

IN COHOUSING AD UN PASSO DA TORINO



CASCINA DEL MOLINO

All'interno di una antica corte di Bruino, vestigia di un vecchio borgo rurale formatosi fin dall'anno 1.000 sotto la protezione del vecchio Ducato di Torino, nascerà il primo progetto di cohousing in Piemonte.

Le dieci famiglie che vivranno a **CASCINA DEL MOLINO** condivideranno una grande corte alberata e 100 mq di spazi comuni ricavati da ambienti antichi e di grande pregio architettonico come la vecchia stalla a volte ribassate. Chi vivrà a Cascina del Molino in cohousing non avrà solo il privilegio di un vicinato amico e della condivisione di spazi e servizi: Bruino è infatti a ovest della città di Torino – che si raggiunge facilmente in auto o in autobus - ma è ancora 'paese' con una piazza antica, i negozianti che salutano, i servizi pubblici che funzionano... e la natura integra della Val Sangone a pochi chilometri.

Il progetto di cohousing Cascina del Molino permetterà di abitare in spazi antichi ma ristrutturati a nuovo, coniugando il pieno rispetto del segno dell'architettura rurale storica con gli orientamenti più recenti e avanzati in materia di risparmio ed efficienza energetica degli edifici.

Gli appartamenti disponibili sono dieci (da 65 a 130 mq) anche su due piani. Nel piano interrato (sotto la corte) saranno realizzati i box singoli e doppi – alcuni con annessi locali di servizio-laboratorio - e ospitati alcuni servizi comuni (lavanderia, posteggio biciclette...) e gli impianti.

Come in tutti i progetti di cohousing che si rispettino, saranno i cohouser di Cascina del Molino a costruire il loro progetto di comunità residenziale e a decidere servizi condivisi e destinazione degli spazi comuni. La formazione della comunità residenziale comincerà in autunno e le consegne degli appartamenti sono previste entro Natale 2009.

CASCINADEL MOLINO

Bruino e la sua storia

Insedimento longobardo fin dal 600 d.C, Bruino e la sua chiesa sono intorno all'anno mille tra i possedimenti dell'abbazia di San Solutore e restano per molti decenni una proprietà ecclesiastica governata con un sistema non dissimile da quello feudale laico.

Nella seconda metà del tredicesimo secolo e' un feudo di proprietà di Tommaso II di Savoia (a cui venne donato dall'imperatore Guglielmo d'Olanda) che governa - come in tanti borghi piemontesi - affidando l'amministrazione del territorio a famiglie di Bruino (i Drò e i Braia prima e i Borghesio e i Canali in età più tarda) che diventano vere e proprie signorie locali, vassalle dei Conti Savoia e con pieni poteri di amministrazione della giustizia civile e penale.

Superata la parentesi di dominazione francese sull'intera regione della prima metà del 1500, il feudo di Bruino cresce come borgo agricolo e artigianale con un signore d'armi di origine spagnola (Giuliano de Olmos y Bexar), feudatario per volere del Duca Emanuele Filiberto (la donazione e' del 1568)

Nel 17° e in parte del 18° secolo Bruino e' sotto il dominio della famiglia Malines (era una Malines la moglie di Giuliano de Olmos che non ebbe figli maschi) che sarà interrotto solo all'inizio dell'800 con il ritorno dei francesi post-rivoluzionari che, esiliati i Savoia, smantellano il sistema feudale piemontese e proclamano la repubblica cisalpina (Bruino diventa Comune dell'Impero di Francia nel 1804).

Caduto Napoleone, tornati i Savoia e viste da lontano le guerre di indipendenza, anche Bruino - Comune del Regno d'Italia - entra nella modernità: nel 1883 arriva il primo treno a vapore della linea Torino-Giaveno, nel 1918 la prima automobile del Cavalier Bertolino che di Bruino sarà poi Podestà e nel 1936 il primo telefono pubblico (ma il paese mantiene il suo carattere prevalentemente agricolo con vigneti di Tokaj di rinomata qualità e una storica eccellenza nella cultura del baco da seta).

Passata senza eventi particolari l'era fascista, Bruino si distingue come attivo centro di sostegno della Resistenza e nel dopoguerra vede una forte crescita di popolazione immigrata, come molti in altri comuni di quella che diventa, con l'espansione industriale del boom economico, l'area metropolitana torinese (*nella foto in basso il centro di Bruino con il Castello*).



CASCINA DEL MOLINO

Il contesto e la sua natura

Paese di antica tradizione agricola, Bruino è a 20 chilometri ad ovest di Torino, alle soglie della Val Sangone, riparata dalla massiccia dorsale delle montagne del parco Orsiera-Rocciavrè e parte del Parco fluviale del Sangone.

La val Sangone confina a nord con la Val di Susa (accessibile con il passo del colle Braida) e a sud con la Val Chisone (Pinerolo 25 km, Sestriere 90km). Bruino è a 15 km dal Parco di Stupinigi, con la Reale Palazzina di caccia, una delle ultime grandi residenze sabaude, dichiarata Patrimonio dell'Umanità; e a 9 chilometri da Avigliana e il suo Parco naturale e i suoi laghi.

La Val Sangone

La Comunità montana della Val Sangone – che confina con il Comune di Bruino - si estende per 26 chilometri su un territorio prevalentemente montano che comprende sei comuni (Giaveno, Valgioie, Coazze, Trana, Reano e Sangone).

