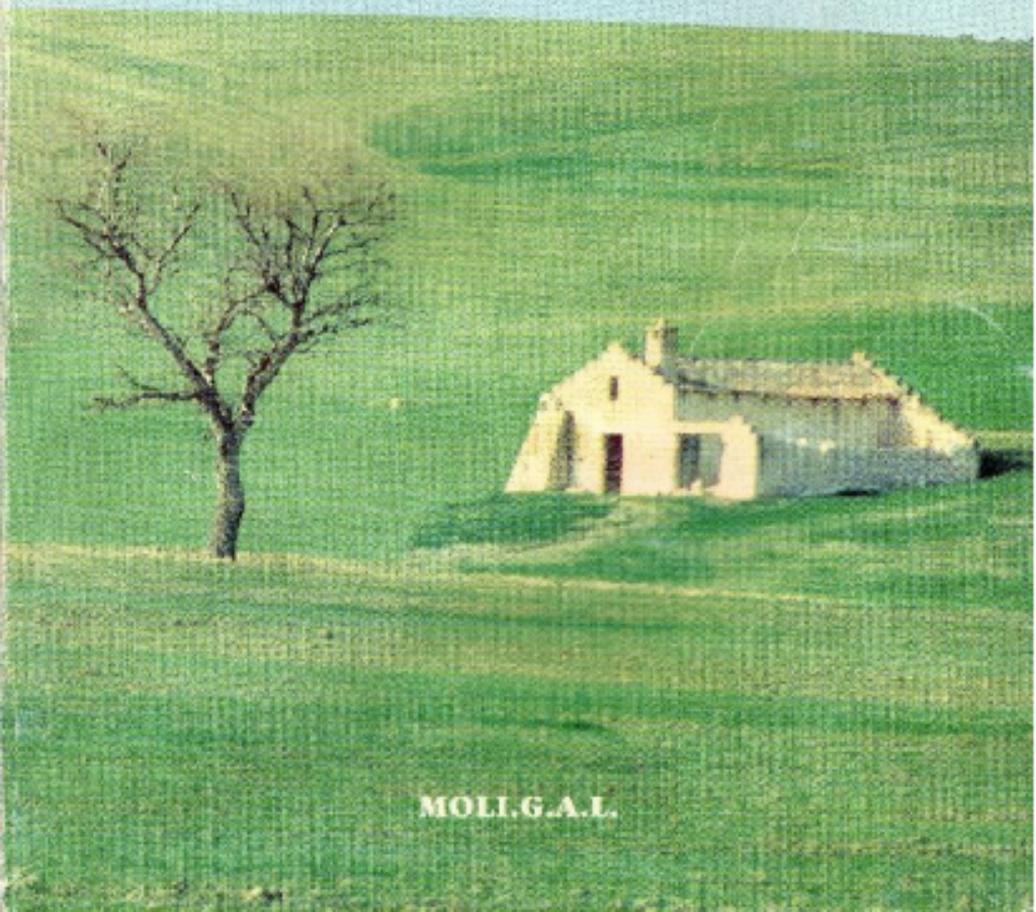




# **RILIEVO DELLO STATO DI FATTO E IPOTESI DI PROGETTO**



**MOLI.G.A.L.**

Comune: **RIPABOTTONI**

Località: **TORREVECCHIA e VACCARECCIA**

# AZIENDE CAPPUCILLI

*codice identificativo: CB060F e CB061F*

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>PROPOSTA D'INTERVENTO</b>
Casino signorile	Struttura per il turismo rurale
Vaccareccia	Struttura per il turismo rurale

# RELAZIONE TECNICA

## DESCRIZIONE DEL MANUFATTO.

Il Casinò insieme con altri manufatti, uno dei quali è posto nelle sue immediate vicinanze ed un altro più a valle denominato "La Vaccareccia", fa parte della tenuta della famiglia Capucci in agro di Ripabottoni.

