

Regione Piemonte - Provincia di Biella
COMUNE DI CASTELLETTO CERVO

PROGETTO DEFINITIVO

*Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 15 ottobre 2015
Bando per la presentazione di proposte per la predisposizione del piano nazionale
di riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate*

**RIQUALIFICAZIONE AREA URBANA DEGRADATA
CON INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE FABBRICATO "EX-PIZZERIA",
COMPLETAMENTO DELL'AREA SPORTIVA E RICREATIVA
E RIQUALIFICAZIONE SPAZI PUBBLICI E PERCORSI VIABILISTICI
DEL CENTRO URBANO**

ELABORATO

D1

RELAZIONE CON QUADRO ECONOMICO

DATA PROGETTO:
NOVEMBRE 2015

REVISIONE:
REV. 1 di APRILE 2021

COMMESSA:
PUB 001- 2021

NOTE:

PROGETTAZIONE:

Ing. Marco FAUDA PICHET

Via Duca D'Aosta, 53 - BORGOSIESA (VC)
Tel. +39 0163 21773 - Fax +39 0163 27345
e-mail: studio.fauda@studiofauda.com

Arch. Marta BARBERIS NEGRA

CONSULENTE PER LA PARTE STORICO ARCHITETTONICA

Via D'Adda 29/D - VARALLO (VC)
Tel. +39 328 2136697
e-mail: martabarberis@gmail.com

ID. FILE:

H:\Pubblici\Castelletto Cervo\Aree urbane degradate\definitivo\

*Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 15 ottobre 2015
Bando per la presentazione di proposte per la predisposizione del piano nazionale
di riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate*

Progetto definitivo

RIQUALIFICAZIONE AREA URBANA DEGRADATA CON INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE FABBRICATO “EX-PIZZERIA”, COMPLETAMENTO DELL’AREA SPORTIVA E RICREATIVA E RIQUALIFICAZIONE SPAZI PUBBLICI E PERCORSI VIABILISTICI DEL CENTRO URBANO

Relazione generale con quadro economico

con relazioni tecniche e relazioni specialistiche con calcoli delle strutture e degli impianti
e censimento e progetto di risoluzione delle interferenze

1. Premessa

Il seguente documento è parte integrante del Progetto Definitivo per i lavori di “RIQUALIFICAZIONE AREA URBANA DEGRADATA CON INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE FABBRICATO EX PIZZERIA, COMPLETAMENTO DELL’AREA SPORTIVA E RICREATIVA E RIQUALIFICAZIONE SPAZI PUBBLICI E PERCORSI VIABILISTICI DEL CENTRO URBANO” così come definito dal DL 50/2016 e s.m.i. ed assolve alle indicazioni contenute nel D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 (Sezione II – Art. 24 – Documenti componenti il progetto definitivo).

L’Amministrazione comunale di Castelletto Cervo nel corso degli ultimi anni ha promosso numerose iniziative per il recupero dei caratteri identitari del centro abitato, per la valorizzazione delle opportunità offerte dal proprio territorio e per il miglioramento della qualità della vita dei propri residenti. Gli interventi sono stati orientati alla riqualificazione dei fabbricati e delle infrastrutture pubbliche oltre che al recupero dei fabbricati dismessi inseriti nel tessuto urbano e finalizzati a migliorare la qualità degli spazi urbani della vita dei propri cittadini.

Agli interventi di riqualificazione, resi difficoltosi a causa della scarsità delle risorse a disposizione degli enti locali, si è affiancata una grande attenzione al mantenimento dei servizi minimi per la cittadinanza, con particolare attenzione alle fasce più deboli della popolazione.

L’amministrazione comunale ha pertanto promosso un intervento di RIQUALIFICAZIONE AREA URBANA DEGRADATA CON INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE FABBRICATO “EX-PIZZERIA”, COMPLETAMENTO DELL’AREA SPORTIVA E RICREATIVA E RIQUALIFICAZIONE SPAZI PUBBLICI E PERCORSI VIABILISTICI DEL CENTRO URBANO partecipando al bando “presentazione di proposte per la predisposizione del piano nazionale di riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate” nel 2015, ottenendo il finanziamento.

