



**MA**

**G**

# RECUPERO DI "MASO RONC"

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Istituto: ITET F. e G. FONTANA  
Via del Teatro, 4, 38068 Rovereto TN  
codice fiscale 85003750222  
www.fgfontana.eu  
segr.fontana@scuole.provincia.tn.it

Dirigente dott. Giuseppe Santoli

**DOCENTI**  
Andrea Vinante      Tecnologie del legno  
Walter Bruni        Topografia  
Angelo Aleo         Estimo  
Elena Fadanelli    Inglese

**Tecnici:**  
Marco Tranquillini   I. T. P.  
Marco Radoani        I. T. P.  
Salvatore Cerruto    I. T. P.

**STUDENTI:**  
Franco Beci  
Elia Boller  
Luca Carassiti  
Sara Carpita  
Nicolo Di Lucia  
Angela Eccel  
Nicolò Fellini  
Gabriele Gazzini  
Milena Giordani  
Giulio Giori  
Cristiano Montagna  
Giada Potrich  
Klajdi Sena  
Lorenzo Silvestri  
Aurora Speciali  
Giulio Tagliani  
Alessandro Zomer



Comune di Riva del Garda  
Piazza III Novembre, 5, 38066  
Riva del Garda TN  
sportello@comune.rivadelgarda.tn.it

**SINDACO**  
Cristina Santi  
**ASSESSORE**  
Pietro Matteoti  
**INGEGNERE**  
Andrea Giordani  
**INGEGNERE**  
Alessia Prosser





---

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA PROGETTO PRELIMINARE PER IL RECUPERO DI MASO RONC

(come da articolo 18, comma 1, del DPR 554/99)

---

### **1 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

#### **1.1 IL MASO – LA STORIA – I LUOGHI**

La storia del maso Ronc o Ronco (il nome deriva dal verbo roncare, cioè tagliare rami, disboscare) affonda le sue radici nello spirito della filantropia in età moderna. Maso Ronc è un edificio storico del 1600 situato sulle pendici nord est del Monte Rocchetta appena sopra Riva del Garda. Dal Maso si possono ammirare l'abitato di Riva del Garda, di Torbole e di Arco, oltre al Monte Altissimo e alla sponda trentina del lago di Garda.

L'immobile ha una storia molto antica, la sua prima documentazione si ha nel 1600, mentre le più recenti si hanno tra il fine 1800 e i primi del 1900, dove nel catasto austriaco si nota che l'edificio veniva usato per il controllo delle coltivazioni dei suoi terrazzamenti.

Durante gli ultimi anni del '900 il Maso è stato abitato da un custode, l'edificio è poi stato abbandonato e lasciato a se stesso e nel 2018 è stato documentato dal FAI, ente che si occupa della salvaguardia di edifici storici.

Oggi, lo stato di conservazione dell'edificio è pessimo, presenta infatti lesioni lungo i muri perimetrali, degrado di tutti i serramenti e distacco dell'intonaco dalle facciate.

Riva del Garda è un comune italiano di 17 722 abitanti della provincia autonoma di Trento che fa parte della Comunità Alto Garda e Ledro.

È un centro turistico e climatico internazionale che si affaccia sul Lago di Garda, già importante località commerciale in epoca romana.

Il clima di Riva del Garda è quello tipico delle zone prealpine, ma la vicina presenza del lago di Garda si evidenzia climaticamente in particolare nel regime ed intensità delle brezze locali.

L'inverno è relativamente freddo ma con valori di umidità piuttosto contenuti; la stagione vede le precipitazioni più basse di tutte e 4 quelle annuali, ma comunque più copiose rispetto alle zone più interne delle Alpi.

La neve non è fenomeno raro, anche se negli ultimi 30-35 anni, come in tutte le zone di bassa quota del Norditalia, si è fatta sempre più sporadica e scarsa,

L'estate è solitamente piuttosto calda ma raramente afosa o torrida, in particolare nelle ore pomeridiane grazie alla brezza proveniente dal lago.

