STUDIO TECNICO
Geom. GALLI PAOLO
via Saroch 1117/C
23041 Livigno (S0)
cell. 334.1714180
e-mail studio.geometragalli@gmail.com
C.F. GLL PLA 86L30 I828A

COMUNE DI LIVIGNO PROVINCIA DI SONDRIO

PROGETTO:

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, SENZA AMPLIAMENTO VOLUMETRICO, ATTUATA ATTRAVERSO DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE MEDIANTE PIANO DI RECUPERO EDILIZIO URBANO

LOCALITA':

PEMONT

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Fg. 30
Mapp. 175 - 1837 - 1838
1842 - 1843 e 1846

OGGETTO:

ALLEGATO E - RELAZIONE STORICA

COMMITTENTE:

Sig. COLA Marco

TAVOLA:

R.S.

SCALA:

DATA:

OTTOBRE 2026

ARCHIVIO:

2026/ColaMarco/Ristrutturazione fabbricato Mottolino

IL PROGETTISTA:

IL PROGETTISTA SI RISERVA LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO CON LA PROIBIZIONE DI RIPRODURLO O TRASFERIRLO A TERZI SENZA AUTORIZZAZIONE

RELAZIONE STORICA

OGGETTO: Ristrutturazione edilizia, senza ampliamento volumetrico, attuata attraverso demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente mediante piano di recupero edilizio urbano.

LOCALIZZAZIONE: Fabbricato sito a Livigno distinto al Catasto sul foglio 30 mappale 175 e terreni di pertinenza identificati con i mappali 1837-1838-1842-1843 e 1846.

PROPRIETA': Soc. MARGHERITA S.R.L.

*** * * * * ***

PREMESSA

Il presente documento è stato elaborato al fine di documentare l'attuale stato di conservazione di un edificio sito nel Comune di Livigno, in località Pemont.

L'edificio in questione è identificato nella scheda analitica n. 232 nello studio di catalogazione delle "TEE" comprese nel territorio Comunale (data rilievo 24.09.1999) effettuato dallo studio di progettazione dell'Ingegnere Stefano Zazzi per conto del Comune di Livigno.

Il fabbricato rientra inoltre nel "Censimento degli edifici sparsi con particolare riferimento a quelli di valore ambientale", catalogato come edificio n. 91, effettuato dallo studio di architettura e di urbanistica del Dott. Arch. Gian Andrea Maspes (anno 1991).

Nel primo documento sopra citato l'edificio è stato catalogato mediante una cartella analitica di rilevamento dove sono riportati i dati relativi al luogo, alla proprietà e a tutti gli elementi costruttivi e materiali facenti parte dell'immobile (strutture portanti verticali e orizzontali, chiusure orizzontali e verticali esterne, chiusure verticali interne, finiture interne ed esterne). Nel documento sono inoltre allegate una piantina del fabbricato con le dimensioni dell'ingombro esterno e la documentazione fotografica esterna dell'immobile.

Documentazione fotografica allegata alla catalogazione delle “TEE” comprese nel territorio Comunale dello studio di progettazione dell’Ingegnere Stefano Zazzi.

