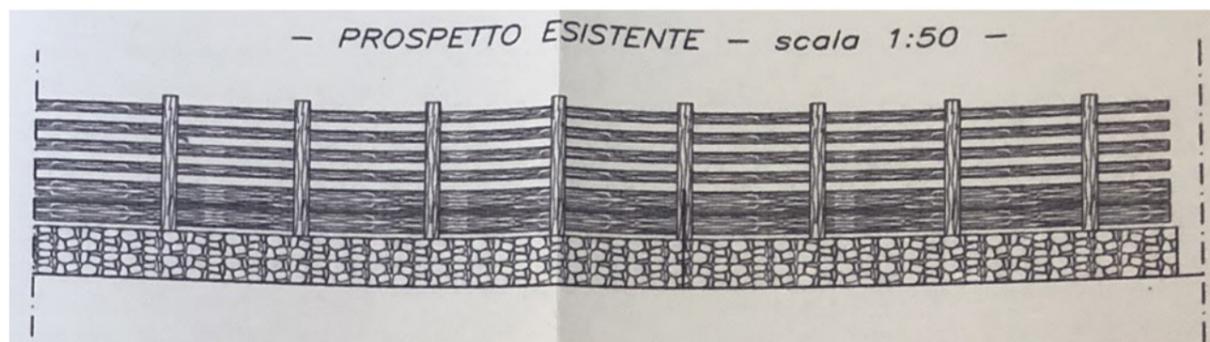
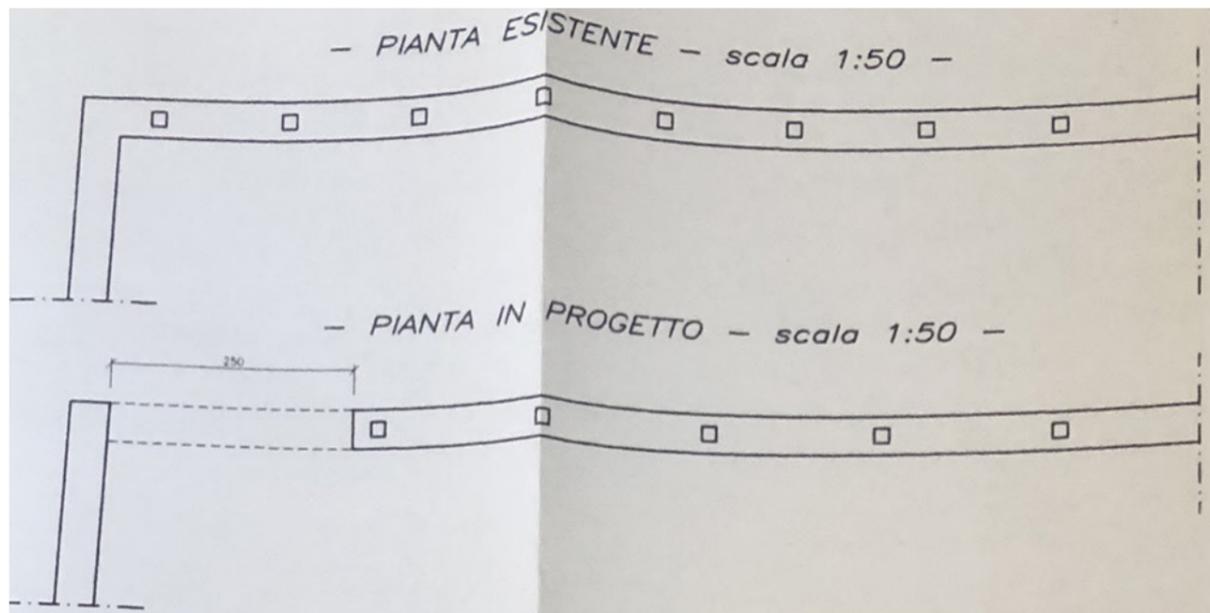
A ridosso della proprietà adiacente su via Montenero viene demolita parte della staccionata, per una larghezza di 2,50 m, per creare un nuovo accesso pedonale che viene evidenziato con l'installazione di un palo per l'insegna luminosa del locale e per la luce lampeggiante di attraversamento pedonale. Il nuovo percorso che viene a crearsi per l'ingresso alla discoteca è delimitato verso il giardino posteriore dell'albergo da una rete metallica di h. 1,50 m e da una staccionata in legno con cancelletto a circa 37 m dall'ingresso in modo da creare uno spazio filtro in cui aspettare l'apertura del locale. Superata la staccionata in legno si arriva alle scale di accesso per la discoteca a cui viene installata una nuova ringhiera in ferro e viene creata una protezione per l'ingresso a forma di pagoda con cancello metallico. La pagoda è composta da elementi modulari in rete metallica di 2,00 m x 2,20 m sormontati da una copertura a cupola telata con rete metallica di h. 1,20 m per un'altezza complessiva dell'elemento pari a 3,40 m.

Alla tavola di progetto vengono allegare anche due fotografie, una dello stato di fatto della staccionata su Via Montenero che attesta la necessità di manutenzione e ricostruzione parziale, mentre l'altra mostra l'area prospiciente l'ingresso del locale discoteca che versa in condizioni di degrado e necessità interventi di messa in sicurezza per l'accesso al locale.

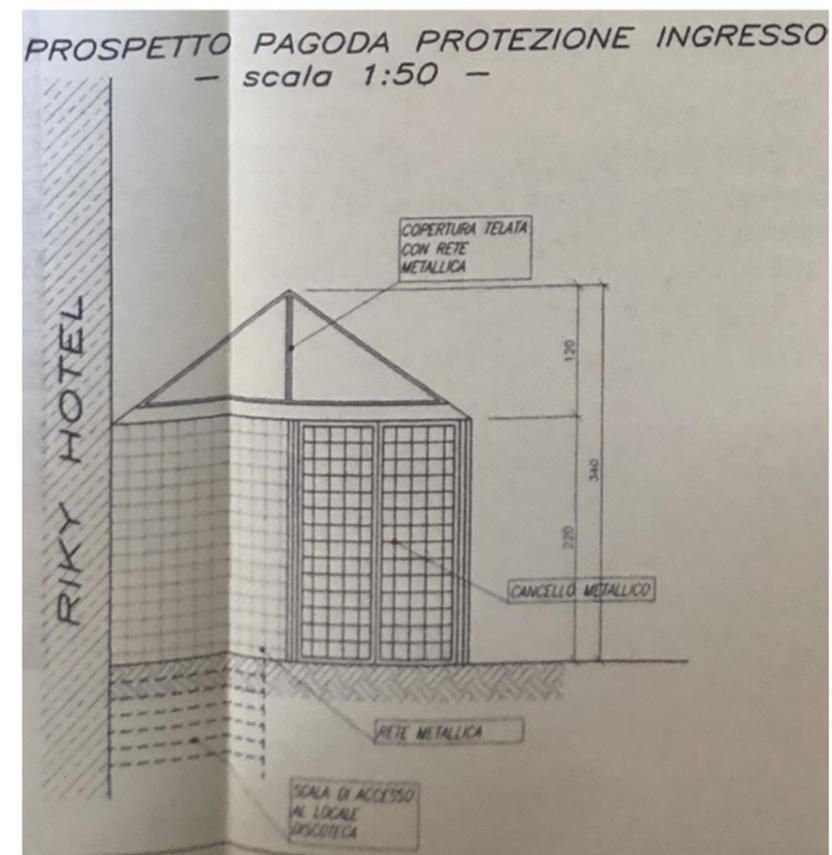
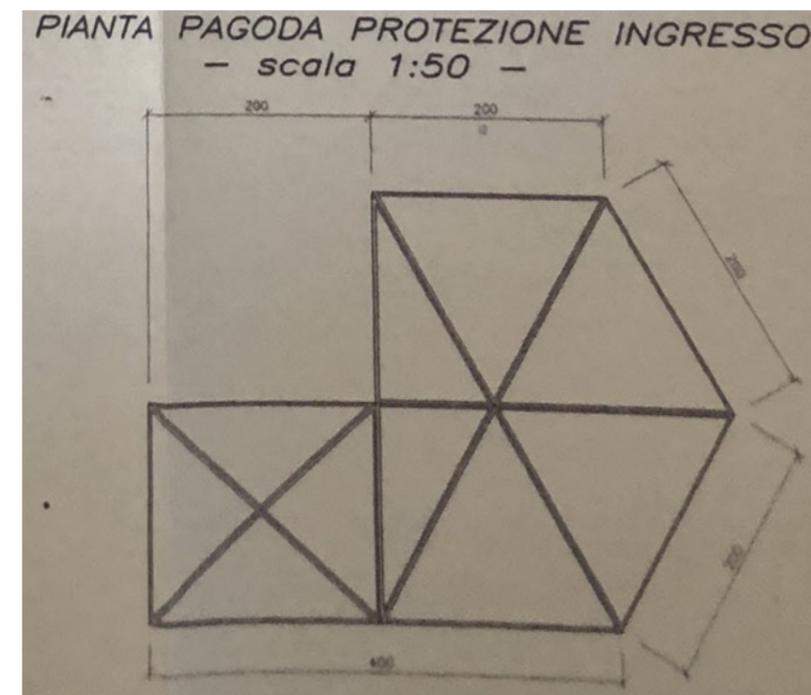
Nella planimetria generale, anche se non interessati dai lavori, è possibile vedere gli accessi al lotto esistenti da viale della Vittoria e via Montenero, gli ingressi principali e secondari alla struttura e la posizione dei grandi abeti presenti nel giardino del Riky Hotel in quegli anni.

Planimetria generale del lotto in progetto  
Pratica edilizia n. 81/98  
(fuori scala)





Piante e prospetti recinzione esistente e in progetto  
Pratica edilizia n. 81/98  
(fuori scala)



Pianta e prospetto pagoda protezione ingresso  
Pratica edilizia n. 81/98  
(fuori scala)



*Fotografia dello stato di fatto della recinzione su via Montenero  
Allegato pratica edilizia n. 81/98*



*Fotografia dello stato di fatto della recinzione di confine con altra proprietà  
Allegato pratica edilizia n. 81/98*

### 3.4.2 PRATICA EDILIZIA N. 144 DEL 1999 INSTALLAZIONE INSEGNA LUMINOSA BIFACCIALE

La pratica edilizia n° 144 del 1999 riguarda l'installazione dell'insegna luminosa bifacciale della discoteca "Play Time" del Riky Hotel e va a completare i lavori iniziati l'anno precedente per la creazione del nuovo ingresso pedonale.

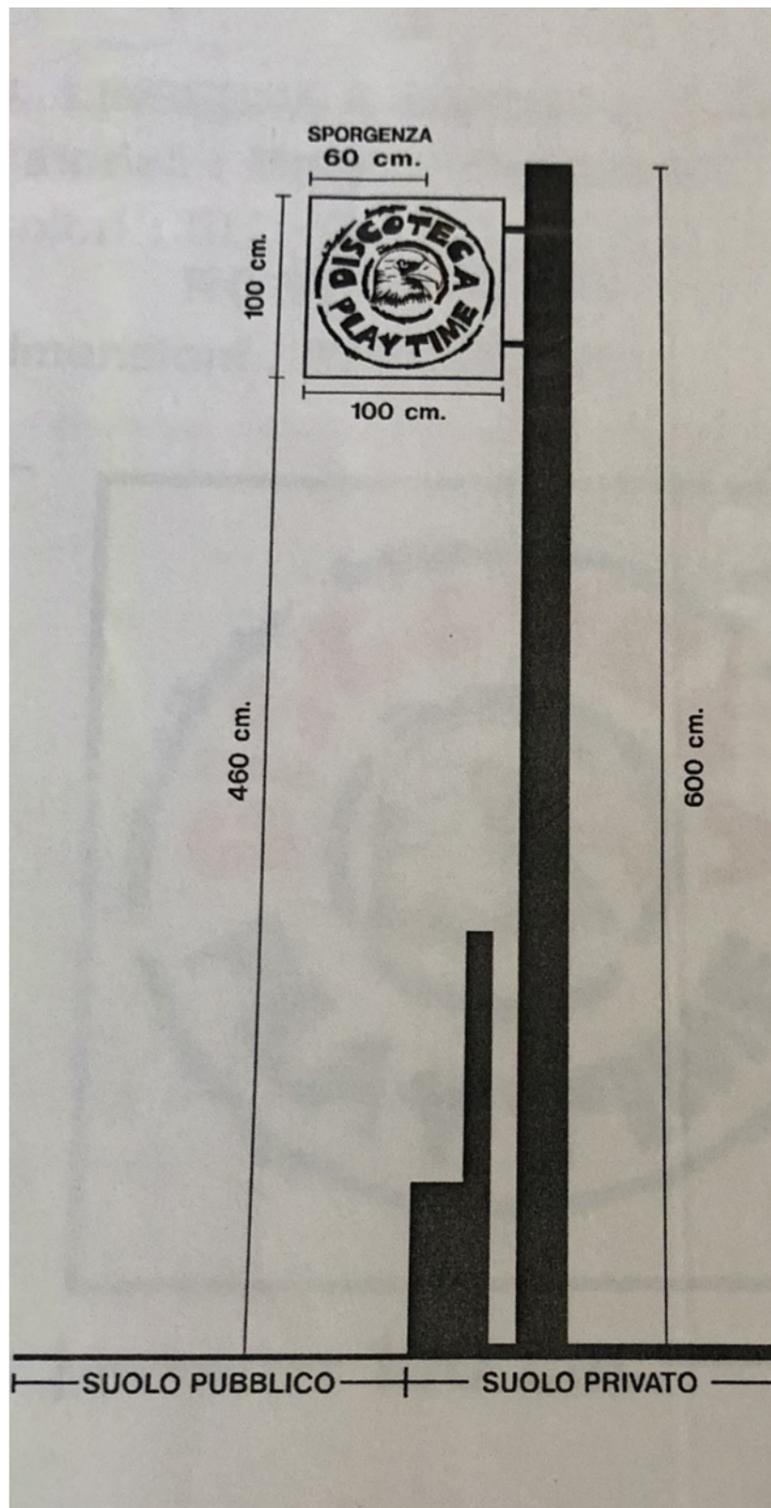
La domanda al Comune di Bardonecchia per l'approvazione dei lavori è pervenuta il 27 agosto del 1999, prot. 9532, ed è stata presentata dalla Società Emily Alp.

Alla domanda viene allegato un fascicolo in cui vengono descritte le dimensioni e le caratteristiche dell'insegna, la sua posizione in pianta e una foto di dove andrà posizionata.

Il disegno in scala 1:40 indica in prospettiva che il palo bifacciale già precedentemente installato ha un'altezza di 6,00 m e si poggia su suolo privato essendo arretrato rispetto al basamento in pietra della recinzione in legno che circonda la proprietà del Riky Hotel e sancisce il confine con il suolo pubblico, ovvero via Montenero. L'insegna che verrà installata sul palo ha dimensioni di 100 x 100 cm e sarà posizionata ad un'altezza di 4,60 m, data la sua dimensione sposterà sul suolo pubblico di circa 60 cm.

Nel disegno in scala 1:10 dell'insegna a bandiera bifacciale è ben visibile il logo della discoteca Play Time composto al centro da un'aquila con becco e occhio giallo, piume stilizzate in nero e verde, circondata dalle scritte "discoteca" in rosso e "Play Time" in blu a loro volta inscritte in un cerchio, anch'esso blu, stilizzato a ricordare un timbro. Inoltre, vengono specificati i materiali utilizzati per la sua realizzazione che sono il metallo, il plexiglas e il vetro.

La fotografia del punto in cui verrà installata mostra il completamento dei lavori di installazione del palo bifacciale, la creazione del nuovo ingresso pedonale e la nuova recinzione riparata che erano tutti oggetto della pratica precedente, la n° 81 del 1998.



*Insegna a bandiera bifacciale.  
Materiali: metallo, plexiglass,  
vetro  
Colori: blu, giallo, verde, rosso,  
nero  
Dimensioni: 100 x 100 cm  
Pratica edilizia n.144/99  
(fuori scala)*

*Insegna a bandiera collocata su  
un palo bifacciale.  
Dimensioni: 100 x 100 cm  
sporgenza Suolo Pubblico 60cm  
Pratica edilizia n.144/99  
(fuori scala)*

*Planimetria del lotto  
Pratica edilizia n.144/99  
(fuori scala)*



*Fotografia del palo bifacciale  
per insegna a bandiera  
Allegato pratica edilizia  
n.144/99  
(fuori scala)*

### 3.5 CONCESSIONE IN SANATORIA N. 36 DEL 11 NOVEMBRE 2003

#### 3.5.1 PREMessa

Il 25 marzo 1999 viene emessa dal Tribunale civile di Roma la sentenza di Fallimento, identificata con il n° 63609, della società "Riky Hotel S.r.l." e con ordinanza in data 15 novembre 1999 viene disposta la vendita all'incanto dell'azienda.

Il 29 dicembre dello stesso anno, l'Immobiliare Mizar S.r.l. si aggiudica il complesso al prezzo di lire 2.920.000.000 (duemiliardinovecentoventimilioni).

Il giudice delegato Dott. Pierluigi Baccharini il 4 marzo 2000, dopo aver preso visione degli atti della procedura fallimentare, trasferisce all'aggiudicatario l'intero compendio dell'azienda alberghiera "Riky Hotel" di proprietà della società fallita.

l'ImmobiliareMizarS.r.l., unavoltaentratonellapienadisponibilità del complesso in data 21 luglio 2000, incarica l'ingegnere Gianfranco Strinna di predisporre una programmazione degli interventi richiesti dal precedente progetto approvato dal Comando dei VV.F. di Torino presentato dalla società Riky Hotel S.r.l. in data 30/11/99 (prot. 12980 – pratica 6036) ed in base alla loro nuova progettazione, tenendo conto dei nuovi standard operativi e commerciali.

Il 19 dicembre 2000 l'ingegnere presenta una relazione in cui confronta i lavori lasciati incompleti dalla precedente proprietà e quelli da effettuare secondo i nuovi standard della nuova gestione con quanto era stato denunciato in precedenza agli Organi competenti dal Sig. Renato Lai sulla situazione del Riky Hotel di Bardonecchia.

Le osservazioni riportate dal Sig. Lai, dall'Ingegnere Strinna e le normative di riferimento sono le seguenti:

1) Mancata realizzazione di:

- vani scala protetti conducibili all'esterno mediante percorso protetto e resistenza al fuoco,
- una terza colonna antincendio ai piani.

Tutta la struttura è sprovvista di porte REI<sup>1</sup> 60 e 120.

NORMATIVA VIGENTE NEL 2000:

*D.M. 9.4.94 – Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico alberghiere - Attività esistenti.*

LAVORI PROGRAMMATI:

Viene inoltrata richiesta al Comando dei VV.F. di Torino, in data 13/12/00, per la Documentazione relativa al progetto a suo tempo approvato per consentire la verifica su quali e quanti lavori debbano essere completati.

<sup>1</sup> La sigla R.E.I. rappresenta:

R [Resistenza] = attitudine a conservare la resistenza meccanica sotto l'azione del fuoco;

E [Ermeticità] = attitudine a impedire il passaggio o la produzione di fuoco o fumo al lato opposto a quello di sviluppo dell'incendio;

I [Isolamento] = attitudine di garantire isolamento termico, ossia il contenimento, per un determinato periodo di tempo, della trasmissione del calore ad altre parti. Quindi, per quanto tempo si può limitare il riscaldamento della faccia non esposta alle fiamme.

I numeri che seguono la sigla indicano i minuti di stabilità, tenuta ed isolamento termico in caso di incendio.

(es. 60 = 60 min. 120=120 min.)

Fonte:

Allegato A del D.M. del 30 Novembre 1983.

<sup>2</sup> COMPARTIMENTAZIONE: è una misura di protezione passiva antincendio che consiste nel realizzare strutture con resistenza al fuoco predeterminata, suddividendo l'edificio in aree delimitate, con l'obiettivo di contenere la propagazione del fuoco in caso d'incendio.

<sup>3</sup> ATTIVITÀ 83 del DM 16/2/1982: corrisponde all'Attività 65 del D.P.R. 151/2011 - locali di spettacolo e di trattenimento in genere, impianti e centri sportivi, palestre, sia a carattere pubblico che privato - comprese discoteche al chiuso e all'aperto.

Attività 84 del D.M. 16/02/1982: corrisponde all'Attività 66 del D.P.R. 151/2011 - Alberghi, pensioni, motel, dormitori e simili.

<sup>4</sup> CARICO DI INCENDIO:

potenziale termico netto della totalità dei materiali combustibili contenuti in uno spazio corretto in base ai parametri indicativi della partecipazione alla combustione dei singoli materiali. Il carico di incendio è espresso in MJ; convenzionalmente 1MJ è assunto pari a 0,054 chilogrammi di legna equivalente.

LAVORI GIÀ ESEGUITI E CERTIFICATI\*:

- compartimentazione<sup>2</sup> della scala principale centrale;
- compartimentazione cucina dagli altri locali;
- adeguamento centrale termica;
- adeguamento idranti UNI 45 e posizionamento estintori.

2) Le comunicazioni tra le attività 83 e 84<sup>3</sup> ed il piano interrato non hanno filtri a prova di fumo.

NORMATIVA VIGENTE NEL 2000:

*D.M. 9.4.94 /5.2 – Separazioni e Comunicazioni - Salvo quanto disposto nelle specifiche regole tecniche, le attività ricettive:*

*a. non possono comunicare con attività non ad esse pertinenti.*

LAVORI PROGRAMMATI:

- Chiusura della discoteca per la stagione invernale, a titolo cautelativo, in modo da programmare gli interventi di completamento;
- Creare un'entrata autonoma e ventilata per il vano ascensore.

3) I depositi di materiale combustibile non sono realizzati come al punto 8.1 del D.M. 9.4.94.

NORMATIVA VIGENTE NEL 2000: *D.M. 9.4.94*

*8.1.1 Locali, di superficie non superiore a 12 mq, destinati a deposito di materiale combustibile.*

*Possono essere ubicati anche al piano camere. Le strutture di separazione nonché le porte devono possedere caratteristiche almeno REI 60 ed essere munite di dispositivo di auto chiusura punto il carico di incendio<sup>4</sup> deve essere limitato a 60 Kg/m<sup>2</sup> E deve essere installato un impianto automatico di rilevazione ed allarme di incendio. La ventilazione naturale non deve essere inferiore a 1/40 della superficie in pianta. Ove non sia possibile raggiungere per la reazione naturale il rapporto di superficie predetto, è ammesso il ricorso alla areazione meccanica comportata i due ricambi orari, da garantire anche in situazioni di emergenza, sempre che sia assicurata una superficie di aerazione naturale pari al 25% di quella prevista. In prossimità delle porte di accesso al locale deve essere installato un estintore.*

*8.1.2 Locali, di superficie massima di 500 m<sup>2</sup>, destinati a deposito di materiale combustibile.*

*Possono essere ubicati all'interno dell'edificio con esclusione dei piani camere. Le strutture di separazione e la porta di accesso, che deve essere dotata di dispositivo di autochiusura, devono possedere caratteristiche almeno REI 90. Deve essere installato un impianto automatico di rivelazione ed allarme incendio. Il carico di incendio deve essere limitato a 60 Kg/m<sup>2</sup>, qualora sia superato tale valore, il deposito deve essere protetto con impianto di spegnimento automatico punto la reazione deve essere non inferiore a 1/40 della superficie del locale.*

*8.1.3 Depositi di sostanze infiammabili.*

*Devono essere ubicati al di fuori del volume del fabbricato. È consentito detenere, all'interno del volume dell'edificio, in armadi metallici dotati di bacino di contenimento, prodotti liquidi infiammabili, strettamente necessari per le esigenze igienico sanitarie. Tali armadi devono essere ubicati nei locali deposito.*

*\*Lavori eseguiti e certificati come da dichiarazione presentata al Comando Provinciale dei VV.F. di Torino, dalla Società Riky Hotel.*

LAVORI PROGRAMMATI:

I depositi ubicati nel locale seminterrato, alla data del sopralluogo dell'ingegnere 12/12/00, erano in fase di sgombero in attesa che vengano portate a compimento i lavori di adeguamento alla normativa per cui allo stato attuale possono non essere considerati depositi.

4) L'impianto di rivelazione e allarme incendio non è installato nelle camere degli ospiti.

NORMATIVA VIGENTE NEL 2000:

*D.M. 9.4.94 /7 10 Sistemi di allarme*

*Gli edifici, o la parte di essi destinata ad attività ricettiva, devono essere muniti di un sistema di allarme acustico in grado di avvertire gli ospiti e il personale presenti delle condizioni di pericolo in caso di incendio.*

LAVORI PROGRAMMATI:

Progettazione esecutiva, in corso al momento della stesura della relazione, dell'impianto rivelazione fumi e allarme incendio a copertura dell'intera struttura alberghiera, in quanto non presente nelle camere degli ospiti ma solo a protezione delle aree comuni.

5) Le camere degli ospiti sono sprovviste di:

- canalizzazioni di espulsione, in particolare nei servizi wc, anche se sono presenti gli aspiratori;
- adeguate balaustre di protezione sui balconi.

La struttura:

- non è usufruibile da parte di disabili;
- come opere murarie è in completo disfacimento con conseguenti sfaldamenti murari e di intonaci.

LAVORI PROGRAMMATI:

- Manutenzione straordinaria dei parapetti in legno ad altezza regolare di cui l'Hotel è già dotato;
- Predisposizione del progetto di adeguamento, da parte dell'Ingegnere Strinna, per l'ottenimento delle autorizzazioni comunali necessarie.
- Presentazione dell'istanza al Comune di Bardonecchia prevista per fine febbraio in modo da poter iniziare i lavori entro fine marzo 2001 e concluderli nei termini di legge (gennaio 2002).

6) Il deposito GPL non è protetto e manca nella cucina la relativa centralina per le fughe di gas nonché la ripresa d'aria.

LAVORI PROGRAMMATI:

Delimitazione del serbatoio GPL ubicato all'esterno dell'edificio.

LAVORI GIÀ ESEGUITI E CERTIFICATI\*:

Adeguamento dell'impianto di adduzione gas del locale cucina.

7) Non sono in conformità alla legge 46/90 tutti gli impianti elettrici compresi quadro di comando e sistemi di sicurezza, di messa a terra e salvaguardia del personale e ospiti.

*\*Lavori eseguiti e certificati come da dichiarazione presentata al Comando Provinciale dei VV.F. di Torino, dalla Società Riky Hotel.*

NORMATIVA VIGENTE NEL 2000: Legge 46/90

*9. Impianti elettrici*

*Gli impianti elettrici devono essere realizzati in conformità alla legge n. 168 del 1° marzo 1968. La rispondenza alle vigenti norme deve essere attestata con la procedura di cui alla legge n. 46 del 5/3/90.*

LAVORI PROGRAMMATI:

Sono in corso i rilievi e le verifiche agli impianti elettrici esistenti per poter accertare l'esatta situazione esistente che consenta una progettazione esecutiva sia nel rispetto della normativa vigente sia in previsione del nuovo progetto di ammodernamento.

LAVORI GIÀ ESEGUITI E CERTIFICATI\*:

- Adeguamento dell'impianto elettrico della cucina;
- adeguamento delle luci di emergenza e rivelatori di fumi con allarmi ottici ed acustici alimentati con linee preferenziali.

Il 27 dicembre 2001 l'Immobiliare Mizar S.r.l. riceve una lettera dal Sindaco di Bardonecchia Francesco Avato in cui li si invita a fissare, con l'Ufficio Segreteria, un appuntamento finalizzato alla definizione di quanto è stato realizzato sino ad ora e di quanto è in via di programmazione per il potenziamento della struttura ricettiva "Riky Hotel" in vista del prossimo appuntamento olimpico. Questo perché l'amministrazione comunale riteneva la struttura, per via della sua potenzialità ricettiva e l'ubicazione della stessa, rivestisse un'importanza determinante per l'immagine turistica ricettiva di Bardonecchia.

### 3.5.2 OPERE DIFFORMI DA PERMESSO EDILIZIO 28/09/1960

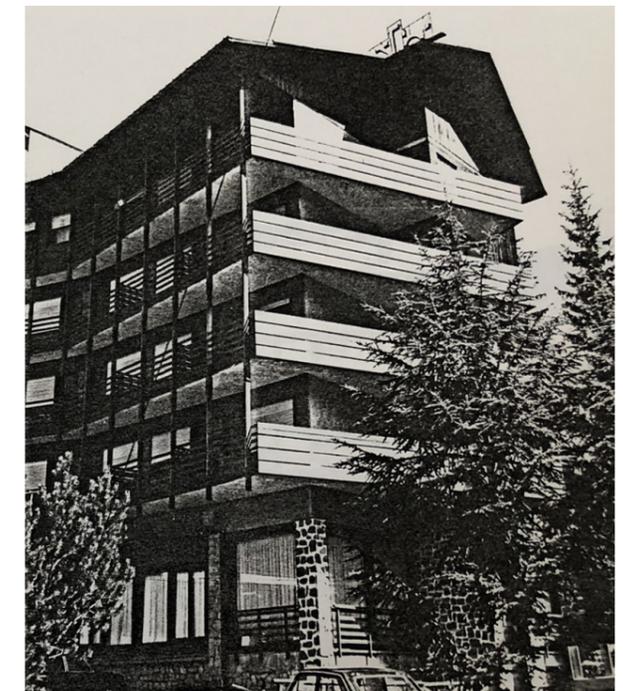
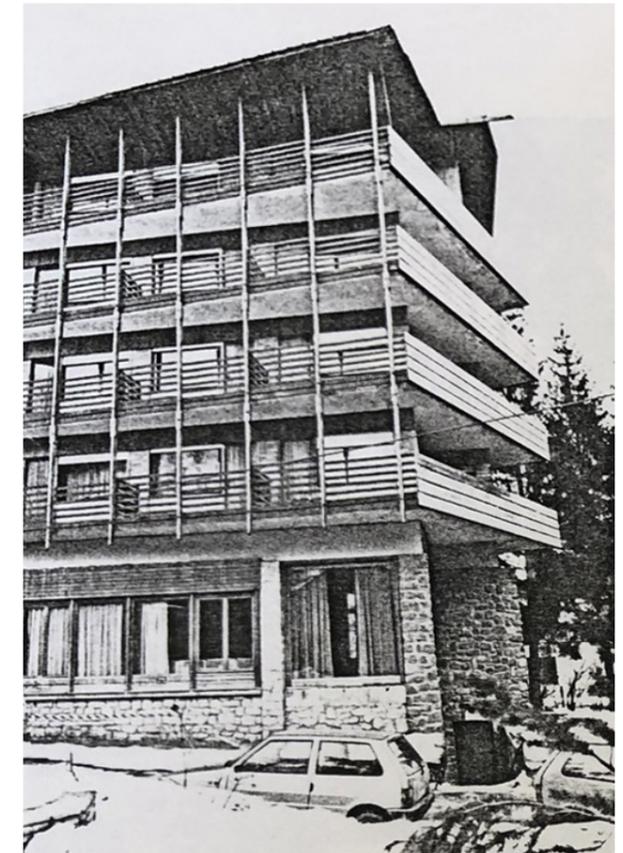
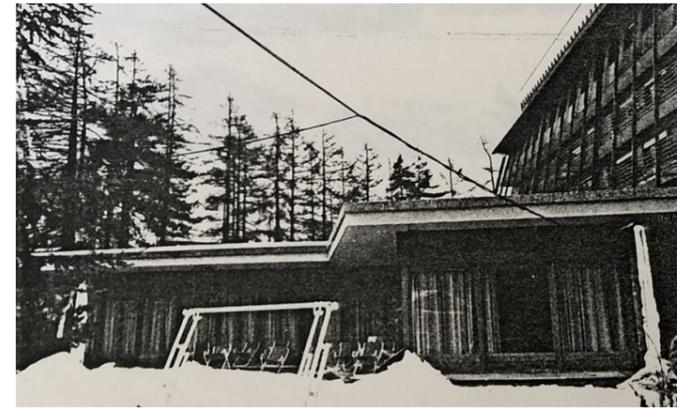
Nel 2002, l'Immobiliare Mizar S.r.l. incarica l'Architetto Maurizio Savarese di fare un'analisi dello stato di fatto del Riky Hotel di redigere la documentazione necessaria per l'ottenimento della Concessione in sanatoria per le opere difforme dal Permesso Edilizio del 28/09/60.

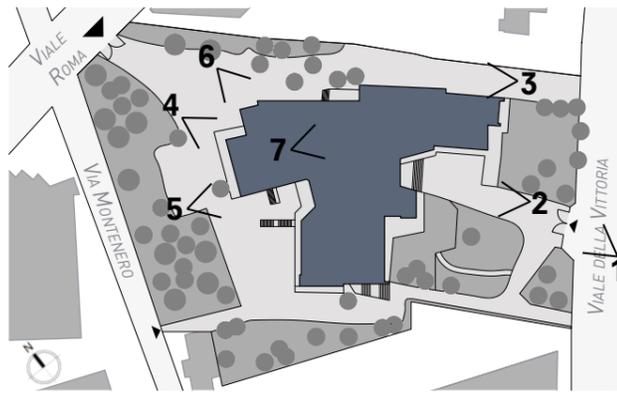
La documentazione redatta è composta da:

- Documentazione fotografica dello stato di fatto dell'immobile;
- Relazione tecnica;
- Certificato di idoneità statica;
- Elaborati grafici di confronto con il progetto depositato;
- Elaborati grafici dello stato di fatto.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Per prima cosa viene redatta una documentazione fotografica dello stato dei luoghi a cui vengono allegate le fotografie in bianco e nero del 29 Marzo 1986 depositate in Comune con Prot. n° 2769. Dal loro confronto è possibile vedere che i prospetti del complesso, seppur i rivestimenti esterni necessitino di manutenzione, si presentano pressoché invariati dal progetto di variante n°752 Ed. del 1960 che, come visto in precedenza nella descrizione della pratica, presentava modifiche importanti rispetto al progetto originario del 1959 e non era stata approvata dalla Soprintendenza ai monumenti per il Piemonte (lettera prot. n°2803 del 26/8/60) perché considerata eccessiva la massa d'ingombro prevista e l'architettura non adatta alle caratteristiche ambientali locali. L'unica differenza presente rispetto alla variante n°752/60 è al piano della terrazza solarium in copertura in cui non è più presente la piscina scoperta (foto n°7).





## RELAZIONE TECNICA

A seguito della documentazione fotografica, l'architetto Savarese redige una Relazione sullo stato dei luoghi ai sensi della legge 47/85<sup>1</sup> sul Condonò edilizio.

Nella descrizione iniziale viene specificato che l'immobile è stato costruito con licenza edilizia numero 752 del 28 settembre 1960 con le seguenti caratteristiche costruttive generali:

- Volume albergo mc 12.930;
- Superficie terreno mq 5.573.

La variazione del progetto originario ha trasformato ed ampliato il piano interrato portandomi la discoteca ed i servizi annessi originariamente previsti al piano terra, aumentando la superficie a mq 1287 con aumento di mq 679.

Il piano terra è stato modificato eliminando la superficie destinata alla discoteca, portata nell'interrato, ingrandendo il ristorante ed inglobando una veranda coperta, portando di conseguenza la superficie da mq 1036 a mq 1206 con un aumento di mq 170. I primi tre piani hanno avuto piccole trasformazioni con un aumento complessivo di mq 19.

Il piano quarto, originariamente parzialmente sottotetto non residenziale, con una superficie prevista di mq 433 è stato trasformato tutto in residenziale con un aumento di mq 283.

È stato costruito un quinto piano, non previsto originariamente, che è stato parzialmente utilizzato per servizi igienici, con altezza di m 2.15, a servizio della piscina aperta realizzato al piano copertura ed attualmente chiusa e non utilizzabile, con una superficie a destinazione residenziale di mq 251. La superficie rimanente del piano quinto è costituita da locali sottotetto non abitabili di mq 159.

Il piano sesto o copertura non prevista originariamente nella forma attuale è stata modificata con l'inserimento di una piscina scoperta ed una terrazza solarium di circa mq 270 e per un locale tecnico grill-cucina a servizio della piscina era stata utilizzata una parte del sottotetto, per un totale di mq 160. La piscina è stata successivamente chiusa e coperta con un solaio perché non utilizzata e la zona grill utilizzata come locali non residenziali (magazzini). Al piano copertura sono inoltre presenti volumi tecnici per extracorsa dell'ascensore e macchinari per mq 16.

Quindi le superfici costruite abusivamente si possono riassumere in:

- mq 631 di opere realizzate in assenza di licenza e non conformi alle norme urbanistiche in quanto dovute ad aumento di superficie di piani fuori terra;

<sup>1</sup> LEGGE 47 del 1985 sul CONDONO EDILIZIO: Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie.

CAPO IV - Opere sanabili. Soggetti legittimati. Conservazione dei rapporti sorti sulla base di decreti-legge non convertiti.

ART. 35. Procedimento per la sanatoria. [...]

Alla domanda devono essere allegati:

a) una descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria;

b) una apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi; quando l'opera abusiva supera i 450 metri cubi, devono altresì essere presentati, entro il termine stabilito per il versamento della seconda rata della oblazione, una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite. [...];

c) un certificato di residenza, [...];

d) un certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, di data non anteriore a tre mesi, da cui risulti che la sede dell'impresa è situata nei locali per i quali si chiede la concessione in sanatoria, nelle ipotesi previste dal quinto comma dell'articolo 34;

e) la prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento. [...]

- mq 1606 di opere realizzate senza licenza edilizia ma conformi alla norma urbanistica in quanto seminterrati, volumi tecnici ho sottotetti non abitabili.

L'aspetto esterno dell'immobile ha mantenuto sostanzialmente le caratteristiche originarie del progetto approvato dalla Sovrintendenza ai monumenti della Regione Piemonte rilasciata il 26 giugno 1959, sono quindi presenti le travature, le perle Nature ed i rivestimenti in pietra e di legno delle facciate anche se lievemente modificati rispetto al disegno originale. La copertura originariamente tutta a tetto con il colmo a quota 19 m è stata modificata con una parte in piano, a quota 19.20 m, di mq 236, destinata al solare in piscina una parte ha detto per l'inserimento del grill-cucina per la piscina ha alzato il colmo del tetto rimanente di ml 3.00 ca.

L'hotel Riky al momento della redazione della relazione risultava composto da:

- Piano SEMINTERRATO con magazzini, centrale termica, discoteca e servizi annessi, garage	1287 m <sup>2</sup>
- Piano TERRA con locali comuni e cucina con servizi annessi	1206 m <sup>2</sup>
- Piano PRIMO	712 m <sup>2</sup>
- Piano SECONDO	698 m <sup>2</sup>
- Piano TERZO	675 m <sup>2</sup>
- Piano QUARTO	716 m <sup>2</sup>
- Piano QUINTO	410 m <sup>2</sup>
- Piano SESTO	176 m <sup>2</sup>

## CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA

Il Certificato di idoneità statica ai sensi dell'art. 35 Legge 28/02/85 n°47 e successive modificazioni ed integrazioni è fondamentale ai fini del rilascio della concessione in sanatoria richiesta con prot. n°2769 del 29/3/1986 e viene anch'esso redatto dall'Arch. Maurizio Savarese.

Il Certificato riporta una breve descrizione delle modifiche ovvero che l'edificio realizzato a seguito della concessione n° 752 del 28/09/60 è stato in corso d'opera modificato ampliando il piano interrato, il piano terra e modificando le superfici e le destinazioni d'uso dei piani superiori. Era stata anche prevista l'installazione di una piscina scoperta con solarium e servizi al piano sesto.

Sulla scorta della documentazione reperita e dei sopralluoghi effettuati, il professionista abilitato ha appurato che le strutture in c.a. progettate e realizzate hanno dimensionamento compatibile con i carichi previsti, ed in seguito ai calcoli di massima effettuati, per accertare il valore delle tensioni massime di esercizio a cui le strutture sono sottoposte, tali valori risultano ammissibili e compatibili con le norme. Ha inoltre accertato l'assenza di lesioni e di instabilità sia globale che parziale.

L'Architetto Savarese considerato che:

- le caratteristiche di resistenza delle strutture sono compatibili con le sollecitazioni determinate nei calcoli di verifica eseguiti;
  - non sono presenti lesioni o segni di dissesto strutturale sensibili;
  - non ha ritenuto opportuno effettuare prove di carico in quanto certo dell'idoneità dell'opera;
- certifica che il fabbricato è risultato dal punto di vista strutturale idoneo alla destinazione d'uso prevista.

## ELABORATI GRAFICI DI CONFRONTO - TAVOLA 1 E 2

Gli elaborati grafici di confronto tra il progetto originale di Amedeo Albertini e la situazione di fatto del 2003 sono suddivisi su due tavole, nella prima sono riportate le piante di tutti i piani e nella seconda i prospetti e le sezioni. Entrambe le tavole contengono i disegni originali approvati, la situazione di fatto e la sovrapposizione dei profili disposti in colonna in modo da poter essere confrontati facilmente.

L'Architetto completa gli elaborati grafici di confronto con una **Nota esplicitiva per il calcolo delle superfici condonate.**

Spiega che il calcolo delle superfici condonate è stato eseguito, come richiesto dalla legge sul condono, differenziando le opere eseguite in assenza della licenza e non conformi alle norme urbanistiche (tabella A) da quelle realizzate senza licenza ma conformi alle norme urbanistiche (tabella B) ed in particolare nella prima categoria rientrano il piano terra, il primo il secondo, il terzo, il quarto e parzialmente il quinto in quanto è stato considerato che parte del piano sottotetto e quindi rientra nella tipologia A per mq 283. Le rimanenti superfici del piano quinto non sono state computate ai fini del condono in quanto si riferiscono a parti non utilizzabili perché sono il volume della ex piscina o alte 146 cm ca. Il piano sesto, di fatto rialzato dal piano quinto solo di cm 146, è un sottotetto per locali tecnici adibiti alla ex piscina pertanto rientra nella tipologia B.

### A) IN PARZIALE DIFFORMITÀ

Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici

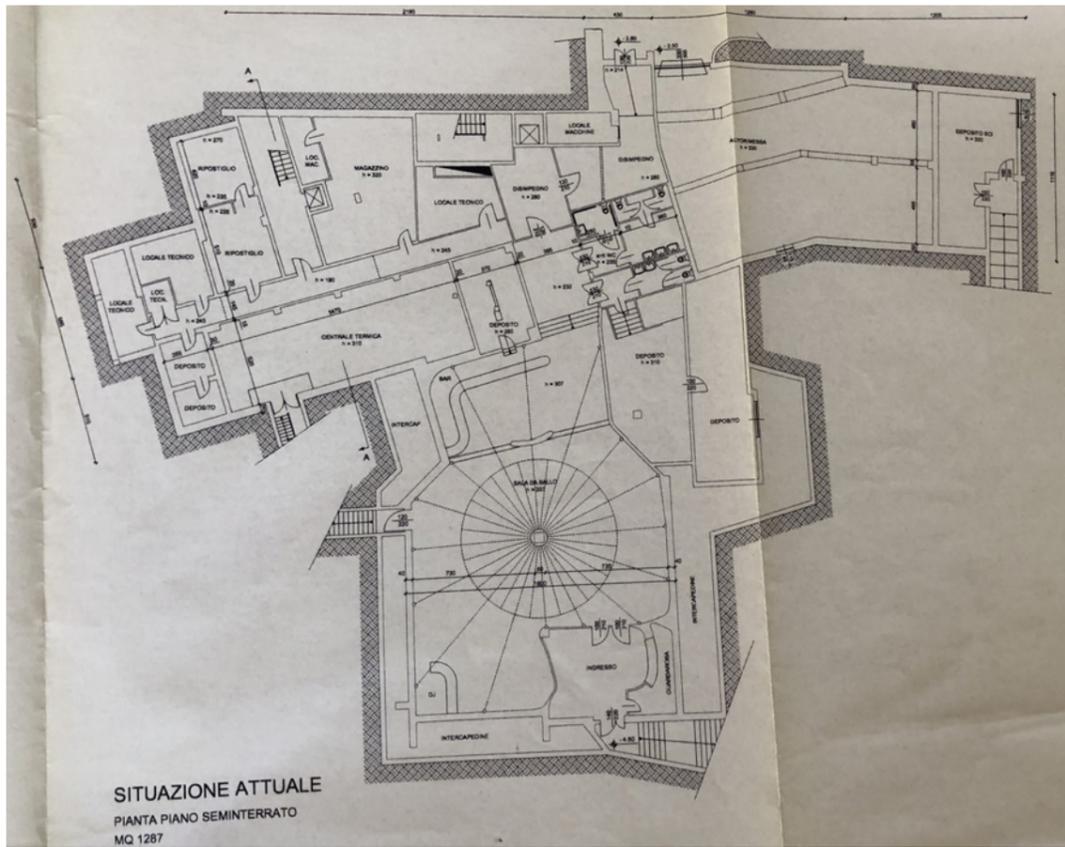
	a- PROGETTO	b- REALIZZATO	b-a DIFFERENZA
PIANO TERRA	1036 mq	1206 mq	170 mq
PIANO PRIMO	705 mq	712 mq	7 mq
PIANO SECONDO	692 mq	698 mq	6 mq
PIANO TERZO	669 mq	675 mq	6 mq
PIANO QUARTO	433 mq	716 mq	283 mq
PIANO QUINTO	0 mq	159 mq	159 mq
<b>TOTALE</b>			<b>631 mq</b>

### B) IN TOTALE DIFFORMITÀ

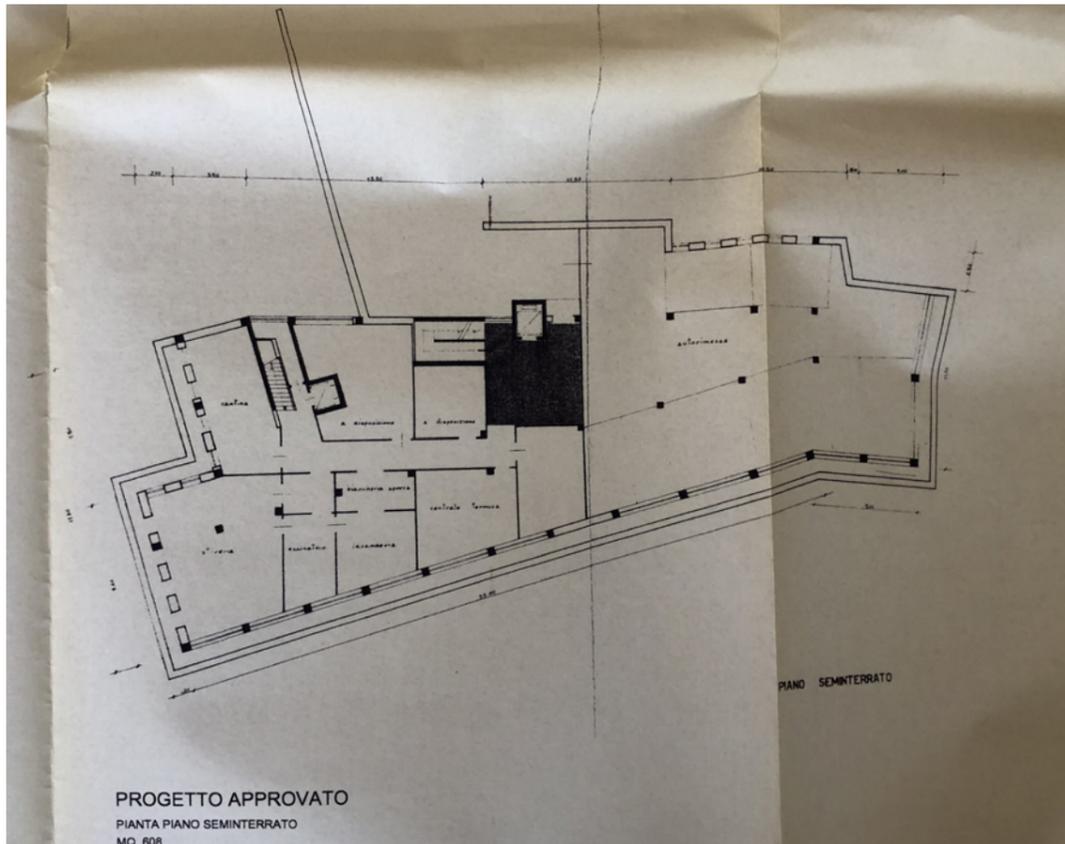
Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori

	a- PROGETTO	b- REALIZZATO	b-a DIFFERENZA
PIANO INTERRATO	608 mq	1287 mq	679 mq
PIANO QUINTO	0 mq	251 mq	251 mq
PIANO SESTO	0 mq	176 mq	176 mq
<b>TOTALE</b>			<b>1106 mq</b>

*Tabella riassuntiva opere realizzate in parziale (A) o totale (B) difformità.  
Concessione in sanatoria n. 36/2003*

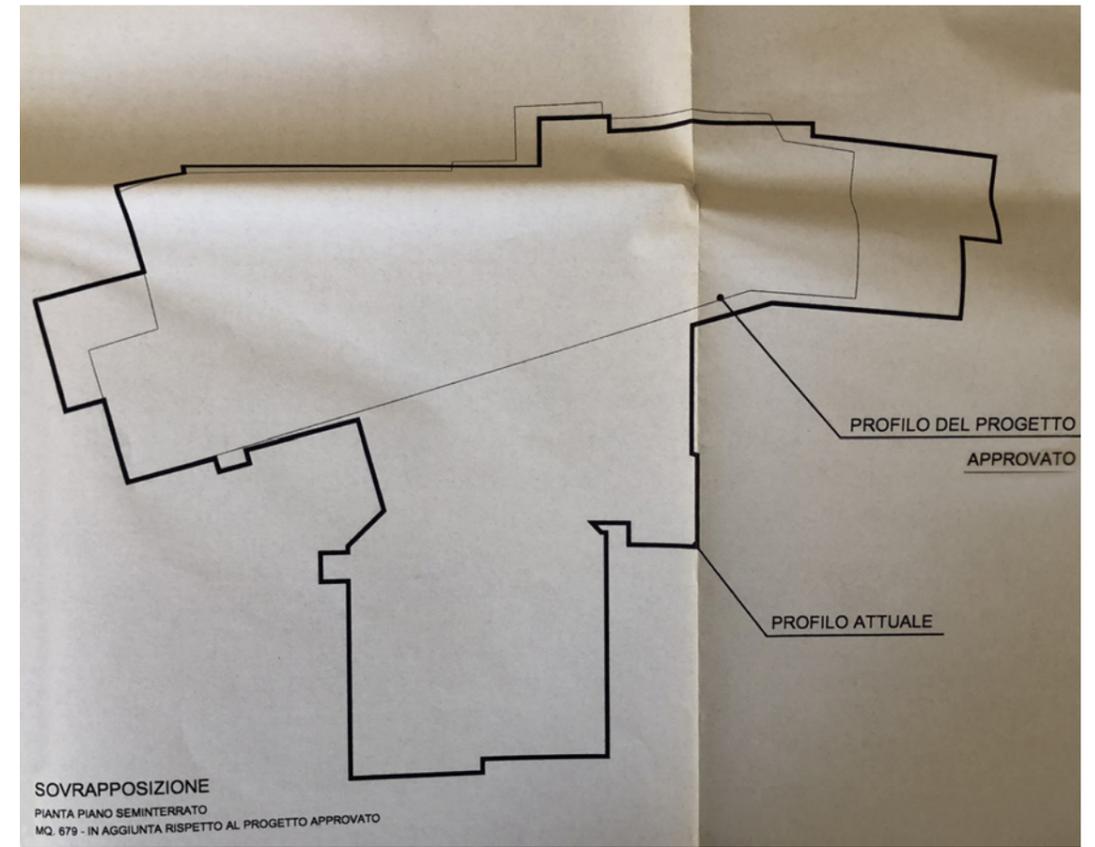


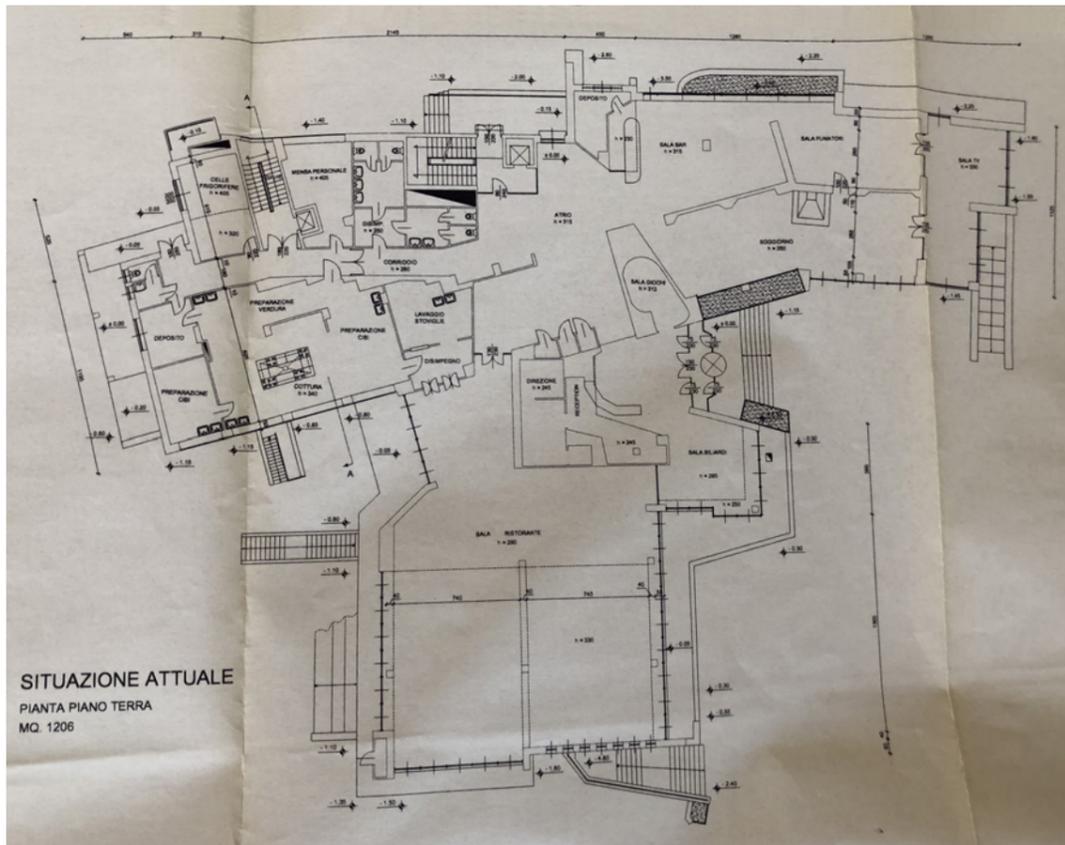
*Pianta piano seminterrato, 1287 mq - Situazione 2003  
Concessione in sanatoria n. 36/2003 - (fuori scala)*



