



TITOLO TESI: Palazzo Tozzi Condivi in Ascoli Piceno, tra restauri e nuove funzioni. Aspetto Commerciale

Relatore: prof. Enrica Petrucci

Correlatore: prof. Marco D'Annunziis

Laureando: Francesco Marrese

La tesi prevede lo studio del Palazzo Tozzi Condivi, ubicato in una delle zone più significative del centro storico di Ascoli Piceno, con un'attenzione al restauro e alle nuove funzioni. Pertanto il progetto si è incentrato sul potenziamento del piano terreno, l'androne - cortile consente la distribuzione delle attività commerciali presenti; ai piani superiori sono stati riorganizzati gli spazi, in base ad un modulo abitativo ripetuto. Il punto di partenza del progetto del modulo abitativo è stata la dislocazione del blocco servizi (bagno-cucina), in posizione centrale, permettendo in tal modo di articolare lo spazio in funzione di tale inserimento. Ogni scelta progettuale è stata studiata in funzione delle caratteristiche dell'edificio, in modo da non stravolgerne l'impianto, cercando di restituire all'insieme la logica costruttiva della fase originaria di costruzione. Tale scelta rientra nella logica di conservare ciò che viene tramandato seppure attraverso una sua attualizzazione contemporanea, salvaguardando i valori ritenuti maggiormente significativi.

1646_Emidio Ferretti_Porzione della pianta di Ascoli Piceno



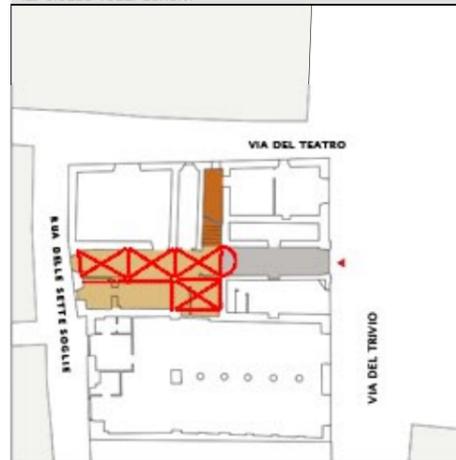
Studio tipologico: individuazione dei palazzi nel centro storico di Ascoli Piceno



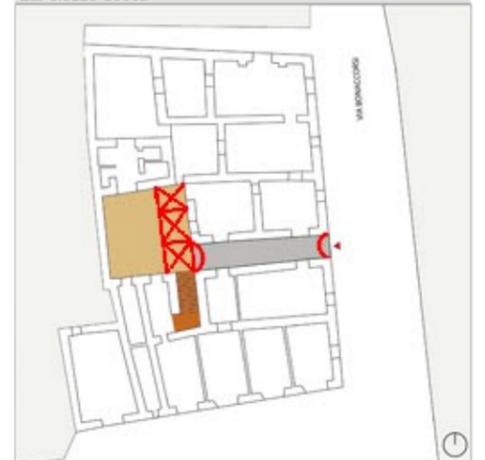
Situazione attuale_Palazzo Tozzi Condivi



1_Palazzo Tozzi Condivi



2_Palazzo Caucci

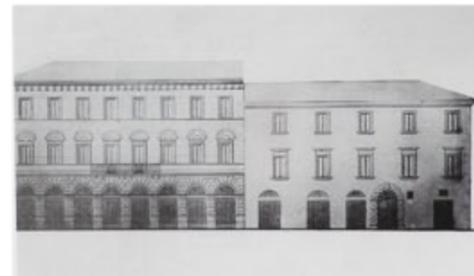
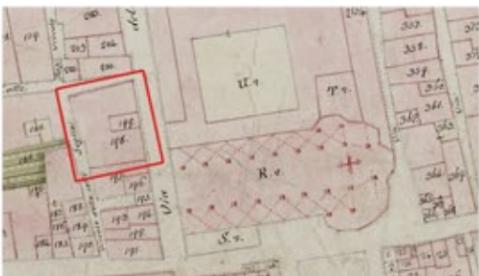


Proprietà

1819_ Nell'immagine del Catasto Gregoriano è visibile la particella catastale n. 198 di proprietà Saladini - Pilastrini Alessandro e Romano. La particella n. 199 al piano terra è di Ferri Corrado.

1894_ La Cassa di Risparmio decide di comprare la Casa con quattro botteghe in Via del Trivio, particella 198.

1914_ La Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno decide di vendere i suoi uffici in Via del Trivio. Tozzi Condivi Tancredi comprò la Casa con quattro botteghe, particella 198. Tozzi C. Tancredi, morì nel 1935, lasciando la Casa ai suoi quattro figli, tra cui Renato: egli diventerà unico proprietario e padre dell'attuale proprietario Tozzi Condivi Anna.



1819_Archivio di Stato di Roma Catasto Gregoriano - Porzione del centro di Ascoli Piceno

1858_Prospetto su via del Trivio Progetto Ing. Marco Massimi per la costruzione della nuova sede della Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno.

