Via G. Matteotti n° 19 - 13048 Santhià (VC)
Tel.: 0161 921549 / Fax: 0161 1859448
mail: arch.marocchino@gmail.com
mail: riccardo.marocchino@gmail.com
www.studiomarocchino.com

Comune di SALUGGIA Provincia di VERCELLI

STUDIO DI FATTIBILITA'

TECNICO ECONOMICA

(ai sensi dell'art. 14 del DPR 207/2010)

per lavori di rifunzionalizzazione e riuso Edificio in COMPLESSO APPIANI

VIA SENATORE GIOVANNI FALDELLA n° 6

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA

PROPRIETA'

COMUNE DI SALUGGIA

Piazza Municipio n° 15,16,17 - SALUGGIA (VC)

SINDACO

FIRMINO BARBERIS

FIRMA

.....

DATA	SCALA	ELABORATO
APRILE 2019		**A**

AGGIORNAMENTI

PROGETTISTA

dott. ing. Riccardo Marocchino
iscritto all'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Vercelli al n° A1207

STUDIO MAROCCHINO
ARCHITETTURA & INGEGNERIA
RICCARDO MAROCCHINO INGEGNERE

1. PREMESSA

Il progetto allegato concerne il riutilizzo dell'edificio denominato "Ex Teatrino Appiani", al fine di comporre la riqualificazione dell'intero stabile in disuso da diversi anni.

L'Amministrazione Comunale è particolarmente sensibile alla necessità di dotare il comune di una struttura capace di accogliere manifestazioni, presentazioni o piccoli spettacoli, oltre alla possibilità di disporre di alcune camere ove ospitare i turisti lungo il percorso della via Francigena.

La posizione dell'edificio risulta centrale, a pochi passi dal centro dinanzi alla parrocchiale San Francesco, ove sono presenti gli uffici comunali, bar, farmacie e le principali attività commerciali e direzionali.

L'edificio che attualmente versa in condizioni di obsolescenza, si sviluppa su due livelli con a piano terreno due ambienti di cui uno di elevate dimensioni in precedenza adibito a cucina, oltre ad un servizio igienico con antibagno. Dalla scala esterna posta a Sud si accede al piano primo, dove è presente un alloggio, anch'esso in disuso da tempo. La superficie lorda complessiva è pari a 290 m^2 circa.

Sul fronte Ovest dell'edificio è presente un'area cortilizia di discrete dimensioni che si spinge verso Sud, con andamento articolato determinato dalla sagoma degli edifici che la contornano e racchiudono.

2. LE RICHIESTE dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Come descritto nelle premesse, le necessità della P.A. si concretizzano con la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia con ripristino tipologico della struttura originaria per la formazione di un saloncino vocato a spettacoli e convegni.

La possibilità di riutilizzo del fabbricato "Ex Teatrino Appiano" consentirà lo sviluppo di attività e manifestazioni che attualmente non trovano luoghi adatti a contenerli; le dimensioni del piano terreno sono capaci di un unico ambiente con superficie utile di circa 105 m^2 che si dispone a contenere una discreta quantità di pubblico.

3. IL PROGETTO

Lo sviluppo progettuale, in parte già anticipato dalle precedenti note che descrivono le volontà dell'Amministrazione Comunale, si è concretizzato secondo il seguente percorso.

PIANO TERRENO

La riqualificazione del piano terreno crea un'area di discrete dimensioni, con spazio capace di ospitare e contenere il pubblico durante eventi e manifestazioni.

Il servizio igienico posto a Sud e corrispondente all'area del sottoscala, può essere mantenuto a servizio del pubblico, riqualificandolo al fine di renderlo completamente accessibile alle persone diversamente abili.

Gli interventi prevedono una ristrutturazione importante dell'edificio, con rinforzi dal punto di vista strutturale, energetico e impiantistico; sono infatti contemplati interventi di riqualificazione ed allargamento della base fondale dell'edificio, rinforzi locali della struttura, formazione di vespaio aerato, rifacimento degli intonaci, nuova pavimentazione e rivestimenti oltre all'installazione di nuovi impianti tecnologici.

Il progetto garantirebbe una maggior fruibilità, qualora l'amministrazione comunale provvedesse ad interventi sull'area cortilizia adiacente, con allargamento dell'accesso su via Faldella; interventi che garantirebbero l'aumento della capacità di sosta all'interno del piazzale di 1'400 m^2 circa, con miglioramento dei flussi veicolari sulla stessa via.

PIANO PRIMO

La scala a Sud consente l'accesso al piano primo, dove sono previste tre camere con servizio privato oltre a locale cucina-soggiorno comune, a disposizione dei viandanti che percorrono la via Francigena o ospiti della P.A..

Sono sempre più frequenti i viandanti che transitano da Saluggia.

I locali a disposizione, in corrispondenza dell'edificio religioso uniscono gli aspetti di fede ed accoglienza e si prestano a promuovere il territorio e le sue peculiarità storiche, geografiche e gastronomiche.

Anche a piano primo è prevista una ristrutturazione importante con rinforzo dei solai, nuova formazione di tramezze interne, a seguito della demolizione delle esistenti, rettifica dei serramenti esterni con loro ridimensionamento per allinearsi a quelli a piano terreno, nuova pavimentazione e rivestimenti oltre all'installazione di nuovi impianti tecnologici.

Eventuali alternative progettuali per diversa destinazione d'uso

Eventuale alternativa progettuale risulta quella proposta dalla P.A. in fase preliminare che prevede la formazione di uno spazio che possa definirsi "sagrato" dinanzi all'edificio religioso "svuotando" il piano terreno dell'edificio ad esso frontistante.
La possibilità di utilizzo del fabbricato "Ex Teatrino Appiano" e dell'area adiacente consente un più armonico sviluppo delle funzioni religiose quando le stesse riversano i fedeli all'esterno.

Attualmente le ridotte dimensioni di via Faldella compongono una rigida barriera al traffico, allorquando cortei funebri o processioni religiose prendono avvio, non consentendo spazi temporali adeguati e sufficientemente contenitivi del pubblico di fedeli ed il conseguente disagio al flusso veicolare.

Lo svuotamento dell'edificio a piano terreno consentirebbe, unitamente ad una porzione di area cortilizia scoperta sul fianco Ovest, di comporre uno spazio di circa 145 m^2 capace di contenere un flusso di pubblico non indifferente, soprattutto se comparato all'attuale situazione.

Tale intervento presuppone la riqualificazione complessiva dell'adiacente area, l'allargamento dell'accesso su via Faldella a miglioramento della viabilità, e la sistemazione con integrazione della capacità di sosta all'interno del piazzale di 1'400 m^2 circa, così da non precludere il corrente traffico veicolare sulla stessa via. La possibilità poi di migliorare il flusso veicolare si concretizza con l'utilizzo dell'attuale androne su via Faldella che potrebbe giungere da senso unico con l'uscita più ad Est.

Non si prospetta invece diversa possibilità progettuale per il piano primo.

Tale proposta potrebbe ottenere veti o restrizioni da parte della soprintendenza ai beni architettonici, e pertanto la soluzione prospettata in apertura risulta più facilmente attuabile.

Il progetto di questa soluzione alternativa prevede la realizzazione di spazi aperti pavimentati che saranno adibiti a luogo di incontro sociale, la realizzazione di un'area con panchine come luogo di riposo, svago e di incontro.
La piazza disposta a margine dell'ex teatrino sarà pavimentata in Porfidblok, mentre l'area interna al fabbricato con lastre di luserna di diversa dimensione con posa alla "scozzese".
Si prevedono poi aree a verde, nuovo impianto di illuminazione, irrigazione e scarico delle acque meteoriche con verifica degli allacciamenti ai principali servizi tecnologici.

4. INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE

L'area risulta individuata catastalmente al Foglio 15, Mapp. 140 e presenta superficie catastale di 2'280 m^2.

Le destinazioni urbanistiche individuate dal lotto oggetto dell'intervento sono le seguenti:

- S – "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale" (art. 53 NtA)
- AR - Ambito di riqualificazione urbana - AR1 - Tab.AR1
- Aree per spazi pubblici di interesse comune, attività commerciali ed annonarie pubbliche, ecc.

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di strutture per attività partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico, attrezzature religiose (edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, attrezzature religiose per attività culturali, ricreative, sportive e assistenziali), attività commerciali e annonarie.

In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto; il progetto delle singole opere dovrà inoltre prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.

L'area e l'edificio oggetto di trattazione presentano inoltre limitazioni sulla tipologia di intervento ammesse, poiché vengono individuati quali beni di tipo:

- PUBBLICI - Edifici destinati a usi pubblici
- TS1 - Tessuti storici stratificati su impianti originari

normati dall'art. 32 delle NTA, relativo ai Tessuti storici stratificati su impianti originari (TS1), che costituiscono la classe quantitativamente prevalente nei nuclei di antica formazione.

All'interno dell'area in oggetto sono poi previsti i seguenti vincoli:

- COMMERCIO A1 - Addensamento storico rilevante - A1
- POZZI - fascia di rispetto dei pozzi pubblici di captazione per uso idropotabile

È infine individuata la seguente classe geomorfologica:

- I - classe I - Aree a scarsa pericolosità geomorfologica - Art.70

In ragione di quanto sopra richiamato, gli interventi ammessi sono:

a) per gli edifici e complessi di interesse storico-artistico la manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS) ed il restauro conservativo di tipo A e B (RCa ed RCb);
b) per gli edifici e complessi di interesse documentario la manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS), il restauro conservativo di tipo A e B (RCa ed RCb), il ripristino tipologico (RT) e la ristrutturazione filologica (REf);
c) per gli edifici di valore testimoniale il ripristino tipologico (RT) e la ristrutturazione limitata ai tipi REf e RE1;
d) per le altre componenti del tessuto la ristrutturazione edilizia di tipo REf, RE1, RE2.