*Pianta piano seminterrato, 608 mq - Progetto approvato nel 1960  
Concessione in sanatoria n. 36/2003 - (fuori scala)*

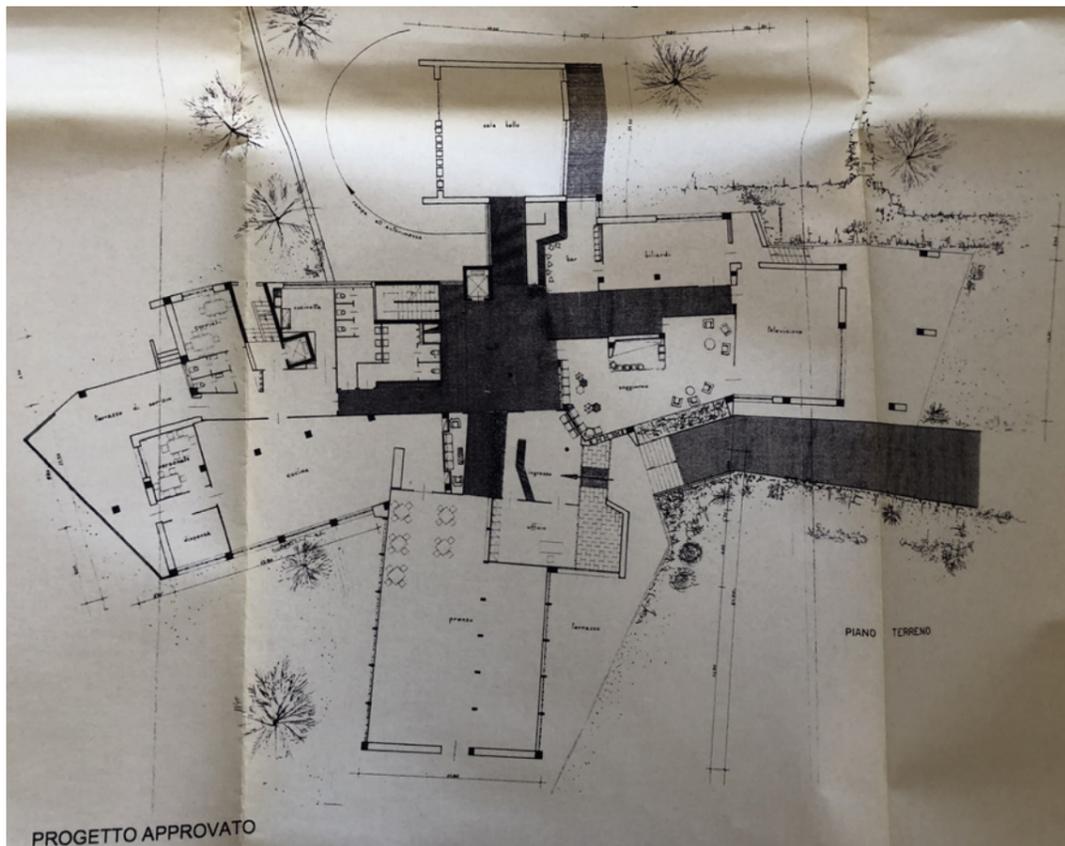
*Pianta piano seminterrato - Sovrapposizione profili, 679 mq in aggiunta  
Concessione in sanatoria n. 36/2003 - (fuori scala)*





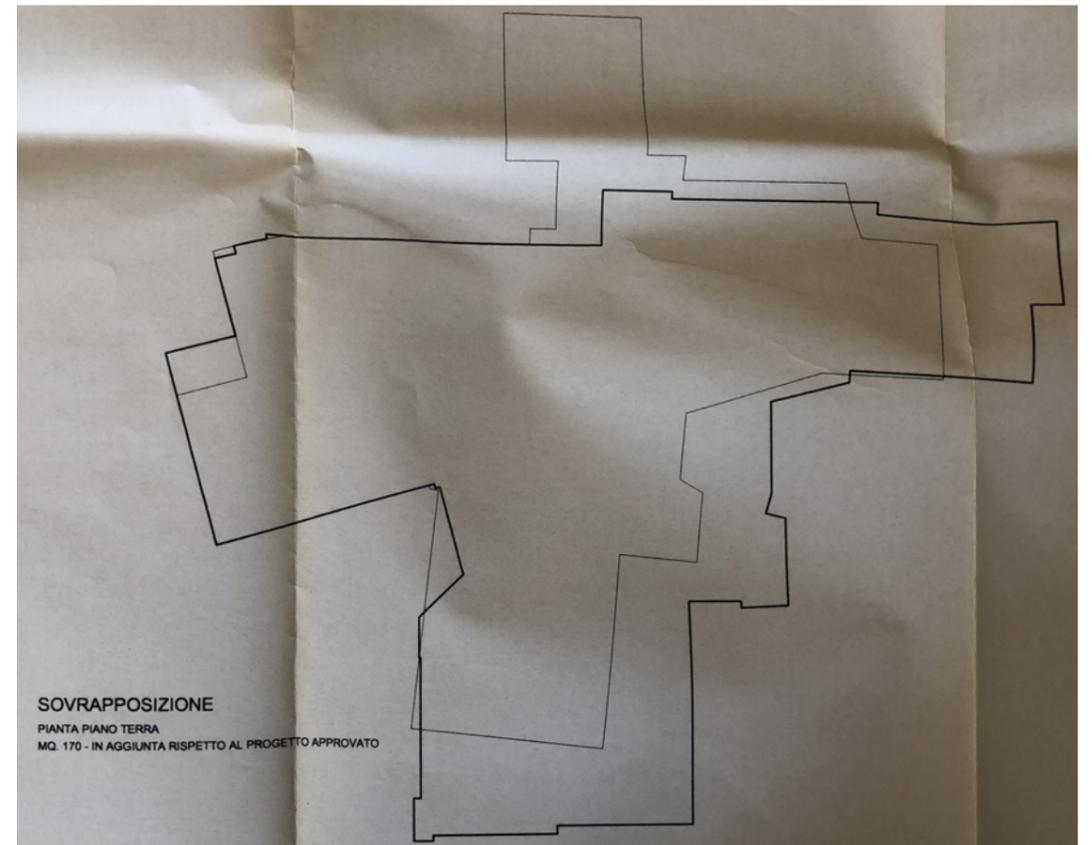
SITUAZIONE ATTUALE  
PIANTA PIANO TERRA  
MQ. 1206

Pianta piano terra, 1206 mq - Situazione 2003  
Concessione in sanatoria n. 36/2003 - (fuori scala)



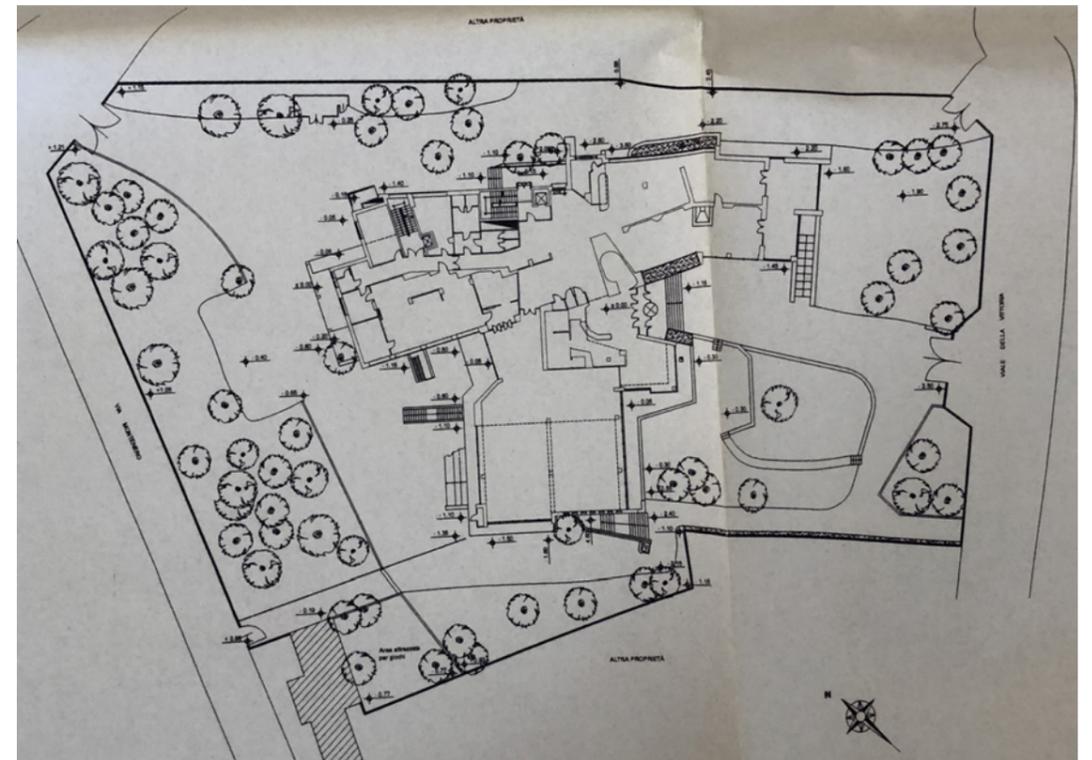
PROGETTO APPROVATO

Pianta piano terra, 1036 mq - Progetto approvato nel 1960  
Concessione in sanatoria n. 36/2003 - (fuori scala)

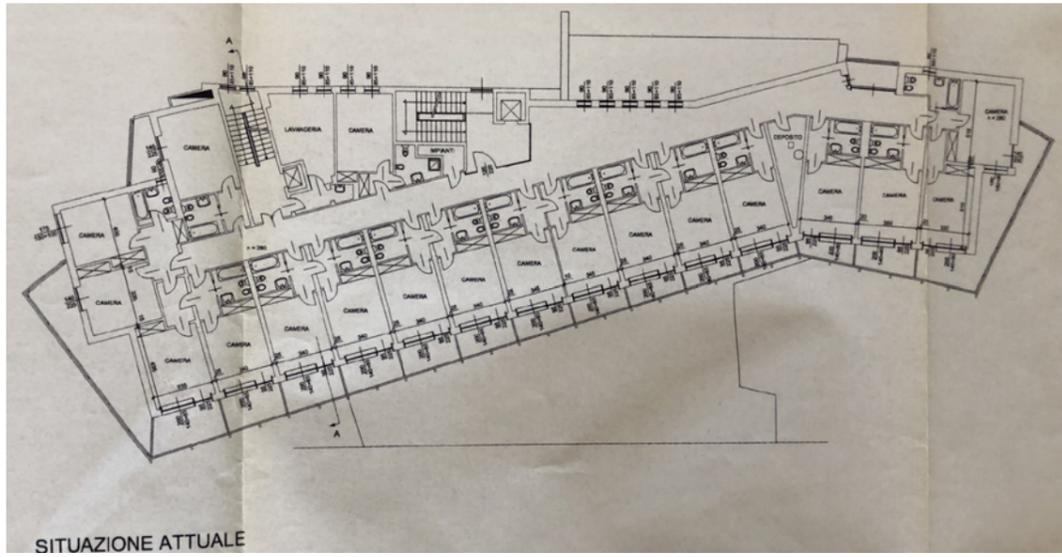


SOVRAPPOSIZIONE  
PIANTA PIANO TERRA  
MQ. 170 - IN AGGIUNTA RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO

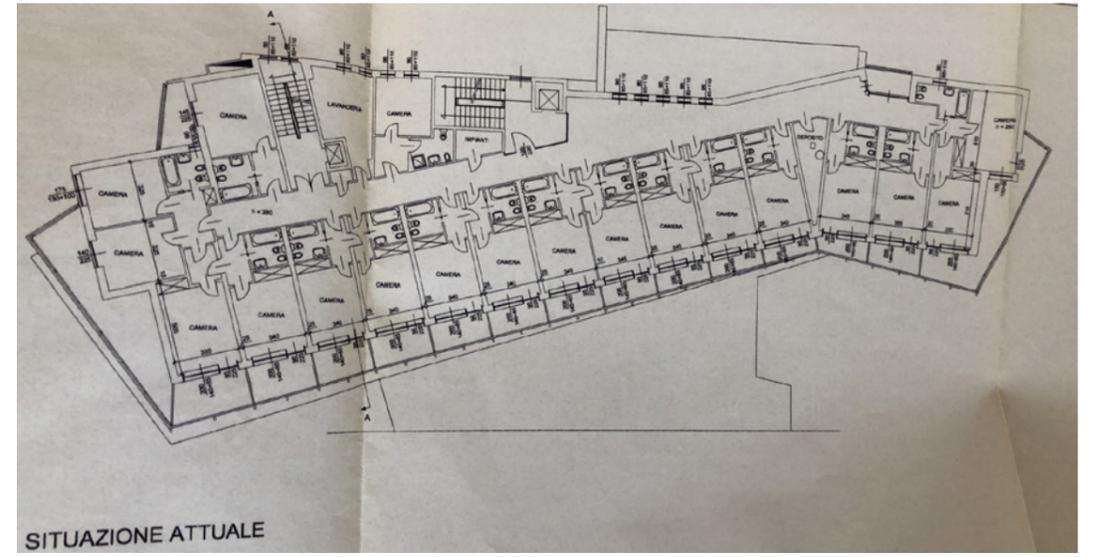
Pianta piano terra - Sovrapposizione profili, 170 mq in aggiunta  
Concessione in sanatoria n. 36/2003 - (fuori scala)



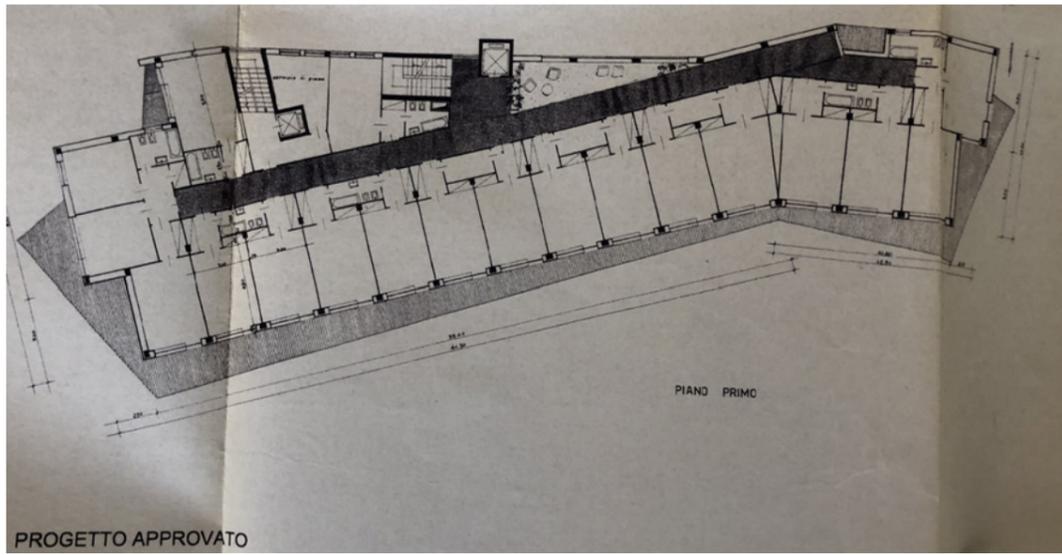
Planimetria del lotto  
Concessione in sanatoria n. 36/2003 - (fuori scala)



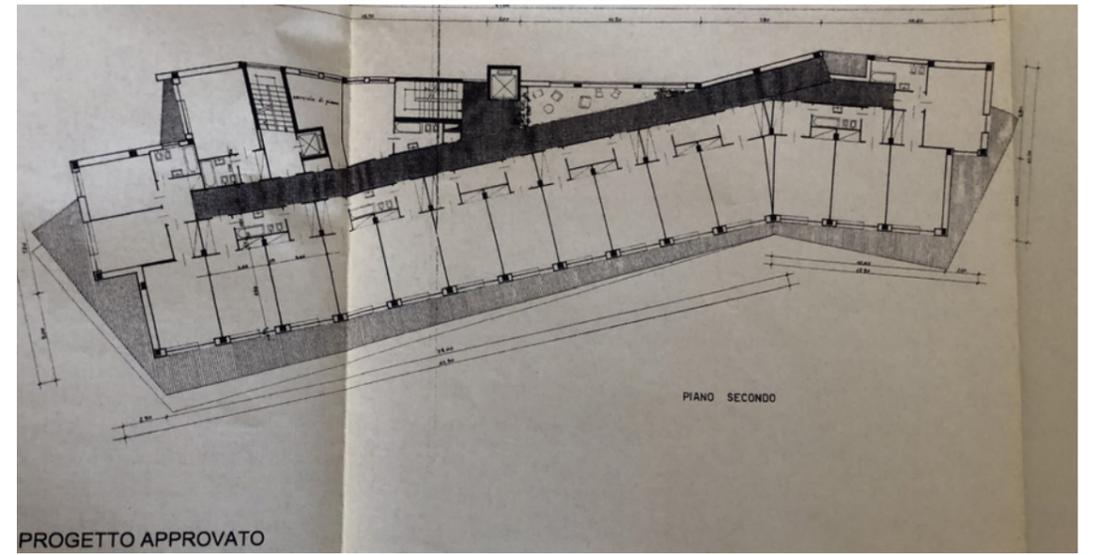
Pianta piano 1°, 712 mq - Situazione 2003  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)



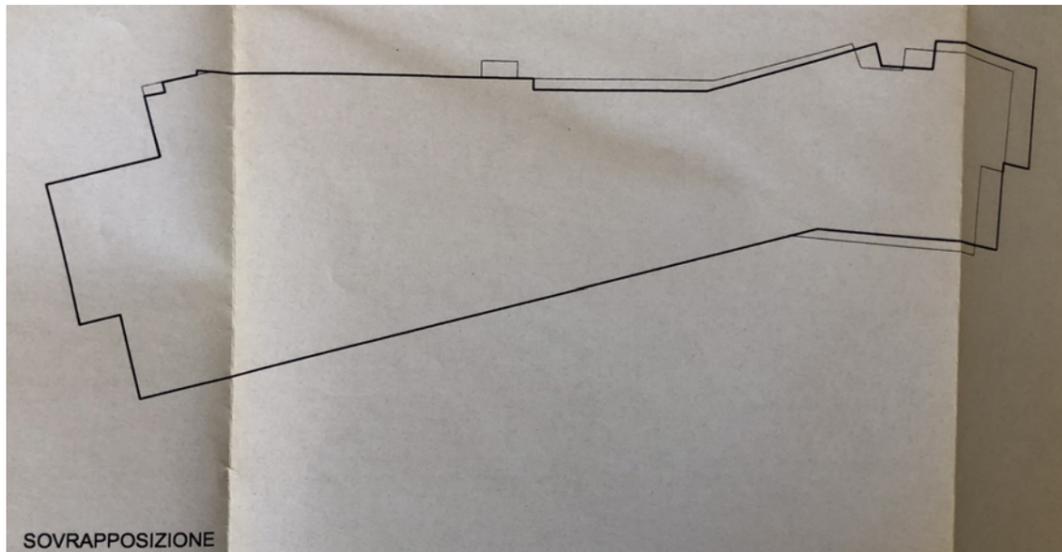
Pianta piano 2°, 698 mq - Situazione 2003  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)



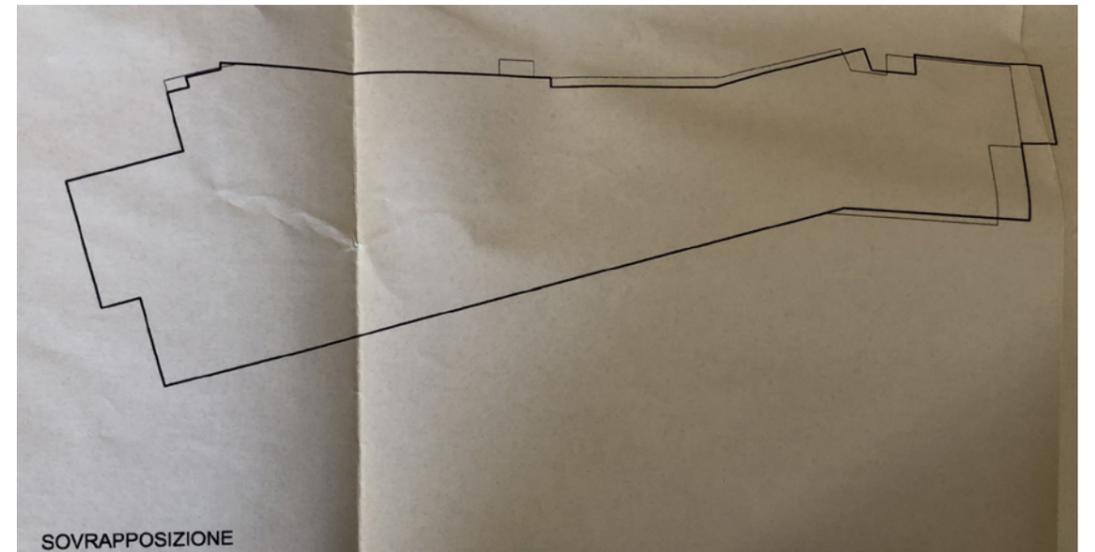
Pianta piano 1°, 705 mq - Progetto 1960  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)



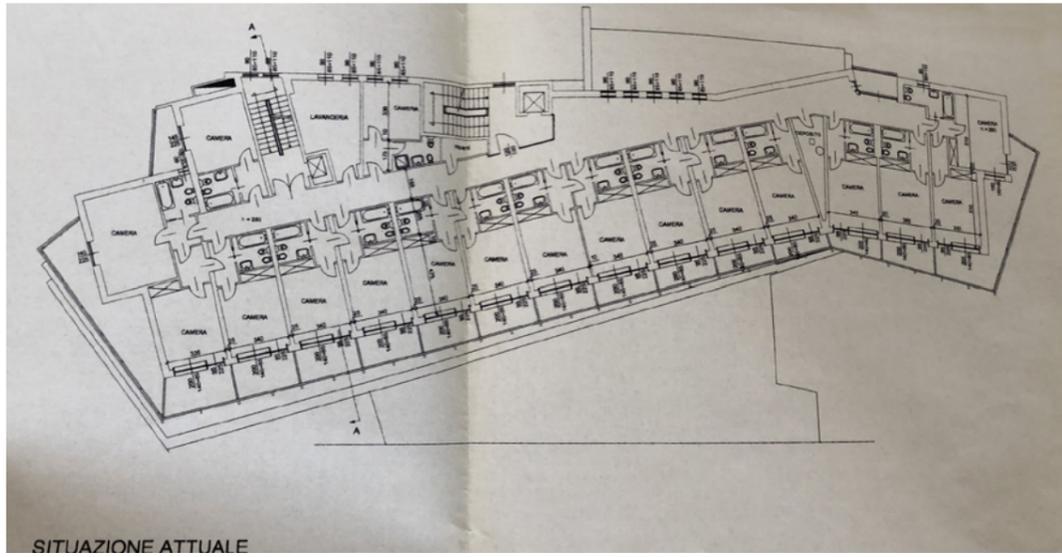
Pianta piano 2°, 692 mq - Progetto 1960  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)



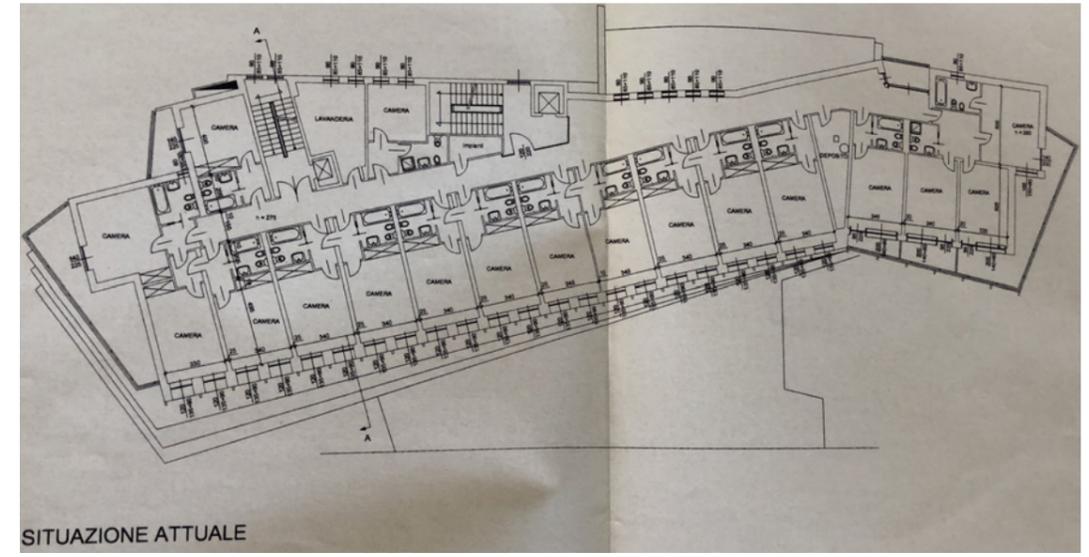
Pianta piano 1° - Sovrapposizione profili, +7 mq  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)



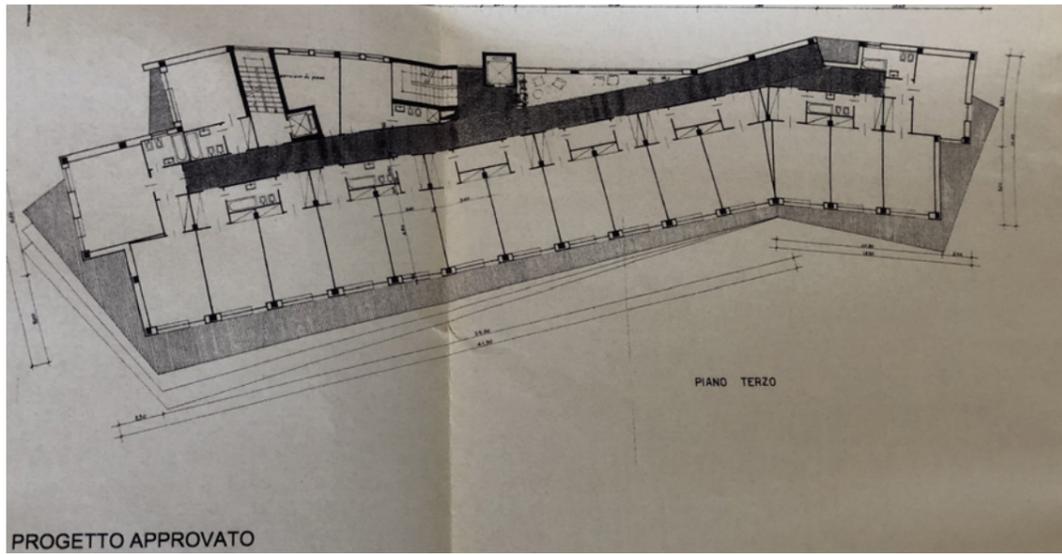
Pianta piano 2° - Sovrapposizione profili, +6 mq  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)



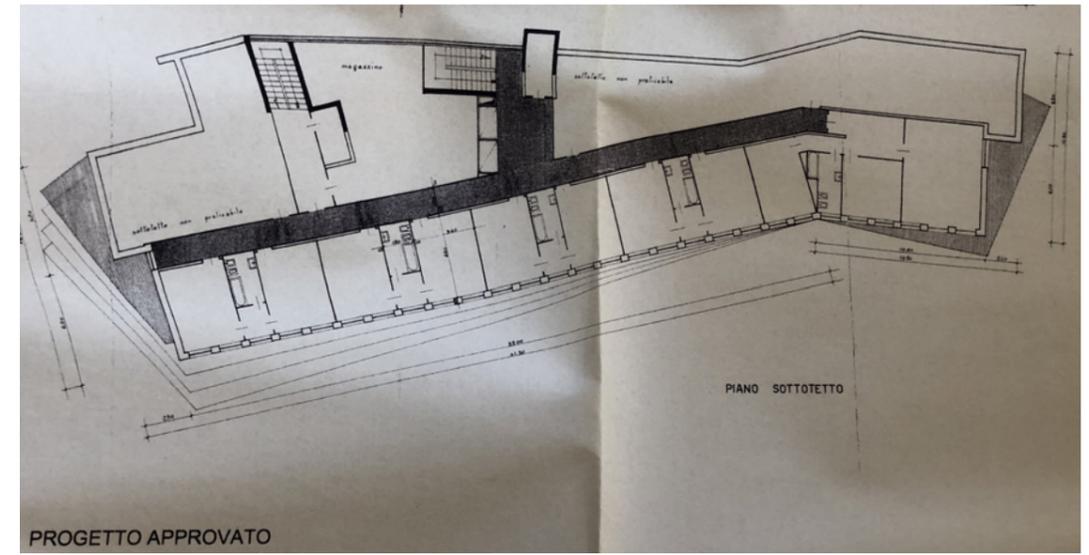
Pianta piano 3°, 675 mq - Situazione 2003  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)



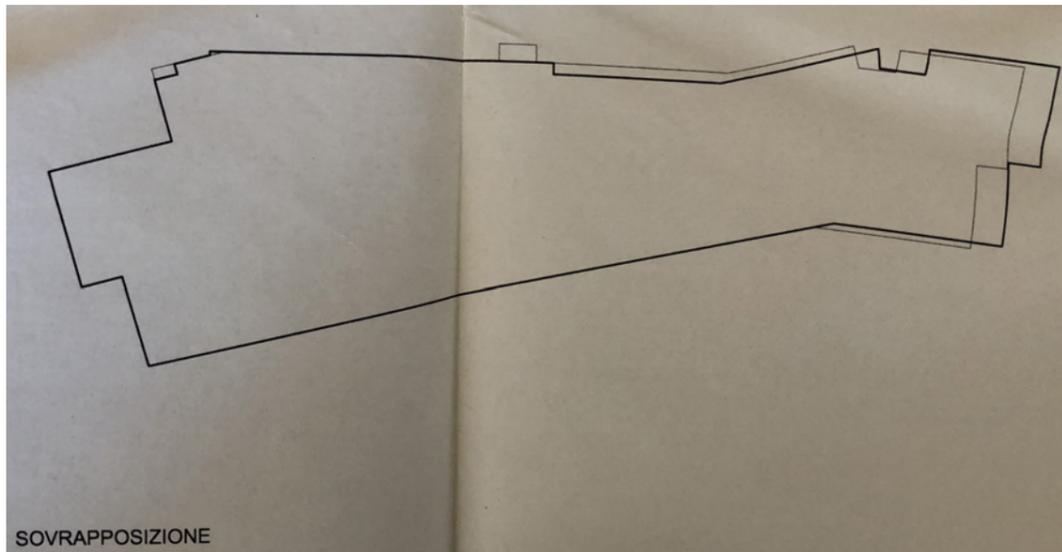
Pianta piano 4°, 716 mq - Situazione 2003  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)



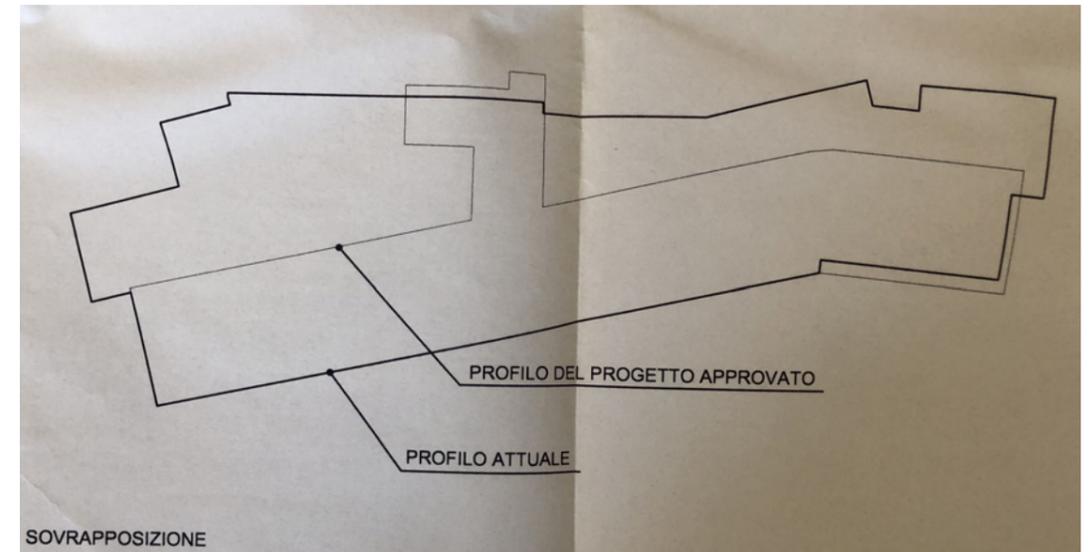
Pianta piano 3°, 669 mq - Progetto 1960  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)



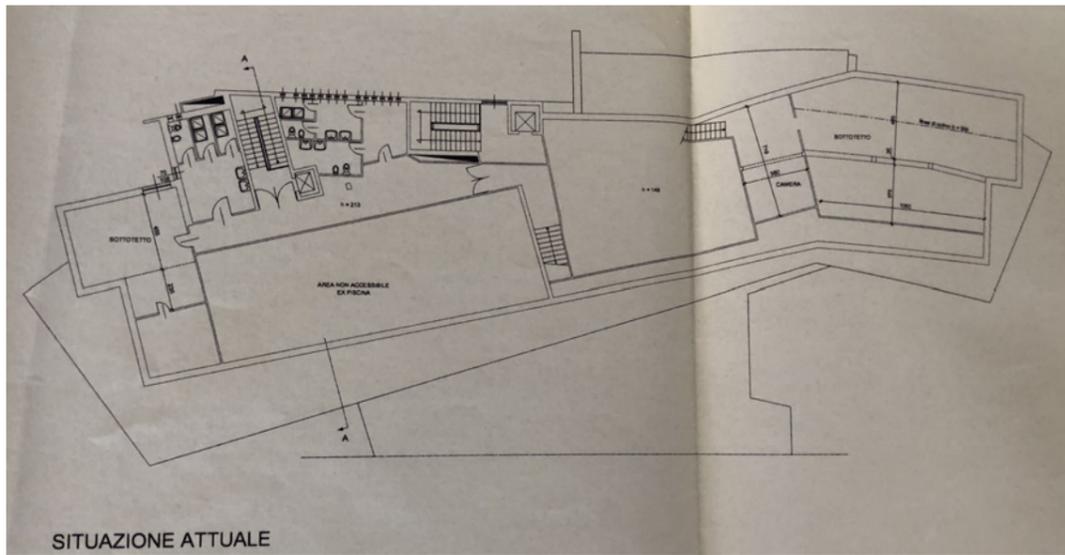
Pianta piano 4°, 433 mq - Progetto 1960  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)



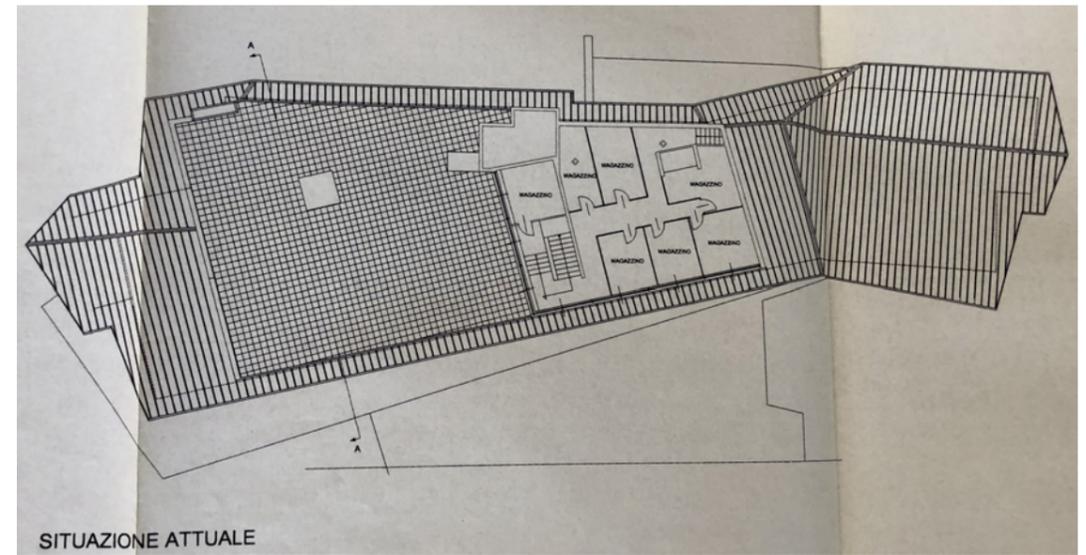
Pianta piano 3° - Sovrapposizione profili, +6 mq  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)



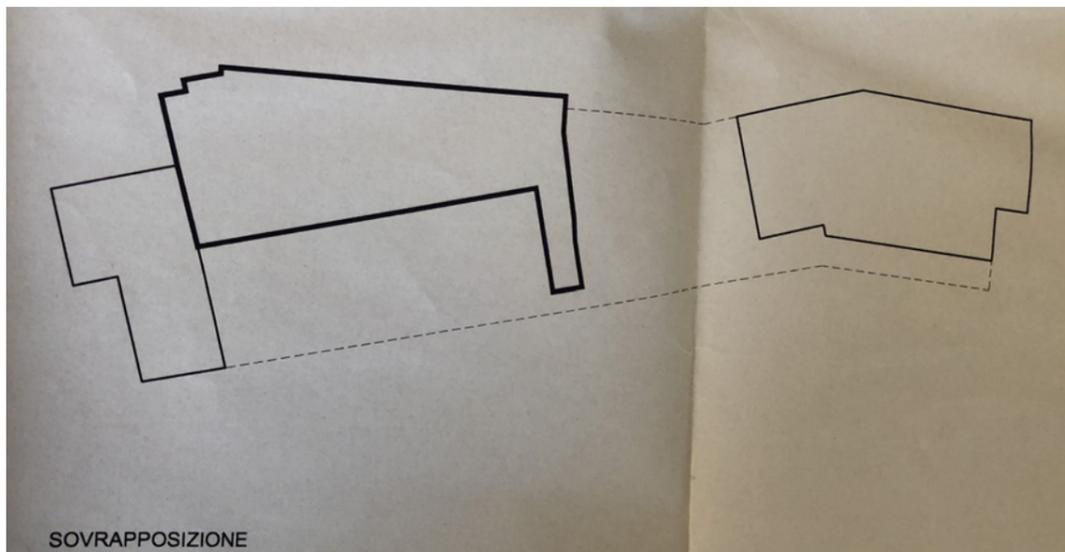
P. piano 4° - Sovrapposizione profili, +283 mq  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)



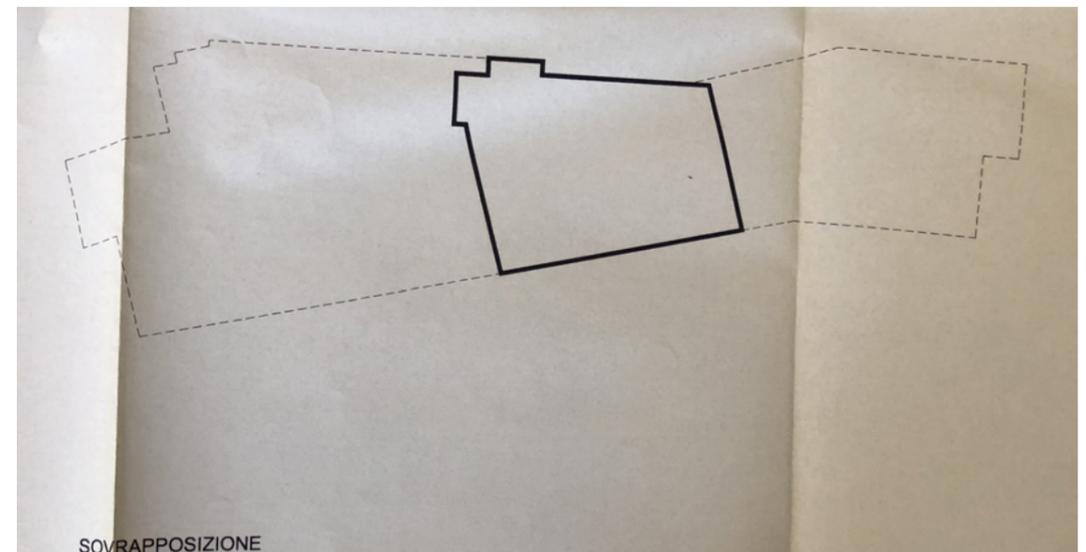
Pianta piano 5°, 410 mq - Situazione 2003  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)



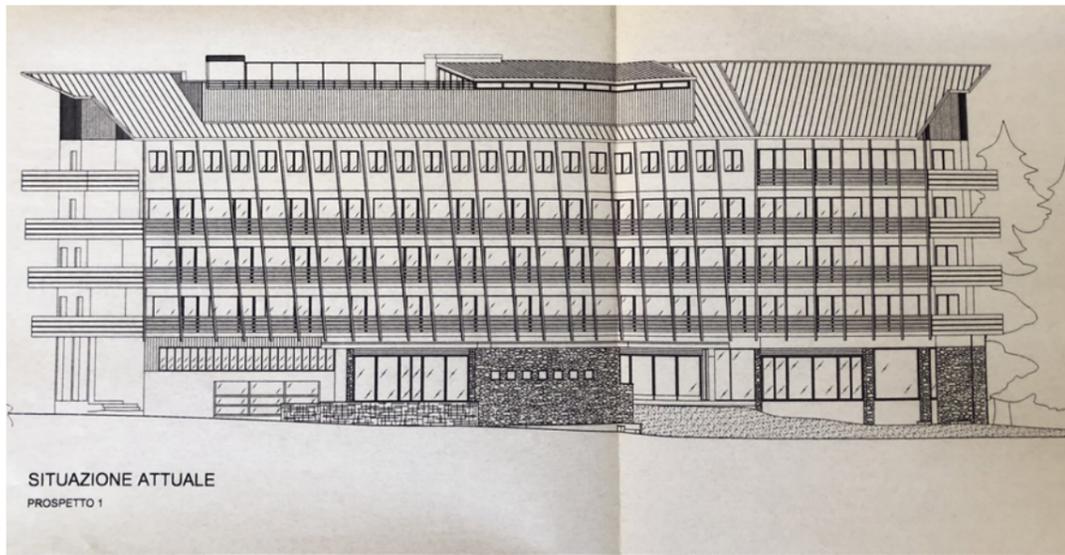
Pianta piano 6°, 176 mq - Situazione 2003  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)



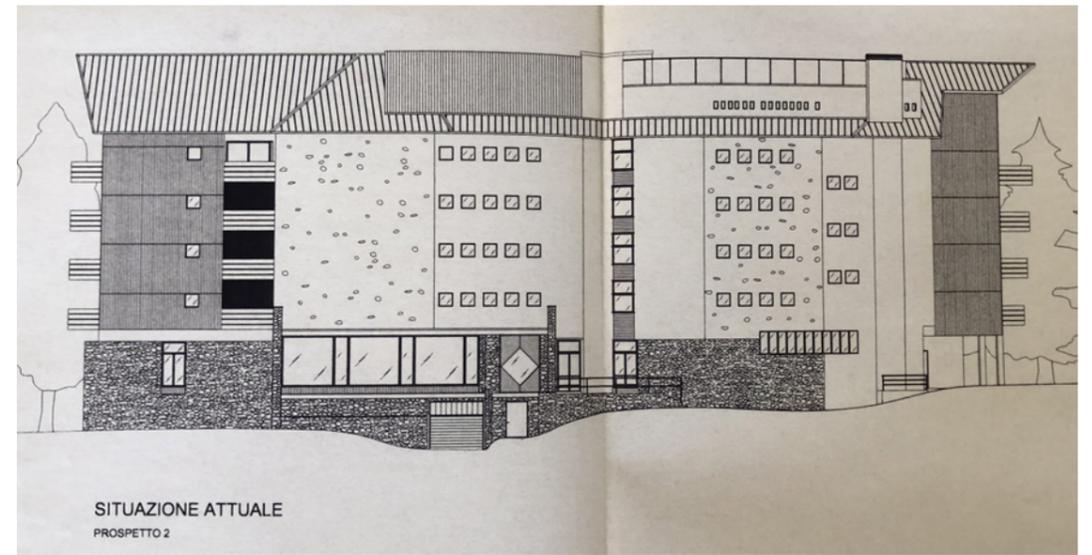
P. piano 5° - Sovrapposizione profili, +410 mq  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)



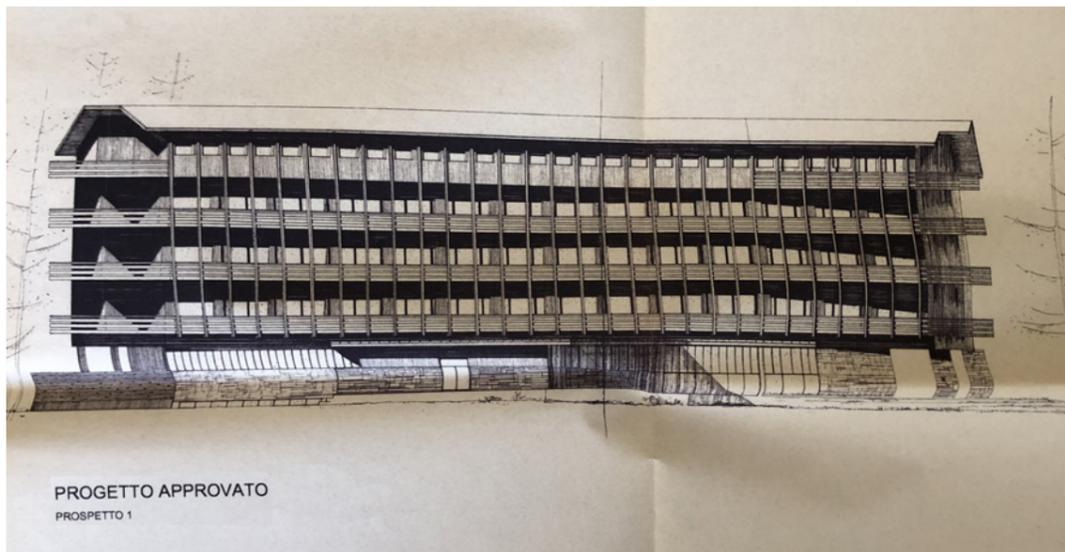
P. piano 6° - Sovrapposizione profili, +176 mq  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)



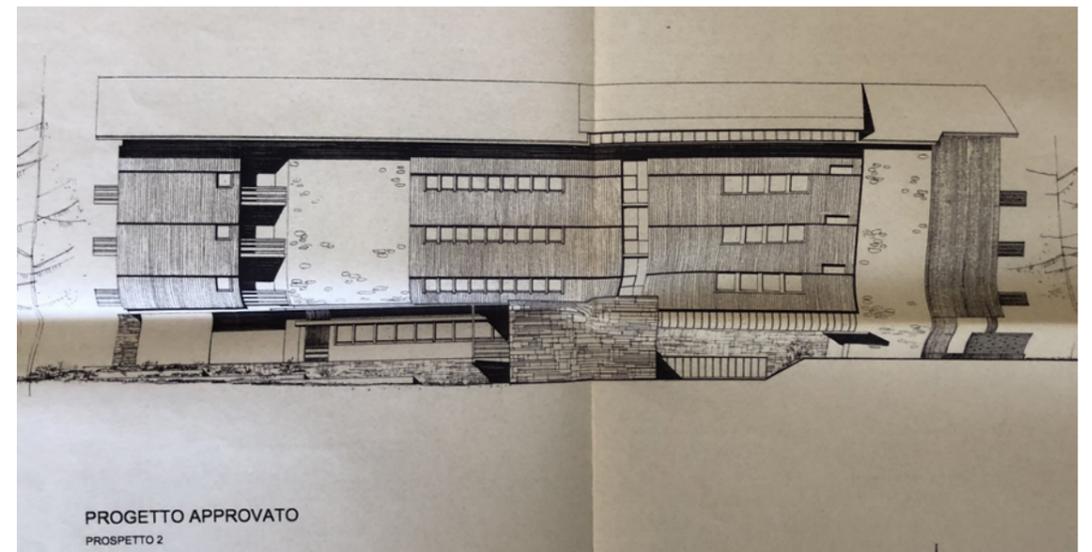
*Prospetto Sud/Ovest - Situazione 2003  
Concessione in sanatoria n. 36/2003  
(fuori scala)*



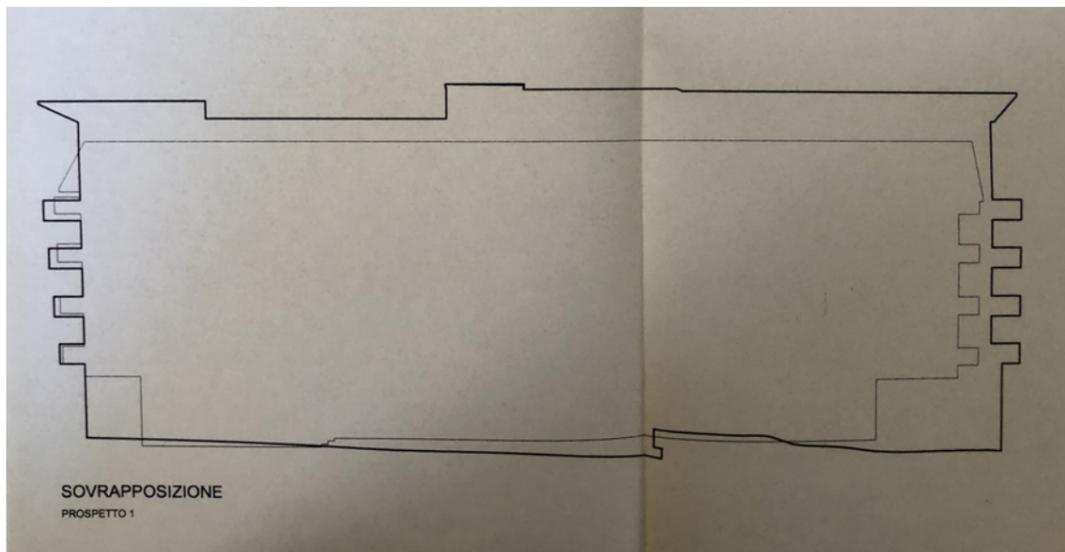
*Prospetto Nord/Est - Situazione 2003  
Concessione in sanatoria n. 36/2003  
(fuori scala)*