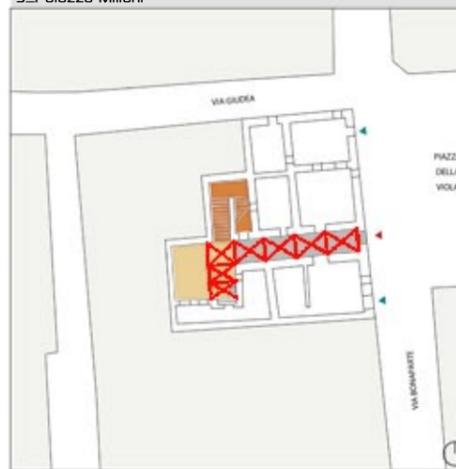
Osservazioni

- 1- Il palazzo Tozzi Condivi è indicato già con le stesse dimensioni attuali.
- 2- Il corpo di fabbrica adiacente a sud è di proprietà vescovile: non è ancora presente l'edificio della Cassa di Risparmio.
- 3- Il tracciato dell'impianto stradale, rispetto ad oggi, è rimasto pressoché invariato. Il chiostro Maggiore del Convento di San Francesco, posto a est del palazzo, non è ancora accessibile alla cittadinanza.
- 4- Il teatro Ventidio Basso, posto a Nord del palazzo, non è stato ancora costruito.
- 5- Adiacente alla particella n° 198 verrà costruito il Palazzo per la Cassa di Risparmio (particelle n° 191-197): verrà terminato nel 1884.

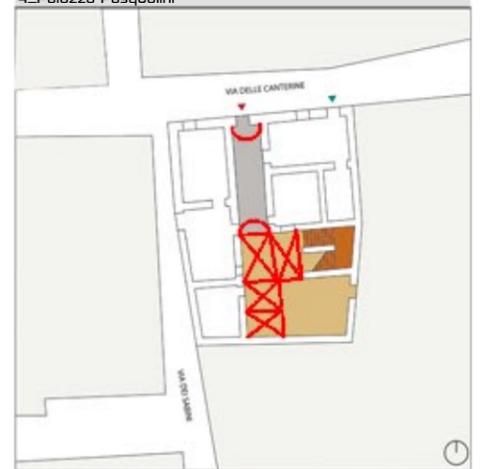
Osservazioni Il prospetto principale della Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno si affaccia su Via del Trivio. L'edificio a sinistra è stato progettato dall'ing. Marco Massimi nel 1858.

Il palazzo contiguo a destra è ora di proprietà Tozzi Condivi Anna. I primi proprietari del palazzo sono stati i Saladini Pilastrini, i quali lo hanno poi ceduto in compravendita alla Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno nel 1894.

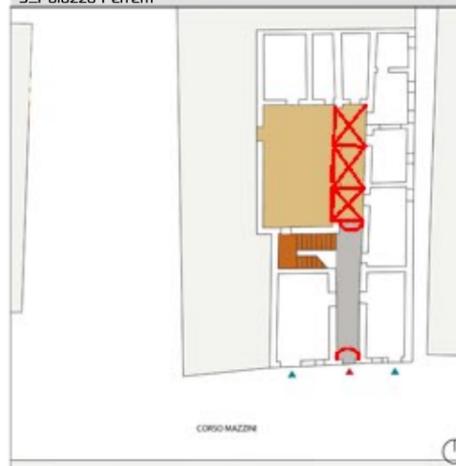
3_Palazzo Miliani



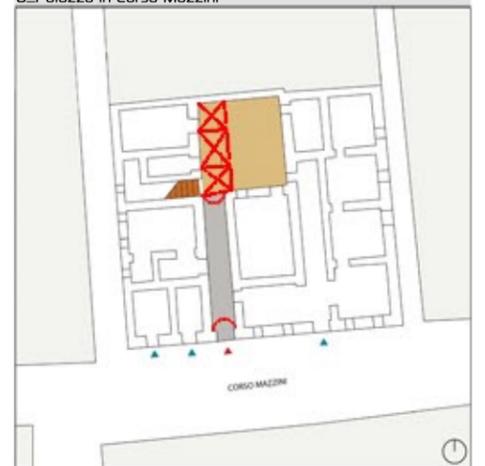
4_Palazzo Pasqualini



5_Palazzo Ferretti



6_Palazzo in Corso Mazzini



Legenda

- ▲ accesso principale
- ▲ accesso secondario
- androne
- cortile
- colonne
- scale

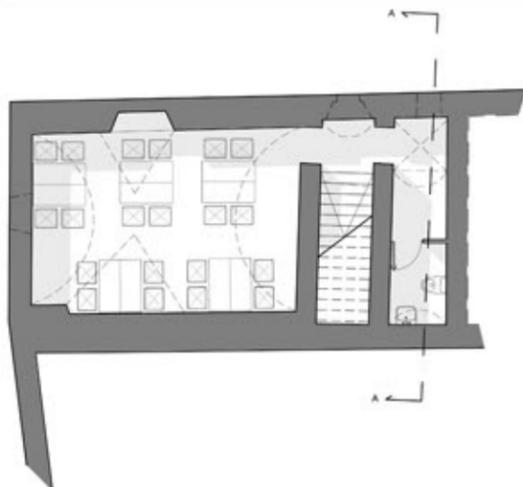
foto dall'alto Ascoli Piceno_situazione attuale



