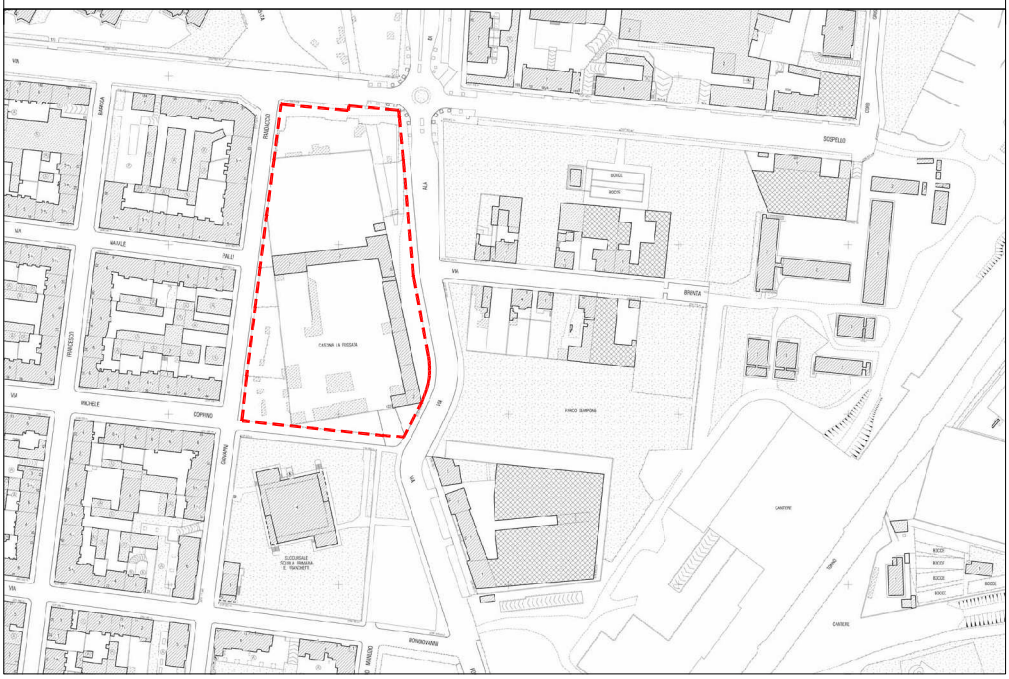
COMUNE DI TORINO
COMPLESSO CASCINA FOSSATA
VIA ALA DI STURA

PLANIMETRIA DELL' AMBITO DI INTERVENTO



ENTI PREPOSTI

CITTA' DI TORINO

Piazza Palazzo di Città 1, 10122 Torino

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per la provincia di Torino

Piazza San Giovanni 2, 10122 Torino

SOGGETTO ATTUATORE

Fondo Abitare Sostenibile Piemonte - gestito da:
Polaris Real Estate sgr spa
Largo Donegani,2 - 20121 Milano
tel. +39 02.00.66.25.11

ATI DI PROGETTAZIONE

ARCHING s.r.l. (mandataria)
Studio 421 (mandante)
Studio Surra (mandante)
D&D s.r.l. (mandante)

Direzione Centrale Ambiente Sviluppo Territorio e Lavoro

Direzione Urbanistica

Servizio Strategie Urbane

FONDO ABITARE SOSTENIBILE PIEMONTE

POLARIS Real Estate

Fondazione Housing Sociale

Sister Sistemi Territoriali Srl

CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE OTTANTENNALE DELL' AREA A SERVIZI DENOMINATA CASCINA FOSSATA PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE TEMPORANEA, CON SPAZI COMMERCIALI E PRODUTTIVI

FASE PROGETTAZIONE

PRELIMINARE ☐ DEFINITIVA ■ ESECUTIVA ☐

PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTO DI NUOVO IMPIANTO E RESTAURO CONSERVATIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Firmato digitalmente da:

REV	data	oggetto

Coordinamento generale
ARCHING s.r.l.
C.so Racconigi, 208 - 10141 Torino
tel. 011-37.80.10 - fax 011-33.86.73
e-mail: mail@archingsrl.it

Progetto architettonico
Studio 421
Arch. Riccardo Alemanni
via Avellino 22 - 10144 Torino
tel +39 011 0209303 - fax +39 011 0266033
e-mail: info@studio421.it

Arch. Luciano Pia
via Asti 37 - 10131 Torino
e-mail: info@lucianopia.it

Progetto strutturale
ARCHING s.r.l.
C.so Racconigi, 208 - 10141 Torino
tel. 011-37.80.10 - fax 011-33.86.73
e-mail: mail@archingsrl.it

Progetto impianti e sottoservizi
Studio SURRA
piazza Martiri della Libertà 7 - 10098 Rivoli (TO)
tel. +39 011 9586557 - fax +39 011 9564491
e-mail: info@studiosurra.it

Computi Metrici - Costi e Programma Lavori
D&D s.r.l.
Via Mascherpa,12 - 20067 Paullo (MI)
tel. 02-90.63.45.73 - fax 02/90.63.45.76
e-mail: elio@dedweb.it

Coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione
ARCHING s.r.l.

Direzione Lavori Generale
ARCHING s.r.l.

SCALA DISEGNO	DATA	ELABORATO
-	31.03.2014	A.11

FONDO	COMMESSA	OPERA	SETTORE	PROGETTO	DISC	DOC	NR.	REV	FOGLIO	DI
FASP	FOS	000	P00	PC	EDI	CC	01	00	1	1

INDICE

1 PREMESSA 2

2 CENNI STORICI 2

3 ANALISI URBANISTICO EDILIZIA 4

3.1 Descrizione urbanistica 4

3.2 Destinazioni ammissibili 5

3.3 Procedura di approvazione 5

4 VINCOLI 6

5 IL PROGETTO 6

6 PROGETTO DI CONSERVAZIONE E ANALISI DEL DEGRADO 8

1 PREMESSA

Nel descrivere il progetto preliminare della Cascina Fossata è necessario tenere conto degli aspetti di natura urbanistica ma anche degli aspetti di natura gestionale che già erano stati in parte descritti nei documenti di gara.
È necessario considerare come il risultato finale sia solo in parte determinato dai contenuti del bando, solo in questo modo infatti si può arrivare a comprendere l'impatto che alcune modifiche ai presupposti in esso contenute hanno causato al progetto. Inoltre occorre sottolineare come le conseguenze di tali modifiche, determinate essenzialmente da richieste e assunzioni dei soggetti istituzionali (in particolar modo Amministrazione Comunale e Soprintendenza dei Beni architettonici), siano state amplificate dalle specificità dei soggetti privati coinvolti nel processo progettuale e realizzativo a loro volta caratterizzati e condizionati da precise esigenze difficilmente adattabili a nuovi contesti.