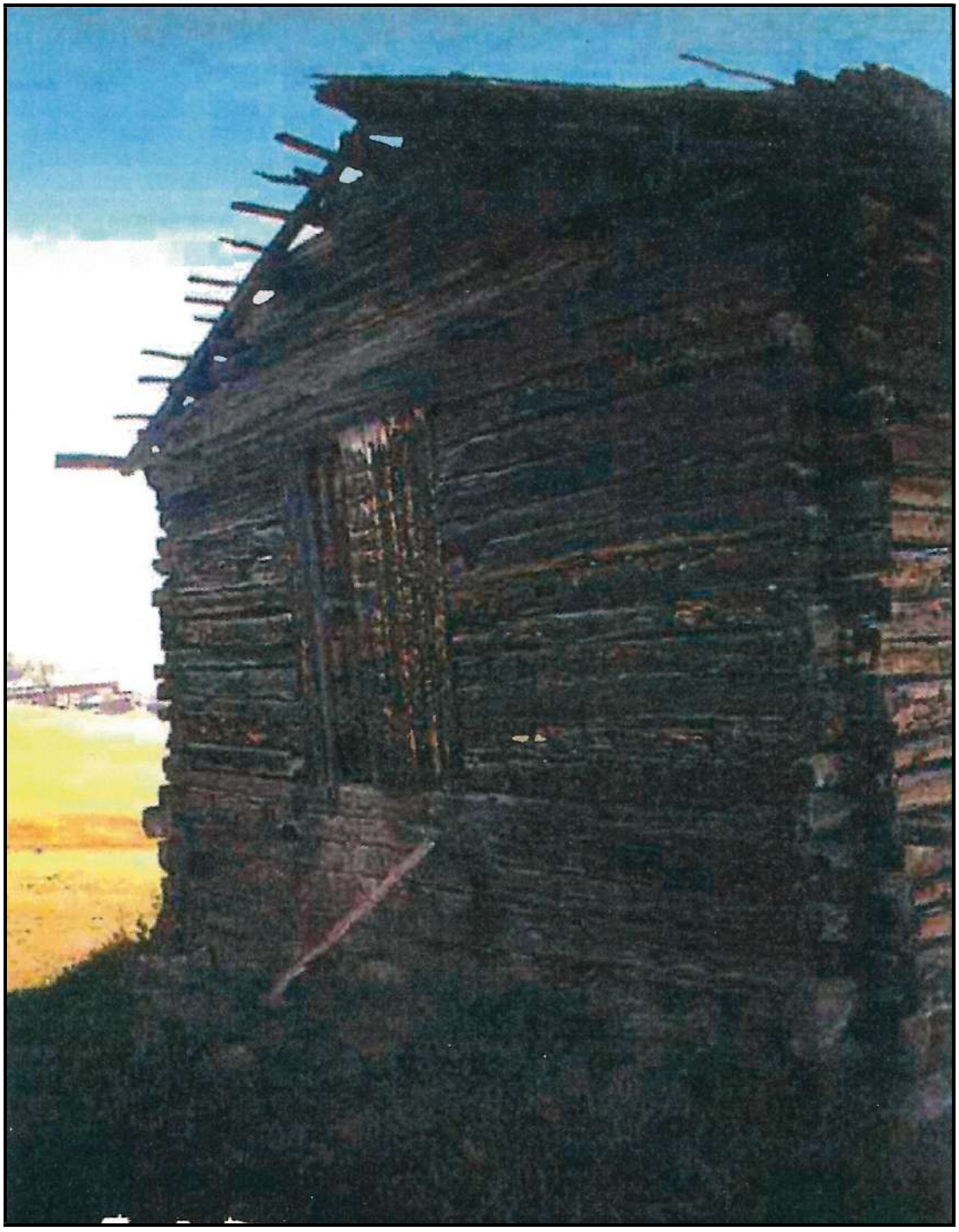
Vista nord-est



Vista sud-est



Vista nord



Nel secondo documento la scheda di censimento del fabbricato riporta la destinazione d'uso prevalente, la consistenza, una scheda schematica con indicate le caratteristiche architettoniche (tipo di copertura, dei canali di gronda, delle murature, delle aperture ecc.) e un giudizio sullo stato di conservazione dell'immobile e degli spazi esterni. Anche in questo caso al documento sono allegate una piantina del fabbricato con le dimensioni dell'ingombro esterno, le altezze dei fronti e la documentazione fotografica delle facciate esterne.

Documentazione fotografica allegata al censimento dallo studio di architettura e di urbanistica del Dott. Arch. Gian Andrea Maspes.

