

ARTECNO

arch. Mario Bonifazi
ing. Andrea Eccher
ing. Arturo Maffei
arch. Davide Consolati

via Pasqui, 34
I - 38068 Rovereto (TN)
tel. 0464/490545
fax 0464/490546
info@artecno.it

Sistema Gestione della Qualità
secondo ISO 9001:2015
CERTIFICATO N. 17756/08/S
d.d. 18.03.2008
Emissione corrente 09.02.2022



Provincia di Trento
Comune di Rovereto

PL 03 b
“MERLONI SUD”
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
CONVENZIONATA
NUOVO POLO
DELLE SCIENZE DELLA VITA
A ROVERETO

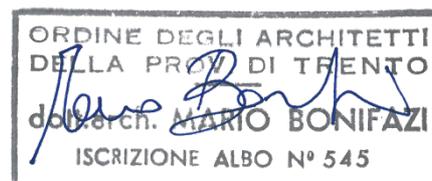
Committente:
Trentino Sviluppo S.p.A.
Via Zeni, 8
Rovereto (TN)

| | | |
|---------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 05 – 2024.08.07 | EMISSIONE 05 | |
| 04 – 2024.04.10 | EMISSIONE 04 | |
| 03 – 2024.03.21 | EMISSIONE 03 | |
| 02 – 2024.01.30 | EMISSIONE 02 | |
| 01 – 2023.04.30 | EMISSIONE 01 | |
| REDATTO: DC 2024.08.07 | VERIFICATO: MB 2024.08.07 | VALIDATO: MB 2024.08.07 |

OGGETTO:

**NOTA ESPLICATIVA
IN MERITO AGLI EDIFICI TUTELATI
DALLA SOPRINTENDENZA**

IL PROGETTISTA:



PIANO ATTUATIVO

3000 R 08

Sommario

| | |
|---------------------------------------|---|
| 1. PREMESSA..... | 3 |
| 2. GLI EDIFICI OGGETTO DI TUTELA..... | 4 |
| 3. CONCLUSIONI..... | 8 |

1. PREMESSA

1.1. IL POLO DELLE SCIENZE DELLA VITA E SUA ARTICOLAZIONE

Il nuovo Polo si caratterizzerà per la presenza di una importante area dedicata alla ricerca con la presenza di laboratori che verranno utilizzati dalle start up che chiederanno di insediarsi presso il nuovo Polo.

A completamento dell'area di ricerca e sviluppo sorgeranno delle strutture destinate alla produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese, con attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico.

Il complesso immobiliare comprende degli edifici che sono stati considerati di interesse storico artistico, per i quali si è provveduto ad un vincolo di tutela.

Alcune considerazioni legate agli edifici oggetto di tutela, sono contenute nella relazione tecnico illustrativa.

2. GLI EDIFICI OGGETTO DI TUTELA

PALAZZINA UFFICI OFFICINE RADI P.ED. 1003/2:

L'edificio è stato vincolato da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali con determina n. 1163 dd 20/12/2018. Di seguito si riporta la puntuale descrizione della palazzina contenuta nella determina:

“la Palazzina uffici dello stabilimento Officine Radi costituisce importante memoria dell'evoluzione storica dello sviluppo dell'industria a Rovereto. È l'esito del generale ampliamento e ammodernamento formale di un preesistente edificio già rappresentato nelle piante della città intorno al primo decennio del secolo scorso. Nel contesto dell'insediamento, che solo successivamente fu accorpato dalla Radi, è documentata la presenza nel 1925, dell'Impresa Ugo Sampietro nel lotto a sud, mentre il lotto a nord, in cui verrà ad insistere la Palazzina, era noto come Ex Agrarie di Rovereto. La Palazzina è parte del complesso delle Officine della Società Anonima Brevetti Ing. Radi S.A.B.I.R., fondata dall'ingegner Serafino Radi per la produzione di apparecchiature termoelettriche, insediatasi dapprima a Riva del Garda e attiva a Rovereto almeno dal 1927. L'amministrazione municipale aveva avviato negli anni del primo dopoguerra un'intensa azione per promuovere la localizzazione a Rovereto di gruppi e di singoli imprenditori, talora personalità distintesi negli anni del conflitto, come nel caso di Radi cui si doveva la progettazione di congegni bellici. Sostenevano i nuovi insediamenti l'ammodernamento della rete, gli sconti di provvigione delle fonti di energia, acqua e gas, la messa a disposizione di aree a prezzo contenuto, l'erogazione di mutui, esoneri e agevolazioni fiscali, l'appoggio per la liquidazione delle indennità per i danni di guerra. Le Officine producevano lampade a fluorescenza e scaldabagni brevettati dall'ingegnere fondatore. L'utilizzo dell'immobile si delinea a partire dal 1931, anno in cui alcune particelle, in prevalenza di proprietà comunale, vengono accorpate per creare la neo-formata realtà di proprietà delle Officine. Per quanto riguarda l'area industriale lungo via Brennero, testimonianze riportano che durante la Seconda guerra mondiale alcuni stabilimenti già versati nella produzione meccanica ed elettrica, fossero convertiti alla realizzazione di componenti bellici, parti di sommergibili e di aerei, a sostegno dell'Aerocaproni. Una fotografia datata marzo 1945 rappresenta sul luogo della Palazzina, un corpo di fabbrica a pianta quadrata più alto verso sud, cui s'innesta un corpo rettangolare più basso. Nel dopoguerra la produzione della Radi riprende e la Palazzina conferma la propria destinazione a sede amministrativa e di rappresentanza a supporto delle attività svolte negli attigui capannoni, considerato inoltre che nel contempo la Radi viene ad accorpate anche il lotto a sud, verso via Manzoni; nel 1956 l'architetto E. Martini progetta il restyling dell'edificio. Nel 1975 la fabbrica viene assorbita da una società americana, assumendo il titolo di officine Rheem Radi, impiegata nella produzione di scaldabagni elettrici. Nel 1985 l'azienda passa

alla Merloni Termosanitari Group, poi Ariston Thermo Group, per dismettere la produzione nel 2016. La Palazzina uffici è situata parallelamente alla ferrovia e alla statale del Brennero. Nell'assetto denuncia la compresenza di un nucleo più antico, con assetti distributivi differenziati, che raggiunge tuttavia equilibrio ed una marcata immagine di rappresentazione di modernità e di funzionalità grazie all'intervento degli anni Cinquanta, specialmente per il trattamento del fronte su via Brennero e della testata nord. Verso l'interno dell'insediamento produttivo, l'edificio è scandito solo dalle masse dei corpi edificiali; assai semplice è la formalizzazione data dai registri delle finestre e dalla finitura ad intonaco tintecciato. Il fronte rivolto alla strada invece presenta grandi aperture dotate di parapetti metallici e mostra appena evidente ed un rivestimento di lastre di travertino con aggetti altrettanto poco evidenti ma d'importante valore chiaroscurale e di ordine, tra cui, in sequenza, il marcapiano per l'attacco a terra, una sorta di aggetto/pensilina e il bordo in copertura. Il prospetto sud, visibile dalla strada, ha medesima finitura lapidea e semplici finestre bordate, mentre il prospetto nord assume una valenza di 'testata' grazie al profilo mistilineo, rastremato verso l'alto e raccordato in tondo, al gioco di sovrapposizione dei due piani di prospetto (quello rastremato di fondo, quello rettangolare più basso in primo piano), alla rampa con gradini aerei e al portale, in cui il bordo rigirante assume un rilievo maggiore, una definizione di scala tipologica. Negli interni, il corpo a sud conserva la scala in pietra con parapetto metallico di gusto eclettico a ritzi e tondi con ricci e il corridoio centrale che distribuisce gli uffici, appartenente alla sistemazione del primo Novecento; il corpo a nord presenta pianta rettangolare con struttura distributiva a pettine per il piano rialzato ed il secondo piano, mentre il primo piano è occupato da una grande sala 'espositiva' “;

Il valore riconosciuto per questo immobile sarà oggetto di attenta valorizzazione nell'ambito del piano attuativo

OFFICINE SAMPIETRO P.ED. 1124:

Ex officine Sampietro; l'edificio è stato vincolato da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali con determina n. 981 dd 09/11/2018. Di seguito si riporta la puntuale descrizione dell'immobile con destinazione produttiva, contenuta nella determina:

“la tipologia strutturale e le funzionali qualità compositive, dei materiali e del linguaggio che sono espresse nella costruzione del capannone San Pietro dello stabilimento Officine Radi costituiscono documento materiale dello sviluppo dell'industria a Rovereto. Se ne intende pertanto preservare la memoria tramite la conservazione delle prime due campate che, iterate in sequenza seriale, formano l'ala più vecchia dell'edificio e sono testimonianza, anche nel confronto con l'adiacente Palazzina Uffici, dell'evoluzione storica dei modi espressivi con cui modernità, efficienza e produttività delle imprese trovavano rappresentazione. L'amministrazione municipale aveva avviato negli anni del primo dopoguerra un'intensa azione per promuovere la localizzazione a Rovereto di gruppi e di

singoli imprenditori. Sostenevano i nuovi insediamenti l'ammodernamento della rete, gli sconti di provvigione delle fonti di energia, acqua e gas, la messa a disposizione di aree a prezzo contenuto, l'erogazione di mutui, esoneri e agevolazioni fiscali, l'appoggio per la liquidazione delle indennità per i danni di guerra. L'insediamento in oggetto, documentato a partire dalla mappa cittadina redatta nel 1919 e aggiornata nel 1925, trova una prima identificazione nello 'Stabile ex Piccolrovaz', rilevato successivamente, a seguito di un frazionamento, dall'Impresa di Elettricità di Ugo Sampietro società a g.l. Risale al gennaio 1924 il progetto commissionato dalla Sampietro per convertire lo stabile in "Capannone a doppio sheds" su progetto a firma dell'ingegner Renzo Zippel di Trento (laurea in ingegneria ad indirizzo meccanico conseguita nel 1922), autore di diverse opere anche impegnative nel campo delle applicazioni del calcestruzzo armato e dell'utilizzo degli elementi in ca prefabbricati, nell'ambito della produzione industriale e semi-industriale portata avanti all'epoca dalla SCAC Società Cementi Armati Centrifugati e che trovava in Riccardo Maroni la figura di riferimento. Gli elaborati sono timbrati dall'impresa Carlo Cittadini Costruzioni Trento. Il progetto, rispetto a quanto poi effettivamente realizzato, declinava l'apparato decorativo con stilemi liberty e prevedeva la realizzazione di pilastri semplici con mensole per carroponte. La ditta Sampietro lavorava alla realizzazione di componentistica elettromeccanica per centrali idroelettriche. A nord della Sampietro, il lotto dell'Ex Agraria veniva acquisito dalla Società Anonima Brevetti Ing. Radi S.A.B.I.R., fondata dall'ingegner Serafino Radi per la produzione di apparecchiature termoelettriche, insediatasi dapprima a Riva del Garda e attiva a Rovereto almeno dal 1927. Le Officine producevano lampade a fluorescenza e scaldabagni brevettati dall'ingegnere fondatore. Per quanto riguarda l'area industriale lungo via Brennero, testimonianze riportano che durante la Seconda guerra mondiale alcuni stabilimenti già versati nella produzione meccanica ed elettrica, fossero convertiti alla realizzazione di componenti bellici, parti di sommergibili e di aerei, a sostegno dell'Aerocaproni. Nel dopoguerra la produzione della Radi riprende. Dal 1955 è documentato che lo stabilimento Sampietro era già entrato a far parte del complesso delle Officine della S.A.B.I.R. Per far fronte alle nuove necessità produttive l'Ex Sampietro viene ampliato nel 1963, con la realizzazione di una struttura in ferro addossata al lato sud del capannone per uso magazzino, adeguato nel 1971 con la sistemazione della facciata su via Brennero e il tamponamento delle finestre esistenti, riorganizzato nel 1974 con demolizione di alcune strutture e la realizzazione dell'ampliamento in struttura metallica addossato alla facciata nord. Frattanto nel 1969 viene costruito il capannone San Paolo e nel 1971 si progetta la costruzione della stecca edificiale da destinarsi a servizi sociali, parallela a via Gazzoletti. Nel 1975 gli stabilimenti sono assorbiti da una società americana, assumendo il titolo di officine Rheem Radi, impiegate nella produzione di scaldabagni elettrici. Nel 1985 l'azienda passa alla Merloni Termosanitari Group, poi Ariston

