

POLITECNICO DI TORINO
II FACOLTA' DI ARCHITETTURA
Corso di Laurea Magistrale in Architettura (restauro e valorizzazione)
Tesi meritevoli di pubblicazione

Il progetto di valorizzazione di Palazzo Birago e Palazzo Pavignano ad Aglie'
di Elisa Appendino e Ilaria Cavaletto
Relatore: Gemma Sirchia
Correlatore: Maria Grazia Vinardi

Primo obiettivo è stato quello di esplicitare il notevole valore storico-architettonico posseduto dai due edifici conducendo un'analisi storica in grado di evidenziare le peculiarità concorrenti alla determinazione di tale valore.



Palazzo Birago (in alto) e Palazzo Pavignano (in basso)

L'analisi si è sviluppata dallo studio dell'evoluzione urbana, segnata profondamente dall'intervento di riplasmazione di Birago di Borgaro che conferisce ai palazzi la funzione di quinta scenica di P.za Castello. Gli esiti della ricerca han trovato conferma nei sopralluoghi, durante i quali sono state acquisite ulteriori informazioni non riscontrabili dalla documentazione. Le ricerche hanno portato alla compilazione di schede descrittive dal duplice scopo: individuazione delle peculiarità storico-architettoniche e valutazione dello stato di conservazione con relativi interventi di restauro.

L'indagine storica non è tuttavia sufficiente al fine di una completa conoscenza dei manufatti che non vanno estrapolati dal contesto in cui sono inseriti. Si è quindi proceduto a definire un quadro territoriale attraverso l'analisi di aspetti come la viabilità, la morfologia del suolo, la legislazione vigente e gli aspetti turistici più rilevanti. La fase fin qui descritta ha permesso di raggiungere un altro obiettivo, consistente nel definire potenzialità e criticità del contesto alladiese e dei palazzi. Questi i presupposti alla base del processo decisionale che ha condotto all'individuazione di nuove funzioni da inserire nei manufatti. E' questo infatti l'unico mezzo, oltre a una costante manutenzione, in grado di concretizzare l'intento di conservare e valorizzare questi beni altrimenti trascurati.



Palazzo Birago: particolari degli interni

Ipotizzare nuove funzioni da introdurre in un bene storico, che non può essere considerato alla stregua di un contenitore vuoto da riempire, presenta aspetti di non facile soluzione. Ancora una volta è l'analisi del contesto che ha determinato le linee guida seguite nel nostro progetto unitamente alle direttive individuate dai processi in atto sul territorio. Tra questi i più significativi sono il progetto inerente il circuito delle Residenze Sabaude, promosso da UE e Regione Piemonte, e lo studio di fattibilità dell'IRES incentrato sull'area dell' Ex Tenimento Ducale dei Duchi di Genova. Le destinazioni d'uso individuate (la nuova sede degli uffici comunali in Palazzo Pavignano e l'Hotel de Charme, ristorante e mini alloggi in Palazzo Birago) sono certamente compatibili e ben si conciliano con la morfologia delle costruzioni e dei sistemi distributivi. Si tratta infatti di funzioni affini alle funzioni originali e quindi richiedenti interventi poco invasivi. Ciò viene esplicito chiaramente negli elaborati del progetto in cui le nuove funzioni ben si inseriscono nei vani esistenti senza ricorrere a considerevoli riplasmazioni che possano snaturare la suddivisione originale degli spazi interni.



Palazzo Pavignano: particolari degli interni

La nostra tesi non si limita a ricercare una soluzione soddisfacente per garantire nuovamente il godimento dei due palazzi ma ha lo scopo di verificare la fattibilità del progetto proposto tramite la realizzazione di un project financing.

Quest'ultimo individua gli attori e gli obiettivi perseguiti mettendo in atto una complessa operazione finanziaria che si avvale anche di strumenti innovativi quali la Società di Trasformazione Urbana (STU). L'intera operazione viene infine analizzata attraverso i risultati ottenuti dalla valutazione economica tramite l'analisi dei flussi di cassa. In concreto ciò viene realizzato ipotizzando scenari che simulano situazioni realistiche di andamento di flussi di cassa in base ai quali vengono poi calcolati gli indicatori di redditività VAN e TIR. Questi ultimi forniscono informazioni sostanziali in merito alla fattibilità del progetto.

Senza la pretesa di essere giunte a soluzioni definitive, siamo certe di aver dimostrato la possibile realizzazione del progetto proposto, a patto che alla base dell'iniziativa ci sia la volontà collettiva di rilanciare un territorio sinora sottovalutato.

Per ulteriori informazioni, e-mail:

Elisa Appendino: melina.81@libero.it

Ilaria Cavaletto: giovanni.cavaletto@tin.it