Gli usi ammessi nei tessuti TS1 sono:
a) Usi residenziali U1/1, U1/2;
b) Usi commerciali U2/1;
c) Usi terziari U3/1, U3/2.
d) Usi pubblici e/o di interesse pubblico

Le destinazioni d'uso previste sono prioritariamente quelle originarie. Sono comunque ammesse nuove funzioni tra quelle contemplate nelle Norme di tessuto cui il singolo edificio è riconducibile, purché siano rispettate le caratteristiche strutturali e dimensionali delle specifiche unità edilizie.
Tali usi sono considerati compatibili nella misura in cui non comportano forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato.

Il Piano con riferimento all'ambito di trasformazione propone la riqualificazione delle funzioni pubbliche presenti attraverso l'arredo urbano, la pedonalizzazione della piazza e dei percorsi ad essa connessi, e promuove la formazione di progetti integrati pubblico-privati per la definizione di un recupero funzionale e percettivo promosso con incentivi e premialità al fine di contribuire al potenziamento della percezione della storica funzione polarizzante del centro urbano.

5. MODALITA' DI GESTIONE DELL'OPERA

Ad intervento ultimato l'area ritroverà le caratteristiche di spazio sociale e fungerà da luogo di aggregazione, soprattutto in occasione di eventi e manifestazioni. Potrà essere utilizzata per manifestazioni ed incontri pubblici e privati, mostre e qualsiasi altro tipo di evento che la struttura con le proprie dimensioni possa richiamare e contenere.

Elemento di fondamentale importanza risulta il piano terreno dell'Ex Teatrino che potrà essere riutilizzato da visitatori e partecipanti agli eventi, dopo anni di inutilizzo.

La pubblica amministrazione potrà gestire gli eventi e le manifestazioni in modo diretto o affidandone la gestione alle associazioni già presenti sul territorio che già collaborano con la stessa.

La riqualificazione dell'immobile permetterà inoltre la realizzazione a piano primo di camere da adibire ad ostello per gli avventori ed i pellegrini che percorrono la via Francigena o per accogliere ospiti in caso di eventi promossi dall'amministrazione comunale.

La gestione e il servizio delle camere potranno essere affidate a società cooperativa o associazioni specializzate nel settore, che operano sul territorio e che già collaborano con l'Amministrazione.

6. STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Il costo di realizzazione dell'intervento in oggetto è stato ottenuto mediante confronto analitico dei prezzi di mercato e dei costi delle opere realizzate sul territorio; viene proposto nel seguito il quadro economico dei costi in sintesi, con valori di stima arrotondati, per singole voci.

Oneri per la sicurezza

Oneri per la sicurezza, redazione di POS, allestimento del cantiere, fornitura di apprestamenti ed attrezzature per tutta la durata dei lavori € 5'000,00

Interventi strutturali

Interventi di rinforzo sulla struttura esistente finalizzati al miglioramento sismico dell'edificio € 12'000,00

Rinforzo solaio, previa rimozione di massetto e pavimento € 8'000,00

Rifacimento copertura con sostituzione orditura primaria e secondaria € 16'500,00

Realizzazione di veletta in ampliamento a Sud, ed allargamento ingresso € 6'000,00

Rifacimento scala esterna € 7'500,00

Interventi di riqualificazione energetica

Sostituzione dei serramenti a piano primo e delle ante esterne € 6'000,00

Sostituzione di serramenti e delle ante esterne a piano terreno € 16'000,00

Coibentazione estradosso solaio sottotetto € 4'000,00

Realizzazione di cappotto esterno perimetrale € 16'000,00

Rifacimento intonaco, rettifica spallette, finiture € 3'500,00

Sostituzione dei generatori di calore attuali con completa dismissione degli elementi esistenti e realizzazione di impianto di riscaldamento per riscaldamento ed ACS con terminali a ventil-convettori con gestione autonoma per ogni locale € 14'500,00

Interventi architettonici sul fabbricato, in aggiunta ai precedenti

Demolizioni e smaltimenti	€ 6'000,00
Lattoneria, faldali, pluviali, ecc.	€ 2'500,00
Demolizione della pavimentazione a piano terreno e scavo con mezzo meccanico fino al raggiungimento della quota di progetto	€ 5'800,00
Pareti divisorie a piano primo con intonaco	€ 10'500,00
Formazione di vespaio aerato con Igloo, compresa la fornitura e la posa di bocchette di collegamento e di aerazione, superiore getto in calcestruzzo idoneamente armato e guaina bituminosa impermeabile	€ 7'700,00
Realizzazione di pavimentazione in gres porcellanato antiscivolo a piano terreno previa formazione di battuto di cls con rete elettrosaldata ed isolamento	€ 11'500,00
Fornitura di pavimentazione in gres porcellanato a piano primo, posato in opera, compreso sottofondo	€ 8'000,00
Controsoffitto a piano terreno e piano primo	€ 12'000,00
Rivestimenti servizi igienici	€ 2'000,00
Rifacimento completo del servizio igienico a piano terreno	€ 5'000,00
Impianto elettrico centralizzato di tipo domotico, con punti luce LED, con gestione separata dei quattro locali a piano primo e dei due a piano terreno; sono previsti un numero di punti luce e prese necessari al raggiungimento del livello 3 dell'allegato A alla norma CEI 64-8/3.	€ 14'000,00
Impianto idro-sanitario per la formazione di nuovi servizi igienici e cucina a piano primo, completi di fornitura di apparecchi igienico-sanitari	€ 7'000,00
Scrostamento intonaci e formazione di intonaco anti-umido con superiore rasatura	€ 6'000,00
Imprevisti (circa 4%)	€ 7'000,00

Per un totale complessivo di € 220'000,00

QUADRO ECONOMICO

A) Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni

Fabbricato "Ex Teatrino"…… € 220'000,00

B) Importo degli Oneri e dei Costi per la Sicurezza (Compresi nei precedenti)

C) Somme a disposizione della stazione appaltante per:

C1) Lavori in economia esclusi dall'appalto……..	€	11'000,00
C2) Rilievi, accertamenti ed indagini……..	€	3'500,00
C3) Allacciamenti a pubblici servizi……	€	2'500,00
C4) Acquisizione aree o immobili……	€	0,00
C5) Accantonamento di cui all'Art. 113 D.Lgs. 50/2016……	€	4'400,00
C6) Spese per attività di consulenza o di supporto……..	€	4'500,00
C7) I.V.A. (10%) su A)+B)……	€	22'000,00
C8) Imprevisti, forniture, varie, arrotondamenti……..	€	32'100,00
SOMMANO	€	80'000,00

TOTALE € 300'000,00

7. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Il tipo di intervento non consente di effettuare un'analisi dettagliata costi-ricavi, capace di determinare la sostenibilità finanziaria dell'intervento.

Le finalità del progetto determinano un forte miglioramento urbanistico, oltre ad arricchire la qualità culturale del territorio e in generale dei fruitori della struttura. Questi risultati, ovviamente, non sono valutabili e quantificabili dal punto di vista finanziario ed economico, ma rappresentano forti valenze di crescita collettiva.

Diversa valutazione invece per le camere previste al primo piano: le stesse potranno essere locate a viandanti; per le stesse è consigliabile l'affidamento a struttura per la gestione dei servizi e delle prenotazioni. Anche in questo caso risulta difficile determinare i costi-benefici dell'intervento, non essendo disponibili in Saluggia strutture analoghe, condizione che peraltro garantirebbe una miglior spendibilità sul mercato.
Non indifferente poi l'apporto migliorativo sotto l'aspetto turistico dell'iniziativa che può rappresentare un volano sensibile alla conoscenza delle diverse peculiarità del territorio.
La struttura può inoltre prestarsi in termini ricettivi ad accoglienza di ospiti in occasione di eventi promossi dall'Amministrazione.

Sostenibilità dei costi

I costi d'intervento saranno direttamente supportati dall'Amministrazione Comunale nell'ambito della normale gestione del patrimonio pubblico, in particolare dei beni immobili.
A tal fine sono rilevanti le osservazioni di economicità riportate nel paragrafo *Stima eventuali entrate e costi di gestione*.

8. Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale

La condizione attuale della struttura rende la stessa non utilizzabile.
Ad opere ultimate con gli interventi di ristrutturazione, l'immobile "Ex Teatrino", potrà essere adibito a manifestazioni e spettacoli, divenendo un importante centro di aggregazione.

L'utenza prevista sarà composta indicativamente da:
- ragazzi che disporranno di spazio per rappresentazioni e manifestazioni scolastiche;
- associazioni o gruppi di persone interessate ad organizzare spettacoli e manifestazioni culturali e/o teatrali;
- turisti e visitatori, qualora siano allestite manifestazioni temporanee per far conoscere meglio il Comune e il territorio;
- i cittadini in generale e gli abitanti del centro storico in particolare.

Va rimarcato inoltre che l'edificio è situato in un luogo strategico e centrale, dinnanzi alla chiesa parrocchiale, oltre a risultare punto di passaggio a senso unico per chi transita in macchina.

Chiaramente la situazione di attuale obsolescenza dell'edificio non può essere associata alla futura fruibilità dello stesso allorquando verrà completata la sua riqualificazione.

9. Stima di massima dei potenziali utenti

Per le motivazioni sopra esposte è difficile effettuare una stima dei potenziali utenti perché molto dipenderà dalla capacità organizzativa dell'Amministrazione e/o delle associazioni circa eventi e manifestazioni, comprese quelle religiose che verranno promosse o di semplice routine.