Foto n. 337 - Vista sud-est



In merito all'immobile in esame, dalle schede sopra citate si evince che l'edificio presenta caratteristiche tipologico-architettoniche della tipica casa di montagna presente nel Comune di Livigno, realizzate nel XIX secolo. A causa dello stato di abbandono e per effetto del tempo e degli agenti atmosferici, il manufatto ha raggiunto il suo massimo stato di degrado, apparendo fatiscente e in parte crollato. Rispetto alla documentazione allegata alla catalogazione e al censimento sopra citati, che ne mettevano già in evidenza lo stato di abbandono, attualmente ci si trova di fronte ad un organismo edilizio in parte diverso, che nella sua attuale consistenza risulta ancora, seppur in modo parziale, architettonicamente e tipologicamente "leggibile", in quanto risultano conservate gran parte delle murature perimetrali.

Documentazione fotografica dello stato attuale del fabbricato.

Vista nord/ovest – stato di fatto



Vista sud – stato di fatto



Vista ovest – stato di fatto



Vista est – stato di fatto



Dall'analisi dello stato di fatto e del relativo quadro fotografico emerge l'urgenza di attuare un intervento strutturale risolutivo. Qualora la proposta progettuale venga accolta, si procederà con la fedele ricostruzione del manufatto nel pieno rispetto delle vigenti normative di settore (quali la normativa sismica e il contenimento dei consumi energetici), riqualificando l'area sulla base dei dati storici raccolti e dei rilievi effettuati in loco, affinché il nuovo volume si inserisca in modo armonioso e coerente nel contesto paesaggistico circostante.

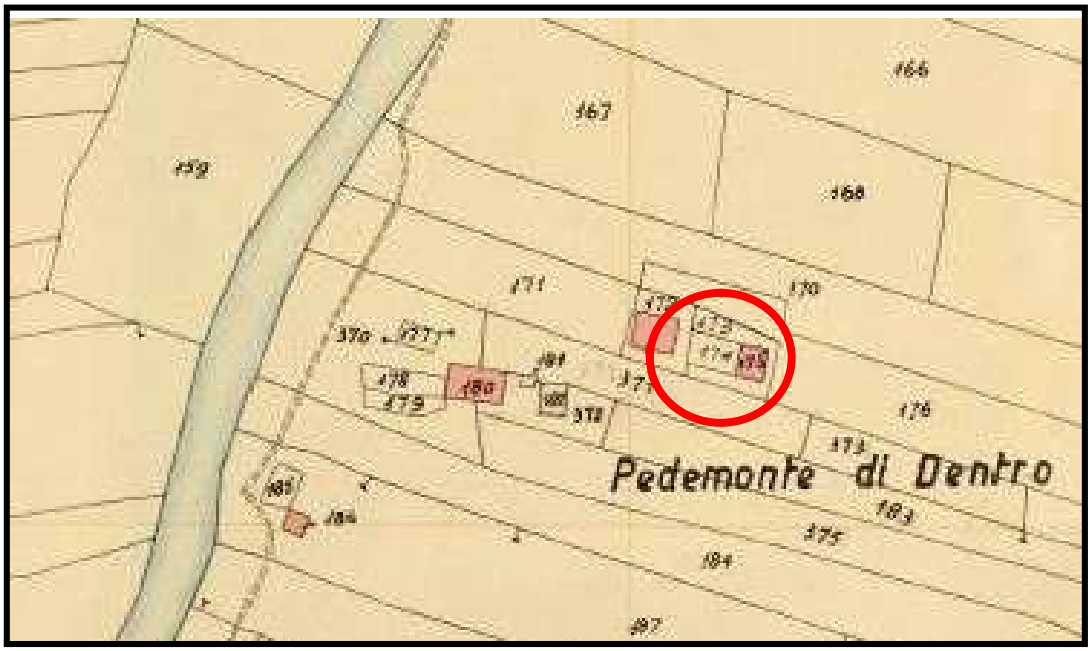
LOCALIZZAZIONE E INSERIMENTO URBANISTICO

Gli immobili interessati dall'intervento, identificati nel locale catasto al foglio 30, mappali n°175 (fabbricato), n° 1837-1838-1842-1843 e 1846 (terreni), si trovano localizzati nel Comune di Livigno in località Pemont.