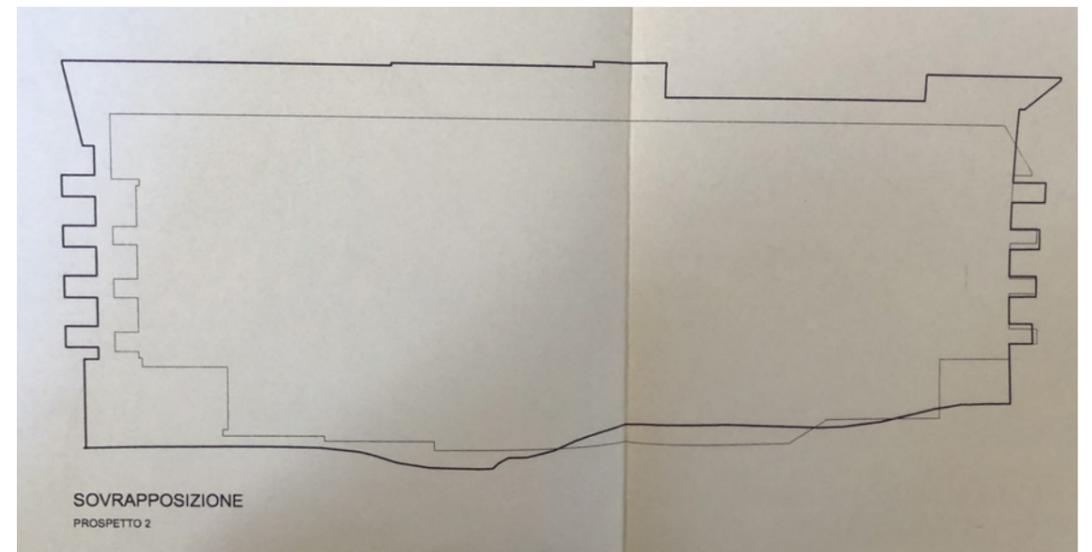
*Prospetto Sud/Ovest - Progetto 1960  
Concessione in sanatoria n. 36/2003  
(fuori scala)*



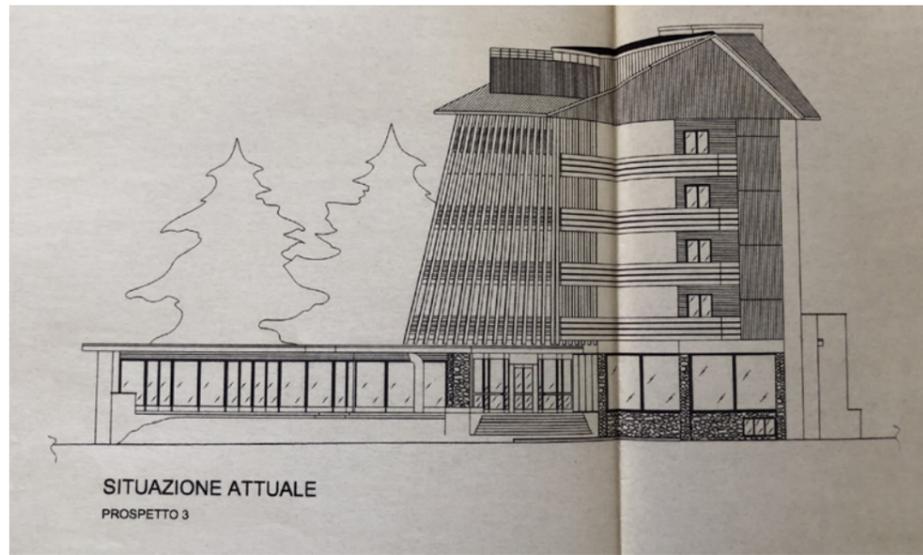
*Prospetto Nord/Est - Progetto 1960  
Concessione in sanatoria n. 36/2003  
(fuori scala)*



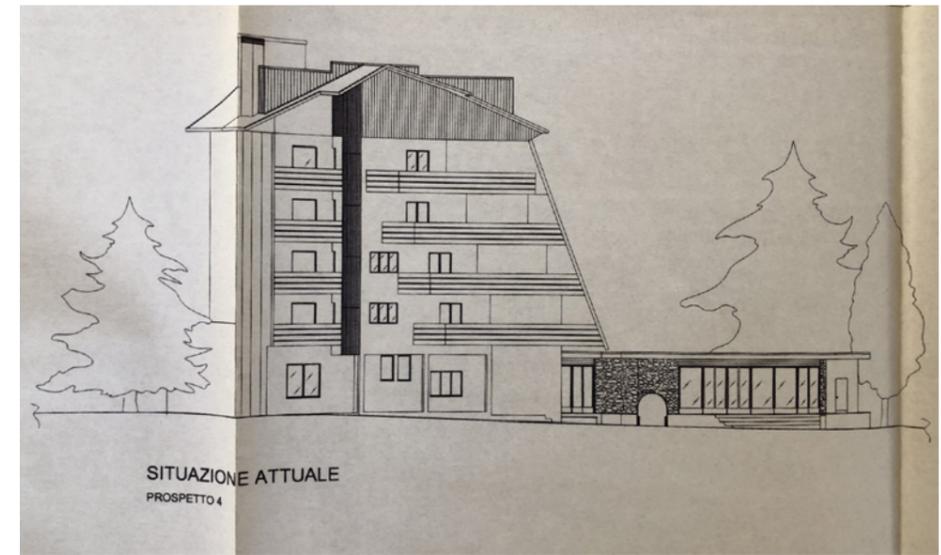
*Prospetto Sud/Ovest - Sovrapposizione profili  
Concessione in sanatoria n. 36/2003  
(fuori scala)*



*Prospetto Nord/Est - Sovrapposizione profili  
Concessione in sanatoria n. 36/2003  
(fuori scala)*



*Prospetto Sud/Est - Situazione 2003  
Concessione in sanatoria n. 36/2003  
(fuori scala)*



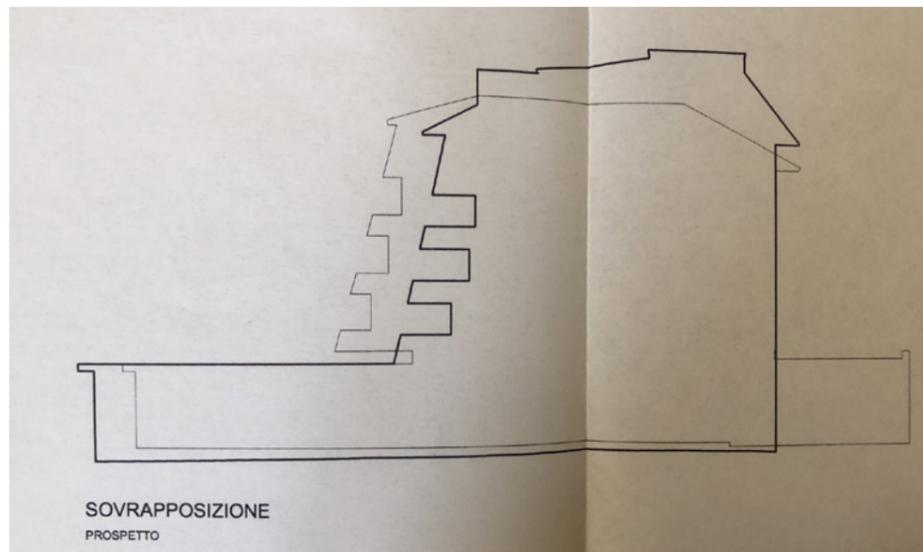
*Prospetto Nord/Ovest - Situazione 2003  
Concessione in sanatoria n. 36/2003  
(fuori scala)*



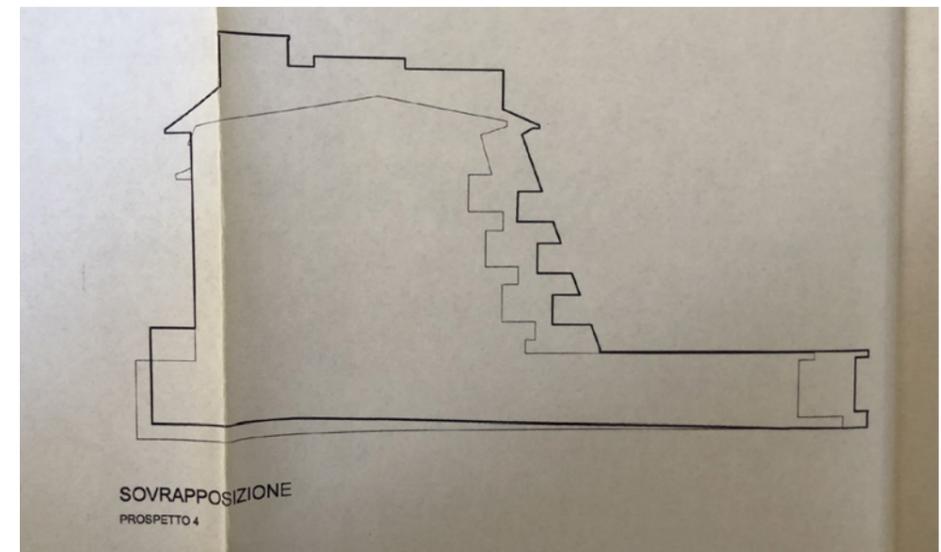
*Prospetto Sud/Est - Progetto 1960  
Concessione in sanatoria n. 36/2003  
(fuori scala)*



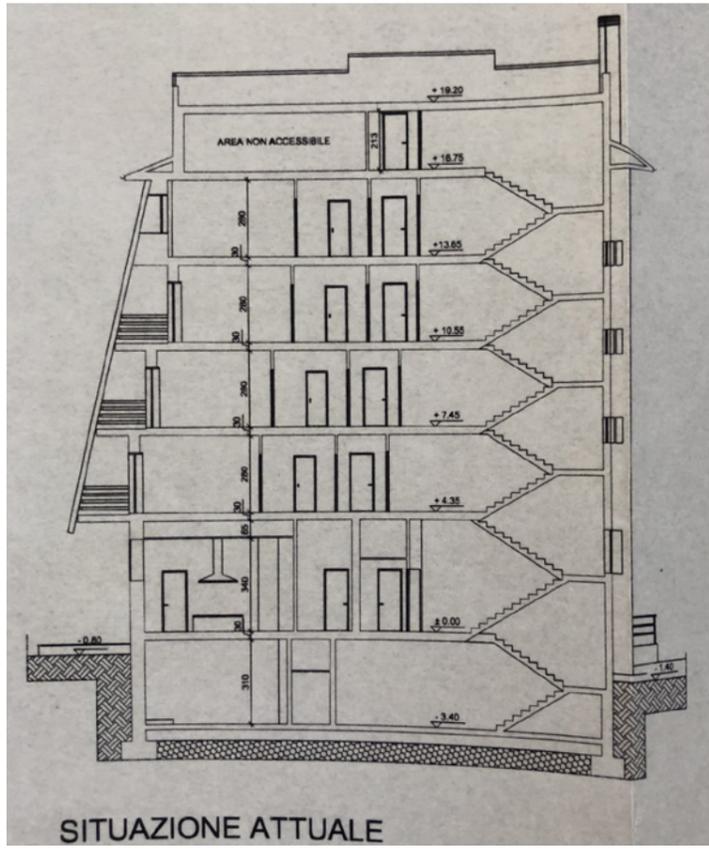
*Prospetto Nord/Ovest - Progetto 1960  
Concessione in sanatoria n. 36/2003  
(fuori scala)*



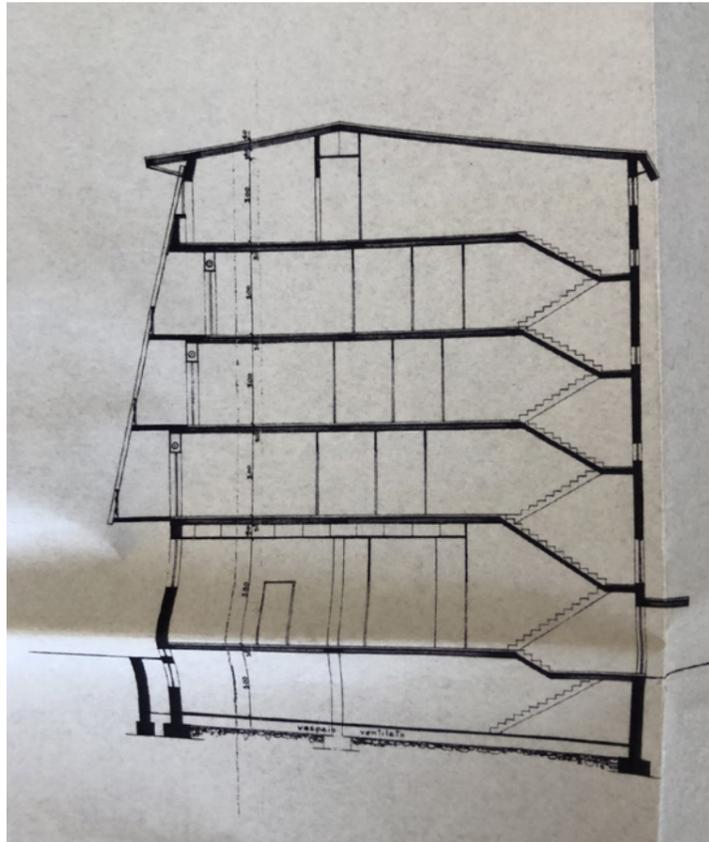
*Prospetto Sud/Est - Sovrapposizione profili  
Concessione in sanatoria n. 36/2003  
(fuori scala)*



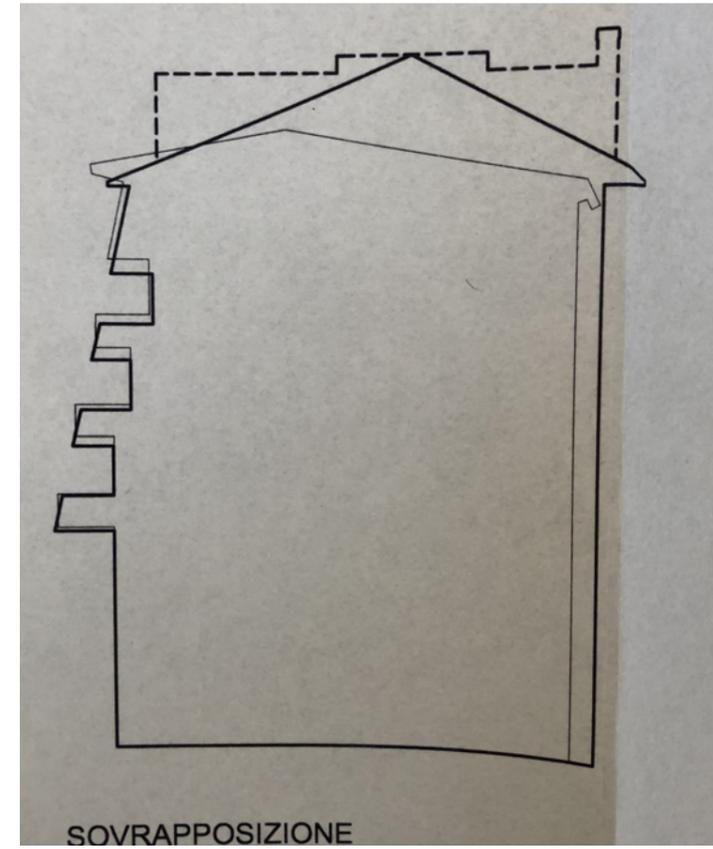
*Prospetto Nord/Ovest - Sovrapposizione profili  
Concessione in sanatoria n. 36/2003  
(fuori scala)*



Sezione A-A, Situazione 2003  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003 - (fuori scala)

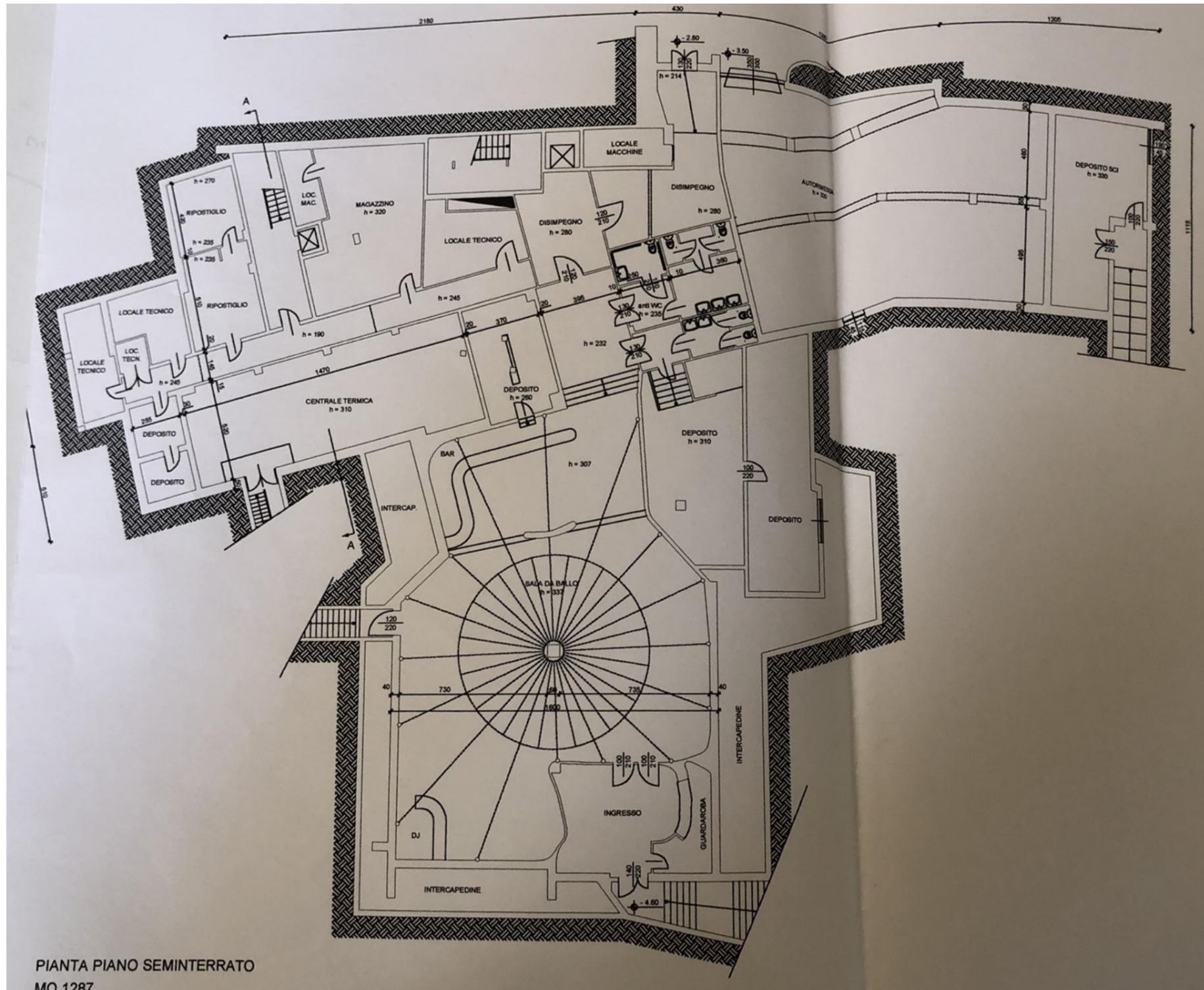


Sezione A-A, Progetto approvato nel 1960  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003 - (fuori scala)



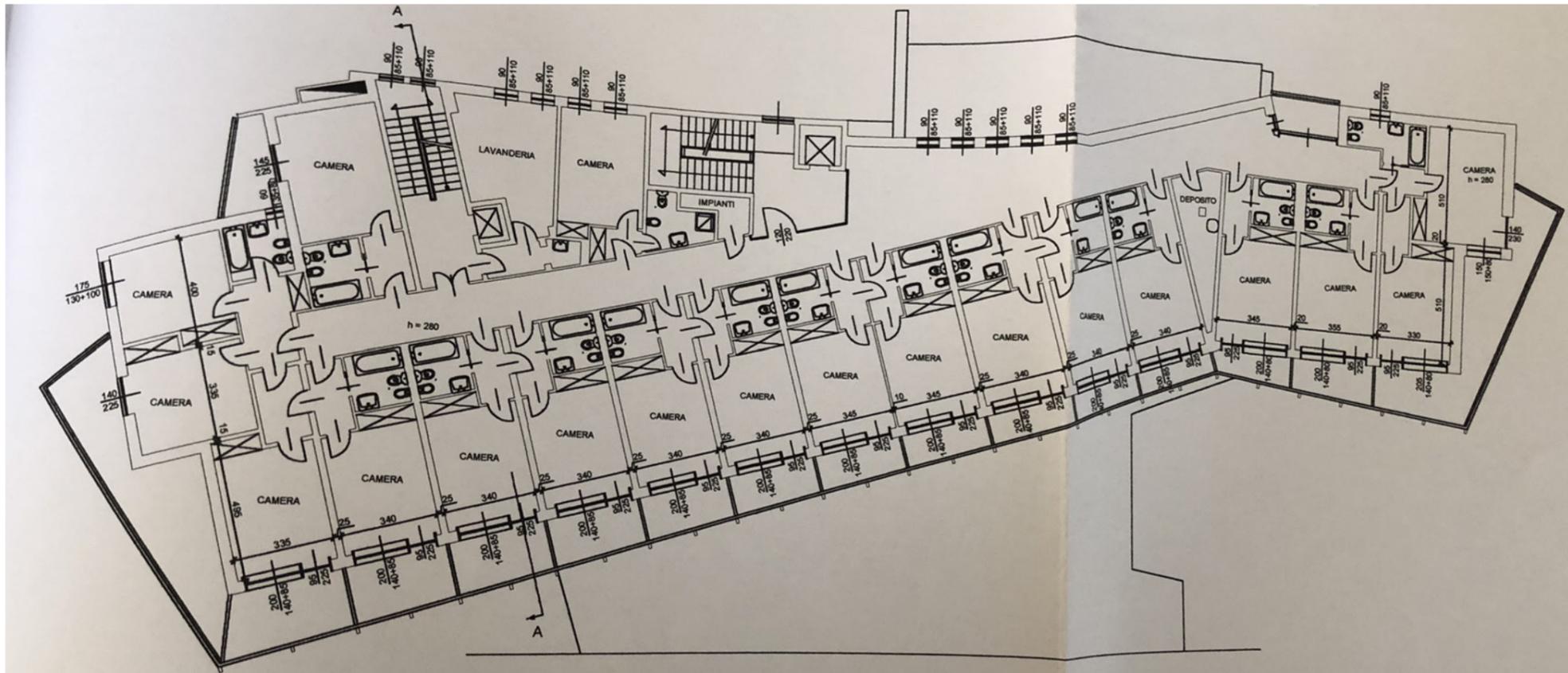
Sezione A-A, Sovrapposizione profili  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003 - (fuori scala)

3.5.3 ELABORATI GRAFICI DELLO STATO DI FATTO NEL 2003

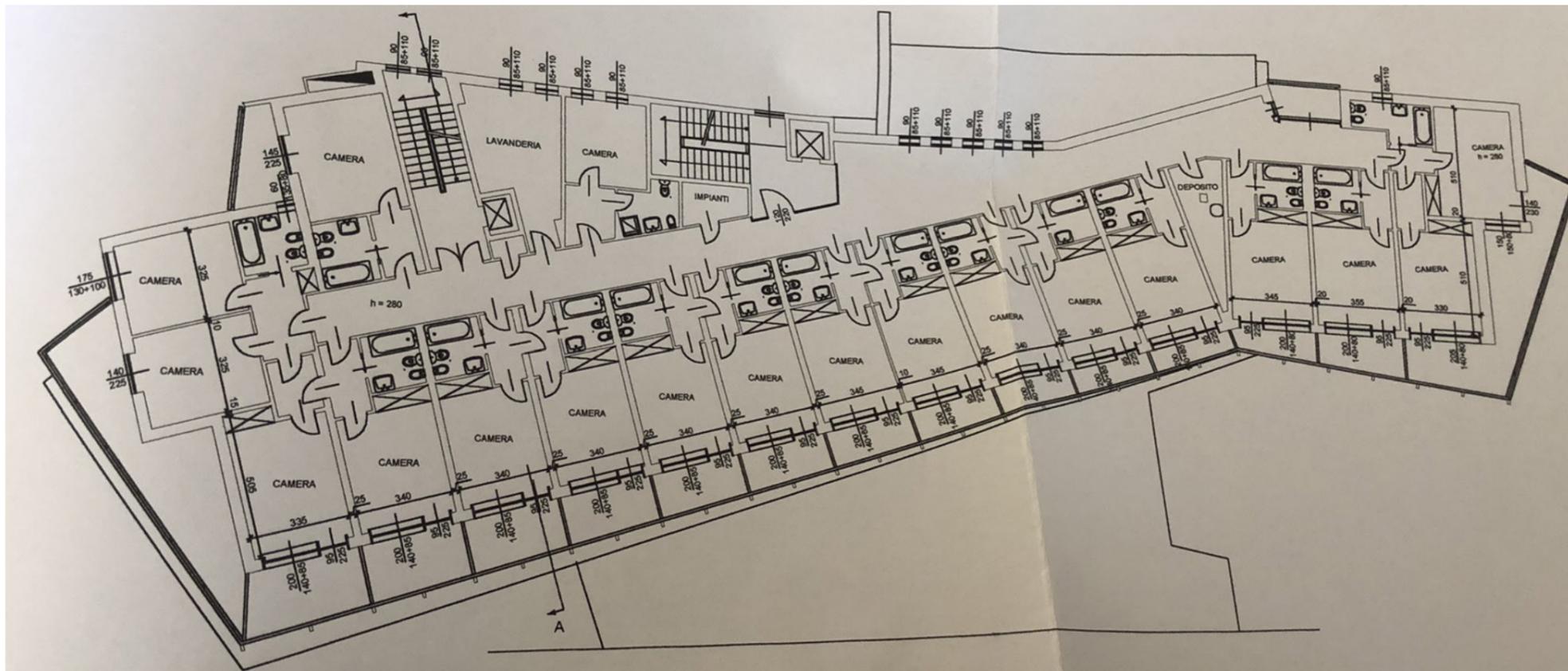


*Pianta piano seminterrato  
Concessione in sanatoria  
n. 36/2003  
(fuori scala)*

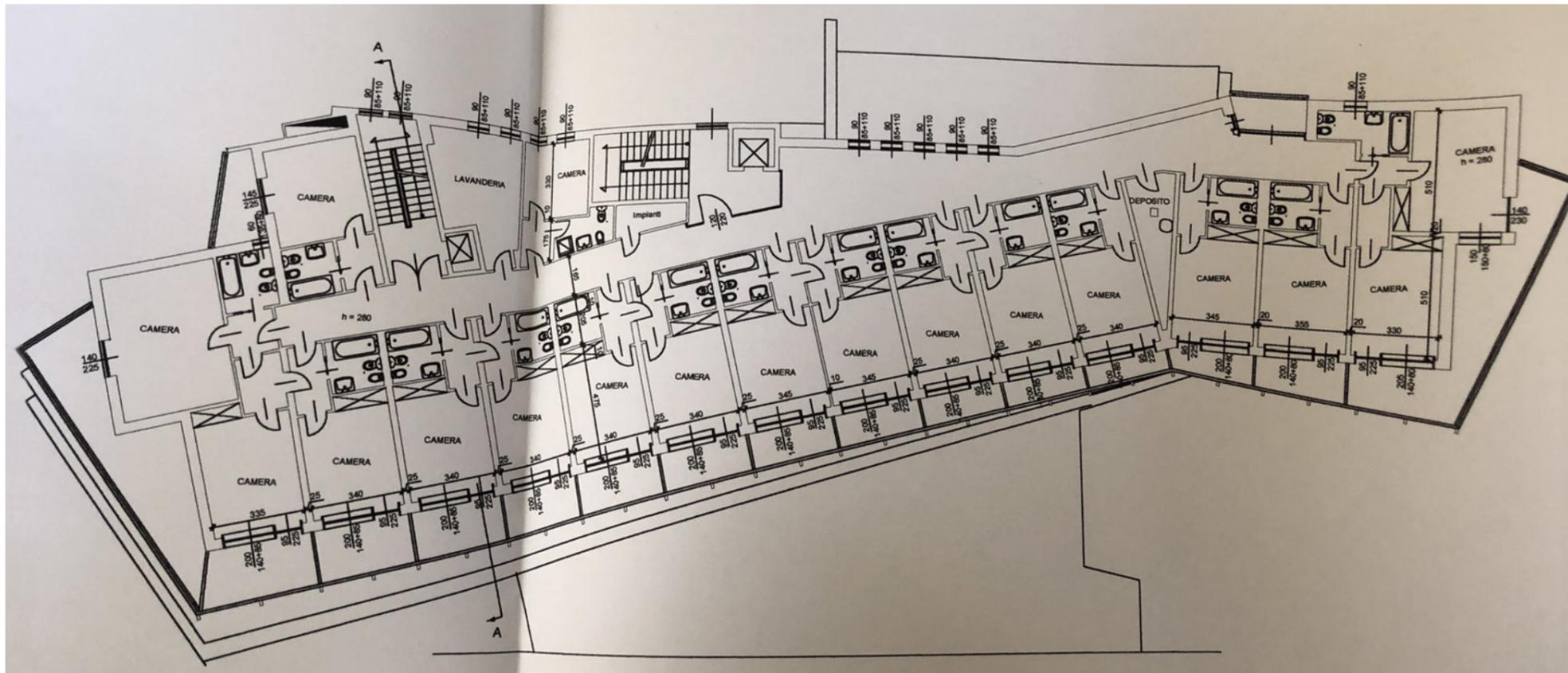




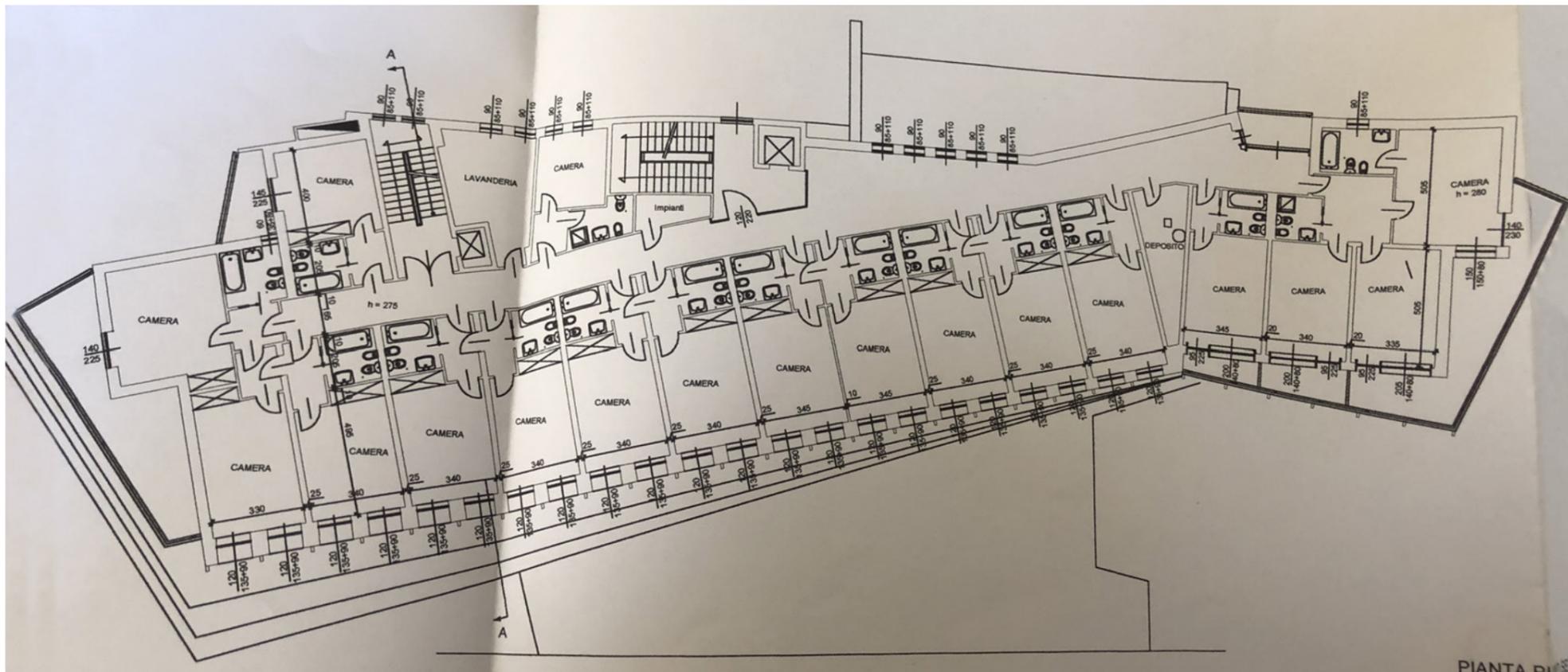
*Pianta piano primo  
Concessione in sanatoria  
n. 36/2003  
(fuori scala)*



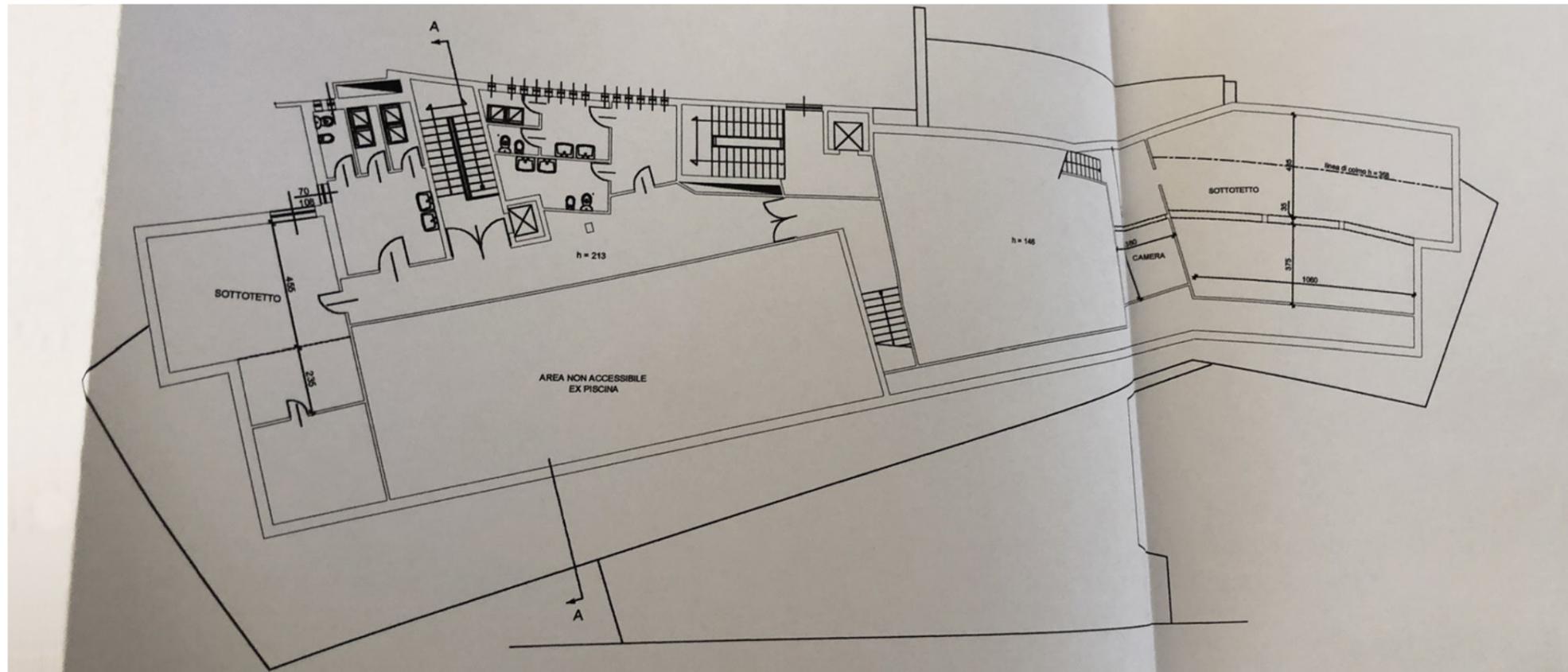
*Pianta piano secondo  
Concessione in sanatoria  
n. 36/2003  
(fuori scala)*



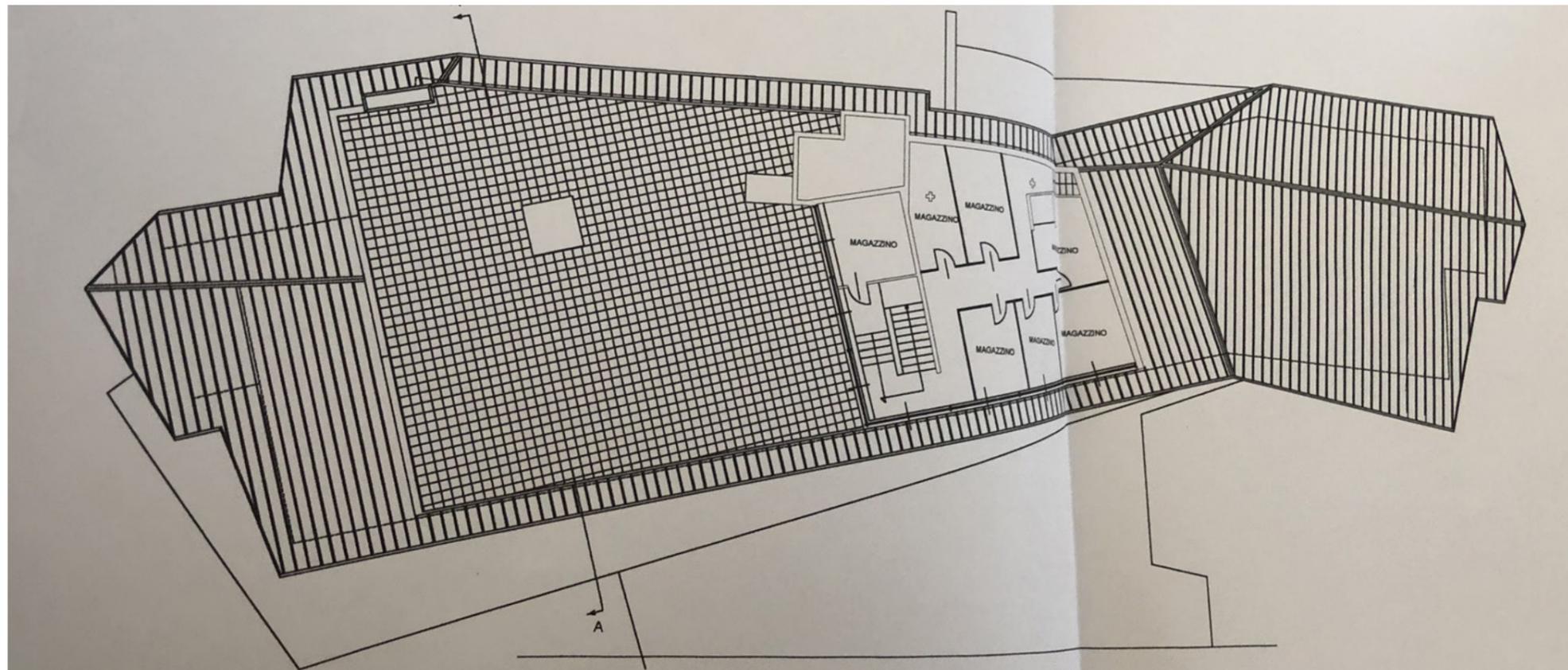
*Pianta piano terzo  
 Concessione in sanatoria  
 n. 36/2003  
 (fuori scala)*



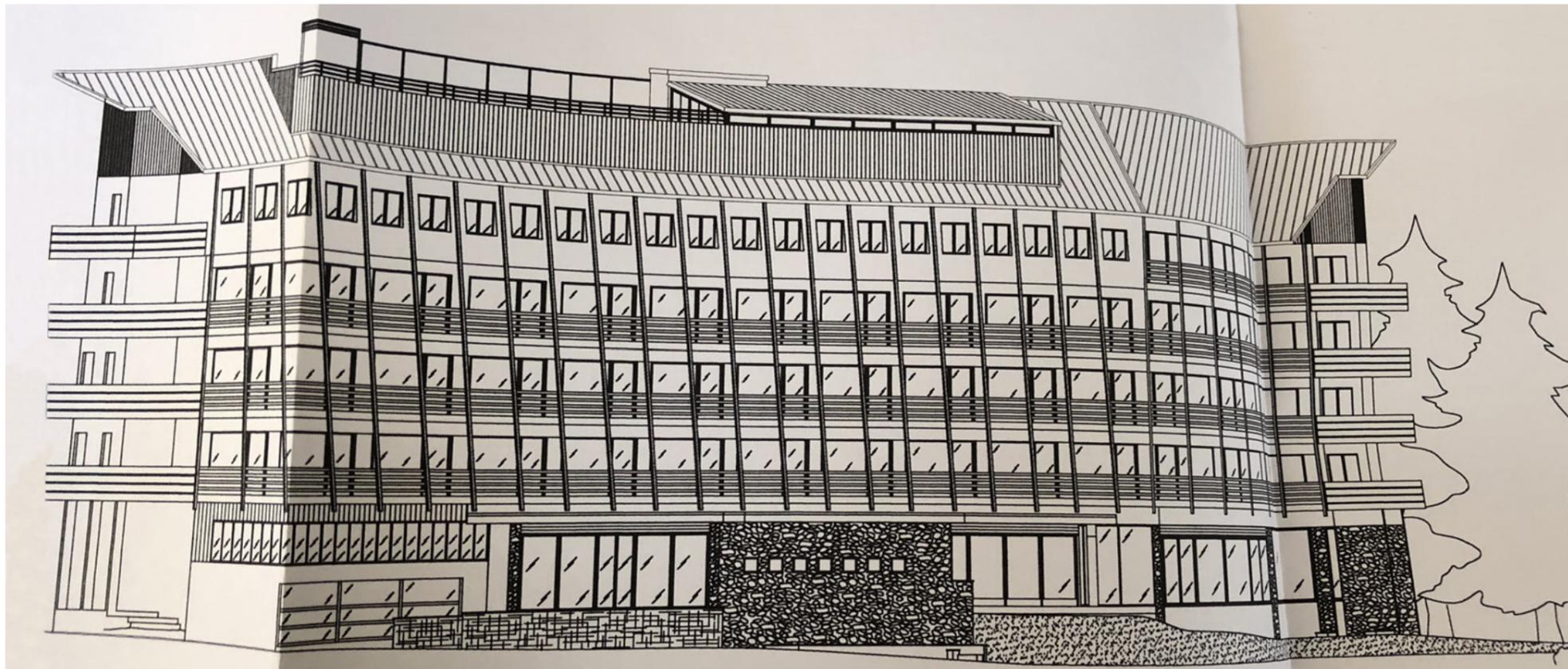
*Pianta piano quarto  
 Concessione in sanatoria  
 n. 36/2003  
 (fuori scala)*



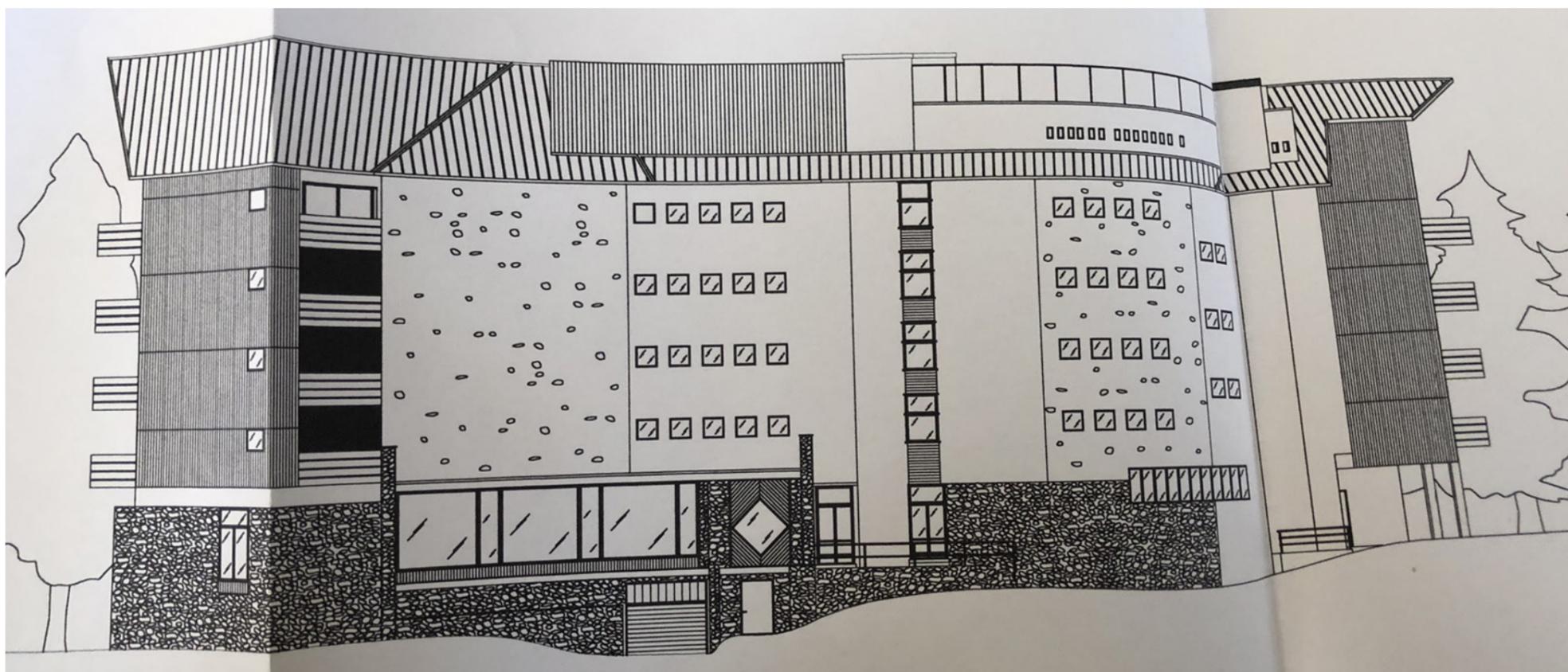
*Pianta piano quinto  
 Concessione in sanatoria  
 n. 36/2003  
 (fuori scala)*



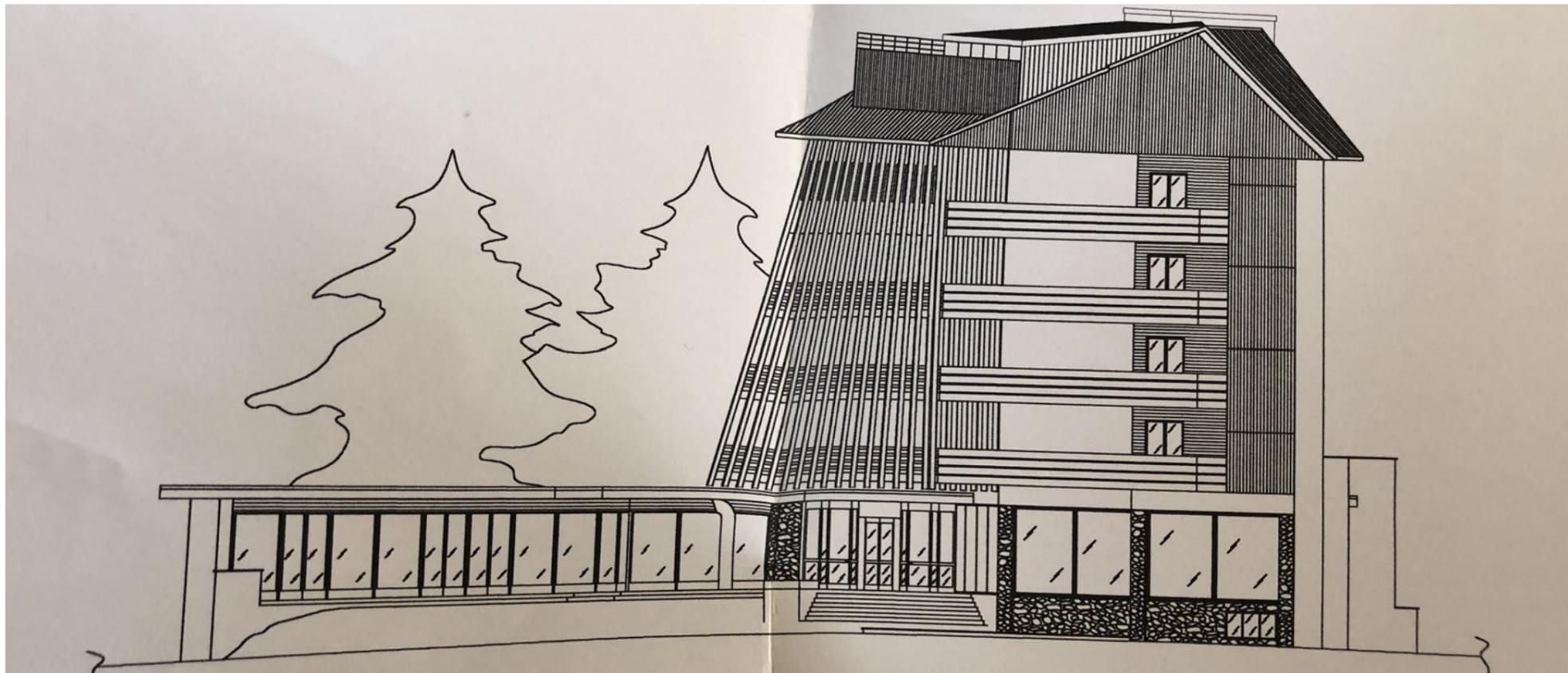
*Pianta piano sesto/copertura  
 Concessione in sanatoria  
 n. 36/2003  
 (fuori scala)*



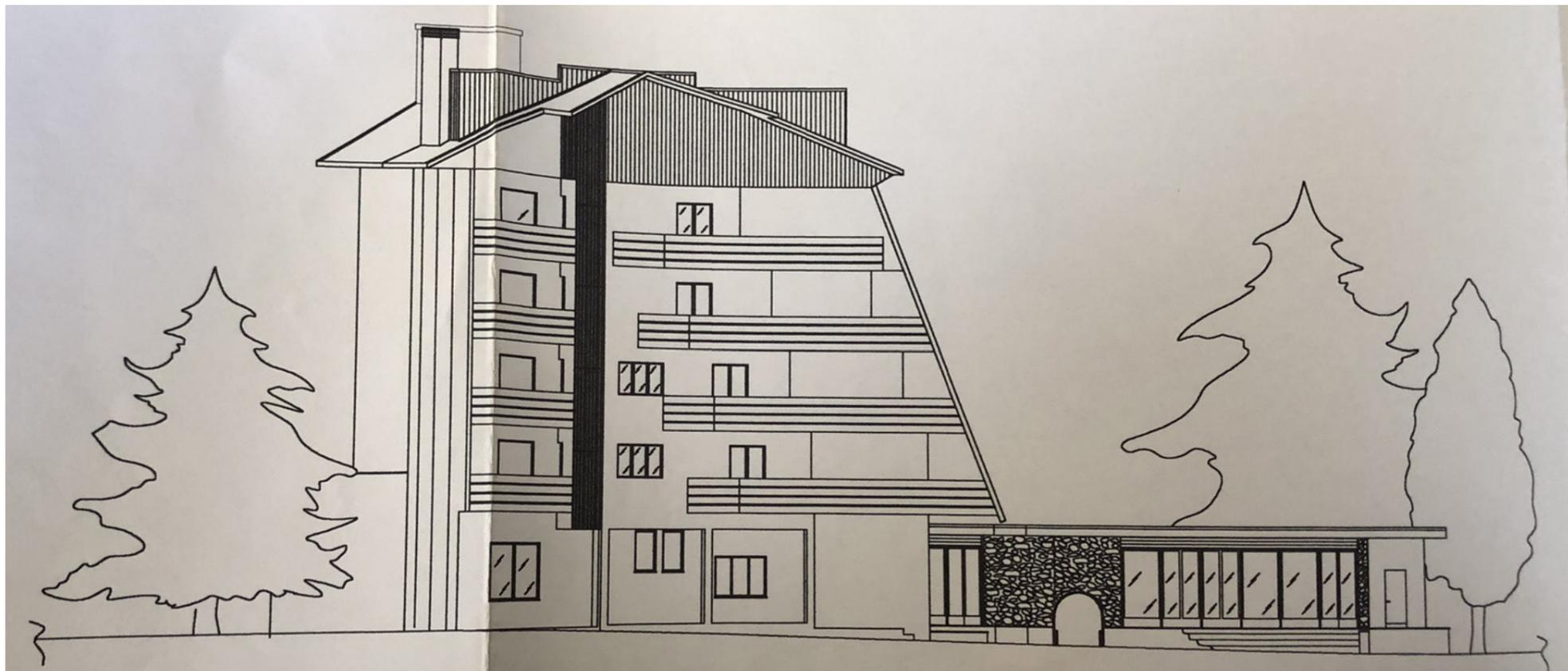
*Prospetto Sud-Ovest  
Concessione in sanatoria  
n. 36/2003  
(fuori scala)*



