

CONDOMINIO RESIDENZIALE  
DI NUOVA COSTRUZIONE

PROGETTISTI

Ing. Pier Giuseppe Galletto  
Arch. Laura Tamperi

IMPRESE ESECUTRICI

Agnese S.p.A.  
La Spezie Foglia & C. S.r.l.



SISTEMI E PRODOTTI FASSA BORTOLO

Sistema Intonaci

- KB 13

Sistema Finiture

- RB 201

**FASSA S.r.l.**  
Via Lazzaris, 3 - 31027 Spresiano (TV)  
tel. +39 0422 7222 - fax +39 0422 887509  
[www.fassabortolo.com](http://www.fassabortolo.com) - [fassa@fassabortolo.com](mailto:fassa@fassabortolo.com)

**FASSA  
BORTOLO**  
QUALITÀ PER L'EDILIZIA

## TIPOLOGIA DI INTERVENTO

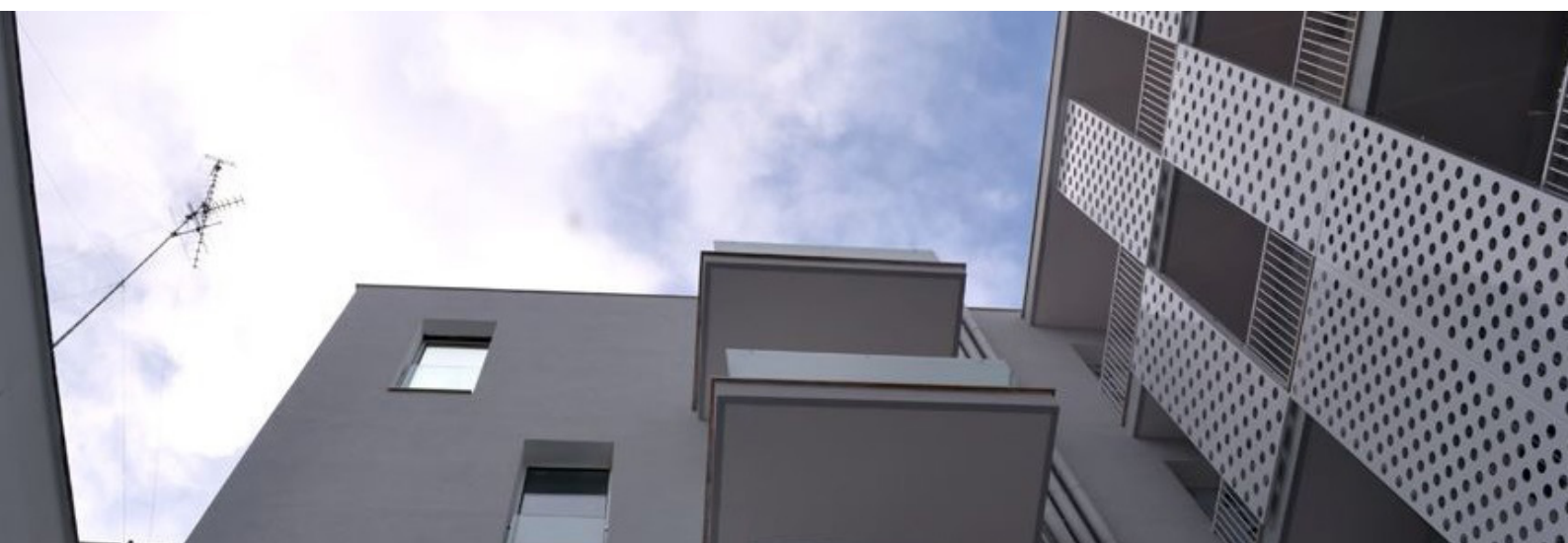
Realizzazione di intonaco  
biologico

Realizzazione di rivestimento  
minerale biologico



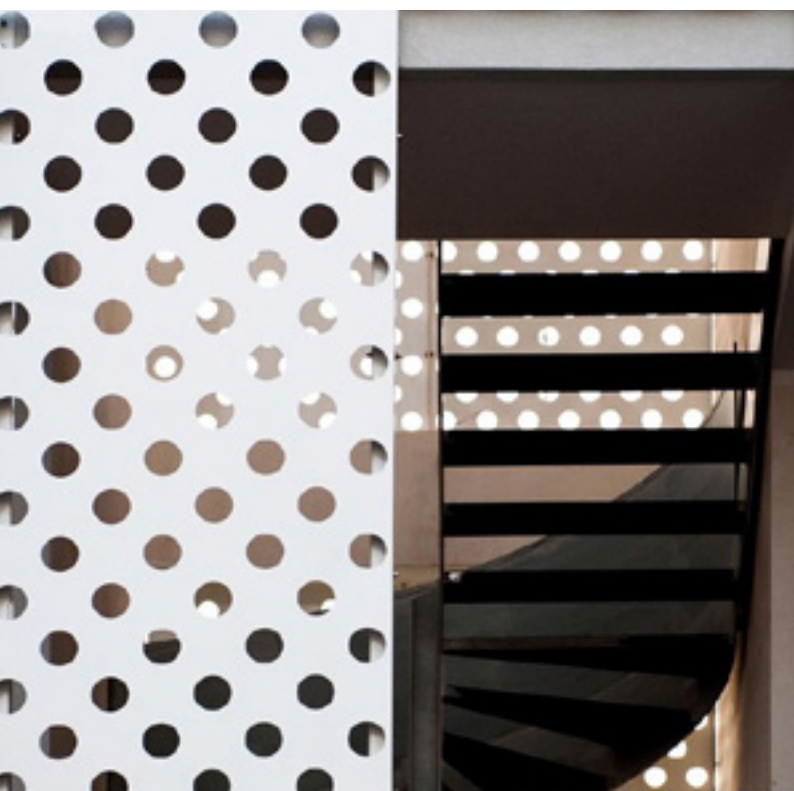
Le “Case a Ballatoio”, realizzate in via Bonifacio a Lecce e di proprietà del Gruppo Foresta Costruzioni, sono il primo edificio sostenibile costruito nel Salento, in conformità alla norme per l’abitare sostenibile della legge regionale 13/2008. Superato il livello 3 di sostenibilità regolamentato dal Protocollo ITACA Puglia, per la costruzione del complesso si è potuto usufruire del 10% della cubatura in più rispetto a quella massima consentita. L’edificio sorge su un terreno lungo e stretto, risultato della demolizione di un’abitazione ad un piano, con giardino retrostante. Il punto di partenza del cantiere è il lotto e la sua geometria esasperata di m 12x44, con accesso su un solo lato corto.

La struttura presenta due appartamenti per piano: le abitazioni del piano terra si sviluppano su due livelli e racchiudono piccoli giardini ipogei, mentre quelle ai piani superiori sono collegate orizzontalmente da lunghi ballatoi che disegnano la quinta interna della corte, verticalmente da una elicoidale e da un ascensore.









Questa tipologia di intervento tenta di recuperare i vuoti urbani a ridosso del nucleo antico della città e propone in primo piano il dettaglio di citazioni vernacolari locali (casa a corte).

La particolarità di natura sperimentale del progetto consiste nella capacità di coniugare qualità architettonica e prestazioni energetiche dell'edificio mediante soluzioni costruttive innovative e l'utilizzazione di fonti rinnovabili. Le ragioni del nuovo intervento s'individuano nella recente concentrazione nell'area di sedi universitarie, che hanno favorito la richiesta abitativa di un target giovane. Il progetto inquadra uno spazio privato racchiuso da due edifici e ne determina una corte posta ad una quota ribassata rispetto al piano stradale, su cui si affacciano quattro livelli. Il pavimento della corte, delimitato dai pilastri circolari dei quattro posti auto disponibili, è sollevato dal piano di scavo di circa 1.50 m, limite massimo di piena di una falda preesistente; la fondazione presenta una sezione ad impluvium con al centro una cisterna scavata in roccia, che serve una seconda rete idrica non potabile, destinata ad alimentare gli scarichi dei bagni e le lavatrici.