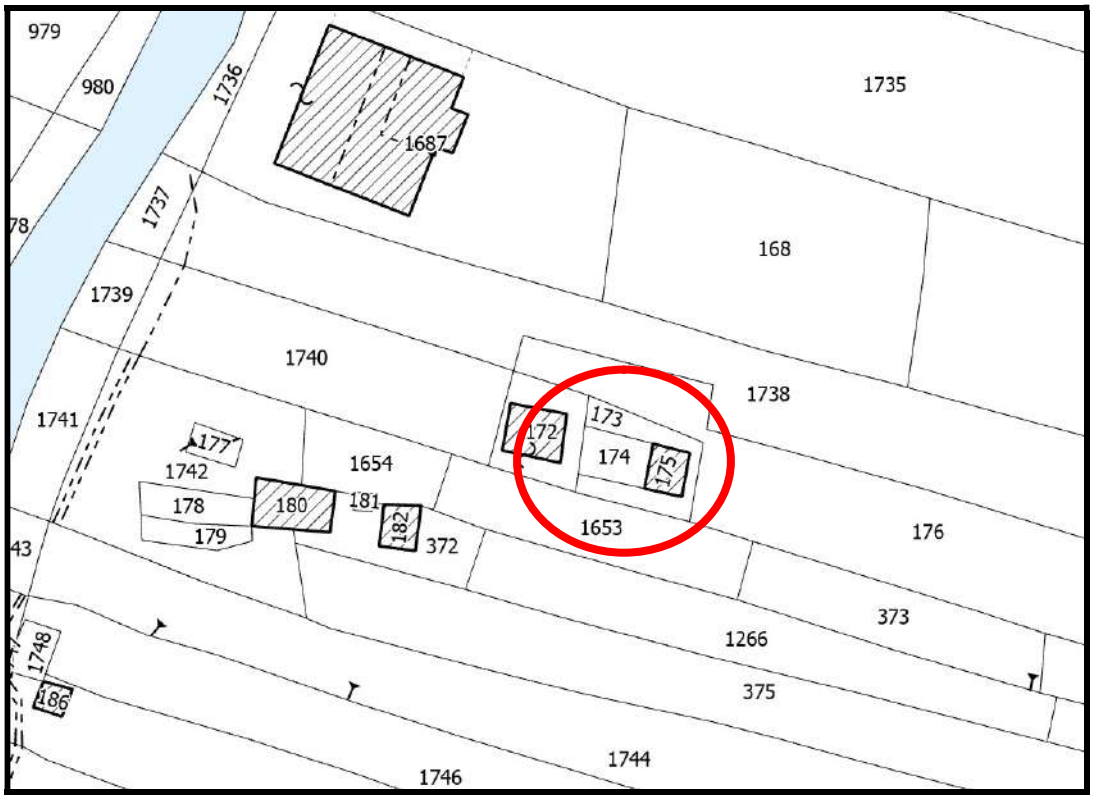
In base al P.G.T. vigente nel Comune di Livigno la proprietà è inserita in zona "E1 - Aree agricole comunali a prateria".

Il fabbricato oggetto d'intervento viene classificato come edificio di classe C "Edifici di particolare interesse architettonico-ambientale con elementi materici e tecnologie costruttive meritevoli di conservazione".