È una valle lunga e senza sbocchi, coperta in gran parte di boschi antichi di faggi e castagni, habitat ideale del capriolo e del cinghialee dei funghi porcini.

La produzione agricola locale è di grande tradizione e qualità (patate, mele, pere, castagne, miele e i tipici prodotti caseari tra cui il famoso *cevrin* ottenuto dal latte caprino della razza Camosciata delle Alpi e dal 2000 tutelato tra i presidi alimentari della Provincia di Torino).

La val Sangone - la cui parte alta è compresa nel Parco naturale dell'Orsiera - Rocciavrè. - è un paradiso per chiunque ami la natura, lo sport e abbia voglia di vivere in salute (chilometri di sentieri, possibilità di arrampicate ed alpinismo sui Picchi del Pagliaio e sulla cima del Monte Robinet, escursioni ai laghi e nella valle del Sellery con la cascata del Sangone presso Leuja Scura, ampia emisferica leggendaria chiamata anche la "marmitta dei giganti").



CASCINA DEL MOLINO

Vivere a Bruino

Vivere a Bruino non sarà solo piacevole per la bellezza e la ricchezza del suo contesto naturale.

Ai suoi 8.000 abitanti non manca infatti niente di quello che conta davvero nella vita: scuole che funzionano bene di ogni ordine e grado (dai nidi famigliari alle medie con refezione scolastica e scuolabus); università della terza età e centro anziani; campo sportivo e palestra (gestiti da una dinamica Polisportiva che ha portato in serie C la locale squadra di pallavolo femminile); piccoli negozi nel centro storico che, oltre a distinguersi per le insegne di una volta, vi tratteranno con le buone maniere dei tempi andati; e ancora corsi di musica, feste e sagre (come la biennale festa del Tokaj che ricorda una delle eccellenze storiche del paese, oggi andata perduta).

Per raggiungere Torino ci vuole meno di mezz'ora sia che si usi l'automobile, i bus pubblici o il treno (da Avigliana)

In cohousing nel centro del paese

Cascina del Molino è nel centro del paese, a pochi passi dalla Piazza del Municipio. Non serve l'auto per fare la spesa di tutti i giorni (per quella settimanale il circondario di Bruino offre tutto quanto la Grande Distribuzione sia stata capace di inventare). Non serve l'auto per portare i bambini a scuola, andare in biblioteca, fare ginnastica in palestra o andare dal medico.

E quello che non c'è in paese i cohouser di Cascina del Molino potranno averlo in casa propria: una portineria intelligente che paga le bollette e organizza le pulizie di casa o il babysitting, un servizio di car-sharing privato; la condivisione del tempo di trasferimento verso la città (in america si chiama car-pooling); una sala cinema a grande schermo, una sauna... insomma quelli che noi chiamiamo *i lussi della nuova modernità sostenibile*.



CASCINA DEL MOLINO

La tradizione e la modernità

Le cascine sono state per centinaia di anni la culla della vita della gente di Bruino. Organizzate per garantire la quasi-autosufficienza (in cascina si cucivano gli abiti, si producevano le scarpe, i mobili e gli attrezzi di lavoro), le cascine erano anche il presidio delle tradizioni e il luogo della alfabetizzazione primaria dei bambini.

La Cascina del Molino e' stata in attività fino alla metà degli anni '80 (come testimonia la foto a destra) per essere poi abbandonata per abitazioni più moderne in un quadro di generale riduzione a testimonianza della quasi totalità della produzione agricola locale.

Il progetto di ristrutturazione della Cascina del Molino, a cura dell'architetto Milena Bertotto Rosso (in collaborazione con l'architetto Lorena Crespo), è volto alla massima conservazione sia dell'impianto edilizio originario raccolto intorno all'antica aia, sia dell'involucro esterno (prospetti sul cortile interno e sulle vie cittadine), conservandone tutti i dettagli decorativi, gli elementi tecnici e le coloriture su cui è stato possibile recuperare una documentazione storica. L'aia si trasformerà in area verde piantumata con alberi da frutta, aiuole di erbe aromatiche e un grande taglio a simbolo dell'unitarietà dell'intervento. La distribuzione degli spazi interni coniuga il rispetto delle scansioni spaziali e volumetriche dell'edificio con le esigenze connesse alle esigenze abitative di oggi.