Thermo Group, per dismettere la produzione nel 2016. Il nucleo centrale originario del capannone San Pietro, nettamente distinto dalle sopradette aggiunte, ha pianta rettangolare, con il fronte lungo prospiciente via Brennero caratterizzato dalla scansione delle lesene a sottosquadro con alto frontone modanato che nasconde l'andamento della copertura a shed; ogni coppia di lesene contiene due finestroni, segnati da una cornice che finge un portale gigante nascente da un basamento a bugne a punta di diamante; il medesimo motivo a bugne è declinato con una diversa composizione sulla cornice, secondo uno stilema decò eclettico che si rifà allo storicismo manierista, uno dei linguaggi con cui l'industria dava rappresentazione della propria potente funzionalità. Sul prospetto della testata nord è dipinta la scritta 'Radi', con i tipi di fabbrica, e sottostante la réclame 'ACQUA CALDA / PER L'EUROPA'. La scritta, in un caso con l'aggiunta 'Rheem', è ripetuta su altre porzioni di prospetto. La struttura interna, articolata secondo una maglia di m. 11,00 x 6,50, è realizzata da serie di pilastri di cemento armato, costituiti da doppie travi unite da frenelli che disegnano tre ordini, il primo e secondo con fornici rettangolare, l'ultimo con fornici con terminazione emiesagonale, chiusa da un cordolo su cui si imposta, rinunciando alla composizione binata, un solo pilastro con base e dado di capitello, per fare posto alle mensole dei carroponte. Su questo poggia la struttura della travatura cementizia alla base degli shed con lucernari di copertura. Percorrono la struttura i cavidotti delle varie linee. La pavimentazione è in cemento lisciato. Le prime due campate del capannone contengono in maniera esemplare sia il tipo strutturale sia un campionamento delle finiture. Le campate a nord dello stabilimento Sampietro, poi capannone San Pietro delle Officine Radi, poste a dialogo con l'adiacente Palazzina Uffici, con la sua compresenza delle superstiti strutture del primo Novecento e delle forme del restyling del 1955, raccontano in un breve repertorio l'evoluzione del linguaggio architettonico degli edifici industriali e delle tecniche costruttive e testimoniano di un'importante pagina della storia sociale di Rovereto";