Mappa catasto impianto



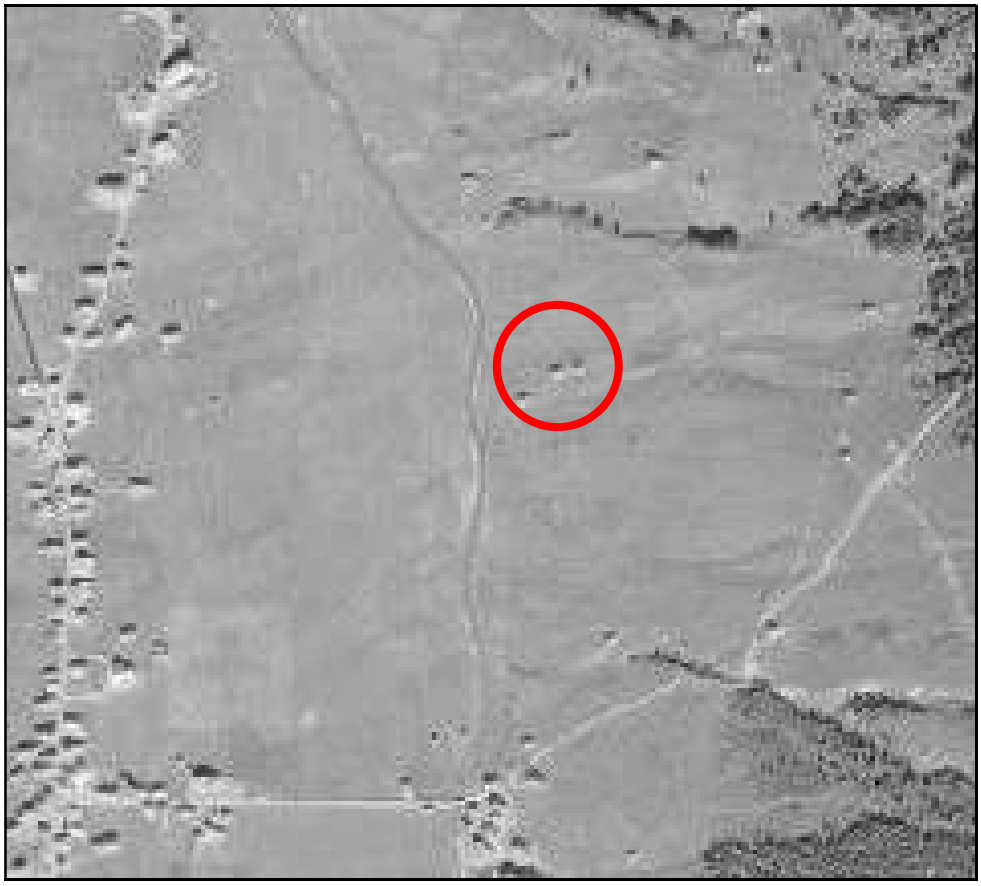
Mappa catasto aggiornata



Aerofotogrammetria anno 1947



Aerofotogrammetria anno 1959



Aerofotogrammetria anno 1978



Aerofotogrammetria anno 2003



DESCRIZIONE E STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

Il fabbricato in esame rappresenta la tipica espressione dell'architettura rurale alpina, originariamente concepito come struttura per il ricovero degli animali e lo stoccaggio del foraggio (stalla e fienile), inserito in un nucleo caratterizzato dalla presenza ravvicinata di altri manufatti storici destinati alla residenza della famiglia contadina. L'immobile, di origine presumibilmente ottocentesca, presenta un basamento perimetrale in muratura di pietra locale, visibile in particolar modo sui fronti nord ed est, che funge da piano d'imposta per la parte superiore. Il solaio intermedio di divisione tra i due livelli era realizzato, secondo la consuetudine costruttiva dell'epoca, interamente con orditura in legno.

Dal punto di vista architettonico, l'involucro fuori terra è caratterizzato dal sistema costruttivo tradizionale a "blockbau", basato sulla sovrapposizione orizzontale di tronchi di abete o larice squadrati, tra loro solidamente collegati in corrispondenza delle pareti ortogonali tramite precisi incastri a mezzo legno. Anche l'originaria copertura a due falde era strutturata in elementi lignei, completata da un manto di finitura e da canali di gronda nella medesima essenza.

Il fabbricato, che ha mantenuto la sua funzione originaria fino alla dismissione delle attività agricole locali, versa ormai da diversi decenni in uno stato di completo inutilizzo. La totale assenza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ha innescato un processo di degrado lento, progressivo e infine irreversibile.