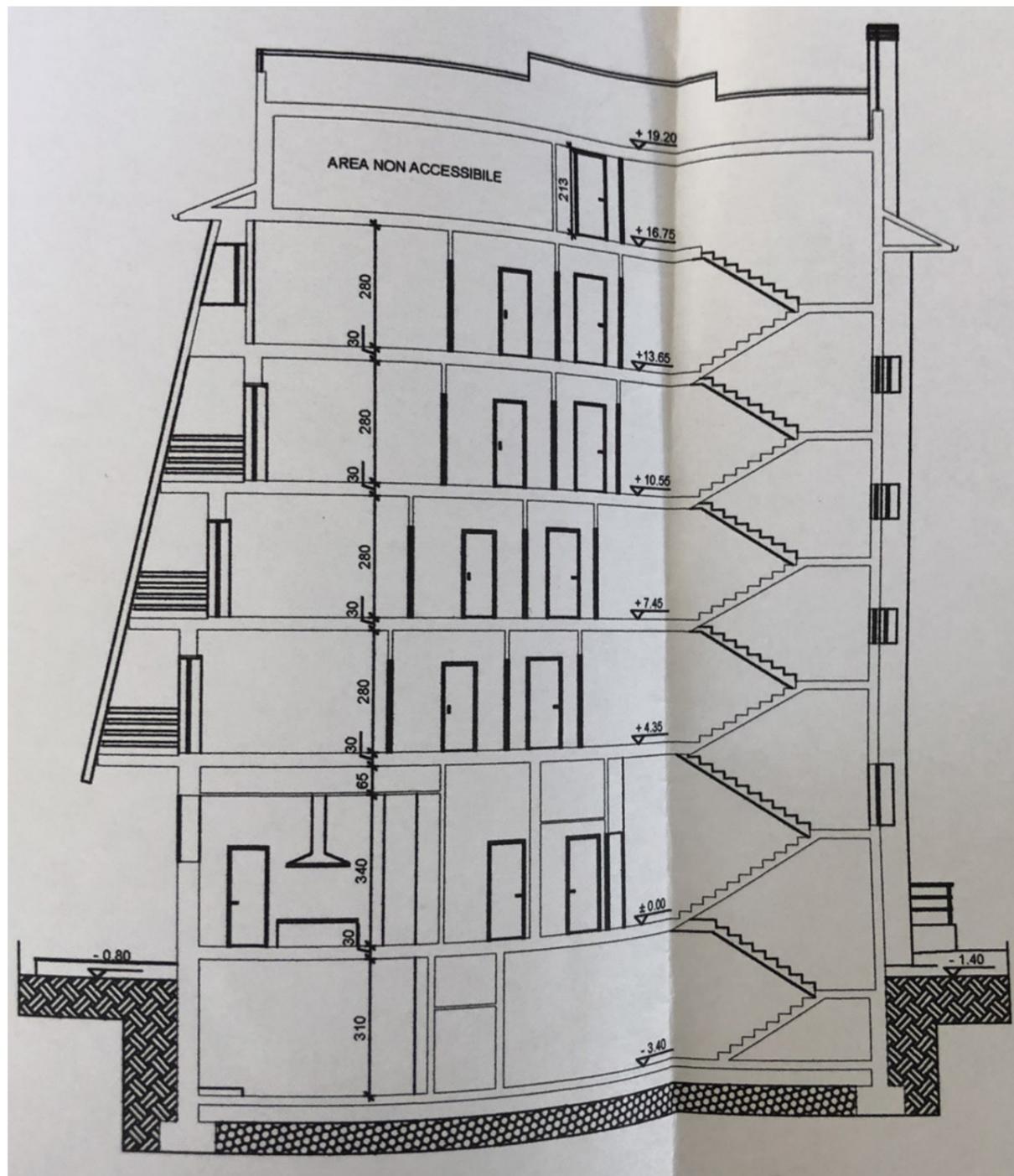
*Prospetto Nord-Est  
Concessione in sanatoria  
n. 36/2003  
(fuori scala)*



*Prospetto Sud-Est  
Concessione in sanatoria  
n. 36/2003  
(fuori scala)*

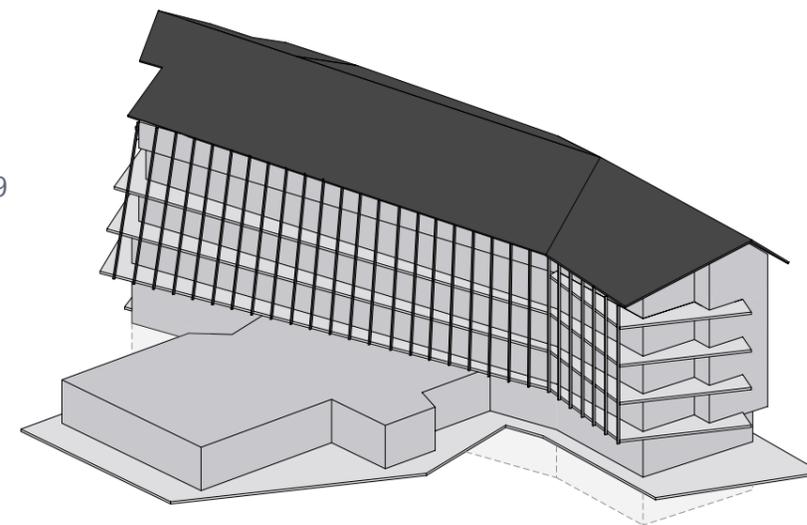


*Prospetto Nord-Ovest  
Concessione in sanatoria  
n. 36/2003  
(fuori scala)*

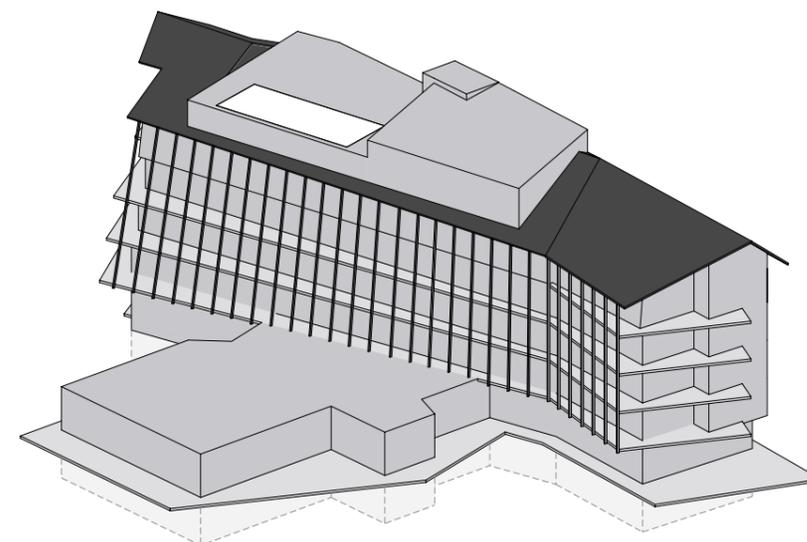


Sezione A-A  
 Concessione in sanatoria n. 36/2003  
 (fuori scala)

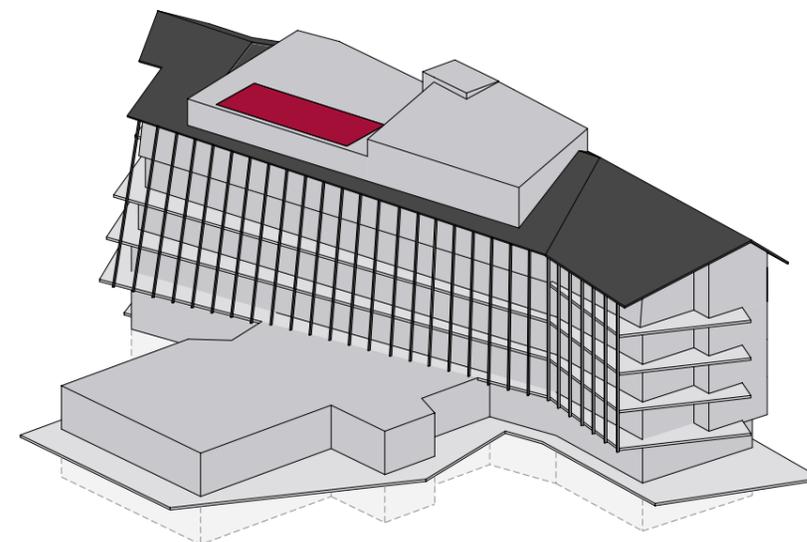
PROGETTO ORIGINALE DEL 1959



VARIANTE DEL 1960



STATO DI FATTO NEL 2003



Schemi volumetrici delle  
 modifiche apportate nel  
 tempo al Grand Hotel Riky.

### 3.6 PRATICA EDILIZIA N. 52 DEL 2012

#### 3.6.1 PREMESSA

Il 15 maggio 2003 il Riky Hotel cambia nuovamente proprietà in quanto viene venduto dall'Immobiliare Mizar S.r.l. alla società Paoletta S.r.l. ad un prezzo complessivo di euro 2.100.000,00 (duemilionicentomila).

Sono oggetto del contratto di Compravendita aziendale tra la parte venditrice "immobiliare Mizar S.r.l." e la parte acquirente "Paoletta S.r.l." il complesso di beni, mobili ed immobili, di tutti i beni che arredano e corredano l'azienda, i diritti e rapporti riconducibili all'esercizio della stessa.

Premesso che la società venditrice in riferimento all'attività di albergo, nonché l'attività di somministrazione di alimenti e bevande tipo A e tipo B, esercitate in Bardonecchia, viale della Vittoria n. 22-24, gestita dalla società "Blue and White S.r.l." è titolare delle seguenti licenze:

a) n. 361 in data 11 dicembre 1997 (relativa all'attività alberghiera), in sospensione fino all'esecuzione delle opere di messa a norma, utili all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi;

b) n. 365 in data 18 dicembre 1997 (relativa all'attività di somministrazione alimenti e bevande tipo A);

c) n. 366, sempre in data 10 dicembre 1997 (relativa all'attività di somministrazione alimenti e bevande tipo B).

Per espresso consenso della società alienante passa all'acquirente la denominazione "Riky Hotel", che pertanto potrà essere mantenuta dalla società acquirente.

Sono compresi nel complesso aziendale e quindi nella presente compravendita i seguenti beni immobili, siti in Comune di Bardonecchia (TO), viale della Vittoria civici numeri 22 e 24 e precisamente:

Fabbricato ad uso albergo, da ristrutturare, elevato a sette piani fuori terra oltre a piano interrato collegati da scala interna ed ascensore, entrostante a terreno pertinenziale così censito a Catasto terreni:

- Foglio 26, mappale 234, incolto produttivo di are 1 e centiare 75, classe U, reddito domenicale euro 0,02 (lire 35), reddito agrario euro 0,01 (lire 18);

- Foglio 26, mappale 239, bosco ceduo di are 9 e centiare 31, classe U, reddito domenicale euro 0,19 (lire 372), reddito agrario euro 0,34 (lire 652);

- Foglio 26, mappale 240, fabbricato urbano da accertare di are 26 e centiare 62, senza redditi;

e più precisamente il fabbricato risulta così composto:

- al piano interrato: ingresso, guardiola, sala da ballo, bar, autorimessa, deposito sci, tre bagni, centrale termica, magazzino, cinque locali ad uso deposito, tre locali tecnici, due locali macchine, due ripostigli, intercapedini ed accessori;

- piano terreno (primo fuori terra): ingresso, reception - direzione, sala biliardi, atrio, sala bar, sala fumatori, sala tv, soggiorno, sala ristorante, cucina, corridoio, tre bagni, due locali ad uso deposito, disimpegno e locali ad uso lavaggio stoviglie, mensa personale, celle frigo ed accessori;

- piano primo (secondo fuori terra): corridoio, diciotto camere con bagni e terrazzi, lavanderia, camera con lavanderia, una camera, locale impianti, un terrazzo, un deposito, un vano;

- secondo piano (terzo fuori terra): corridoio, diciotto camere con bagni e terrazzi, lavanderia, camera con bagno, una camera, locale impianti, un terrazzo, un deposito, un vano;

- terzo piano (quarto fuori terra): corridoio, diciassette camere con bagni e terrazzi, lavanderia, camera con bagno, una camera, locale impianti, un terrazzo, un deposito, un vano;

- piano quarto (quinto fuori terra): corridoio, sei camere con bagno e terrazzi, 12 camere con bagno, lavanderia, camera con bagno, una camera, blocca impianti, un terrazzo, un deposito, un vano;

- piano quinto (sesto fuori terra): una camera, magazzino, tre bagni, cinque vani ed accessori, sottotetto;

- piano sesto (settimo fuori terra): sette camere e tetto piano.

Detta entità immobiliare risulta censita al Catasto dei Fabbricati di Bardonecchia come segue:

Foglio 26, numero 240, subalterno 3, Viale Vittoria n. 22 n.24, piano: S1-7, categoria D/2 rendita euro 67.874,00.

La parte venditrice, ai sensi della legge 47/85, dichiara:

- per quanto disposto dall'articolo 40, che la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, e precisamente in forza di permesso edilizio rilasciato dal Comune di Bardonecchia in data 28 settembre 1960, pratica numero 752;

- che per variazioni non autorizzate apportate agli immobili è stata presentata domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria al Sindaco del Comune di Bardonecchia in data 29 marzo 1986, protocollo 2769, numero progressivo 0446951612 ed è stata versata, in unica soluzione, l'intera somma dovuta a titolo di oblazione di lire 3.250.000 (tremilioniduecentocinquantamila) in data 24 marzo 1986.

- che è stata presentata regolare richiesta per la conservazione

delle dette opere ai sensi dell'articolo 32, terzo comma, alla Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica – Settore Gestione Beni Ambientali della Regione Piemonte, la quale ha espresso parere favorevole in data 25 febbraio 2003, determinazione numero 18 (rif. n. 19629/19/19.20 del 23/12/02, rif. pratica n. 19/3/2003/21;

- che l'edificio su cui sono state eseguite le opere oggetto della sopra citata domanda di condono non è interessato da altri vincoli di cui all'articolo 32, terzo comma;

- precisando inoltre che non sono state effettuate altre opere di costruzione, trasformazione o mutamento in contrasto con le norme edilizie e, salvo quanto sopra specificato, garantisce pertanto la piena commerciabilità di quanto trasferito.

Infine, la parte venditrice precisa che quanto alienato pervenne alla società in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale Civile di Roma, Sezione Fallimentare, in data 4 marzo 2000, registrato a Roma il 13 marzo 2000 al numero 5860 serie 4 (fallimento Riky Hotel S.r.l. n. 63609 del 25 marzo 1999) e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa il 5 giugno 2000 ai numeri 3842/2694, a seguito di vendita con incanto all'azienda, comprensiva degli immobili espropriati in procedura fallimentare.

### 3.6.2 ELABORATI PRATICA EDILIZIA N.52 DEL 2012

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (ai sensi dell'art. 10 punto 1 del comma "c" del D.P.R. n. 380/2001), RIF. "EX HOTEL RIKY" VIALE DELLA VITTORIA N. 22-24

La pratica edilizia n. 52 del 2012 ha come oggetto la richiesta di permesso di costruire per parziale cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art. 10 punto 1 del comma "c" del D.P.R. n. 380/2001), in riferimento a "Ex Hotel Riky" di Viale della Vittoria n. 22-24. Riceverà parere favorevole per il permesso Edilizio il 28 febbraio 2013.

*Art. 10 DPR 380/2001*

*Interventi subordinati a permesso di costruire.*

*1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:*

*c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.*

Per la progettazione della nuova Residenza Turistico Ricettiva vengono incaricati, dall'Amministratore della Paoletta S.r.l. - Gabriele Bruno, gli Architetti Alberto Castello e Monica Gaude dello studio "Curva quadra architetti associati".

Il progetto prevede la realizzazione di un'autorimessa a due piani interrati, già concessa nata con Permesso di Costruire n.71 del 29 settembre 2004 ma mai realizzata; nello specifico si tratta di:

- primo piano interrato

n.29 box auto (quota -3.55 m) e n.9 posti (quota -4.60 m);

- secondo piano interrato

n.28 box auto (quota -6.60 m);

il tutto fuori dalla sagoma del fabbricato esistente e con sovrastante giardino pensile e area di parcheggio e manovra carrabile.

L'accesso ai box auto avviene mediante una rampa rettilinea a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo, della larghezza netta di 4.30 m, mentre per il secondo piano interrato avviene attraverso una rampa curvilinea a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo, con larghezza netta

della carreggiata paria 4.70 m ed un percorso pedonale di 0.90 m avendo come raggio di curvatura della rampa sull'asse centrale pari a 7,85 m.

Le altezze nette di progetto dei singoli box auto risultano essere pari a 2,70 m, comunque superiori ai 2,00 m indicati dal D.M. 01.02.86. I locali interrati relativi ai box presentano altezze diverse per via della realizzazione del giardino pensile su parte di essi.

Oltre alla realizzazione dell'autorimessa interrata, il progetto prevede anche il cambio di destinazione parziale da RTA a Residenziale; i posti letto da soddisfare per la RTA sono di numero 148 e secondo la nuova suddivisione i posti letto rimarrebbero gli stessi ridistribuiti in maniera da utilizzare la volumetria di avanzo come Residenziale.

Il cambio di destinazione viene effettuato dividendo con un tramezzo la manica del fabbricato in modo tale da dotare, sia la zona RTA che la zona Residenziale, di vano scala e ascensore autonomo.

Al piano terreno vengono realizzate nuove unità immobiliari a servizio della RTA e unità residenziali private dotate di giardino pertinenziale. È prevista l'installazione di un nuovo ascensore (autorizzato con Permesso di Costruire n.71/2004 ma non realizzato) per il collegamento dell'autorimessa con le nuove unità immobiliari ad uso residenziale.

La porzione del fabbricato RTA viene dotata di due scale: un'esistente e una di nuova costruzione, come richiesto dalla normativa in materia di sicurezza e prevenzione antincendi; la nuova scala di emergenza in ferro viene posizionata all'esterno del fabbricato e rivestita con delle frangisole in legno in modo da ridurre al minimo l'impatto sull'ambiente circostante.

L'area esterna al fabbricato viene totalmente risistemata con la creazione di giardini pertinenziali alle unità immobiliari del piano terra e di aiuole condominiali, oltre che di parcheggi per la RTA. Si interviene minimamente sulle facciate esterne, cercando di mantenere l'immagine del fabbricato originario.

Viene anche studiato un doppio accesso in modo da facilitare l'intervento dei vigili del fuoco, uno con entrata da viale Roma a servizio della RTA e delle autorimesse interrate, il secondo con entrata in viale della vittoria di servizio alle unità immobiliari di civile abitazione.

Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera saranno minimi in quanto realizzati con attenzione alla tradizione costruttiva locale e con uso di tecniche tradizionali, garantendo la

mitigazione dell'impatto dell'intervento. Gli interventi previsti insistono solo marginalmente sul esterno dell'edificio, per cui la preesistenza non subisce alcuna modificazione per quanto riguarda dimensioni piano altimetriche e di posizionamento sul terreno, il "nuovo" fabbricato perciò si può ritenere già inserito nel paesaggio circostante.

In seguito viene riportata parte della documentazione relativa alla pratica in questione che riguarda:

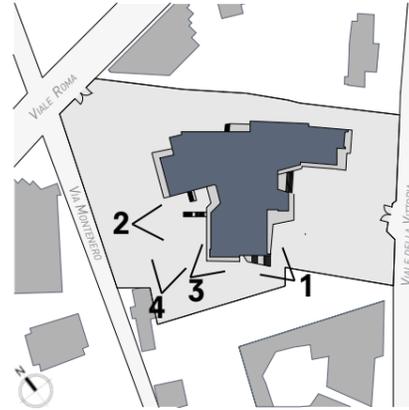
- Documentazione fotografica dello stato di fatto dell'immobile;
- Relazione tecnica;
- Relazione geologica;
- Calcolo posti letto;
- Superamento delle Barriere Architettoniche;
- Parere Tecnico del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco Torino;
- Elaborati grafici di progetto.

*Render della scala antincendio rivestita con frangisole.*



## RILIEVO FOTOGRAFICO

Nel luglio del 2012 viene realizzata una documentazione fotografica dello stato di fatto, dall'Arch. Alberto Castello, in cui si può vedere che il Riky necessitava di interventi di ristrutturazione e si trovava già circondato da ponteggi di cantiere. Il piano terreno dell'immobile si trovava allo stato grezzo, lasciando a vista la sua maglia strutturale con pilastri e travi in c.a. e solai in laterocemento. Mentre, le camere spoglie di arredi presentavano ancora i rivestimenti e i sanitari nei bagni annessi.





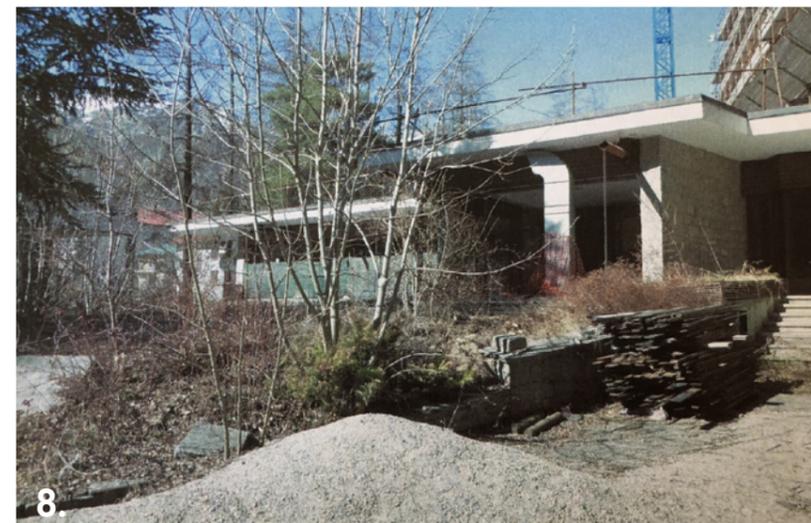
5.



7.



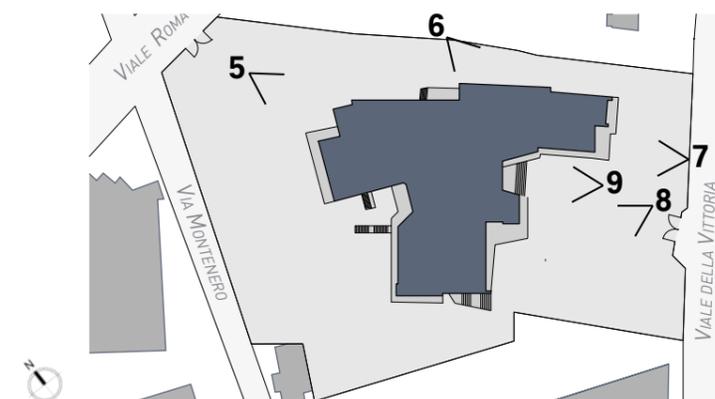
6.



8.



9.





10.

10. Piano terra  
11. Piano terra



12.

12. Ingresso appartamento tipo  
13. Camera appartamento tipo



11.



13.



14.

## RELAZIONE GEOLOGICA

Studio geologico e geotecnico di fattibilità ai sensi del DM 14/1/2008.

Nella relazione redatta dal Dott. Tisconi Alberto, del 27 luglio 2012, vengono illustrati i risultati emersi dall'esecuzione di un sondaggio geognostico a rotazione profondo 11 m e n. 4 S.P.T. (prove penetrometriche dinamiche standardizzate). L'indagine viene eseguita nel cortile dell'ex Hotel Riky ed è finalizzata a caratterizzare, sotto un profilo geologico e geotecnico, il terreno di fondazione per un'autorimessa a due piani interrati. I dati raccolti hanno permesso di stabilire le caratteristiche geomeccaniche come la compressibilità, resistenza al taglio e capacità portante del terreno in studio, fornendo inoltre al progettista una verifica della stabilità e solidità del manufatto da costruire.

### CENNI DI GEOLOGIA LOCALE

L'intera conca di Bardonecchia e le numerose valli, che si dipartono a raggiera in cinque direzioni diverse, sono incise nei calcescisti di età mesozoica (secondaria circa 248-65 milioni di anni fa), periodo giurassico<sup>1</sup>.

La conca di Bardonecchia si può considerare come il centro di raccolta di tutto il materiale alluvionale trasportato a valle dai torrenti che scendono lungo i pendii delle montagne circostanti. Si tratta del prodotto dall'azione erosiva degli agenti atmosferici sulle pareti calcescistose<sup>2</sup> facilmente degradabili. A questi materiali alluvionali si aggiungono detriti di falda depositati ai piedi dei versanti, misti a detriti di origine morenica non facilmente distinguibili dai primi perché lo sfasciume della roccia non produce massi erratici<sup>3</sup> né elementi litici<sup>4</sup> di forma arrotondata utili al riconoscimento della facies morenica<sup>5</sup>.

L'area oggetto di studio si estende su parte di un enorme conoide alluvionale originatosi ad opera del torrente alimentato dal vallone del Frejus. Lo spessore dei suoi frammenti litici nell'area in esame non è definibile con esattezza, ma senza dubbio risulta superiore agli 11 m raggiunti con il sondaggio geognostico.

### PIANO DI INDAGINE PER LA CARATTERIZZAZIONE DEL SOTTOSUOLO

L'indagine geognostica in sito è stata finalizzata:

- all'acquisizione degli elementi necessari per una dettagliata descrizione stratigrafica del sottosuolo;
- alla caratterizzazione geotecnica del terreno di fondazione;
- all'individuazione della falda freatica e della sua profondità di soggiacenza.

È stato effettuato un sondaggio meccanico a rotazione spinto

<sup>1</sup> Il periodo GIURASSICO situato a metà dell'era Mesozoica, iniziò circa 180 milioni di anni fa ed ebbe una durata di circa 45-60 milioni di anni. Fu caratterizzato da una stabilità climatica: non ci furono freddi intensi e quasi certamente le precipitazioni furono abbondanti e frequenti, così che si sviluppò fortemente la vegetazione e di conseguenza fu il periodo della massima espansione dei dinosauri.

### <sup>2</sup> CALCESCISTO:

roccia caratterizzata da tessitura scistosa a piani paralleli, derivante da sedimenti marnosi per metamorfismo dinamico

<sup>3</sup> MASSO ERRATICO: blocco roccioso morenico di grandi dimensioni, che è stato trasportato a fondovalle da un ghiacciaio.

<sup>4</sup> LITICI: frammenti provenienti da rocce sedimentarie (conglomeratiche, argillose, calcaree), metamorfiche e ignee (piroclastiche, laviche; intrusive, effusive; acide, basiche).

<sup>5</sup> FACIES: insieme delle caratteristiche litologiche e paleontologiche, se sono presenti fossili, di una roccia.

MORENICA: cioè risultante dall'azione di trasporto e deposito di materiali da parte di un ghiacciaio in cui sono presenti ciottoli striati grandi e piccoli immersi nel limo.

<sup>6</sup> CLASTI: frammenti di rocce di ogni tipo che si accumulano, in genere in zone ribassate dette trappole di sedimentazione, quando mezzo che li trasporta (acqua, vento, ghiaccio) perde la sua energia formando a loro volta delle rocce, dette appunto clastiche. Nelle rocce clastiche si può trovare un'ampia varietà di minerali ma i principali costituenti della maggior parte di queste rocce sedimentarie sono il quarzo e i minerali argillosi.

<sup>7</sup> ZONA SISMICA 3: In questa zona i forti terremoti sono meno probabili rispetto alla zona 1 e 2 con valore dell'azione sismica utile per la progettazione, espresso in termini di accelerazione massima su roccia, pari a 0.15 g.

fino a -11 m di profondità dal piano cortile dell'ex Hotel. Dall'esame del materiale carotato si può ricostruire la litostratigrafia che risulta così composta:

- *Strato nr.1* – da 0.00 a 1.80 m

Terreno di riporto (1,50 m) e blocco di quarzite spesso 30 cm

- *Strato nr.2* – da 1.80 a 9.40 m

Clasti<sup>6</sup> e frammenti rocciosi eterometrici in abbondante matrice sabbiosa e limosa (mescolata in percentuali e a profondità diverse).

- *Strato nr.3* – da 9.40 a 11.00 m

Come lo strato 2, ma con un minore grado di addensamento; gli ultimi 10 cm di perforazione attraversano un livello di sabbia limosa con clasti sparsi.

Al termine della trivellazione il livello della falda idrica si era stabilizzato a quota - 6.50 m dal piano cortile.

### CARATTERIZZAZIONE SISMICA

Il Comune di Bardonecchia ricade in Zona Sismica 3<sup>7</sup> secondo la zonizzazione sismica del territorio prevista dall'O.D.P.C.M. 3274 del 20 marzo 2003. Le nuove Norme Tecniche per le Costruzioni prevedono anche la determinazione dell'accelerazione orizzontale ( $A_{max}$ ) in funzione delle coordinate geografiche e delle caratteristiche geomorfologiche del sito. I valori di accelerazione sismica orizzontale ( $K_h$ ) e verticale ( $K_v$ ) da utilizzare nei calcoli sono stati determinati considerando una categoria di sottosuolo di tipo "C" e una categoria topografica "T1".

$$K_h = 0,038$$

$$K_v = 0,019$$

È stato quindi determinato, per il sito in esame, il valore di

$$A_{max} = 1,561 \text{ m/s}^2$$

### MODELLO GEOTECNICO DEL SOTTOSUOLO

Dall'esame dell'assetto litostratigrafico il sottosuolo risulta composto prevalentemente da uno strato omogeneo di ghiaia, sabbia e ciottoli. Il sottosuolo in esame può essere ricondotto ad una sola unità geotecnica avente i seguenti parametri caratteristici:

- *Peso di volume*

$$\gamma = 2,09 \text{ t/m}^3 \text{ (totale)}$$

$$\gamma' = 1,09 \text{ t/m}^3 \text{ (immerso)}$$

- *Resistenza al taglio*, espressa in termini di sforzi efficaci è stata ricavata tramite la correzione di Meyerhof:

$$\text{angolo d'attrito: } \varphi'd = 37^\circ$$

$$\text{coesione: } c'd = 0,00 \text{ Kg/cm}^2$$

- *Modulo di deformazione* ricavato dai valori delle prove penetrometriche dinamiche è:

$$E_d = 231 \text{ Kg/cm}^2$$

VERIFICA AGLI STATI LIMITE

1. Calcolo della capacità portante

Viene eseguito seguendo la metodologia proposta da Brinch-Hansen (1970) utilizzando i parametri geotecnici precedenti e definita, come da progetto, una fondazione a trave rovescia larga 1,00 m e lunga 6,50 m dal piano campagna e con un'altezza di incastro di 0,50 m, si è calcolato il carico limite al fine di ottenere il valore di progetto della resistenza del terreno Rd (capacità portante) da confrontare con il valore di progetto dell'azione Ed.

Per la verifica degli stati limite ultimi SLU\* viene utilizzato:

- *Approccio 2 Combinazione 1 (GEO) – (A1+M1+R3)*; al valore della capacità portante ricavato viene applicato il coefficiente globale di sicurezza  $\gamma_R = 2,3$ .

- *Approccio 2 Combinazione 1 (STR) – (A1+M1+R1)*; al valore della capacità portante ricavato viene applicato il coefficiente globale di sicurezza  $\gamma_R = 1$ .

Area fondazione = 6,00 m<sup>2</sup>

Trave rovescia:

$$q_{lim} = 154 \text{ KN/m}^2 \quad R_d = 154 \text{ KN/m}^2 \times 6,00 \text{ m}^2 = 924 \text{ KN}$$

2. Verifica degli Stati Limite Ultimi (SLU)

Nella verifica degli SLU (GEO e STR) deve essere verificata la seguente disuguaglianza tra il valore di progetto dell'azione Ed e il valore di progetto della resistenza del terreno Rd: **Ed ≤ Rd**

\* VERIFICA DEGLI STATI LIMITE ULTIMI SLU - NTC 2008

La Normativa Tecnica prevede tre tipologie di coefficienti parziali indicati con: "A" per l'amplificazione delle azioni, "M" per la riduzione della resistenza dei materiali, "R" per le verifiche agli Stati Limite.

Nelle NTC2008 le colonne dei coefficienti parziali per le azioni della famiglia A1 e A2 riportavano sotto la sigla due differenti nomenclature: STR e GEO. I coefficienti della colonna:

- (A1) STR venivano utilizzati per dimensionare l'armatura degli elementi strutturali e per eseguire la verifica di resistenza strutturale.

- (A2) GEO venivano utilizzati per eseguire la verifica geotecnica del complesso fondazione-terreno per carico limite, scorrimento e stabilità globale.

Nelle nuove NTC2018 le sigle STR e GEO legate alle colonne A1 e A2 sono state rimosse. I coefficienti delle colonne M1 e M2 (Tabella 6.2.II - NTC2008) sono rimasti invariati e per le resistenze (Tabella 6.4.I - NTC2008) il  $\gamma_R$  della colonna R2 assume un unico valore 1.1 in quanto verrà utilizzata solo per le verifiche di stabilità globale nel caso la fondazione superficiale si trovi su un pendio.

CARICHI	EFFETTO	Coefficiente Parziale $\gamma_i$ (o $\gamma_k$ )	EQU	(A1) STR	(A2) GEO
Permanenti	Favorevole	$\gamma_{01}$	0,9	1,0	1,0
	Sfavorevole		1,1	1,3	1,0
Permanenti non strutturali <sup>(1)</sup>	Favorevole	$\gamma_{02}$	0,0	0,0	0,0
	Sfavorevole		1,5	1,5	1,3
Variabili	Favorevole	$\gamma_{03}$	0,0	0,0	0,0
	Sfavorevole		1,5	1,5	1,3

Tabella 6.2.I – NTC 2008  
Coefficients parziali per le azioni o per l'effetto delle azioni

dove  $Ed = (G * \gamma_{g1} + Q * \gamma_q)$

G = carico permanente sfavorevole = 300 KN

Q = carico accidentale sfavorevole = 0 KN

$\gamma_{g1}$  = coefficiente parziale = 1,3

$\gamma_q$  = coefficiente parziale = 1,5

Ipotizzando un carico pari a 390 KN agente sulle opere di fondazione in progetto, in accordo con:

- *Approccio 2 Combinazione 1 (GEO) – (A1+M1+R3)*, si è ricavato il seguente risultato:

Trave rovescia Ed = 390 KN Rd = 401 KN **Ed < Rd**

- *Approccio 2 Combinazione 1 (STR) – (A1+M1+R1)*, si è ricavato il seguente risultato:

Trave rovescia Ed = 390 KN Rd = 924 KN **Ed < Rd**

La struttura risulta quindi IDONEA per sopportare il carico previsto in progetto.

Dai calcoli effettuati dal programma GEOSTRU LOADCAP di elaborazione dati, si è ottenuto un coefficiente di sottofondo (costante di Winkler) pari a 6185 KN/m<sup>3</sup>.

ANALISI DEI CEDIMENTI

Il calcolo dei cedimenti non si è potuto effettuare perché il peso litostatico del materiale scavato e esportato (6 m di altezza) è superiore al carico trasmesso al terreno dalla struttura. In effetti, il piano d'appoggio delle fondazioni viene alleggerito di un carico 1,20 Kg/cm<sup>2</sup> a scavo avvenuto, mentre il carico trasmesso al suolo dalla struttura sarà uguale a 0,65 Kg/cm<sup>2</sup>.

CONCLUSIONI

Sulla base dei dati tecnici caratterizzanti l'area dell'ex Riky Hotel, in cui è prevista la costruzione di un'autorimessa a due piani interrati, vengono tratte le seguenti considerazioni:

1. *Litologia* – un sottosuolo costituito da depositi alluvionali e morenici grossolani bene addensati possiede i migliori requisiti meccanici come terreno di fondazione;

2. *Geotecnica* – la verifica degli SLU ha consentito di accertare che i valori di progetto ipotizzati risultano idonei per un carico Ed pari a 0,65 Kg/cm<sup>2</sup>, secondo la tipologia di fondazione considerata e di geometria assegnata;

3. *Idrogeologia e geomorfologia* – l'area in studio, essendo pianeggiante, non presenta problemi di instabilità per cui è idonea al tipo di costruzione prevista. La verifica di stabilità del manufatto è stata eseguita nelle condizioni più sfavorevoli ossia considerando le fondazioni immerse in falda.

Si conclude con parere favorevole del Geologo Alberto Tisconi alla fattibilità dell'opera.

## CALCOLO POSTI LETTO

La Legge Regionale 14 luglio 1988 n.34 riguardante le modifiche ed integrazioni alle norme igieniche-sanitarie delle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere della L.R. 15 aprile 1985 n.31, all'art. 2 specifica le modalità per il calcolo dei posti letto in relazione alla superficie delle camere della struttura ricettiva.

Art. 2. L.R. 34/1988

### Superfici delle camere da letto

1. Le camere da letto devono avere una superficie minima, al netto di ogni altro ambiente accessorio, di mq. 8 se con un posto letto e di mq. 14 se con due posti letto; per ogni posto letto in più la superficie minima della camera a due posti letto deve essere aumentata di mq. 6.

2. Per le strutture ubicate ad altitudine superiore a 700 metri, le superfici minime di cui al comma precedente sono ridotte a mq. 12 per le camere con due posti letto; per ogni posto letto in più la superficie minima delle camere a due posti letto deve essere aumentata di mq. 4.

3. Ciascuna camera da letto non può essere dotata di più di 4 posti letto.

4. In deroga ai limiti di superficie indicati ai commi precedenti è consentito aggiungere un posto letto nelle camere, nel caso in cui venga utilizzato da una persona di età inferiore a 15 anni.

4 bis. Per le strutture alberghiere esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, in deroga ai limiti indicati nei commi 1, 2, 3 e 4, è consentita una riduzione della superficie delle stanze ad un posto letto e delle stanze a due o più posti letto fino al 25 per cento. Tale percentuale è ridotta fino al 20 per cento per le strutture alberghiere classificate a quattro o più stelle.

Nel caso della nuova RTA viene applicato il comma 2, essendo ubicato ad altitudine superiore a 700 metri, le superfici minime per le camere con due posti letto sono ridotte a 12 mq. e quest'ultima dovrà essere aumentata di 4 mq per ogni posto letto in più.

camera n°	mq camere (superficie netta)	Massimi posti letto calcolati con Legge Regionale 14 luglio 1988, n.34		
		S+P+K+L	camera	Totale
0	28 20	3	4	
1	26 21	3	4	
2	20 28	3	4	
3	28 19	3	4	
4	24 20	3	4	
		15	20	<b>35</b>

Piano TERRA

	camera n°	mq camere (superficie netta)	S+P+K+L	camera	Totale
Piano PRIMO	100	17	2		
	101	24 16	3	3	
	102	24 16	3	3	
	103	19 16	2	3	
	104	24 12 14	2	2 2	
	105	20 16	3	3	
				15	16
Piano SECONDO	200	16,5	2		
	201	24 16	3	3	
	202	24 16	3	3	
	203	16 19	2	3	
	204	25 11 12	3	2 2	
	205	19 12	2	2	
				15	15
Piano TERZO	301	24 16	3	3	
	302	24 16	3	3	
	303	19 16	2	3	
	304	18 20	2	4	
	305	18 12	2	2	
				12	15
Piano QUARTO	401	25 17	3	3	
	402	25 17	3	3	
	403	22 16	2	3	
	404	16 17	1	3	
	405	18 12	2	2	
				11	14

TOTALE posti letto: **148**

Rimane invariato il numero di posti letto, pari a 148, della nuova RTA rispetto a quelli che ospitava l'ex Hotel Riky.

## SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

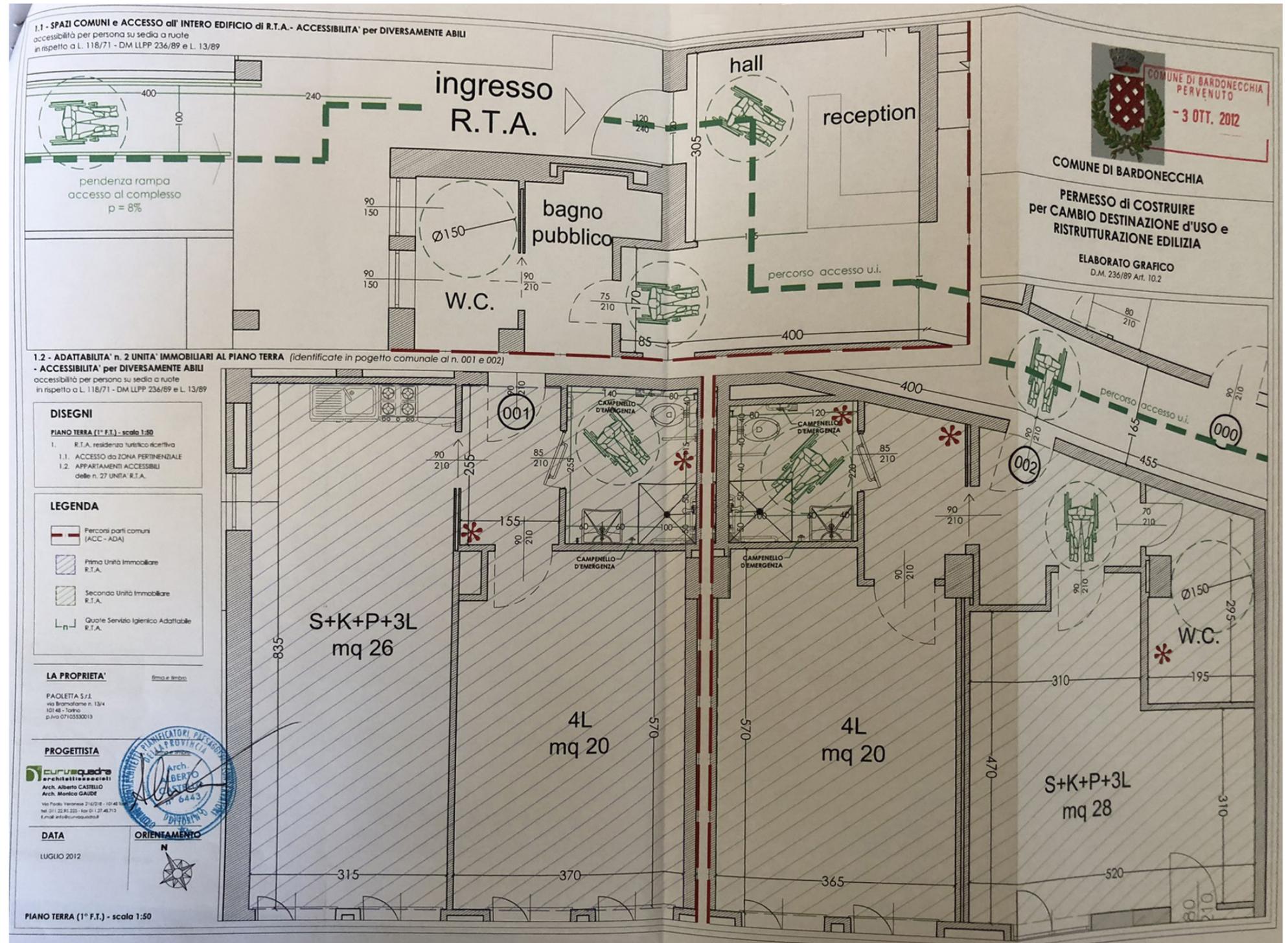
L'Arch. Alberto Castello in qualità di Progettista, in riferimento alle opere di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso parziale dell'ex Hotel Riky (oggetto di Domanda di Permesso Costruire) redige una relazione, accompagnata da tavola grafica, riguardante il Superamento delle Barriere Architettoniche.

Rientrando il nuovo progetto in edificio ex alberghiero per il quale è prevista la ristrutturazione edilizia con costruzione di nuove unità immobiliari adibite a residenza turistico alberghiera aventi tra loro parti in comune e residenziale privata, il progettista assevera che gli interventi proposti assicureranno il requisito di VISITABILITÀ. Nello specifico, la realizzazione degli spazi privati previsti risultano conformi alle norme vigenti per il Superamento delle Barriere Architettoniche (ai sensi della L. 13/89 - D.M. 236/89 - D.P.R. 380/01), garantendo il requisito di ADATTABILITÀ degli spazi interni (D.M. 236/89 Art.6) e quindi la possibilità di soddisfacimento nel tempo del requisito di accessibilità da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria, tramite interventi a costi limitati che non modifichino né la struttura portante né la rete degli impianti comuni. Il progetto è stato sviluppato tenendo in considerazione un adeguata distribuzione e dimensionamento degli ambienti interni in relazione, dei disimpegni, delle porte e di almeno un servizio igienico, per cui tali spazi possono essere nel tempo adattati anche per essere fruibili e visitabili da parte di persone con ridotta o impedita capacità motorie o sensoriale.

Nella R.T.A. per due unità immobiliari site al piano terreno (unità n.001 e 002) i bagni previsti saranno già realizzati garantendo, con opportuni accorgimenti spaziali, le manovre di una sedia a ruote e l'utilizzo azione degli apparecchi sanitari.

Sarà, nello specifico, garantito:

- lo spazio necessario per l'accostamento laterale della sedia a ruote alla tazza;
- lo spazio necessario per l'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo, che sarà del tipo a mensola;
- la dotazione di opportuni corrimano e di un campanello di emergenza posto in prossimità della tazza e della doccia;
- la porta di accesso aprirà verso l'esterno.
- l'accessibilità degli spazi esterni, garantendo un percorso esterno agevolmente fruibile.



## PARERE TECNICO DEL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO TORINO

Il Funzionario Tecnico Istruttore, il Dott. Ing. Andrea De Fend, esprime parere di conformità, con riferimento all'istanza trasmessa con nota SUAP prot. n. 1236/1.13.2 del 14/02/14 in cui viene richiesto al Comando dei Vigili del Fuoco di esaminare il progetto dei nuovi impianti e delle modifiche apportate all'edificio esistente ai sensi dell'ex art. 3 del D.P.R. n. 151/2011.

Nel documento rilasciato del Comando viene però precisato che il parere conforme è subordinato all'osservanza delle seguenti condizioni:

1. I locali della residenza turistico alberghiera devono essere separati dagli altri locali dell'edificio non pertinenti tramite strutture di caratteristiche almeno REI 90, senza comunicazioni.
2. Le strutture di separazione tra autorimessa e locali della residenza turistico alberghiera devono essere almeno di tipo REI 180.
3. Le comunicazioni tra autorimessa e locali della residenza turistico alberghiera devono avvenire attraverso "filtri a prova di fumo" come definiti dal decreto ministeriale 30/11/83.
4. I tramezzi che separano le camere per gli ospiti dai corridoi devono avere caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 30. le porte Delle camere devono avere caratteristiche non inferiori a RE 30 con dispositivo di auto chiusura (punto 6.5 del D.M. 9/4/94 e s.m.i.).
5. Deve essere previsto almeno uno "spazio calmo" per ogni piano ove hanno accesso persone con ridotte o impedito capacità motorie (punto 7.3 del D.M. 9/4/94 e s.m.i.).
6. Le porte inserite nei percorsi di uscita, ivi comprese quelle dei vani scala, devono aprirsi nel senso dell'esodo.
7. Tutti gli ambienti delle attività ricettiva devono essere muniti di sistema di allarme acustico conforme a quanto previsto al punto 10 del D.M. 9/4/94 e s.m.i.
8. L'impianto di idranti antincendio deve essere realizzato in conformità a quanto previsto al punto 11 del D.M. 9/4/94 e s.m.i. Idranti non devono essere posti all'interno delle scale.
9. Deve essere prevista l'installazione di un impianto fisso di rivelazione e segnalazione automatica degli incendi in grado di rivelare e segnalare a distanza un principio di incendio che possa verificarsi nell'ambito dell'attività (punto 12 del D.M. 9/4/94 e s.m.i.).

## ELABORATI GRAFICI

Gli elaborati grafici relativi alla Pratica edilizia n. 52/12 comprendono la planimetria del lotto, le piante dei due piani interrati e dei sette piani fuori terra, i prospetti e le sezioni trasversale e longitudinale dell'edificio. La planimetria del lotto mostra la nuova sistemazione esterna con parcheggi a raso nella zona nord accessibili attraverso un cancello carraio su Viale Roma, mentre la rampa di accesso ai box auto interrati si trova nel lato opposto ed è raggiungibile da un secondo ingresso carraio posto su Viale della Vittoria, come anche i due nuovi accessi pedonali che conducono alle rampe pedonali di accesso alla discoteca e ai box auto. Sempre sul Viale, in prossimità dell'ingresso pedonale principale, viene realizzata una fermata per le navette che collegano i principali punti d'interesse del paese.

