

COMUNE DI SOMMARIVA  
DEL BOSCO

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO

Lavori di:

RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA

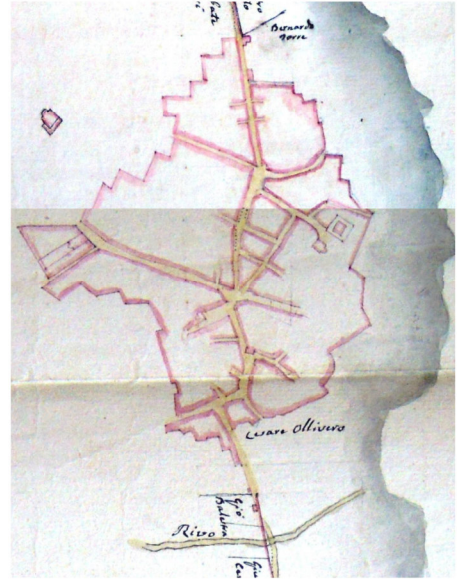
PIAZZA SEYSSEL E PIAZZA

CADUTI PER L'ITALIA

FABBRICATO POLIFUNZIONALE

COMMITTENTE

Comune di Sommariva del Bosco



PIANO

DI

RECUPERO

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA

ELAB.

1

OGGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
PREVISIONI DI SPESA



Ing. Arch. Valerio Rosa

e-mail: [vr@vrarchitetti.it](mailto:vr@vrarchitetti.it)

CORNELIANO TORINO P.zza Cottolengo 30  
C.so Re Umberto 40

Tel 0173/614007  
Tel 011/3352192

LUGLIO 2024

**COMUNE DI SOMMARIVA DEL BOSCO**  
**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA**

piazza Seyssel e piazza Caduti per l'Italia

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E**

**PREVISIONE DI SPESA**

Legge 457/78 e Legge Regione Piemonte n. 56 del 05/12/1977 art. 41bis

**INDICE**

PREMESSA.....	2
<b>La trasformazione Urbana - CENNI STORICI SU PIAZZA SEYSSEL.....</b>	<b>3</b>
<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA D'INTERVENTO.....</b>	<b>3</b>
Gli obiettivi del Piano di Recupero – Rifunzionalizzazione.....	8
Il contesto Urbano e la strategia del Piano Regolatore Comunale.....	8
Strategie per una progettazione sostenibile.....	9
<b>LE CONDIZIONI CLIMATICHE - IL PROGETTO URBANO .....</b>	<b>11</b>
<b>RETI IMPIANTISTICHE .....</b>	<b>13</b>
Gas metano di rete urbana .....	14
Acqua potabile di acquedotto.....	14
Irrigazione del verde.....	14
Reti di scarico acque bianche e nere.....	14
Illuminazione pubblica.....	14
Rete energia elettrica .....	14
Rete telefonica .....	14
Demolizione impianti esistenti.....	14
<b>VALUTAZIONE SOMMARIA DEI COSTI.....</b>	<b>15</b>

## PREMESSA

L'area individuata dal P.R.G.C. per il Piano di Recupero P.R. in oggetto comprende la piazza Seyssel ad Est, la piazza Caduti per l'Italia a Sud, il tratto di via Torino ad Ovest, via Donatori di sangue a Nord e via Monte Grappa s Sud Est.

Gl'immobili presenti nella zona prospiciente il Palazzo Comunale – ex piazza superiore – sono la porzione di parcheggio a raso, fino alla piazza Caduti per l'Italia. Nella zona, confinante con via Torino è presente a Nord un parcheggio ed a Sud un vecchio fabbricato civile acquistato dall'Amministrazione comunale, descritto al Catasto terreni foglio di mappa n° 16 all. B particelle n° 967 - 970 - 971 - 972 - 1690 - 3112 - 3113 - 3114 - 3115 - 3116 – 3117 ora in disponibilità del Comune di Sommariva del Bosco.

Negli anni precedenti al 1993 era preesistente un'ulteriore porzione di fabbricato che faceva angolo tra via Torino e l'attuale via Donatori di sangue demolito in due fasi: la prima porzione a lato Nord risultava ancora presente nella mappa del Piano Regolatore del 1993. La seconda porzione su via Torino, ancora presente nella mappa del vigente PRG, risulta demolita per creare l'ampliamento dell'area parcheggio lungo la via Donatori di sangue.