*La Cascina del Molino in attività
(1982- Foto G.C. Franchino)*



Il progetto CASCINA DEL MOLINO

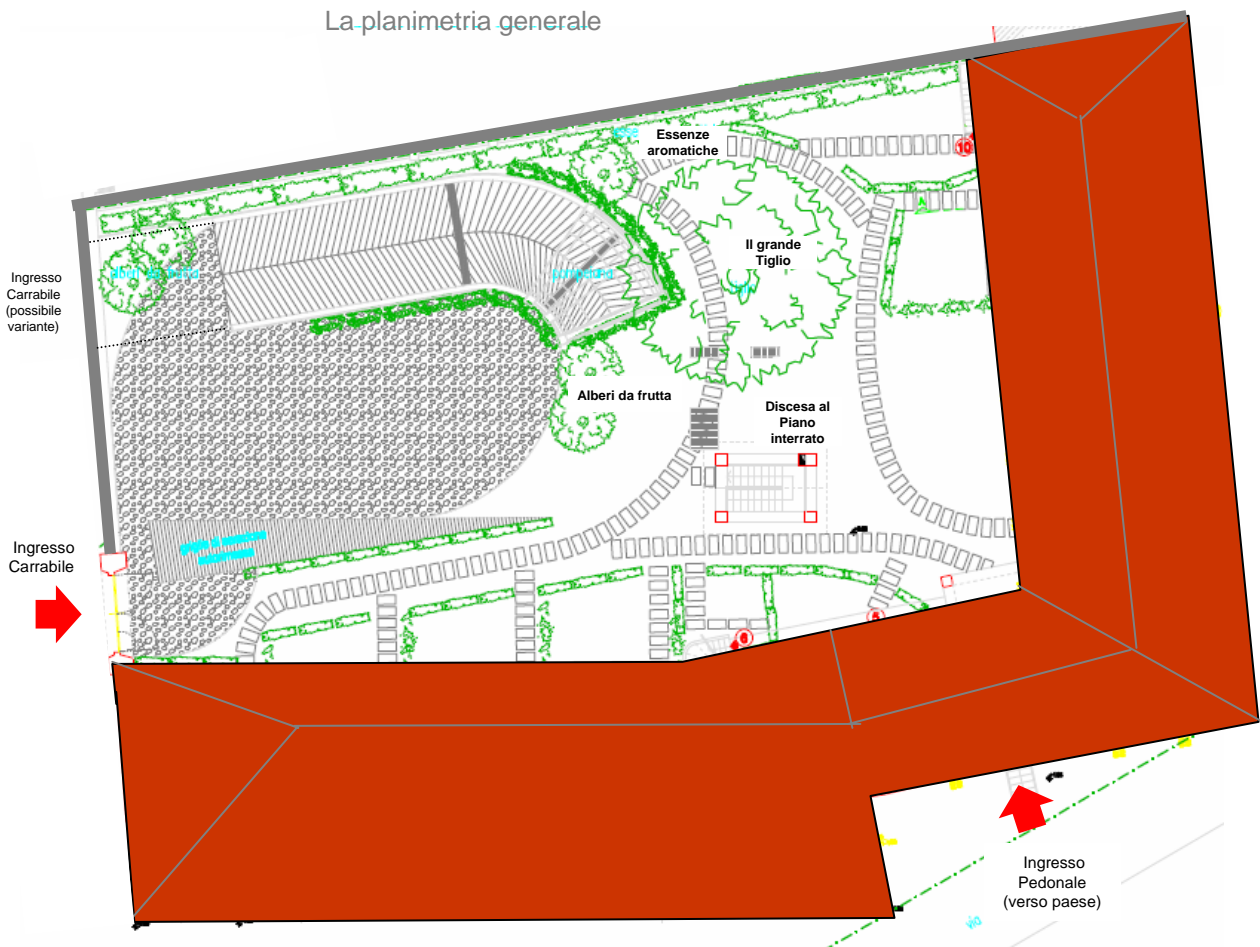
Nel progetto approvato di Cascina del Molino sono stati mantenuti i due corpi storici in configurazione a L intorno ad una corte di 1.000 mq.

Nella corte – su cui affacciano i giardini privati - sono stati progettati il verde (il grande tiglio, gli alberi da frutto, i terrari per le erbe aromatiche ..), i percorsi pedonali e un'area pavimentata attrezzabile (es con i giochi esterni per i bambini).

Il disegno finale della corte (e le sue attrezzature) saranno però oggetto di un processo di progettazione partecipata (nei vincoli del progetto approvato e dei regolamenti comunali) perché la corte risponda alle esigenze e ai desideri dei cohouser di Cascina del Molino (ad esempio potrebbe essere disegnata un'area per l'orto)