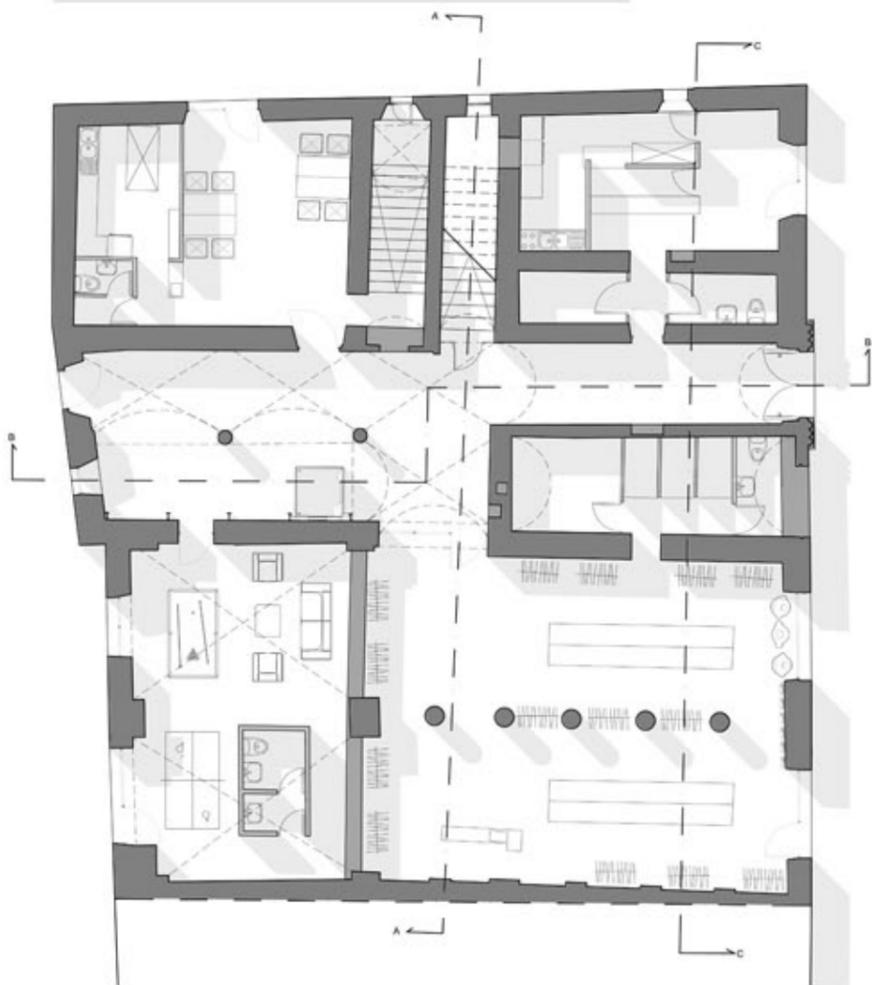
legenda piante

- muri portanti esistenti
- muri portanti di progetto
- muri non portanti di progetto