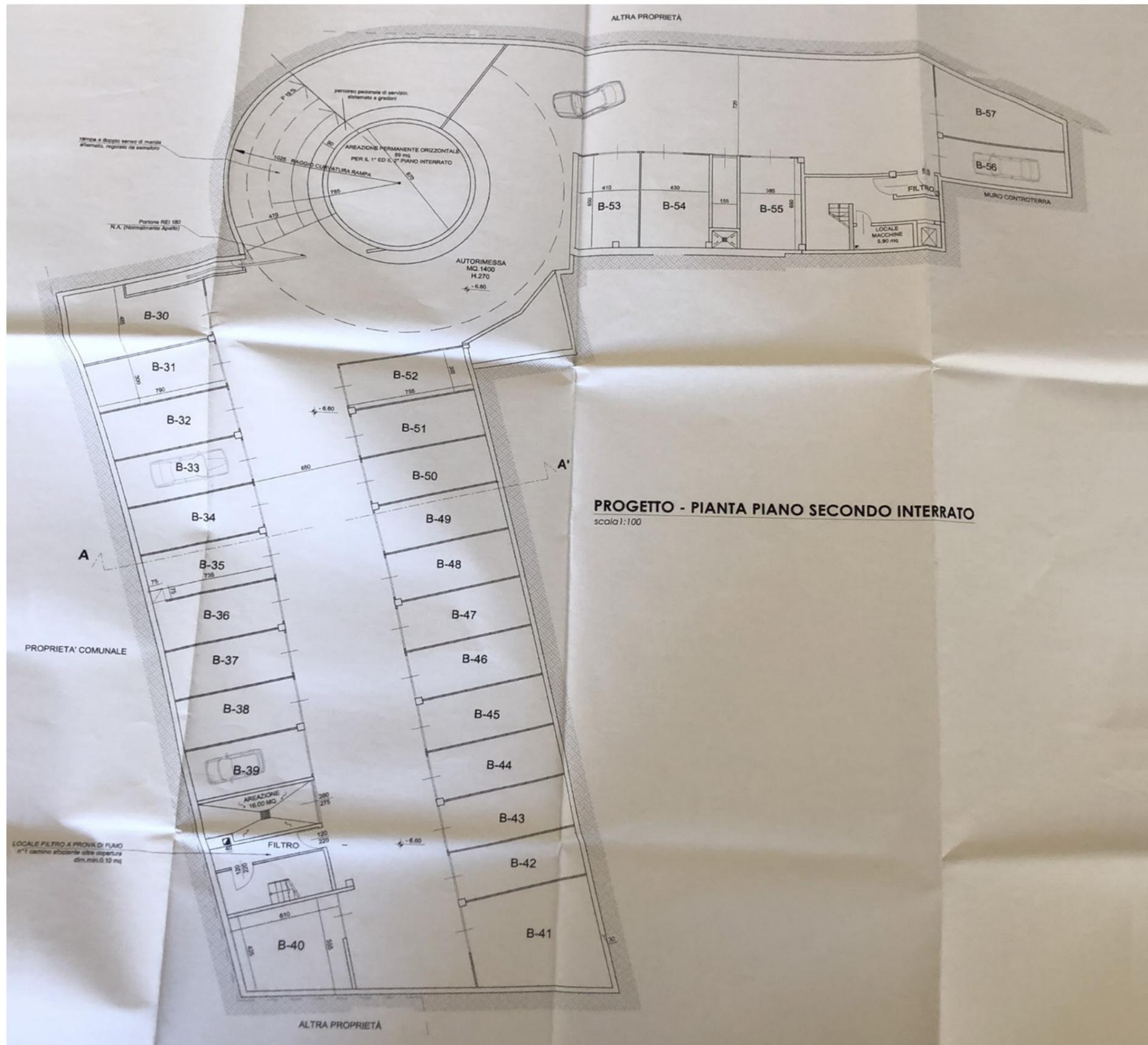
Schema piantumazione e  
abbattimento vegetazione  
Pratica edilizia n. 52/12  
(fuori scala)

● Pini da abbattere

● Pini esistenti mantenuti

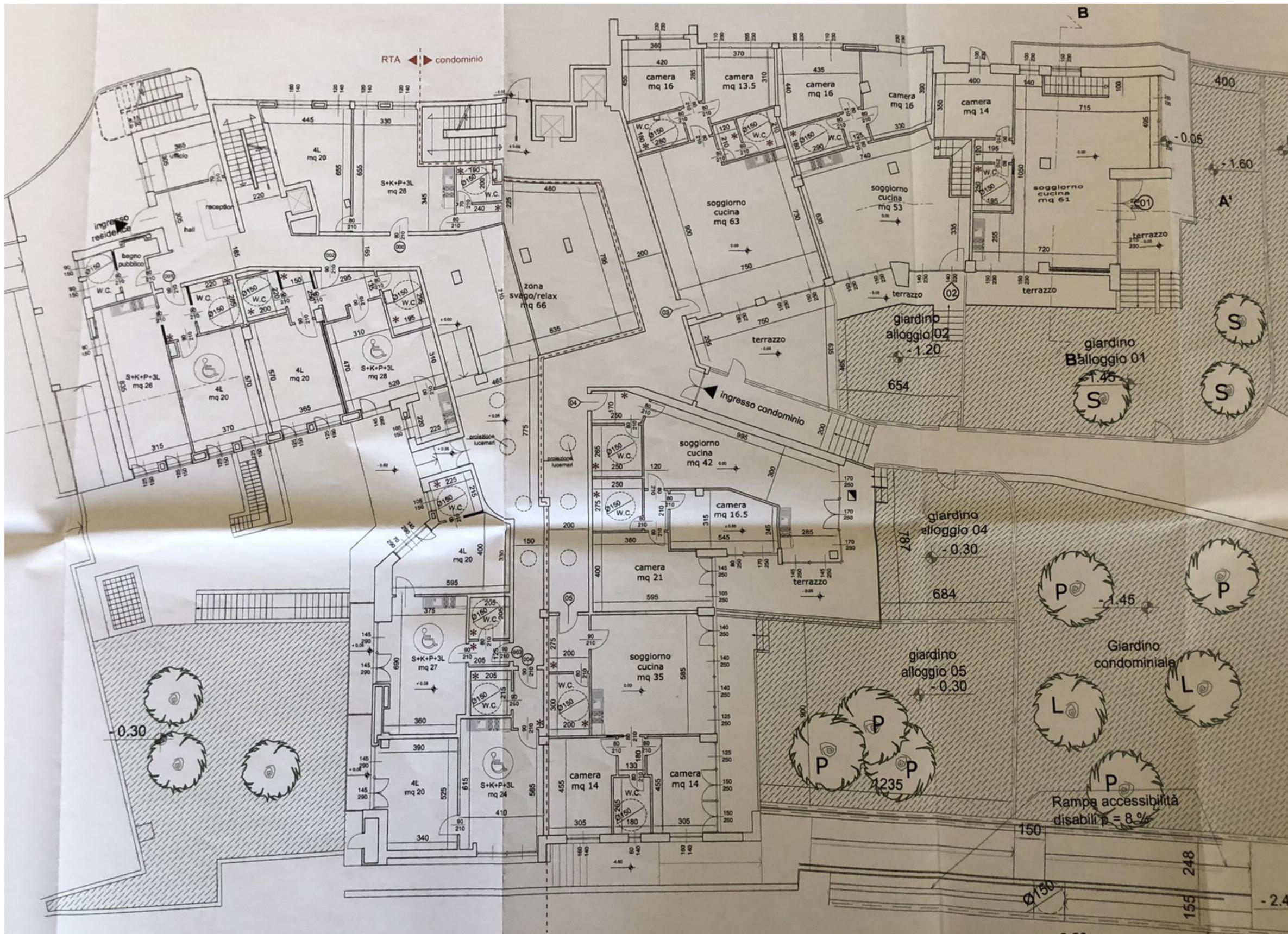






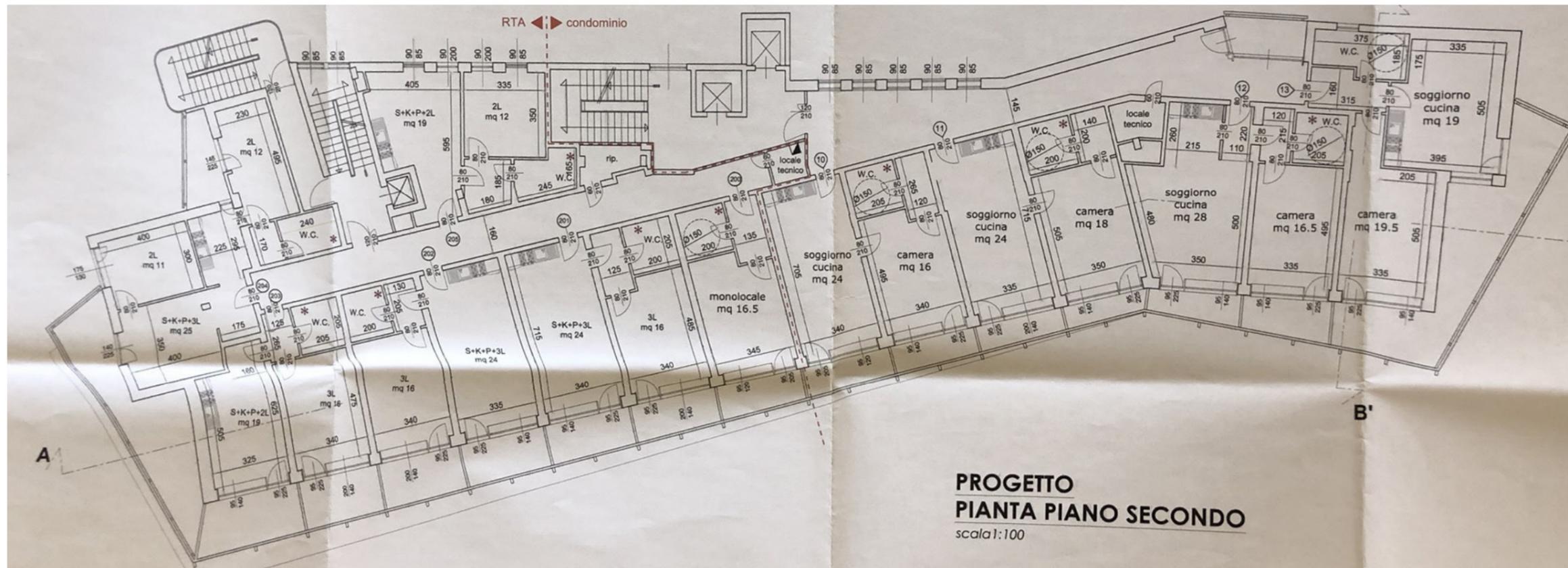
*Pianta piano secondo interrato  
Pratica edilizia n. 52/12  
(fuori scala)*



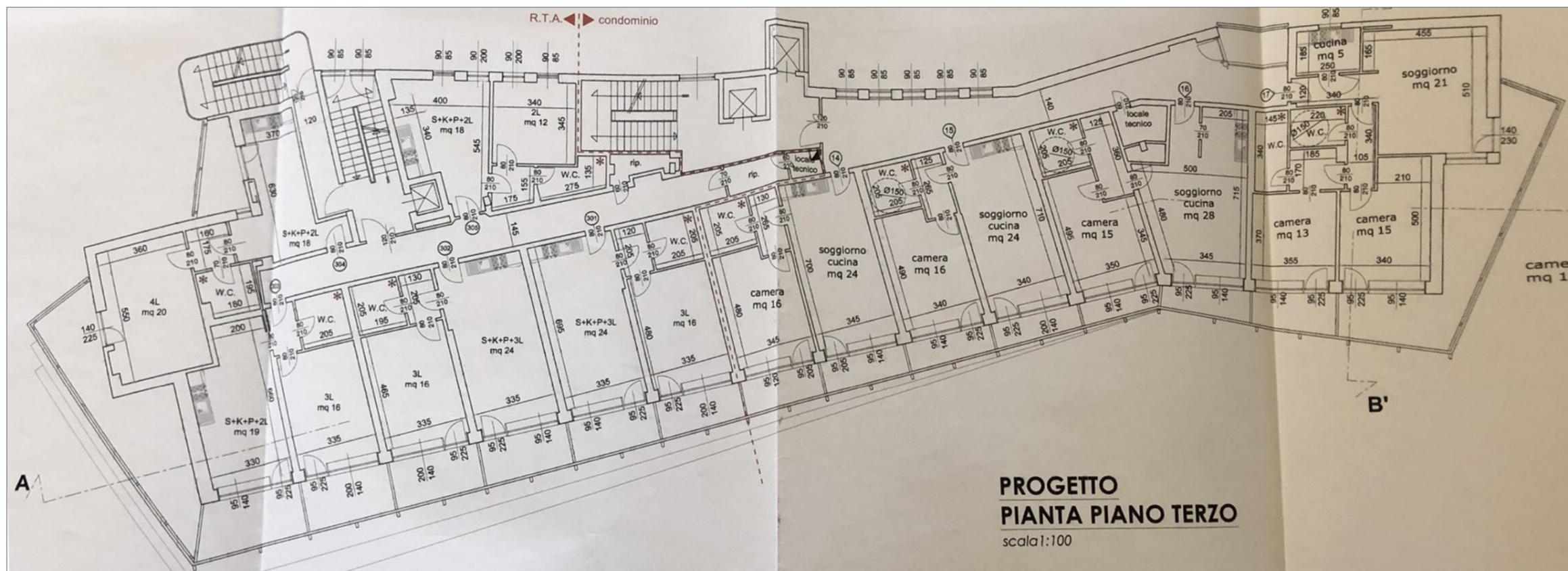


Pianta piano terra  
Pratica edilizia n. 52/12  
(fuori scala)

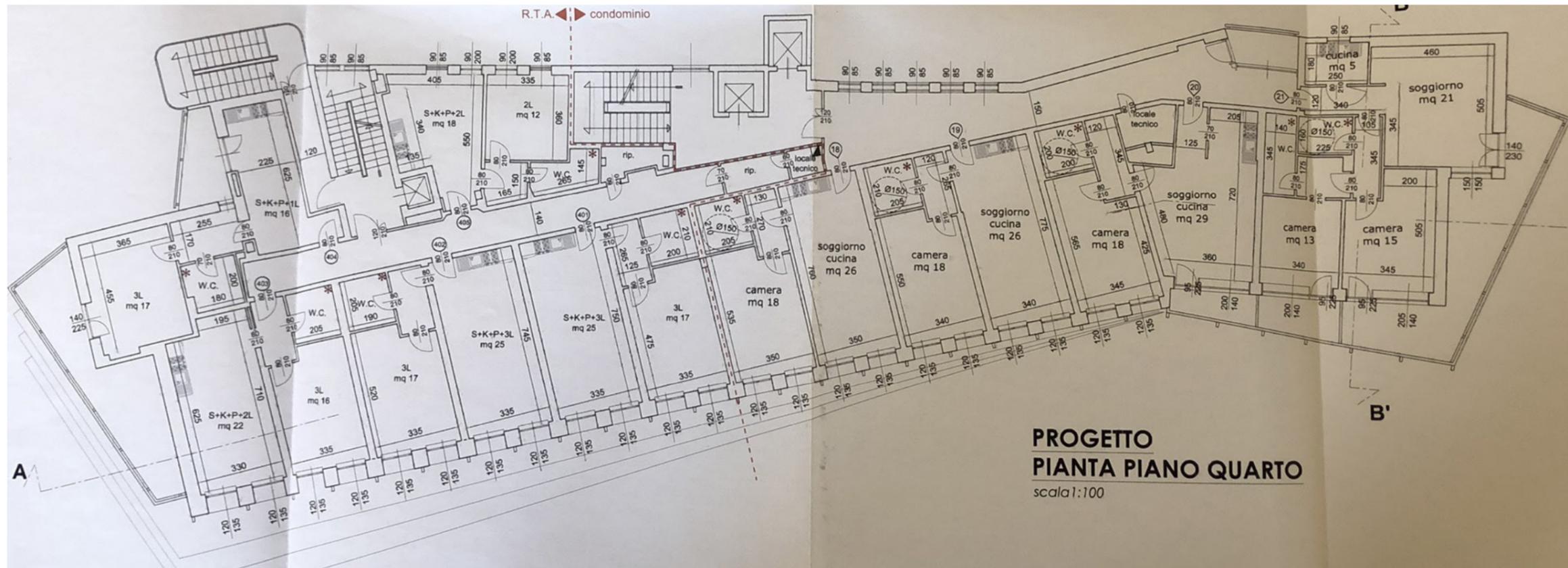




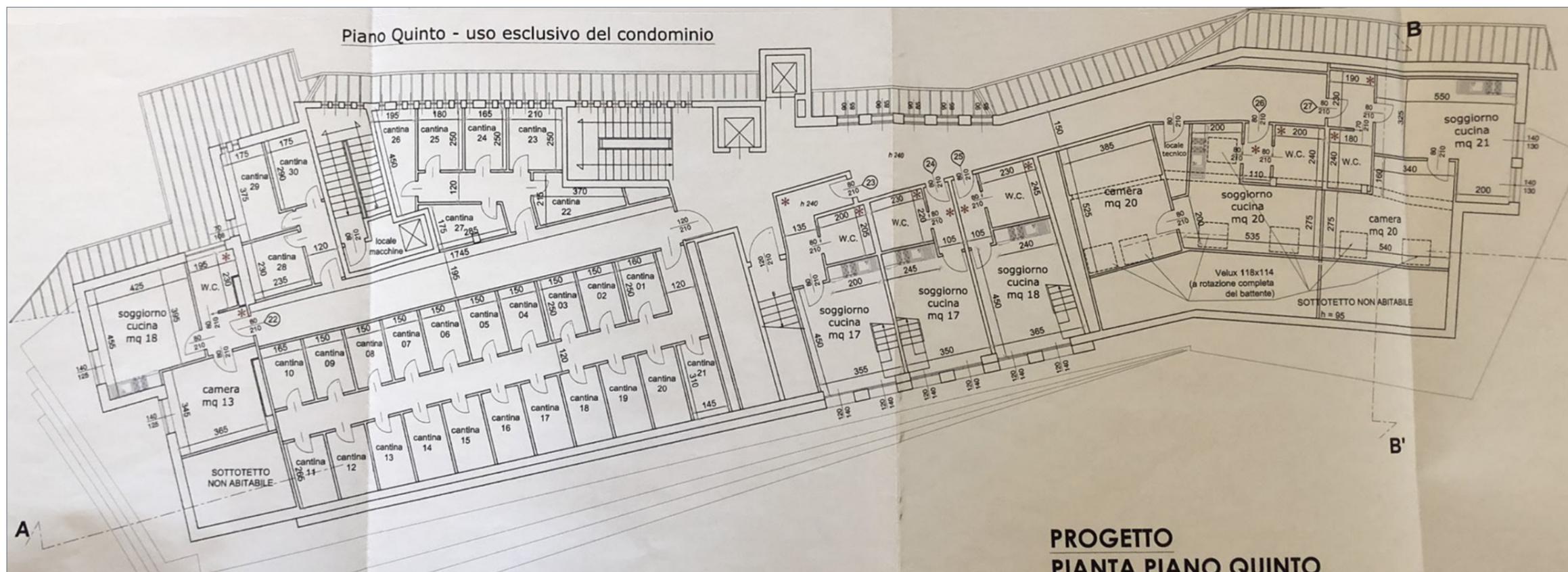
*Pianta piano secondo  
Pratica edilizia n. 52/12  
(fuori scala)*



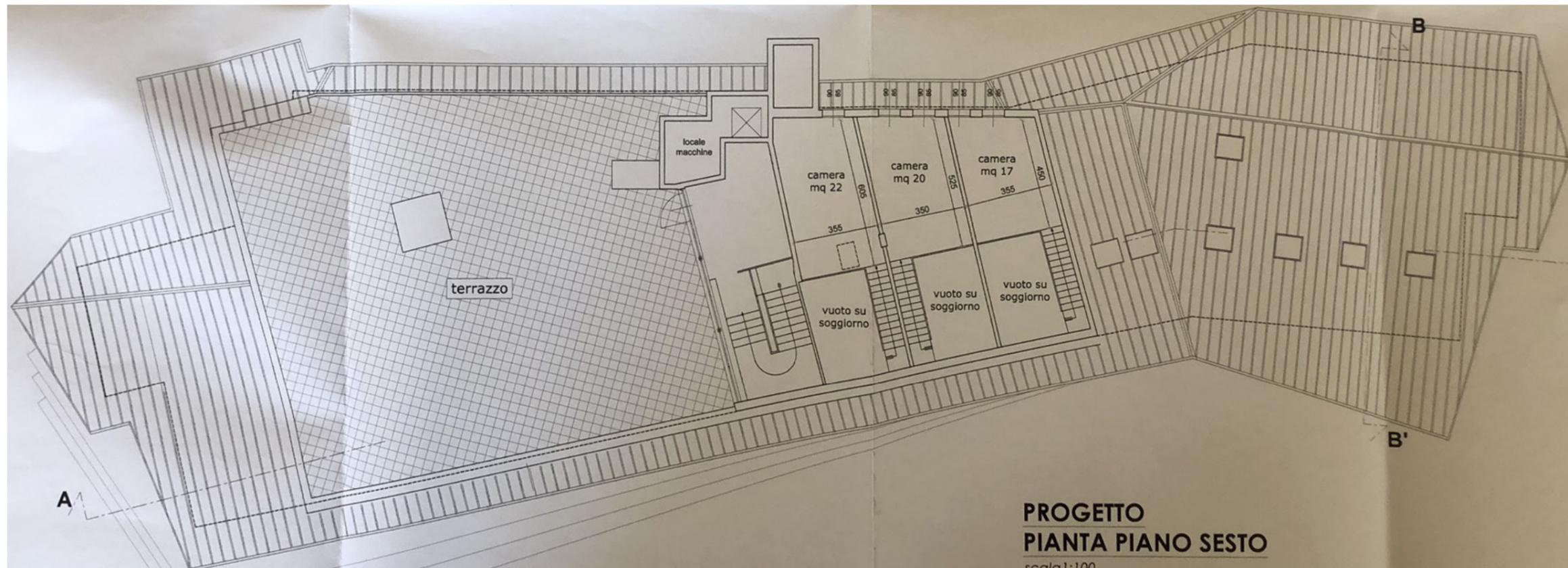
*Pianta piano terzo  
Pratica edilizia n. 52/12  
(fuori scala)*



*Pianta piano quarto  
Pratica edilizia n. 52/12  
(fuori scala)*



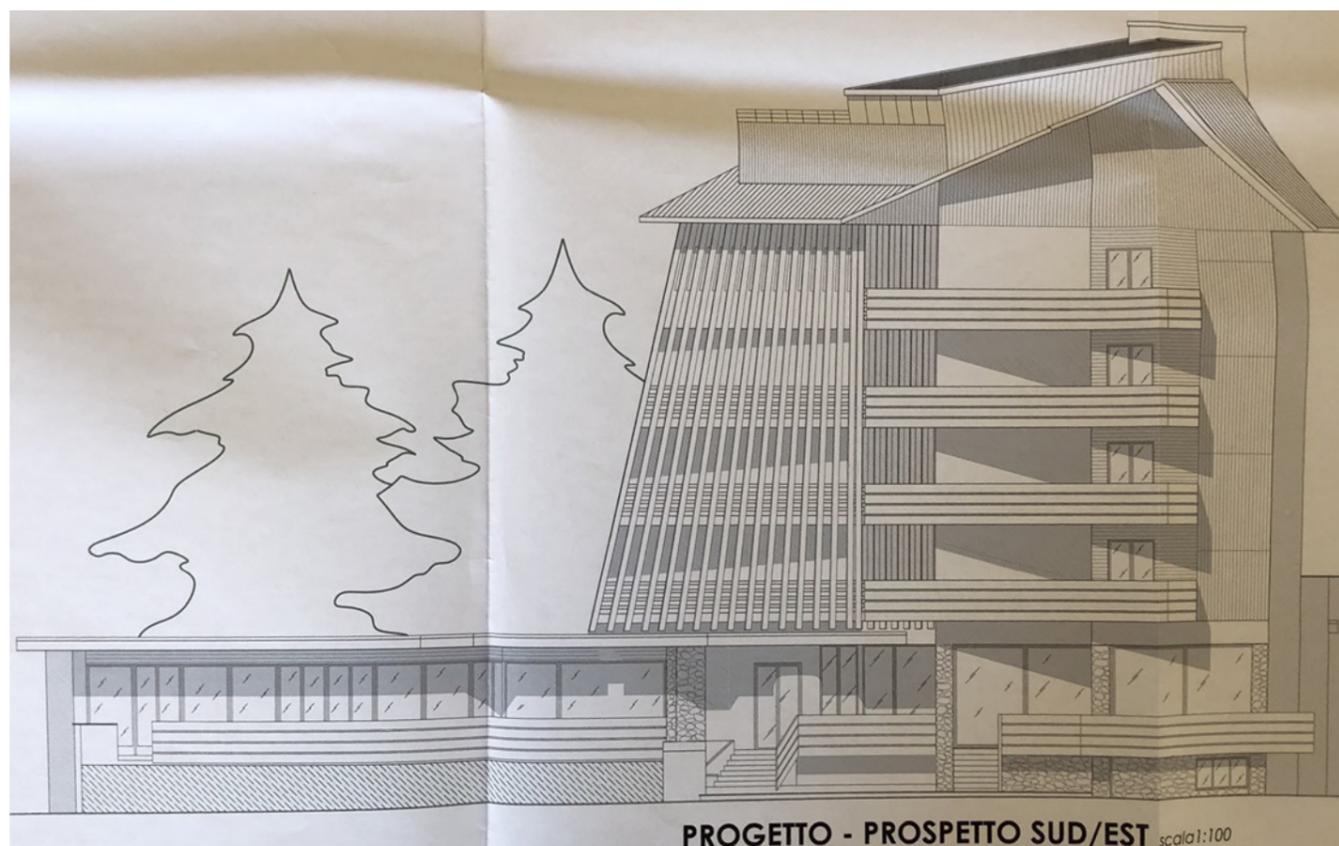
*Pianta piano quinto  
Pratica edilizia n. 52/12  
(fuori scala)*

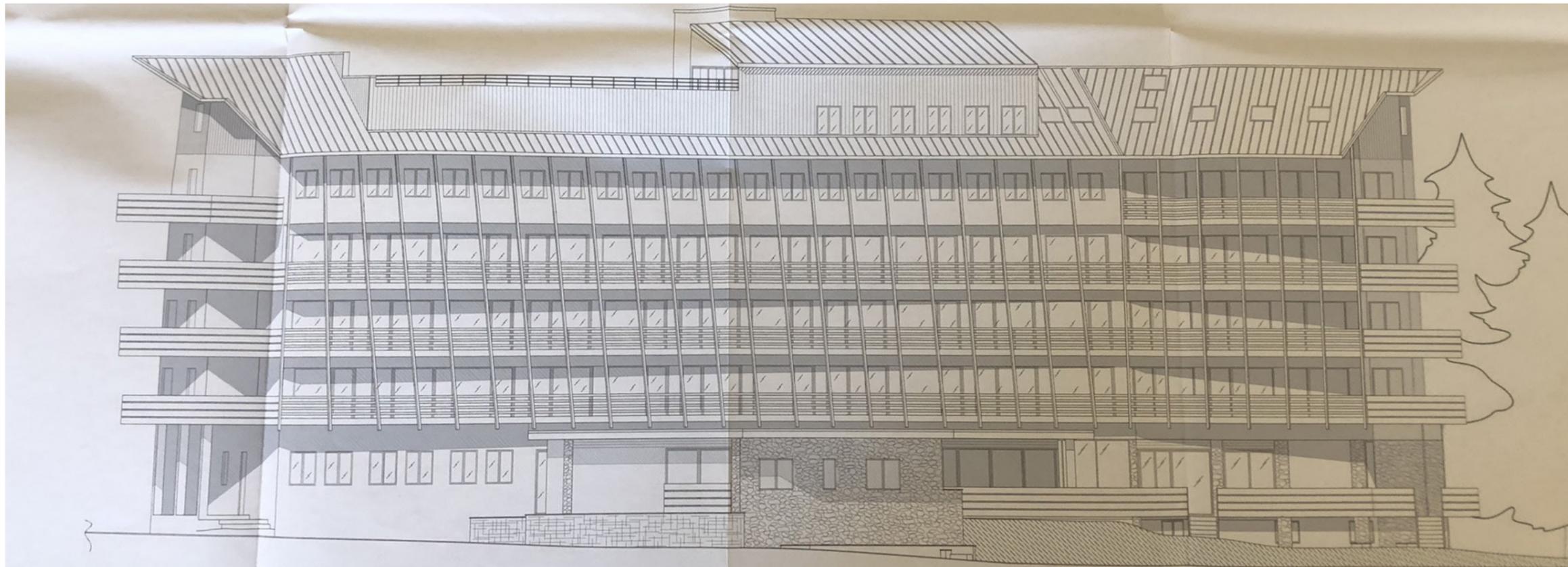


*Pianta piano sesto  
Pratica edilizia n. 52/12  
(fuori scala)*

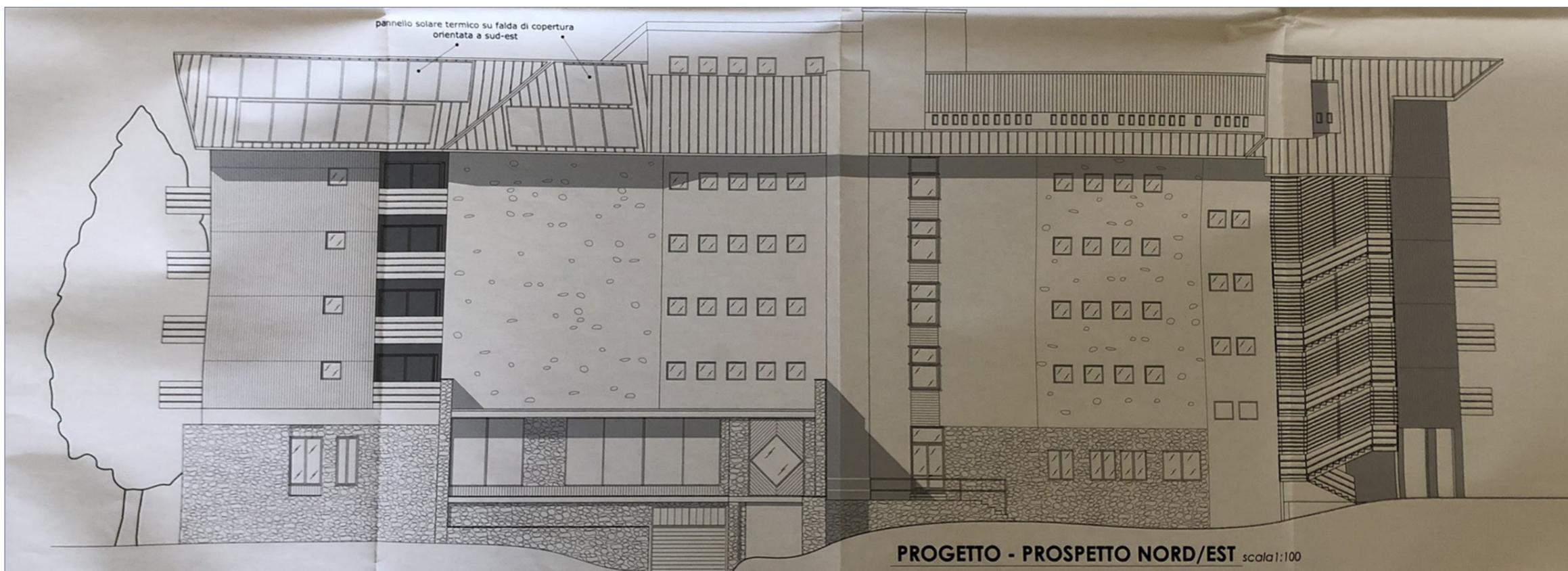
*Prospetto Sud-Est  
Pratica edilizia n. 52/12  
(fuori scala)*

*Prospetto Nord-Ovest  
Pratica edilizia n. 52/12  
(fuori scala)*



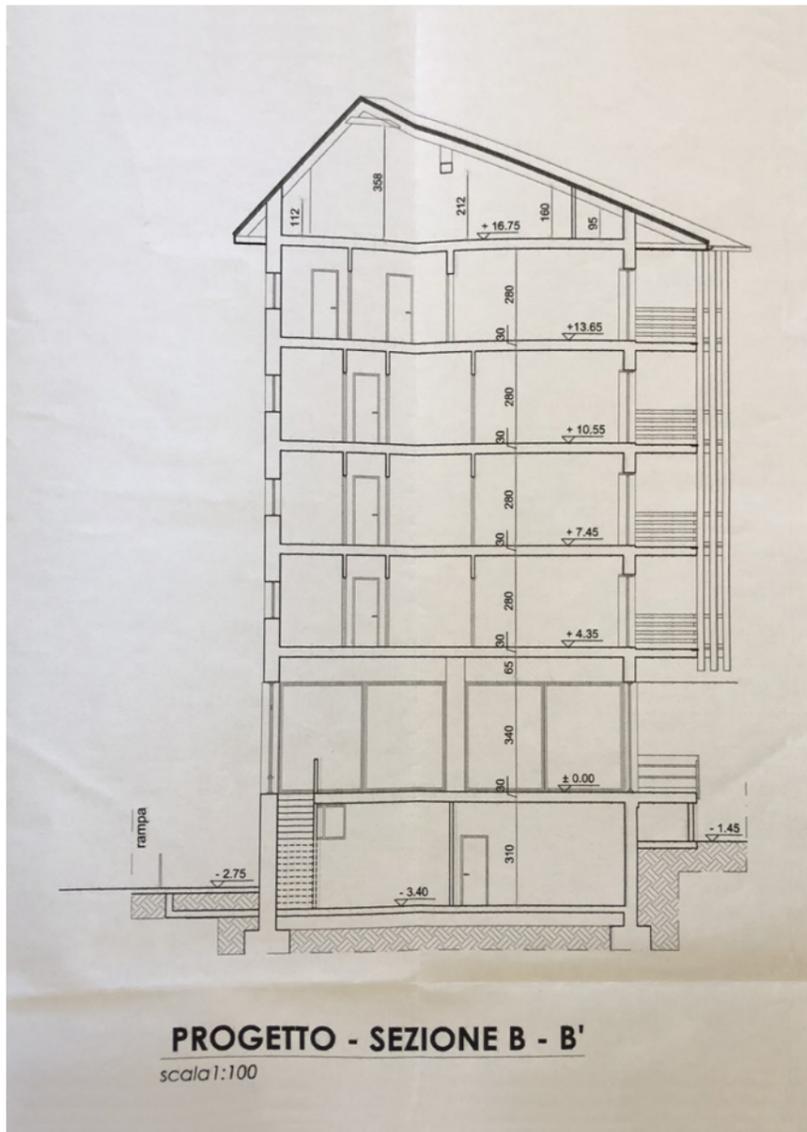


*Prospetto Sud-Ovest  
Pratica edilizia n. 52/12  
(fuori scala)*

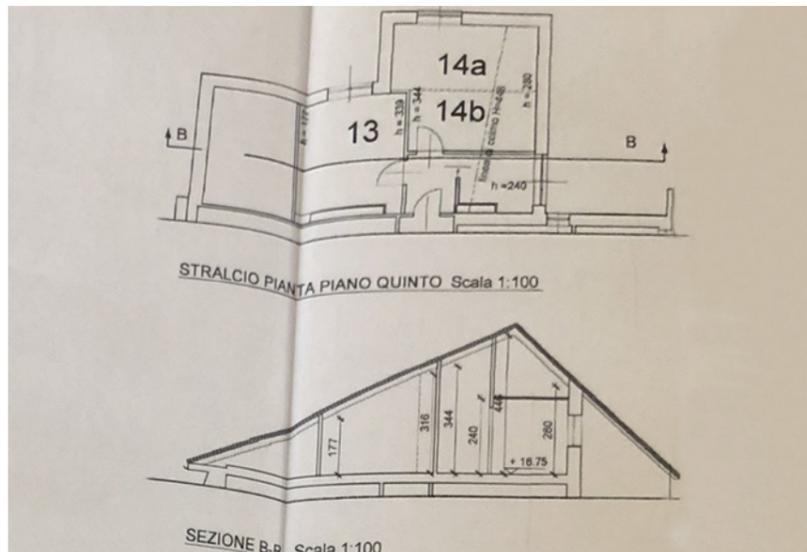


*Prospetto Nord-Est  
Pratica edilizia n. 52/12  
(fuori scala)*

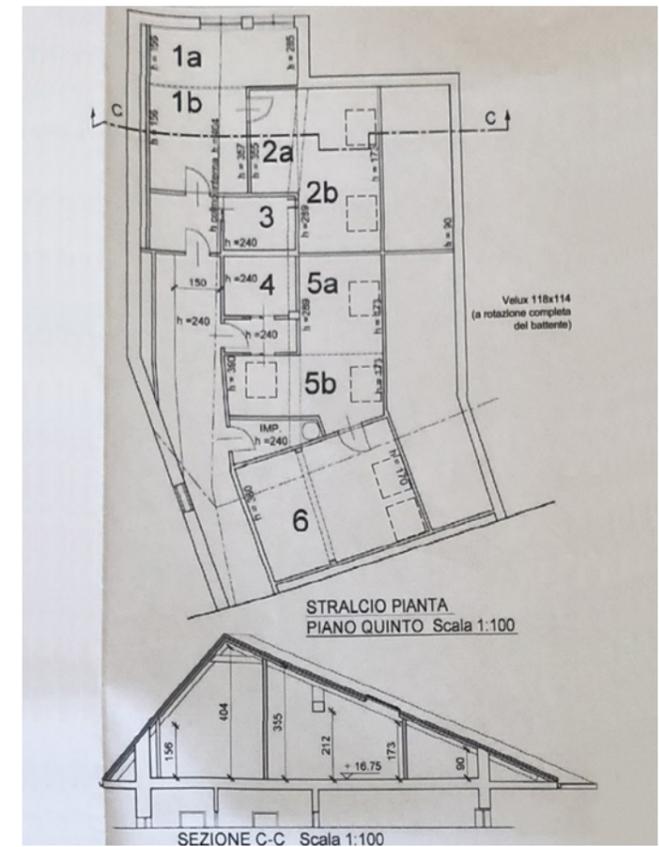




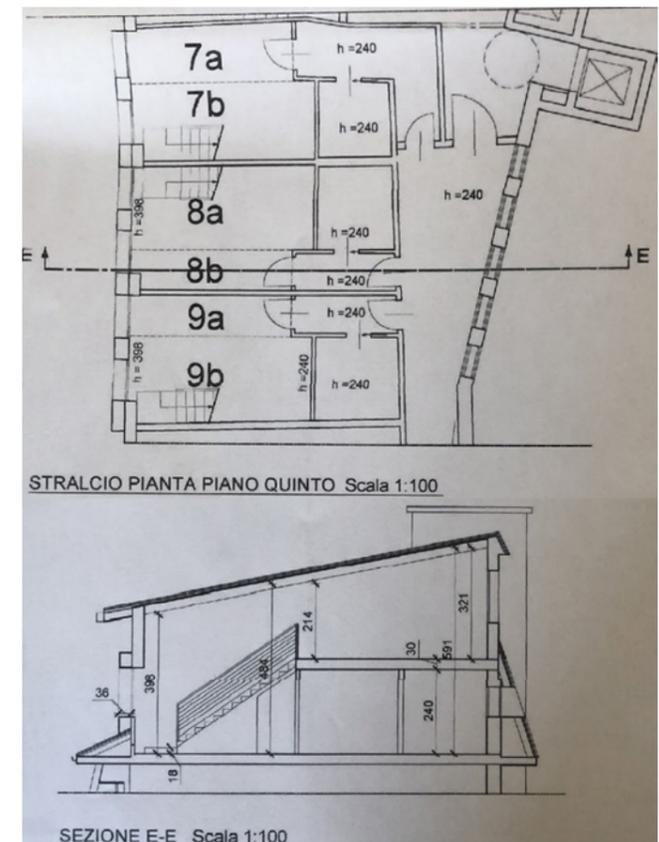
Sezione B-B'  
Pratica edilizia n. 52/12  
(fuori scala)



Sezione B-B  
Pratica edilizia n. 52/12  
(fuori scala)

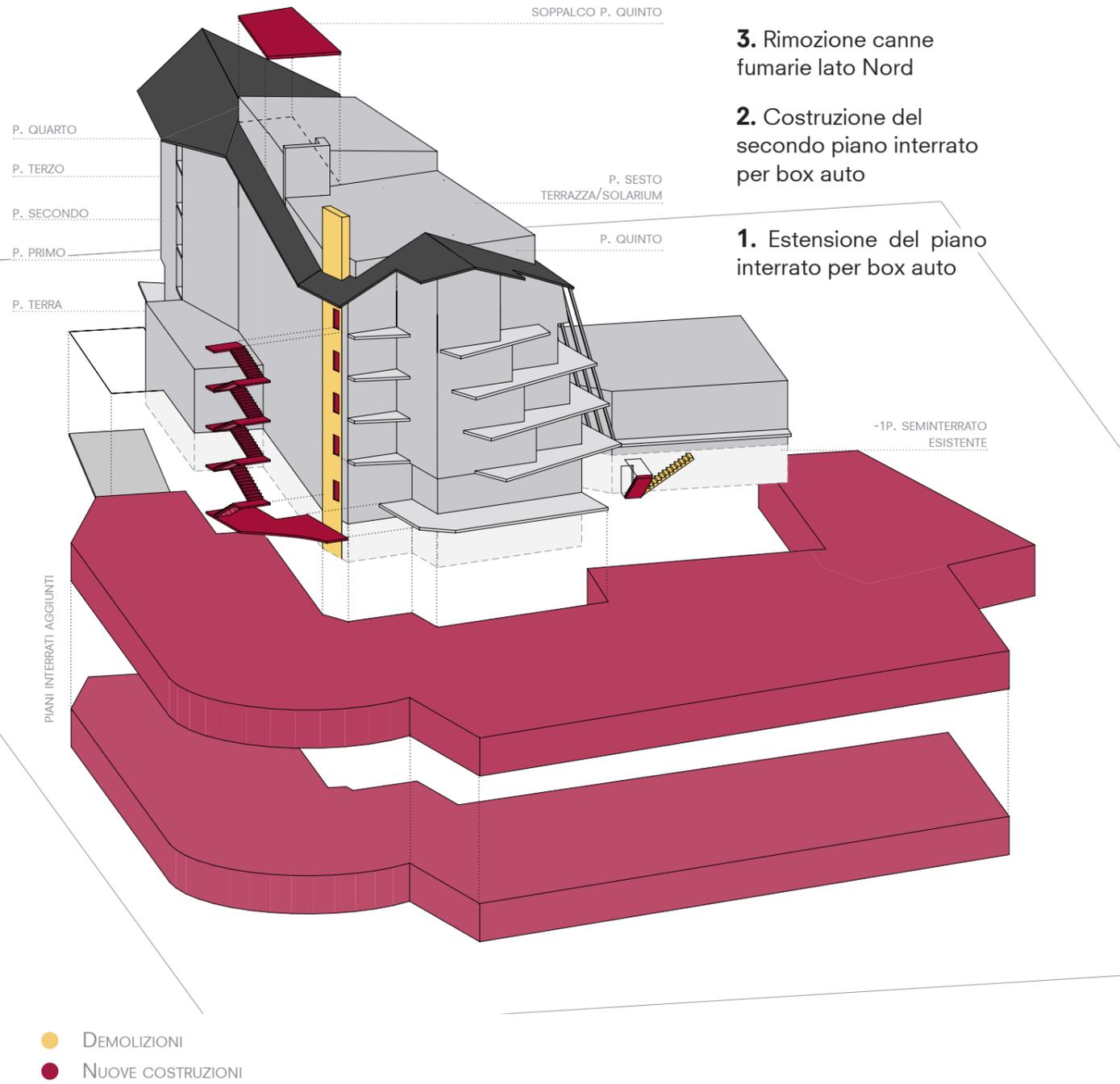


Sezione C-C  
Pratica edilizia n.  
(fuori scala)



Sezione E-E  
Pratica edilizia n.  
(fuori scala)

SCHEMA RIASSUNTIVO DEGLI INTERVENTI



**5.** Soppalcatura parziale del piano quinto

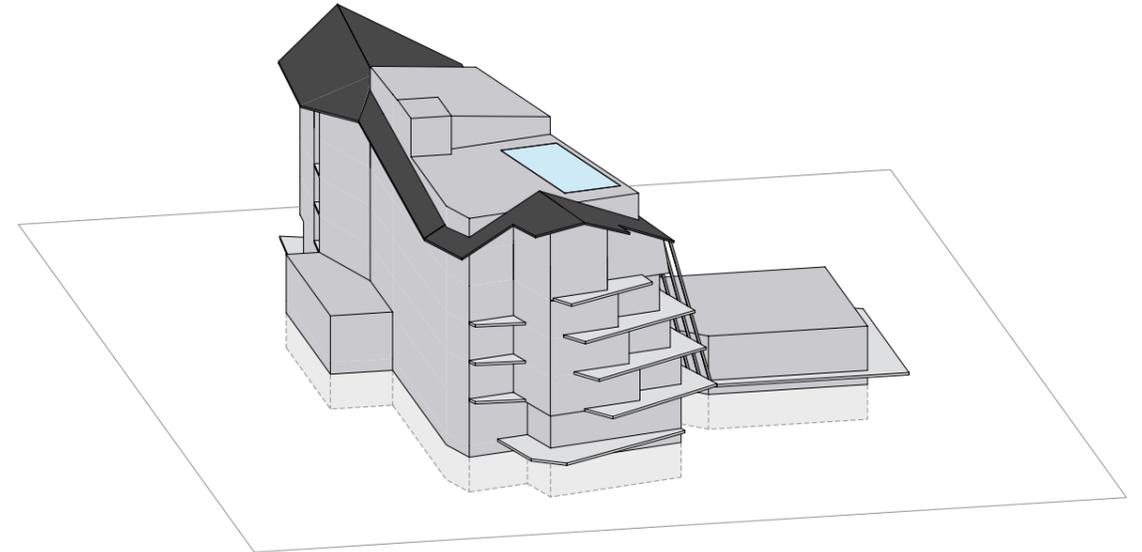
**4.** Installazione scala antincendio

**3.** Rimozione canne fumarie lato Nord

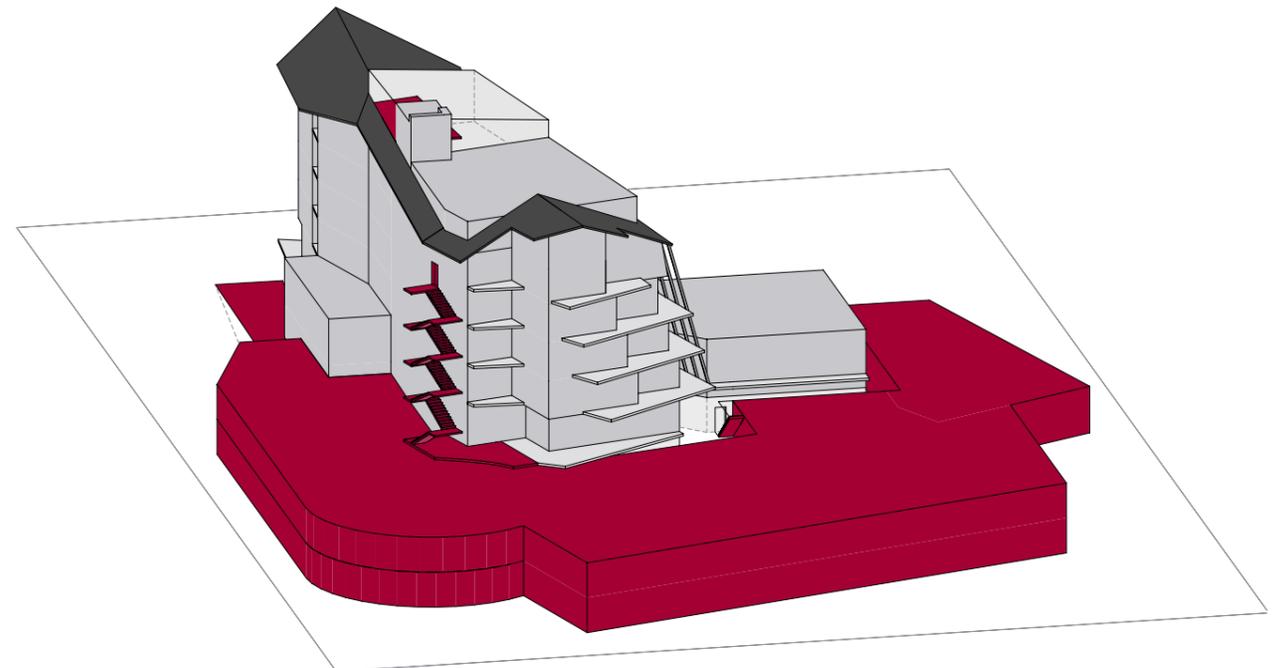
**2.** Costruzione del secondo piano interrato per box auto

**1.** Estensione del piano interrato per box auto

PROGETTO DEL 1960



PROGETTO DEL 2012



### 3.7 CRONOLOGIA DEGLI INTERVENTI

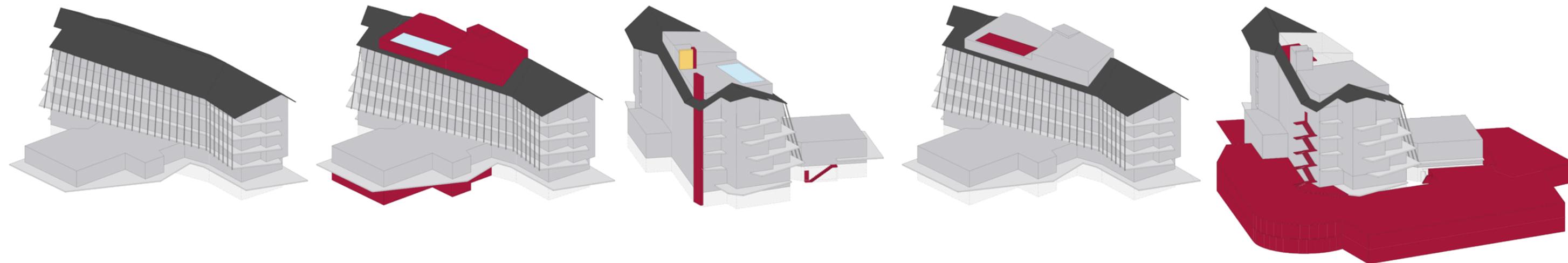
1959

1960

1983

2003

2012



Opera di civile abitazione adibita ad Albergo ospitante un totale di 68 camere 32 bagni. Realizzato con pilastri e travi di collegamento in calcestruzzo armato e orizzontamenti, solai, misti in latero-cemento. Rivestimenti delle facciate in legno e pietra, serramenti in legno e copertura in c.a. con isolante termico e alluminio.

Sempre ad opera di Albertini viene presentata una variante per creare una terrazza/solarium con piscina, da circa 13x5 m, in copertura. Viene alzata la base d'imposta della copertura, rendendo completamente abitabile il quarto piano, per poi interromperla nella parte centrale per far spazio alla sopraelevazione. Viene sfruttato anche il sottotetto per spogliatoi e alla grill room. Viene ampliato anche il piano interrato, seguendo la forma dell'avancorpo del piano terra, per creare il locale discoteca comprensivo di zona bar, servizi igienici e depositi.

Progetto di restauro e manutenzione straordinaria, Pratica edilizia n°121, con oggetto l'adeguamento tecnologico, sanitario e delle norme di sicurezza. Nella centrale termica, vengono deviate orizzontalmente le canne fumo in lamiera coibentata per raccordarle alle nuove canne fumo verticali in cls coibentante realizzate sul lato Nord dell'edificio e corrono fino in copertura. Al piano della terrazza-solarium si demoliscono le vecchie canne fumarie addossate alla parete del vano ascensore per far spazio al cavedio tecnico di aspirazione dell'aria.

Ottenimento della Concessione in sanatoria per le opere difformi dal Permesso Edilizio del 28/09/60, in cui si riporta la chiusura della piscina (anche se antecedente al 2003) e la trasformazione della zona grill in magazzini e locali di servizio. Viene rilasciato di conseguenza il Certificato di idoneità statica, ai sensi dell'art. 35 Legge 28/02/85 n°47 e s.m.i, in cui si dichiara che le strutture in c.a. progettate e realizzate hanno dimensionamento compatibile con i carichi previsti, ed in seguito ai calcoli di massima effettuati, per accertare il valore delle tensioni massime di esercizio a cui le strutture sono sottoposte, tali valori risultano ammissibili e compatibili con le norme. Accertando inoltre l'assenza di lesioni e di instabilità sia globale che parziale della struttura.

Progetto di un'autorimessa interrata a due piani, ampliando il piano interrato esistente e mettendolo in collegamento con il secondo piano interrato attraverso una rampa curvilinea a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo. Il progetto prevede anche il cambio di destinazione parziale da alberghiero a Residenziale; i posti letto da soddisfare per la RTA sono di numero 148. Il cambio di destinazione viene effettuato dividendo con un tramezzo la manica del fabbricato in modo tale da dotare, sia la zona RTA che la zona Residenziale, di vano scala e ascensore autonomo. Al piano terreno vengono realizzate nuove unità immobiliari a servizio della RTA e unità residenziali private dotate di giardino pertinenziale. È prevista l'installazione di un nuovo ascensore per il collegamento dell'autorimessa con le nuove unità immobiliari ad uso residenziale. La porzione del fabbricato RTA viene dotata di una nuova scala antincendi in ferro posizionata all'esterno del fabbricato e rivestita con delle frangisole in legno.

# TRASFORMAZIONI IN CORSO E NUOVI SCENARI

## 4.1 CONFRONTO TRA IL PROGETTO DEL 1961, DEL 2012 E OGGI.

Per poter individuare i caratteri distintivi dell'Ex Grand Hotel e capire quali di essi siano rimasti invariati nel tempo, si è reso necessario un confronto degli elaborati grafici del progetto originale, di Amedeo Albertini del 1960, con quelli dell'ultimo progetto depositato in Comune del 2012, nonostante il cantiere sia ancora da ultimare.

Per rendere attuale questa analisi è stato aggiunto anche il confronto con lo stato di fatto dell'edificio, nei limiti di quello che si è potuto vedere e dedurre dall'esterno dell'area poiché interamente recintato e inaccessibile.

Per questo motivo, oltre all'analisi tramite i canonici colori giallo, per le demolizioni e rosso, per le nuove costruzioni, è stato necessario utilizzare ulteriori diciture per codificare le opere previste da progetto ma non realizzate, in arancione e per le demolizioni non effettuate, in verde.

Il confronto non si è incentrato solamente sulle opere murarie, ma è stato esteso anche alle destinazioni d'uso dei vari locali, con le rispettive metrature e dalla distribuzione dei percorsi interni, in quanto i due progetti presentano una differenza di offerta ricettiva che ha comportato inevitabilmente delle modifiche distributive.

Come si può osservare, il progetto originale era pensato per un Grand Hotel mentre l'ultima operazione immobiliare prevedeva la suddivisione della struttura in due per dedicare una parte a Residenza Turistico Alberghiera e una parte a condominio con appartamenti privati. Il frazionamento si ripercuote anche sui piani superiori, fino al quarto, dando così la possibilità di garantire un'offerta varia alla clientela di entrambi, avendo anche la possibilità di avere una porzione di giardino privato prospiciente agli appartamenti del piano terra. Questa nuova offerta ricettiva mista comportava la predisposizione di accessi separati e conseguenti modifiche alle sistemazioni esterne del lotto di terreno di proprietà del Riky, disponendo sul lato Nord-Ovest un maggior numero di parcheggi per la R.T.A. accessibili da Viale Roma e la nuova costruzione di un'autorimessa a due piani interrati per il condominio accessibile da Viale della Vittoria.