I primi due sono ubicati nei pressi della tratta ferroviaria Campobasso-Teramo in località Torre Zeppa, mentre l'edificio denominato "La Vaccareccia" è situato nella località omonima.

Il sentiero di accesso al Casinò, reso suggestivo dalla presenza di un ponticello che sottopassa la linea ferroviaria, pur presentando un fondo compatto necessita di interventi di manutenzione.

Oltrepassata la recinzione, della quale oggi restano solo i piedritti in pietra del cancello d'ingresso principale, si accede al giardino caratterizzato dalla presenza di pregevoli specie vegetali quali pini, palme, ecc.

L'impianto originario è stato modificato intorno alla metà del secolo scorso assumendo le caratteristiche tipologiche del casinò di campagna signorile a pianta quadrangolare.

Il fabbricato, con struttura portante in pietra, presenta nel prospetto esterno alcune caratteristiche architettoniche di pregio, quali l'elegante loggiato al piano superiore e la decorazione in legno della linea di gronda della copertura. Quest'ultima, che ripropone la classica tipologia a padiglione sormontata da un torrino centrale a pianta quadrata in laterizio, è realizzata in legno e necessita di interventi di consolidamento.

L'edificio si articola su due livelli indipendenti: al piano terra, parzialmente inerrato, trovano collocazione gli ambienti di servizio, mentre il piano superiore, con accesso dalla parte retrostante il fabbricato, è destinato alla residenza.

Nel primo, suddiviso in cinque ambienti, è possibile riscontrare diversi sistemi strutturali di copertura che corrispondono alle diverse fasi costruttive dell'edificio. La parte più antica risulta voltata a vela, mentre l'aggiunta posteriore, situata alla sinistra della facciata principale, presenta dei solai in travi e listelli di legno.

Il piano superiore invece è suddiviso in sei ambienti, in uno dei quali, avente funzione di cucina, è ancora presente il camino e una piccola scaletta in pietra mediante la quale si accede al sottotetto. I solai sono realizzati in patrelle e tavelloni tranne che nella parte corrispondente alla cucina dove è presente un tavolato in legno.

Il loggiato, realizzato in laterizio, è suddiviso in cinque arcate; le due laterali risultano chiuse da un parapetto in pietra e da infissi in legno, quelle centrali, aperte a tutta altezza, presentano delle ringhiere in ferro. Da rilevare la presenza di una nicchia e di un bagno ricavato nell'arcata di destra con un caratteristico sedile realizzato in mattoni e marmo.

I pavimenti sono in pietra al piano terra ed in cotto al piano superiore. Gli infissi sono in legno ed in cattivo stato di conservazione.

L'edificio che sorge nei pressi del Casinò era destinato ad accogliere nella parte inferiore i locali di servizio (fienile, stoccaggio derrate, ecc.), mentre al piano superiore l'abitazione dei coloni.

Ha un impianto planimetrico rettangolare con struttura portante in pietra e con copertura a tetto a due falde in legno; addossata al corpo principale vi è una struttura porticata con funzione di fienile.

I solai sono in patrelle e voltine al piano inferiore ed in travi e tavole di legno al primo

piano, al quale si accede tramite una scala esterna sul cui pianerottolo terminale si riscontra la presenza di un forno in laterizio.

L'interno, articolato in tre ambienti, due dei quali con camino, è pavimentato in cotto. Gli infissi in legno sono in cattivo stato di conservazione.

All'edificio denominato "la Vaccareccia" si accede dalla strada principale tramite una stradina asfaltata con visuale aperta sulla vallata. Nei pressi dell'abitazione si rileva la presenza di una fontana in pietra recante l'incisione del nome del proprietario.

Già dalla denominazione è possibile desumere l'uso al quale il manufatto era destinato. Il corpo principale, a pianta rettangolare, ha una struttura portante in pietra e ripropone la suddivisione funzionale caratteristica di questa tipologia: il piano terra destinato al ricovero animali e il piano superiore ad abitazione e fienile.