2 CENNI STORICI

Rimandando al successivo progetto di restauro una più accurata indagine storica, in questa sede si vuol dar conto, pur in estrema sintesi, della vita della tenuta dalla sua prima apparizione documentale risalente alla fine del '600 fino al degrado, grave e talvolta irreversibile, in cui è giunta ai giorni nostri, attraverso oltre 300 anni di storia.
La "Cascina Fossata" non un è complesso pensato, progettato e realizzato unitariamente, ma piuttosto il risultato di un processo spontaneo di somma e unione di singole unità funzionalmente indipendenti, presenti intorno ad uno spazio comune che via via ha assunto la funzione di aia.
L'origine seicentesca del primo complesso organizzato è testimoniata dal "Tippo della campagna detta della Madonna di Campagna" redatto "nel tempo dell'accampamento delle truppe S.A.R. Vittorio Amedeo II" dall'agrimensore Tommaso Sevalle nel 1683, che rappresenta tre corpi di fabbrica isolati posti lungo la corte.
Nella tavola sono chiaramente indicati due portali d'ingresso e un orto attiguo alla fabbrica maggiore.
La denominazione con la quale è tuttora conosciuta potrebbe verosimilmente derivare dal nome della signora Margherita Cassandra Fossata che nell'atto di vendita della cascina al signor Tommaso Lorenzo Bernero, un borghese nativo di Cavallermaggiore, stipulato il 16 marzo 1701, compare come madre dei venditori suoi eredi.
Nel 1706 la tenuta svolge un ruolo di primo piano durante l'assedio alla Città di Torino: posta lungo la linea di difesa, diviene uno dei punti di copertura del territorio torinese dagli attacchi delle truppe francesi, nonché fonte di sostentamento per gli assediati nella cittadella fortificata.
Dopo la vittoriosa conclusione degli eventi bellici la cascina torna alla sua funzione naturale.
Il signor Bernero la amplia e la sviluppa acquistando altri appezzamenti limitrofi, fra i quali, nel 1711, dal nobile Gabriele Antonio Radicati, un corpo di fabbrica adiacente alla cascina unificato ad essa probabilmente prima del 1726.
La struttura già evidenziata dalla mappa del Sevalle (1683) subisce una decisiva trasformazione intorno al 1758 con l'annessione della Cappella dedicata a Santa Croce, probabilmente preesistente, assumendo la tipica conformazione della cascina a corte chiusa.

Nel 1774 il proprietario vende la cascina a Benedetto Maurizio di Savoia Duca del Chiablese.
L'atto di vendita descrive il complesso come "un corpo di cassina denominata Fossata, situata nelle fini di Torino, nella reggione delle Maddalene ossia Madonna di Campagna, con fabbriche civili e rustiche, Cappella, mobili, effetti, compreso pure il beneficio delle ore 43 d'acqua che gode settimanalmente per l'irrigamento dè prati…"

Nel 1775 il podere è formato da una casa civile abitata dal fittavolo posta sullo spigolo nord-ovest della corte a cui seguivano, sul lato a nord e lungo il perimetro segnato dall'aja due case da massari, la casa del margaro, quella del giardiniere, la Cappella, le stalle, la scuderia, le tettoie, il porcile, il pollaio, il forno. Un giardino sul lato ovest e uno a nord, orti, prati irrigui con filari di gelsi, olmi, castagni, noci, salici e campi seminati a meliga, frumento e orzo completavano la cascina.
Dal 1778 i fabbricati furono ampliati e resi più funzionali: si abbattono porzioni fatiscenti costruzioni per far posto a nuovi corpi di fabbrica ad uso agricolo.
Nello stesso periodo venne realizzato un'opera di presa dalla Dora Riparia per garantire l'approvvigionamento idrico necessario per l'irrigazione della tenuta
Nel 1790, l'architetto Amedeo Grossi descrive minuziosamente gli edifici della cascina Fossata confermandone la proprietà: "cascine simultenenti di S.A.R. il Duca di Chablais situate alla sinistra della strada di Chivasso, nella region di Campagna in distanza di un miglio e mezzo da Torino; le suddette cascine, che già formavano un singolar corpo di fabbrica nel territorio di Torino, ora che si riedificano intieramente, resteranno a tenor del disegno in parte eseguito un de' stupendi rurali edifizj del Piemonte".
Ancora il Grossi si sofferma nella descrizione delle fabbriche che "Prescindendo dal minuto detaglio delle scuderie, stalle, e doppi casi da terra, ed accessorj, che tra tutto formano una bella veduta, solo accennerò un cortile lungo circa 40 trabucchi contenuto da quattro maniche pella total sua circonferenza, in un angolo del quale èvvi un casino pe' Direttore, e dall'altro canto la Cappella, e giardino attiguo".
Nelle mappe del Catasto Napoleonico del 1804 la cascina viene rilevata come corpo di fabbrica a corte chiusa e con impianto planimetrico a "C"; intorno alla cascina sono presenti orti e giardini.
Nel 1820, nelle mappe del Catasto particellare Gatti, viene rilevata come "La Fossata, Cascina Regia" e la proprietà viene attribuita a S.M. il Re Carlo Felice.
Il Gatti evidenzia inoltre un ulteriore ampliamento planimetrico dovuto alla costruzione di una nuova manica di ponente che trasforma la cascina in un blocco chiuso.
Il rilievo effettuato dal geometra Antonio Rabbini nel 1840 non rappresenta variazioni planimetriche all'impianto. In tale epoca proprietaria era Sua Maestà la regina Maria Cristina, vedova di Carlo Felice, alla sua morte, la tenuta passerà come tutti i beni dei Savoia al ramo dei Carignano.
Nel 1854 passa a Sua Altezza Reale il Principe Tommaso di Savoia Duca di Genova.
Del 1921 è l'atto di vendita al Signor Camillo De Benedetti, titolare della Società Fondi Rustici e Urbani di Milano dal quale è infine passata alla proprietà attuale.
Oggi l'edificio è sostanzialmente conforme alla planimetria rappresentata nella Variante al Piano Regolatore del 1926. Palazzina padronale (casino), stalle, fienili, forno, casi da terra e cappella sono ancora presenti attorno alla corte.
Il "casino" a pianta rettangolare, suddiviso in due piani fuori terra, è contraddistinto sul prospetto interno verso la corte da un loggiato a due livelli con sei arcate e soprastanti finestrature ad oculo.
Elisa Gribaudi Rossi, autrice del pregevole volume "Cascine e ville della pianura

