

***GAL LINAS CAMPIDANO PSR 2007-2013***

***Misura 313 INCENTIVAZIONE DI ATTIVITÀ TURISTICHE,  
azione 2 "informazione e accoglienza"***

**OPERE DI MANUTENZIONE E ADEGUAMENTO IMPIANTI PER ALLESTIMENTO  
DI CASA FANARI E DEL BLOCCO CENTRALE DI CASE A CORTE**

## **COMUNE DI GUSPINI**

**REL. 01**

**oggetto**

*Relazione tecnico-illustrativa*

**scala** 1:100

**data**  
SETTEMBRE 2015

**rev.**

**COMMITTENTE**  
COMUNE DI GUSPINI

**RUP**  
ING. MARIA CLAUDIA SERAFINI

**PROGETTISTI:**  
Ing. Arch. Silvia Serra

**PROGETTO IMPIANTI**  
Per.Ind.le Emanuele Vaccargiu

# COMUNE DI GUSPINI

*OGGETTO* : "OPERE DI MANUTENZIONE E ADEGUAMENTO IMPIANTI PER ALLESTIMENTO DI CASA FANARI E DEL BLOCCO CENTRALE DEL COMPLESSO DI CASE A CORTE, VIA CAPRERA"

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DEGLI INTERVENTI

*I PROGETTISTI* : Arch. Silvia Serra  
Impianti: Per.Industriale Emanuele Vaccargiu

## Indice

<i>Premessa</i> .....	p.3
<i>Lo stato attuale</i> .....	p.4
<i>L'intervento progettuale</i> .....	p.7
<i>Organizzazione dei percorsi e attrezzatura dello spazio di accoglienza, informazione turistica ed esposizione</i> .....	p.8
<i>Quadro economico</i> .....	p.9

## Premessa

Il presente progetto di: "MANUTENZIONE E ADEGUAMENTO IMPIANTI PER ALLESTIMENTO DI CASA FANARI E DEL BLOCCO CENTRALE DI CASE A CORTE IN VIA CAPRERA" è stato predisposto su incarico dell'Amministrazione Comunale di Guspini ed interviene nell'articolato complesso di edilizia storica posto lungo la via Caprera e la via Eleonora.

Il progetto, in continuità con gli interventi di recupero e restauro che hanno interessato, negli anni passati, gli immobili in oggetto per divenire punto di accoglienza turistica e promozione del territorio, trova ora una possibilità di ulteriore completamento e valorizzazione nell'ambito del PSR 2007-2013, Misura 313 incentivazione di attività turistiche, azione 2 "informazione e accoglienza".

Considerato il buono stato di conservazione degli edifici in oggetto, l'Amministrazione Comunale di Guspini in linea con gli obiettivi dell'azione 2 della Misura 313 intende procedere con opere di adeguamento che consentano un effettivo utilizzo del sistema di case a corte come spazio per l'accoglienza e l'informazione dei visitatori/turisti, come spazio espositivo finalizzato a fornire informazione specifica sull'area e il territorio, l'allestimento dei locali con sale di accoglienza, esposizioni temporanee e attività culturali, vetrine di promozione dei prodotti locali, degustazione degli stessi nelle ampie corti che caratterizzano il complesso.

Il progetto proposto, con riferimento all'art.6 del bando PSR 2007-2015 Misura 313, azione 2 "Informazione e accoglienza", si articola in una serie di interventi che prevedono:

- adeguamento dei locali da destinare a centro di informazione, con il rifacimento dell'impianto elettrico negli immobili in oggetto e la sostituzione dei cancelli di ingresso della Casa Fanari;
- acquisto arredi per l'allestimento dei locali;
- acquisto hardware e software;
- acquisto attrezzature necessarie alla gestione delle attività di informazione e accoglienza turistica;
- pannelli, impianti di monitoraggio per la sicurezza dei locali con la previsione di un impianto anti intrusione nella Casa Fanari;

Come richiamato nell'allegato D (Note Tecniche) del bando PSR 2007-2015 Misura 313 azione 2 e come meglio dettagliato nella parte successiva della presente relazione, gli interventi di adeguamento proposti rispettano pienamente le caratteristiche strutturali ed architettoniche tipiche della zona e del contesto rurale con l'utilizzo dei materiali, delle forme e delle tecniche costruttive della tradizione locale, in coerenza con le norme dettate dal Piano Paesaggistico Regionale.

