

Report  
completo di  
una **casa**  
**unifamiliare**  
frazionata e  
trasformata in  
due stupendi  
**appartamenti**



Gentile lettore,

Uno dei temi più caldi dell'ultimo anno, in ambito edilizio, è certamente la riqualificazione degli immobili.

La nuova legge sul superbonus sta stimolando sempre più persone a saperne di più.

Riceviamo ogni giorno decine di richieste di informazioni da parte dei nostri clienti su quali sono le reali possibilità di trasformazione di case e villette.

Ho così deciso di dedicare l'intera edizione di questo magazine ad un nostro recente intervento di trasformazione che ritengo possa rappresentare una sintesi delle complessità che stanno dietro alla progettazione e al re-design di quelle abitazioni costruite tra gli anni 50-80 del secolo scorso che rappresentano la maggioranza del patrimonio edilizio italiano.

Per chiarezza, il caso in questione non ha usufruito specificamente del bonus 110%, in quanto le opere sono iniziate molto prima della nascita della legge in questione.

Oltre agli interventi strutturali, mi auguro che tu possa trovare in queste pagine qualche utile ispirazione di interior design.

P.S.  
Se è la prima volta che ci leggi, ci tengo a dirti che questo magazine ha come fine quello di trasmettere e sensibilizzare i lettori sul valore della casa e dell'abitare, condividendo quello impariamo nel nostro fare quotidiano.  
Quindi non aspettarti una rivista patinata.

Buona lettura !

Giuseppe Piovano  
Responsabile della comunicazione.

# REPORT STUDIO

Singola unità  
immobiliare  
frazionata e  
trasformata  
in due  
stupendi  
appartamenti

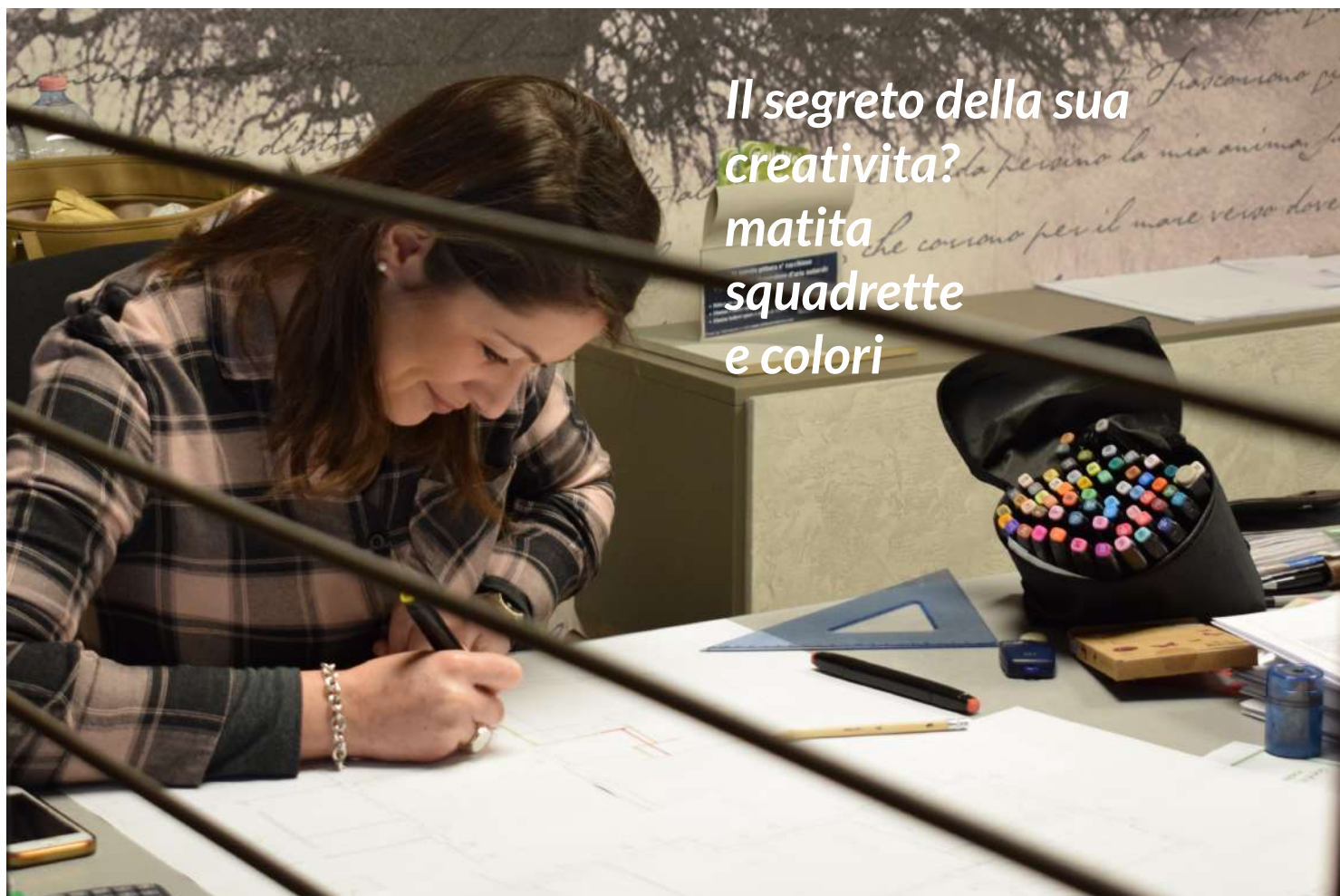


# Il responsabile progetto



Arch. Giorgia Ghiotti

HOMERedesigner

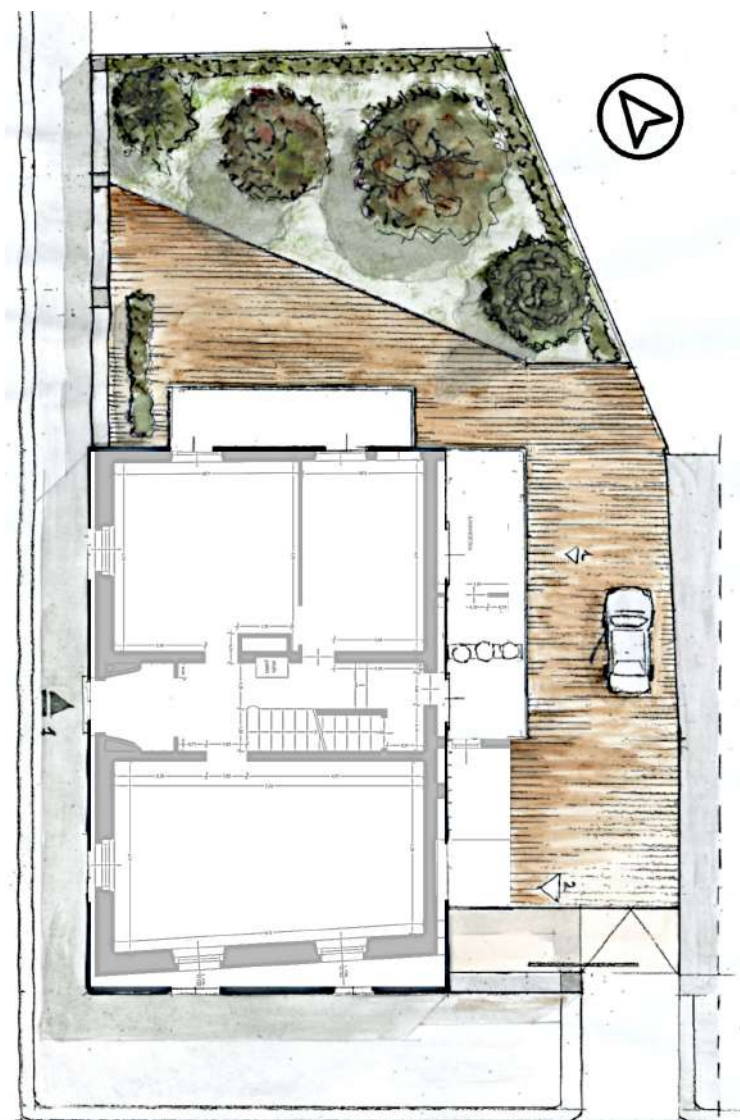


*Il segreto della sua  
creatività?  
matita  
squadrette  
e colori*

## IL CONTESTO

*Tra l'ansa della Dora Riparia e il centro di Torino, in un'area in cui agli inizi del secolo scorso sono nate prestigiose aziende manifatturiere come La Torinese, La Talmone- Cafarel e le Pastiglie Leone, c'è una zona in cui si respira ancora quell'aria della vecchia Torino in pieno sviluppo.*

*Chissà se la casa di cui sono rimasti affascinati i nostri committenti non fosse la residenza di qualche promettente imprenditore dell'epoca.*



*Una casa indipendente su 2 piani con un generoso cortile e ampi spazi perimetrali sui 4 lati.*

*Una situazione ideale per due famiglie che anelano ad una situazione di vicinanza e che nel contempo vogliono mantenere la propria privacy.*

*La nostra Giorgia ha dovuto apportare ben **16 importanti modifiche** strutturali per soddisfare le esigenze dei proprietari.*

# IL DESIDERATA DEL CLIENTE

Ottenere due appartamenti **indipendenti con ingresso separato**.