torinese. Briciole di storia torinese rispolverate nei solai delle ville e nei granai delle cascine" a proposito del casino afferma che «le camere del piano terreno … hanno poderosi soffitti a botte decorati in tenui tralci di fiori».
Nel 1957 la cascina contava 30 giornate di terreno e dieci mucche da latte e ancora negli anni Settanta era abitata da una famiglia di contadini che coltivava ad orto parte del grande cortile.
Seguì l'abbandono e con esso, inevitabile, il degrado, culminato con il crollo del piano primo del loggiato della palazzina padronale detta "il casino".

3 ANALISI URBANISTICO EDILIZIA

3.1 Descrizione urbanistica

Il complesso della Cascina Fossata, oggi, compreso nell'Area da Trasformare per Servizi, Ambito "5.z Cascina Fossata" è posto all'estremità nord del futuro viale della Spina, localizzazione strategica e concentrazione di una serie di nodi infrastrutturali in via di completamento o di progettazione quali la stazione Fossata-Rebaudengo e la stazione di attestamento della futura Linea 2.
La Città si è prefigurata l'obiettivo di pervenire al recupero funzionale della Cascina Fossata nonché al suo inserimento nel futuro contesto mediante l'esperienza di nuove forme abitative e di relazione attraverso un progetto di riqualificazione che risponda alle attuali necessità sociali attraverso la previsione di destinazioni d'uso di alto valore sociale e l'insediamento di attività che facilitino le relazioni.
In tal senso, al fine di rispondere alla crescente domanda abitativa a carattere temporaneo da parte di soggetti che vivono una fase di transizione o di momentanea difficoltà per ragioni di carattere sociale, economico, familiare o professionale, la Città ritiene opportuno insediare all'interno del Complesso funzioni pubbliche tra cui la residenza temporanea.
In particolare l'immobile, attualmente di proprietà privata, ha carattere rurale con le caratteristiche della cascina di pianura, come meglio descritto al punto precedente, e comprende altresì, in un contesto ormai residuale rispetto agli sviluppi urbani degli ultimi anni, orti urbani.
La Cascina Fossata presenta attualmente un elevato stato di degrado, dissesto e precarietà statica da cui emerge, rispetto ai rilievi risalenti agli anni '80, un progressivo avanzamento delle condizioni d'instabilità dei pochi elementi strutturali ancora esistenti, aggravato dai ripetuti crolli avvenuti a seguito delle condizioni atmosferiche, dall'incendio di alcune porzioni di fabbricato e dalle carenze manutentive.
Tenuto conto dello stato di fatto, con deliberazione del Consiglio Comunale (mecc.10 03706/009) del 20 settembre 2010, la Città ha approvato il declassamento di parte del complesso storico della Cascina Fossata, confermando tuttavia il vincolo a edificio di particolare interesse storico, ai sensi dell'art. 26 delle NUEA di PRG. Vincolo che ai sensi di quanto disposto dallo stesso art. 26 delle N.U.E.A. di P.R.G. rimanda l'approvazione di qualsiasi processo di trasformazione che ecceda il semplice restauro conservativo dell'immobile ad un preventivo parere da parte della Soprintendenza dei Beni Ambientali ed Architettonici.