Le precipitazioni sono piuttosto frequenti ma durano solitamente poche ore, sottoforma di brevi acquazzoni e temporali pomeridiani o serali/notturni.

La corrente d'aria meridionale, il vento locale chiamato ora, spira con particolare forza e compare solo a partire dai primi giorni caldi di primavera, quando la differenza tra il riscaldamento della valle e quello del lago è abbastanza grande e soffia dalla tarda mattinata fino al pomeriggio. Il movimento inverso detto sover o peler, ossia il vento discendente dalla valle, comincia verso mezzanotte e dura fino al mezzogiorno.

Oltre al periodico andirivieni delle brezze di terra e di lago, frequentemente irrompe anche il vento da nord, il balì, vento di caduta, freddo e vigoroso, oppure l'ander da sud ovest, vento medio che spira da mezzogiorno a sera o il vinessa, vento freddo da sud est che porta temporali; venti, questi ultimi due, che spirano nella parte meridionale del Garda. Vi sono anche venti che provengono dalle valli trasversali del lago e che prendono il nome proprio dai luoghi di origine come il ponal o il boscarola.

Le caratteristiche termometriche e anemometriche evidenziate, condizionano sia la distribuzione della cenosi forestale ed i loro dinamismi evolutivi, sia i processi di evapotraspirazione del suolo e delle piante, favorendo l'affermazione di caratteri ecologico-vegetazionali improntati alla mediterraneità.

Maso Ronc è situato ai piedi del monte Rocchetta con un'altitudine di 46 metri rispetto alla quota di riferimento della città. Il monte Rocchetta è caratterizzato dalla prevalenza di rocce di tipo sedimentario (calcaree) con una compenetrazione di impurità argillose e quarzatiche. Il versante nord-est del monte rocchetta offre una vista mozzafiato sulla vallata sottostante, ricca di cultura ed esperienze da non perdere. Il progetto di riqualificazione del maso è stato pensato al fine di offrire una full immersion in tutto ciò che ha reso Riva del Garda un'ambita meta turistica. Il nuovo disegno di progetto ha il potenziale di evidenziare

e valorizzare i punti di forza di cui Riva non è a corto, come il lago che contribuisce alla naturale mitigazione del clima il quale a sua volta crea le perfette condizioni per la coltivazione di ulivi e agrumi. Per arrivare al Maso sono presenti due strade, una strada carrabile e una strada pedonale. La strada carrabile parte dai piedi del monte rocchetta e passa di fianco al maso, superandolo. Una strada pedonale passa in parte alla struttura tramite un percorso a serpentina che parte dal centro di riva, e finisce al Bastione, creando così un percorso che porta alla visita di due eccellenze turistiche tipiche del luogo. Per entrare nel terreno sono disponibili due entrate, una collegata alla strada pedonale che passa di fianco al maso, mentre la seconda entrata compresa di cancello recintato si affaccia sulla strada carrabile.

Sui terrazzamenti presenti all' interno del sito di maso ronc è possibile trovare una vegetazione boschiva che comprende alberi come: Pinus nigra, fraxinus ornus, Ostrya carpinifolia.

All'interno del sito però, posti sui terrazzamenti c'è la presenza di una vegetazione infestante, tipo Hedera helix sui muretti a secco, e Ailanthus altissima presente su tutta la superficie dei terrazzamenti.

## **1.2 CARATTERI URBANISTICI DELL'INTERVENTO**

### **1.2.1 IL P.U.P. :**

nel Piano Urbanistico Provinciale Maso Ronc ricade (Tav.1) in un'area di tutela ambientale con un basso livello di pericolosità connessa a fenomeni idrogeologici, valanghivi, alluvionali, sismici e ad incendi boschivi.