Dare maggior luce ed aria alla zona living del piano terra.

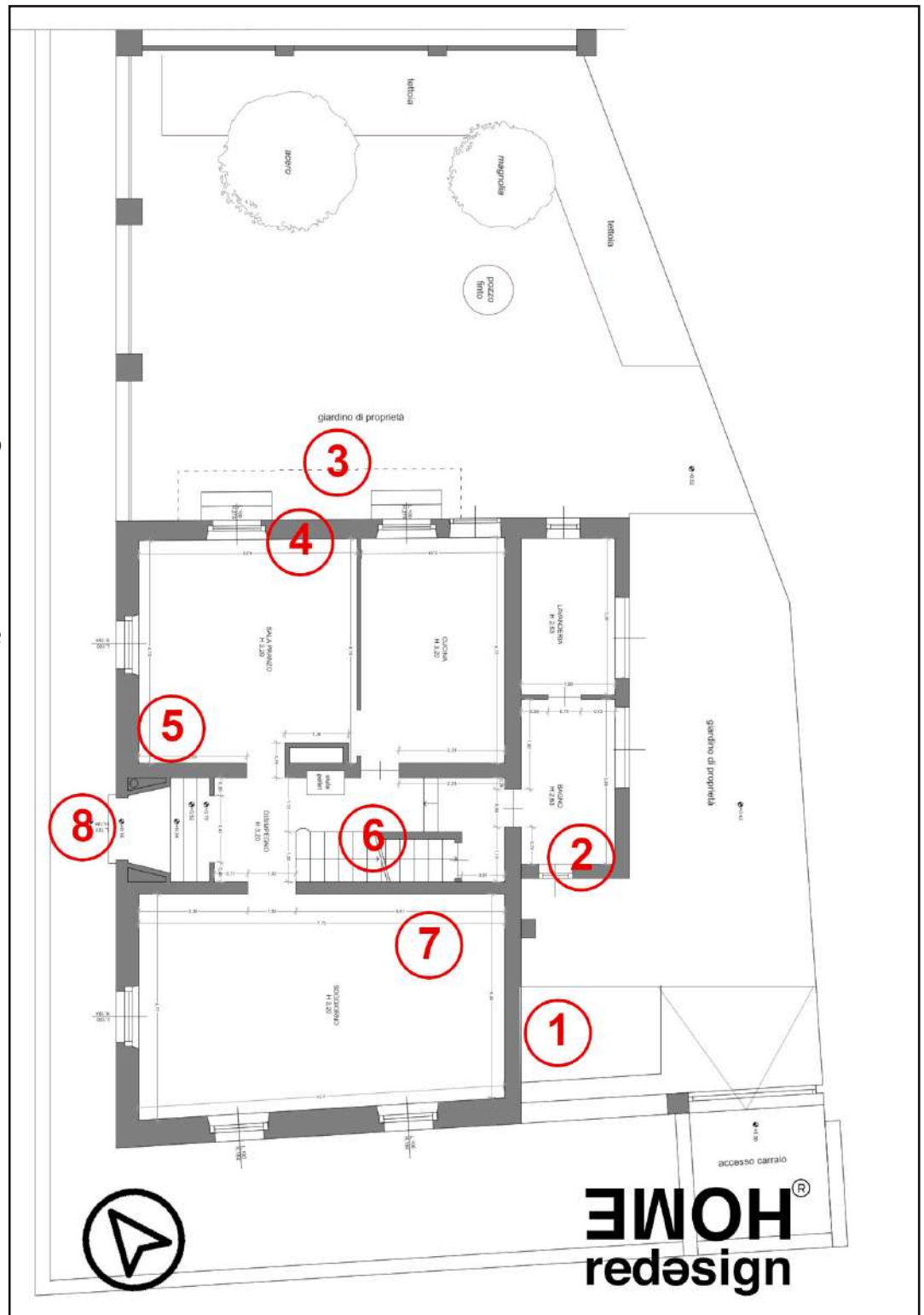
Per entrambe le abitazioni, **ottenere un layout che ne migliorassero la funzionalità e il comfort degli ambienti**.

*Nella prima parte vedremo le modifiche strutturali più importanti finalizzate al frazionamento dell'immobile.*

*Nella seconda e terza parte entreremo all'interno dei singoli appartamenti per descriverne in dettaglio le modifiche e i risultati ottenuti.*

# Prima parte

Lo stato di fatto generale dell'immobile



In questa prima tavola, lo stato di fatto dell'immobile.

I numeri cerchiati in rosso indicano i punti in cui l'arch. Giorgia ha apportato le principali trasformazioni generali che vedremo nelle schede successive.

## Demolizioni e costruzioni

**1** Al fine di rendere indipendente l'accesso all'appartamento del primo piano, è stato utilizzato il preesistente ingresso lato strada da cui ora si accede alla nuova scala esterna.

**2** L'ingresso all'appartamento del primo piano che originariamente era tramite la scala interna, ora è situato sul balcone costruito ex novo sul tetto di un basso fabbricato annesso in anni passati alla casa.

**3** La costruzione del patio al piano terra ha minimizzato il dislivello del giardino, creato un accesso più agevole all'ingresso principale e dato continuità tra esterno interno.

**4** L'apertura del muro perimetrale verso il cortile ha implementato la continuità visiva esterno-interno offrendo grande luminosità all'ambiente.

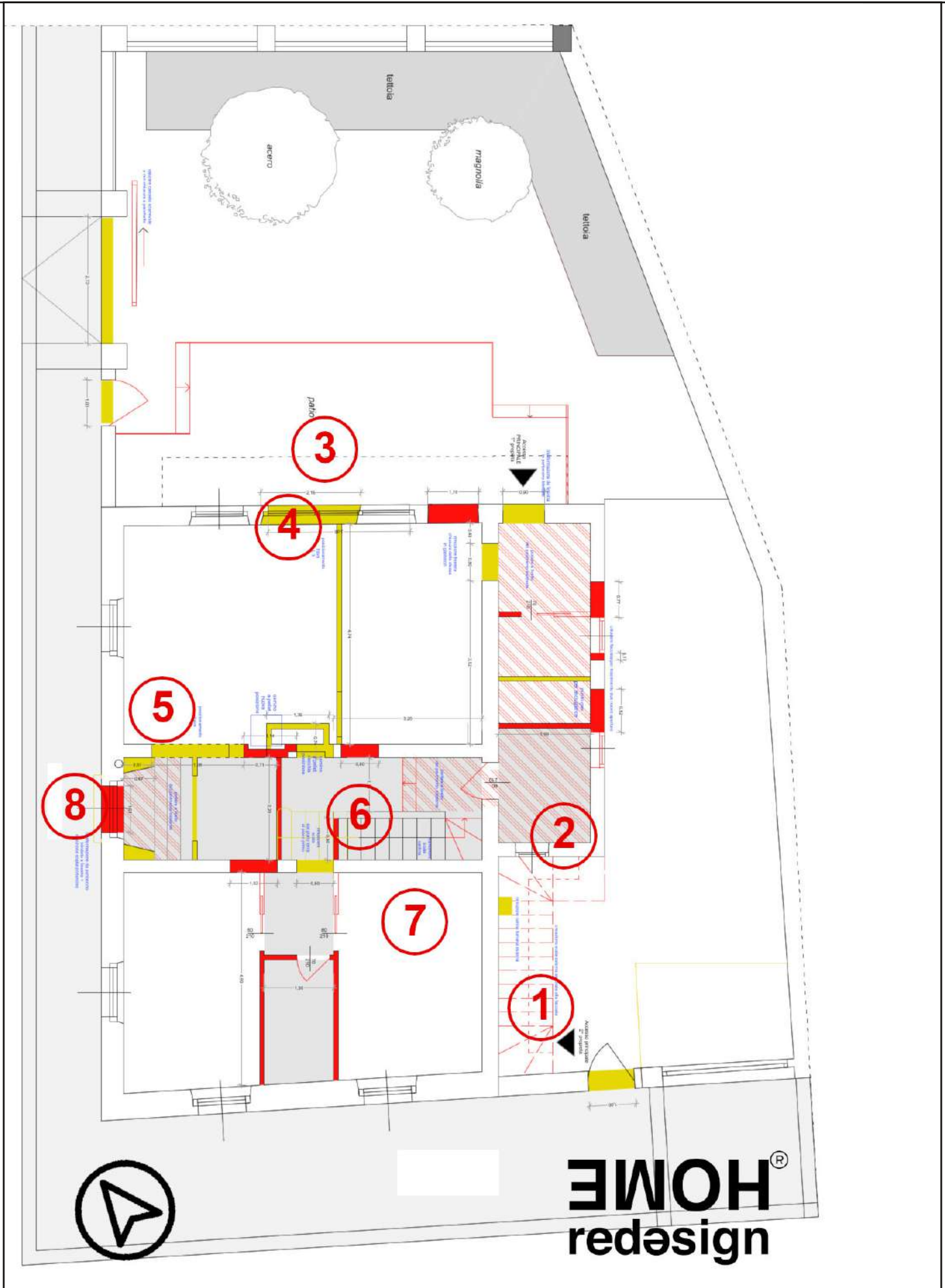
**5** Eliminazione parziale del solaio al primo piano per la creazione di una balconata e costruzione della scala interna. le immagini del risultato finale puoi vederle nella parte dedicata all'appartamento del primo piano.

