

CASCINE PALLAVICINI

Sansalvà, Santena, Torino

Cascine, motivati al restauro

Le Cascine sono un complesso rurale che sorge all'interno della tenuta del Castello e Parco di Sansalvà. Il parco è stato disegnato dall'architetto paesaggista Xavier Kurten, architetto che disegnò diversi parchi di regie sabaude nonché il parco del Castello Cavour, a Santena, originariamente collegato a quello di Sansalvà. Il progetto storico prevedeva già, al confine esterno del parco, la presenza di terreni agricoli, in un'ottica organica e integrata di dimora nobiliare a dimensione agricolo-produttiva, all'interno della quale rientrano anche le Cascine, a creare un vero e proprio borgo insieme alla chiesa, alla vecchia scuola, alle scuderie.

Le Cascine devono il loro nome alla nostra antenata Luigia Pallavicini, moglie di Vittorio Amedeo Balbo Bertone di Sambuy, che, rimasta vedova, si adoperò perché ne fosse portata a termine l'edificazione, iniziata proprio in occasione della loro unione in matrimonio. Il castello, sempre vissuto, si è mantenuto in buone condizioni, mentre le cascine versavano in stato di abbandono. Essendo Sansalvà tutta luogo di assoluta affezione, abbiamo deciso di concentrare su queste i nostri slanci progettuali. Nell'avvicinarci al restauro ci siamo voluti mettere «in ascolto» di ciò che il luogo richiedeva e suggeriva: non essere snaturato ed essere rivissuto, l'esterno più che l'interno, il comune più che il privato.

Le Cascine hanno, infatti, sempre avuto destinazione abitativa, e questa è rimasta anche oggi, anche se rimodulata su nuove esigenze: i contadini non vivono più qui, non è più necessaria la prossimità di casa e campo.

Del luogo si coglie immediatamente una enorme estensione degli spazi esterni (l'aia antistante e l'area verde retrostante, cui si è aggiunta anche una parte di parco a uso esclusivo) e degli spazi già un tempo condivisi (stalle, fienili, tettoie per la legna), che invitano a valorizzare il contatto con la natura, da un lato, e quello con gli altri, dall'altro.

Ne è quindi conseguito naturalmente un restauro conservativo e filologico, attento alle strutture e ai materiali originari, semplicemente da riscoprire. Abbiamo, invece, rilanciato sul piano energetico, fortemente motivati dalla ricerca di sostenibilità ambientale, all'insegna di due motti che rimandano a due stratagemmi architettonici: «c'è ma non si vede», per godere dei benefici dell'avanguardia energetica, senza doverne subire i costi estetici; e «sfruttare quel che c'è», ovvero imparare a leggere la sapienza costruttiva del passato, per non forzarla, anzi, per utilizzare al meglio le potenzialità che offre.

Ecco allora che gli interventi hanno preso corpo dentro gli appartamenti e sotto l'aia, con impatto nullo, e nella centrale termica, unico elemento di nuova costruzione che si è studiato perché fosse perfettamente integrato con l'esistente e non rappresentasse un vulnus negli equilibri dei luoghi.

Se il leitmotiv è stato il recupero dell'esistente rilanciato energeticamente, c'è però un altro polo che gli spazi stessi (aia, fienili, stalle, ex pollai trasformati in amene casette) invitano a non trascurare: quello della comunità. Comunità agricola ieri, comunità di abitanti consapevoli oggi, coesi intorno a un ideale di vita condivisa e responsabile.

FAMIGLIA BALBO BERTONE DI SAMBUY ZEN



Il Restauro

L'edificio è strutturato come una gigantesca palafitta ancorata su terreno sabbioso: ogni 5 metri circa (i prospetti lunghi misurano un centinaio di metri) affondano nel terreno, per una profondità di 3 metri, pilastri in mattoni pieni di 3 mc cadauno a fondazione di pilastri e pariglie e di tutti i setti murari portanti; tale è il segreto dell'odierna perfetta stabilità statica del complesso.

Gli orizzontamenti al piano terra si sviluppano su solaio aerato a igloo, contenente le prese d'aria d'aspirazione dei caminetti; gli orizzontamenti del piano primo, antiche volte in mattoni pieni faccia a vista, nascondono le tubazioni conduttrici aria forzata agli appartamenti (ogni appartamento è servito da circuito separato); gli orizzontamenti in legno del piano sottotetto, sovradimensionati perché anticamente calcolati su portanze da granaio, contengono materassino termoacustico per l'abbattimento dei rumori da calpestio.

I solai, rivestiti in formelle in cotto o in listoni simil legno, celano pavimento radiante e debolmente refrigerante; quattro appartamenti su sette integrano la produzione di calore con caminetto.

L'impercettibile ventilazione forzata di ciascun appartamento, regolabile su tre velocità, garantisce il benessere igrometrico degli interni.

Nelle canne fumarie originarie si nascondono i cavidotti di espulsione dell'aria viziata degli appartamenti, dell'aria di combustione dei caminetti, dell'aria forzata dei bagni.

La presa d'aria pulita avviene in sommità di due «totem» in rame, aderenti al prospetto nord del cascinale.

La porzione restaurata è oggi cappottata, su tutto il suo perimetro anche laddove interno all'edificio.

I muri in mattoni pieni faccia a vista sono stati internamente rivestiti con cappotto in fibra di legno 10 cm; pannelli in calcio silicato e sughero sono stati utilizzati nelle zone bagno e cucina e sulle spalline delle finestre. Il tetto è stato dotato di cappotto in fibra di legno 18 cm, barriera al vapore e guaina impermeabilizzante/traspirante, doppia ventilazione sottocoppo, colmo lateralmente ventilato.

I serramenti in legno massello affiancano intonaci e tinteggiature base calce.

Il cuore dell'impiantistica idrotermosanitaria è situato in un locale seminterrato, con serra agricola adiacente, collocato a sud della corte interna al cascinale, al di sotto della quale corrono le tubazioni isolate che portano «il caldo» dalla centrale termica agli appartamenti e viceversa; il calore viene prodotto da una caldaia a cippato 60kw che scalda un accumulatore di 4.000 litri, coadiuvata dall'impianto solare collocato sulla serra e, in emergenza, da una caldaia a gas 40kw.

In copertura della serra si situa inoltre l'impianto fotovoltaico mentre, sotto il prato della corte, un serbatoio di 30.000 litri raccoglie le acque piovane a servizio dell'irrigazione e dell'impianto antincendio.

Tutta l'impiantistica della centrale termica scompare in un involucro di legno, moderno rudere in sommità del quale gustare un magnifico panorama sul Monviso.

I lavori sono durati quattro anni con quadro generale di spesa tipico di un restauro conservativo, in questo caso maggiorato del 29% per apparati energetici non tradizionali interni agli appartamenti, e di un ulteriore 24% per apparati energetici non tradizionali interni alla centrale termica.



I costi possono essere così suddivisi: € 80.000 per la coibentazione interna, € 70.000 per la coibentazione orizzontale, € 29.000 per i pavimenti radianti, € 39.000 per la ventilazione forzata, € 29.000 per la caldaia, € 40.000 per i serramenti in legno, € 15.000 per i pannelli fotovoltaici, € 20.000 per i pannelli solari e infine € 9.000 è costato il serbatoio per l'acqua piovana.
www.cascinepallavicini.it

ELISABETTA ZEN
Architetto