La planimetria generale



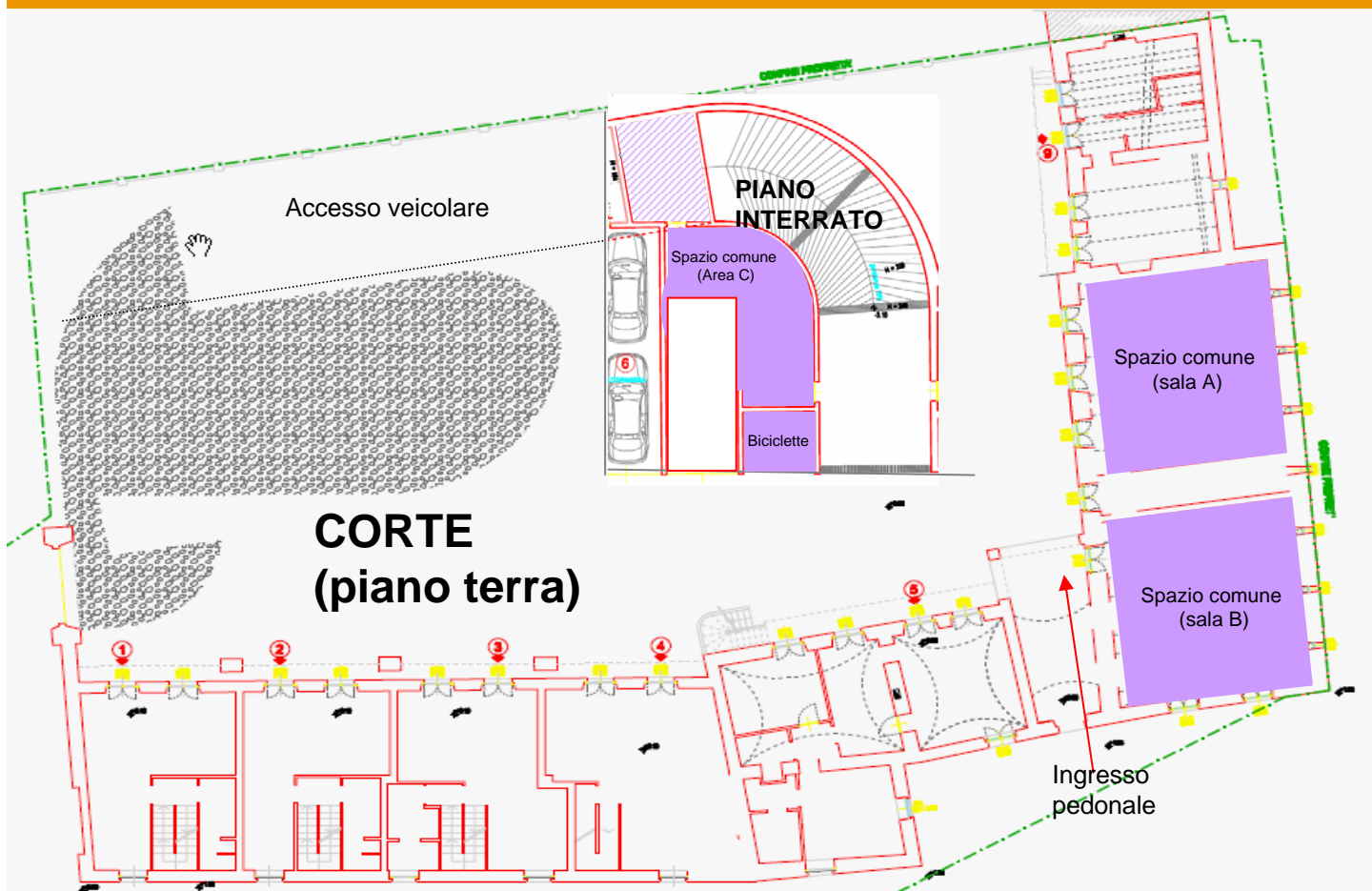
Spazi e servizi condivisi

Caratteristica principale degli interventi in cohousing è quella di avere spazi comuni che consentano una esperienza vera di co-residenza (nel rispetto pieno della privacy individuale)

Chi abiterà a CASCINA DEL MOLINO avrà a disposizione oltre 180 mq di spazi comuni (il 17% della superficie residenziale!): due grandi sale al piano terra (circa 80 mq l'una) ricavate dalle antiche stalle con volta a botte e due spazi nel seminterrato da 25 mq che potranno ospitare il ricovero delle biciclette, l'hobby room o la lavanderia condominiale.

Le sale grandi al piano terra possono ospitare tutto quello che fa la differenza del vivere in cohousing: la *club house* dove si può mangiare insieme, vedere una partita di calcio, organizzare una festa di compleanno dei bambini; il micronido, la palestra o uno spazio per i giochi d'inverno; la portineria intelligente (la sala B affaccia sull'ingresso pedonale principale).

Destinazione e arredo degli spazi comuni, ma anche tutti i servizi di questo progetto di cohousing che non richiedono spazi fisici come ad esempio la creazione di un gruppo di acquisto, saranno decisi in piena autonomia dai cohouser di Cascina del Molino nella prima fase di formazione della comunità residenziale