**6** Uno dei primi passi per poter suddividere l'intero immobile in due unità distinte è stato l'abbattimento della scala originaria che dal piano terra collegava il primo piano.

**7** I velux aperti hanno dato luce al sottotetto, uno spazio poliedrico pensato per attività di svago.

**8** Al piano terra l'eliminazione del vecchio portoncino che si affacciava alla via principale, si è trasformato in finestra, consentendo di sfruttare al meglio gli spazi interni della cucina.





# Il cantiere



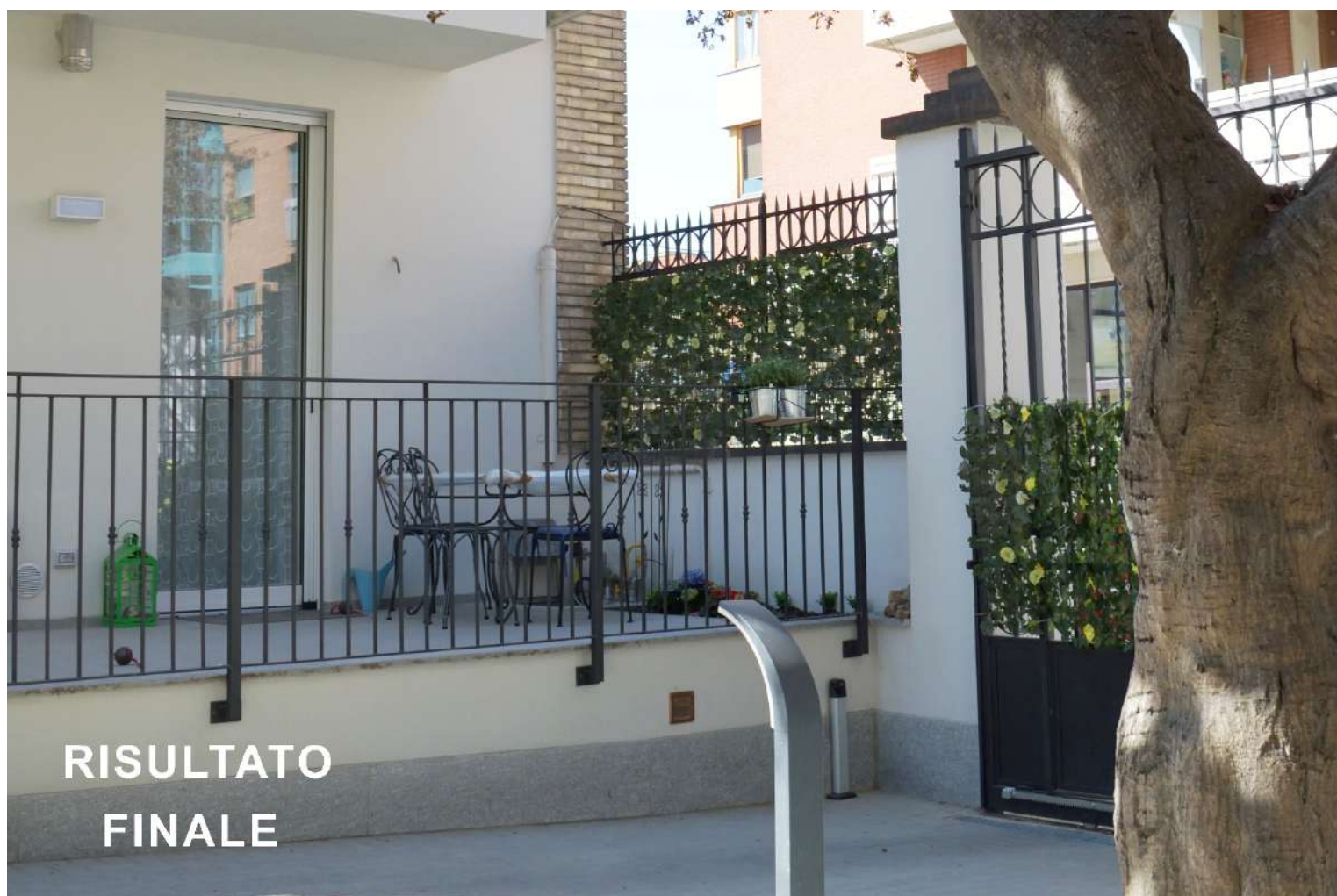
**1 e 2** La  
costruzione  
della scala  
esterna e del  
balcone.



Singola unità immobiliare frazionata e trasformata in due stupendi appartamenti.



**3 e 4** La costruzione del patio e l'apertura della parete lato cortile.



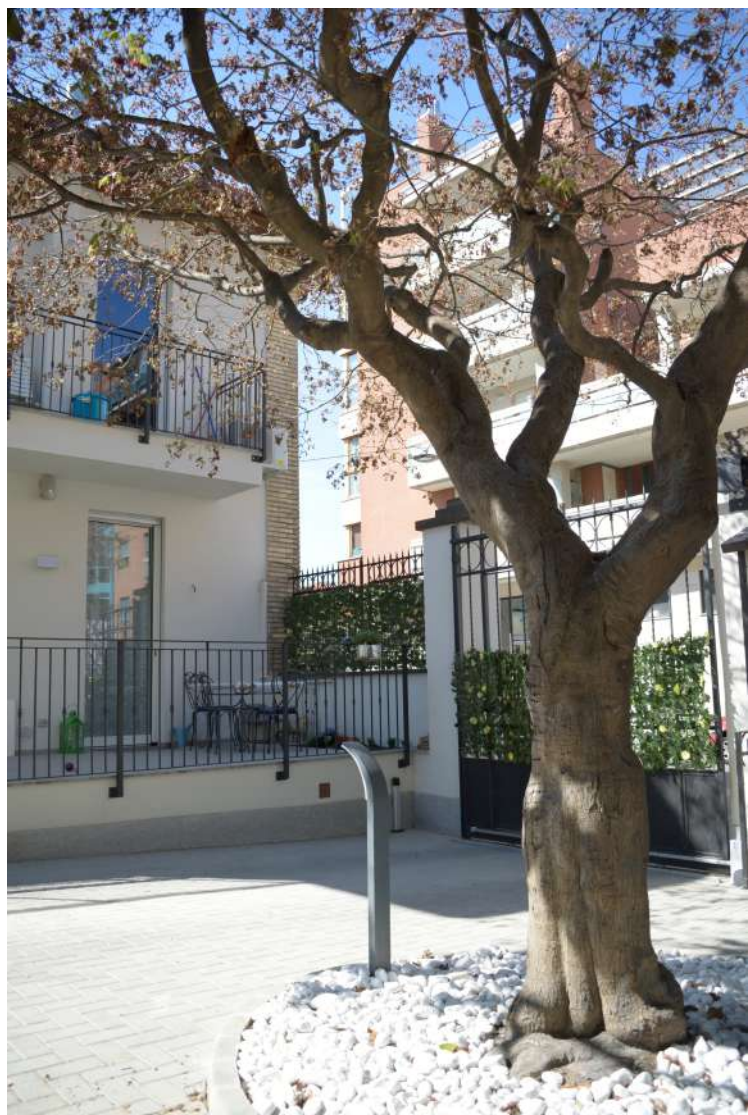
**5** Due scatti nella fase di demolizione parziale del solaio tra il primo e sottotetto per dare sfogo verticale al living e la successiva costruzione della scala interna che porta al sottotetto.