Ipotizzando indici di affluenza potenziali, è possibile stimare flussi di pubblico, con eventi cadenzati nell'arco dell'anno, pari a circa 2'500-3'000 persone.

il numero dei fedeli e visitatori della chiesa adiacente, gli studenti, turisti, ecc.

Potenzialmente i numeri sono senza dubbio significativi e si possono ipotizzare in 300 unità al mese.

Descrizione dei benefici per la collettività legati all'opera

L'argomento è già stato trattato nei precedenti punti ma in particolare si rilevano nel seguito i fattori che possono essere considerati "beneficio" per la collettività:

- utilizzo generale di spazi diversamente non utilizzati;
- apprezzamento dello spazio collettivo;
- incontro sociale (studenti, bambini, anziani)

Non sono evidenziabili svantaggi per la collettività.

10. Stima eventuali entrate e costi di gestione

Non sono previste entrate dirette a seguito della realizzazione degli interventi sopra descritti, per le motivazioni esposte ai capitoli precedenti.
Manifestazioni ed eventi che saranno organizzati sulla nuova piazza oggetto dell'intervento potranno prevedere entrate economiche che saranno però in buona parte destinate alla copertura dell'evento stesso.

I risultati della riqualificazione dell'area non possono essere considerati esclusivamente di tipo economico poiché l'obiettivo della P.A. risulta l'ottenimento del benessere per la collettività oltre alla realizzazione di nuovi servizi.

I costi di gestione, al termine dei lavori sono quelli tipici della manutenzione ordinaria degli edifici, ove sono previste pulizie, sostituzione di elementi danneggiati, manutenzioni (tinteggiature, verifiche degli impianti, ecc.).

Va comunque sottolineato che la nuova realizzazione delle opere, eseguite alla corretta regola d'arte e con materiali di pregio, garantisce una diminuzione dei costi attuali di manutenzione ordinaria; la qualità dei prodotti previsti in progetto garantisce al contempo una vita utile superiore, offrendo maggiore resistenza all'abrasione, agli eventi atmosferici e all'utilizzo in generale.

Anche gli impianti (illuminazione, elettrico, riscaldamento, ecc.) realizzati con tecnologia moderna con l'adozione di sistemi a basso consumo e ad elevato risparmio energetico, garantiscono costi di gestione nettamente inferiori a quelli di tipo tradizionale.

11. Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

Il progetto di riqualificazione dell'Ex Teatrino Appiani non presenta particolari problemi progettuali.
Occorrerà in ogni caso verificare il progetto con la soprintendenza ai beni architettonici, per valutare gli interventi proposti, finalizzati ad un miglioramento prospettico dell'immobile ed ottenere il necessario nulla-osta.
Si segnala poi un'incongruenza catastale in mappa, a catasto terreni, tra lo stato di fatto e la situazione rilevata, relativa al piazzale antistante il fabbricato; la stessa potrà essere sanata con relativa variazione catastale.

12. PROCEDURE

La procedura per la realizzazione dell'intervento è quella tipica di opere pubbliche concernenti la ristrutturazione di fabbricati storici.
Trattandosi di bene immobile di proprietà pubblica, la cui esecuzione risalga a oltre settanta anni, risulta patrimonio culturale della collettività e rimane sottoposto alle disposizioni di tutela previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.). Dovrà essere richiesto pertanto parere specifico alla Soprintendenza ai Beni Architettonici.

Non sono previsti espropri o interferenze con proprietà private o con altri enti ad eccezione degli interventi concernenti la predisposizione e modifica dei servizi interrati quali acquedotto, fognatura, energia elettrica, ecc.; gli enti preposti dovranno essere contattati con le consuete procedure per la predisposizione degli impianti di interesse.

I tempi necessari all'esecuzione dei lavori sono quelli previsti per la redazione delle varie fasi di progetto, dell'espletamento della gara di appalto e della realizzazione delle opere di progetto.

Cronoprogramma

Il cronoprogramma proposto concerne i lavori di riqualificazione del fabbricato; l'esecuzione degli stessi è indispensabile per poter utilizzare l'immobile, attualmente in stato di obsolescenza.

Per comporre un credibile cronoprogramma occorre considerare che i tempi per gli interventi sul fabbricato, quale edificio d'interesse storico, debbano contemplare l'iter per ottenere le autorizzazioni della competente Sovrintendenza.
Nel corso dell'elaborazione del presente studio di fattibilità, il Progettista ha valutato, seppur in modo sommario, le ipotesi di intervento e il relativo costo delle opere di consolidamento strutturale; le stesse risultano comunque indispensabili per la riqualificazione del bene storico ed indipendenti dal suo futuro utilizzo.

Si possono ipotizzare le seguenti fasi:
1) attivazione da parte del RUP del Comune di Saluggia delle procedure per avviare le fasi di progettazione degli interventi sul fabbricato;
2) individuazione dei progettisti ed avvio delle progettazioni;
3) acquisizione del progetto da sottoporre alla Sovrintendenza;
4) acquisizioni pareri della Sovrintendenza e di tutti gli altri Enti;
5) redazione progetto definitivo ed esecutivo;
6) validazione del progetto definitivo ed esecutivo;
7) approvazione del progetto definitivo ed esecutivo;
8) predisposizione del bando gara d'appalto dei lavori;
9) appalto dei lavori;
10) aggiudicazione dei lavori;
11) consegna dei lavori;
12) inizio dei lavori;
13) esecuzione dei lavori;

14) consegna finale dei lavori;
15) collaudo delle opere;
16) consegna finale per l'utilizzo pubblico.

Alla luce di quanto espresso al precedente paragrafo il cronoprogramma sarà del tipo di quello sotto riportato.

	MESI																
FASI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Progetto definitivo																	
Richiesta autorizzazioni																	
Progetto esecutivo																	
Aggiudicazione																	
Lavori																	
Collaudo delle opere																	

Conclusioni

Fa seguito e compendio alla presente relazione il progetto dello studio di fattibilità concernente i lavori di rifunzionalizzazione e riuso dell'edificio all'interno del Complesso Appiani, in Saluggia.

ELENCO ELABORATI

Tav. 1 – Estratto di mappa catastale e di PRGC

Tav. 2 – Pianta piano terra e piano primo - Stato di fatto, Varianti, Progetto

Tav. 3 – Prospetti e sezione - Stato di fatto, Varianti, Progetto

Tav. 4 – Render

Tav. A – Relazione Tecnica

SOMMARIO

1. PREMESSA 1
2. LE RICHIESTE dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE 2
3. IL PROGETTO 3
PIANO TERRENO 3
PIANO PRIMO 3
Eventuali alternative progettuali per diversa destinazione d'uso 4
4. INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE 5
5. MODALITA' DI GESTIONE DELL'OPERA 7
6. STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE 8
Oneri per la sicurezza 8
Interventi strutturali 8
Interventi di riqualificazione energetica 8
Interventi architettonici sul fabbricato, in aggiunta ai precedenti 9
QUADRO ECONOMICO 10
7. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA 11
Sostenibilità dei costi 11
8. Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale 12
9. Stima di massima dei potenziali utenti 13
Descrizione dei benefici per la collettività legati all'opera 13
10. Stima eventuali entrate e costi di gestione 14
11. Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale 15
12. PROCEDURE 16
Cronoprogramma 16
Conclusioni 18
ELENCO ELABORATI 19

1. PREMESSA

Il progetto allegato concerne il riutilizzo dell'edificio denominato "Ex Teatrino Appiani", al fine di comporre la riqualificazione dell'intero stabile in disuso da diversi anni.

L'Amministrazione Comunale è particolarmente sensibile alla necessità di dotare il comune di una struttura capace di accogliere manifestazioni, presentazioni o piccoli spettacoli, oltre alla possibilità di disporre di alcune camere ove ospitare i turisti lungo il percorso della via Francigena.

La posizione dell'edificio risulta centrale, a pochi passi dal centro dinanzi alla parrocchiale San Francesco, ove sono presenti gli uffici comunali, bar, farmacie e le principali attività commerciali e direzionali.

L'edificio che attualmente versa in condizioni di obsolescenza, si sviluppa su due livelli con a piano terreno due ambienti di cui uno di elevate dimensioni in precedenza adibito a cucina, oltre ad un servizio igienico con antibagno. Dalla scala esterna posta a Sud si accede al piano primo, dove è presente un alloggio, anch'esso in disuso da tempo. La superficie lorda complessiva è pari a 290 m^2 circa.

Sul fronte Ovest dell'edificio è presente un'area cortilizia di discrete dimensioni che si spinge verso Sud, con andamento articolato determinato dalla sagoma degli edifici che la contornano e racchiudono.

2. LE RICHIESTE dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Come descritto nelle premesse, le necessità della P.A. si concretizzano con la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia con ripristino tipologico della struttura originaria per la formazione di un saloncino vocato a spettacoli e convegni.

La possibilità di riutilizzo del fabbricato "Ex Teatrino Appiano" consentirà lo sviluppo di attività e manifestazioni che attualmente non trovano luoghi adatti a contenerli; le dimensioni del piano terreno sono capaci di un unico ambiente con superficie utile di circa 105 m^2 che si dispone a contenere una discreta quantità di pubblico.

3. IL PROGETTO

Lo sviluppo progettuale, in parte già anticipato dalle precedenti note che descrivono le volontà dell'Amministrazione Comunale, si è concretizzato secondo il seguente percorso.

PIANO TERRENO

La riqualificazione del piano terreno crea un'area di discrete dimensioni, con spazio capace di ospitare e contenere il pubblico durante eventi e manifestazioni.

Il servizio igienico posto a Sud e corrispondente all'area del sottoscala, può essere mantenuto a servizio del pubblico, riqualificandolo al fine di renderlo completamente accessibile alle persone diversamente abili.