3.2 Destinazioni ammissibili

La scheda normativa relativa all'ambito 5.z Cascina Fossata prescrive per la trasformazione dell'area a servizi oggetto della presente un limite massimo di mq 13.000 di SLP.
Ammette inoltre l'insediamento dei seguenti tipi di servizio:
- giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature per il tempo libero;
- servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenza per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenza sanitarie protette, centri civici e sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali per il culto, attività per il tempo libero e l'attività sportiva;
- residenze collettive per studenti, pensionati, collegi, case parcheggio, residenze per religiosi e addetti agli istituti in genere;
- aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive);
- mercati e centri commerciali pubblici.

In particolare, la residenza collettiva dovrà avere necessariamente carattere temporaneo e non potrà superare il 40% della SLP complessiva dell'intervento.
Data la destinazione urbanistica dell'area la realizzazione di immobili a destinazione residenziale non è prevista.
Oltre quanto previsto dalla scheda normativa, il bando per l'assegnazione dell'immobile ha introdotto i seguenti vincoli sulla quantità delle destinazioni previste:

- Residenze collettive (pari al 40% della superficie massima ammissibile)	mq 5.200
- Centro di ospitalità	mq 1.500
- Media superficie di vendita alimentare	mq 1.500

Sono inoltre indicativamente previste le seguenti destinazioni:
- botteghe artigiane e/o commerciali
  (superficie di vendita per ciascuna bottega inferiore a mq 250)
- Esercizi pubblici per la ristorazione e la somministrazione di bevande
- Altri Servizi a rilevanza sociale

3.3 Procedura di approvazione

Per completare la trasformazione dell'immobile è prevista una procedura in tre fasi:
1. Stipula di una convenzione attuativa tra la Città di Torino e il soggetto attuatore (Polaris) per l'assegnazione del diritto di superficie ottantennale relativo all'intera area ricompresa nell'ambito di intervento.
Per addivenire alla stipula della convenzione è necessaria la preventiva approvazione di un progetto preliminare da parte della Soprintendenza per i Beni ambientali e architettonici e poi dell'amministrazione comunale (Consiglio Comunale).
2. Permesso di Costruire convenzionato.
Per procedere con la trasformazione dell'area è necessario quindi il ritiro di un permesso di costruire convenzionato i cui contenuti plani volumetrici siano in linea con quelli del progetto preliminare allegato alla delibera di assegnazione dell'immobile.
3. Autorizzazione commerciale.

Parallelamente al permesso di costruire si procederà all'autoriconoscimento di una localizzazione commerciale L1 con la contemporanea richiesta di un'autorizzazione commerciale per l'insediamento di una media struttura di vendita alimentare MSAM3.