**8** La chiusura del portoncino d'ingresso sul lato strada e successiva trasformazione in finestra.





## ALCUNE IMMAGINI ESTERNE DELLA NUOVA CASA



# Seconda parte

## L'APPARTAMENTO DEL PIANO TERRA



**HOME**<sup>®</sup>  
redesign

## IL PROGETTO DEL PIANO TERRA

### Lo stato di fatto

Il piano terreno era stato ideato originariamente per la funzione di habitat diurno, infatti presentava un'ampia area per la cucina, una sala pranzo e il classico soggiorno tipico di quegli anni.

Nel fabbricato sul lato dx erano stati collocati i locali per la lavanderia e il bagno.

Uno spazio importante lo occupava il disimpegno e la scala interna che portava alla zona notte del piano superiore. L'obiettivo, come detto sopra, era di trasformarlo in un singolo appartamento indipendente.

Come vedremo, una delle maggiori difficoltà era rappresentata dai muri portanti che, non essendo abbattibili, impedivano una libera re-divisione degli spazi.

Nelle prossime tavole vedremo come la nostra Giorgia, con l'aiuto del nostro ingegnere strutturista, ha trovato le migliori soluzioni possibili.

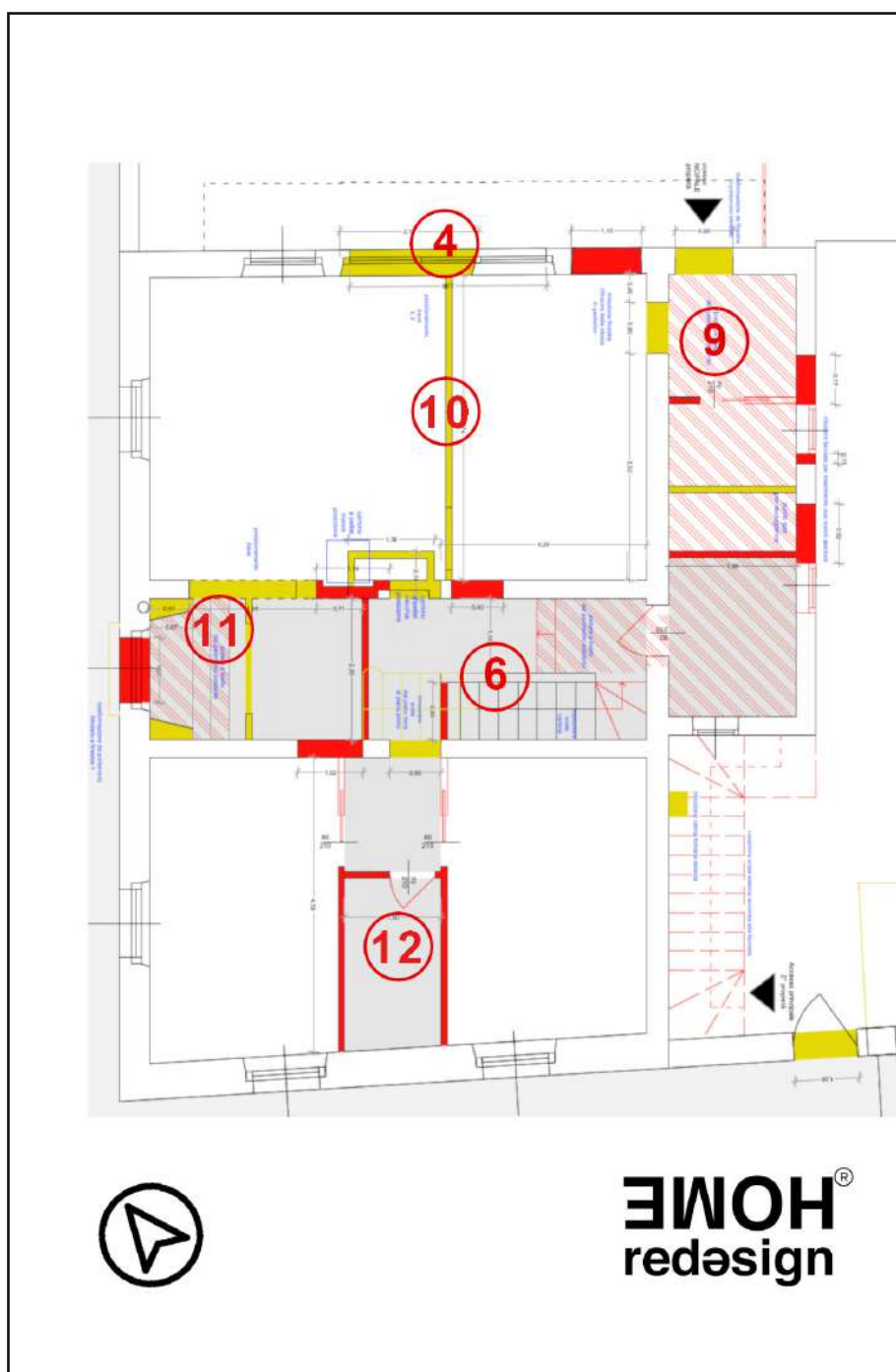
(Come sempre, i punti indicati in rosso rappresentano le zone dove sono state effettuate le modifiche più importanti e decisive per il risultato finale)





## IL PROGETTO DEL PIANO TERRA

Demolizioni e costruzioni



## IL PROGETTO DEL PIANO TERRA

### Demolizioni e costruzioni

**4** La modifica del punto 4, di cui abbiamo già parlato nelle modifiche generali, (l'apertura del muro perimetrale verso il cortile), è stata fin da subito una delle condizioni sine qua non del committente, nonostante la difficoltà rappresentata dalla struttura della casa.

**6** L'unica scala interna al piano terra che è stata mantenuta è quella inerente al collegamento tra piano terra e cantina.

**9** Il punto 9 è stato completamente trasformato: all'interno del basso fabbricato annesso all'abitazione originaria, oltre ad essere stato posizionato il nuovo accesso principale all'appartamento, questo sazio è stato sfruttato per creare un funzionale ingresso. In coda allo stesso volume troviamo il bagno ospiti.