Gli interventi prevedono una ristrutturazione importante dell'edificio, con rinforzi dal punto di vista strutturale, energetico e impiantistico; sono infatti contemplati interventi di riqualificazione ed allargamento della base fondale dell'edificio, rinforzi locali della struttura, formazione di vespaio aerato, rifacimento degli intonaci, nuova pavimentazione e rivestimenti oltre all'installazione di nuovi impianti tecnologici.

Il progetto garantirebbe una maggior fruibilità, qualora l'amministrazione comunale provvedesse ad interventi sull'area cortilizia adiacente, con allargamento dell'accesso su via Faldella; interventi che garantirebbero l'aumento della capacità di sosta all'interno del piazzale di 1'400 m^2 circa, con miglioramento dei flussi veicolari sulla stessa via.

PIANO PRIMO

La scala a Sud consente l'accesso al piano primo, dove sono previste tre camere con servizio privato oltre a locale cucina-soggiorno comune, a disposizione dei viandanti che percorrono la via Francigena o ospiti della P.A..

Sono sempre più frequenti i viandanti che transitano da Saluggia.

I locali a disposizione, in corrispondenza dell'edificio religioso uniscono gli aspetti di fede ed accoglienza e si prestano a promuovere il territorio e le sue peculiarità storiche, geografiche e gastronomiche.

Anche a piano primo è prevista una ristrutturazione importante con rinforzo dei solai, nuova formazione di tramezze interne, a seguito della demolizione delle esistenti, rettifica dei serramenti esterni con loro ridimensionamento per allinearsi a quelli a piano terreno, nuova pavimentazione e rivestimenti oltre all'installazione di nuovi impianti tecnologici.

Eventuali alternative progettuali per diversa destinazione d'uso

Eventuale alternativa progettuale risulta quella proposta dalla P.A. in fase preliminare che prevede la formazione di uno spazio che possa definirsi "sagrato" dinanzi all'edificio religioso "svuotando" il piano terreno dell'edificio ad esso frontistante.
La possibilità di utilizzo del fabbricato "Ex Teatrino Appiano" e dell'area adiacente consente un più armonico sviluppo delle funzioni religiose quando le stesse riversano i fedeli all'esterno.

Attualmente le ridotte dimensioni di via Faldella compongono una rigida barriera al traffico, allorquando cortei funebri o processioni religiose prendono avvio, non consentendo spazi temporali adeguati e sufficientemente contenitivi del pubblico di fedeli ed il conseguente disagio al flusso veicolare.

Lo svuotamento dell'edificio a piano terreno consentirebbe, unitamente ad una porzione di area cortilizia scoperta sul fianco Ovest, di comporre uno spazio di circa 145 m^2 capace di contenere un flusso di pubblico non indifferente, soprattutto se comparato all'attuale situazione.

Tale intervento presuppone la riqualificazione complessiva dell'adiacente area, l'allargamento dell'accesso su via Faldella a miglioramento della viabilità, e la sistemazione con integrazione della capacità di sosta all'interno del piazzale di 1'400 m^2 circa, così da non precludere il corrente traffico veicolare sulla stessa via. La possibilità poi di migliorare il flusso veicolare si concretizza con l'utilizzo dell'attuale androne su via Faldella che potrebbe giungere da senso unico con l'uscita più ad Est.

Non si prospetta invece diversa possibilità progettuale per il piano primo.

Tale proposta potrebbe ottenere veti o restrizioni da parte della soprintendenza ai beni architettonici, e pertanto la soluzione prospettata in apertura risulta più facilmente attuabile.

Il progetto di questa soluzione alternativa prevede la realizzazione di spazi aperti pavimentati che saranno adibiti a luogo di incontro sociale, la realizzazione di un'area con panchine come luogo di riposo, svago e di incontro.
La piazza disposta a margine dell'ex teatrino sarà pavimentata in Porfidblok, mentre l'area interna al fabbricato con lastre di luserna di diversa dimensione con posa alla "scozzese".
Si prevedono poi aree a verde, nuovo impianto di illuminazione, irrigazione e scarico delle acque meteoriche con verifica degli allacciamenti ai principali servizi tecnologici.

4. INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE

L'area risulta individuata catastalmente al Foglio 15, Mapp. 140 e presenta superficie catastale di 2'280 m^2.

Le destinazioni urbanistiche individuate dal lotto oggetto dell'intervento sono le seguenti:

- S – "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale" (art. 53 NtA)
- AR - Ambito di riqualificazione urbana - AR1 - Tab.AR1
- Aree per spazi pubblici di interesse comune, attività commerciali ed annonarie pubbliche, ecc.

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di strutture per attività partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico, attrezzature religiose (edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, attrezzature religiose per attività culturali, ricreative, sportive e assistenziali), attività commerciali e annonarie.

In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto; il progetto delle singole opere dovrà inoltre prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.

L'area e l'edificio oggetto di trattazione presentano inoltre limitazioni sulla tipologia di intervento ammesse, poiché vengono individuati quali beni di tipo:

- PUBBLICI - Edifici destinati a usi pubblici
- TS1 - Tessuti storici stratificati su impianti originari

normati dall'art. 32 delle NTA, relativo ai Tessuti storici stratificati su impianti originari (TS1), che costituiscono la classe quantitativamente prevalente nei nuclei di antica formazione.

All'interno dell'area in oggetto sono poi previsti i seguenti vincoli:

- COMMERCIO A1 - Addensamento storico rilevante - A1
- POZZI - fascia di rispetto dei pozzi pubblici di captazione per uso idropotabile

È infine individuata la seguente classe geomorfologica:

- I - classe I - Aree a scarsa pericolosità geomorfologica - Art.70

In ragione di quanto sopra richiamato, gli interventi ammessi sono:

a) per gli edifici e complessi di interesse storico-artistico la manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS) ed il restauro conservativo di tipo A e B (RCa ed RCb);
b) per gli edifici e complessi di interesse documentario la manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS), il restauro conservativo di tipo A e B (RCa ed RCb), il ripristino tipologico (RT) e la ristrutturazione filologica (REf);
c) per gli edifici di valore testimoniale il ripristino tipologico (RT) e la ristrutturazione limitata ai tipi REf e RE1;
d) per le altre componenti del tessuto la ristrutturazione edilizia di tipo REf, RE1, RE2.

Gli usi ammessi nei tessuti TS1 sono:
a) Usi residenziali U1/1, U1/2;
b) Usi commerciali U2/1;
c) Usi terziari U3/1, U3/2.
d) Usi pubblici e/o di interesse pubblico

Le destinazioni d'uso previste sono prioritariamente quelle originarie. Sono comunque ammesse nuove funzioni tra quelle contemplate nelle Norme di tessuto cui il singolo edificio è riconducibile, purché siano rispettate le caratteristiche strutturali e dimensionali delle specifiche unità edilizie.
Tali usi sono considerati compatibili nella misura in cui non comportano forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato.

Il Piano con riferimento all'ambito di trasformazione propone la riqualificazione delle funzioni pubbliche presenti attraverso l'arredo urbano, la pedonalizzazione della piazza e dei percorsi ad essa connessi, e promuove la formazione di progetti integrati pubblico-privati per la definizione di un recupero funzionale e percettivo promosso con incentivi e premialità al fine di contribuire al potenziamento della percezione della storica funzione polarizzante del centro urbano.

5. MODALITA' DI GESTIONE DELL'OPERA

Ad intervento ultimato l'area ritroverà le caratteristiche di spazio sociale e fungerà da luogo di aggregazione, soprattutto in occasione di eventi e manifestazioni. Potrà essere utilizzata per manifestazioni ed incontri pubblici e privati, mostre e qualsiasi altro tipo di evento che la struttura con le proprie dimensioni possa richiamare e contenere.

Elemento di fondamentale importanza risulta il piano terreno dell'Ex Teatrino che potrà essere riutilizzato da visitatori e partecipanti agli eventi, dopo anni di inutilizzo.

La pubblica amministrazione potrà gestire gli eventi e le manifestazioni in modo diretto o affidandone la gestione alle associazioni già presenti sul territorio che già collaborano con la stessa.

La riqualificazione dell'immobile permetterà inoltre la realizzazione a piano primo di camere da adibire ad ostello per gli avventori ed i pellegrini che percorrono la via Francigena o per accogliere ospiti in caso di eventi promossi dall'amministrazione comunale.

La gestione e il servizio delle camere potranno essere affidate a società cooperativa o associazioni specializzate nel settore, che operano sul territorio e che già collaborano con l'Amministrazione.

6. STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Il costo di realizzazione dell'intervento in oggetto è stato ottenuto mediante confronto analitico dei prezzi di mercato e dei costi delle opere realizzate sul territorio; viene proposto nel seguito il quadro economico dei costi in sintesi, con valori di stima arrotondati, per singole voci.