L'involucro è l'elemento di mediazione tra ambiente interno ed esterno, in grado di rispondere in modo adeguato alle sollecitazioni climatiche ed ambientali e di controllare i flussi energetici in modo da garantire il comfort interno riducendo i consumi di energia.

Per garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti interni il progetto ha tenuto conto dei coefficienti di albedo medio del paesaggio; il colore prevalente usato è il bianco che facilita la riflessione della radiazione solare verso l'edificio privo di ostacoli, perché più alto degli edifici adiacenti e, inoltre, preserva la tradizione costruttiva tipica locale. Per assicurare simili prestazioni si è scelto il rivestimento murale **RB 201** extra bianco all'esterno, mentre all'interno, riparato dalla luce del sole, si è scelta una pittura minerale a base di grassello di calce, **PC 144**.

La scelta degli intonaci a base naturale e quindi del **KB 13** è stata una volontà della committenza e dei progettisti che hanno voluto realizzare un edificio rispondente ai canoni di sostenibilità dettati dal Protocollo Itaca Regionale.







Panelli in lamiera traforata, con disegni di chiara matrice arabeggiante, costituiscono il sistema a brise soleil, interno alla corte. Quest'ultimo, oltre ad assicurare una maggiore riservatezza ai balconi, favorisce il benessere termo-igrometrico interno alle abitazioni attraverso una ventilazione naturale, che consente di mantenere un elevato grado di salubrità dell'aria; al contempo, minimizza i consumi energetici per la climatizzazione e garantisce un migliore isolamento acustico. Di sera, quando l'illuminazione artificiale esaspera il gioco della maglia traforata, si creano dei giochi di ombre e piacevoli disegni sulle pareti della corte.

I temi della luce e della ventilazione tracciano il disegno delle facciate: i bow windows del prospetto principale e le numerose bucatore ritmate del prospetto posteriore seguono l'effetto irraggiamento del sole, mentre un sistema termo blocco ad alta prestazione termica costituisce le tamponature chiuse.

PRODOTTI FASSA BORTOLO



**KB 13**

Bio-intonaco di fondo a base di calce, ad effetto marmorino, per interni ed esterni



**RB 201**

Bio-rivestimento murale extra bianco a base minerale per esterni ed interni