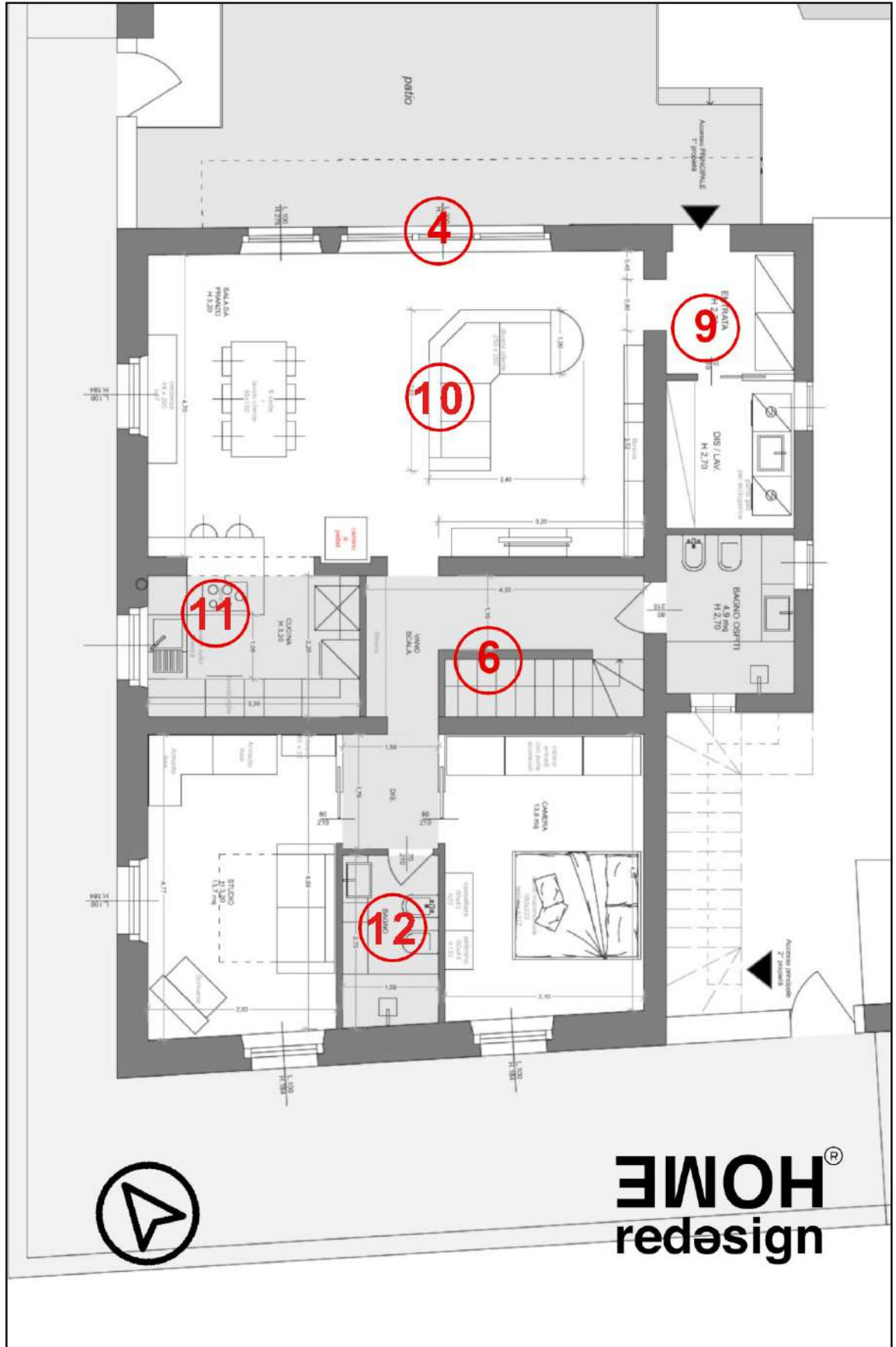
**10** La demolizione del tramezzo centrale ha consentito lo sviluppo di un open space che comprende anche la cucina.

**11** Al fine di creare una grande cucina per la padrona di casa, abbiamo abbattuto un muro portante creando una struttura "a portale" fatto di travi di ferro che in un successivo momento sono state completamente inglobate nel controsoffitto.

**12** L'esigenza dei proprietari vertiva non solo nel far sentire "a casa" l'ospite che soggiornava saltuariamente ma anche nella creazione di un'area bagno di facile accesso dalla camera padronale.

## IL PROGETTO DEL PIANO TERRA

# Il progetto finale



# Il cantiere

**11** L'abbattimento del muro portante per la zona cucina.



**8** Un fase dell'eliminazione del vecchio portoncino che si affacciava alla via principale,

**4** Apertura del muro perimetrale verso il cortile.



**4** risultato finale



## L'INGRESSO E IL LIVING

All'ingresso un grande armadio ad ante scorrevole apre le porte all'appartamento, il colore "blu oltreoceano" anticipa gli accostamenti cromatici della casa.



Superato l'accesso, di grande impatto risulta essere la decorazione floreale desiderata dalla padrona di casa per dare all'ambiente un tocco di originalità!

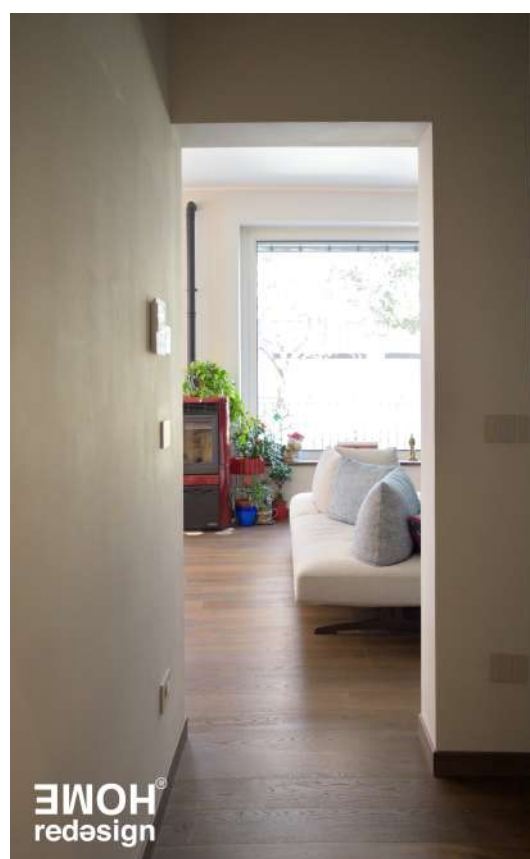
## L'INGRESSO E IL LIVING

Alla classica madia ,  
già di proprietà dei  
committenti,  
Giorgia ha  
affiancato una  
grande libreria in  
stile moderno che  
funge anche da  
mobile per l'home  
theatre .



**EMOH**<sup>®</sup>  
redesign

Una vista dal  
disimpegno della zona  
notte verso il living.



**EMOH**<sup>®</sup>  
redesign

I divani bifacciali sono ideali per assaporare l'ambiente a 360°.

Oltre ad affacciarsi alla libreria e all'area tv, spostando semplicemente i cuscini si trasformano in una postazione ideale per osservare il giardino o godere dell'irraggiamento diretto della stufa nelle giornate invernali.