Preliminarmente al rilascio del Permesso di Costruire dovranno essere ottenuti i seguenti:
- Parere igienico sanitario rilasciato dall'A.S.L. 1 di Torino relativo alle unità immobiliari localizzate all'interno della struttura oggetto di conservazione nelle quali non risulti rispettato il parametro di aeroilluminazione minima;
- Parere della Sovrintendenza per i beni ambientali comprensivo di progetto di conservazione e analisi del degrado, necessario per la condivisione con la Sovrintendenza stessa degli elementi storici da conservare e delle relative modalità di lavorazione;

4 VINCOLI

Per le N.U.E.A. di P.R.G. solo una porzione ristretta dell'immobile, quella relativa alla casa padronale, risulta di valore storico-ambientale. Tuttavia la Soprintendenza in considerazione dello stato di conservazione degli immobili contenuti all'interno della cascina ritiene ci siano le condizioni per imporre un vincolo di conservazione. In particolar modo ritiene meritevoli di attenzione la villa padronale, il corpo collegato alla villa stessa, soprattutto il piano terra coperto da un soffitto voltato di buona fattura, la cappella, la ghiacciaia e il corpo voltato delle scuderie.
Un altro elemento importante emerso è la necessità di valutare con attenzione l'inserimento della cascina nel contesto esistente. Il fabbricato risulta infatti caratterizzato da un aia molto ampia e da importanti spazi verdi. Tale situazione secondo la Soprintendenza esalta il valore architettonico del recinto murario e impone una riflessione su tutto l'assetto del progetto.
La Soprintendenza, in sostanza per esprimere un parere favorevole al progetto di trasformazione ha prescritto il mantenimento di tutti i corpi di fabbrica attualmente esistenti, il mantenimento dell'impianto e nel complesso dell'immagine dell'aia esistente, il ridimensionamento delle parti edificate al di sopra dei suddetti corpi esistenti.

5 IL PROGETTO

A fronte dei vincoli imposti, Polaris ha suggerito che la distribuzione della nuova edificazione possa avvenire sull'intera area e non solamente all'interno del sedime storico della cascina in modo da unire la necessità di salvaguardare l'impianto della cascina settecentesca con la realizzazione di una nuova importante volumetria costruita. Il tutto attraverso il ricorso per le nuove costruzioni un'architettura riconoscibile, volutamente differente dalle preesistenze.

Di seguito si riassumono i contenuti caratteri salienti del progetto:
1. conservazione integrale del corpo di fabbrica relativo alla villa padronale;
2. conservazione del piano terreno, dotato di maggior pregio architettonico dei restanti corpi di fabbrica, e di parte dei piani soprastanti oltre alla ricostruzione delle parti più degradate, anche attraverso strutture atte a denunciare la ricostruzione;

3. realizzazione di un corpo di fabbrica alto due piani a manica semplice sovrastante il corpo delle scuderie, sostenuto da una struttura separata dalla struttura storica costituita da contrafforti esterni in cls armato e da pilastri addossati alle murature esistenti in corrispondenza dei pilastri "sopravvissuti";
4. Costruzione di un nuovo fabbricato a un livello sul sedime del fabbricato storicamente destinato a fienile all'angolo della corte verso la scuola Franchetti;
5. Inserimento di un parcheggio in struttura localizzato al piano terreno e al piano interrato, posto all'incrocio tra la via Sospello e la via Ala di stura, per il reperimento degli standard funzionali minimi necessari per la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare;
6. Imposizione di un vincolo a parcheggio pertinenziale nel triangolo verde che si affaccia sulla via randaccio, vincolo che destina l'area suddetta a parcheggio senza prevedere la trasformazione della sua immagine verde;
7. Attestamento della struttura di vendita sulla Via Sospello (per allontanare l'edificato di nuova costruzione della villa padronale), localizzata al piano terreno e "mimetizzata" dal movimento del terreno che consente attraverso una serie di balze di collegare visivamente il piano secondo della struttura residenziale con il piano del cortile;
8. realizzazione di un edificio in linea non tradizionale con altezza variabile da 3 a 6 piani fuori terra, attraverso la costruzione della struttura a vista, costituita da contrafforti in Cls armato di forma non regolare e solai non rettilinei (una specie di grande libreria), atta a contenere le unità residenziali temporanee;