Oneri per la sicurezza

Oneri per la sicurezza, redazione di POS, allestimento del cantiere, fornitura di apprestamenti ed attrezzature per tutta la durata dei lavori € 5'000,00

Interventi strutturali

Interventi di rinforzo sulla struttura esistente finalizzati al miglioramento sismico dell'edificio € 12'000,00

Rinforzo solaio, previa rimozione di massetto e pavimento € 8'000,00

Rifacimento copertura con sostituzione orditura primaria e secondaria € 16'500,00

Realizzazione di veletta in ampliamento a Sud, ed allargamento ingresso € 6'000,00

Rifacimento scala esterna € 7'500,00

Interventi di riqualificazione energetica

Sostituzione dei serramenti a piano primo e delle ante esterne € 6'000,00

Sostituzione di serramenti e delle ante esterne a piano terreno € 16'000,00

Coibentazione estradosso solaio sottotetto € 4'000,00

Realizzazione di cappotto esterno perimetrale € 16'000,00

Rifacimento intonaco, rettifica spallette, finiture € 3'500,00

Sostituzione dei generatori di calore attuali con completa dismissione degli elementi esistenti e realizzazione di impianto di riscaldamento per riscaldamento ed ACS con terminali a ventil-convettori con gestione autonoma per ogni locale € 14'500,00

Interventi architettonici sul fabbricato, in aggiunta ai precedenti

Demolizioni e smaltimenti	€ 6'000,00
Lattoneria, faldali, pluviali, ecc.	€ 2'500,00
Demolizione della pavimentazione a piano terreno e scavo con mezzo meccanico fino al raggiungimento della quota di progetto	€ 5'800,00
Pareti divisorie a piano primo con intonaco	€ 10'500,00
Formazione di vespaio aerato con Igloo, compresa la fornitura e la posa di bocchette di collegamento e di aerazione, superiore getto in calcestruzzo idoneamente armato e guaina bituminosa impermeabile	€ 7'700,00
Realizzazione di pavimentazione in gres porcellanato antiscivolo a piano terreno previa formazione di battuto di cls con rete elettrosaldata ed isolamento	€ 11'500,00
Fornitura di pavimentazione in gres porcellanato a piano primo, posato in opera, compreso sottofondo	€ 8'000,00
Controsoffitto a piano terreno e piano primo	€ 12'000,00
Rivestimenti servizi igienici	€ 2'000,00
Rifacimento completo del servizio igienico a piano terreno	€ 5'000,00
Impianto elettrico centralizzato di tipo domotico, con punti luce LED, con gestione separata dei quattro locali a piano primo e dei due a piano terreno; sono previsti un numero di punti luce e prese necessari al raggiungimento del livello 3 dell'allegato A alla norma CEI 64-8/3.	€ 14'000,00
Impianto idro-sanitario per la formazione di nuovi servizi igienici e cucina a piano primo, completi di fornitura di apparecchi igienico-sanitari	€ 7'000,00
Scrostamento intonaci e formazione di intonaco anti-umido con superiore rasatura	€ 6'000,00
Imprevisti (circa 4%)	€ 7'000,00

Per un totale complessivo di € 220'000,00

QUADRO ECONOMICO

A) Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni

Fabbricato "Ex Teatrino"…… € 220'000,00

B) Importo degli Oneri e dei Costi per la Sicurezza (Compresi nei precedenti)

C) Somme a disposizione della stazione appaltante per:

C1) Lavori in economia esclusi dall'appalto……..	€	11'000,00
C2) Rilievi, accertamenti ed indagini……..	€	3'500,00
C3) Allacciamenti a pubblici servizi……	€	2'500,00
C4) Acquisizione aree o immobili……	€	0,00
C5) Accantonamento di cui all'Art. 113 D.Lgs. 50/2016……	€	4'400,00
C6) Spese per attività di consulenza o di supporto……..	€	4'500,00
C7) I.V.A. (10%) su A)+B)……	€	22'000,00
C8) Imprevisti, forniture, varie, arrotondamenti……..	€	32'100,00
SOMMANO	€	80'000,00

TOTALE € 300'000,00

7. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Il tipo di intervento non consente di effettuare un'analisi dettagliata costi-ricavi, capace di determinare la sostenibilità finanziaria dell'intervento.

Le finalità del progetto determinano un forte miglioramento urbanistico, oltre ad arricchire la qualità culturale del territorio e in generale dei fruitori della struttura. Questi risultati, ovviamente, non sono valutabili e quantificabili dal punto di vista finanziario ed economico, ma rappresentano forti valenze di crescita collettiva.

Diversa valutazione invece per le camere previste al primo piano: le stesse potranno essere locate a viandanti; per le stesse è consigliabile l'affidamento a struttura per la gestione dei servizi e delle prenotazioni. Anche in questo caso risulta difficile determinare i costi-benefici dell'intervento, non essendo disponibili in Saluggia strutture analoghe, condizione che peraltro garantirebbe una miglior spendibilità sul mercato.
Non indifferente poi l'apporto migliorativo sotto l'aspetto turistico dell'iniziativa che può rappresentare un volano sensibile alla conoscenza delle diverse peculiarità del territorio.
La struttura può inoltre prestarsi in termini ricettivi ad accoglienza di ospiti in occasione di eventi promossi dall'Amministrazione.

Sostenibilità dei costi

I costi d'intervento saranno direttamente supportati dall'Amministrazione Comunale nell'ambito della normale gestione del patrimonio pubblico, in particolare dei beni immobili.
A tal fine sono rilevanti le osservazioni di economicità riportate nel paragrafo *Stima eventuali entrate e costi di gestione*.

8. Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale

La condizione attuale della struttura rende la stessa non utilizzabile.
Ad opere ultimate con gli interventi di ristrutturazione, l'immobile "Ex Teatrino", potrà essere adibito a manifestazioni e spettacoli, divenendo un importante centro di aggregazione.

L'utenza prevista sarà composta indicativamente da:
- ragazzi che disporranno di spazio per rappresentazioni e manifestazioni scolastiche;
- associazioni o gruppi di persone interessate ad organizzare spettacoli e manifestazioni culturali e/o teatrali;
- turisti e visitatori, qualora siano allestite manifestazioni temporanee per far conoscere meglio il Comune e il territorio;
- i cittadini in generale e gli abitanti del centro storico in particolare.

Va rimarcato inoltre che l'edificio è situato in un luogo strategico e centrale, dinnanzi alla chiesa parrocchiale, oltre a risultare punto di passaggio a senso unico per chi transita in macchina.

Chiaramente la situazione di attuale obsolescenza dell'edificio non può essere associata alla futura fruibilità dello stesso allorquando verrà completata la sua riqualificazione.

9. Stima di massima dei potenziali utenti

Per le motivazioni sopra esposte è difficile effettuare una stima dei potenziali utenti perché molto dipenderà dalla capacità organizzativa dell'Amministrazione e/o delle associazioni circa eventi e manifestazioni, comprese quelle religiose che verranno promosse o di semplice routine.

Ipotizzando indici di affluenza potenziali, è possibile stimare flussi di pubblico, con eventi cadenzati nell'arco dell'anno, pari a circa 2'500-3'000 persone.

il numero dei fedeli e visitatori della chiesa adiacente, gli studenti, turisti, ecc.

Potenzialmente i numeri sono senza dubbio significativi e si possono ipotizzare in 300 unità al mese.

Descrizione dei benefici per la collettività legati all'opera

L'argomento è già stato trattato nei precedenti punti ma in particolare si rilevano nel seguito i fattori che possono essere considerati "beneficio" per la collettività:

- utilizzo generale di spazi diversamente non utilizzati;
- apprezzamento dello spazio collettivo;
- incontro sociale (studenti, bambini, anziani)

Non sono evidenziabili svantaggi per la collettività.

10. Stima eventuali entrate e costi di gestione

Non sono previste entrate dirette a seguito della realizzazione degli interventi sopra descritti, per le motivazioni esposte ai capitoli precedenti.
Manifestazioni ed eventi che saranno organizzati sulla nuova piazza oggetto dell'intervento potranno prevedere entrate economiche che saranno però in buona parte destinate alla copertura dell'evento stesso.

I risultati della riqualificazione dell'area non possono essere considerati esclusivamente di tipo economico poiché l'obiettivo della P.A. risulta l'ottenimento del benessere per la collettività oltre alla realizzazione di nuovi servizi.

I costi di gestione, al termine dei lavori sono quelli tipici della manutenzione ordinaria degli edifici, ove sono previste pulizie, sostituzione di elementi danneggiati, manutenzioni (tinteggiature, verifiche degli impianti, ecc.).

Va comunque sottolineato che la nuova realizzazione delle opere, eseguite alla corretta regola d'arte e con materiali di pregio, garantisce una diminuzione dei costi attuali di manutenzione ordinaria; la qualità dei prodotti previsti in progetto garantisce al contempo una vita utile superiore, offrendo maggiore resistenza all'abrasione, agli eventi atmosferici e all'utilizzo in generale.

Anche gli impianti (illuminazione, elettrico, riscaldamento, ecc.) realizzati con tecnologia moderna con l'adozione di sistemi a basso consumo e ad elevato risparmio energetico, garantiscono costi di gestione nettamente inferiori a quelli di tipo tradizionale.

11. Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

Il progetto di riqualificazione dell'Ex Teatrino Appiani non presenta particolari problemi progettuali.
Occorrerà in ogni caso verificare il progetto con la soprintendenza ai beni architettonici, per valutare gli interventi proposti, finalizzati ad un miglioramento prospettico dell'immobile ed ottenere il necessario nulla-osta.
Si segnala poi un'incongruenza catastale in mappa, a catasto terreni, tra lo stato di fatto e la situazione rilevata, relativa al piazzale antistante il fabbricato; la stessa potrà essere sanata con relativa variazione catastale.

12. PROCEDURE

La procedura per la realizzazione dell'intervento è quella tipica di opere pubbliche concernenti la ristrutturazione di fabbricati storici.
Trattandosi di bene immobile di proprietà pubblica, la cui esecuzione risalga a oltre settanta anni, risulta patrimonio culturale della collettività e rimane sottoposto alle disposizioni di tutela previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.). Dovrà essere richiesto pertanto parere specifico alla Soprintendenza ai Beni Architettonici.

Non sono previsti espropri o interferenze con proprietà private o con altri enti ad eccezione degli interventi concernenti la predisposizione e modifica dei servizi interrati quali acquedotto, fognatura, energia elettrica, ecc.; gli enti preposti dovranno essere contattati con le consuete procedure per la predisposizione degli impianti di interesse.