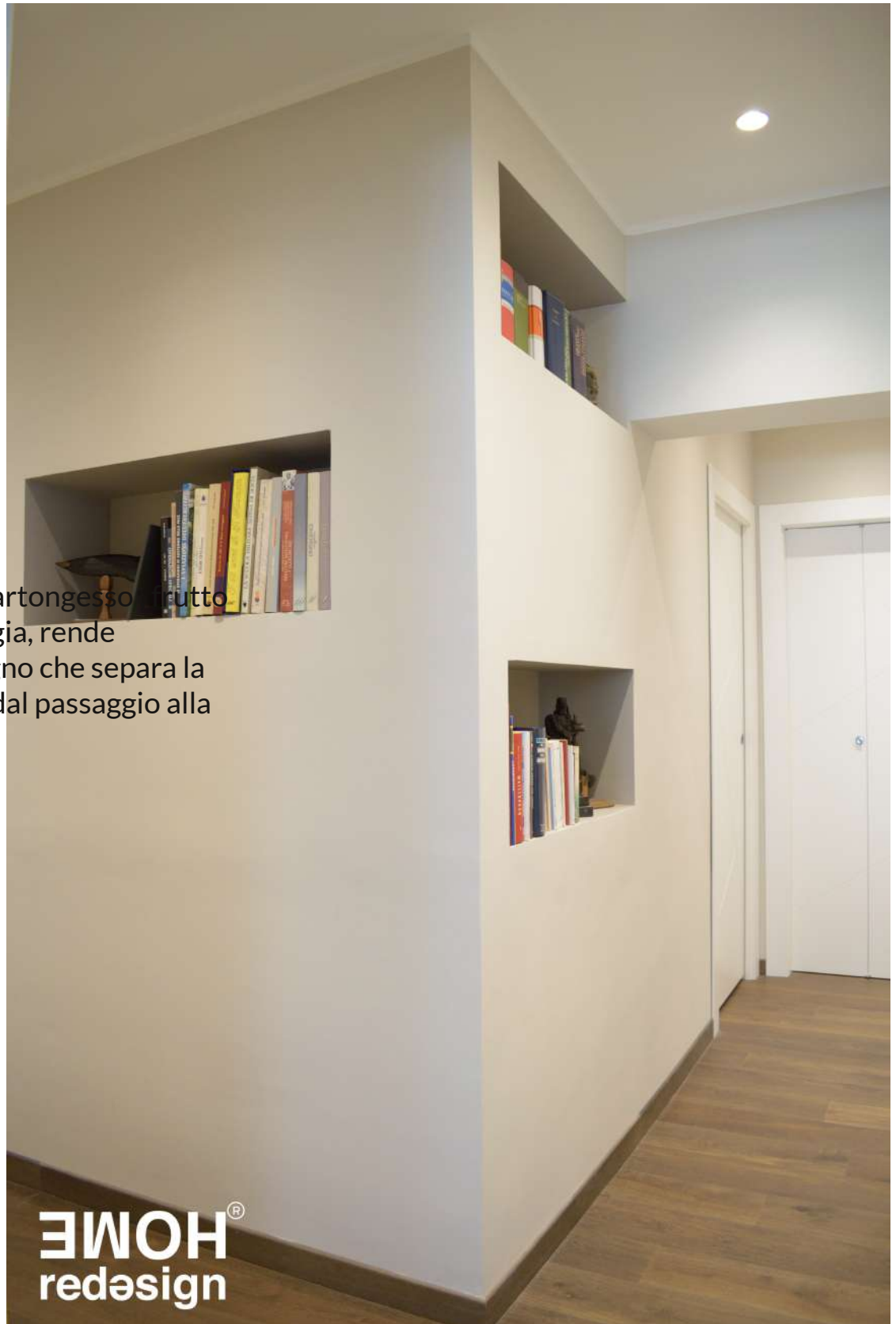


Una vista dal living alla zona notte.



## L'INGRESSO E IL LIVING

Un gioco di volumi in cartongesso, frutto della creatività di Giorgia, rende particolare il disimpegno che separa la zona notte dal living e dal passaggio alla cantina.



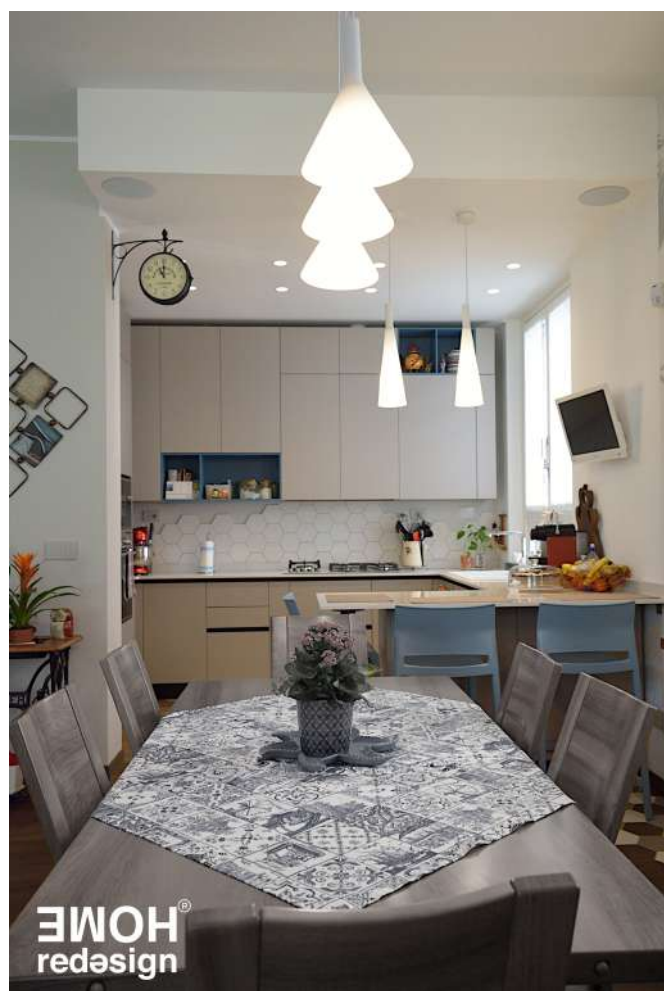
**EWOH**<sup>®</sup>  
redesign

## LA CUCINA



La cucina concepita a "G" con pensili a tutta altezza con colorazioni neutre ha permesso un gioco di cementine di 3 colori differenti per coprire parte della pavimentazione della stessa e renderla più pratica nella manutenzione.

La visuale dalla sala pranzo verso la cucina è incentrata su un sistema di illuminazioni conoidali di vetro borosilicato bianco che prendono tutta la lunghezza del tavolo.



## I BAGNI



Il grande piano lavabo con top in legno dello stesso colore della pavimentazione della casa.

Il pavimento in legno si unisce con un disegno di cementine sfalsate a decori per rendere agevole l'area più soggetta all'acqua.

Anche per il bagno ospiti una grossa doccia di quasi 2 m di lunghezza.



## I BAGNI



Il bagno padronale, molto semplice nei suoi materiali di rivestimento.

Un gres effetto pietra dai toni caldi uniti a pavimento con legno di rovere verniciato dai toni scuri. Il tutto vivacizzato dal colore "blu oltreoceano" dei mobili del bagno.

Essendo a pianta rettangolare, il bagno è stato diviso da una parete divisoria in vetro, generando così un grande box doccia (180X180).

# Terza parte

## L'APPARTAMENTO DEL PIANO SUPERIORE



**HOME**<sup>®</sup>  
redesign

## IL PROGETTO DEL PIANO SUPERIORE

Lo stato di fatto

Come il piano terra, anche il livello superiore aveva una conformazione tipica dell'epoca di costruzione e, poiché era stato progettato come area notte della casa, presentava ben quattro stanze separate dall'ampio disimpegno e dal pianerottolo della scala interna.

Obiettivo finale di Giorgia, trasformare anche questo spazio in un appartamento indipendente.

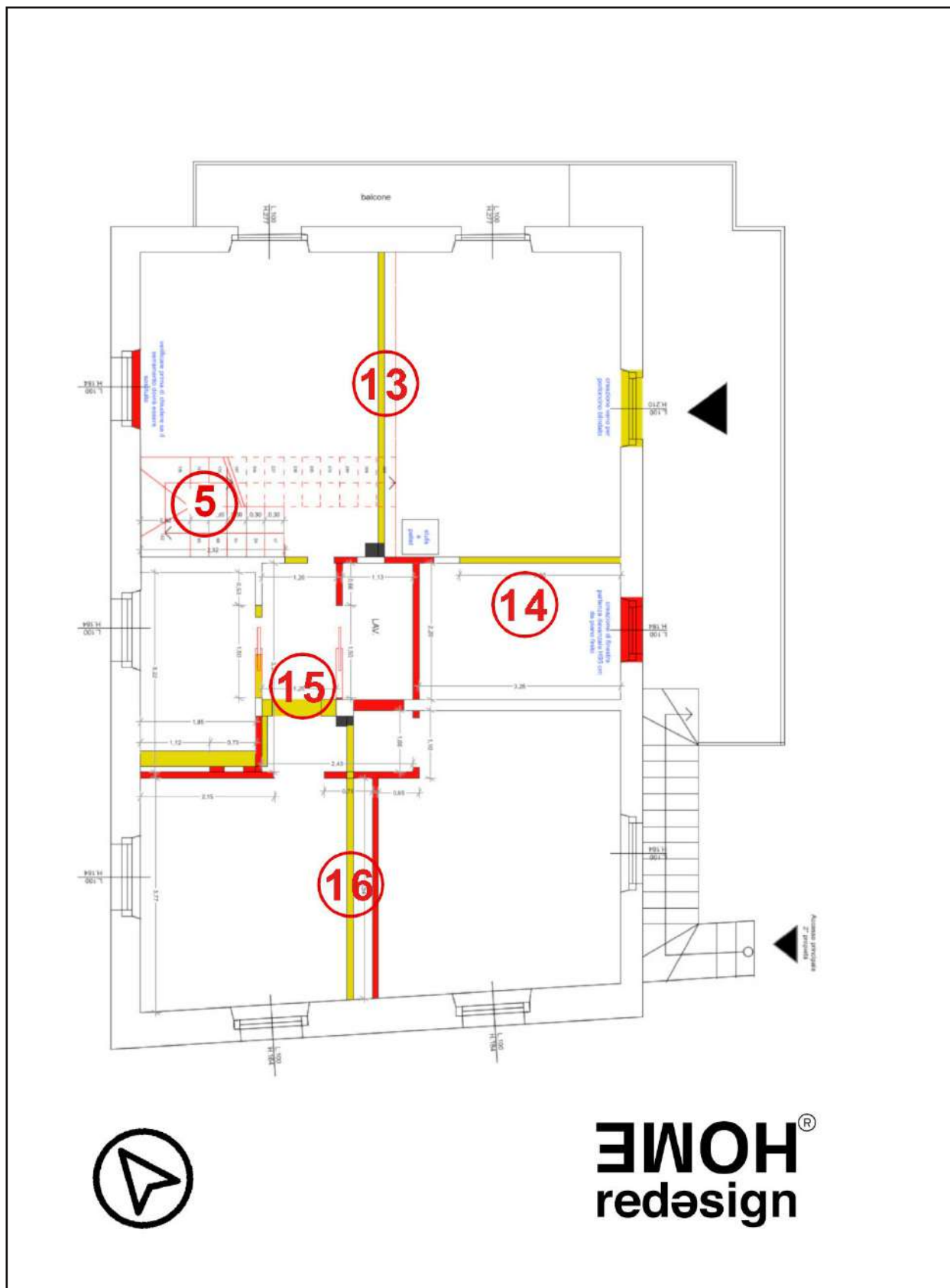
Ecco i punti (indicati in rosso) dove sono state effettuate le modifiche più importanti e decisive per il risultato finale.