### Lo stato attuale

Il complesso delle Case a Corte è ubicato nel centro storico dell'abitato di Guspini, lungo la via Eleonora d'Arborea, in prossimità della via Caprera, distinto al Catasto nel Foglio 521 mappali 524; 525; 539; 540.

Si tratta di un vasto complesso urbano costituito da un insieme compatto di edifici addossati a costituire un isolato tra la via Eleonora d'Arborea e la via Caprera e dall'imponente edificio del Mulino Garau e della fontana detta "Mitza Santa Maria" posta di fronte lungo la via Eleonora d'Arborea.

L'intero complesso urbano delle case a corte è caratterizzato da forme architettoniche, modalità costruttive e materiali tipici della tradizione locale, dove anche l'articolazione degli spazi risponde alle funzioni tipiche legate all'abitare strettamente connesso al tempo del lavoro agricolo, di trasformazione e di conservazione dei prodotti.

Il complesso è infatti costituito da tre unità abitative, di cui due contigue e una isolata, chiuse da un muro perimetrale dotato di portali d'accesso dalle due vie, e da un sistema di corti che ospita ancora le strutture degli ambienti funzionali alle attività, legate come si è detto, alla produzione agricola e alla vita domestica tradizionale.

La Casa Fanari come individuata nella documentazione fotografica e nelle tavole grafiche, risulta contigua al complesso delle case a corte, il cui blocco centrale di abitazioni è interessato dalla presente proposta di intervento.

Casa Fanari è una piccola residenza isolata su due piani, in una corte ben delimitata e caratterizzata da un muro di cinta di antica fattura, con basamento lapideo e muratura in terra cruda, con importanti elementi squadrati in pietra locale agli angoli che danno solidità all'intera muratura realizzata in "ladiri", protetta da una superiore merlatura in coppi e da un intonaco misto a base di cemento e calce.

La casa, sottoposta a intervento di recupero autorizzato con nulla osta della Soprintendenza di Cagliari prot.5244 del 3 novembre 2008, è stata risanata e ristrutturata per essere idonea ad accogliere una qualsiasi funzionalità nell'ambito dei percorsi museali: ufficio, accoglienza, book – shop, esposizione etc.

La casa conserva le caratteristiche strutturali, distributive e funzionali delle vecchie case rurali costruite nel primo dopoguerra del secolo scorso, non vi sono elementi decorativi o particolari architettonici di pregio.

Presenta due accessi prospicienti la via Caprera, entrambi in metallo con infisso non originario, poco integrato nel contesto e, per quanto riguarda il cancello principale, in avanzato stato di degrado.



Casa Fanari - ingresso principale via Caprera



Casa Fanari - ingresso secondario via Caprera

Anche il blocco centrale delle case a corte è stato già interessato, negli anni precedenti, da interventi di recupero sulle coperture, sugli infissi, sugli intonaci esterni ed interni, tali da restituire oggi un complesso in buono stato di conservazione che mantiene gli elementi tipologici e distributivi caratteristici delle case a corte, presentando all'interno solo qualche fenomeno di distacco dell'intonaco nella fascia di contatto con il pavimento.



L'edificio centrale è articolato su due livelli, con una sequenza di aperture e accessi sui prospetti anteriore e posteriore. Gli accessi sulla corte principale presentano una sequenza di gradini in monoliti di granito, in quanto la quota del pavimento è rialzata in modo significativo rispetto a quella della corte principale con selciato. Le porte esterne sono invece raccordate alla quota del cortile nelle pertinenze retrostanti sulla via Eleonora d'Arborea. La struttura degli ambienti interni assume la configurazione detta a 'stanze impegnate' dove da ogni ambiente si accede al successivo, talvolta anche con porte che mettono in comunicazione lineare gli accessi sul prospetto posteriore e anteriore.



Entrambi gli edifici presentano una copertura realizzata con travi di castagno, incannucciato e manto di copertura in coppi recuperati, solai lignei con travi e tavolato,

infissi in legno color pastello con due ante e scurini.



*Casa Fanari*

Ulteriori elementi tipologici sono gli *architravi* lignei in alcune porte interne e i caminetti collocati a ridosso delle pareti.