I tempi necessari all'esecuzione dei lavori sono quelli previsti per la redazione delle varie fasi di progetto, dell'espletamento della gara di appalto e della realizzazione delle opere di progetto.

Cronoprogramma

Il cronoprogramma proposto concerne i lavori di riqualificazione del fabbricato; l'esecuzione degli stessi è indispensabile per poter utilizzare l'immobile, attualmente in stato di obsolescenza.

Per comporre un credibile cronoprogramma occorre considerare che i tempi per gli interventi sul fabbricato, quale edificio d'interesse storico, debbano contemplare l'iter per ottenere le autorizzazioni della competente Sovrintendenza.
Nel corso dell'elaborazione del presente studio di fattibilità, il Progettista ha valutato, seppur in modo sommario, le ipotesi di intervento e il relativo costo delle opere di consolidamento strutturale; le stesse risultano comunque indispensabili per la riqualificazione del bene storico ed indipendenti dal suo futuro utilizzo.

Si possono ipotizzare le seguenti fasi:
1) attivazione da parte del RUP del Comune di Saluggia delle procedure per avviare le fasi di progettazione degli interventi sul fabbricato;
2) individuazione dei progettisti ed avvio delle progettazioni;
3) acquisizione del progetto da sottoporre alla Sovrintendenza;
4) acquisizioni pareri della Sovrintendenza e di tutti gli altri Enti;
5) redazione progetto definitivo ed esecutivo;
6) validazione del progetto definitivo ed esecutivo;
7) approvazione del progetto definitivo ed esecutivo;
8) predisposizione del bando gara d'appalto dei lavori;
9) appalto dei lavori;
10) aggiudicazione dei lavori;
11) consegna dei lavori;
12) inizio dei lavori;
13) esecuzione dei lavori;

14) consegna finale dei lavori;
15) collaudo delle opere;
16) consegna finale per l'utilizzo pubblico.

Alla luce di quanto espresso al precedente paragrafo il cronoprogramma sarà del tipo di quello sotto riportato.

	MESI																
FASI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Progetto definitivo																	
Richiesta autorizzazioni																	
Progetto esecutivo																	
Aggiudicazione																	
Lavori																	
Collaudo delle opere																	

Conclusioni

Fa seguito e compendio alla presente relazione il progetto dello studio di fattibilità concernente i lavori di rifunzionalizzazione e riuso dell'edificio all'interno del Complesso Appiani, in Saluggia.

ELENCO ELABORATI

Tav. 1 – Estratto di mappa catastale e di PRGC

Tav. 2 – Pianta piano terra e piano primo - Stato di fatto, Varianti, Progetto

Tav. 3 – Prospetti e sezione - Stato di fatto, Varianti, Progetto

Tav. 4 – Render

Tav. A – Relazione Tecnica

SOMMARIO

1. PREMESSA 1
2. LE RICHIESTE dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE 2
3. IL PROGETTO 3
PIANO TERRENO 3
PIANO PRIMO 3
Eventuali alternative progettuali per diversa destinazione d'uso 4
4. INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE 5
5. MODALITA' DI GESTIONE DELL'OPERA 7
6. STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE 8
Oneri per la sicurezza 8
Interventi strutturali 8
Interventi di riqualificazione energetica 8
Interventi architettonici sul fabbricato, in aggiunta ai precedenti 9
QUADRO ECONOMICO 10
7. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA 11
Sostenibilità dei costi 11
8. Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale 12
9. Stima di massima dei potenziali utenti 13
Descrizione dei benefici per la collettività legati all'opera 13
10. Stima eventuali entrate e costi di gestione 14
11. Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale 15
12. PROCEDURE 16
Cronoprogramma 16
Conclusioni 18
ELENCO ELABORATI 19

1. PREMESSA

Il progetto allegato concerne il riutilizzo dell'edificio denominato "Ex Teatrino Appiani", al fine di comporre la riqualificazione dell'intero stabile in disuso da diversi anni.

L'Amministrazione Comunale è particolarmente sensibile alla necessità di dotare il comune di una struttura capace di accogliere manifestazioni, presentazioni o piccoli spettacoli, oltre alla possibilità di disporre di alcune camere ove ospitare i turisti lungo il percorso della via Francigena.

La posizione dell'edificio risulta centrale, a pochi passi dal centro dinanzi alla parrocchiale San Francesco, ove sono presenti gli uffici comunali, bar, farmacie e le principali attività commerciali e direzionali.

L'edificio che attualmente versa in condizioni di obsolescenza, si sviluppa su due livelli con a piano terreno due ambienti di cui uno di elevate dimensioni in precedenza adibito a cucina, oltre ad un servizio igienico con antibagno. Dalla scala esterna posta a Sud si accede al piano primo, dove è presente un alloggio, anch'esso in disuso da tempo. La superficie lorda complessiva è pari a 290 m^2 circa.

Sul fronte Ovest dell'edificio è presente un'area cortilizia di discrete dimensioni che si spinge verso Sud, con andamento articolato determinato dalla sagoma degli edifici che la contornano e racchiudono.

2. LE RICHIESTE dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Come descritto nelle premesse, le necessità della P.A. si concretizzano con la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia con ripristino tipologico della struttura originaria per la formazione di un saloncino vocato a spettacoli e convegni.

La possibilità di riutilizzo del fabbricato "Ex Teatrino Appiano" consentirà lo sviluppo di attività e manifestazioni che attualmente non trovano luoghi adatti a contenerli; le dimensioni del piano terreno sono capaci di un unico ambiente con superficie utile di circa 105 m^2 che si dispone a contenere una discreta quantità di pubblico.

3. IL PROGETTO

Lo sviluppo progettuale, in parte già anticipato dalle precedenti note che descrivono le volontà dell'Amministrazione Comunale, si è concretizzato secondo il seguente percorso.

PIANO TERRENO

La riqualificazione del piano terreno crea un'area di discrete dimensioni, con spazio capace di ospitare e contenere il pubblico durante eventi e manifestazioni.

Il servizio igienico posto a Sud e corrispondente all'area del sottoscala, può essere mantenuto a servizio del pubblico, riqualificandolo al fine di renderlo completamente accessibile alle persone diversamente abili.

Gli interventi prevedono una ristrutturazione importante dell'edificio, con rinforzi dal punto di vista strutturale, energetico e impiantistico; sono infatti contemplati interventi di riqualificazione ed allargamento della base fondale dell'edificio, rinforzi locali della struttura, formazione di vespaio aerato, rifacimento degli intonaci, nuova pavimentazione e rivestimenti oltre all'installazione di nuovi impianti tecnologici.

Il progetto garantirebbe una maggior fruibilità, qualora l'amministrazione comunale provvedesse ad interventi sull'area cortilizia adiacente, con allargamento dell'accesso su via Faldella; interventi che garantirebbero l'aumento della capacità di sosta all'interno del piazzale di 1'400 m^2 circa, con miglioramento dei flussi veicolari sulla stessa via.

PIANO PRIMO

La scala a Sud consente l'accesso al piano primo, dove sono previste tre camere con servizio privato oltre a locale cucina-soggiorno comune, a disposizione dei viandanti che percorrono la via Francigena o ospiti della P.A..

Sono sempre più frequenti i viandanti che transitano da Saluggia.

I locali a disposizione, in corrispondenza dell'edificio religioso uniscono gli aspetti di fede ed accoglienza e si prestano a promuovere il territorio e le sue peculiarità storiche, geografiche e gastronomiche.

Anche a piano primo è prevista una ristrutturazione importante con rinforzo dei solai, nuova formazione di tramezze interne, a seguito della demolizione delle esistenti, rettifica dei serramenti esterni con loro ridimensionamento per allinearsi a quelli a piano terreno, nuova pavimentazione e rivestimenti oltre all'installazione di nuovi impianti tecnologici.

Eventuali alternative progettuali per diversa destinazione d'uso

Eventuale alternativa progettuale risulta quella proposta dalla P.A. in fase preliminare che prevede la formazione di uno spazio che possa definirsi "sagrato" dinanzi all'edificio religioso "svuotando" il piano terreno dell'edificio ad esso frontistante.
La possibilità di utilizzo del fabbricato "Ex Teatrino Appiano" e dell'area adiacente consente un più armonico sviluppo delle funzioni religiose quando le stesse riversano i fedeli all'esterno.

Attualmente le ridotte dimensioni di via Faldella compongono una rigida barriera al traffico, allorquando cortei funebri o processioni religiose prendono avvio, non consentendo spazi temporali adeguati e sufficientemente contenitivi del pubblico di fedeli ed il conseguente disagio al flusso veicolare.

Lo svuotamento dell'edificio a piano terreno consentirebbe, unitamente ad una porzione di area cortilizia scoperta sul fianco Ovest, di comporre uno spazio di circa 145 m^2 capace di contenere un flusso di pubblico non indifferente, soprattutto se comparato all'attuale situazione.

Tale intervento presuppone la riqualificazione complessiva dell'adiacente area, l'allargamento dell'accesso su via Faldella a miglioramento della viabilità, e la sistemazione con integrazione della capacità di sosta all'interno del piazzale di 1'400 m^2 circa, così da non precludere il corrente traffico veicolare sulla stessa via. La possibilità poi di migliorare il flusso veicolare si concretizza con l'utilizzo dell'attuale androne su via Faldella che potrebbe giungere da senso unico con l'uscita più ad Est.

Non si prospetta invece diversa possibilità progettuale per il piano primo.

Tale proposta potrebbe ottenere veti o restrizioni da parte della soprintendenza ai beni architettonici, e pertanto la soluzione prospettata in apertura risulta più facilmente attuabile.