### **1.2.2 II P.R.G.:**

per il piano Regolatore Generale del Comune di Riva del Garda Maso Ronc si colloca all'interno di una "zona a bosco" ed è indicato

come “edificio di rilevanza Storica”. Per questa ragione il Piano degli insediamenti Storici del Comune , scheda n.307, indica come categoria di intervento il “Risanamento”.

Ai sensi dell’articolo 80 della Legge urbanistica provinciale tali interventi sono soggetti a “permesso di costruire”,

Le linee guida per questa tipologia di interventi possono essere così sintetizzati:

nel rifacimento degli intonaci, il ricorso a materiali tradizionali quali gliintonaci a base di calce da stendersi senza l’ausilio di fasce guida;

nel rifacimento dei manti di copertura il ricorso a materiali tradizionali e correttamente armonizzati con quanto rilevabile nell’intorno;

il restauro degli elementi originari in pietra, legno o metallo, rilevabili in cornici di porte o finestre, sporti, parapetti, tavolati o grigliati di edifici rurali, ecc. Eventuali sostituzioni o integrazioni andranno realizzate riproponendo modalità costruttive e materiali, tradizionali e coerenti con i caratteri della preesistenza;

nella tinteggiatura l’utilizzo di tinte a base di calce o silicati. Eventuali decorazioni andranno previste solo se in riproposizione di decorazioni preesistenti e documentate o se ispirate a modi di operare tradizionali già diffusi nel contesto d’intervento, adeguatamente documentati e coerenti con i caratteri di edificio e contesto;

nel rifacimento dei serramenti, l’utilizzo del legno e la riproposizione di forme e disegni tradizionali (tipologie delle ante ad oscuro, finestre a due ante, specchiature, ecc.),

nella realizzazione - quando consentita - di ampliamenti volumetrici, nuovi poggiosi o abbaini o nell’introduzione di modifiche alla composizione dei fori, il rispetto dei caratteri tipologici e compositivi della preesistenza e l’utilizzo di soluzioni tipologiche tradizionali la

cui presenza sia adeguatamente documentata (forma ed estensione dei poggiosi, degli abbaini e dei nuovi fori, armonizzazione degli eventuali ampliamenti con lepreesistenze ecc.).

### **1.3 OBIETTIVI DELL’ INTERVENTO**

Gli obiettivi che si intendono raggiungere attraverso il risanamento conservativo sono fondamentalmente due e sono facilmente intuibili già dalla dicitura: il primo è quello di risanare la struttura, eliminando un eventuale stato di degrado e garantendo gli standard igienici e sanitari necessari al suo utilizzo; il secondo è appunto quello di conservare integralmente la natura e la funzione dell’edificio, evitando trasformazioni anche parziali che possano modificare la sua fisionomia originaria e la distribuzione interna della sua superficie. Pur essendo gli obiettivi ben definiti e difficilmente discutibili, la normativa prevede però una piccola apertura per quanto riguarda l’aspetto della funzionalità: sono infatti ammesse variazioni alla destinazione d’uso, purché restino compatibili con l’organismo edilizio oggetto di conservazione. A questo scopo è dunque possibile un’eventuale intervento sulla struttura dell’edificio o la sua planimetria, garantendo così un pieno recupero funzionale, seppur nei limiti della salvaguardia dell’impianto originario.

Dopo un’attenta analisi dell’esistente e di quelle che potevano essere le funzioni da portare a Maso Ronc si è impostato il lavoro su due direzioni distinte per poi fonderle fra di loro in un’unica soluzione in grado di coniugare assieme tutte le potenzialità offerte dal luogo:

Abbiamo analizzato le possibili destinazioni per un museo (Tav. 8) e abbiamo sondato le possibili soluzioni per un uso turistico ricettivo.