Probabilmente la più importante modifica è al punto 5, dove lo sfondamento del soffitto verso il sottotetto ha trasformato completamente i volumi della casa dandogli un grande sfogo verticale.



# IL PROGETTO DEL PIANO SUPERIORE

Demolizioni e costruzioni



## IL PROGETTO DEL PIANO SUPERIORE

### Demolizioni e costruzioni

**5** Eliminazione parziale del solaio al primo piano per la creazione di una balconata e costruzione della scala interna.

**13** Anche al primo piano l'abbattimento del muro frontale all'ingresso ha permesso l'unione di due camere creando così un nuovo spazio più ampio per una zona open space.

**14** L'area della cucina, più decentrata dalla zona living, è stata resa possibile dall'abbattimento del muro di un disimpegno e diminuendo l'apertura di una finestra originaria che si affacciava sulla grande scala dell'immobile.

**15** La zona centrale è stata completamente ridisegnata per creare un disimpegno ad "L" dal quale si accede al bagno ospiti e una lavanderia e, successivamente per collegare anche l'accesso a due camere.

**16** Non da meno l'abbattimento del muro che divideva le due stanze originarie, anche se spostato di soli 60 cm, ha permesso ad entrambe le camere di avere un vano dedicato al posizionamento di una grande armadiatura per entrambe le stanze.



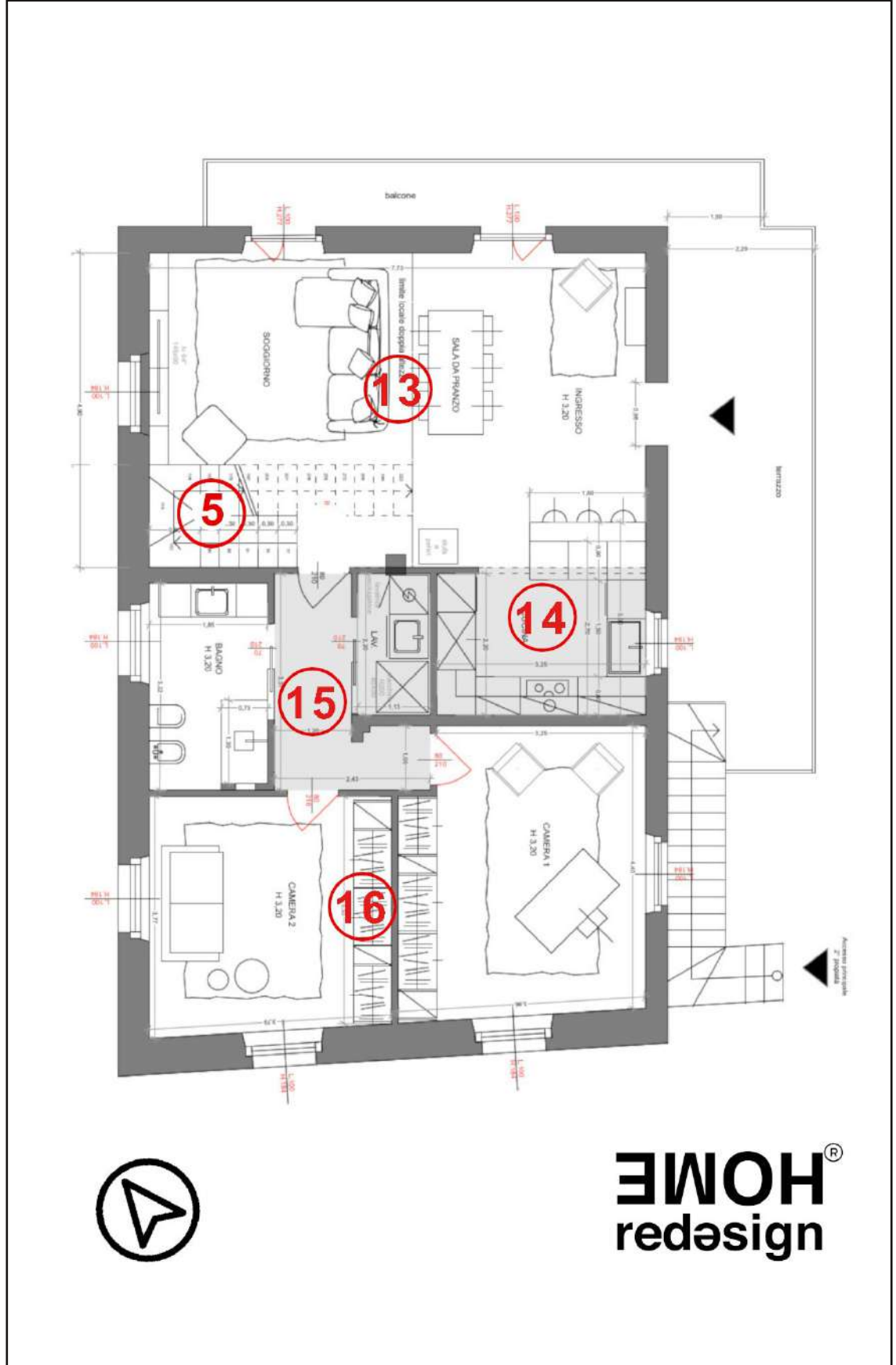
# Il cantiere



**5** Due scatti nella fase di demolizione parziale del solaio tra il primo e sottotetto per dare sfogo verticale al living e la successiva costruzione della scala interna che porta al sottotetto.