L'immobile, oggetto dell'intervento è contornato da aree pubbliche, vie e piazze. La destinazione dell'immobile in progetto, dopo l'intervento, sarà pubblica: parcheggio al piano interrato, attività sociali al piano terra ed al piano primo.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA D'INTERVENTO

Corografia:



### La trasformazione Urbana - CENNI STORICI SU PIAZZA SEYSSEL

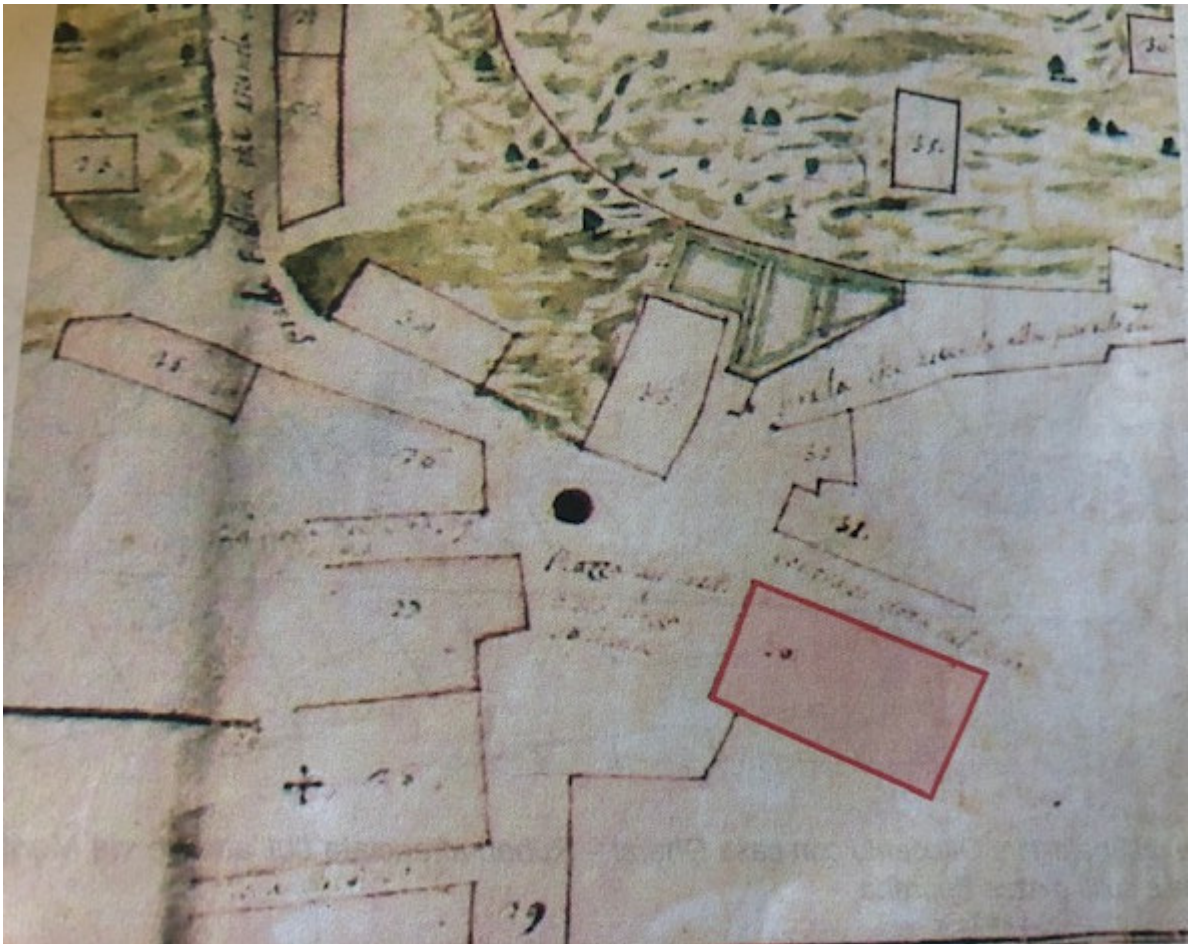
Centro antico del paese era la piazza Soprana o piazza del Ballo, ora piazza Seyssel. Da essa diramavano a raggiera la salita alla chiesa parrocchiale, le salite al castello, la via Sant'Orsola che, affiancata all'oratorio dell'omonima Congregazione femminile, raggiungeva la salita Colombaro.

Dalla stessa piazza scendevano alla piazza Sottana (ora piazza Roma) la via al Palazzo Comunale (ora via Monte Grappa), antica *platea* medievale sotto i cui portici si tenevano i mercati, la via Podio (ora via Donatori del Sangue) che si congiungeva alla via Nazionale San Giorgio, (ora via Torino), il vicolo San Bernardino che immetteva nella omonima piazza da cui si accedeva all'oratorio di questa Congregazione.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVISIONE DI SPESA

Nella piazza Soprana vi era anche un pozzo pubblico. Sulla via al Palazzo Comunale si affacciava una storica casa porticata con archi gotici: casa Gheresi, poi casa Ruberi e in seguito convento, scuola materna e prime classi elementari delle Suore Carmelitane.