Il progetto di questa soluzione alternativa prevede la realizzazione di spazi aperti pavimentati che saranno adibiti a luogo di incontro sociale, la realizzazione di un'area con panchine come luogo di riposo, svago e di incontro.
La piazza disposta a margine dell'ex teatrino sarà pavimentata in Porfidblok, mentre l'area interna al fabbricato con lastre di luserna di diversa dimensione con posa alla "scozzese".
Si prevedono poi aree a verde, nuovo impianto di illuminazione, irrigazione e scarico delle acque meteoriche con verifica degli allacciamenti ai principali servizi tecnologici.

4. INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE

L'area risulta individuata catastalmente al Foglio 15, Mapp. 140 e presenta superficie catastale di 2'280 m^2.

Le destinazioni urbanistiche individuate dal lotto oggetto dell'intervento sono le seguenti:

- S – "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale" (art. 53 NtA)
- AR - Ambito di riqualificazione urbana - AR1 - Tab.AR1
- Aree per spazi pubblici di interesse comune, attività commerciali ed annonarie pubbliche, ecc.

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di strutture per attività partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico, attrezzature religiose (edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, attrezzature religiose per attività culturali, ricreative, sportive e assistenziali), attività commerciali e annonarie.

In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto; il progetto delle singole opere dovrà inoltre prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.

L'area e l'edificio oggetto di trattazione presentano inoltre limitazioni sulla tipologia di intervento ammesse, poiché vengono individuati quali beni di tipo:

- PUBBLICI - Edifici destinati a usi pubblici
- TS1 - Tessuti storici stratificati su impianti originari

normati dall'art. 32 delle NTA, relativo ai Tessuti storici stratificati su impianti originari (TS1), che costituiscono la classe quantitativamente prevalente nei nuclei di antica formazione.

All'interno dell'area in oggetto sono poi previsti i seguenti vincoli:

- COMMERCIO A1 - Addensamento storico rilevante - A1
- POZZI - fascia di rispetto dei pozzi pubblici di captazione per uso idropotabile

È infine individuata la seguente classe geomorfologica:

- I - classe I - Aree a scarsa pericolosità geomorfologica - Art.70

In ragione di quanto sopra richiamato, gli interventi ammessi sono:

a) per gli edifici e complessi di interesse storico-artistico la manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS) ed il restauro conservativo di tipo A e B (RCa ed RCb);
b) per gli edifici e complessi di interesse documentario la manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS), il restauro conservativo di tipo A e B (RCa ed RCb), il ripristino tipologico (RT) e la ristrutturazione filologica (REf);
c) per gli edifici di valore testimoniale il ripristino tipologico (RT) e la ristrutturazione limitata ai tipi REf e RE1;
d) per le altre componenti del tessuto la ristrutturazione edilizia di tipo REf, RE1, RE2.

Gli usi ammessi nei tessuti TS1 sono:
a) Usi residenziali U1/1, U1/2;
b) Usi commerciali U2/1;
c) Usi terziari U3/1, U3/2.
d) Usi pubblici e/o di interesse pubblico

Le destinazioni d'uso previste sono prioritariamente quelle originarie. Sono comunque ammesse nuove funzioni tra quelle contemplate nelle Norme di tessuto cui il singolo edificio è riconducibile, purché siano rispettate le caratteristiche strutturali e dimensionali delle specifiche unità edilizie.
Tali usi sono considerati compatibili nella misura in cui non comportano forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato.

Il Piano con riferimento all'ambito di trasformazione propone la riqualificazione delle funzioni pubbliche presenti attraverso l'arredo urbano, la pedonalizzazione della piazza e dei percorsi ad essa connessi, e promuove la formazione di progetti integrati pubblico-privati per la definizione di un recupero funzionale e percettivo promosso con incentivi e premialità al fine di contribuire al potenziamento della percezione della storica funzione polarizzante del centro urbano.

5. MODALITA' DI GESTIONE DELL'OPERA

Ad intervento ultimato l'area ritroverà le caratteristiche di spazio sociale e fungerà da luogo di aggregazione, soprattutto in occasione di eventi e manifestazioni. Potrà essere utilizzata per manifestazioni ed incontri pubblici e privati, mostre e qualsiasi altro tipo di evento che la struttura con le proprie dimensioni possa richiamare e contenere.

Elemento di fondamentale importanza risulta il piano terreno dell'Ex Teatrino che potrà essere riutilizzato da visitatori e partecipanti agli eventi, dopo anni di inutilizzo.

La pubblica amministrazione potrà gestire gli eventi e le manifestazioni in modo diretto o affidandone la gestione alle associazioni già presenti sul territorio che già collaborano con la stessa.

La riqualificazione dell'immobile permetterà inoltre la realizzazione a piano primo di camere da adibire ad ostello per gli avventori ed i pellegrini che percorrono la via Francigena o per accogliere ospiti in caso di eventi promossi dall'amministrazione comunale.

La gestione e il servizio delle camere potranno essere affidate a società cooperativa o associazioni specializzate nel settore, che operano sul territorio e che già collaborano con l'Amministrazione.

6. STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Il costo di realizzazione dell'intervento in oggetto è stato ottenuto mediante confronto analitico dei prezzi di mercato e dei costi delle opere realizzate sul territorio; viene proposto nel seguito il quadro economico dei costi in sintesi, con valori di stima arrotondati, per singole voci.

Oneri per la sicurezza

Oneri per la sicurezza, redazione di POS, allestimento del cantiere, fornitura di apprestamenti ed attrezzature per tutta la durata dei lavori € 5'000,00

Interventi strutturali

Interventi di rinforzo sulla struttura esistente finalizzati al miglioramento sismico dell'edificio € 12'000,00

Rinforzo solaio, previa rimozione di massetto e pavimento € 8'000,00

Rifacimento copertura con sostituzione orditura primaria e secondaria € 16'500,00

Realizzazione di veletta in ampliamento a Sud, ed allargamento ingresso € 6'000,00

Rifacimento scala esterna € 7'500,00

Interventi di riqualificazione energetica

Sostituzione dei serramenti a piano primo e delle ante esterne € 6'000,00

Sostituzione di serramenti e delle ante esterne a piano terreno € 16'000,00

Coibentazione estradosso solaio sottotetto € 4'000,00

Realizzazione di cappotto esterno perimetrale € 16'000,00

Rifacimento intonaco, rettifica spallette, finiture € 3'500,00

Sostituzione dei generatori di calore attuali con completa dismissione degli elementi esistenti e realizzazione di impianto di riscaldamento per riscaldamento ed ACS con terminali a ventil-convettori con gestione autonoma per ogni locale € 14'500,00

Interventi architettonici sul fabbricato, in aggiunta ai precedenti

Demolizioni e smaltimenti	€ 6'000,00
Lattoneria, faldali, pluviali, ecc.	€ 2'500,00
Demolizione della pavimentazione a piano terreno e scavo con mezzo meccanico fino al raggiungimento della quota di progetto	€ 5'800,00
Pareti divisorie a piano primo con intonaco	€ 10'500,00
Formazione di vespaio aerato con Igloo, compresa la fornitura e la posa di bocchette di collegamento e di aerazione, superiore getto in calcestruzzo idoneamente armato e guaina bituminosa impermeabile	€ 7'700,00
Realizzazione di pavimentazione in gres porcellanato antiscivolo a piano terreno previa formazione di battuto di cls con rete elettrosaldata ed isolamento	€ 11'500,00
Fornitura di pavimentazione in gres porcellanato a piano primo, posato in opera, compreso sottofondo	€ 8'000,00
Controsoffitto a piano terreno e piano primo	€ 12'000,00
Rivestimenti servizi igienici	€ 2'000,00
Rifacimento completo del servizio igienico a piano terreno	€ 5'000,00
Impianto elettrico centralizzato di tipo domotico, con punti luce LED, con gestione separata dei quattro locali a piano primo e dei due a piano terreno; sono previsti un numero di punti luce e prese necessari al raggiungimento del livello 3 dell'allegato A alla norma CEI 64-8/3.	€ 14'000,00
Impianto idro-sanitario per la formazione di nuovi servizi igienici e cucina a piano primo, completi di fornitura di apparecchi igienico-sanitari	€ 7'000,00
Scrostamento intonaci e formazione di intonaco anti-umido con superiore rasatura	€ 6'000,00
Imprevisti (circa 4%)	€ 7'000,00

Per un totale complessivo di € 220'000,00

QUADRO ECONOMICO

A) Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni

Fabbricato "Ex Teatrino"…… € 220'000,00

B) Importo degli Oneri e dei Costi per la Sicurezza (Compresi nei precedenti)

C) Somme a disposizione della stazione appaltante per:

C1) Lavori in economia esclusi dall'appalto……..	€	11'000,00
C2) Rilievi, accertamenti ed indagini……..	€	3'500,00
C3) Allacciamenti a pubblici servizi……	€	2'500,00
C4) Acquisizione aree o immobili……	€	0,00
C5) Accantonamento di cui all'Art. 113 D.Lgs. 50/2016……	€	4'400,00
C6) Spese per attività di consulenza o di supporto……..	€	4'500,00
C7) I.V.A. (10%) su A)+B)……	€	22'000,00
C8) Imprevisti, forniture, varie, arrotondamenti……..	€	32'100,00
SOMMANO	€	80'000,00

TOTALE € 300'000,00

7. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Il tipo di intervento non consente di effettuare un'analisi dettagliata costi-ricavi, capace di determinare la sostenibilità finanziaria dell'intervento.

Le finalità del progetto determinano un forte miglioramento urbanistico, oltre ad arricchire la qualità culturale del territorio e in generale dei fruitori della struttura. Questi risultati, ovviamente, non sono valutabili e quantificabili dal punto di vista finanziario ed economico, ma rappresentano forti valenze di crescita collettiva.