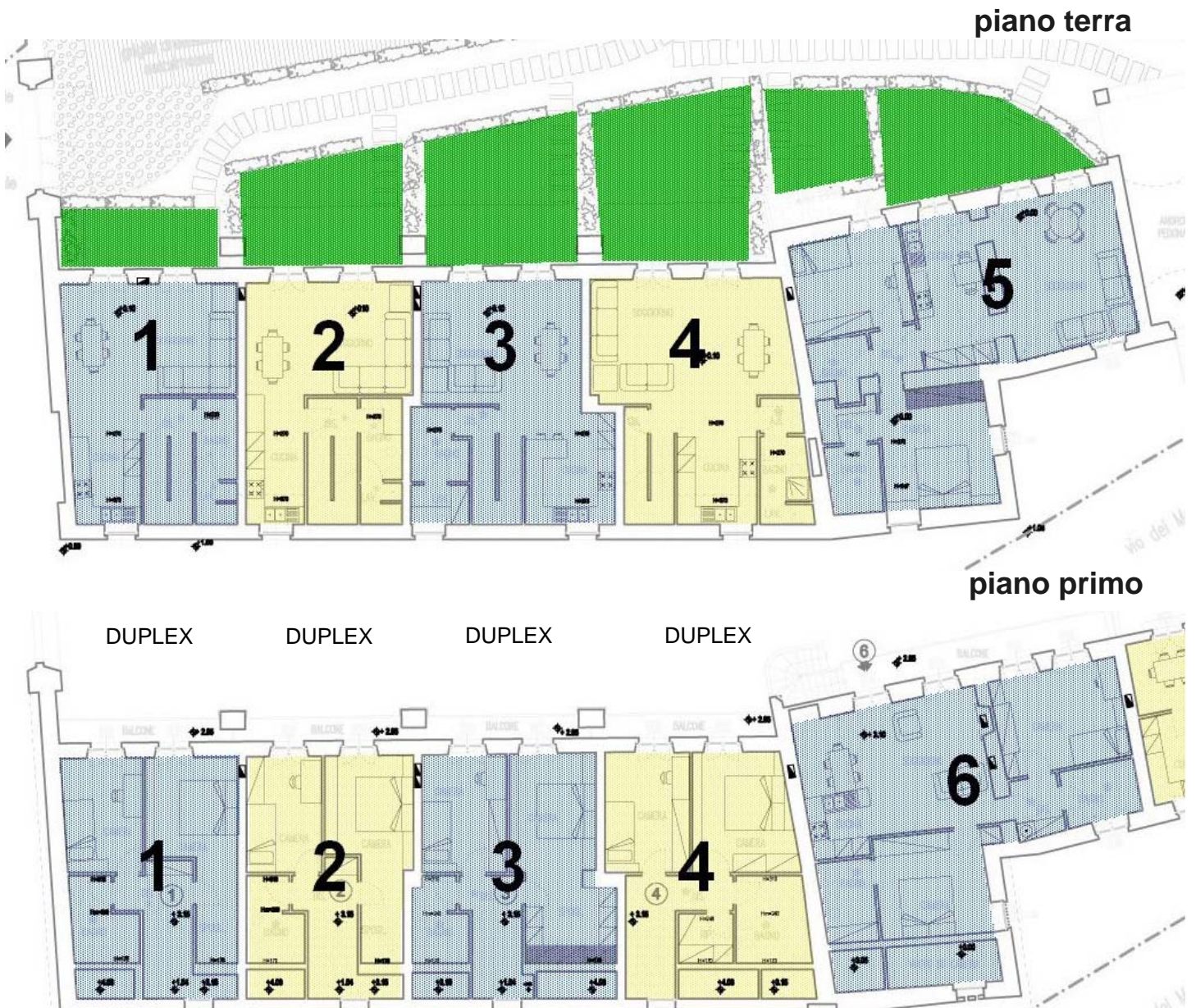


Le unità residenziali

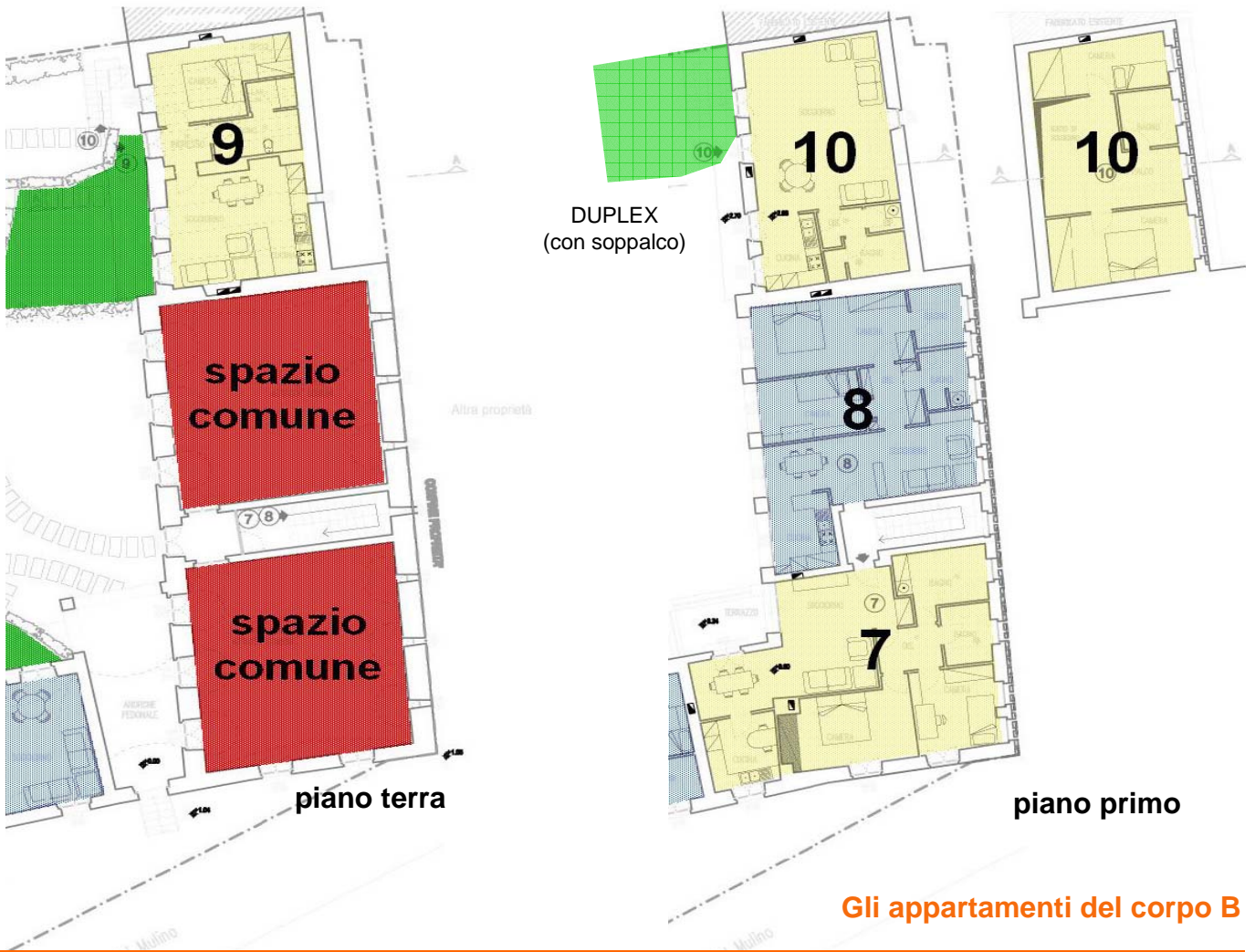
Nel progetto approvato di Cascina del Molino sono stati disegnati 10 appartamenti (e 11 box, di cui 9 doppi, nel piano interrato) Gli appartamenti hanno tagli diversi da 66 a 130 mq, cinque sono i duplex su due piani e cinque hanno una taverna al piano interrato in comunicazione con il proprio box (come potete vedere dalle planimetrie di questa pagina e di quella successiva. La tabella di pagina 9 riporta tutte le metrature dei singoli appartamenti)

Quasi tutti gli appartamenti hanno un giardino al piano terreno (7 su 10) che confina con la corte e le aree aperte comuni della corte. Pur essendo un progetto approvato, la disposizione interna degli appartamenti può essere modificata con voi... nel rispetto dei regolamenti edilizi del Comune di Bruino ovviamente.