Nella area di pertinenza dell'edificio, oltre ad una superfetazione realizzata in cemento armato e laterizi, vi sono delle strutture in pietra ad un solo livello destinate a stoccaggio derrate e ricovero animali (in una delle quali è possibile rilevare la presenza di un forno) che delimitano l'area antistante la facciata principale.

Al piano terra l'intera superficie è occupata dalla stalla; l'ambiente unico risulta tripartito in conseguenza della soluzione strutturale scelta per la copertura. Quest'ultima, in cattivo stato di conservazione, è realizzata con tre volte a botte (in mattoni disposti a foglio poggiati su pannelle in ferro) generate da archi a sesto ribassato impostati, nella zona centrale, su pilastri in laterizio.

Da rilevare la pavimentazione in pietra, con le caratteristiche canalette di scolo e le mangiatoie la cui struttura in legno e laterizio è rimasta integra.

Al piano superiore, nella parte destinata alla residenza, si accede tramite una scala interna posta sulla sinistra dell'ingresso principale. Suddivisa in tre ambienti, uno dei quali destinato a cucina e caratterizzato dalla presenza di un camino, ha la pavimentazione in cotto ed è voltata a botte con mattoni disposti in foglio.

Invece, nella parte destinata a fienile l'accesso è posto lungo la facciata laterale sinistra. L'ambiente non avendo un solaio intermedio consente di rileggere la struttura del tetto realizzato in travi e tavole di legno in discreto stato di conservazione.

## **CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'INTERVENTO.**

L'estensione della tenuta, unita alla presenza di più manufatti significativi, ha suggerito una serie di interventi finalizzati ad un recupero integrato degli stessi mediante una loro trasformazione in una struttura di turismo rurale.

Nella distribuzione delle funzioni presenti all'interno di una simile struttura si è cercato di rispettare le caratteristiche morfologiche e tipologiche degli edifici, attraverso interventi mirati ad una valorizzazione delle stesse.

Infatti all'interno del casino sono state collocate negli ambienti voltati del piano terra, una sala comune e un vano deposito-cantina, mentre nella parte sinistra un piccolo alloggio con angolo cottura destinato ad accogliere persone con impedite o limitate capacità motorie ed una camera doppia, entrambi con accesso indipendente dall'esterno.

Al piano superiore è stato previsto un piccolo alloggio oltre due camere doppie ed una singola. Quest'ultime possono usufruire di una piccola zona soggiorno comune realizzata all'interno della vecchia cucina caratterizzata dalla presenza del camino.

Nella pertinenza, il piano terra è stato adibito a laboratorio per la trasformazione dei prodotti, mentre la struttura attigua ha mantenuto inalterate le sue funzioni di deposito attrezzi-

fiende.

Al piano superiore la creazione di una rampa laterale, oltre quella già esistente, e di un percorso che corre lungo la zona posteriore dell'edificio ha consentito la realizzazione di tre camere doppie ognuna con accesso indipendente dall'esterno.

Due di queste camere conservano al loro interno il camino originario.

Trattandosi di un cenno di turismo rurale destinato pertanto ad un'utenza più esigente tutte le camere sono state dotate di servizi igienici.

Nella "Vaccareccia", invece, nel grande e caratteristico ambiente utilizzato in passato come stalla è stato collocato il ristorante con annessa cucina e dispensa; al piano superiore è stato previsto un alloggio per il personale e, negli ambienti voltati a botte, degli spazi adibiti all'esposizione e alla vendita dei prodotti tipici.

L'accesso a quest'ultimo può avvenire sia tramite la scala posta all'interno del locale ristorante che dall'esterno.

Il ristorante, date le sue dimensioni può accogliere un'utenza diversa dagli ospiti del centro, garantendo in tal modo una maggiore versatilità gestionale della struttura.