La storica casa Gheresi- Ruberi e una ampia casa rurale confinante con essa verso sud ovest furono acquistate dal Comune e demolite nel 1968 per ottenere uno spazio aperto indefinito modificando lo storico impianto urbanistico delimitato da un edificio di valore architettonico.



*Mapa urbana del 1739. Al n. 30 l'antica casa Gheresi affacciata all'attuale via Monte Grappa e sulla piazza del Ballo*



Mapa urbana di fine Ottocento con casa Ghersi- Ruberi affacciata sull'attuale via Monte Grappa e sulla piazza Soprana



*Casa Ghersi- Ruberi (disegno di Andrea Strumia)*



*Mappa del 1993 (dal Piano regolatore). Lo squarcio non comprende le ultime case affacciate sulla piazza San Bernardino e sulla attuale via Torino.*

Lo spazio così aperto risultò di difficile sistemazione e destinazione, pur essendosi negli anni succeduti progetti e ipotesi, che ne tentavano un recupero, ma che mai vennero realizzati. Si ricavò un parcheggio sotterraneo e uno spazio aperto ad esso sovrastante destinato anch'esso a parcheggio e a manifestazioni all'aperto.

Nella parte Ovest, lungo il tratto di via Torino corrispondente allo spazio urbano delle piazze, negli anni successivi una delle vecchie case all'angolo con via Donatori di sangue, salvate dalla precedente demolizione, seguì lo stesso destino e nell'area libera vennero creati altri posti auto pubblici.

## **Gli obiettivi del Piano di Recupero – Rifunzionalizzazione**

Il Piano di recupero di iniziativa pubblica si pone l'obiettivo di riqualificare tutto lo spazio urbano costituito dalla piazza Seyssel nella parte a monte e la piazza Caduti per l'Italia nella parte inferiore verso via Torino.

In particolare l'intenzione è quella di ricostruire il tessuto urbano nella parte verso Ovest tra la piazza Caduti per l'Italia, via Torino e via Donatori di Sangue, mentre nella parte superiore ad Est è intenzione di proporre una citazione storica ed architettonica della preesistente casa Gherzi - Ruberi.

Per la riqualificazione del fronte del parcheggio interrato a lato Nord è in progetto la costruzione di un lungo porticato che da via Torino conduce alla zona della ex piazza superiore ove si affaccia in asse l'edificio comunale.

Inoltre è intenzione di riqualificare le aree verdi verso l'Edificio Auditorium e la percorribilità delle vie e dei percorsi con particolare attenzione alle persone disabili o con momentanea limitata capacità motoria.

## **IL contesto Urbano e la strategia del Piano Regolatore Comunale**

Gli interventi in progetto sono perfettamente coerenti con le previsioni del Piano Regolatore Comunale vigente. In particolare, oltre alla riqualificazione di tutto lo spazio urbano del centro cittadino, è prevista la ricostruzione degli edifici tra la piazza Caduti per l'Italia, via Torino e via Donatori di Sangue.

Anche la destinazione dei nuovi fabbricati è quella prevista dall'ultima variante al PRG che esclude da destinazione a residenza e prevede quella a destinazione pubblica.

Il nuovo fabbricato è composto da: un piano interrato, destinato a parcheggio auto in sostituzione dei posti auto attualmente esistenti lungo via Donatori di sangue, da un piano terra con porticato su via Torino e locali destinati alle Associazioni cittadine e da un piano primo destinato ad attività pubbliche.

## Strategie per una progettazione sostenibile

Primo obiettivo è quello di recuperare gli spazi pubblici storici del centro cittadino assicurando l'uso, da parte dei cittadini e dei vari utenti, durante tutta la giornata e nei vari periodi dell'anno per le funzioni offerte dagli edifici pubblici e religiosi presenti nel luogo.

Con un intervento trasparente di citazione storica ottiene la delimitazione della preesistente piazza superiore collegata alla piazza Roma con via Monte Grappa ed a via Torino con la via Donatori di Sangue che conduce direttamente all'edificio comunale. La riproposizione della storica casa Gherzi, poi casa Ruberi con basamenti aiuole e porticati trasparenti permetterà sempre la percezione della facciata della Chiesa di Sant'Orsola dalla via Monte Grappa.

