

Comune di **CASALE MONFERRATO**Provincia di **ALESSANDRIA**Scheda n. **10.1.1.4****Progetto: Recupero Area Ex Solaro****a) QUADRO CONOSCITIVO****Località ove sarà realizzato l'intervento:**

Il progetto di recupero della ex-caserma Solaro, trasformata nel tempo in prigione e successivamente in residenze sociali, si colloca nella parte bassa del quartiere Ronzone, all'imbocco di via XX Settembre. La proprietà dell'immobile è comunale e la sua gestione è affidata all'ATC - Agenzia Territoriale per la Casa di Alessandria.

Il complesso immobiliare fu edificato intorno alla metà del secolo XIX come Caserma del Genio Pontieri. A partire dagli anni ottanta il Comune ha iniziato una consistente opera di recupero dell'intero stabile suddivisa in tre lotti. Gli interventi di risanamento e ristrutturazione sono avvenuti in base alla legge 457/78 per la realizzazione di unità residenziali di carattere economico popolare, tuttora presenti nell'edificio.

Descrizione dell'intervento:

Il progetto di recupero prevede la realizzazione di opere edilizie, in particolare destinate alla realizzazione di solai ed intercapedini, alla sostituzione dei serramenti, al rifacimento delle facciate e delle coperture. Nell'ampia corte centrale, si prevede la realizzazione di una dorsale tecnologica, a forma di anello visibile all'esterno, che racchiuderà invece i nuovi impianti del comparto. La dorsale è costituita da un cavedio percorribile, per una parte interrato, che conterrà gli impianti idrici, termici, elettrici, ecc. Da questo anello si dipartiranno le derivazioni per i singoli fabbricati e da questi alle 34 abitazioni.

L'anello tecnologico della corte-giardino sarà resa visibile all'esterno. Una struttura aggettante conterrà panchine di sosta, il verde, i sistemi di raccolta rifiuti. La conformazione è tale da delimitare l'area parcheggio interna alla corte, con vetture addossate all'anello e perciò meno visibili.

Il sistema conterrà appositi visualizzatori dei flussi interni al cavidotto: flusso di energia termica del teleriscaldamento, flusso di acqua, flusso di energia elettrica, in modo da consentire agli abitanti la percezione del Bilancio delle Risorse del comparto urbano.

(Intervento PI 4 di cui all'allegato "Cartografia generale dell'area" a pagina 31 del relativo Studio di Fattibilità)

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie)

- Collaborazione con A.T.C. - Agenzia Territoriale per la Casa di Alessandria per la realizzazione dell'intervento
- Collaborazione con Consiglio di Quartiere per la realizzazione di un info point sullo stato di avanzamento degli interventi presso la centralina di sollevamento.

Risultati ed effetti attesi;

- Riquilibrare dal punto di vista edilizio e tecnologico gli immobili
- Progettare una "dorsale tecnologica" all'interno del comparto edilizio, a forma di anello, visibile all'esterno, che racchiuderà i nuovi impianti tecnologici del comparto.
- Rendere esplicito e visibile il "bilancio delle risorse" del comparto edilizio, con la visualizzazione dei flussi energetici, acqua, elettricità che percorrono il condotto tecnologico.
- Creare un nuovo locale "punto-incontro" per i residenti, interno al comparto edilizio
- Qualificare la corte, realizzando un giardino

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Comune di Casale Monferrato:	Settore Pianificazione Urbana e Territoriale – Settore Gestione Urbana e Territoriale
ATC Alessandria	Ente gestore dell'immobile

Modalità di gestione

- L'intervento sarà gestito direttamente dall'A.T.C., con la collaborazione delle strutture ed uffici comunali preposti (Settore Pianificazione Urbana e Territoriale – Settore Tutela Ambientale).



**b) FATTIBILITÀ TECNICA****Scelte tecniche "di base"****Ripristino tecnologico degli immobili**

Il recupero dell'edificio sarà di carattere misto, sia edilizio che tecnologico. Sono previsti interventi edilizi di:

- rifacimento della copertura, pluviali, canali, scossaline
- realizzazione ex novo di solai aerati ed intercapedini
- recupero degli intonachi degradati
- sostituzione dei serramenti esterni
- riqualificazione degli accessi pedonali e carrabili

Creazione di un nuovo locale "punto-incontro"

In uno specifico ambito del comparto ora in disuso sarà ricavato un nuovo locale di aggregazione per i residenti: "Punto-Incontro", sufficientemente ampio per consentire riunioni, assemblee, feste e altri momenti di vita sociale. Il recupero dell'ambito consentirà anche la creazione di alcuni posti auto interni.