### 4.1.1 MODIFICHE INTERNE

Dall'osservazione dello stato comparato in pianta dei diversi piani dell'edificio emerge che la maggior parte delle variazioni sono concentrate al piano terra, quinto e sulla terrazza in copertura.

Per il piano terra era previsto uno stravolgimento totale eliminando i servizi comuni, quali il locale ristorante con la rispettiva cucina,

il locale bar e la zona soggiorno/relax, che caratterizzavano il Grand Hotel per far spazio a 10 nuovi alloggi. Cinque dei quali con giardino/terrazzo sul fronte Sud-Est per il condominio e le restanti a Nord-Ovest per la R.T.A. progettate per essere facilmente accessibili da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria, conformi alle norme vigenti per il Superamento delle Barriere Architettoniche (ai sensi della L. 13/89 - D.M. 236/89 - D.P.R. 380/01). Per servire le nuove unità abitative erano stati predisposti due ingressi differenti posizionati rispettivamente verso Viale della Vittoria per il Condominio e verso Viale Roma per la R.T.A. che però non risultano ad oggi realizzati.

Ai piani superiori, accessibili in maniera indipendente attraverso i due vani scala con ascensori esistenti posizioni a Est, l'originale distribuzione orizzontale mediante un lungo corridoio su cui si affacciavano le porte d'ingresso alle camere del Grand Hotel, rimane invariata e veniva semplicemente interrotta da una tramezza in prossimità del vano scala del condominio per evitare l'incrocio con i percorsi della R.T.A.

In questi piani si prevedeva però la demolizione delle tramezze interne di 6 camere per creare la zona giorno delle nuove unità, posizionando le cucine dove originariamente erano posizionati i bagni privati delle camere per poter sfruttare le colonne di scarico esistenti. Per la parte destinata a condominio era prevista l'installazione di un nuovo ascensore in prossimità di quello esistente ma posto esternamente all'edificio sulla facciata Est mentre per la R.T.A., per ragioni di sicurezza, si sarebbe dovuta installare una scala antincendio, entrambi attualmente non realizzati.

Al piano quinto (il piano sottotetto), pensato ad uso esclusivo del condominio, nella parte dove originariamente c'era la piscina si sarebbero dovute costruire le cantine di pertinenza degli alloggi ma ad oggi è possibile vedere, grazie alla mancanza di tamponamenti esterni, che le tramezze divisorie non sono state realizzate. Per lo spazio a doppia altezza presente su questo piano è stata predisposta la trasformazione in tre alloggi duplex, di cui oggi si può intravedere solo la struttura e non le divisioni interne. Sempre su questo piano si immaginava la costruzione di tre nuove unità immobiliari dove in origine erano presenti gli spogliatoi della piscina e la grill room con cucina. La terrazza in copertura rimane tutt'ora accessibile attraverso un vano scala indipendente ancora esistente e rispetto al progetto originale non presenta più la piscina, ma la sua chiusura risulta antecedente all'ultimo progetto del 2012.



- NUOVE COSTRUZIONI
- OPERE NON REALIZZATE
- DEMOLIZIONI
- DEMOLIZIONI NON REALIZZATE

*Pianta piano terra  
Stato comparato  
Scala 1:200*



PIANO TERRA



PROGETTO 1960

Pianta piano terra  
(fuori scala)

GRAND HOTEL



0 2 5 10m

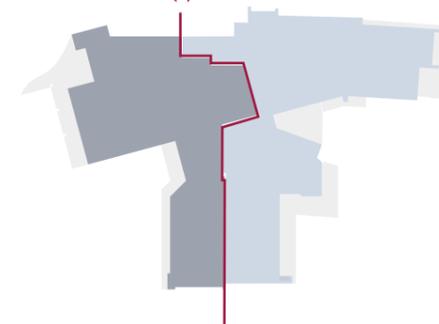
PIANO TERRA | TOTALI 1232 mq



PROGETTO 2012

Pianta piano terra  
(fuori scala)

R.T.A. | CONDOMINIO



PIANO TERRA | R.T.A. 554 mq  
CONDOMINIO 668 mq



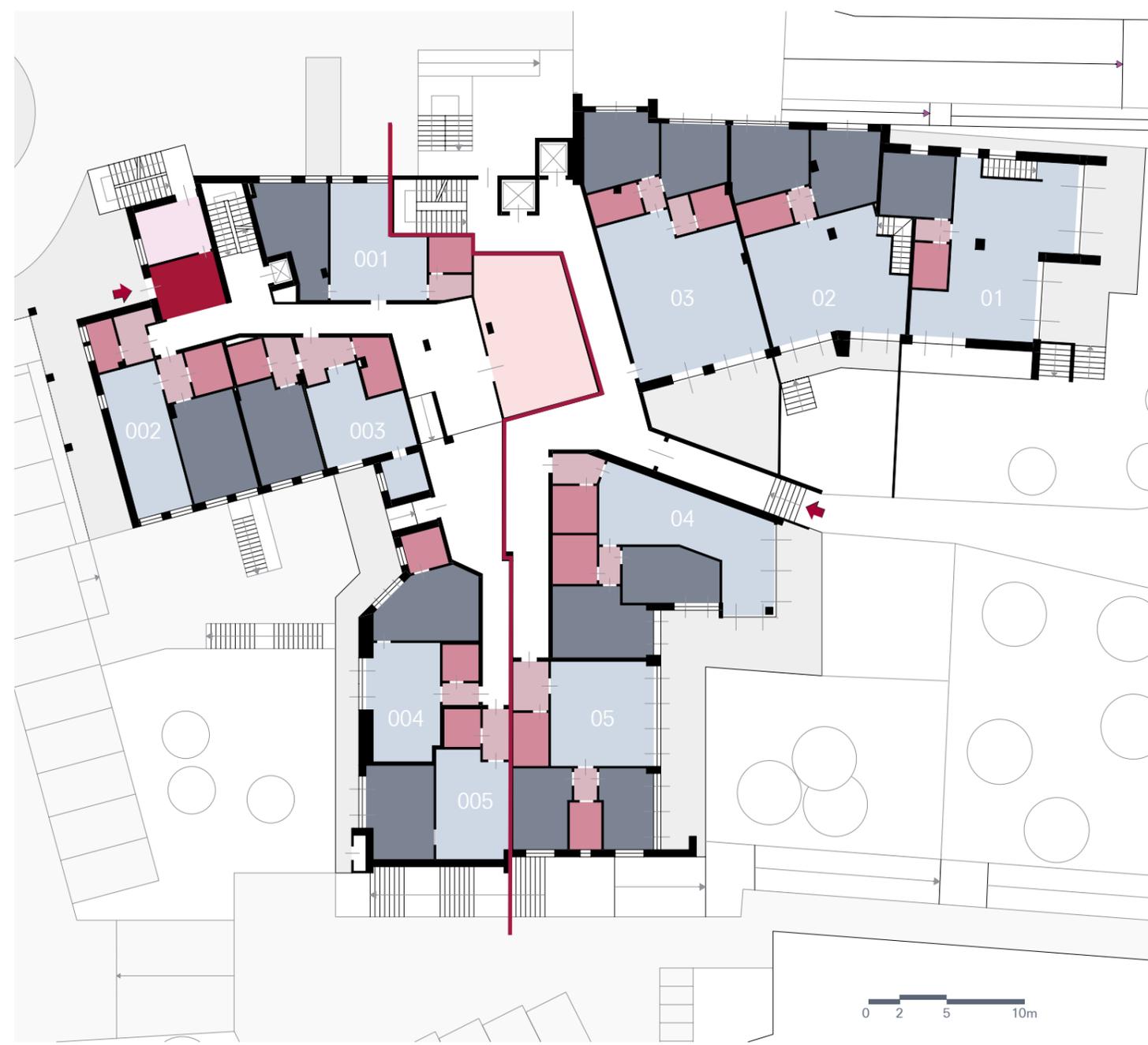
PROGETTO 1960

Pianta piano terra  
(fuori scala)



DESTINAZIONI D'USO

Reception   13 mq	Sala televisione   70 mq	Ristorante   300 mq
Ingresso   88 mq	Soggiorno   115 mq	Bar   65 mq
Ufficio   16 mq	Cassaforte/Guardaroba	Cucina   113 mq
Disimpegno	Ripostiglio/ Locale di servizio	Dispensa   10 mq
Bagno   n.6 x 1,5 mq		Zona pranzo dipendenti   32 mq



0 2 5 10m

PROGETTO 2012

Pianta piano terra  
(fuori scala)



DESTINAZIONI D'USO

Reception   11 mq	Camera   17 mq
Ufficio   11 mq	Soggiorno/ Cucina   30 mq
Bagno	
Disimpegno	
Zona relax	

R.T.A.	5	Alloggi	numerazione 000
CONDOMINIO	3	Trilocali con doppio servizio	numerazione 00
	1	Trilocale	
	1	Bilocale	



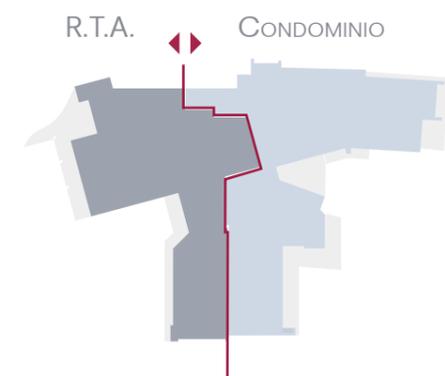
PROGETTO 1960  
 Pianta piano terra  
 (fuori scala)

PERCORSI INTERNI

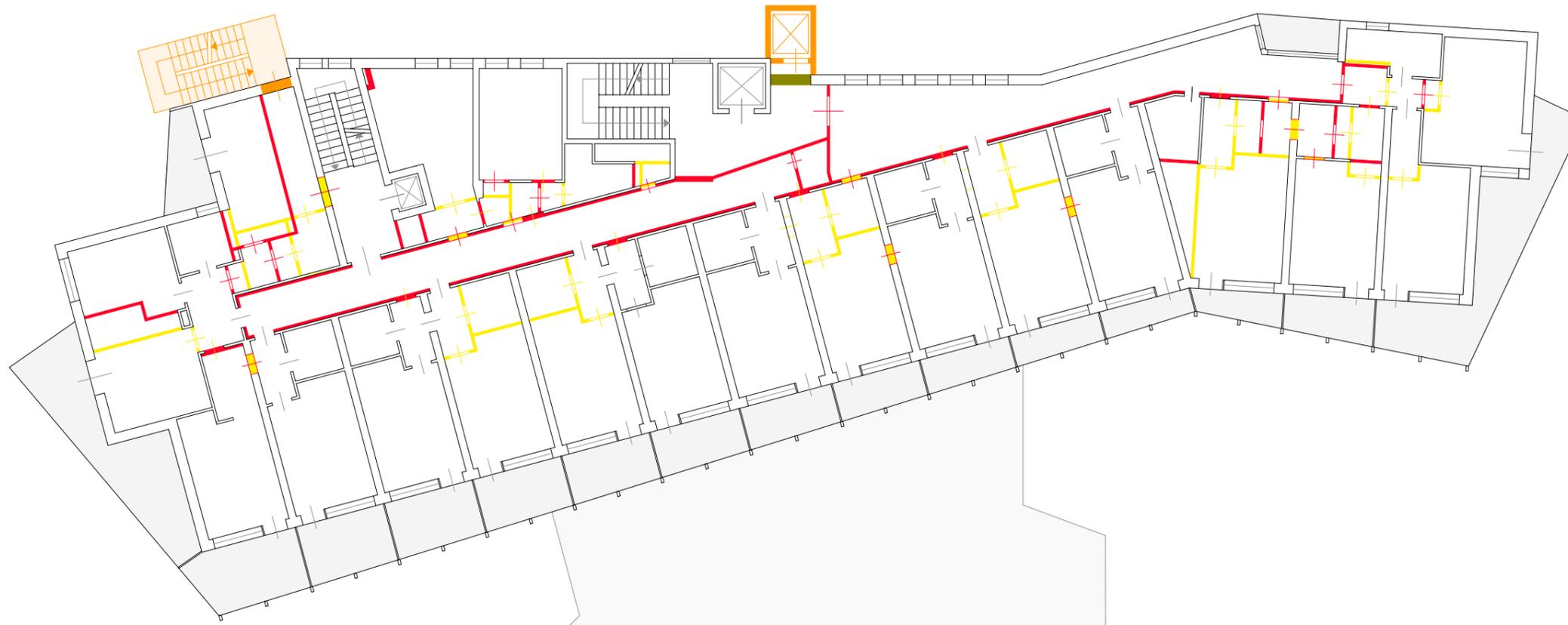
- Condominio
- Scala antincendio
- R.T.A. - Residenza turistico alberghiera



PROGETTO 2012  
 Pianta piano terra  
 (fuori scala)



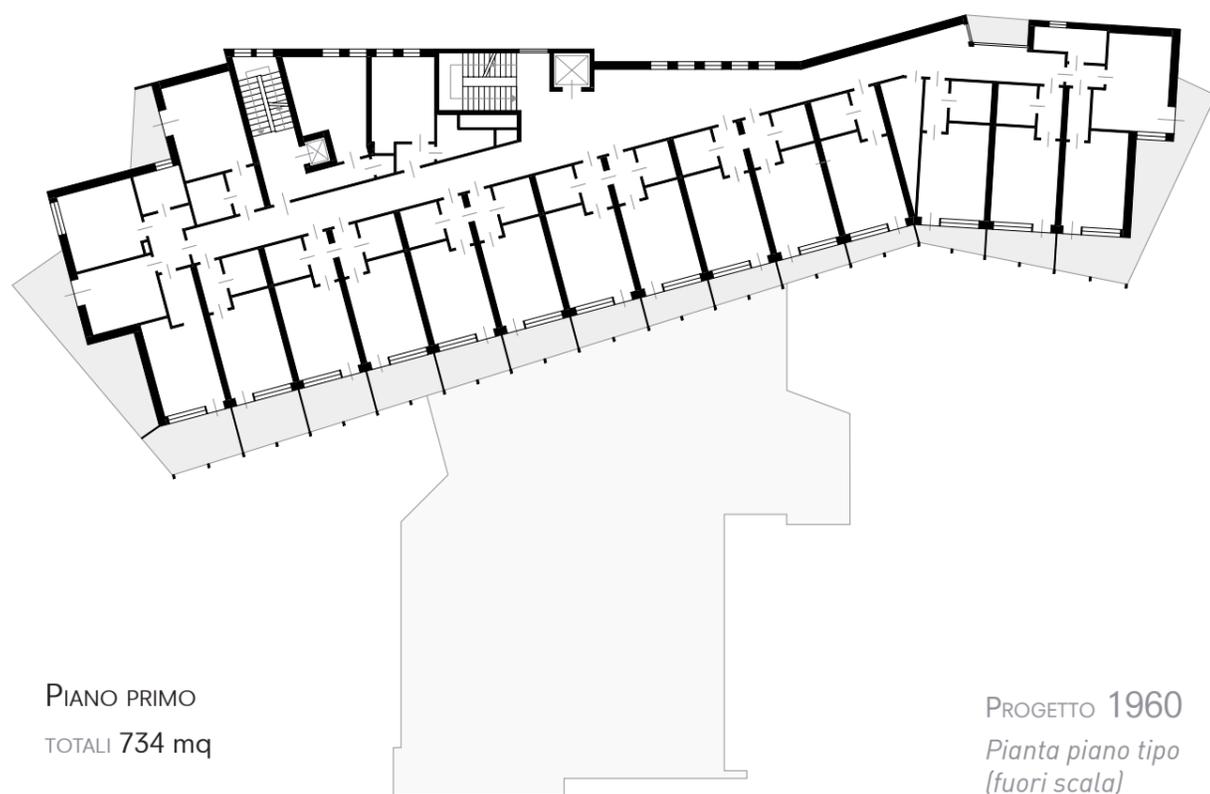
0 2 5 10m



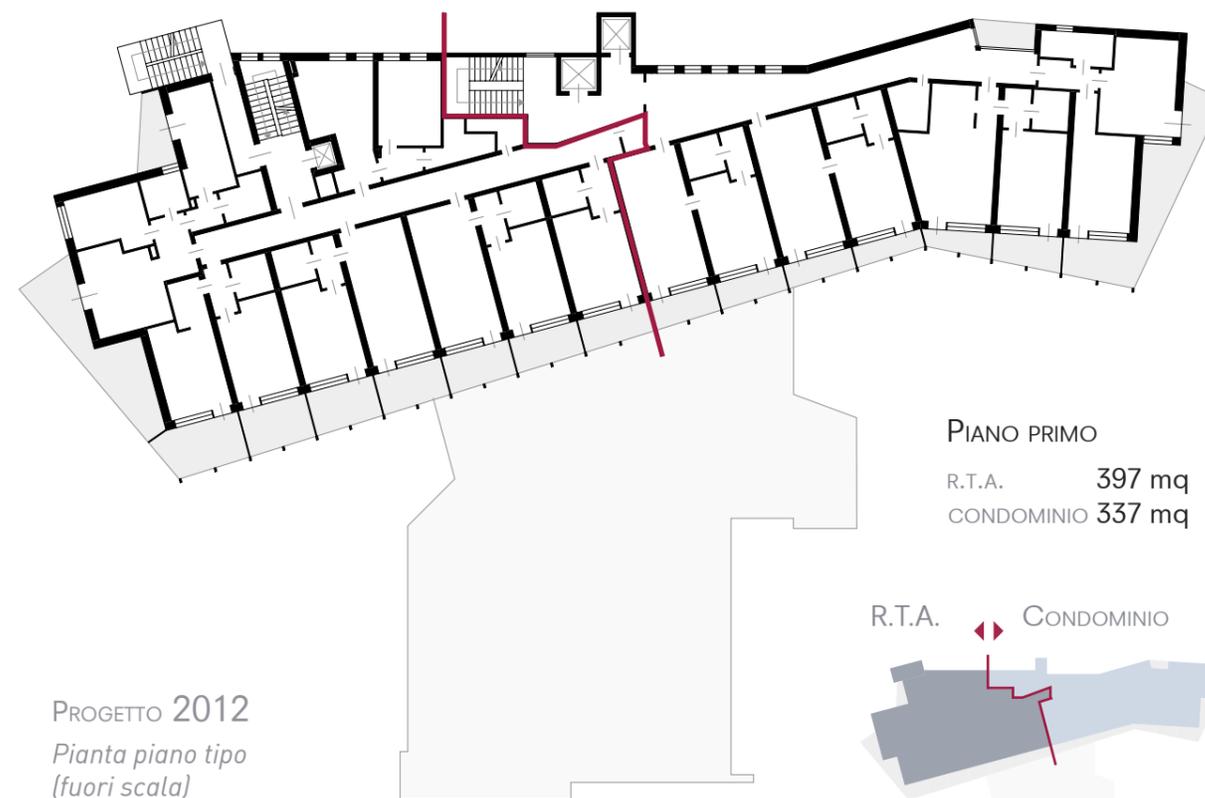
PIANO PRIMO/TIPO

- NUOVE COSTRUZIONI
- OPERE NON REALIZZATE
- DEMOLIZIONI
- DEMOLIZIONI NON REALIZZATE

*Pianta piano tipo  
Stato comparato  
Scala 1:200*



PROGETTO 1960  
*Pianta piano tipo  
(fuori scala)*

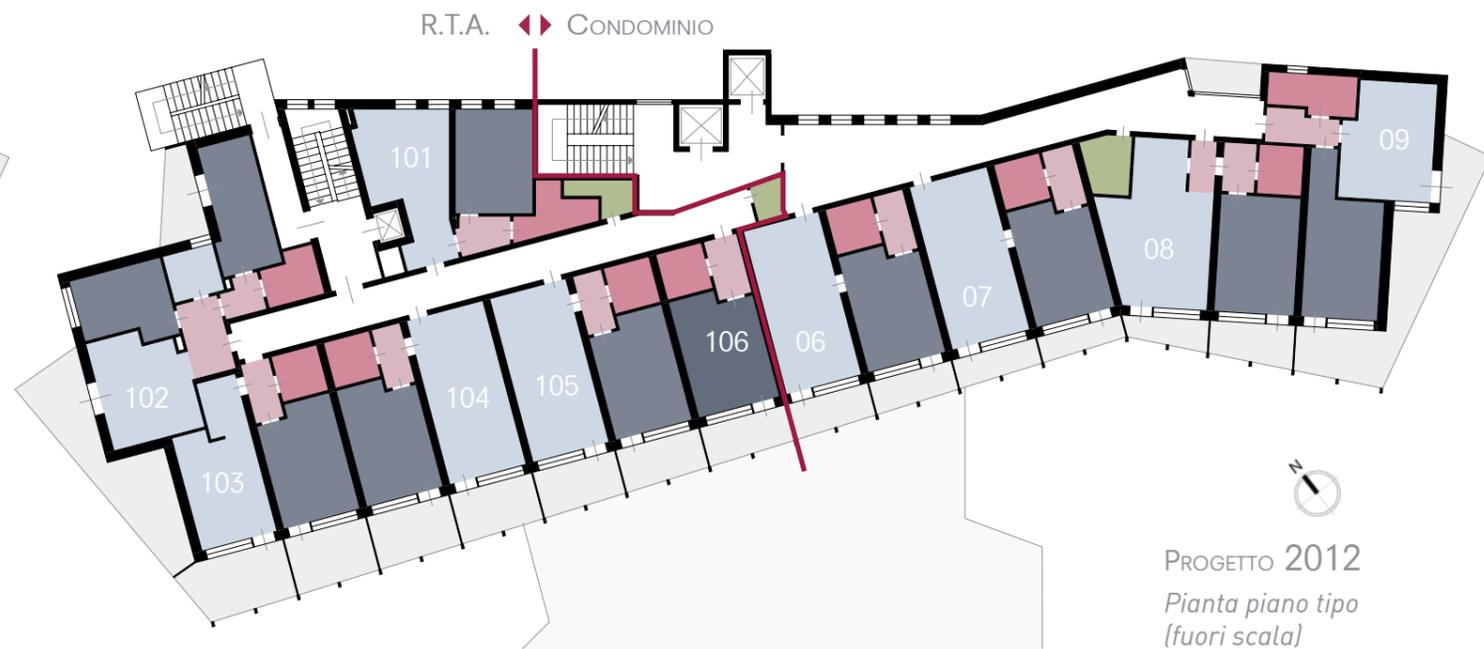


PROGETTO 2012  
*Pianta piano tipo  
(fuori scala)*

PIANO PRIMO  
R.T.A. 397 mq  
CONDOMINIO 337 mq

R.T.A. CONDOMINIO





DESTINAZIONI D'USO

- Camera | n.19 x 16 mq
- Locale di servizio
- Disimpegno
- Bagno | n.16 x 4 mq
- Ripostiglio

PERCORSI INTERNI

- Grand Hotel Riky

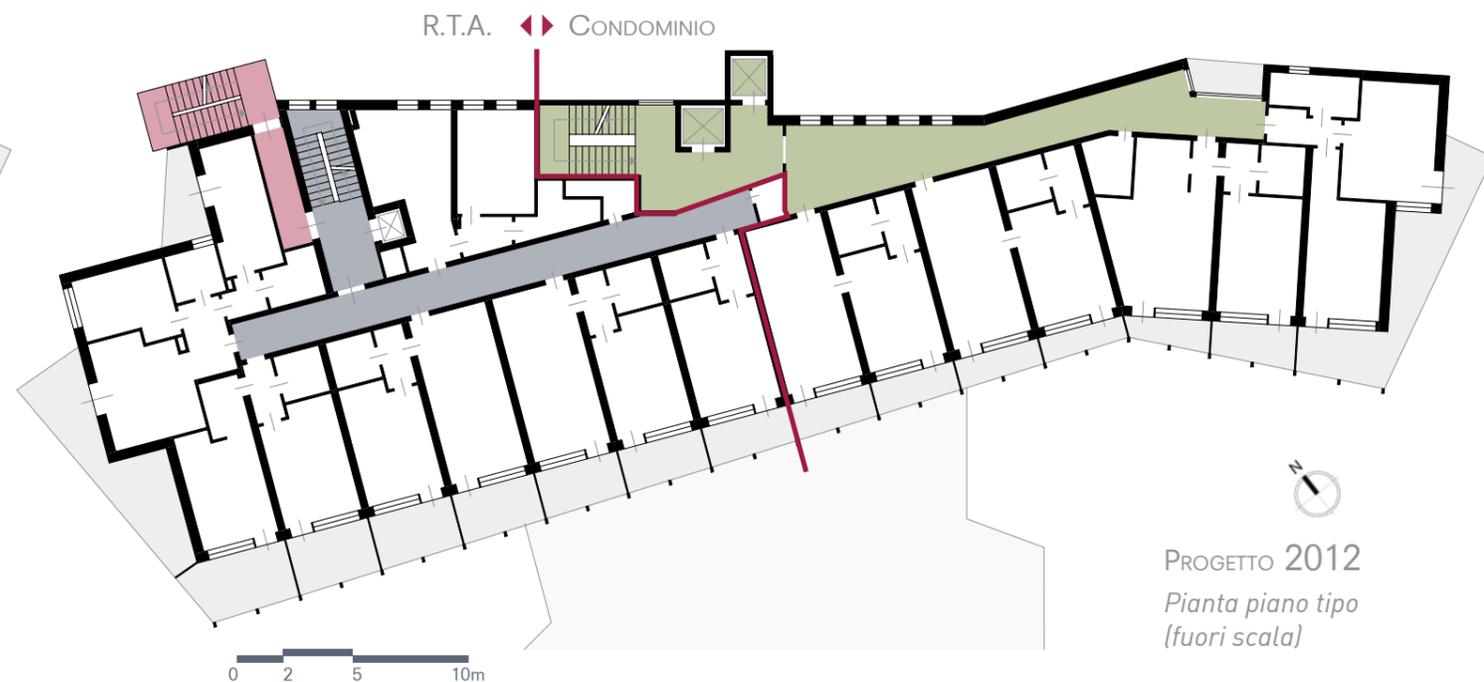
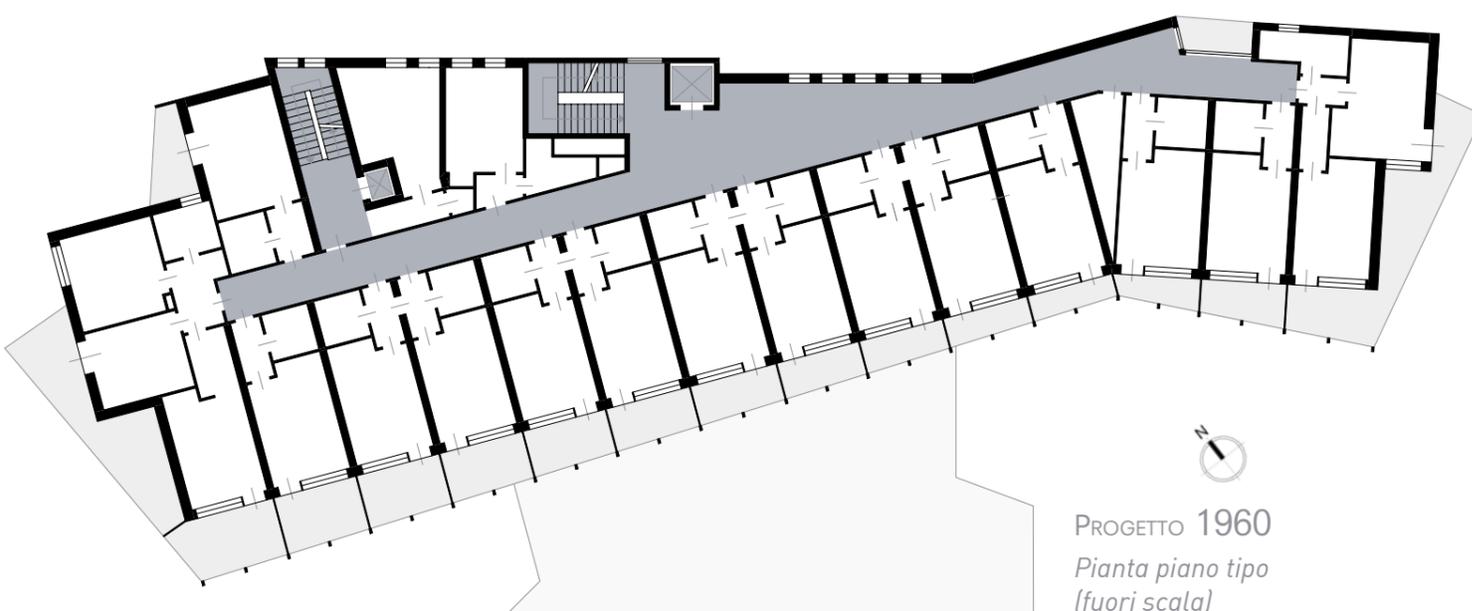
DESTINAZIONI D'USO

- Camera | 16 mq
- Soggiorno/  
Cucina | 24 mq
- Ingresso | 3,5 mq
- Bagno | 4 mq
- Ripostiglio/  
Locale di servizio

R.T.A. numerazione 000  
6 Alloggi  
CONDOMINIO numerazione 00  
4 Bilocali

PERCORSI INTERNI

- Condominio
- Scala antincendio
- R.T.A. - Residenza turistico alberghiera

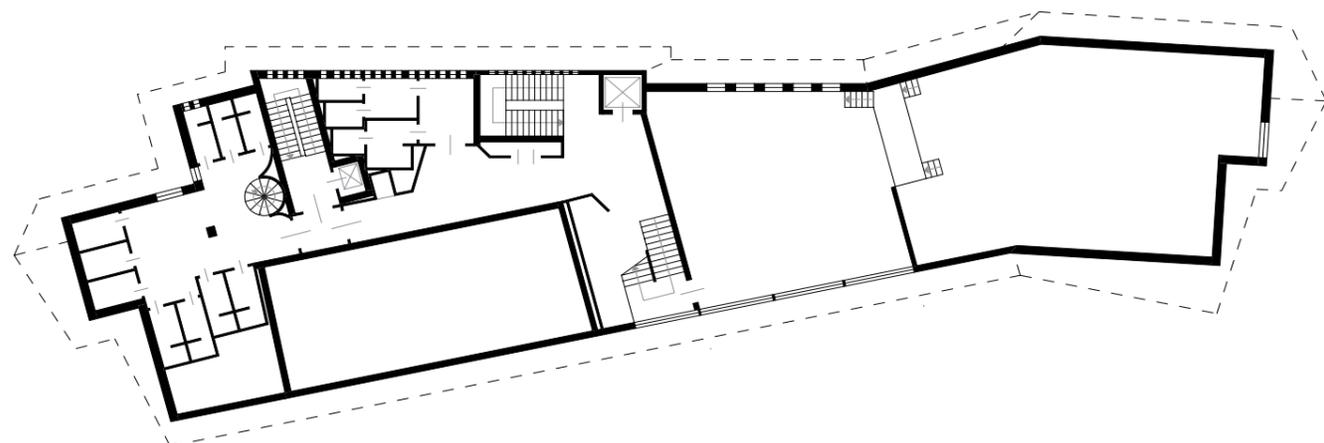


PIANO QUINTO



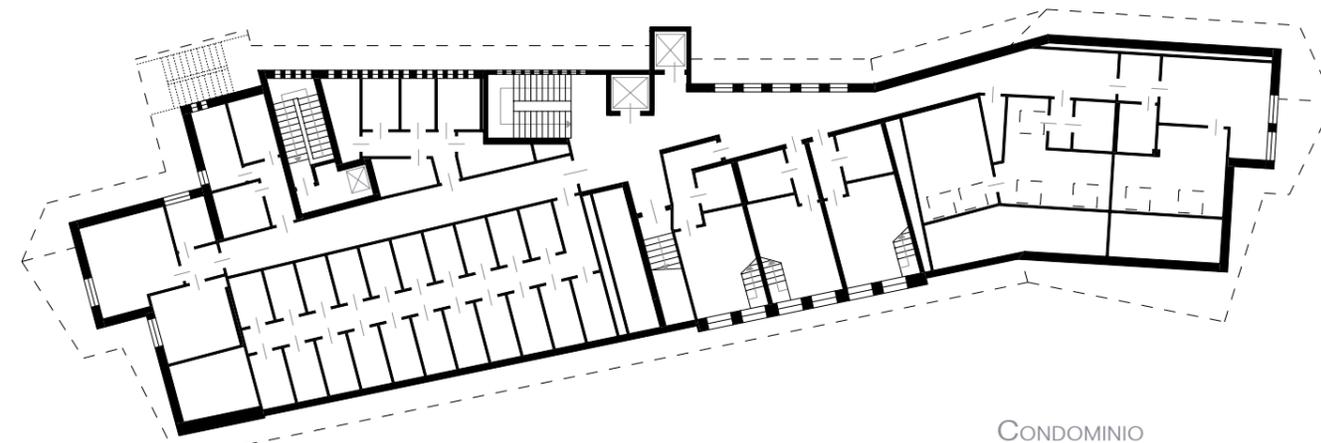
- NUOVE COSTRUZIONI
- OPERE NON REALIZZATE
- DEMOLIZIONI
- DEMOLIZIONI NON REALIZZATE

Pianta piano quinto  
Stato comparato  
Scala 1:200



PIANO QUINTO  
TOTALI 571 mq

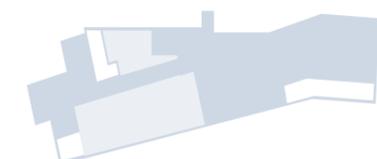
PROGETTO 1960  
Pianta piano quinto  
(fuori scala)

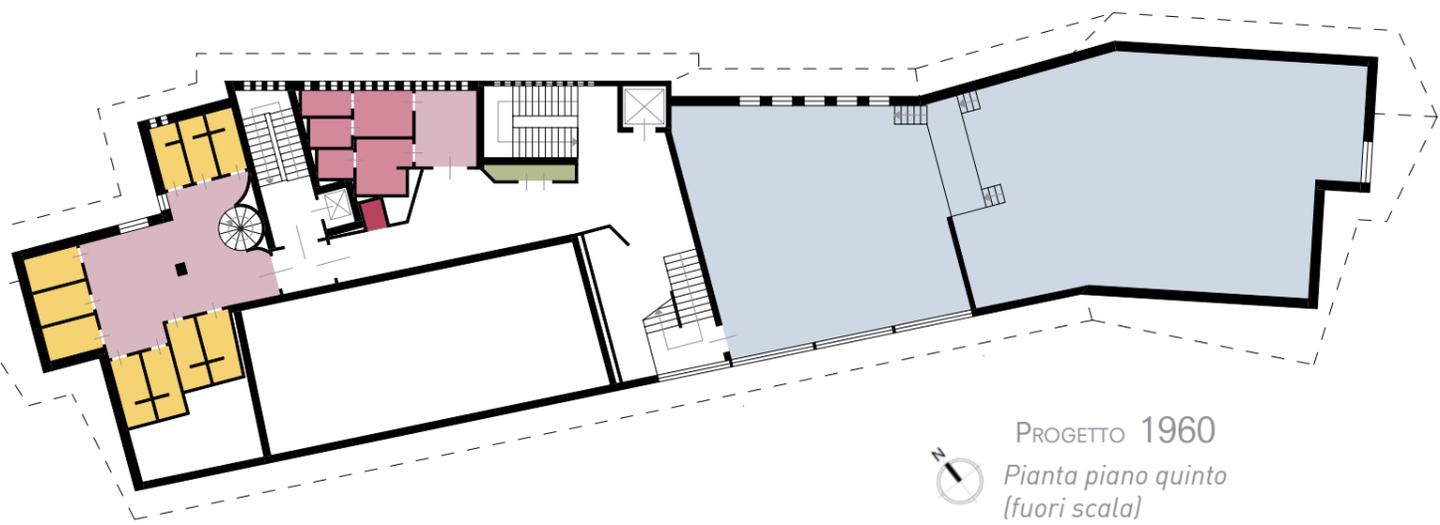


PROGETTO 2012  
Pianta piano quinto  
(fuori scala)

PIANO QUINTO  
R.T.A. 0 mq  
CONDOMINIO 631 mq

CONDOMINIO





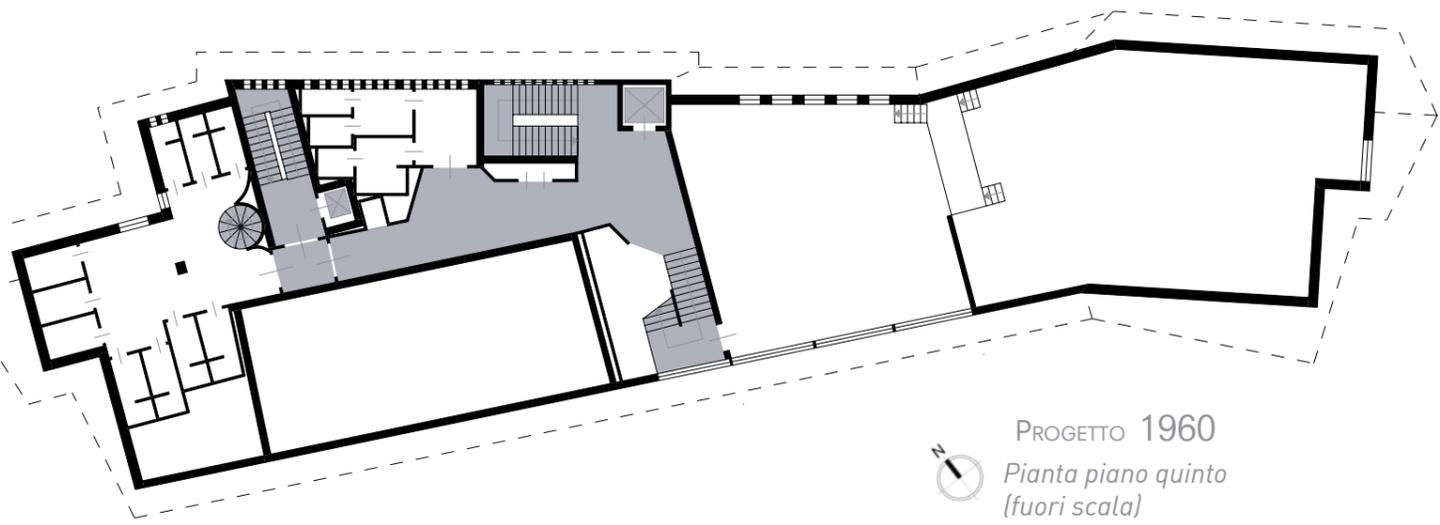
PROGETTO 1960  
Pianta piano quinto  
(fuori scala)

DESTINAZIONI D'USO

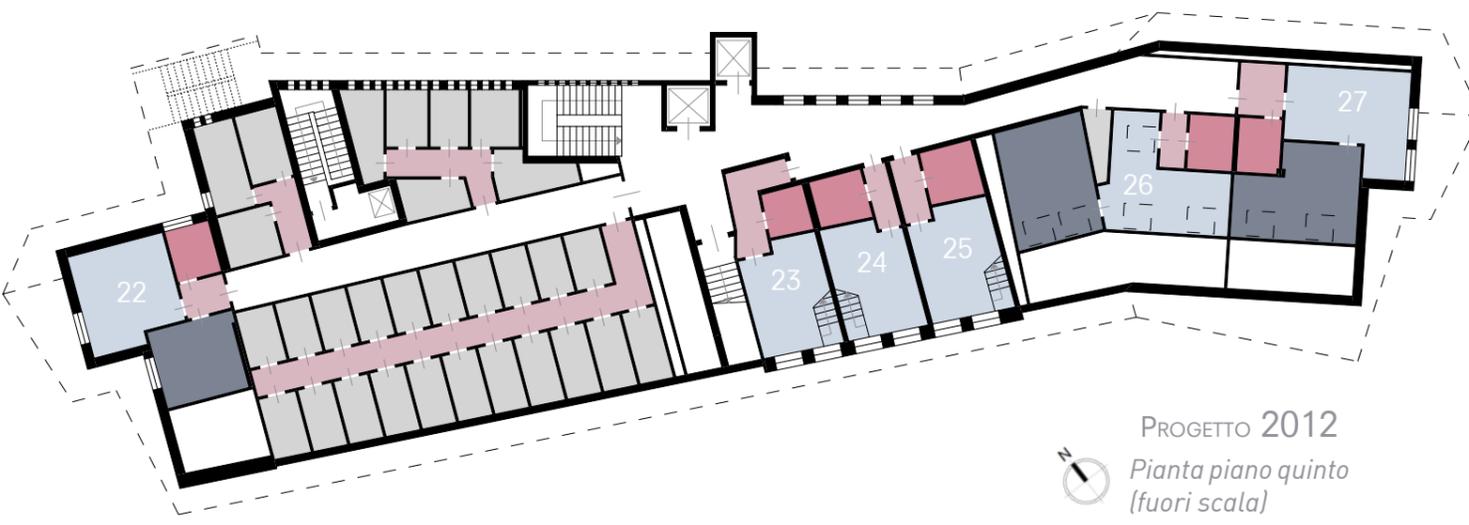
- Cabina telefonica
- Bagno | n.3 x 2,3 mq
- Disimpegno
- Cucina/Grill room | 270 mq
- Ripostiglio
- Spogliatoi | n.10 x 3,2 mq

PERCORSI INTERNI

- Grand Hotel Riky



PROGETTO 1960  
Pianta piano quinto  
(fuori scala)



PROGETTO 2012  
Pianta piano quinto  
(fuori scala)

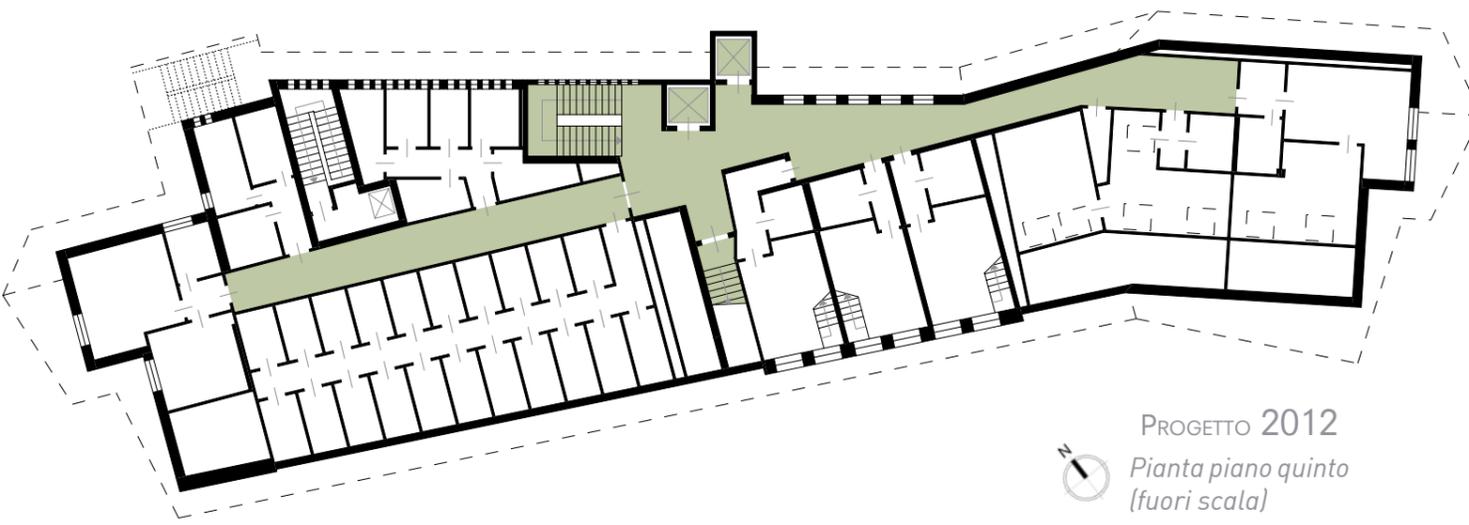
DESTINAZIONI D'USO

- Cantine | n.30 x 4 mq
- Camera | 16 mq
- Soggiorno/Cucina | 24 mq
- Ingresso | 3,5 mq
- Bagno | 4 mq
- Ripostiglio/Locale di servizio

CONDOMINIO numerazione 00  
3 Bilocali  
3 Bilocali su due livelli

PERCORSI INTERNI

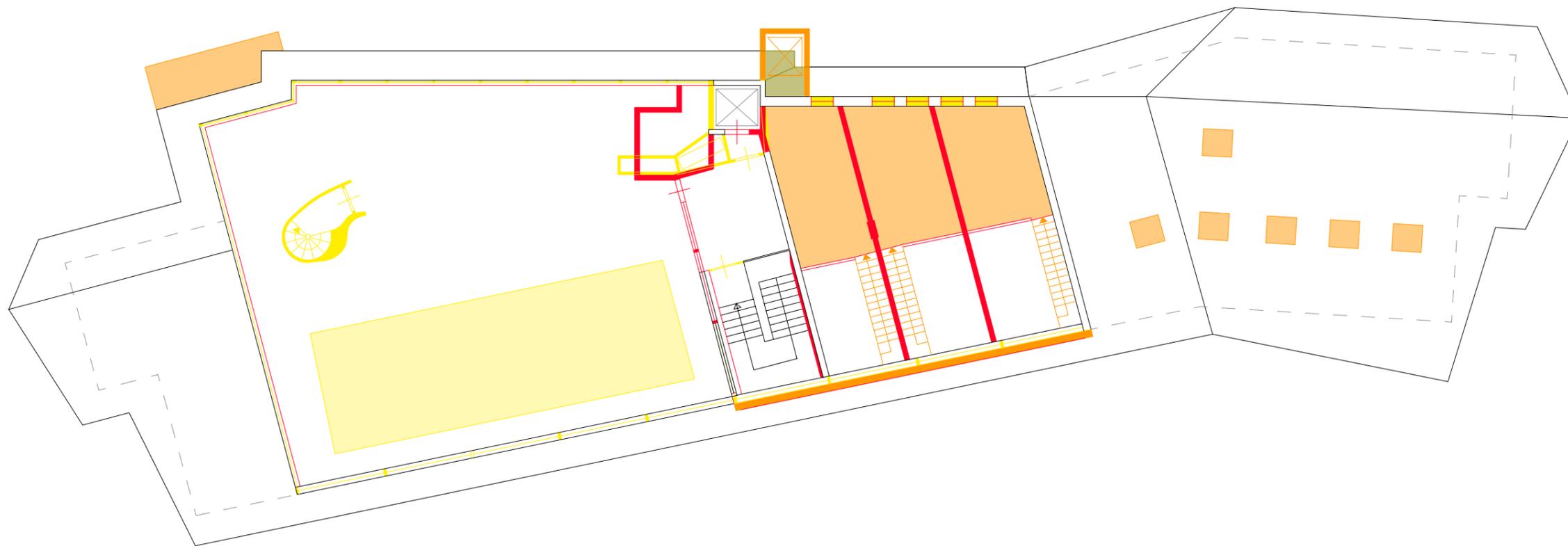
- Condominio



PROGETTO 2012  
Pianta piano quinto  
(fuori scala)

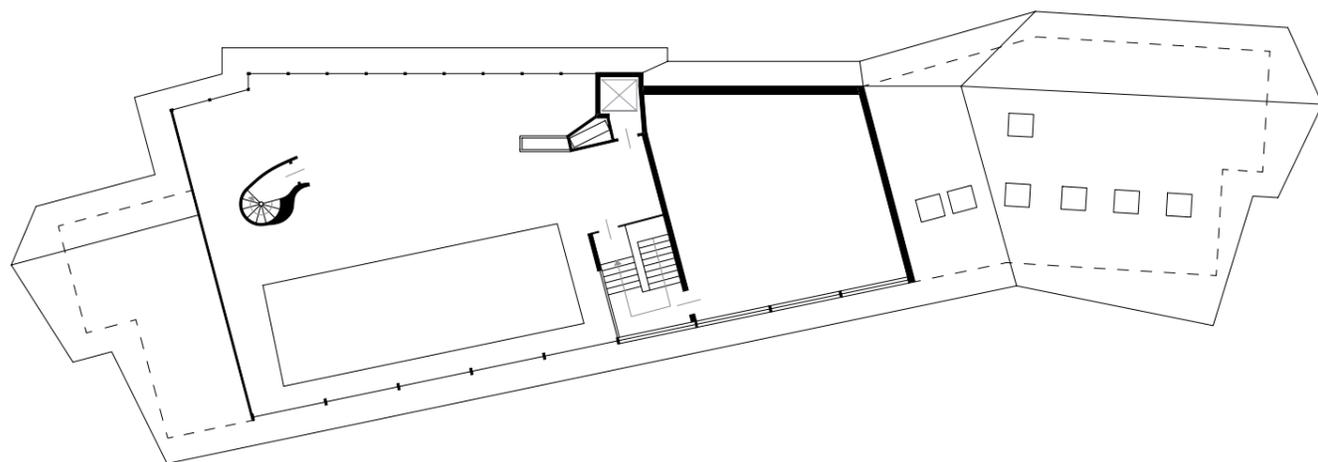


PIANO SESTO



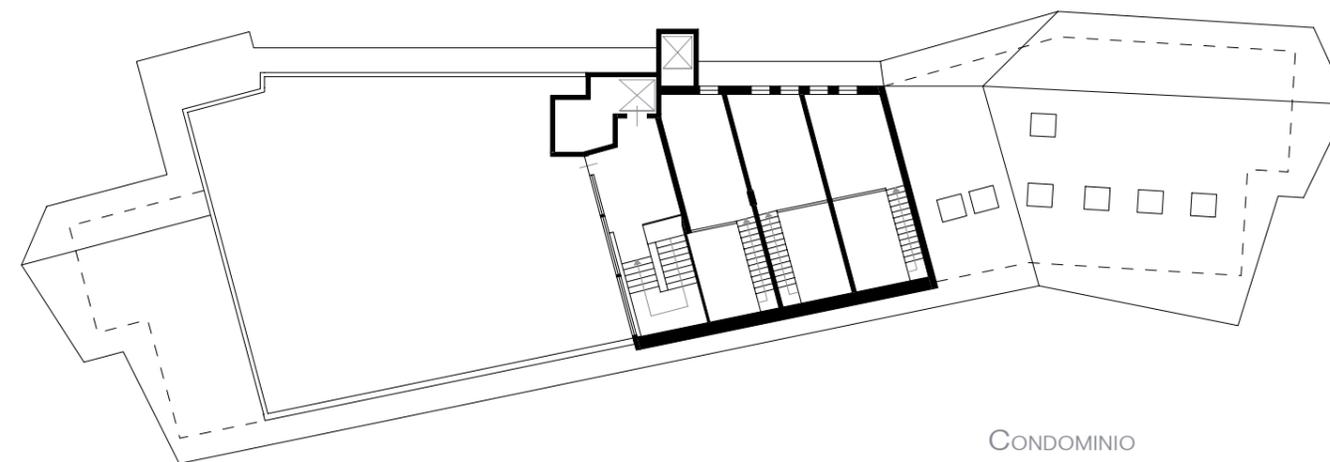
- NUOVE COSTRUZIONI
- OPERE NON REALIZZATE
- DEMOLIZIONI
- DEMOLIZIONI NON REALIZZATE

Pianta piano sesto  
Stato comparato  
Scala 1:200



PIANO SESTO  
TOTALI 256 mq

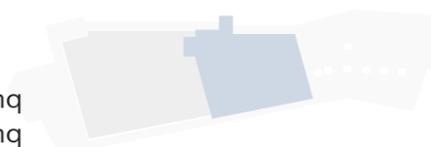
PROGETTO 1960  
Pianta piano sesto  
(fuori scala)