Diversa valutazione invece per le camere previste al primo piano: le stesse potranno essere locate a viandanti; per le stesse è consigliabile l'affidamento a struttura per la gestione dei servizi e delle prenotazioni. Anche in questo caso risulta difficile determinare i costi-benefici dell'intervento, non essendo disponibili in Saluggia strutture analoghe, condizione che peraltro garantirebbe una miglior spendibilità sul mercato.
Non indifferente poi l'apporto migliorativo sotto l'aspetto turistico dell'iniziativa che può rappresentare un volano sensibile alla conoscenza delle diverse peculiarità del territorio.
La struttura può inoltre prestarsi in termini ricettivi ad accoglienza di ospiti in occasione di eventi promossi dall'Amministrazione.

Sostenibilità dei costi

I costi d'intervento saranno direttamente supportati dall'Amministrazione Comunale nell'ambito della normale gestione del patrimonio pubblico, in particolare dei beni immobili.
A tal fine sono rilevanti le osservazioni di economicità riportate nel paragrafo *Stima eventuali entrate e costi di gestione*.

8. Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale

La condizione attuale della struttura rende la stessa non utilizzabile.
Ad opere ultimate con gli interventi di ristrutturazione, l'immobile "Ex Teatrino", potrà essere adibito a manifestazioni e spettacoli, divenendo un importante centro di aggregazione.

L'utenza prevista sarà composta indicativamente da:
- ragazzi che disporranno di spazio per rappresentazioni e manifestazioni scolastiche;
- associazioni o gruppi di persone interessate ad organizzare spettacoli e manifestazioni culturali e/o teatrali;
- turisti e visitatori, qualora siano allestite manifestazioni temporanee per far conoscere meglio il Comune e il territorio;
- i cittadini in generale e gli abitanti del centro storico in particolare.

Va rimarcato inoltre che l'edificio è situato in un luogo strategico e centrale, dinnanzi alla chiesa parrocchiale, oltre a risultare punto di passaggio a senso unico per chi transita in macchina.

Chiaramente la situazione di attuale obsolescenza dell'edificio non può essere associata alla futura fruibilità dello stesso allorquando verrà completata la sua riqualificazione.

9. Stima di massima dei potenziali utenti

Per le motivazioni sopra esposte è difficile effettuare una stima dei potenziali utenti perché molto dipenderà dalla capacità organizzativa dell'Amministrazione e/o delle associazioni circa eventi e manifestazioni, comprese quelle religiose che verranno promosse o di semplice routine.

Ipotizzando indici di affluenza potenziali, è possibile stimare flussi di pubblico, con eventi cadenzati nell'arco dell'anno, pari a circa 2'500-3'000 persone.

il numero dei fedeli e visitatori della chiesa adiacente, gli studenti, turisti, ecc.

Potenzialmente i numeri sono senza dubbio significativi e si possono ipotizzare in 300 unità al mese.

Descrizione dei benefici per la collettività legati all'opera

L'argomento è già stato trattato nei precedenti punti ma in particolare si rilevano nel seguito i fattori che possono essere considerati "beneficio" per la collettività:

- utilizzo generale di spazi diversamente non utilizzati;
- apprezzamento dello spazio collettivo;
- incontro sociale (studenti, bambini, anziani)

Non sono evidenziabili svantaggi per la collettività.

10. Stima eventuali entrate e costi di gestione

Non sono previste entrate dirette a seguito della realizzazione degli interventi sopra descritti, per le motivazioni esposte ai capitoli precedenti.
Manifestazioni ed eventi che saranno organizzati sulla nuova piazza oggetto dell'intervento potranno prevedere entrate economiche che saranno però in buona parte destinate alla copertura dell'evento stesso.

I risultati della riqualificazione dell'area non possono essere considerati esclusivamente di tipo economico poiché l'obiettivo della P.A. risulta l'ottenimento del benessere per la collettività oltre alla realizzazione di nuovi servizi.

I costi di gestione, al termine dei lavori sono quelli tipici della manutenzione ordinaria degli edifici, ove sono previste pulizie, sostituzione di elementi danneggiati, manutenzioni (tinteggiature, verifiche degli impianti, ecc.).

Va comunque sottolineato che la nuova realizzazione delle opere, eseguite alla corretta regola d'arte e con materiali di pregio, garantisce una diminuzione dei costi attuali di manutenzione ordinaria; la qualità dei prodotti previsti in progetto garantisce al contempo una vita utile superiore, offrendo maggiore resistenza all'abrasione, agli eventi atmosferici e all'utilizzo in generale.

Anche gli impianti (illuminazione, elettrico, riscaldamento, ecc.) realizzati con tecnologia moderna con l'adozione di sistemi a basso consumo e ad elevato risparmio energetico, garantiscono costi di gestione nettamente inferiori a quelli di tipo tradizionale.

11. Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

Il progetto di riqualificazione dell'Ex Teatrino Appiani non presenta particolari problemi progettuali.
Occorrerà in ogni caso verificare il progetto con la soprintendenza ai beni architettonici, per valutare gli interventi proposti, finalizzati ad un miglioramento prospettico dell'immobile ed ottenere il necessario nulla-osta.
Si segnala poi un'incongruenza catastale in mappa, a catasto terreni, tra lo stato di fatto e la situazione rilevata, relativa al piazzale antistante il fabbricato; la stessa potrà essere sanata con relativa variazione catastale.

12. PROCEDURE

La procedura per la realizzazione dell'intervento è quella tipica di opere pubbliche concernenti la ristrutturazione di fabbricati storici.
Trattandosi di bene immobile di proprietà pubblica, la cui esecuzione risalga a oltre settanta anni, risulta patrimonio culturale della collettività e rimane sottoposto alle disposizioni di tutela previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.). Dovrà essere richiesto pertanto parere specifico alla Soprintendenza ai Beni Architettonici.

Non sono previsti espropri o interferenze con proprietà private o con altri enti ad eccezione degli interventi concernenti la predisposizione e modifica dei servizi interrati quali acquedotto, fognatura, energia elettrica, ecc.; gli enti preposti dovranno essere contattati con le consuete procedure per la predisposizione degli impianti di interesse.

I tempi necessari all'esecuzione dei lavori sono quelli previsti per la redazione delle varie fasi di progetto, dell'espletamento della gara di appalto e della realizzazione delle opere di progetto.

Cronoprogramma

Il cronoprogramma proposto concerne i lavori di riqualificazione del fabbricato; l'esecuzione degli stessi è indispensabile per poter utilizzare l'immobile, attualmente in stato di obsolescenza.

Per comporre un credibile cronoprogramma occorre considerare che i tempi per gli interventi sul fabbricato, quale edificio d'interesse storico, debbano contemplare l'iter per ottenere le autorizzazioni della competente Sovrintendenza.
Nel corso dell'elaborazione del presente studio di fattibilità, il Progettista ha valutato, seppur in modo sommario, le ipotesi di intervento e il relativo costo delle opere di consolidamento strutturale; le stesse risultano comunque indispensabili per la riqualificazione del bene storico ed indipendenti dal suo futuro utilizzo.

Si possono ipotizzare le seguenti fasi:
1) attivazione da parte del RUP del Comune di Saluggia delle procedure per avviare le fasi di progettazione degli interventi sul fabbricato;
2) individuazione dei progettisti ed avvio delle progettazioni;
3) acquisizione del progetto da sottoporre alla Sovrintendenza;
4) acquisizioni pareri della Sovrintendenza e di tutti gli altri Enti;
5) redazione progetto definitivo ed esecutivo;
6) validazione del progetto definitivo ed esecutivo;
7) approvazione del progetto definitivo ed esecutivo;
8) predisposizione del bando gara d'appalto dei lavori;
9) appalto dei lavori;
10) aggiudicazione dei lavori;
11) consegna dei lavori;
12) inizio dei lavori;
13) esecuzione dei lavori;

14) consegna finale dei lavori;
15) collaudo delle opere;
16) consegna finale per l'utilizzo pubblico.

Alla luce di quanto espresso al precedente paragrafo il cronoprogramma sarà del tipo di quello sotto riportato.

	MESI																
FASI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Progetto definitivo																	
Richiesta autorizzazioni																	
Progetto esecutivo																	
Aggiudicazione																	
Lavori																	
Collaudo delle opere																	

Conclusioni

Fa seguito e compendio alla presente relazione il progetto dello studio di fattibilità concernente i lavori di rifunzionalizzazione e riuso dell'edificio all'interno del Complesso Appiani, in Saluggia.

ELENCO ELABORATI

Tav. 1 – Estratto di mappa catastale e di PRGC

Tav. 2 – Pianta piano terra e piano primo - Stato di fatto, Varianti, Progetto

Tav. 3 – Prospetti e sezione - Stato di fatto, Varianti, Progetto

Tav. 4 – Render

Tav. A – Relazione Tecnica

SOMMARIO

1. PREMESSA 1
2. LE RICHIESTE dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE 2
3. IL PROGETTO 3
PIANO TERRENO 3
PIANO PRIMO 3
Eventuali alternative progettuali per diversa destinazione d'uso 4
4. INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE 5
5. MODALITA' DI GESTIONE DELL'OPERA 7
6. STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE 8
Oneri per la sicurezza 8
Interventi strutturali 8
Interventi di riqualificazione energetica 8
Interventi architettonici sul fabbricato, in aggiunta ai precedenti 9
QUADRO ECONOMICO 10
7. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA 11
Sostenibilità dei costi 11
8. Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale 12
9. Stima di massima dei potenziali utenti 13
Descrizione dei benefici per la collettività legati all'opera 13
10. Stima eventuali entrate e costi di gestione 14
11. Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale 15
12. PROCEDURE 16
Cronoprogramma 16
Conclusioni 18
ELENCO ELABORATI 19