pianta semi-interrato h= -1,00m



pianta piano terra h= 1,50m scala 1:100



sezione A - A scala 1:100



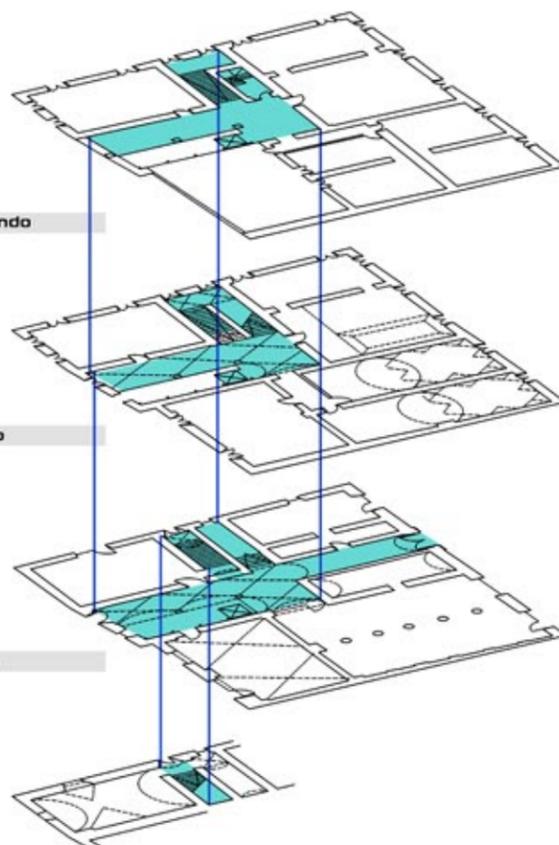
distribuzione

pianta piano secondo

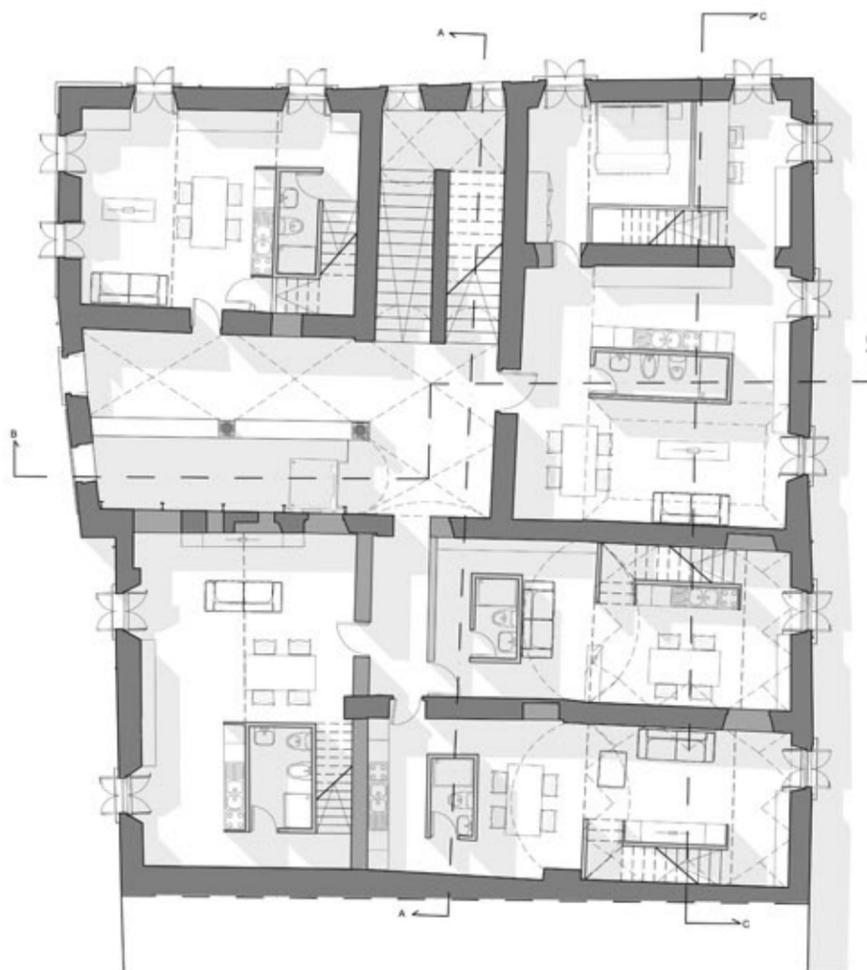
pianta piano primo

pianta piano terra

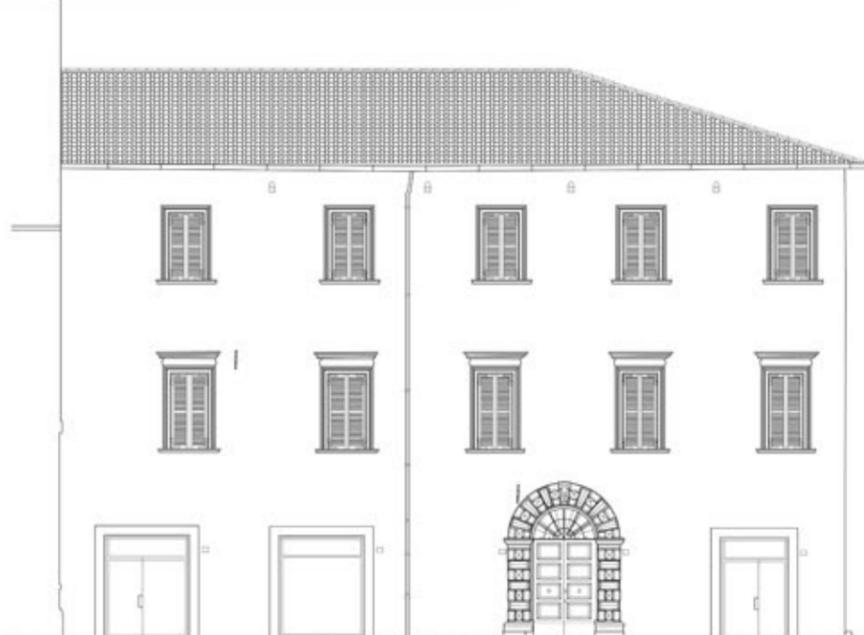
pianta semi-interrato



pianta piano primo h= 5,90m scala 1:100

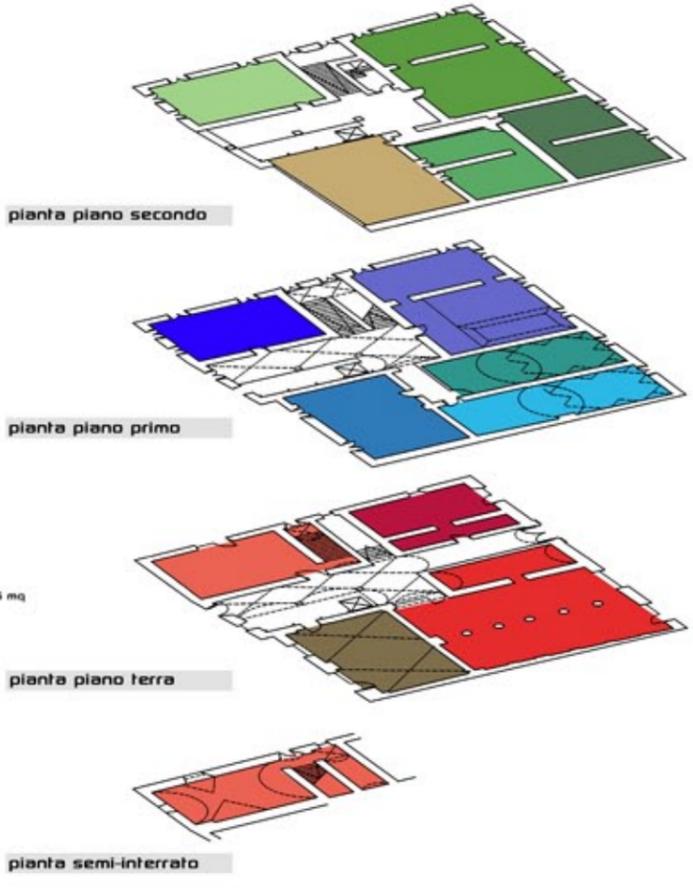


prospetto Via Del Trivio scala 1:100



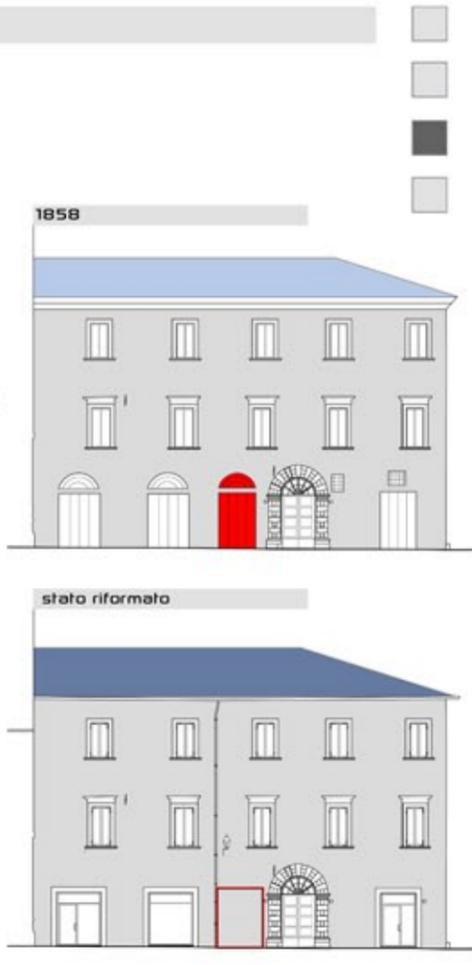
funzioni

- appartamento al piano da 44 mq
- appartamento al piano da 87 mq
- appartamento al piano da 50 mq
- appartamento al piano da 43 mq
- terrazza comune da 67 mq
- spazio comune al piano terra da 57 mq
- appartamento al piano da 61 mq
- appartamento al piano da 99 mq
- appartamento al piano da 64 mq
- appartamento al piano da 70 mq
- appartamento al piano da 69 mq
- locale commerciale piano terra e interrato di 106 mq
- locale commerciale piano terra di 40 mq
- locale commerciale piano terra di 130 mq