La piazza Caduti per l'Italia sarà mantenuta nella sua originaria dimensione e forma con i fabbricati civili esistenti a Sud il fronte dell'Auditorium (ex chiesa) ad Est, la via Torino ad Ovest e l'edificio ricostruito con lo stesso fronte a Nord, oggetto del progetto.

Il fronte del fabbricato ricostruito, con il presente progetto, sarà arretrato della misura necessaria per ampliare via Torino in quel punto ora molto stretta e non a norma per le dimensioni minime della carreggiata.

La piazza Seyssel, nel suo insieme, sarà riqualificata. Le aree verdi verso l'edificio dell'Auditorium con saranno poste a dimora nuove piantumazioni con funzione di schermo della grande parete.

L'obiettivo è quello di rendere questa parte centrale ed importante del centro storico fruibile dai cittadini per le varie funzioni presenti ma con una qualità urbana rilevante caratterizzata da forti citazioni storiche.

Le nuove destinazioni urbane risultano compatibili con questa parte di centro storico. In particolare sarà mantenuto il numero di posti auto preesistenti e migliorata la qualità di percezione degli spazi urbani realizzando un piano interrato in corrispondenza dell'edificio ricostruito con un numero di posti auto superiore a quelli rimossi dagli attuali spazi aperti su via Donatori di sangue.

Il progetto del presente Piano di Recupero si propone l'obiettivo di attuare delle funzioni migliorative rispetto a quelle preesistenti. In particolare l'edificio che sarà ricostruito, precedentemente a destinazione residenziale privata, sarà destinato a funzioni pubbliche, sociali e ricreative per i giovani cittadini.

Nella parte di piazza tra via Torino (ex via Nazionale S. Giorgio), piazza Caduti per l'Italia (ex piazza S. Bernardino ed ex piazza Vittorio Veneto) e via Donatori del Sangue (ex via Podio) è prevista la ricostruzione di un nuovo edificio, su due piani con porticato lungo i lati Ovest come le tipologie esistenti, con le seguenti possibili destinazioni:

- Locali polifunzionali per attività formative;
- Spazi per giovani con finalità educative e culturali;
- Locali per attività turistiche per visite al paese ed al Roero;
- Attività museali ed altre;

Le opere prevedono la demolizione del vecchio e fatiscente fabbricato acquistato di recente dall'Amministrazione comunale e la successiva ricostruzione tenendo in conto l'ampliamento della via Torino e la realizzazione di porticati con la stessa tipologia di quelli esistenti sulla via.

Il progetto complessivo comprende la parte superiore della piazza e la sistemazione di tutte le aree comprese le parti in contatto con le Chiese S. Bernardino e Sant'Orsola per le quali prevede la manutenzione straordinaria delle coperture.

## LE CONDIZIONI CLIMATICHE

Le condizioni climatiche del contesto in cui è previsto l'intervento e quelle generali dell'area cittadina indicano una progettazione architettonica sostenibile che porta alla realizzazione di un fabbricato che sia compatibile con l'ambiente e che presenti un'efficienza energetica di ottimo profilo tale da ridurre notevolmente i costi di gestione.

L'approccio al tema energetico acconsente alla possibilità di accedere a finanziamenti specifici che riguardano l'efficientamento energetico di edifici anche nel caso specifico di una ricostruzione totale del fabbricato esistente.

Il progetto architettonico sarà redatto in conformità dei protocolli energetici specifici dell'intervento e l'applicazione dei DNSH per tutte le fasi della realizzazione dell'opera.

## IL PROGETTO URBANO

I requisiti del progetto di riqualificazione urbanistica delle piazze Seyssel e Caduti per l'Italia Caduti per l'Italia, collegate con Piazza Roma con via Torino e via Monte Grappa, sono il recupero, ove possibile, del tessuto storico e la coerenza urbanistica in considerazione degli'importanti edifici e tipologie architettoniche: Castello, Palazzo Comunale, Chiesa Parrocchiale, Chiesa di San'Orsola, Chiesa di S. Bernardino ora Auditorium.

E' importante un'attenta ed approfondita lettura del "passato" sotto il profilo del tessuto urbanistico, e delle attività socio - economiche, amministrative, religiose, culturali

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVISIONE DI SPESA

Occorre recuperare le funzioni che avvenivano negli spazi del contesto urbano-storico e portarle al tempo "presente" per una corretta riqualificazione.

Saranno ricreati percorsi pedonali che potranno agevolare il collegamento agli edifici pubblici e religiosi posti nella zona e pur mantenendo le stesse aree di parcheggio. Agevolare un uso più consapevole dell'auto a favore di una "mobilità dolce": bicicletta e percorsi pedonali. A tal proposito saranno previste aree per il parcheggio delle biciclette con possibilità di ricarica per le e-bike.