Gli interventi di maggior rilievo previsti sono quelli inerenti all'adeguamento sismico e funzionale degli edifici.

In particolare, nel casino verranno consolidati gli orizzontamenti presenti (volte in pietra, solai in legno, solai in putrelle e voltine) integrandoli con strutture analoghe lì dove non sussistono le condizioni per un loro recupero.

La struttura di copertura del tetto, visto lo stato di degrado in cui versa, sarà invece integralmente ricostruita, consolidando il motivo in legno del cornicione dove necessario.

Nella pertinenza gli orizzontamenti e la copertura, sia per questioni statiche che funzionali (modifiche della quota di imposta dei solai), saranno di nuova realizzazione.

Nella "Vaccareccia", invece, gli interventi previsti consisteranno principalmente nel rifacimento della copertura, nel consolidamento delle strutture voltate e nella demolizione della superfaccata realizzata nella parte sinistra dell'ingresso principale al cui posto è stata prevista una scala esterna che dal cortile conduce al secondo livello.

Le opere interne, relative all'insieme degli edifici, riguarderanno: l'apertura e la chiusura di varchi nelle murature portanti, la realizzazione delle tramezzature interne, il rifacimento intonaco e delle pavimentazioni, la sostituzione degli infissi, ecc.

Tutta la parte impiantistica (impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto antincendio, ecc.) sarà di nuova realizzazione e conforme alle normative vigenti.

Altre opere da realizzarsi ai fini di un totale recupero del complesso dei manufatti sono quelle inerenti la sistemazione dell'area esterna che comprende la realizzazione del viale di accesso al casino ed alla pertinenza, la ristrutturazione del giardino e la sistemazione dell'area antistante la "Vaccareccia".

Quest'ultima, vista anche la presenza di un forno posto in uno dei locali attigui al manufatto principale, potrebbe essere utilizzata anche per il pranzo all'aperto durante il periodo estivo.

## **SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA DELL'INTERVENTO**

### **LOCALIZZAZIONE**

Comune di **RIPABOTTONI** - Provincia di Campobasso (Foglio n. 6 - Particella n. 10, Foglio n. 7 - Particella n. 1)

### **MANUFATTI**

**CASINO CAPPUCCILLI**

codice id. CB060F

**'LA VACCARECCIA'**

codice id. CB051F

### **INFORMAZIONI GENERALI**

Il nome del paese molto probabilmente, deriva dalla posizione dell'antico abitato posto su uno scoglio tufaceo. Il dato storico più antico del comune è nel catalogo Bonelliano nel quale si attesta che feudatario del paese è Giuliano di Castropignano. Nel 1799 fu annesso al Dipartimento del Sangro e al Cantone di Campobasso. Di rilievo architettonico sono il Palazzo Baronale, la Chiesa dell'Assunta (1731) edificata su progetto dell'arch. Sanfelice di Napoli e la Cappella di S. Michele (1733).

### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE**

Casino signorile in pietra squadrata caratterizzato dalla presenza, sul prospetto anteriore, di un elegante loggiato. Altro fabbricato in pietra con caratteristiche architettoniche più povere utilizzato come rimessa per attrezzi nell'area di pertinenza. Più a valle, 'La Vaccareccia' è un fabbricato rurale in pietra con piano terra destinato a stalla e piano superiore ad abitazione e fienile. La superficie interessata complessivamente risulta di circa 1135 mq., per una volumetria di circa 4752 mc.

### **VINCOLI ESISTENTI**

#### **INTERVENTI DI RECUPERO**

Gli edifici nel complesso sono in buono stato di conservazione. Gli interventi principali consistranno nell'adeguamento sismico e funzionale degli stessi.

#### **INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE**

Trasformazione in una struttura integrata di turismo rurale.

#### **TEMPI DI REALIZZAZIONE**

16 - 18 mesi

#### **COSTI DI REALIZZAZIONE**

L. 1.455.814.900 (prezzi al 1996)