   Il progetto dal punto di vista distributivo prevede quattro ingressi all'intera struttura: un primo ingresso dal porticato della villa padronale dove risulta localizzato l'ingresso all'attività di ristorazione; un secondo ingresso che coincide con l'ingresso storico all'aia principale che svolge il ruolo di ingresso alla piazza interna, intesa come spazio pubblico; un terzo ingresso localizzato lungo la via ala di stura in coincidenza con la nuova scala di distribuzione della struttura di nuova costruzione e con la reception delle residenze collettive e del centro di accoglienza, che svolgerà anche il ruolo di ingresso notturno vigilato alla struttura; ed infine un quarto ingresso localizzato nella nuova corte principalmente destinato a consentire l'accesso alla struttura commerciale.
   All'interno della corte storica risultano localizzate al piano terreno le botteghe artigiane e/o commerciali, le attività di ristorazione e i pubblici esercizi in parte al piano terreno, in parte al primo livello della villa padronale e della manica est-ovest.
   Nel punto di giunzione tra le due maniche esistenti risulteranno localizzati i locali destinati alla reception, all'interno degli spazi originariamente destinati a forno, ghiacciaia e cappella. Spazi collettivi di ritrovo a disposizione di associazioni individuate in collaborazione con la Circoscrizione saranno localizzate in parte al piano terreno, in parte al piano primo delle maniche esistenti.
   La seconda corte sarà invece principalmente dedicata alla media struttura di vendita commerciale. Infatti saranno previsti due ingressi alla stessa, il primo localizzato lungo la via Sospello e il secondo al centro della nuova corte. Nella porzione di corte localizzata in prossimità della Via Randaccio sarà posizionata l'area di carico e scarico adeguatamente coperta con accesso dalla Via Randaccio stessa. E' prevista la realizzazione di un'autorimessa in struttura su due piani (terreno ed interrato) per complessivi mq 2.700 lungo la via Ala di Stura con accesso in prossimità della rotonda posta all'incrocio tra Via Ala di Stura e Via Sospello.
   Le destinazioni a residenza temporanea e a centro di accoglienza si svilupperanno su 5 cinque livelli sovrapposti con la costruzione di una specie di borgo urbano costituito da

cinque vie pubbliche collegate tra loro dai collegamenti verticali (scale e ascensori). Queste vie prevederanno la realizzazione delle unità immobiliari direttamente affacciate verso le vie pubbliche coperte, in parte aperte e in parte chiuse.
Tutta la struttura di sostegno sarà in cls armato a vista con la realizzazione di contrafforti anche alti ml 20 che caratterizzano l'edificio di nuova costruzione e consentiranno di costruire porzioni dell'edificio nuovo al di sopra dell'edificio esistente senza interferire con le sue strutture portanti.

Il progetto nella configurazione sopra descritta è stato presentato alla Soprintendenza in data 9 luglio 2013 ed ha ottenuto un primo parere consultivo in data 13 agosto 2013.

6 PROGETTO DI CONSERVAZIONE E ANALISI DEL DEGRADO

Prima dell'inizio dei lavori, sarà necessario predisporre un rilievo approfondito del complesso immobiliare esistente.
Rilievo, il cui scopo non è il semplice censimento delle preesistenze, ma piuttosto un'analisi accurata del degrado, dello stato di conservazione delle strutture in essere.
L'elaborato grafico 1 del presente Progetto prevede il mantenimento di tutti i corpi di fabbrica attualmente esistenti:

- Villa padronale (due piani);
- Manica est-ovest di collegamento tra la villa padronale e la cappella (due piani);
- Ghiacciaia, Cappella e Forno (tre piani);
- Scuderie (un piano);
- Casa del margravio (due piani);
- Muro di recinzione dell'aia principale.

Al contrario non risultano conservate, in considerazione dell'evidente stato di degrado, le coperture esistenti, che saranno ricostruite con forme che ricalcano la propria forma storica.
Tuttavia solo a valle del lavoro di analisi del degrado e del rilievo di cui alle righe precedenti potrà essere definito con esattezza quali saranno gli elementi da mantenere, e con quali modalità costruttive.