Un ulteriore locale sarà adibito al deposito delle biciclette e fornito di apposite rastrelliere.

Dorsale tecnologica del comparto

Il progetto di recupero prevede la realizzazione nell'ampia corte centrale di una dorsale tecnologica, a forma di anello visibile all'esterno, che racchiuderà i nuovi impianti tecnologici del comparto. La dorsale è costituita da un cavedio percorribile, per una parte interrato, contenente:

- impianto teleriscaldamento di comparto
- impianto gas/usi cucina
- impianto elettrico
- impianto telefonico
- impianto citofonico
- impianto idro-sanitario
- impianto fognario

Da questo anello si dipartiranno le derivazioni per i singoli fabbricati e da questi alle 34 abitazioni.

Bilancio Visibile delle Risorse

L'anello tecnologico della corte-giardino sarà resa visibile all'esterno. Una struttura aggettante conterrà panchine di sosta, il verde, i sistemi di raccolta rifiuti. La conformazione è tale da delimitare l'area parcheggio interna alla corte, con vetture addossate all'anello e perciò meno visibili. Il sistema conterrà appositi visualizzatori dei flussi interni al cavidotto: flusso di energia termica del teleriscaldamento, flusso di acqua, flusso di energia elettrica, in modo da consentire agli abitanti la percezione del Bilancio delle Risorse del comparto urbano.

La Corte-Giardino

L'intervento prevede la riqualificazione delle aree verdi presenti e la riconfigurazione "a verde" delle parti interne all'anello tecnologico. Il vialetto di accesso sarà realizzato in elementi autobloccanti e si estenderà anche all'interno della corte-giardino, formando una corsia pulita per la sosta e gli spostamenti tra le diverse zone. Si provvederà a migliorare l'impianto di illuminazione per tutte le aree esterne.

Nell'ambito della corte centrale, saranno ricavati 14 posti auto coperti, mentre lungo l'anello tecnologico saranno installate quattro fontanelle per il prelievo dell'acqua necessaria agli usi comuni.

Planimetria e cartografia dell'area interessata

Si veda l'allegato "Cartografia generale dell'area" a pagina 31 del relativo Studio di Fattibilità e l'allegato Planimetria generale dell'area" a pagina 32 del relativo Studio di Fattibilità.

Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma

DESCRIZIONE	CATASTO	FG	mapp	sub	INTESTATO
Fabbricato di abitazioni (parte dell'ex Caserma Solaro)	Fabb.	37	54	da 1 a 41	Comune di Casale Monferrato + altro proprietario (Bar Operetta)

L'intervento riguarda tuttavia solo la parte di immobile di proprietà comunale.



Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione

Si riporta lo schema B1 relativo all'intervento in esame. Si rimanda, per gli opportuni approfondimenti, all'allegato "Quadro Tecnico Economico - QTE" a pagina 27 del relativo Studio di Fattibilità.

SCHEMA B1 - IMPORTO DEI LAVORI

INTERVENTO RECUPERO AREA EX SOLARO

QUADRO ECONOMICO SINTETICO

a) Totale importo appalto	€ 1.273.829,38
b) Somme a disposizione della stazione appaltante	
b1) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	€ 63.691,47
b2) acquisizione aree o immobili	€ -
b3) spese tecniche, collaudo, ecc.	€ 225.467,80
b4) IVA totale	€ 127.382,94
<i>parziale</i>	€ 416.542,21
Totale costo realizzazione	€ 1.690.371,59

Ristrutturazione edilizia e restauro conservativo di immobile residenziale
 Superficie utile residenziale 2.278 mq.
 Snra 594 mq.
 Snro 193 mq.
 Costo di realizzazione tecnica (CRN) 1.273.829,38 €

Eventuali costi di acquisizione delle aree e/o degli immobili con assenso dei proprietari

Gli immobili interessati dall'intervento sono di proprietà comunale.

L'immobile è attualmente destinato a E.R.P. (33 alloggi assegnati su 34 disponibili) ed è stato sottoposto a diagnosi tecnico - strutturale, al fine di verificare sia la compatibilità con gli usi proposti, che lo stato di conservazione, ciò anche in riferimento a vincoli esistenti.

Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune (opere di urbanizzazione, adeguamento infrastrutture, trasferimenti occupanti e attività, ecc.)

Non sono previsti costi aggiuntivi relativi alla voce in oggetto, in quanto già compresi nell'intervento.

Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale (illustrare soluzioni per favorire la permanenza dei residenti e delle attività insediate nella zona interessata dal Programma o eventuali trasferimenti temporanei)

Dal punto di vista logistico, si predisporranno tutti gli opportuni accorgimenti, per ridurre al minimo i disagi derivanti ai residenti durante la temporanea indisponibilità delle loro abitazioni. Inoltre, si terrà nel debito conto della presenza, sempre all'interno della struttura, di un locale di ristoro e svago (PUB "L'Operetta"), di proprietà di terzi, per non interferire né danneggiare l'avviata e fiorente attività commerciale di somministrazione alimenti e bevande, sostanzialmente coordinando le fasi temporali dell'intervento con le disponibilità alla limitazione dell'accesso per l'utenza prevedibilmente durante i periodi feriali. Si veda, per gli opportuni riferimenti, il relativo Studio di Fattibilità a pagina 7 e seguenti.

**c) COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

Si veda l'allegato "Scheda URB" a pagina 28 del relativo Studio di Fattibilità ed il correlativo allegato "Estratto PRGC" a pagina 33 del relativo Studio di Fattibilità.

L'intervento NON è soggetto a procedure di verifica o valutazione di impatto ambientale o di valutazione d'incidenza.

Lo strumento urbanistico generale è stato approvato con delibera della Giunta Regionale n. 93-29164 in data 06.06.1989 e successive varianti.

L'intervento è conforme allo strumento urbanistico generale vigente per quanto riguarda la destinazione d'uso e le modalità d'intervento, i parametri edilizi ed urbanistici. Poiché riguarda un immobile con più di 40 anni, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. 221/01/2004 n. 42 si dovrà chiedere alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Regione Piemonte di esprimere parere in merito all'interesse storico artistico.

Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera;

Si veda l'allegato "Documentazione fotografica" a pagina 21 del relativo Studio di Fattibilità per gli opportuni approfondimenti.



**d) SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA**

Si rimanda, per gli opportuni approfondimenti, al capitolo "4. SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA" a pagina 11 del relativo Studio di Fattibilità.

Per un'analisi dettagliata dei costi si rimanda all'allegato "Scheda S3 - Schema piano finanziario" a pagina 37 del relativo Studio di Fattibilità.



**e) PROCEDURE****Idoneità dell'area all'intervento e disponibilità delle aree e/o degli immobili**

L'intervento, che avviene su immobili di proprietà comunale di cui l'Amministrazione ha la piena disponibilità, è conforme allo strumento urbanistico generale vigente per quanto riguarda la destinazione d'uso e le modalità d'intervento, i parametri edilizi ed urbanistici.

Lo strumento urbanistico generale è stato approvato con delibera della Giunta regionale n. 93-29164 in data 06.06.1989.

Lo strumento urbanistico generale individua appositi ambiti e relativi subambiti di intervento con schede-norma e schede-progetto aventi i contenuti di cui ai punti 2), 3), 4) dell'art.38 della L.R.56/77. Gli interventi possono essere realizzati senza approvazione di ulteriori SUE mediante rilascio di permesso edilizio singolo, previa sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica. In particolare l'ambito in oggetto costituisce Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale ai sensi della L.R. 18/96.

Si rimanda, per gli eventuali approfondimenti, al Capitolo "6. PROCEDURE" a pagina 17 del relativo studio di Fattibilità.

Descrizione puntuale dei passaggi procedurali che si intendono attuare per ottenere nulla osta, autorizzazioni, etc. e stima dei tempi previsti

Si rimanda al precedente punto per la descrizione dei passaggi normativi e procedurali che si rendono necessari per il superamento dei vincoli.

Indicazione delle scadenze temporali per la realizzazione dell'intervento (Cronoprogramma), sulla base della Scheda di Monitoraggio approvata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (autorizzazioni-progettazione-lavori)

Si rimanda all'allegato "Schema di cronoprogramma dell'intervento" a pagina 29 del relativo Studio di Fattibilità.