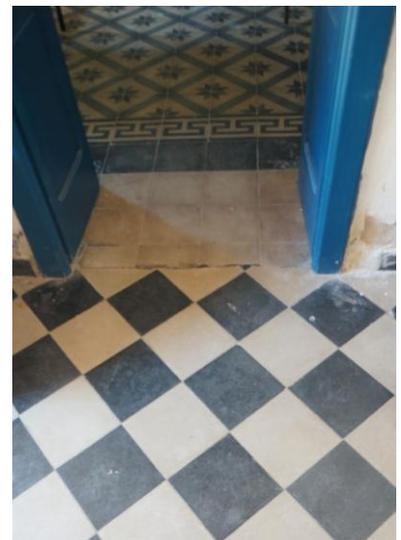
*Casa a corte*



I *pavimenti* interni sono costituiti o con elementi in cotto/laterizio (specialmente quelli sulla corte principale) o con cementine dei primi del '900 nelle varianti monocromatiche bianca-nera, bianca-rossa (Casa Fanari) e con quelle con fondo e bordura variopinta (stanze più importanti delle case a corte), sino alle marmette esistenti in altri ambienti interni. Spesso nel passaggio tra una stanza e l'altra si evince la varietà delle pavimentazioni tra stanze contigue.



*Casa a corte*



*Casa a corte*

Il complesso in oggetto presenta un sistema di tre accessi imponenti con arco e portale ligneo, prospicienti uno sulla via Caprera in posizione contigua all'ingresso della Casa Fanari, e due lungo la via Eleonora di Arborea.

Si rileva pertanto un interessante sistema di accessi, valorizzato e recuperato nel complesso delle case a corte con elementi integrati nel contesto, ma ancora da valorizzare e integrare nella Casa Fanari.

## L'intervento progettuale

L'intervento proposto interessa Casa Fanari nel piano terra, nel piano primo e nelle pertinenze esterne, mentre interesserà il blocco delle case a corte solo nel piano terra.

Si articola nelle seguenti tipologie di opere:

- sostituzione dei cancelli di ingresso della Casa Fanari con nuovi infissi lignei come rappresentati e simulati nelle tavole grafiche progettuali, al fine di garantire continuità tipologica ed eliminare elementi (come i cancelli esistenti in metallo) che di fatto si configurano come deturpanti, soprattutto accostati alle spalle in granito del muro di recinzione.

Nello specifico si propone la sostituzione del piccolo cancello ad un'anta largo 0,80 cm e alto 1,75 cm con un nuovo infisso ligneo, integrato con il prospetto e di dimensione 0,90 cm e altezza 2,15 cm quale ingresso in piano per persone diversamente abili, considerato che l'ingresso principale raccorda la quota della strada con tre gradini.

L'ingresso principale sulla corte verrà valorizzato con l'inserimento di un nuovo cancello in legno largo 1,60 cm, come l'esistente per non alterare le spalle in elementi di granito, articolato però su due ante.

- adeguamento dell'impianto elettrico con l'obiettivo di poter usufruire degli spazi esistenti per le finalità con cui è stato intrapreso l'intero percorso di recupero.

La necessità di una adeguata e conforme dotazione impiantistica appare un requisito fondamentale per l'effettivo riuso a fini espositivi, di accoglienza e informazione dei visitatori. Casa Fanari verrà inoltre dotata di impianto di climatizzazione e anti intrusione. Contestualmente alla realizzazione dell'impianto elettrico, nel blocco delle case a corte, si propone un intervento sotto traccia considerato lo stato di degrado dell'intonaco (umidità e distacco) in alcuni ambienti interni per una fascia di 50-80 cm dal piano di calpestio, che verrà ripristinato in calce previa rimozione delle parti ammalorate.

- Allestimento degli ambienti interni con arredi quali teche adatti all'organizzazione dello spazio per le finalità di accoglienza e informazione turistica, pannelli espositivi, comunicativi e informativi. Gli arredi sono tutti removibili e autoportanti, non verranno fissati alle pareti, né ai pavimenti, né ai soffitti lignei al fine di garantire la conservazione degli spazi esistenti e la possibilità di variare configurazione dello spazio per adattarlo alle differenti mostre, attività e manifestazioni che l'edificio è in grado di ospitare.