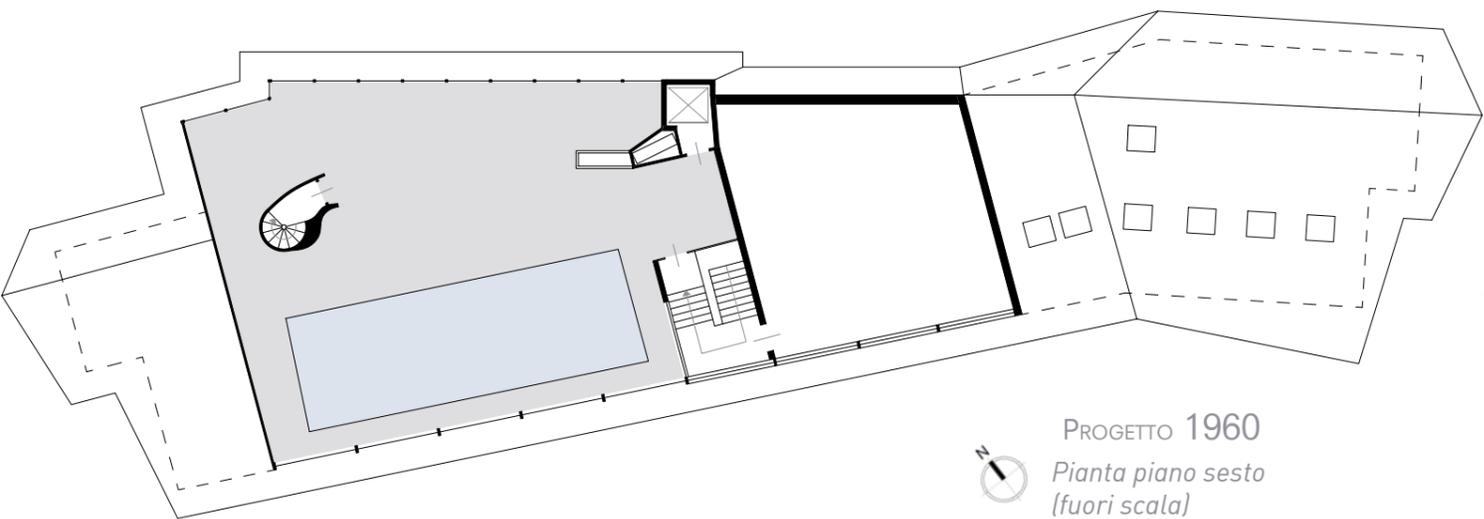


PROGETTO 2012  
Pianta piano sesto  
(fuori scala)

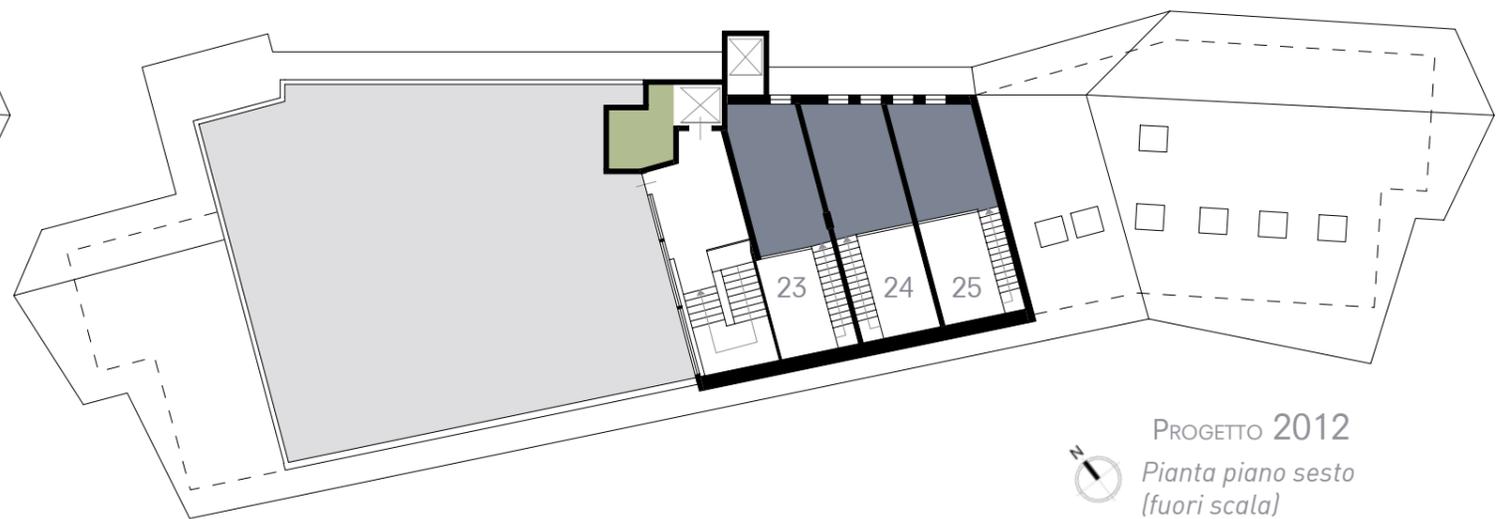
PIANO SESTO  
R.T.A. 0 mq  
CONDominio 400 mq

CONDominio





PROGETTO 1960  
Pianta piano sesto  
(fuori scala)



PROGETTO 2012  
Pianta piano sesto  
(fuori scala)

DESTINAZIONI D'USO

- Piscina | 13 x 5 m
- Terrazzo/solarium | 206 mq

DESTINAZIONI D'USO

- Camera | 20 mq
- Terrazzo/solarium | 260 mq
- Ripostiglio/Locale di servizio

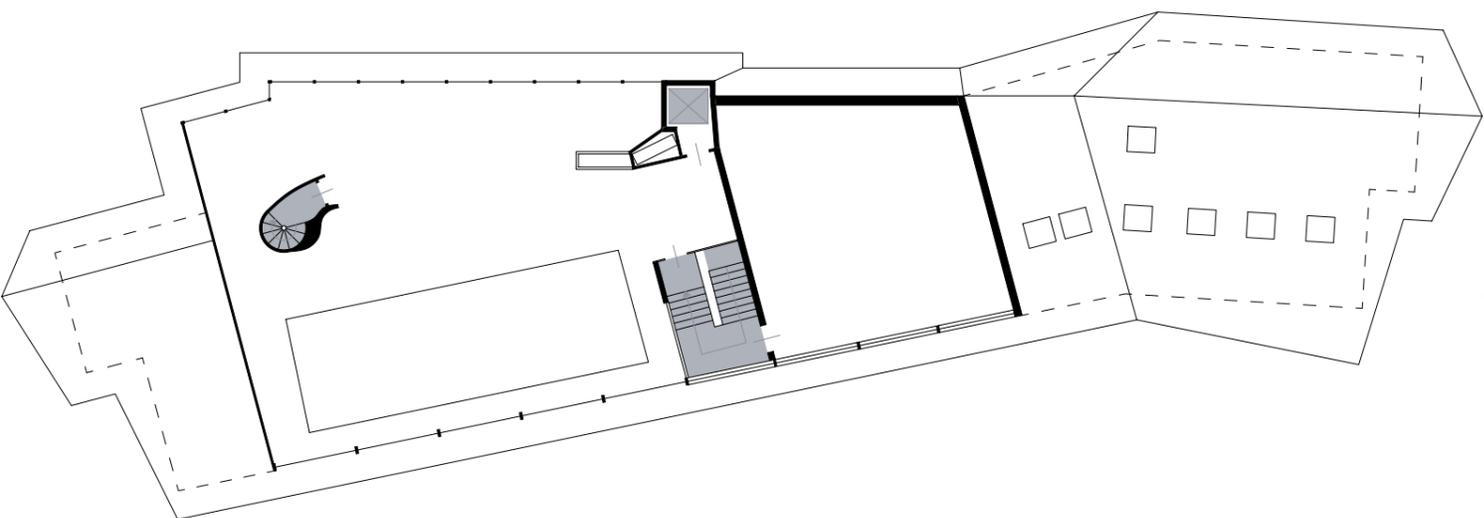
CONDOMINIO numerazione 00  
3 Camere dei bilocali su due livelli

PERCORSI INTERNI

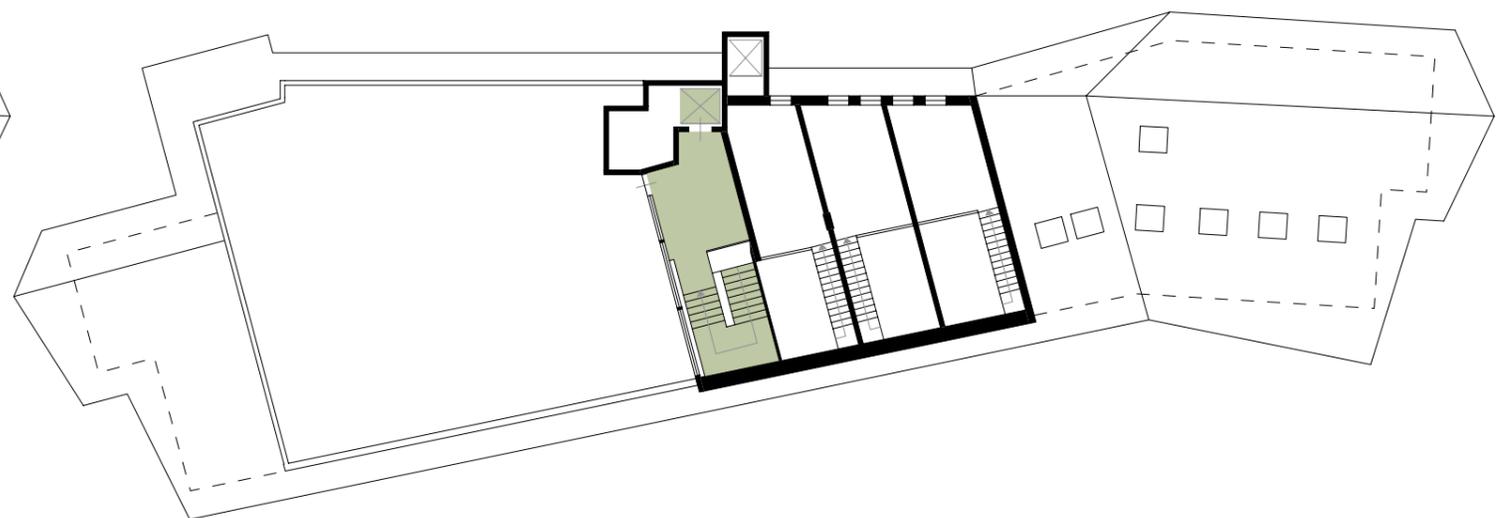
- Grand Hotel Riky

PERCORSI INTERNI

- Condominio



PROGETTO 1960  
Pianta piano sesto  
(fuori scala)



PROGETTO 2012  
Pianta piano sesto  
(fuori scala)

#### 4.1.2 MODIFICHE ESTERNE

Le opere murarie interne hanno avuto inevitabilmente conseguenze anche sui prospetti dell'edificio coinvolgendo soprattutto ai piani interessati dalle opere maggiori.

Sul prospetto principale a Sud-Ovest si può osservare che i cambiamenti sono concentrati al piano terra e in copertura mentre i piani centrali rimangono invariati. Al livello inferiore viene sostituita la finestra a nastro, che originariamente appartenevano alla cucina del ristorante del Grand Hotel, con delle aperture ad altezza standard per le nuove camere della R.T.A. garantendo così il rapporto aero-illuminante necessario. Sul lato opposto verso Viale della Vittoria, in corrispondenza della ex zona relax/soggiorno del Grand Hotel, oggi si sarebbe dovuto veder correre, davanti alle grandi aperture, un parapetto in legno di protezione per i nuovi balconi di tre alloggi con giardino della parte destinata a Condominio. Mentre nell'avancorpo, dove prima era presente la sala ristorante, vengono previste delle nuove aperture per poter rendere abitabili le camere delle nuove unità. Inoltre, vengono demolite le grandi aperture originali sullo spazio a doppia altezza del quinto piano per sostituirle con delle finestre ad una quota inferiore che aprendosi verso le montagne permettono di illuminare lo spazio destinato alla zona giorno dei duplex.

Il prospetto Nord-Est ad oggi risulta praticamente invariato rispetto all'originale ad esclusione dell'ingrandimento delle aperture, inizialmente ad uso di locali di servizio, che con la trasformazione in R.T.A. sarebbero servite per un nuovo alloggio. Su questo lato dell'edificio era pensata inoltre, in corrispondenza delle canne fumarie, l'installazione di una scala di sicurezza antincendio, mascherata con un rivestimento il legno a lamelle orizzontali, per la struttura alberghiera e di un nuovo ascensore affiancato a quello già esistente a servizio del condominio, entrambi di fatto poi non realizzati.

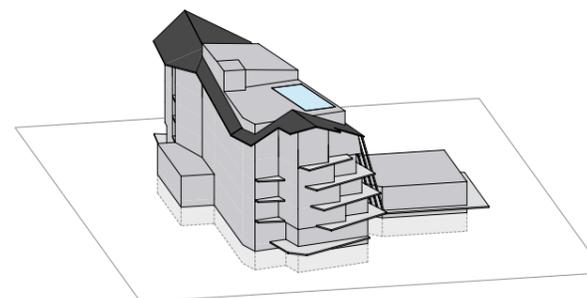
Sul prospetto Sud-Est rivolto verso Viale della Vittoria era prevista la demolizione, ma poi non realizzata, dell'ampio ingresso originale creandone uno più stretto e meno identificativo per fare spazio al terrazzo di uno degli appartamenti. Anche su questo lato si immaginava un parapetto un legno a doghe larghe, come quello dei piani superiori, per i nuovi balconi degli alloggi al piano terra.

Per quanto riguarda il prospetto Nord-Ovest, le modifiche principali si concentrano sull'avancorpo in cui vengono murate parte delle originarie aperture per consentire la divisione interna in alloggi per la R.T.A. e viene creata un'uscita di

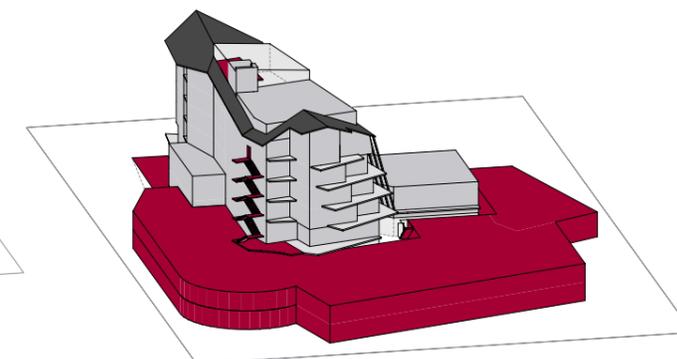
sicurezza. Anche le finestre subiscono delle variazioni, di fatto quelle del primo e secondo piano risultano ingrandite, mentre al piano quinto, in corrispondenza della zona giorno e della camera dell'unità n.22 del condominio, vengono aggiunte due aperture per rendere abitabili gli ambienti. Inoltre, su questo lato si sarebbe dovuto vedere il fianco della scala antincendio non realizzata.

Per rendere comprensibili i cambiamenti sopracitati, ho realizzato dei fotoinserti restituendo una visione di come si sarebbe dovuto presentare "il Riky" dopo il progetto di trasformazione nel 2012.

PROGETTO DEL 1960



PROGETTO DEL 2012

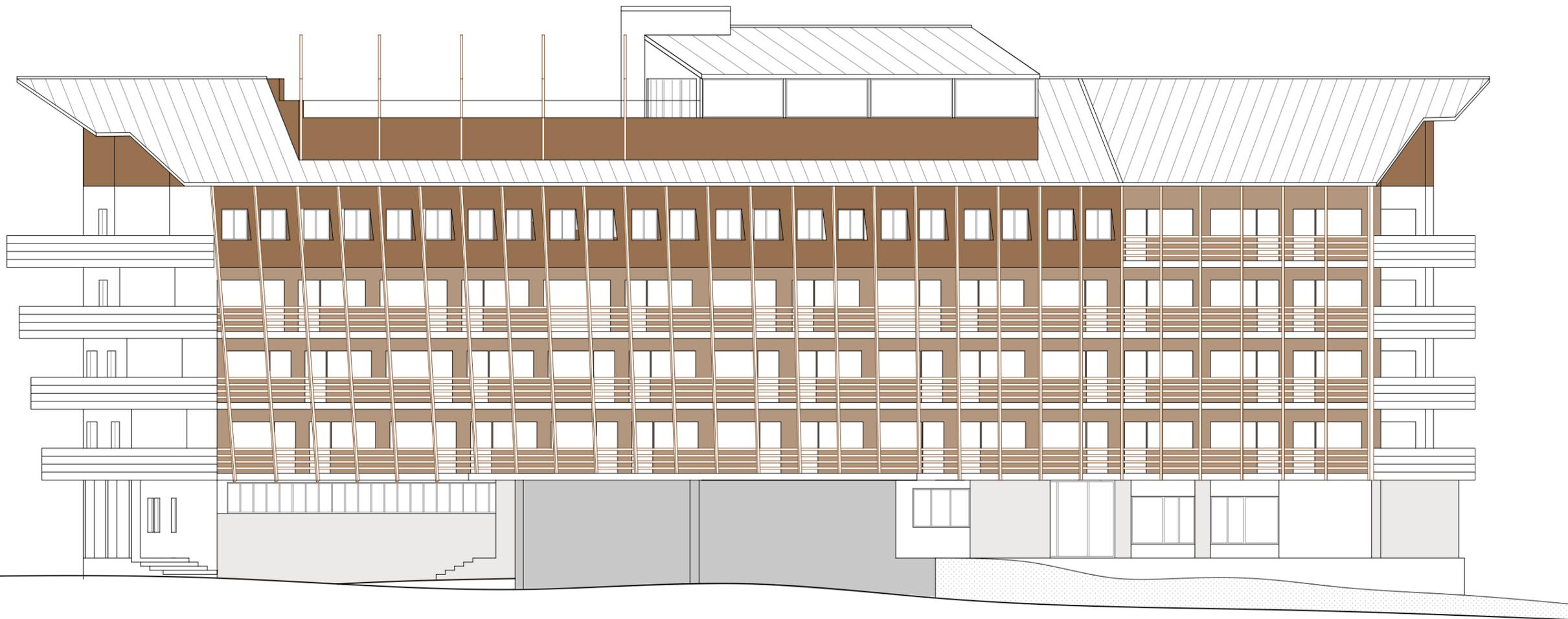




PROSPETTO  
SUD-OVEST

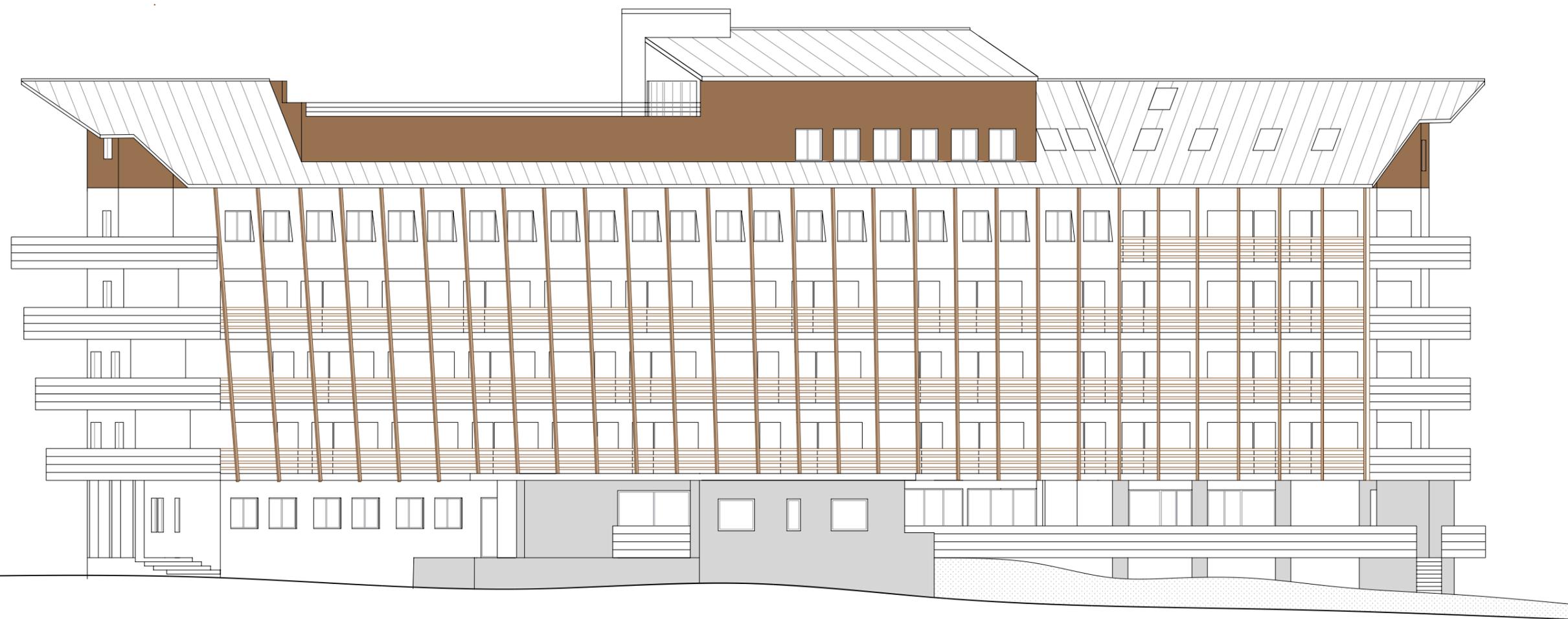
- DEMOLIZIONI
- OPERE NON REALIZZATE
- NUOVE COSTRUZIONI

*Prospetto Sud-Ovest  
Stato comparato  
Scala 1:200*

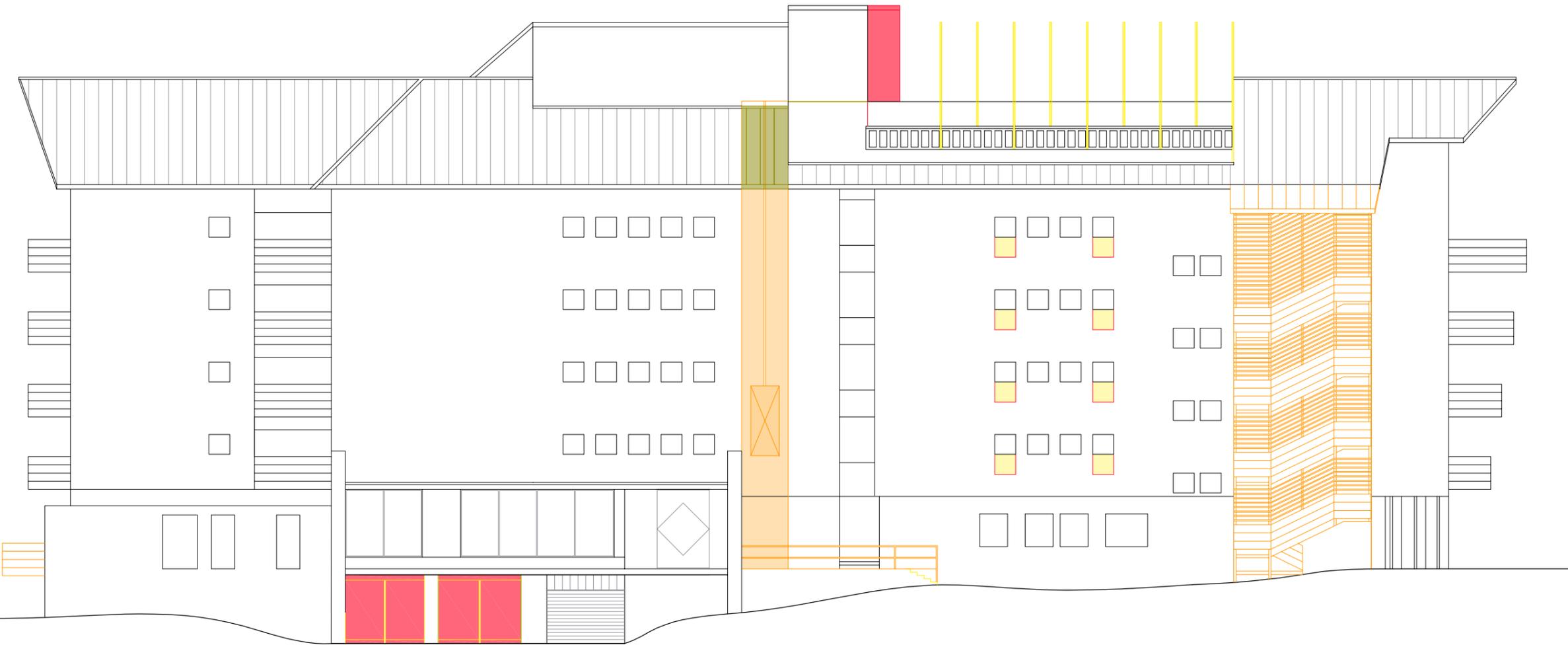


PROSPETTO  
SUD-OVEST

PROGETTO DEL 1960  
*Prospetto Sud-Ovest*  
Scala 1:200



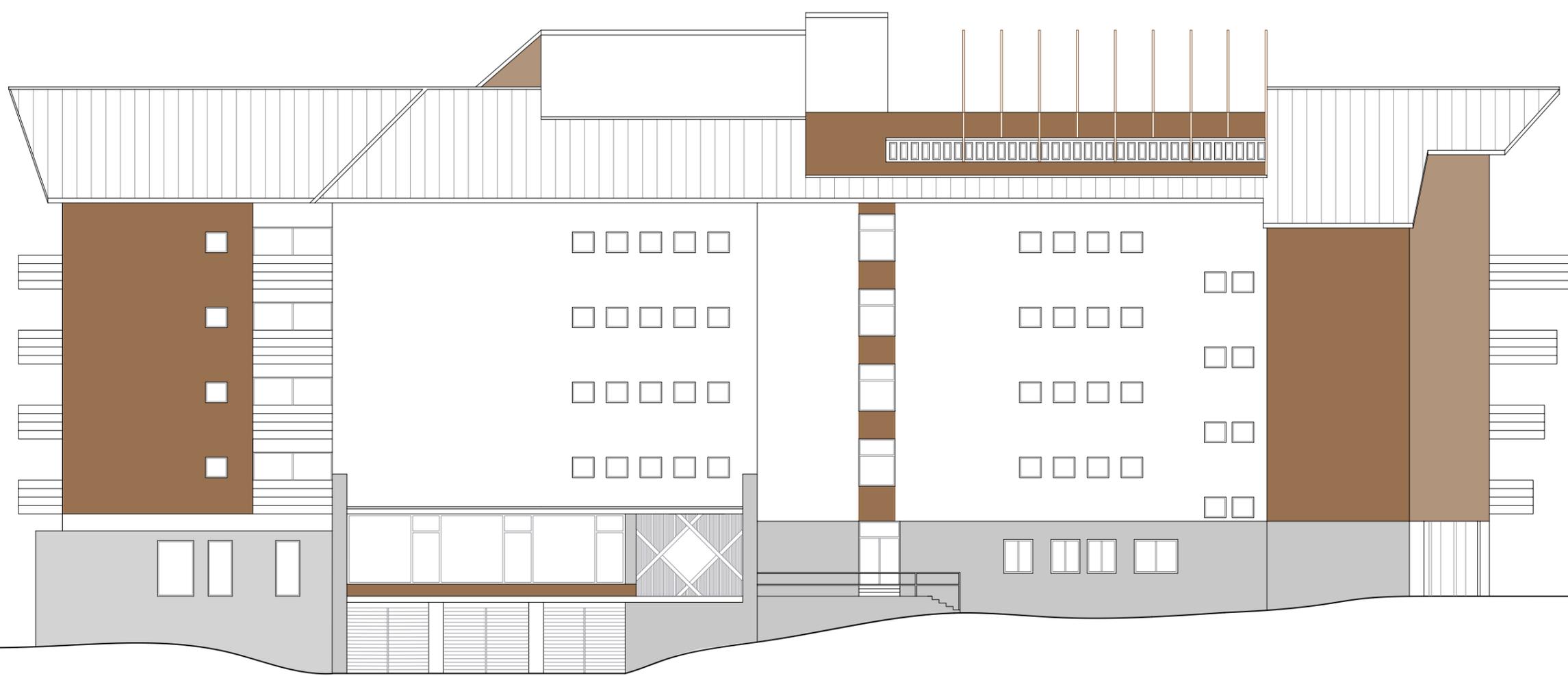
PROGETTO DEL 2012  
*Prospetto Sud-Ovest*  
Scala 1:200



PROSPETTO  
NORD-EST

- NUOVE COSTRUZIONI
- OPERE NON REALIZZATE
- DEMOLIZIONI
- DEMOLIZIONI NON REALIZZATE

*Prospetto Nord-Est  
Stato comparato  
Scala 1:200*



PROSPETTO  
NORD-EST

PROGETTO DEL 1960  
*Prospetto Nord-Est*  
Scala 1:200

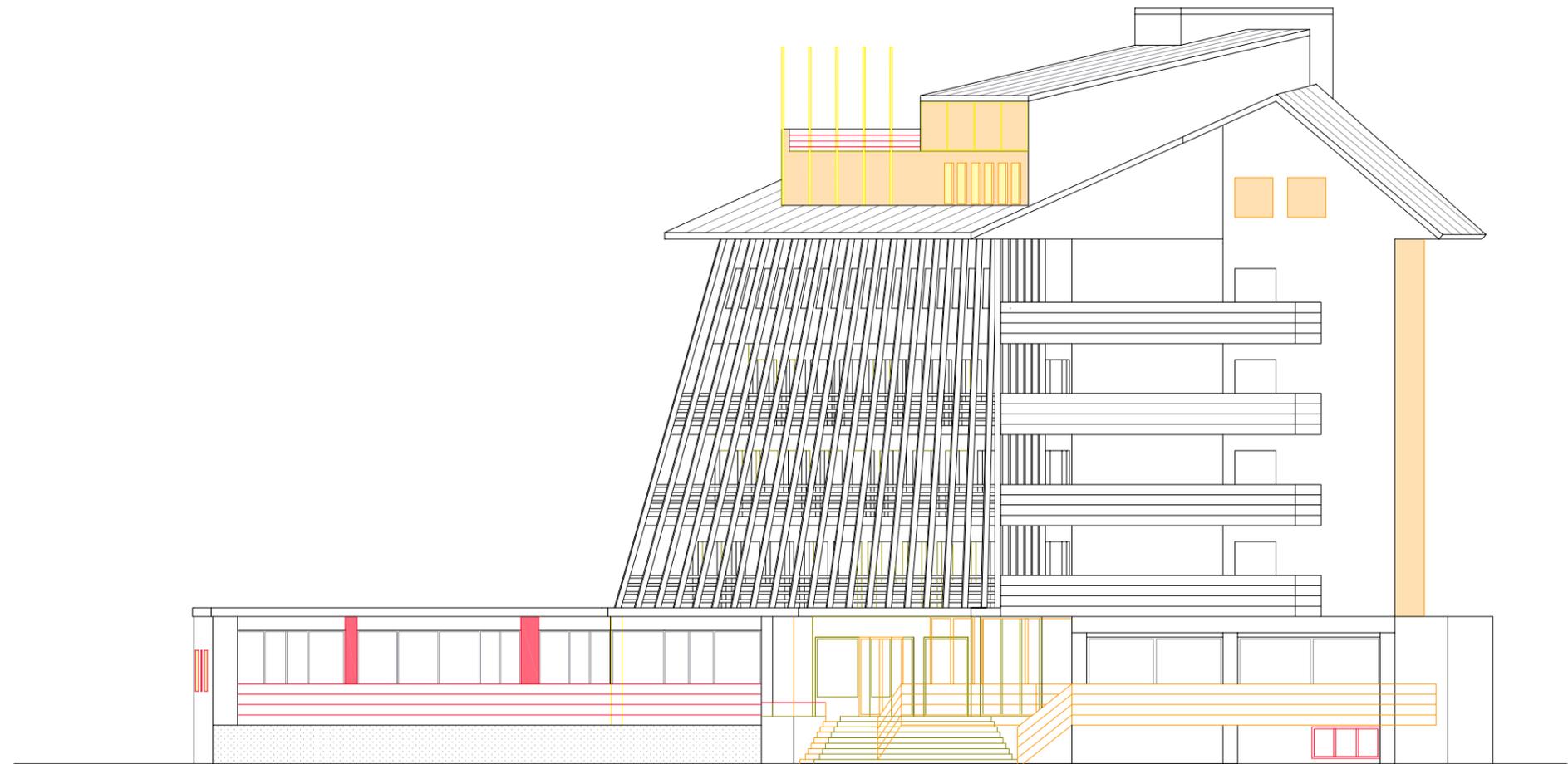


PROGETTO DEL 2012  
*Prospetto Nord-Est*  
Scala 1:200

PROSPETTO  
SUD-EST

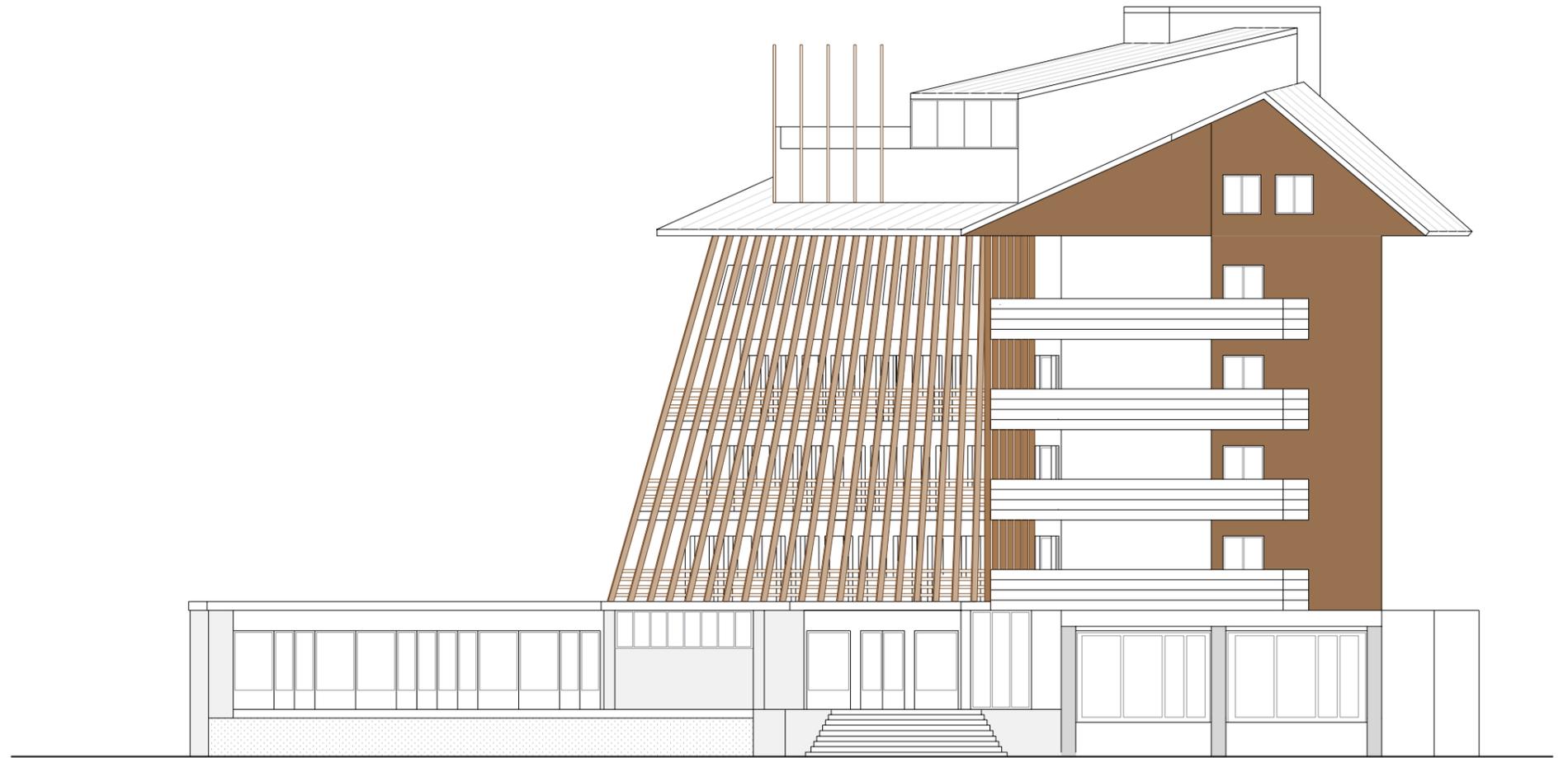
- NUOVE COSTRUZIONI
- OPERE NON REALIZZATE
- DEMOLIZIONI
- DEMOLIZIONI NON REALIZZATE

*Prospetto Sud-Est  
Stato comparato  
Scala 1:200*

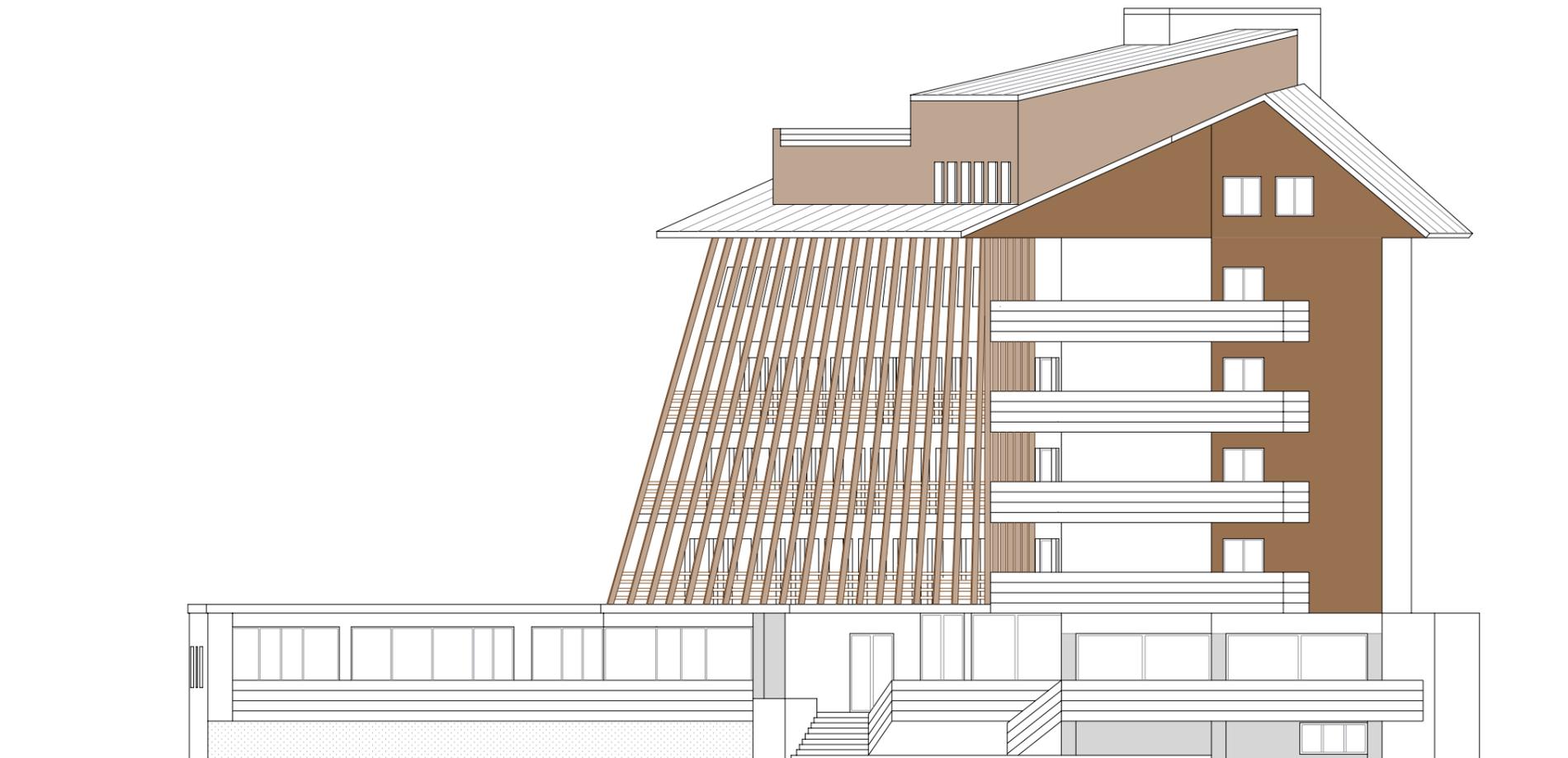


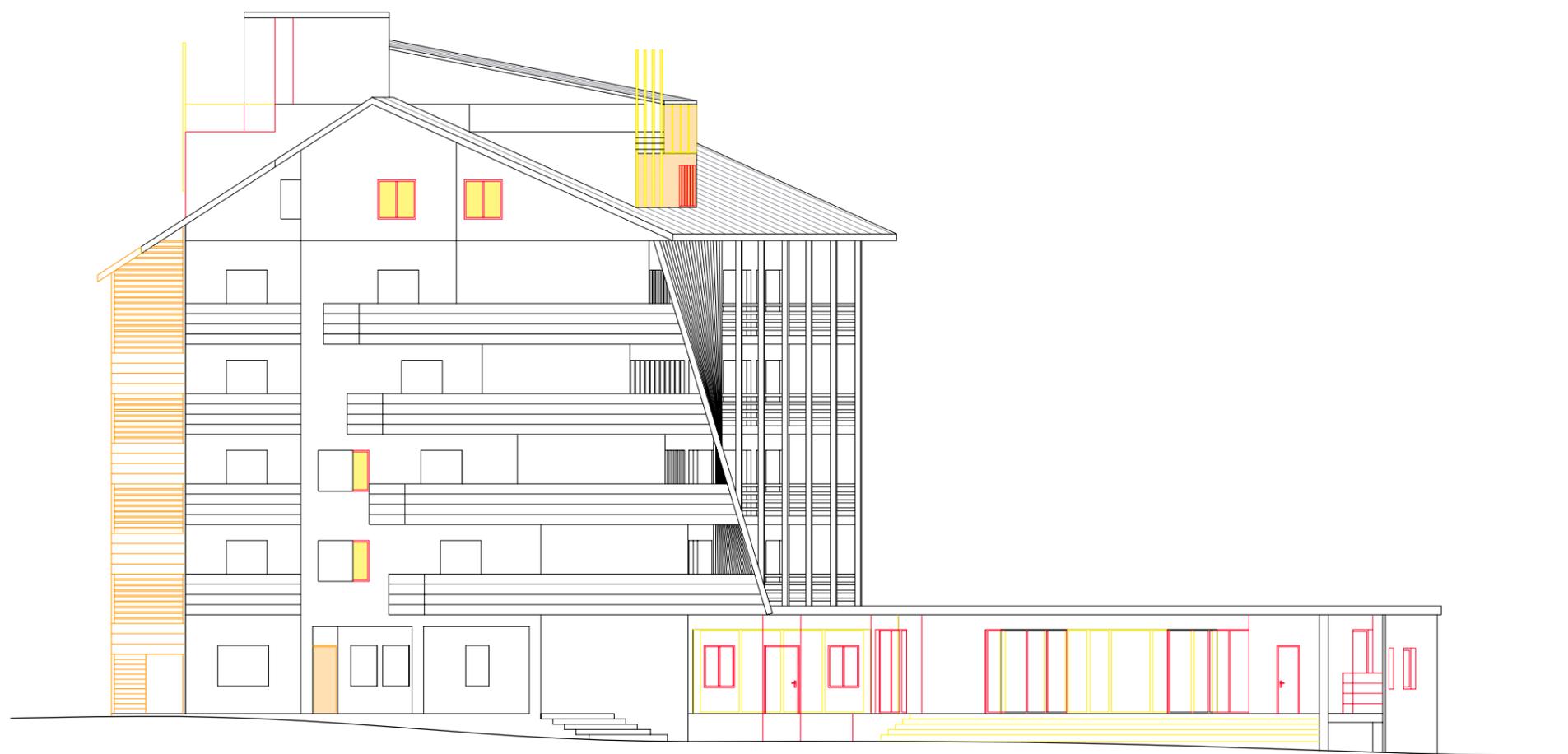
PROSPETTO  
SUD-EST

PROGETTO DEL 1960  
*Prospetto Sud-Est*  
Scala 1:200



PROGETTO DEL 2012  
*Prospetto Sud-Est*  
Scala 1:200





PROSPETTO  
NORD-OVEST

- DEMOLIZIONI
- OPERE NON REALIZZATE
- NUOVE COSTRUZIONI

*Prospetto Nord-Ovest  
Stato comparato  
Scala 1:200*

PROSPETTO  
NORD-OVEST



PROGETTO DEL 1960  
*Prospetto Nord-Ovest*  
Scala 1:200



PROGETTO DEL 2012  
*Prospetto Nord-Ovest*  
Scala 1:200

Stato attuale



Stato attuale

FOTOINSERIMENTI



## 4.2 CARATTERI DISTINTIVI DELL'EDIFICIO

A seguito del confronto degli elaborati grafici redatti dall'architetto Amedeo Albertini nel 1961, il progetto del 2012 e lo stato attuale dell'edificio sono stati individuati i caratteri distintivi di questa imponente struttura alberghiera.

L'identificazione di questi caratteri ha l'obiettivo di fornire i punti cardine da utilizzare come base di partenza per una futura progettazione di rifunzionalizzazione dell'ex Grand Hotel Riky. In particolare, gli elementi che caratterizzano l'immagine dell'edificio ritengo che siano da valorizzare e non da stravolgere in quanto ormai consolidati nell'immaginario collettivo e rievocativi di un importante passato, oltre a portare la firma di uno dei più rinomati Architetti nel panorama torinese degli anni '60.

- **Tiranti in legno:** Scandiscono il ritmo del prospetto Sud-Ovest e seguendo l'andamento a scalare dei balconi creano un piacevole effetto ottico accentuando la verticalità dell'edificio rendendolo unico.

- **Rivestimento in legno a listelli verticali:** il rivestimento esterno del Riky si è conservato finora e con il suo colore scuro, le dimensioni strette e lunghe dei listelli contribuiscono a slanciare la struttura e risultano molto identificative del periodo di costruzione.

- **Spazio in copertura:** elemento unico nel suo genere che non si trova in altri edifici del paese e che offre una vista panoramica a 360° sull'anfiteatro di cime che circondano la conca di Bardonecchia.

- **Balconi a ventaglio:** sono il risultato dello sfalsamento dei piani che salendo si stringono di circa 1 m sul lato nord-est tenendo come perno di rotazione il piego della facciata principale.

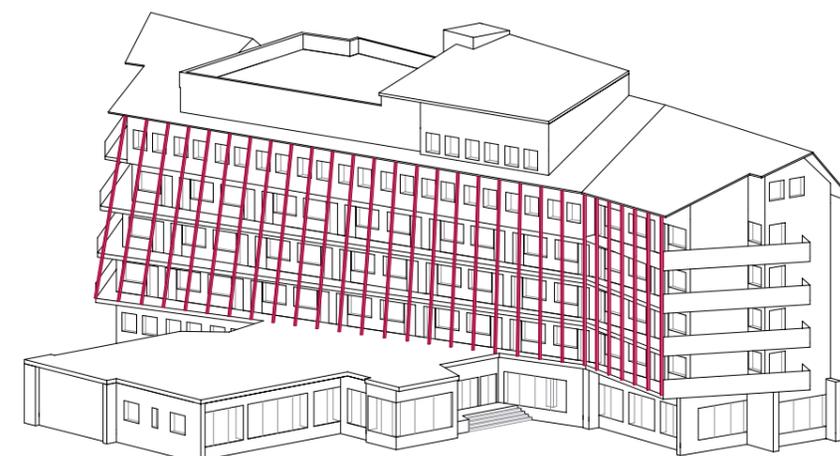
- **Scansione delle aperture:** sul prospetto Sud-Ovest, nonostante lo sfalsamento dei piani, le aperture delle camere, composte da porta finestra e finestra affiancate, sono disposte in maniera allineata e speculare rispetto ai tiranti in legno che corrono in facciata.

- **Grandi aperture al piano terra:** il piano terra progettato per ospitare i servizi comuni è caratterizzato da un rivestimento in pietra alternato a grandi aperture con serramenti in legno, in cui i vuoti prevalgono sui pieni. Queste grandi aperture hanno la funzione di dare continuità tra interno ed esterno sfruttando al meglio l'esposizione solare e la vista sul parco.

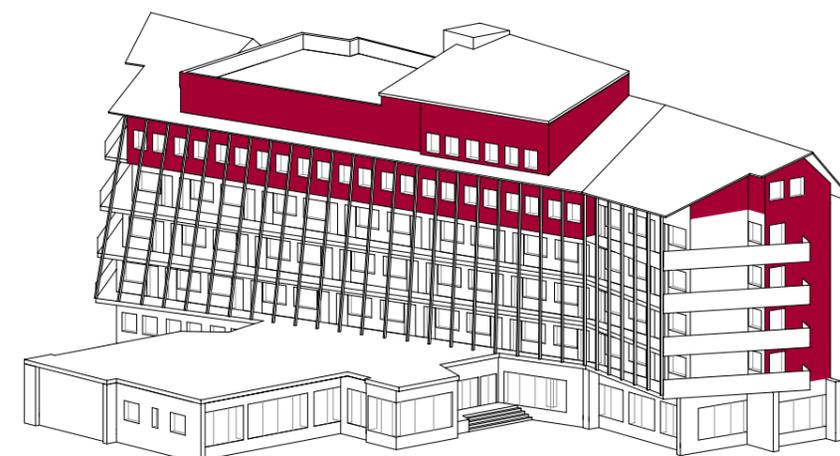
- **Distribuzione orizzontale:** i piani superiori presentano la medesima distribuzione interna caratterizzata da un lungo corridoio centrale, parallelo alla facciata principale sud-ovest, che consente l'accesso alle camere e mette in comunicazione i due vani scala. Il lungo corridoio si smorza nella parte centrale dell'edificio ampliandosi in prossimità del vano scala principale, inoltre è illuminato da luce naturale grazie a piccole aperture verso nord-est e da un balcone con vista sul Monte Jafferau.

- **Distribuzione verticale:** i piani superiori sono raggiungibili attraverso due vani scala completi di ascensori posizionati a Nord-Ovest che servono tutti i piani, dall'interrato al piano 5°, esclusa la terrazza in copertura che risulta raggiungibile attraverso una scala indipendente prospiciente al vano scala principale.