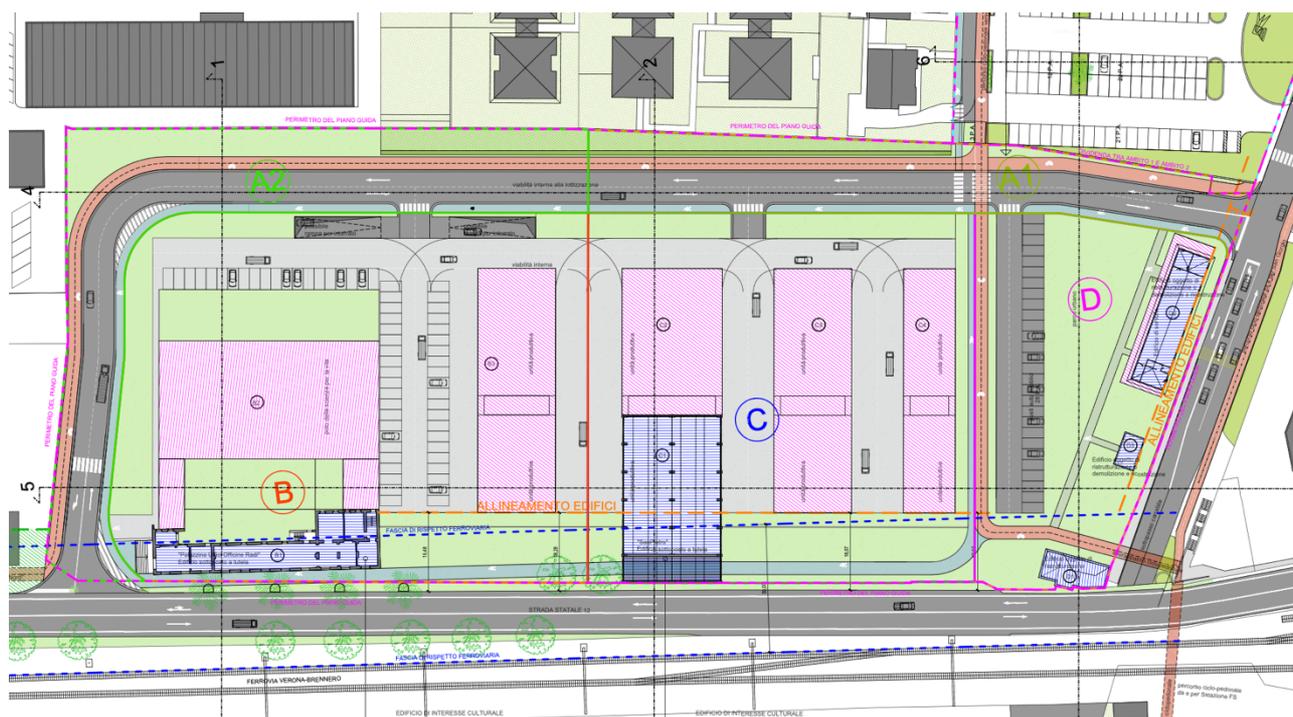
3. CONCLUSIONI

Chiarimenti in ordine agli interventi riguardanti i beni sottoposti a tutela da parte della Soprintendenza per i beni storico artistici, ferma restando l'espressione del relativo atto di assenso comunque denominato:

L'edificio "palazzina uffici officine Radi p. ed. 1003/2" è stato vincolato da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali con determina n. 1163 dd 20/12/2018; anche l'edificio "Ex officine Sampietro" è stato vincolato con determina n. 981 dd 09/11/2018.

Preso atto di quanto contenuto nelle relative determinine si è provveduto ad effettuare un sopralluogo degli immobili tutelati con l'arch. Fabio Campolongo in qualità di funzionario incaricato per conto della Soprintendenza.

E' stato illustrato il contenuto del piano di lottizzazione dove si sono messe in evidenza le relazioni funzionali tra gli edifici oggetto di tutela e i nuovi volumi che saranno edificati all'interno dell'area oggetto del piano attuativo.



La palazzina uffici officine Radi si troverà all'interno del Sub Ambito B, rispetto alla quale si prevede di realizzare due corpi edilizi di dimensioni contenute in grado di mettere in relazione il nuovo edificio destinato principalmente ai laboratori del Polo, con la palazzina tutelata che sarà oggetto di un recupero funzionale con lo scopo di preservare i caratteri identitari dell'edificio.

Anche le ex officine Sampietro saranno inserite in maniera organica all'interno della nuova articolazione spaziale prevista per il Sub Ambito C che vedrà prevalentemente la presenza di attività produttive leggere.

La possibilità di attraversare la prima campata delle ex officine con un percorso ciclopedonale è stata accolta positivamente dal funzionario.

Queste valutazioni preliminari espresse dal funzionario sono state poi inserite nel piano di lottizzazione ma dovranno comunque trovare compimento in una determina da parte della Soprintendenza.



Edifici oggetto di demolizione all'interno dell'area di piano

Su richiesta dell'architetto Campolongo è stato poi condotto un approfondimento documentale sulla p. ed. 1126 (oggi magazzino Caritas) da destinare a materiale d'archivio. Il progetto per la nuova viabilità interna al piano di lottizzazione prevede la demolizione dell'edificio.

EDIFICIO DI SERVIZIO (OGGI MAGAZZINO CARITAS) P.ED. 1126

Edificio fu costruito a seguito della demolizione e ricostruzione di un edificio preesistente, secondo quanto contenuto della Licenza edilizia n. 4324/1 prot. 07 dicembre 1971 "Fabbricato ad uso servizi sociali previa demolizione del preesistente edificio"

Progettato dall'ing. Rolando Segatta e dall'arch. Fulvio Nardelli e costruito nel 1972.

L'edificio fu costruito per ospitare gli spogliatoi e la mensa della fabbrica, utilizzando una muratura portante in blocchi cementizi tipo "LECA" di colore marrone. La costruzione, anche se realizzata con materiali non di pregio mostra comunque una sua rigorosa qualità formale.

Gli infissi sono in ferro verniciato colore arancio, e i pavimenti ed i rivestimenti sono stati realizzati in ceramica. L'edificio alla luce del suo lo stato di conservazione e delle sue caratteristiche strutturali può essere impiegato solo come deposito. Da qualche anno è stato dato in uso alla Caritas diocesana di Trento.

Rovereto, 07 agosto 2024