L'abaco tipologico degli arredi e pannelli proposto nelle tavole progettuali, è stato definito adottando precisi criteri improntati a:

- scelta cromatica e tipologica integrabile negli ambienti in oggetto, privilegiando linee molto sobrie ed essenziali. Le teche hanno struttura in alluminio e vano espositivo in vetro antinfortuno stratificato, anta apribile, controllo passivo dell'umidità relativa, colorazione possibile tra corten o grigio micaceo.
- dimensione consona alla grandezza degli spazi, che di fatto si configurano come articolazione e giustapposizione di cellule murarie (spessore 50 cm) prossime al quadrato (4,00 m x 4,00 m). Le teche a colonna, a tavolo e la vetrina armadio sono le tre tipologie proposte.

Per ciò che riguarda i pannelli informativi questi saranno tutti autoportanti con piedi stabilizzatori, di tre tipologie:

- bifronte,
- componibili e modulari per allestire differenti configurazioni espositive
- grigliati con piedi autoportanti resistenti agli agenti atmosferici per collocazione nelle pertinenze esterne.

### Organizzazione dei percorsi e attrezzatura dello spazio di accoglienza, informazione turistica ed esposizione.

L'intervento propone una visione sistemica del complesso di case a corte e della casa Fanari, supportato da una favorevole disposizione degli accessi sia sulla via Caprera che sulla via Eleonora d'Arborea.

Casa Fanari ospiterà al piano terra una reception-accoglienza visitatori, con ambienti attrezzati per eventi itineranti di artisti e scrittori locali, estendibili anche nelle pertinenze esterne, nelle quali troveranno spazio eventuali laboratori didattici ed eventi culturali all'aperto.

Nel blocco centrale delle case a corte, limitatamente al piano terra, si prevede il posizionamento di una seconda reception accoglienza – complementare a quella di casa Fanari per consentire un'adeguata gestione e informazione dei visitatori.

La natura degli spazi della casa a corte e delle pertinenze con forni storici, pozzi, porticati, si presta sicuramente alla funzione principale di valorizzazione e promozione delle peculiarità alimentari locali. Pertanto si propongono percorsi relativi ai prodotti del forno a legna, del miele e del torrone.

I percorsi espositivi non si pongono l'obiettivo di sola informazione e comunicazione nei confronti del visitatore ma di collegamento con il paese, anche attraverso il rimando ad importanti eventi come, a titolo di esempio, la sagra del Miele a Montevicchio o la Biennale del Coltello Arresoja, in modo da generare più occasioni di visita, nel tempo, per i visitatori. L'organizzazione degli spazi interni dei due edifici oggetto di intervento, prevede una articolazione di percorsi tematici i cui contenuti verranno sviluppati e proposti in modo approfondito sia tramite i pannelli espositivi, sia tramite contenuti multimediali a libera consultazione con tablet fissati su supporti a terra, sia con contenuti predefiniti diffusi con monitor (video, immagini, filmati, interviste) in ambienti opportunamente attrezzati.

La predisposizione di contenuti interattivi e multimediali potrebbe consentire la connessione dei percorsi espositivi con la biblioteca comunale, l'archivio storico documentale, l'Ufficio sviluppo e Cultura del Comune di Guspini all'interno di un quadro coerente di promozione culturale e turistica del territorio.

## Quadro economico.

<b>A</b>	<b>Lavori</b>		
A1)	Importo Lavori soggetti a ribasso	€	40.101,36
A2)	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	1.200,00
A3)	Costo della manodopera non soggetta a ribasso	€	18.851,66
	<b>Importo Lavori, Sicurezza e manodopera (TOT A)</b>	<b>€</b>	<b>60.153,02</b>
<b>B)</b>	<b>Somme a disposizione dell'Amministrazione</b>		
B1)	Incentivo R.U.P.	€	481,22
B2)	IVA 22% Lavori, Manodopera e Sicurezza	€	13.233,66
B3)	Spese Tecniche	€	13.011,77
B4)	Cassa ente previdenza 4% di B2	€	520,47
B5)	IVA 22% su spese tecniche e cassa previdenza	€	2.977,09
B6)	Somme per forniture e allestimenti	€	125.729,44
B7)	IVA 22% su forniture e allestimenti	€	27.660,48
B8)	Contributo AVCP	€	30,00
	<b>Importo somme a disposizione (TOT B)</b>	<b>€</b>	<b>183.644,13</b>
<b>C)</b>	<b>TOTALE IMPORTO (A+B)</b>	<b>€</b>	<b>243.797,15</b>

Il Tecnico Capogruppo ATP  
Arch. Silvia Serra