Gli appartamenti del corpo A



CASCINA DEL MOLINO



Gli appartamenti del corpo B

I box e le taverne



Tutte le unità residenziali disponibili

Unità	Piano	Descrizione	Appartamento (mq lordi)	Balconi (mq)	Totale MQ (sup comm.)
				50%	
unità 1	piano terra	soggiorno, cucina, WC	58		117
GIARDINO	piano 1°	2 camere, cabina, WC	56	5	
	piano interrato - taverna	garage doppio aff., taverna			
unità 2	piano terra	soggiorno, cucina, WC	53		108
GIARDINO	piano 1°	2 camere, cabina, WC	53	4,5	
	piano interrato - taverna	garage doppio aff., taverna			
unità 3	piano terra	soggiorno, cucina, WC	60		122
GIARDINO	piano 1°	2 camere, cabina, WC	60	4,5	
	piano interrato - taverna	garage doppio aff., taverna			
unità 4	piano terra	soggiorno, cucina, WC	64		130
GIARDINO	piano 1°	2 camere, cabina, WC	64	4,5	
	piano interrato - taverna	garage doppio seq, taverna			
unità 5	piano terra	soggiorno, cucina, 2 camere, 2 WC	103		103
GIARDINO	piano interrato	garage doppio seq.			
unità 6	piano 1°	soggiorno, cucina, 2 camere, 2 WC	103		103
GIARDINO	piano interrato	garage doppio seq.			
unità 7	piano primo	soggiorno, cucina, 2 camere, 2 WC	99	8,5	103
	piano interrato - taverna	garage doppio aff. Con taverna			
unità 8	piano 1°	soggiorno, cucina, 2 camere, cabina, 2 WC	89		89
	piano interrato	garage doppio seq. (+poss. soppalco)			
unità 9	piano terra	ingresso, soggiorno, cucina, camera, WC	66		66
GIARDINO	piano interrato	garage singolo			
unità 10	piano 1°	soggiorno, cucina, WC	66		104
GIARDINO	piano soppalco (al 75%)	2 camere, WC	45	8,5	
	piano interrato	garage doppio seq.			

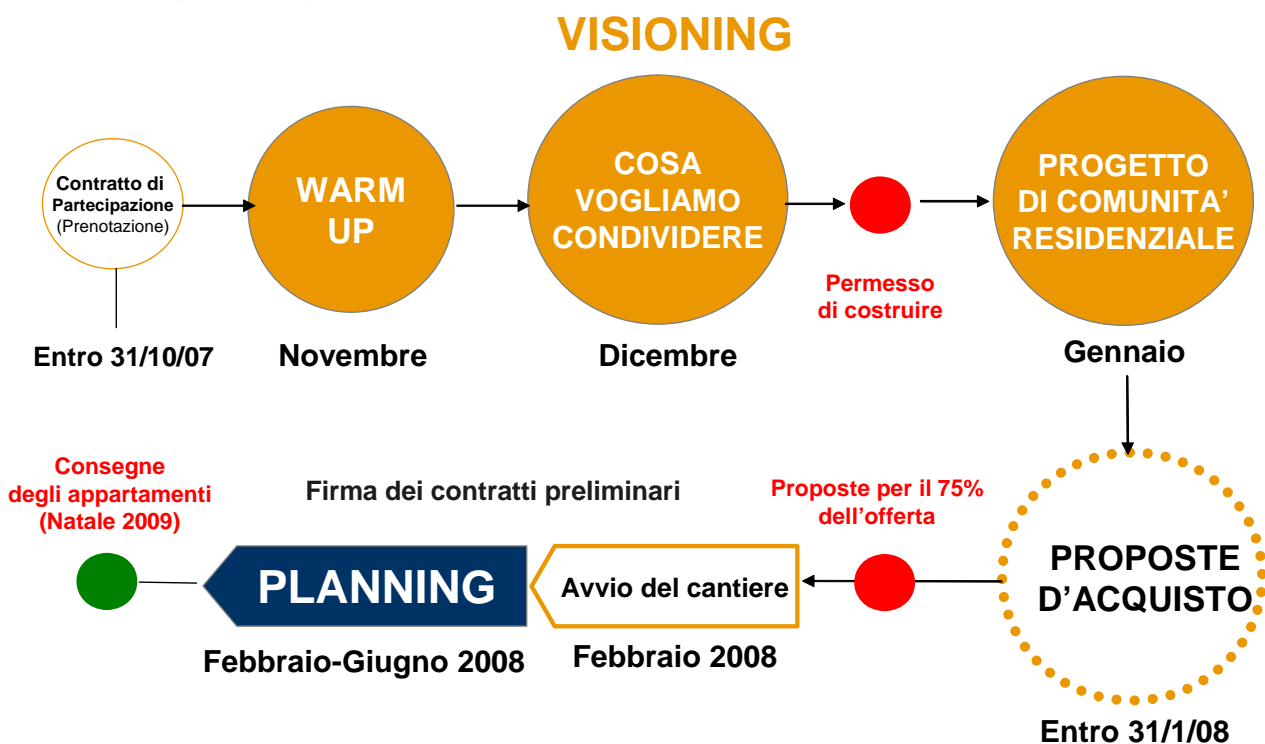
Le superfici delle taverne non entrano nel calcolo della metratura degli appartamenti e sono separatamente indicate nella tabella. Il costo delle taverne (utilizzabili anche come piccoli laboratori) è compreso in quello dei garage