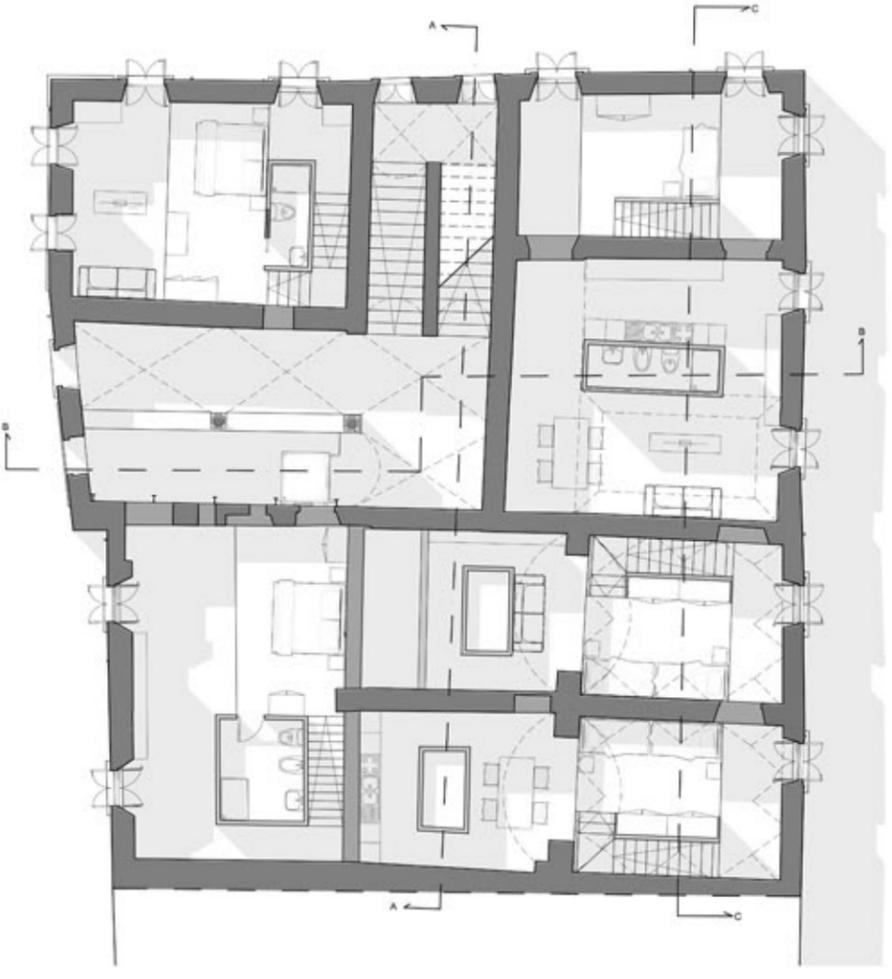


facciata - prospetto su via del Trivio

- struttura di copertura secondo il disegno del 1858. Finitura in coppi.
- tetto in marsigliesi dopo i lavori del 1960
- rifacimento della struttura del tetto nella forma del 1858 secondo le indicazioni dei disegni antichi e sostituzione delle marsigliesi con i coppi.
- bottega con apertura ad arco ante 1858.
- negozio con cornice riquadrata di travertino dal 1960.
- chiusura dell'apertura nel punto debole della muratura con funzione di rinforzo del maschio murario.