La demolizione e ricostruzione con ampliamento del fabbricato esistente, (descritto al Catasto foglio di mappa n° 16 All. B particelle n° 971 - 972 - 1690), con nuova manica, (storicamente preesistente e demolita) rappresenta l'importante ripristino del tessuto urbano che delimitava correttamente la piazza Caduti per l'Italia, la via Torino e la via Donatori di sangue che porta all'edificio Comunale. Inoltre risulta importante l'arretramento del fronte su via Torino con la costruzione dei portici che rappresenta un miglioramento della sicurezza dei cittadini e un'importante intervento di carattere architettonico in coerenza con le tipologie preesistenti nella via Torino.



## **RETI IMPIANTISTICHE**

Le infrastrutture impiantistiche rimarranno nelle condizioni preesistenti ad eccezioni dei necessari allacciamenti alle opere in progetto e all'impianto di illuminazione pubblica che sarà riprogettato soprattutto per i corpi illuminanti,

### **Gas metano di rete urbana**

La rete del gas metano, esistente nell'area, sarà mantenuta e se necessario implementata dal Gestore. Saranno attivati i nuovi collegamenti alle nuove opere e realizzati a norma di legge.

### **Acqua potabile di acquedotto**

La rete dell'acquedotto, esistente nell'area, sarà mantenuta e se necessario implementata dal Gestore dei servizi idrici. Saranno attivati i nuovi collegamenti alle nuove opere e realizzati a norma di legge.

### **Irrigazione del verde**

Tutte le nuove aree verdi saranno dotate di impianto di irrigazione gestite con impianto ad elettrovalvole attivate da un sistema di controllo automatico.

### **Reti di scarico acque bianche e nere**

Tutte le nuove opere di scarico delle acque di scarico bianche e nere saranno valutate nella fase esecutiva del progetto.

### **Illuminazione pubblica.**

La rete dell'illuminazione pubblica preesistente nell'area sarà rivista in coerenza con il progetto di riqualificazione architettonica e alle nuove funzioni degli spazi pubblici.

L'obbiettivo del progetto è quello di creare degli effetti scenografici che tendano a valorizzare gli'importanti edifici prospicienti le piazze e valorizzare i nuovi interventi ed i percorsi in progetto.

### **Rete energia elettrica**

La rete di energia elettrica preesistente nell'area sarà verificata e mantenuta e integrata ove necessario con idonei cavidotti in accordo con gli enti preposti alla gestione degli'impianti.

Tutte le nuove opere saranno valutate nella fase esecutiva del progetto.

### **Rete telefonica**

La rete telefonica preesistente nell'area sarà mantenuto e integrata ove necessario ed affiancata dalla nuova rete a fibra ottica.

Tutte le nuove opere saranno valutate con gli enti preposti nella fase esecutiva del progetto.

### **Demolizione impianti esistenti**

Gl'impianti preesistenti nell'area d'intervento, non più funzionali alle esigenze del progetto e che rappresentano interferenze con le opere da demolire e da realizzare, saranno rimossi.

**VALUTAZIONE SOMMARIA DEI COSTI**

La stima sommaria dei costi, del primo lotto, è stata formulata mediante l'adozione di prezzi parametrici e caratteristici della zona d'intervento anche in relazione ad interventi con caratteristiche tipologiche paragonabili e di seguito descritti in sintesi.

Costo unitario nuovo edificio civile	1.600,00 €/mq
Costo unitario nuovo edificio autorimessa	800,00 €/mq
Costo unitario nuovi porticati/coperture	400,00 €/mq
PARCHEGGIO INTERRATO	706 mq x 800,00 €/mq = 564.800,00 €
FABBRICATO PIANO TERRA	243 mq x 1.600,00 €/mq = 388.800,00 €
PORTICATO SU VIA TORINO	86,50 mq x 400,00 €/mq = 34.600,00 €
FABBRICATO PIANO PRIMO	467 mq x 1.600,00 €/mq = 747.200,00 €
COPERTURA PIAZZETTA	239 mq x 400,00 €/mq = 95.600,00 €
COPERTURA PASSAGGIO AUTORIM.	320 mq x 400,00 €/mq = <u>128.000,00 €</u>
LAVORI A BASE D'ASTA	TOTALE COSTI COSTRUZIONE 1.959.000,00 €
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	<u>641.000,00 €</u>
<b>1° LOTTO TOTALE COSTI</b>	<b>2.600.000,00 €</b>
<b>2° LOTTO TOTALE COSTI</b>	<b><u>400.000,00 €</u></b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>3.000.000,00 €</b>