Le planimetrie e i prezzi dei singoli appartamenti sono disponibili su richiesta

La formazione della comunità residenziale

Il processo di formazione della comunità residenziale di **CASCINA DEL MOLINO** sarà guidato da Innosense/Cohousing Ventures e comincerà nell'autunno 2007 per concludersi a giugno 2008. Saranno ammessi non più di 10 nuclei familiari che - nel rispetto dell'ordine con cui sono state ricevute le manifestazioni di interesse - avranno prenotato il loro appartamento (1).

Il processo di formazione della comunità residenziale sarà diviso in due fasi: quella di *visioning* terminerà a gennaio, quando potrete decidere se effettivamente volete vivere in cohousing a Bruino (in altre parole avrete avuto modo di conoscere i vostri vicini e definire insieme un progetto di comunità residenziale prima di acquistare il vostro appartamento). La seconda fase di *planning* (tra cohouser che hanno comprato casa) inizierà a febbraio e in questa fase definirete nei dettagli il vostro progetto esecutivo di cohousing (arredi degli spazi condivisi, regolamento generale, gestione degli spazi e funzionamento dei servizi condivisi, extracapitolato...).



(1) La prenotazione avverrà per uno specifico appartamento a fronte del pagamento del contributo di partecipazione pari a 250 € + IVA (non rimborsabile) e di un versamento di 5.000 € (*deposito d'onore*), un assegno a favore del costruttore, che sarà incassato - in conto caparra - solo a partire dal 1/2/08 per chi deciderà di acquistare effettivamente la propria unità immobiliare (tale volontà sarà testimoniata dalla firma di una proposta irrevocabile di acquisto a Oikia srl). Il Contratto di Partecipazione e la Ricevuta di Deposito regoleranno la vostra partecipazione effettiva al progetto CASCINA DEL MOLINO (per la fase di *planning* e' previsto un contributo spese di 1.000 € + IVA).

Chi seguirà la formazione della comunità residenziale?

Il processo di formazione della comunità residenziale di CASCINA DEL MOLINO sarà seguito direttamente da un project manager di Innosense/Cohousing Ventures, coadiuvato da due facilitatori sociali formati al cohousing e da esperti di materie finanziarie e legali che entreranno in gioco quando e se serviranno competenze specialistiche (ad esempio quando discuteremo di mutui o di gestione economica dei servizi condivisi...) Nel processo saranno utilizzati gli strumenti di lavoro speciali creati da Ilaria Marelli e dal team del dipartimento Indaco del Politecnico. A destra ne vedete due: le activity card per decidere cosa condividere (nella fase di *visioning*) e le *planning card* per decidere della gestione dei servizi condivisi nella seconda fase di *planning*.



CASCINA DEL MOLINO

Scheda Tecnica

Proponente	OIKIA SRL
Status Progetto	Progetto di ristrutturazione approvato dalla C.E. del Comune di Bruino (in attesa del parere finale della commissione paesaggistica regionale previsto per dicembre 2007)
Prenotazioni	Entro il 31/10/2007. Quota di adesione 250 € + IVA non rimborsabile + 5.000 € di deposito d'onore a favore di Oikia srl incassabile come acconto sulla caparra solo a partire dal 1/2/08 e solo se associato ad una proposta irrevocabile di acquisto (altrimenti restituito)
Preliminari	Tra Febbraio e Giugno 2008 con versamento di un acconto a integrazione della caparra confirmatoria pari al 20% del prezzo (dedotti i 5.000 € iniziali. Sugli acconti sarà data la fidejussione da Oikia srl).
Saldo	Al rogito che precede la consegna (80% interamente mutuabile)
Accantieramento	Marzo 2008
Consegne	Entro dicembre 2009/gennaio 2010
Offerta	10 unità immobiliari con spazi comuni + box
Prezzi medi	2.365 € mq per le unità residenziali (<u>compresa la quota parte degli spazi comuni</u>) IVA al 4 % (prima casa) o al 10%.
Finanziamento	Mutuo fisso o variabile (offerta non vincolante) fino all'80%
Note	L'avviamento effettivo del progetto di cohousing dipende dal raggiungimento di proposte di acquisto pari al 75% dell'offerta entro il 31 gennaio 2008

Per ulteriori informazioni: 02.36505892/0 – bruino@cohousing.it

Chi e' OIKIA

Oikia è la moderna espressione di una tradizione familiare nelle costruzioni di tre generazioni e oltre 100 anni, un'azienda che promuove e realizza progetti per la casa, il lavoro, i servizi alla collettività e il terziario. Oikia segue personalmente tutte le fasi della realizzazione di un nuovo insediamento residenziale: dalla selezione del luogo, all'ideazione del progetto sino alla messa in opera del cantiere, scegliendo e dirigendo direttamente tutte le maestranze sino alla consegna al cliente, garantendo in prima persona la qualità delle sue proposte, la personalizzazione della casa e una grande trasparenza nei prezzi di vendita.