Ci siamo convinti che la posizione di Maso Ronc, bellissima dal punto di vista paesaggistico e ambientale risulta per contro decentrata e scomoda da raggiungere. Per questo abbiamo pensato di creare presso il maso un'attrazione importante, unica in zona. E' nata così l'idea, sfruttando la sorgente esistente a monte del maso di creare un percorso Kneip, un'attrattiva molto conosciuta nel mondo tedesco che però in zona non ha un sito dedicato.

Al percorso Kneip si affianca quindi lo spazio museale dedicato alle barche del lago (SI VEDA RELAZIONE ALLEGATA) per intercettare gli amanti della vela ed il pubblico più giovane (i bambini potranno trovare presso il book shop del museo i modellini in legno da costruire e poi far navigare sulle acque del lago – modellini che potrebbero essere progettati e realizzati presso il nostro laboratorio del legno).

A supporto delle due attività troverà posto una raffinata enoteca ed un luogo dove poter consumare i prodotti tipici del posto (formaggi salumi olio miele ecc).

Da ultimo nel sottotetto saranno ricavate due stanze matrimoniali da destinare a B e B. ( in alternativa una matrimoniale e due singole.

#### **1.4 INTERVENTI PREVISTI**

Dal punto di vista distributivo si prevede di realizzare:

Piano terra: museo della navigazione \*(vedi relazione dedicata)

Piano primo: area servizi

Piano secondo Area enoteca e bar

Piano sottotetto B&B

(si vedano tabelle allegate)

Per quanto riguarda le strutture:

I muri perimetrali dell'edificio saranno rinforzati e consolidati mediante l'uso di betoncino o iniezioni di boiaccia di calce mantenendo comunque il loro aspetto esterno rustico, nel rispetto dei criteri fissati al punto 1.3 .

I solai saranno interamente rifatti adeguando le sezioni ai carichi di esercizio.

Il tetto sarà interamente ricostruito prevedendo una copertura coibentata.

##### **1.4.1 INTERVENTI DI FINITURA**

Nel rifacimento degli intonaci, si farà ricorso a materiali tradizionali quali gli intonaci a base di calce da stendersi senza l'ausilio di fasce guida;

nel rifacimento dei manti di copertura si farà ricorso a coppi in laterizi tradizionali correttamente armonizzati con quanto rilevabile nell'intorno;

gli elementi originari in pietra, legno o metallo, saranno accuratamente restaurati. Eventuali sostituzioni o integrazioni andranno realizzate riproponendo modalità costruttive e materiali, tradizionali e coerenti con i caratteri della preesistenza;

Per il rifacimento dei serramenti, sarà previsto l'utilizzo del legno e la riproposizione di forme e disegni tradizionali (tipologie delle ante ad oscuro, finestre a due ante, specchiature, ecc.);

nella realizzazione dell'unico ampliamento volumetrico, necessario per realizzare l'ascensore (in deroga) si è optato per l'uso di legno e vetro in modo da distinguere il nuovo dal vecchio ma al tempo stesso armonizzare l'intervento rispetto ai caratteri tipologici e compositivi della preesistenza.

Verrà da ultimo modificata la dimensione di un foro per rendere fruibile l'area bar nel migliore dei modi e comunque senza alterare la composizione complessiva dei fori.

## **1.5 IMPIANTISTICA**

### **1.5.1 IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**

L'adduzione dell'acqua sanitaria dovrà essere realizzata mediante tubazione in polietilene PN16 interrata.

La tubazione di adduzione idrica dovrà essere protetta dal gelo. Le parti a vista e non delle tubazioni di adduzione idrica saranno in acciaio zincato coibentate con spessore anticondensa.

La parte di tubazioni principali fino alle unità di utilizzo saranno in multistrato, le tubazioni dai collettori fino alle singole utenze finali sarà lo stesso in multistrato con raccordi pinzati; i vari raccordi dei tubi pinzati non dovranno essere posti sotto il pavimento ma solamente a parete in cassette ispezionabili.