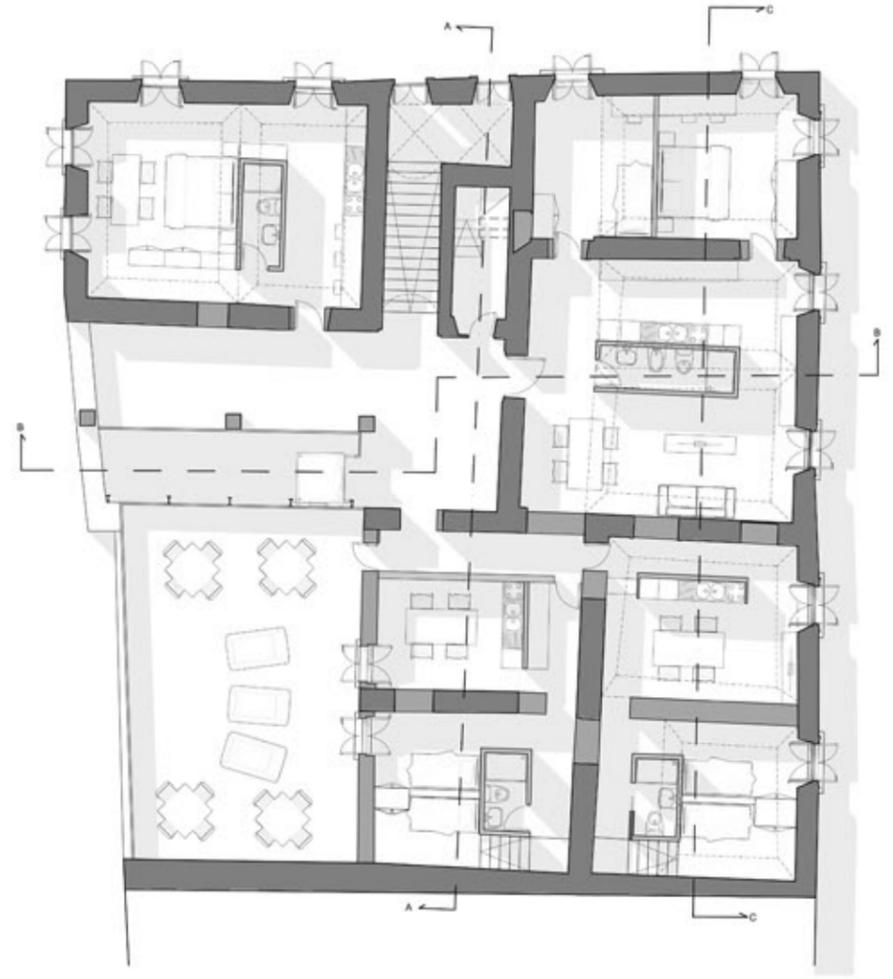


pianta piano primo h= 7,60m scala 1:100

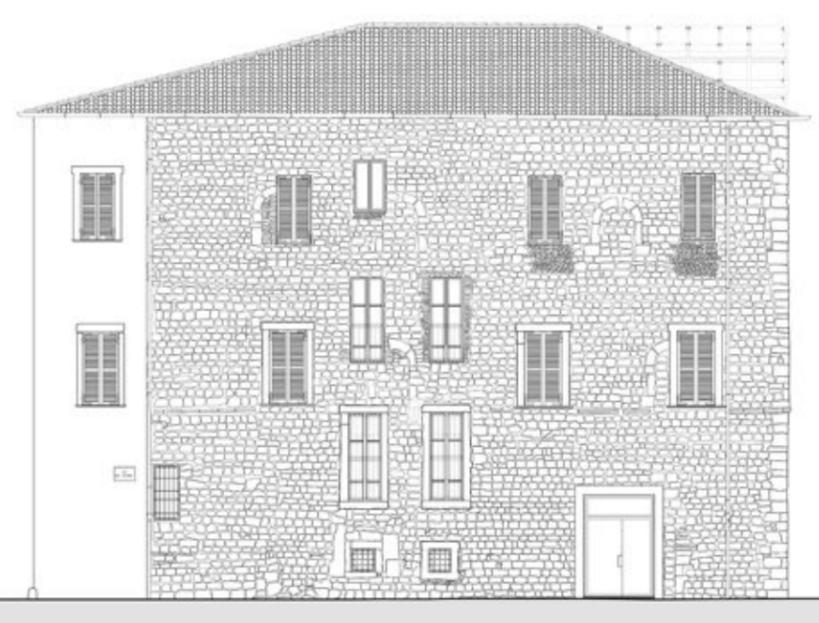


sezione B - B scala 1:100

pianta piano secondo h= 10,40m scala 1:100



prospetto Via Del Teatro scala 1:100



situazione attuale

progetto



Il concetto del progetto per il Palazzo Tozzi Condivi ubicato in una delle zone più significative del centro storico ascolano, prevede un ripensamento delle funzioni attualmente insediate. Si è voluto dare rilevanza al sistema ingresso/androne, cortile, scala, partendo da uno studio tipologico/costruttivo delle caratteristiche degli edifici storici ascolani. Tale analisi ha permesso di capire l'importanza della successione dei suddetti spazi, che costituiscono un sistema razionale di spazi d'ingresso e distribuzione, interconnessi fra loro.

Pertanto il progetto si è incentrato sul potenziamento di tale sistema:

- * al piano terreno, l'androne - cortile consente la distribuzione delle attività commerciali presenti, da conservare in quanto in linea con la vocazione del centro storico, che vede concentrate le attività a contatto di pubblico proprio nei piani terra;
- * ai piani superiori (primo e secondo) sono stati riorganizzati gli spazi, in base ad un modulo abitativo ripetuto, orientato verso i principi del social housing, tenendo conto di criteri di eco-sostenibilità e risparmio energetico.

La destinazione delle singole abitazioni è rivolta a studenti fuori sede o coppie giovani. Il punto di partenza del progetto del modulo abitativo è stata la dislocazione del blocco servizi (bagno-cucina), in posizione centrale, permettendo in tal modo di articolare lo spazio in funzione di tale inserimento.

L'altezza del primo piano (4,70 m) ha consentito l'inserimento di sopralci destinati alla zona notte, liberando in tal modo il livello inferiore per le altre funzioni.

Sono stati previsti alcuni spazi comuni, al piano terra ed al secondo livello sfruttando il terrazzo già esistente, che è stato conservato.

Nella fase progettuale si è deciso inoltre di inserire un ascensore, all'interno del cortile per non interrompere la continuità dei solai di piano. Esso è sorretto da pilastri in acciaio, oltre a fare da supporto all'ascensore, reggono una struttura di acciaio e vetro fotovoltaico, inclinata verso sud di 30°, che copre l'intero cortile.