# IL PROGETTO DEL PIANO SUPERIORE

## Il progetto finale



**HOME**<sup>®</sup>  
redesign

## IL LIVING E LA CUCINA

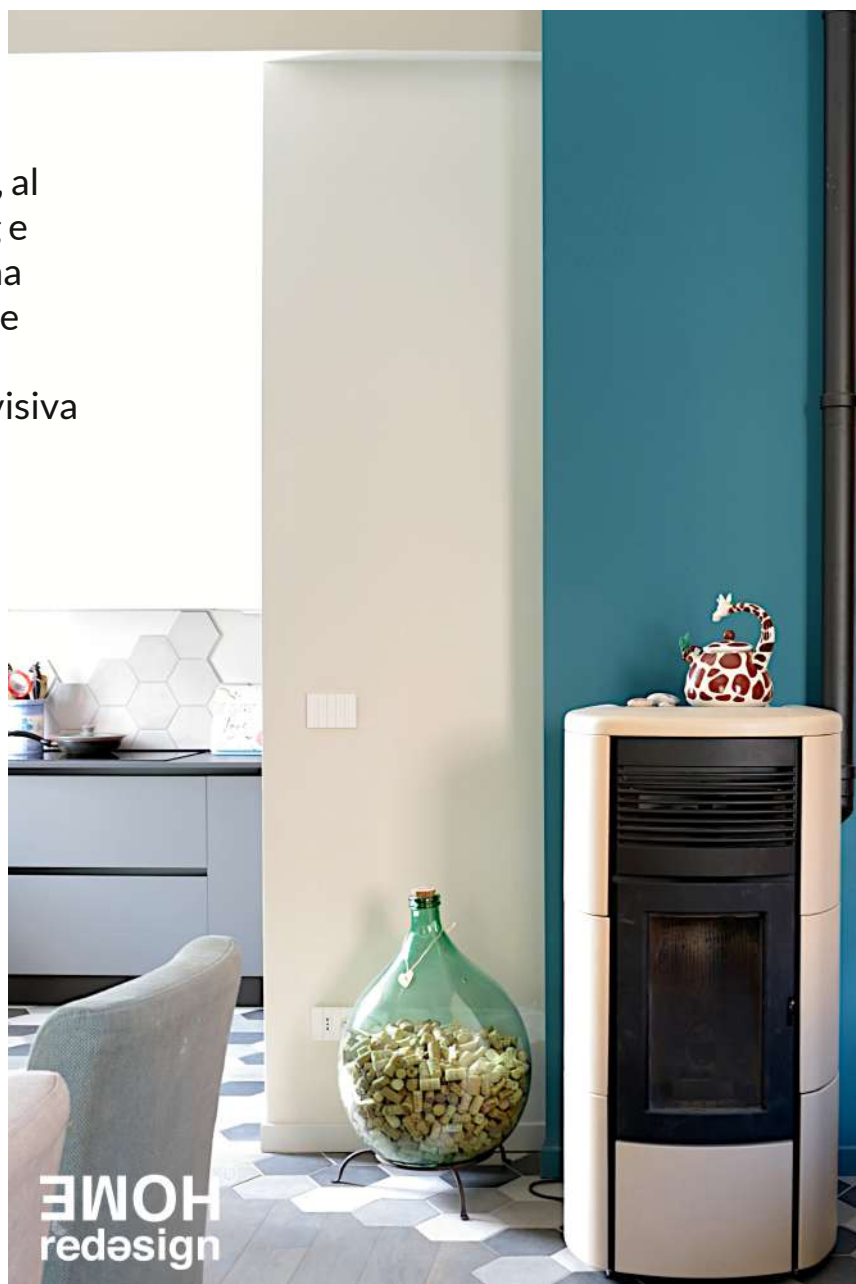
la cucina di forma a "G" ha permesso il posizionamento di capienti colonne.



Il lavello sottofinestra permette la vista verso il panorama esterno.

## IL LIVING E LA CUCINA

La stufa a pellet, al centro del living e addossata ad una parete dalla tinte sature, crea un demarcazione visiva con la cucina.



I mobili contenitori a lato sono di servizio all'ingresso.

## IL BAGNO



Il bagno ospiti del primo piano è stato un vero gioco di cementine posizionate in modo “razionalmente casuale” sui lati corti ( lato lavabo e lato opposto) e accostato a colori neutri a pavimento che continuano sulle pareti dove alloggiano i sanitari e la parete doccia.

Il design minimalista dell’arredo bagno per dar voce alla decorazione a muro con giochi di riflessi attraverso uno specchio

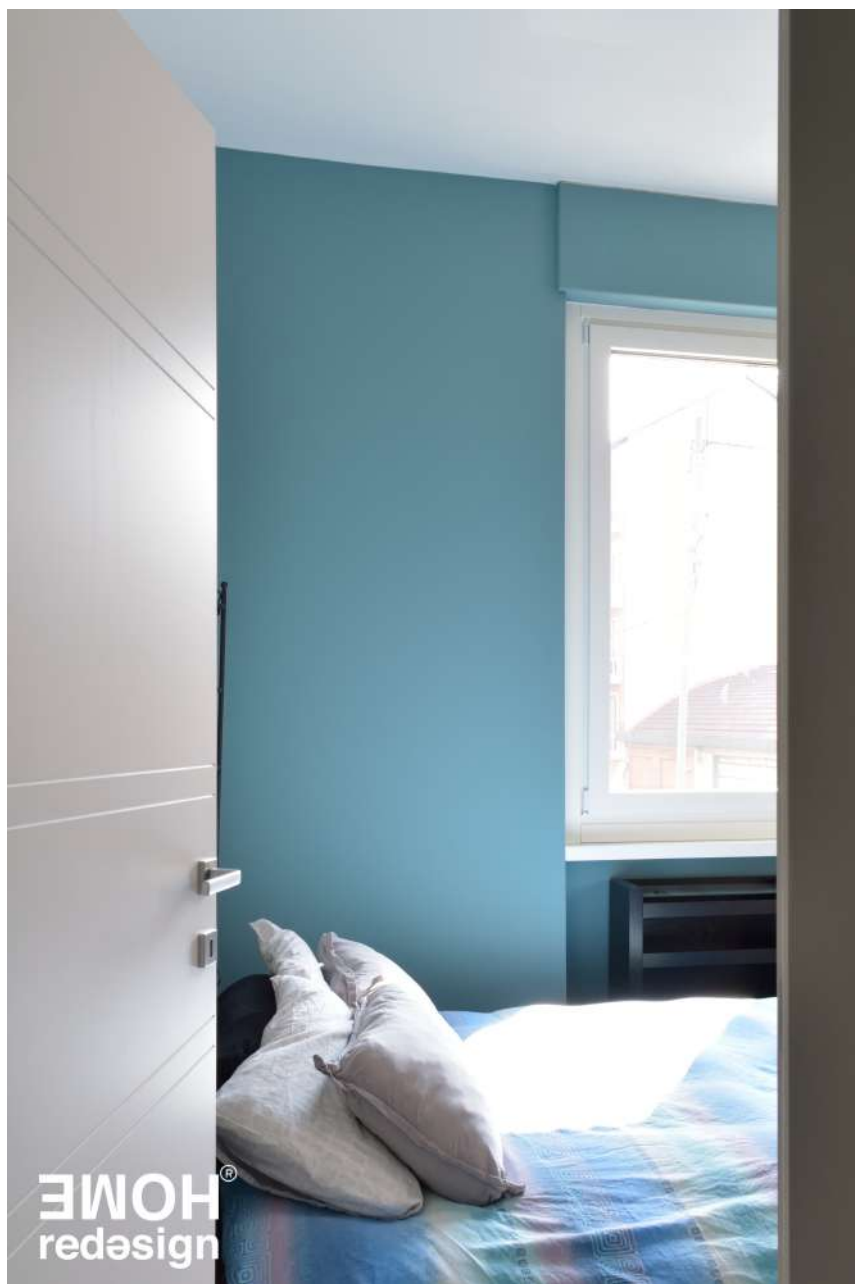
IL BAGNO

Una vista della doccia dove sono visibili gli accostamenti dei materiali di rivestimento utilizzati.



Particolare della nicchia a muro per la posa dei flaconi e delle spugne.

## LA ZONA NOTTE



Anche per la camera, una tinteggiatura blu cobalto esalta la luminosità degli ambienti.

Uno scatto dal living verso le camere.



LA BALCONATA INTERNA



vista aerea  
dalla  
balconata  
verso il  
living.

HOME<sup>®</sup>  
redesign

Un altro scorcio delle  
travi a vista dal living,  
ottenuta grazie allo  
sfondamento della  
soletta.



HOME<sup>®</sup>  
redesign



## LA BALCONATA INTERNA

La struttura della scala in ferro è verniciata in antracite, le pedate sono state rifinite in legno.



La perline tinteggiate in bianco esaltano le caratteristiche travi in legno del tetto originario della casa

LA BALCONATA INTERNA

Una particolare  
atmosfera di cui è  
possibile godere nel  
sottotetto

**HOME**<sup>®</sup>  
redesign

*Un ringraziamento particolare ai nostri clienti per averci dato l'opportunità e la fiducia di aver messo nelle nostre mani il risultato di un progetto così ambizioso e sfidante.*

*Una sfida partita dagli aspetti burocratici di presentazione delle pratiche connesse alle varie fasi di costruzioni, passando per le realizzazioni strutturali di carpenteria metallica.*

*Un sentito grazie anche...*

*Agli impiantisti per la posa dell'impianto a serpentina e l'installazione delle stufe a pellet.*

*Agli elettricisti che hanno realizzato l'impianto elettrico con l'utilizzo delle ultime tecnologie.*

*Al nostro Arch. Alessandro Mietto che ha curato la direzione lavori.*

*A tutto lo staff di tecnici e artigiani che hanno saputo gestire i momenti di blocco forzato del lock down del 2020, ripartendo a pieno regime appena è stato possibile.*

*Arch. Giorgia Ghiotti e...  
tutto lo staff di PiovanoAD*



*Non ci rimane che salutarvi con il pacifico musone del guardiano della casa.*

# EWOH<sup>®</sup> redesign