La coibentazione dovrà essere a norma Legge 10/91 per l'acqua calda e con spessore anticondensa per l'acqua fredda [vedi tabella allegata].

### **1.5.2 Impianto elettrico e apparati di illuminazione.**

L'impianto deve essere completamente rinnovato potendosi adottare sia la soluzione tradizionale con cavi a treccia oggi tornati in produzione e certificati a norma di legge, sia con cavi elettrici ad isolamento minerale o in canaletta.

Anche gli apparati di illuminazione saranno rivisti al fine di assicurare una illuminazione più funzionale all'ambiente sia in termini di consumi energetici ed esigenze manutentive.

Gli impianti elettrici sono regolati per caratteristiche tecnico costruttive dalle Norme CEI e sono sottoposti ai controlli dell'USL e Vigili del fuoco.

### **1.5.3 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

L'edificio sarà dotato di impianto di riscaldamento autonomo che avrà le seguenti caratteristiche e prescrizioni di posa e funzionamento. L'impianto da realizzarsi sarà collegato alla caldaia a condensazione da posizionare in modo opportuno. Le tubazioni di distribuzione del fluido termovettore dalla caldaia al collettore e da questo ai singoli corpi scaldanti, saranno poste a pavimento sottotraccia. I terminali previsti per il riscaldamento del fabbricato saranno a pannelli radianti .

## **2 ACCERTAMENTO DELLA DISPONIBILITÀ CIRCA LE AREE GLI IMMOBILI DA UTILIZZARE ED EVENTUALI MODALITÀ E ONERI DI ACQUISIZIONE;**

L'area e l'edificio risultano interamente di proprietà comunale

## **3 CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI**

*Si veda Tav. 15*

## **4 SINTESI DELLE SPESE, DELLE FORME E DELLE FONTI DI FINANZIAMENTO.**

(si veda relazione Economica)

## **5 QUADRO ECONOMICO**

(si veda tav.14)

**CALCOLO DI VOLUMI E SUPERFICI PER L'AREA D'INTERVENTO - VERIFICHE DIMENSIONALI**

Parametri e Verifiche Edilizie		parametro	ammessa	esistente	in progetto	totale
RESIDENZA	Superficie utile lorda della costruzione (da IF)	Sul IF (mq)	//	482 mq	482 mq	482 mq
	Superficie utile lorda della costruzione (da IT)	Sul IT (mq)	//	4533 mq	4533 mq	4533 mq
FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIE (specificare la destinazione)	Superficie netta per attività Museo	Sul IF (mq)	//	38.35 mq	38.35 mq	38.35 mq
	Superficie netta per attività <u>B&amp;B</u>	Sul IF (mq)	//	86.59 mq	86.59 mq	86.59 mq
	Superficie netta per attività Bar	Sul IF (mq)	//	27.34 mq	27.34 mq	27.34 mq

	Superficie netta per attività Enoteca	Sul IF (mq)	//	17.79 mq	17.79 mq	17.79 mq
	Superficie utile netta della costruzione	<u>S<sub>un</sub></u> (mq)	//	325.6 mq	325.6 mq	325.6 mq
	Superficie coperta della costruzione	Sc (mq)	//	169.04 mq	180.43mq	180.43mq
	Volume della costruzione	V ( <u>m<sup>3</sup></u> )	//	1331.3 mq	1400.42 mq	1400.4 mq
	Indice di permeabilità	<u>Ip</u>	//	30%	30%	30%



Superfici non costituenti Sul	mq			mq
Porticati e pilotis	//		Scale e ascensori	11.58
Logge, balconi, terrazze	//		Soppalchi	//
Piani interrati	78.02		Atri e androni	//
Parcheggi	//		Impianti tecnologici	//
Numero dei piani della costruzione (Np)			4	4
Numero piani			4	4
Cortile e dotazione aree a verde privato			minima	di progetto
Area a cortile	Ac		4051 mq	4051 mq