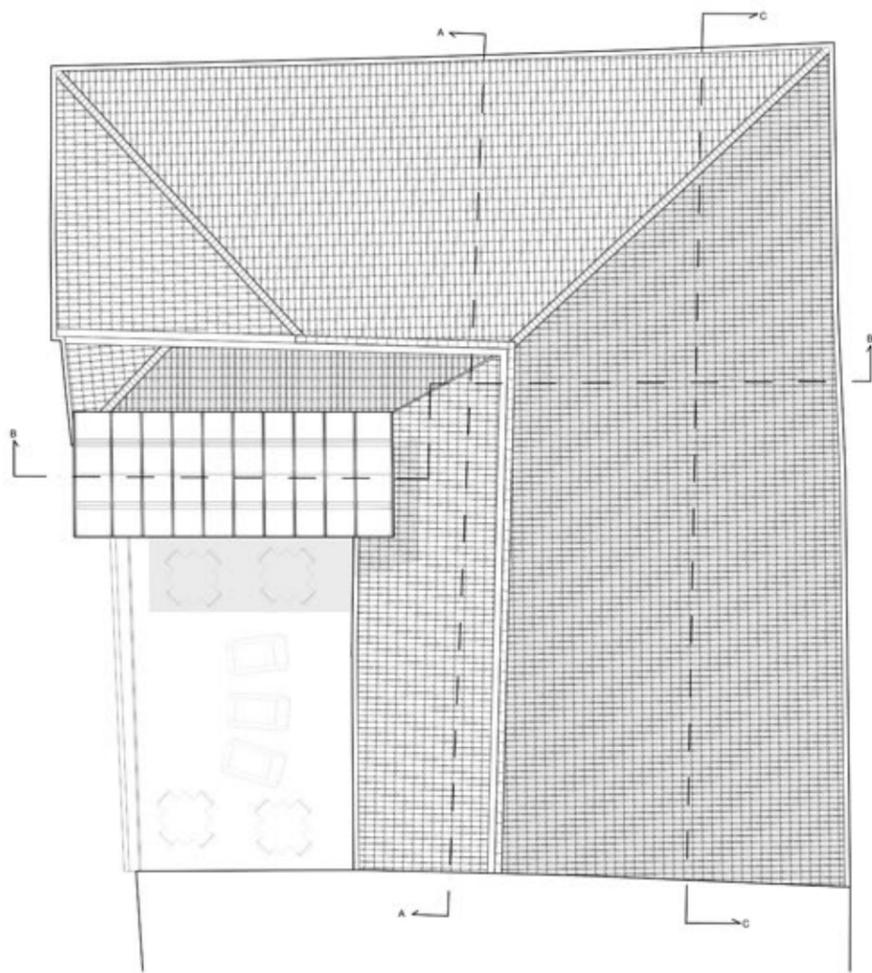
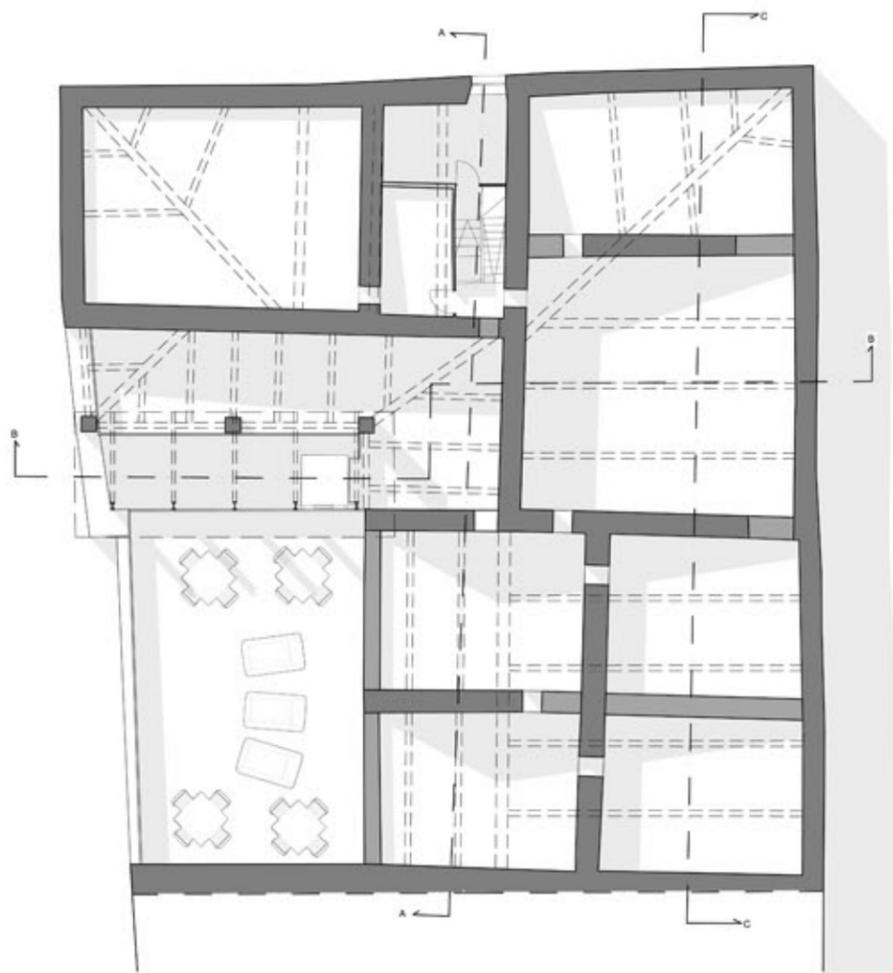
L'impianto strutturale è stato studiato, in funzione delle necessità organizzative dei nuovi alloggi, ma sostanzialmente non ha subito modificazioni, viceversa sono stati adottati interventi di miglioramento sismico. Le strutture del tetto sono state invece modificate, riprendendo il progetto elaborato dall'ing. Marco Massimi nel 1858, che disegnò anche il prospetto dell'edificio Tozzi Condivi. Nel disegno originale si vede la forma del tetto a falde, con inclinazione continua verso il fronte principale. Si è perciò ripensato alla struttura di sostegno del tetto, modificata durante i lavori di restauro succedutisi nell'ultimo secolo, rimpostando le inclinazioni di falda in maniera più razionale.

Ogni scelta progettuale è stata studiata in funzione delle caratteristiche dell'edificio, in modo da non stravolgerne l'impianto, cercando di restituire all'insieme la logica costruttiva della fase originaria di costruzione. Tale scelta rientra nella logica di conservare ciò che viene tramandato seppure attraverso una sua attualizzazione contemporanea, salvaguardando i valori ritenuti maggiormente significativi.

Fra questi la facciata, per la quale è stata rimpaginata la geometria originaria, con l'alternanza di vuoti e pieni, simmetricamente costruiti, secondo l'impostazione quattro/cinquecentesca, ripropo-
nendo il colore originario che nel tempo era andato perduto.

pianta sottotetto h= 14,50m scala 1:100

pianta copertura scala 1:100



sezione C - C scala 1:100

prospetto Via Delle Sette Soglie scala 1:100