Nei progetti di Oikia tutto è pensato con professionalità e attenzione (perché ogni dettaglio e ogni particolari di costruzione e di finitura è importante) e alta è l'attenzione a definire soluzioni architettoniche che coniughino senza compromessi le moderne esigenze abitative, con l'amore per il recupero dell'antico e l'utilizzo di materiali della tradizione piemontese.

Aperta all'innovazione e 'sponsor' della crescita del cohousing, Oikia ricerca costantemente soluzioni costruttive d'avanguardia, secondo le più recenti normative di efficienza e risparmio energetico con attenzione all'isolamento termico e acustico e alle dotazioni impiantistiche che permettano minori consumi, maggior comfort e garantiscano un maggior valore alla propria casa.

CASCINA DEL MOLINO

Qualità edilizie indicative dell'intervento

(il capitolato definitivo sarà pronto per Natale 2007)

Efficienza energetica	L'edificio sarà realizzato nel rispetto delle più recenti normative sul Risparmio Energetico (Decreto legislativo 29/12/2006 n. 311).
Riscaldamento	Impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria centralizzato, dotato di contabilizzazione del calore per ogni singola unità abitativa. Sistema di predisposizioni per pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Corpi scaldanti ad elementi del tipo a piastra o tubolari in tutti i locali.
Isolamento acustico	Conformità alla legge sull'isolamento acustico (L. 447/1995 e DPCM 5/12/1997).
Tetto e isolamenti	Particolare attenzione verrà posta in termini di isolamento di tetti e muri. Le murature perimetrali di nuova realizzazione saranno realizzate in blocchi tipo Gasbeton o in laterizio con eccellenti prestazioni di isolamento termo-acustico. Le murature perimetrali esistenti saranno dotate di isolamento a norma di Legge. Divisori tra unità: realizzate in blocchi tipo Gasbeton o in laterizio. Copertura isolata con pannelli di poliuretano espanso rigido.
Impianti elettrici	Quadro elettrico generale dell'unità dotato di salvavita, videocitofono, suoneria e termostato ambiente. Contatori elettrici delle singole unità. Punti luce incassati con scatola rettangolare del tipo VIMAR serie Idea o similare. Impianto Videocitofono, impianto di antenna satellitare centralizzato, campanello per portoncino di ingresso al piano. Predisposizione per impianto di antifurto.
Pavimentazioni	Ingressi, soggiorni, cucine, ripostigli e disimpegni pavimentati con piastrelle in monocottura di 1 ^a qualità di primaria marca, di dimensione cm 30x30. Zoccolino in ceramica stesso tipo. Le camere da letto saranno realizzate in palchetto a listelli incollati di legno nelle essenze a scelta tra rovere, iroko o doussiè asia. Zoccolino in legno. Pavimentazione bagni:piastrelle in ceramica monocottura smaltata di 1 ^a scelta di primaria marca, dimensioni 20x20 cm
Rivestimenti	Bagno: piastrelle in ceramica, su tutte le pareti, per un'altezza complessiva di cm 220 in ceramica smaltata monocottura di 1 ^a scelta di primaria marca dim. 20x20 cm. Cucine e cucinini: rivestimento su tutta la parete attrezzata e quelle laterali per un risvolto di 60 cm. circa per ogni lato, altezza da pavimento del rivestimento di 1,60 m. circa. Piastrelle in ceramica smaltata monocottura di 1 ^a scelta di primaria marca dim. 20x20 cm.
Sanitari e rubinetterie	Bagno tipo: lavabo IDEAL STANDARD serie Tesi o Linda con colonna o sospeso colore bianco, miscelatore GROHE Eurosmart. bidè IDEAL STANDARD Tesi o Linda con colonna o sospeso, colore bianco, miscelatore GROHE Eurosmart. vaso IDEAL STANDARD Tesi o Linda, con colonna o sospeso, colore bianco, sedile in plastica pesante bianca, con lavaggio a mezzo cassetta incassata tipo GEBERIT o equivalente. vasca in metacrilato TEUCO, colore bianco, miscelatore GROHE Eurosmart. piatto doccia in gres porcellanato bianco IDEAL STANDARD, dotato di miscelatore monocomando esterno, braccio doccia a snodo in acciaio inox e soffione anticalcare, miscelatore GROHE Eurosmart.
Infissi esterni	Saranno realizzati in legno con decorazione di traversine a quadrotti alla piemontese con lastra di vetro unica. Vetri a doppia lastra basso emissivo conformi alle recenti normative sulla Certificazione Risparmio Energetico - Decreto legislativo 29/12/2006 n. 311. Tutte le portefinestre e le aperture vetrate prospicienti il ballatoio saranno dotate di vetro stratificato antisfondamento
Infissi interni	Porta ad anta singola con disegno a due pannelli, impiallacciata sulle due facce in tanganika in tre varianti di colore chiaro, medio e nazionale, maniglia e copriscerratura in ottone lucido. In alternativa, porta ad anta singola con coprifilo stondato e pannello cieco liscio laminata sulle due facce in tanganika in tre varianti di colore chiaro, medio e nazionale
Porta ingresso alloggi	Portoncino con vetro stratificato antisfondamento a bassa emissività e serratura di sicurezza a 5 punti di chiusura e cilindro di sicurezza antitrapano.