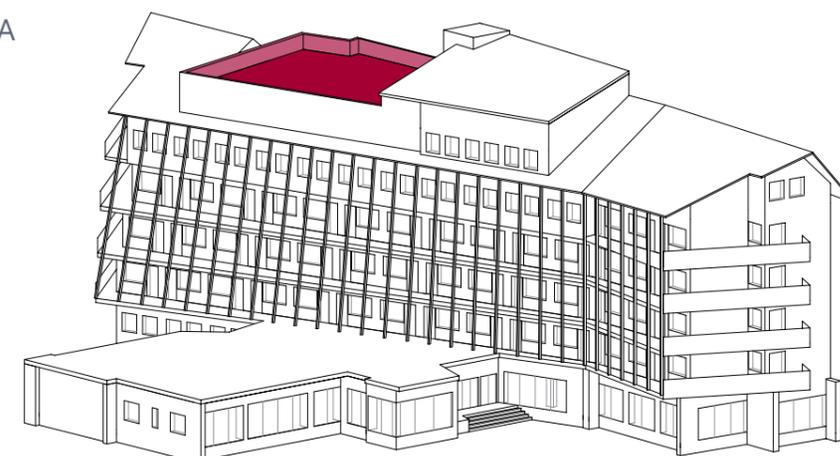
### TIRANTI IN LEGNO



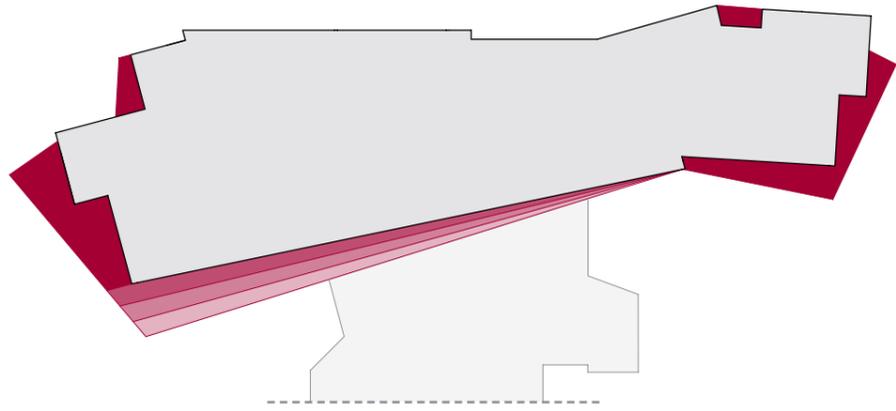
### RIVESTIMENTO IN LEGNO A LISTELLE VERTICALI



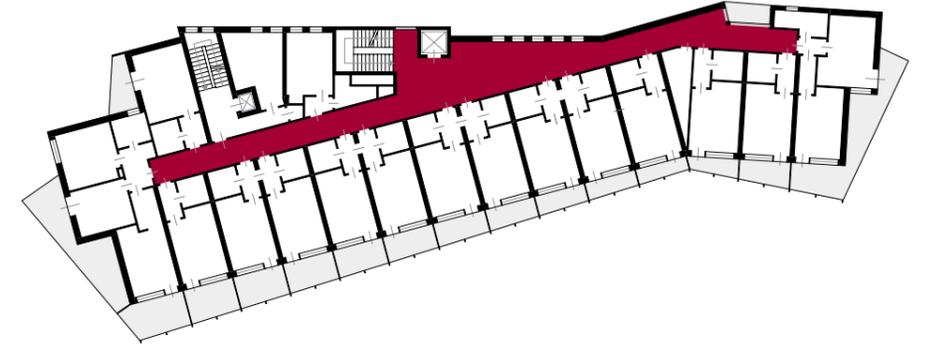
### SPAZIO IN COPERTURA



BALCONI A VENTAGLIO



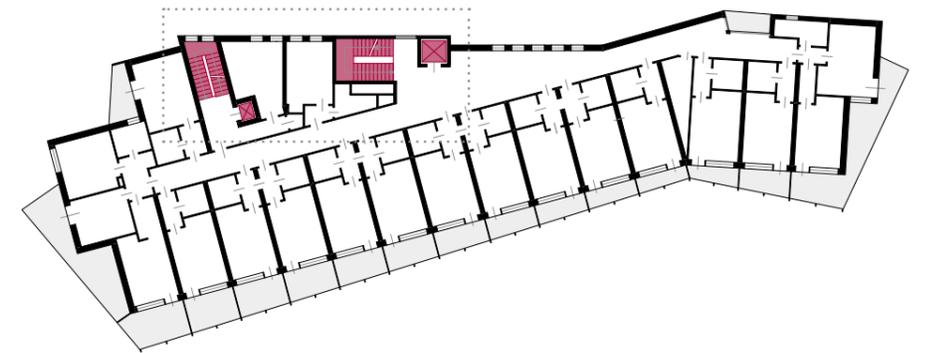
DISTRIBUZIONE ORIZZONTALE



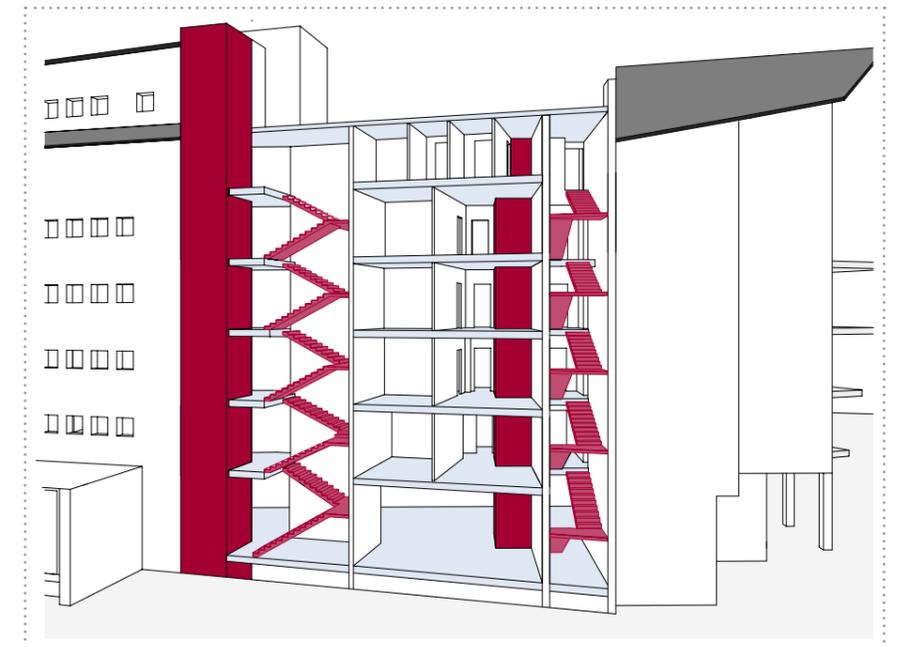
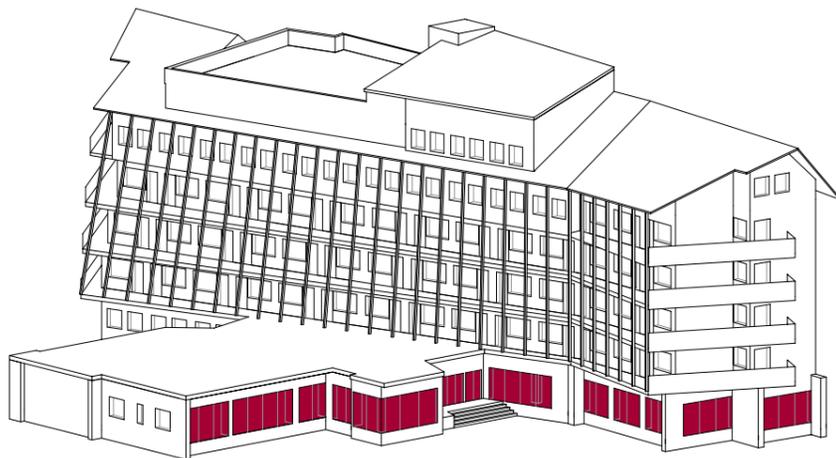
SCANSIONE APERTURE



DISTRIBUZIONE VERTICALE



APERTURE AL PIANO TERRA DI GRANDI DIMENSIONI



CONDOMINIO

R.T.A.

### 4.3 LINEE GUIDA PER UNA FUTURA PROGETTAZIONE

A seguito delle analisi fatte nei capitoli precedenti sono state redatte alcune linee guida per suggerire delle possibili migliorie all'ultimo scenario progetto rimasto incompiuto.

Le criticità riscontrate a seguito dello studio sugli elaborati grafici in pianta risultano concentrate in particolare al piano terra, mentre per quanto riguarda il piano sottotetto e lo spazio in copertura si tratta più di possibili scenari dal momento che quasi nessuna modifica prevista è stata realizzata.

Per quanto riguarda il piano terra le criticità sono state riscontrate in tre punti precisi:

**A:** la suddivisione, prevista in progetto, della struttura in R.T.A. e condominio ha fatto emergere la necessità di identificare un nuovo ingresso per la parte ricettiva e viene scelto di posizionarlo all'estremità Nord-Est dell'edificio, in prossimità dell'ingresso carraio di Viale Roma.

La collocazione della nuova reception in questa posizione non baricentrica ha comportato la creazione di un lungo corridoio distributivo, circa 40 m, per raggiungere gli alloggi dell'avancorpo, rendendolo inoltre meno identificativo e facilmente individuabile dal parcheggio.

**B:** nel cuore della struttura, nel punto in cui era posizionato l'ampio atrio distributivo del Grand Hotel, è stata progettata un'area soggiorno/relax, ad uso della Residenza Turistico Alberghiera che risulta però angusta perché priva di aperture verso l'esterno.

**C:** subisce modifiche anche l'originale ampio ingresso del Grand Hotel per far spazio alla terrazza di una delle nuove unità abitative del condominio. Viene previsto il restringimento della scalinata a favore di un'ampia terrazza coperta, che però risulta essere poco soleggiata e non permette una vista diretta, dalla zona giorno dell'appartamento, sul giardino a causa della nuova tramezza del corridoio di accesso al condominio. Il restringimento dell'ingresso porta ad avere, nonostante mantenga una posizione baricentrica, anche in questa parte di struttura un lungo corridoio di collegamento tra gli alloggi dell'avancorpo e il vano scala, che però si presenta più ampio.

### PIANO TERRA



## LINEE GUIDA PROPOSTE

Le migliorie proposte per il piano terra hanno come denominatore comune la creazione degli ingressi sia per la Residenza Turistico Alberghiera sia per il Condominio.

La nuova area reception della R.T.A. viene collocata nel punto in cui l'avancorpo mono-piano si unisce alla struttura principale, risultando in posizione speculare all'ingresso del condominio e risultando facilmente individuabile dall'esterno. In questo modo la parte di accoglienza della struttura ricettiva acquista importanza e lo spazio soggiorno/relax diventa un tutt'uno con l'atrio d'ingresso beneficiando delle grandi aperture verso l'esterno. La parte centrale della struttura rimanendo priva di aperture si presta ad essere occupata da servizi igienici e locali di servizio. Lo spostamento dell'ingresso comporta però la perdita di un alloggio bilocale, che viene parzialmente recuperato creando un monolocale nella posizione della reception/ufficio.

Mentre l'ingresso del condominio viene spostato verso gli appartamenti dell'avancorpo e viene arretrato rispetto al progetto del 2012, in questo modo la terrazza dell'unità 03 viene ampliata e la tramezza di divisione con l'ingresso si accorcia lasciando filtrare più luce. Anche in questo caso si va a perdere un bilocale che però lascia spazio all'ufficio, alla reception e al deposito bagagli della R.T.A.

Per l'estremità dell'avancorpo sono state pensate due possibilità:

A: riservarlo per due alloggi con accesso indipendente e ampio giardino privato

B: destinarlo a spazio polifunzionale a servizio della R.T.A. con la possibilità di affittarlo per eventi, mostre e/o riunioni di condominio.

Anche per i piani superiori sono stati definiti due scenari differenti:

A: sopraelevazione del vano scala con ascensore della R.T.A. per poter rendere accessibile la terrazza panoramica sia ai condomini sia agli ospiti dell'albergo senza incrociare i loro percorsi interni. Per raggiungere la copertura viene proposto di proseguire il vano ascensore e di installare una nuova scala di fronte ad esso, nel medesimo punto in cui Albertini aveva previsto una scala a chiocciola. La sopraelevazione al piano della terrazza è stata pensata come un elemento vetrato con una struttura puntiforme, in modo da ostacolare il meno possibile la vista ai futuri fruitori.

B: ripristino della piscina in copertura e sopraelevazione solo del vano ascensore garantendo comunque l'accesso a entrambe le parti ma con un minor ingombro di superficie. In questo scenario si sceglie, al piano quinto, di eliminare l'unità abitativa n.22 del condominio per far spazio agli spogliatoi e ad una piccola spa spostando le cantine al piano interrato. La terrazza e la spa sono accessibili il corridoio sia ai condomini sia agli ospiti attraverso un corridoio comune che le collega attraverso la scala esistente posizionata davanti allo sbarco dell'ascensore del condominio, che viene disimpegnato insieme alle scale per poter evitare una commistione dei percorsi. Anche in questo caso la sopraelevazione dell'ascensore viene proposta come un elemento vetrato attraverso cui si possa ammirare il paesaggio circostante.



### Riferimenti progettuali

Ascensore vetrato:

*The Kharkov House By Australia Architects Collins And Turner*

Sauna:

*Tsaghkadzor Marriot Hotel, Armenia.*



PIANO TERRA A  
n.2 alloggi nell'avancorpo



DESTINAZIONI D'USO

<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkred; border:1px solid black;"></span> Reception   16 mq	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Condominio
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:pink; border:1px solid black;"></span> Ufficio   18 mq	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> R.T.A.
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightcoral; border:1px solid black;"></span> Deposito bagagli	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkblue; border:1px solid black;"></span> Monocale R.T.A.
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:maroon; border:1px solid black;"></span> Bagno   9 mq	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> Ripostiglio/ Locale di servizio

R.T.A.	numerazione 000
4	Alloggi
CONDOMINIO	numerazione 00
3	Trilocali con doppio servizio
1	Trilocale
1	Bilocale

PIANO TERRA B  
spazio polifunzionale



DESTINAZIONI D'USO

<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkred; border:1px solid black;"></span> Reception   16 mq	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Condominio
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:pink; border:1px solid black;"></span> Ufficio   18 mq	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> R.T.A.
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightcoral; border:1px solid black;"></span> Deposito bagagli	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkblue; border:1px solid black;"></span> Monocale R.T.A.
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:maroon; border:1px solid black;"></span> Bagno   9 mq	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> Ripostiglio/ Locale di servizio
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:gold; border:1px solid black;"></span> Sala polifunzionale   160 mq	

R.T.A.	numerazione 000
4	Alloggi
CONDOMINIO	numerazione 00
1	Trilocale con doppio servizio
1	Trilocale
1	Bilocale



PIANO TERRA A  
n.2 alloggi nell'avancorpo



PIANO TERRA B  
spazio polifunzionale

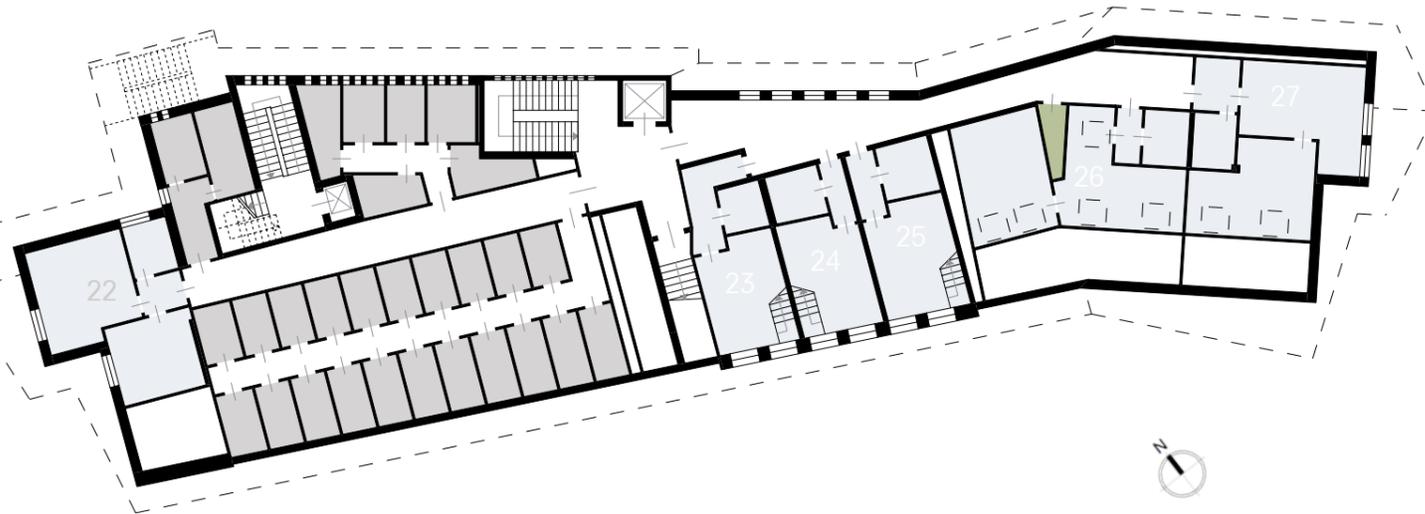


0 2 5 10m

PERCORSI INTERNI

- Condominio
- Scala antincendio
- R.T.A. - Residenza turistico alberghiera

PIANO QUINTO A  
cantine

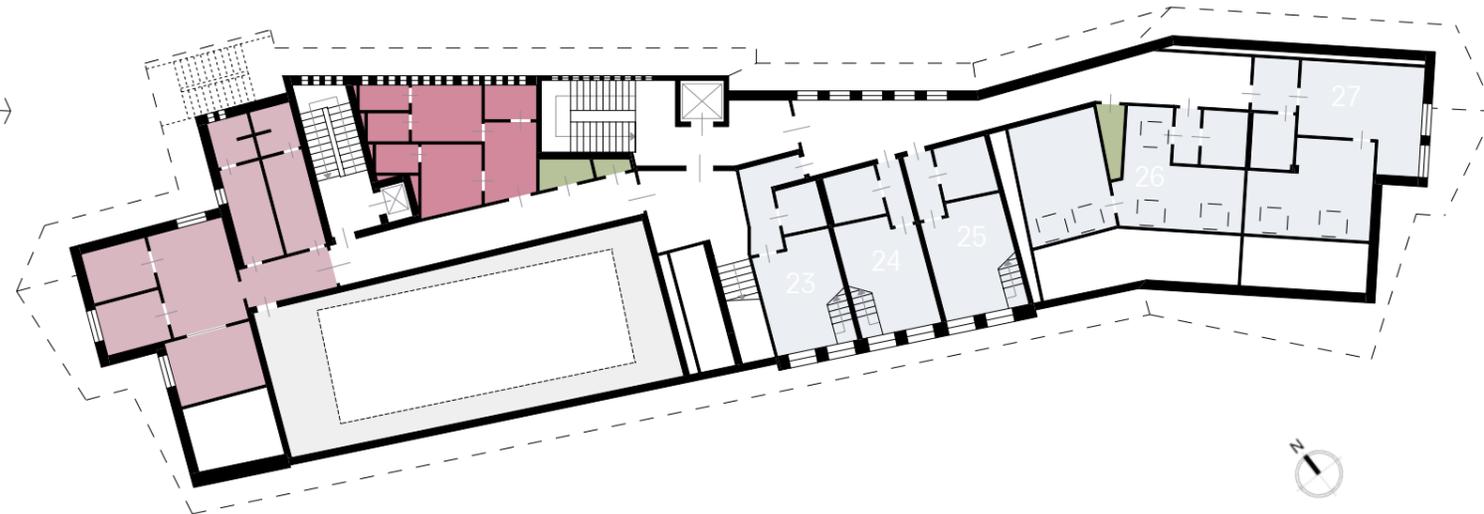


DESTINAZIONI D'USO

- Condominio
- Cantine di pertinenza del condominio
- Ripostiglio / Locale di servizio

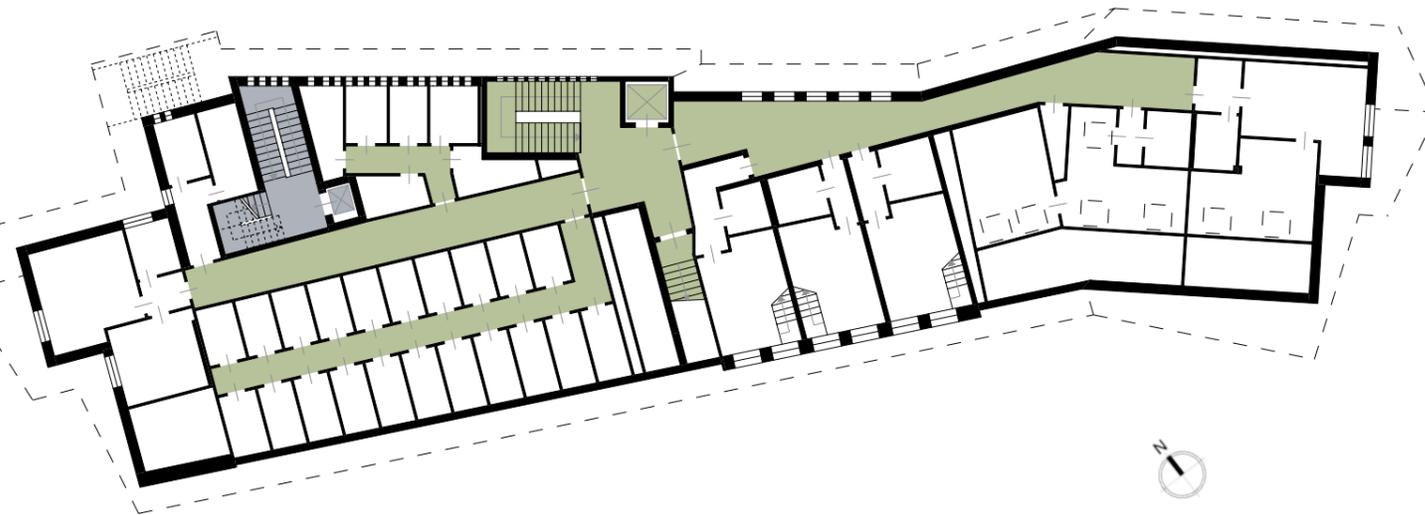
R.T.A.	numerazione 000
0	Alloggi
CONDOMINIO	numerazione 00
3	Bilocali
3	Bilocali su due livelli

PIANO QUINTO B  
piscina



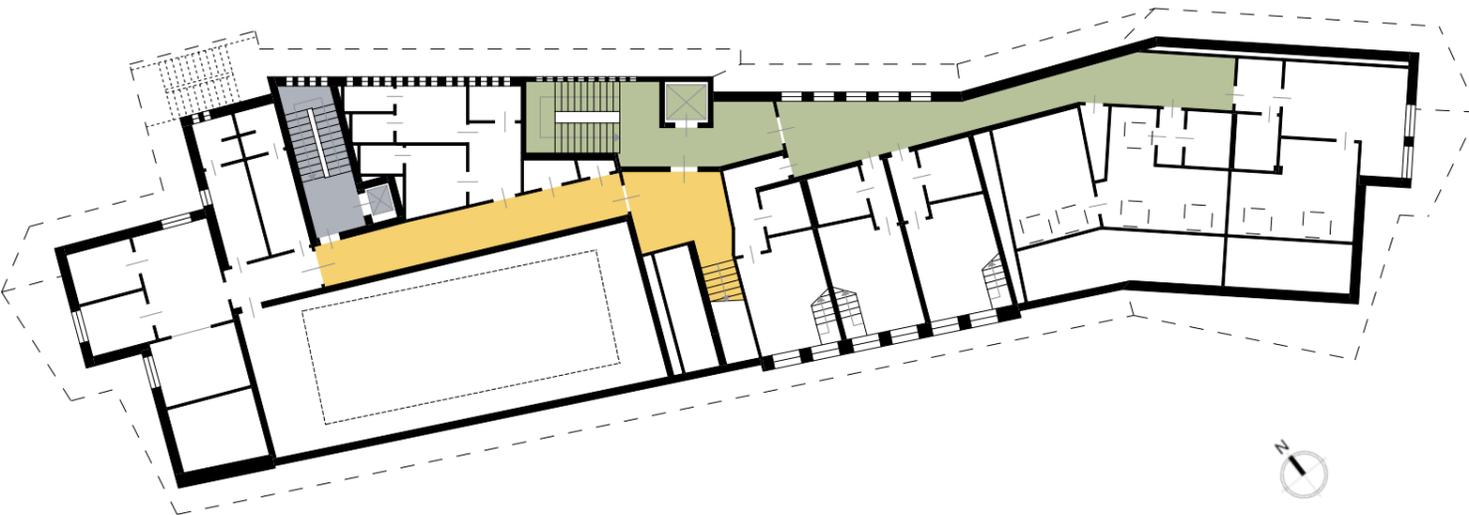
DESTINAZIONI D'USO

- |   |  |            |                         |
|---|--|------------|-------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c0392b; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bagno   36 mq                  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Impianto piscina                | R.T.A.     | numerazione 000         |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e74c3c; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Spogliatoi piscina/Spa   72 mq | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d9e1f2; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Condominio                      | 0          | Alloggi                 |
|   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #6aa84f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ripostiglio/ Locale di servizio | CONDOMINIO | numerazione 00          |
|   |  | 2          | Bilocali                |
|   |  | 3          | Bilocali su due livelli |



PERCORSI INTERNI

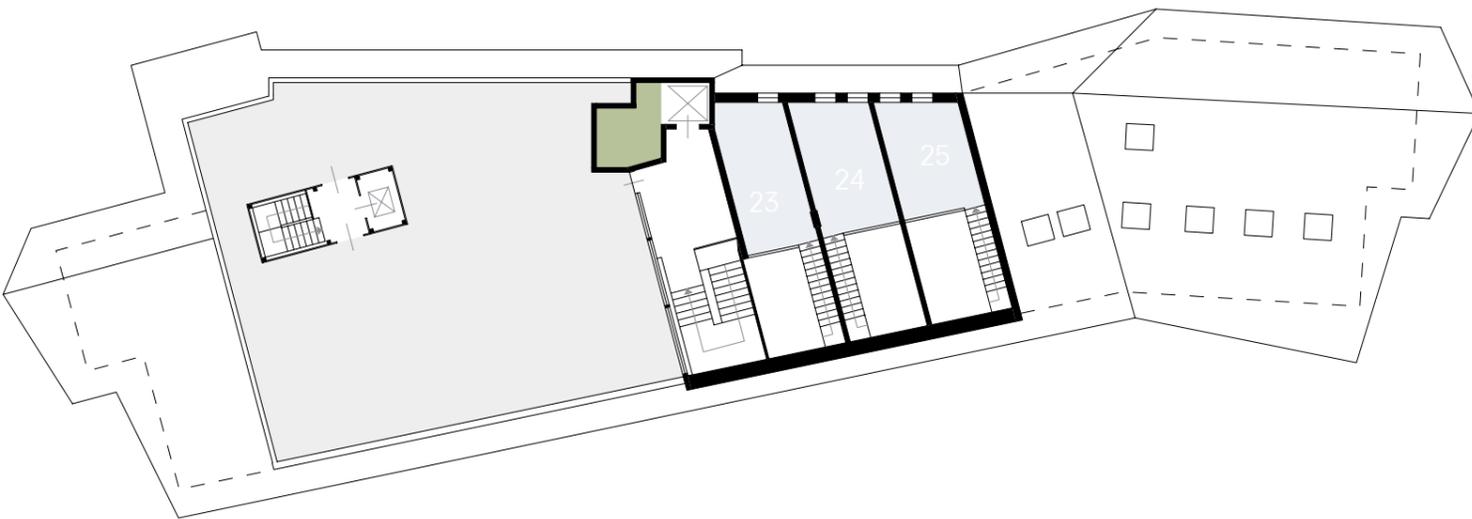
- Condominio
- R.T.A. - Residenza turistico alberghiera



PERCORSI INTERNI

- Condominio
- R.T.A. - Residenza turistico alberghiera
- Misto / percorso in comune

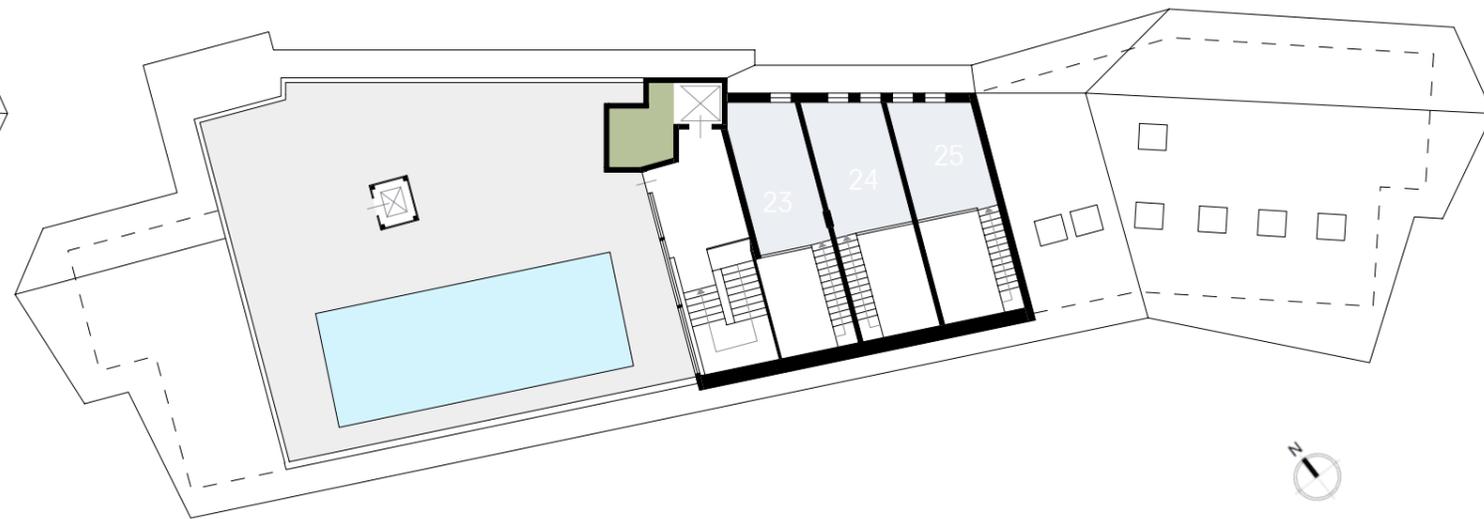
PIANO SESTO A  
terrazzo panoramico comune



DESTINAZIONI D'USO

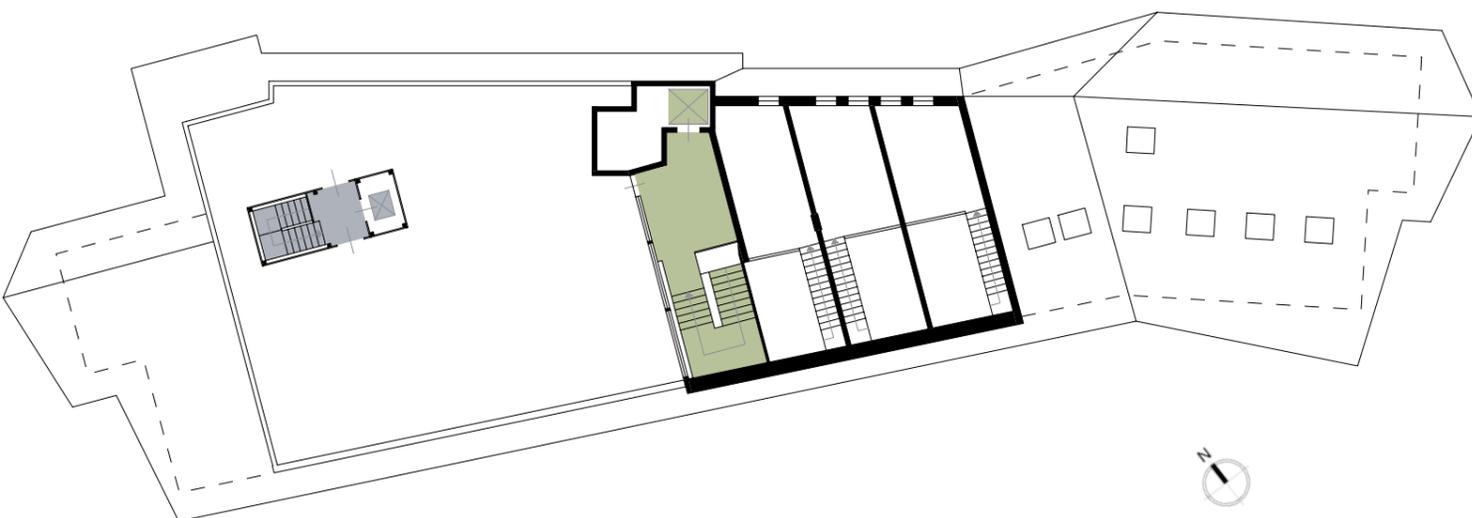
- Terrazza/solarium a servizio del Condominio e R.T.A.
- Condominio
- Ripostiglio/  
Locale di servizio

PIANO SESTO B  
piscina



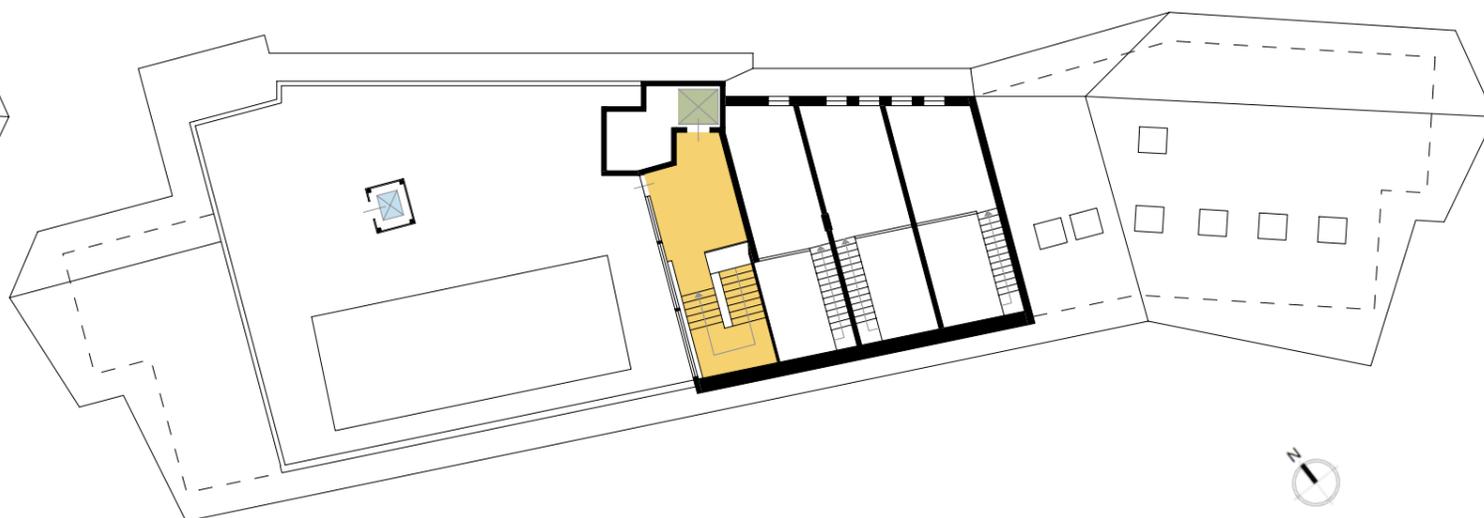
DESTINAZIONI D'USO

- Condominio
  - Piscina
  - Terrazza/solarium  
a servizio del  
Condominio e R.T.A.
  - Ripostiglio/  
Locale di servizio
- |            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| R.T.A.     | numerazione 000                       |
| 0          | Alloggi                               |
| CONDOMINIO | numerazione 00                        |
| 3          | Camere dei bilocali<br>su due livelli |



PERCORSI INTERNI

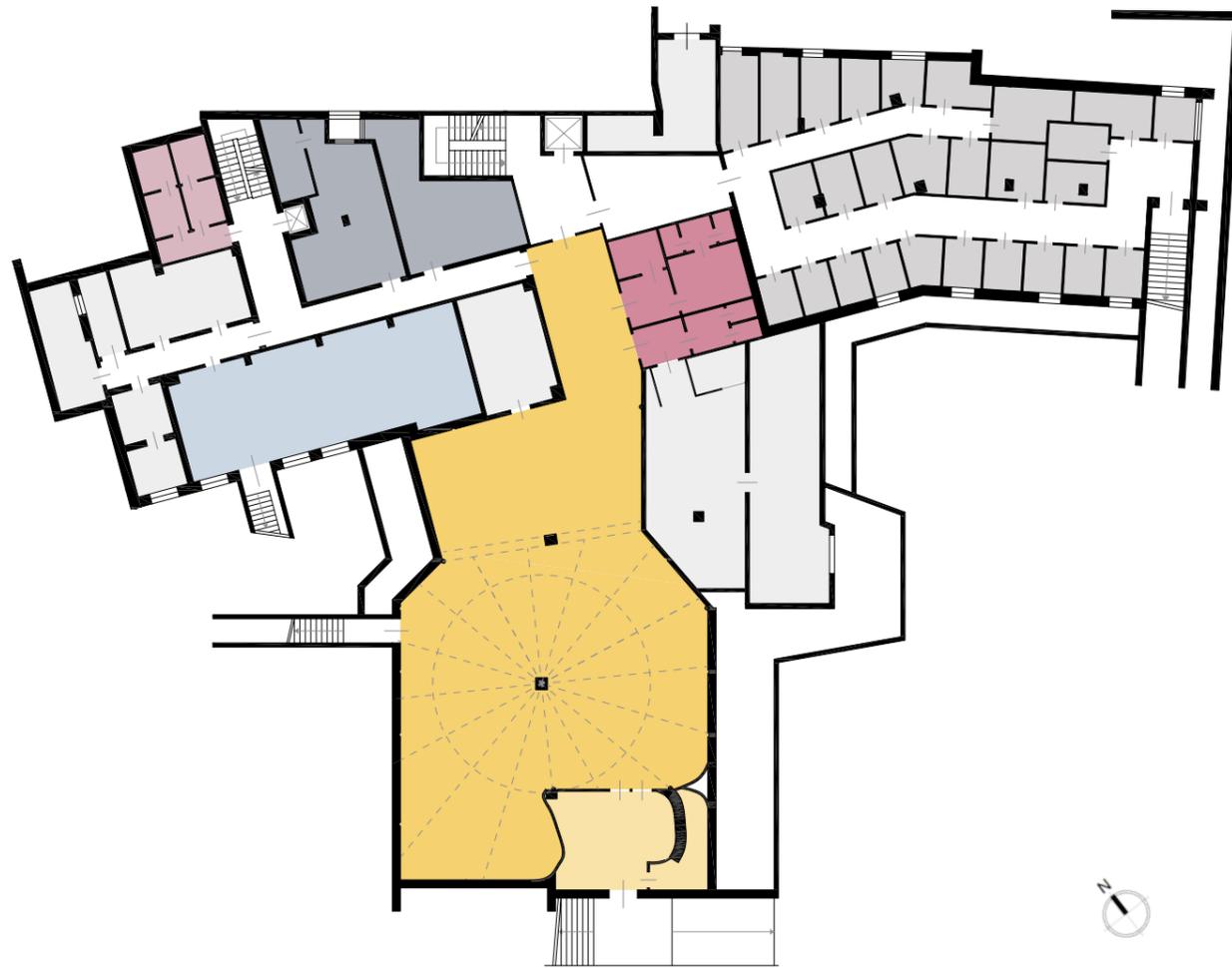
- Condominio
- R.T.A. - Residenza  
turistico alberghiera



PERCORSI INTERNI

- Condominio
- R.T.A. - Residenza  
turistico alberghiera
- Misto /  
percorso in comune

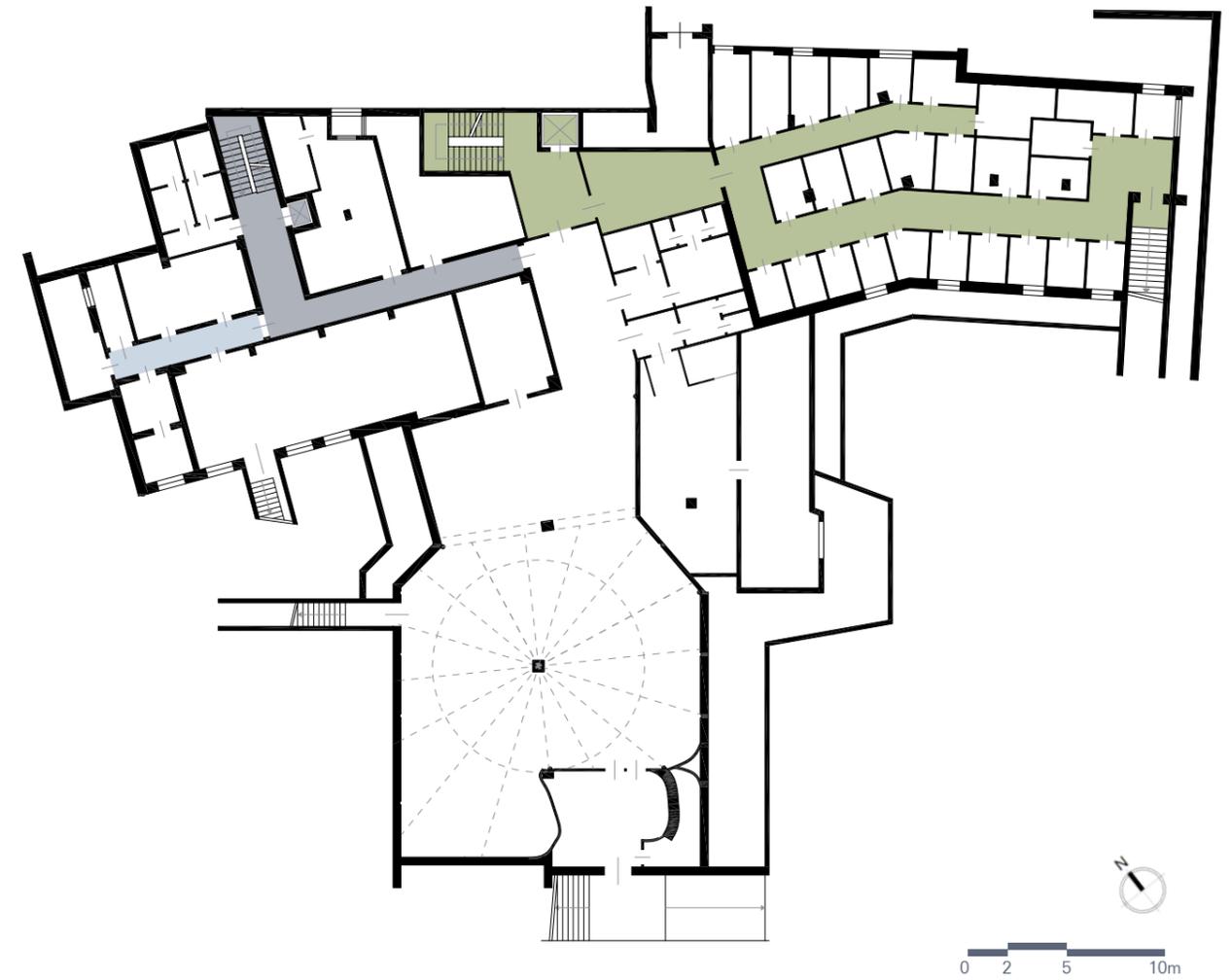
PIANO INTERRATO  
ricollocazione cantine



DESTINAZIONI D'USO

- |  |  |
|--|--|
|  Locali di servizio |  Ingresso/guardaroba        |
|  Cantine n.27       |  Discoteca/sala da ballo    |
|  Centrale termica   |  Spogliatoi personale       |
|  Ski box/deposito   |  Servizi igienici discoteca |

PIANO INTERRATO  
ricollocazione cantine



PERCORSI INTERNI

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  Condominio |  R.T.A. - Residenza turistico alberghiera |  Personale autorizzato |
|--|--|---|

PROSPETTO SUD-OVEST A  
terrazzo panoramico comune con  
nuovo vano scala



PROSPETTO SUD-OVEST B  
terrazzo panoramico comune con  
nuovo ascensore



## Conclusioni

La grande tematica che nuove generazioni di architetti sono chiamati ad affrontare è legata alla riduzione del consumo del suolo, alla base inoltre di tutte le politiche urbane odierne, preferendo il recupero alla nuova costruzione.

Il fascino degli edifici abbandonati, la possibilità di creare contrasti e combinazioni tra architettura storica e soluzioni moderne, oltre alla sostenibilità stessa del riutilizzo sono alla base delle iniziative che puntano a sostenere il riuso e la rigenerazione degli spazi, non solo urbani.

Ritengo che il Grand Hotel Riky con le sue forme spigolose, la sua imponenza, il fascino retrò e la sua storia si presti bene a queste tipologie d'interventi e penso abbia ancora molto da offrire.

Le analisi e le linee guida riportate all'interno di questo elaborato, nascono infatti dalla volontà di riportare l'attenzione su questa struttura alberghiera da tempo dimenticata.

Alla base di questa tesi c'è stato uno studio approfondito e una catalogazione delle pratiche edilizie archiviate nell'Ufficio Tecnico del Comune di Bardonecchia, che colgo l'occasione di ringraziare per averle messe a mia disposizione.

Fondamentale è stato prestare attenzione al contesto in cui si trova oggi il Grand Hotel Riky, l'individuazione delle principali infrastrutture, la rete di servizi e i poli attrattori presenti oggi a Bardonecchia, hanno confermato il mantenimento, da parte della struttura, di una posizione di centralità all'interno di questo sistema.

La ricostruzione dell'evoluzione edilizia di questo edificio, in relazione ai passaggi di proprietà, al cambiamento dell'offerta ricettiva negli anni, legata ai vari mutamenti delle condizioni socio-economiche, condizionata dai fruitori della struttura e dall'offerta

turistica del paese, mi ha permesso di constatare la capacità dell'Architetto Amedeo Albertini di progettare spazi funzionali e in grado di soddisfare anche le moderne esigenze.

La realizzazione di un BIM mi ha aiutata a comprendere al meglio la distribuzione spaziale e ad individuare i caratteri distintivi di questo edificio, simulando diversi possibili scenari.

L'obiettivo finale di questa tesi è stato quello di fornire una base concreta su cui elaborare in futuro un vero e proprio progetto di rifunzionalizzazione per il Grand Hotel Riky.

## Bibliografia

Balbiano d'Aramengo C., *Le valli di Bardonecchia*, Commissione centrale delle pubblicazioni del Club alpino italiano, Torino, Milano 1983.

Bianco A., *Bardonecchia : viaggio nel tempo*, Omega edizioni, 2006.

Camanni E., *L'alpinismo e lo sci in Torino e lo sport. Storie, luoghi, immagini*, Archivio storico della Città di Torino, Torino 2005, pp. 13-39.

Corino P.G., *Il vallo alpino nella conca di Bardonecchia*, E. Morea, Torino 2007.

De Rossi A., *La costruzione delle Alpi. Immagini e scenari del pittoresco alpino (1773-1914)*, Donzelli, Roma 2014.

Di Pascale G., Re A., Bizzarri L., Ferraris L., *Bardonecchia e le sue valli*, Edipress, 5a edizione, Torino 1991.

Fabiano L., *Valanga Azzurra Innsbruck 1976*, Mare verticale, Grancona 2016.

Favro V., Gatto Monticone L., Zonato A., *Itinerari di cultura e natura alpina : Valli di Bardonecchia*, Centro Culturale Diocesano: Culturalpe, Susa 2009.

Fuser G., Franceschini M, Pelle R., *Bardonecchia nel cassetto*, Enterprise, 1990.

Hodgson F., *The Swimming Pool in Photography*, Hatje Cantz, 2018.

Manzo L., Peirone F., *Sport a Torino: luoghi eventi e vicende tra Ottocento e Novecento nei documenti dell'Archivio storico della Città*, Archivio storico della Città di Torino, Torino 2005, pp. 70-75.

Montanari G., *Amedeo Albertini: fantasia e tecnica nell'architettura*, Skira, Milano 2007.

Pro Loco, *Bardonecchia storica*.

Suspize C., *Bardonecchia antica e moderna*, Martano, Chieri 1949.

Tripodi E., Re W., *Rochemolles: la Decauville, la diga, la strada e la luce*, Alzani, Pinerolo 2010.

TESI

Cecilia Viarengo, Ludovica Viarengo, *Il forte Bramafam a Bardonecchia (TO): risorsa da valorizzare per un turismo sostenibile*. Rel. Carla Bartolozzi. Politecnico di Torino, Corso di laurea magistrale in Architettura Per Il Progetto Sostenibile, 2016.

## Sitografia

### BARDONECCHIA

[www.comune.bardonecchia.to.it/](http://www.comune.bardonecchia.to.it/)

[www.bardonecchia.it/arte-cultura-storia/storia-e-cultura/](http://www.bardonecchia.it/arte-cultura-storia/storia-e-cultura/)

[www.fortebrahamafam.it/](http://www.fortebrahamafam.it/)

[www.borghialpini.it/dettaglio.aspx?id=91478](http://www.borghialpini.it/dettaglio.aspx?id=91478)

[www.edizionidelcapricorno.it/chirone/luoghi/rochemolles/](http://www.edizionidelcapricorno.it/chirone/luoghi/rochemolles/)

[www.comune.bardonecchia.to.it/servizi\\_ai\\_cittadini/piano-regolatore-generale-comunale/](http://www.comune.bardonecchia.to.it/servizi_ai_cittadini/piano-regolatore-generale-comunale/)

### ALBERTINI

[www.museotorino.it/view/s/504df58a934f48d49b9ba4490354ca78](http://www.museotorino.it/view/s/504df58a934f48d49b9ba4490354ca78)

[www.museoauto.it](http://www.museoauto.it)

<http://hdl.handle.net/11583/1849103> - Silvia Malcovati,  
Amedeo Albertini a Torino

### SCI E IMPIANTI DI RISALITA

[www.iltorinese.it/2020/02/21/adolfo-kind-il-padre-dello-ski-in-italia/](http://www.iltorinese.it/2020/02/21/adolfo-kind-il-padre-dello-ski-in-italia/)

[www.laboratoriovalsusa.it/blog/un-po-di-storia/prima-giaveno-e-poi-ad-oulx-e-bardonecchia-110-anni-fa-italia-nasceva-lo-sci](http://www.laboratoriovalsusa.it/blog/un-po-di-storia/prima-giaveno-e-poi-ad-oulx-e-bardonecchia-110-anni-fa-italia-nasceva-lo-sci)

[www.summitpost.org/storia-di-un-uomo-e-di-un-ghiacciaio/835292](http://www.summitpost.org/storia-di-un-uomo-e-di-un-ghiacciaio/835292)

[www.torinostoria.com/sommeiller-i-torinesi-dello-sci-destate-55-anni-fa-aprivano-gli-impianti/](http://www.torinostoria.com/sommeiller-i-torinesi-dello-sci-destate-55-anni-fa-aprivano-gli-impianti/)

[www.bikersincresta.com/breve-storia-dello-sci-alpino/](http://www.bikersincresta.com/breve-storia-dello-sci-alpino/)

### PISCINE SUL TETTO

[www.torinostoria.com/pausa-pranzo-in-piscina-sul-tetto-di-via-confienza/](http://www.torinostoria.com/pausa-pranzo-in-piscina-sul-tetto-di-via-confienza/)

[www.torino.corriere.it/tempo-libero/18\\_agosto\\_17/torino-viaggio-le-piscine-scomparse-memoria-citta-e969b5e2-a246-11e8-b2f9-d4ce42b355f4.shtml](http://www.torino.corriere.it/tempo-libero/18_agosto_17/torino-viaggio-le-piscine-scomparse-memoria-citta-e969b5e2-a246-11e8-b2f9-d4ce42b355f4.shtml)

[www.elledecor.com/it/lifestyle/a21620729/libro-piscine-the-swimming-pool-in-photography/](http://www.elledecor.com/it/lifestyle/a21620729/libro-piscine-the-swimming-pool-in-photography/)

### GRAND HOTEL RIKY

[www.gieffepatrimoni.com/it/node/321](http://www.gieffepatrimoni.com/it/node/321)

[www.immobiliare.it/annunci/65805847/](http://www.immobiliare.it/annunci/65805847/)

[www.re-bus.it/portfolio/item/4-riky](http://www.re-bus.it/portfolio/item/4-riky)

[www.inaltavalledisusa.it/Novita/Articolo.aspx?A=1445](http://www.inaltavalledisusa.it/Novita/Articolo.aspx?A=1445)

[www.avvocatisenzafrontiere.it/?p=1925](http://www.avvocatisenzafrontiere.it/?p=1925)

[www.studiorovia.it/terziario.html](http://www.studiorovia.it/terziario.html)

*A conclusione di questo percorso universitario, vorrei ringraziare tutti coloro che ne hanno fatto parte, per più o meno tempo.*

*Ringrazio il mio relatore prof. Gustavo Ambrosini per la disponibilità e la comprensione con la quale mi ha accompagnata nella stesura di questa tesi.*

Grazie ai miei genitori, *Anna* e *Mauro*, per avermi incoraggiata ad intraprendere questo percorso universitario, nonostante la mia poca convinzione iniziale, con la strategia del:

“...prova il primo semestre, se non ti piace smetti...”

Beh, a questo punto direi che ha funzionato.

Grazie a mia sorella *Francesca*, per un milione di motivi che potrei riassumere semplicemente dicendo che senza di lei la mia vita sarebbe una noia incredibile.

Grazie ai *Nonni* e a tutta la *famiglia* per avermi sempre sostenuta ed aver creduto in me.

Un ringraziamento speciale va al gruppo più “disagiato e male assortito” di amici che potessi trovare in questo viaggio, gli *Amichetti Architetti*, grazie per tutte le avventure e disavventure passate insieme tra i banchi del Polì e non solo.

Grazie anche agli amici *Sostenibili* conosciuti in magistrale, per le risate, le feste, le tavolate e le sciare fatte insieme.

Un grazie soltanto non basterebbe per *Francesca*, la mia nocciocciola, per avermi motivata, supportata e sopportata durante la stesura della tesi, e soprattutto grazie per la tua sincerità, la tua energia, le nostre scampagnate e per volermi bene così come sono.

Grazie a *Giorgia*, la migliore amica che potessi desiderare, sempre presente e con la valigia a portata di mano per girare il mondo insieme.

Grazie agli amici di una vita *Lucrezia*, *Enrica* e *Andrea*, perché so di poter contare su di voi in qualsiasi momento e spero sappiate che potrete sempre fare lo stesso con me.

Un ringraziamento diverso dagli altri va a *Matteo*, che dal nulla ha scombussolato tutti i miei piani facendosi spazio tra loro e riempiendoli di nuove avventure, risate, amore e nuove amicizie, creando un inaspettato e bellissimo equilibrio tra tutto.

Per ultimi ma non per importanza...

Grazie a *Zuccherò* e *Björn*, i miei assistenti pelosi, per essere stati al mio fianco - letteralmente - durante le lunghe giornate e notti di tesi, ma soprattutto per avermi resa una persona migliore con il loro amore incondizionato e la loro dolcezza.