Attualmente, l'immobile presenta un quadro di dissesto strutturale estremamente avanzato. La copertura lignea è completamente crollata all'interno del perimetro dell'edificio, trascinando al suolo e distruggendo il solaio intermedio. Il collasso del tetto ha privato le pareti perimetrali del necessario irrigidimento e vincolo sommitale, determinando il conseguente ribaltamento e crollo delle porzioni superiori dei setti in legno. Le strutture residue risultano gravemente deteriorate, instabili e prive di margini di sicurezza statica. Tale condizione di manifesto pericolo impone la demolizione controllata del manufatto, finalizzata a una successiva e fedele ricostruzione che ne rispetti rigorosamente la volumetria, le geometrie e i caratteri tipologici originari.

CONCLUSIONI

Alla luce dei dati storici raccolti e delle approfondite valutazioni tecniche svolte nel presente documento, le attuali condizioni di grave dissesto giustificano appieno la proposta di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e fedele ricostruzione. Tale operazione, supportata scientificamente dal censimento d'archivio e dai rilievi geometrici effettuati in situ, persegue il duplice obiettivo di mettere in sicurezza l'area e di preservare la memoria storica del manufatto. A tal fine, il progetto prevede il massimo reimpiego possibile dei materiali originari superstiti; in particolare, verranno accuratamente selezionate e recuperate le pietre per la riconfigurazione del basamento perimetrale e le travi lignee ancora sane durante le delicate fasi di smontaggio controllato dell'involucro fuori terra.

La necessità di procedere con tale metodologia esecutiva è strettamente legata a due fattori determinanti. Il primo è di carattere architettonico, poiché lo stato di degrado rende materialmente impossibile un restauro conservativo diretto sul posto; il secondo è di natura prettamente strutturale, a causa delle irreversibili problematiche statiche generate dal crollo della copertura. Si precisa, infine, che la ricostruzione del manufatto verrà attuata ponendo estrema cura nella scelta dei materiali e delle tecnologie costruttive, le quali risulteranno perfettamente compatibili con la tradizione locale e rigorosamente rispettose della trama strutturale originaria. Questo approccio filologico consentirà di evitare intrusioni visive incongrue, salvaguardando il quadro paesaggistico d'insieme e garantendo la tutela della qualità percettivo-sensoriale dei luoghi.

ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto GEOM. GALLI PAOLO, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Sondrio al n. 1669, con studio professionale in via Saroch n. 1117/C a Livigno (SO), in qualità di progettista incaricato dalla società MARGHERITA S.R.L., proprietaria del fabbricato sito a Livigno distinto al Catasto Terreni e Fabbricati al Foglio 30, Mappale 175;

In riferimento alla richiesta di titolo abilitativo per l'intervento di "Ristrutturazione edilizia, senza ampliamento volumetrico, attuata attraverso demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente mediante piano di recupero edilizio urbano";

Consapevole della propria responsabilità penale ed agendo in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale; esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico e igienico-sanitario, nonché a seguito di mirati sopralluoghi tecnici eseguiti in sito;

ASSEVERA

- che il fabbricato oggetto d'intervento, sebbene attualmente parzialmente diroccato a causa dei documentati crolli strutturali, è stato preventivamente e fedelmente censito in data 18 maggio 2026 mediante rilievo topografico strumentale e rilievo manuale di dettaglio;
- che lo stato attuale dei luoghi e la consistenza residua del manufatto risultano correttamente, fedelmente e integralmente rappresentati all'interno degli elaborati grafici allegati alla presente pratica edilizia;
- che la consistenza volumetrica e geometrica originaria dell'immobile trova pieno ed oggettivo riscontro documentale nei censimenti storici agli atti, nello specifico: nello studio effettuato a firma dell'Arch. Gian Andrea Maspes del 1991 (Fascicolo Zona N° D1a4, Edificio n° 91), nella Scheda Analitica n. 232 allegata allo studio di "Catalogazione delle Tee" a firma dell'Ing. Stefano Zazzi del 24.09.1999, nonché nell'elaborato catastale ufficiale del 29.09.1988, documentazione tecnica alla quale si è fatto rigoroso riferimento metodologico nella redazione del progetto di fedele ricostruzione.

Livigno 05 ottobre 2026

Il tecnico