Il Comune di Castelletto Cervo incaricava con Determinazione n. 27 del 09/03/2021 l’Ing. Marco Fauda Pichet di redigere una progettazione di aggiornamento del progetto del 2015.

Il progetto contiene una serie di interventi di riqualificazione del centro urbano volte a ridurre alcune situazioni di degrado connesse da un lato allo stato di conservazione degli immobili, dei manufatti e degli spazi pubblici, e dall’altro all’introduzione negli spazi riqualificati di alcune funzioni di servizio alla popolazione.

Ciò premesso, il sottoscritto ha redatto il presente PROGETTO DEFINITIVO, composto da: D1 – Relazione generale con quadro economico con relazioni tecniche e relazioni specialistiche con calcoli delle strutture e degli impianti e censimento e progetto di risoluzione delle interferenze; D2 – Stima costi della sicurezza; D3– Computo metrico estimativo; D4 – Analisi dei prezzi; D5 – Elenco dei prezzi; D6 – Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici; D7 – Prime indicazioni e

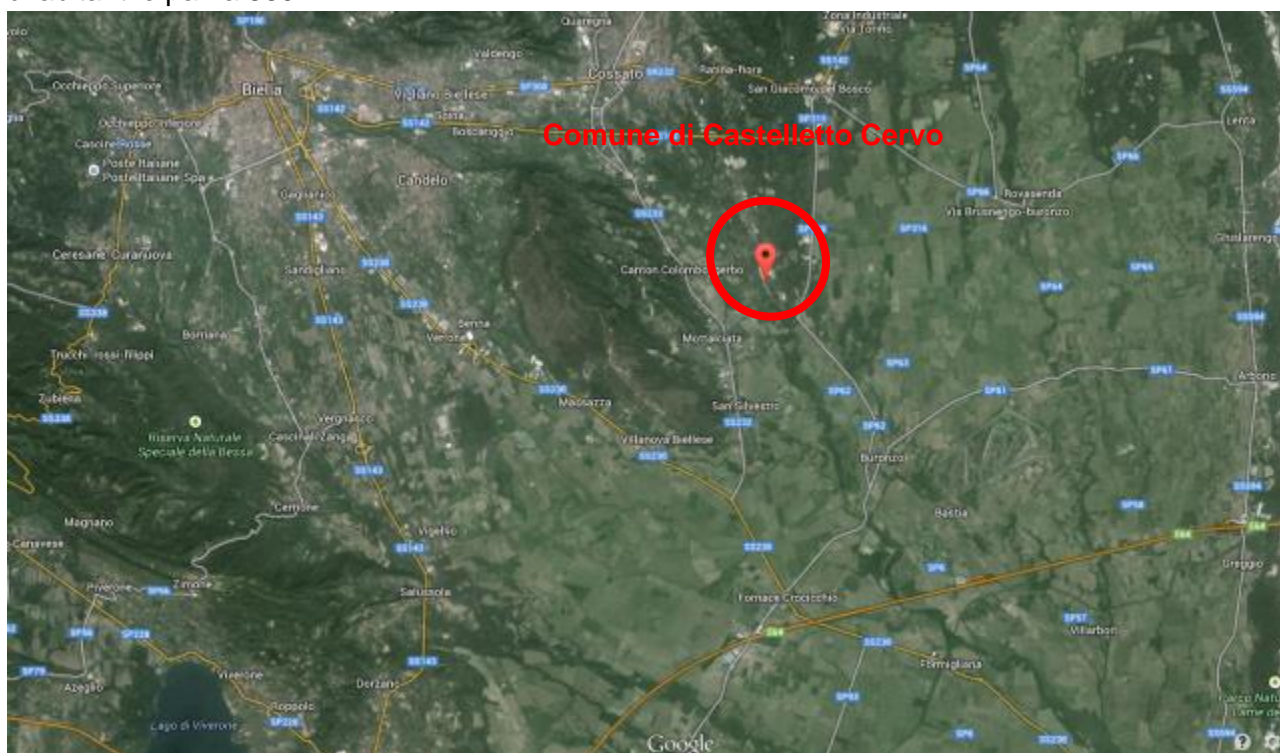
misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza; D8 – Cronoprogramma; D9 – Documentazione fotografica; D10 – Relazione paesaggistica e da n. 10 elaborati grafici.

2. Inquadramento territoriale

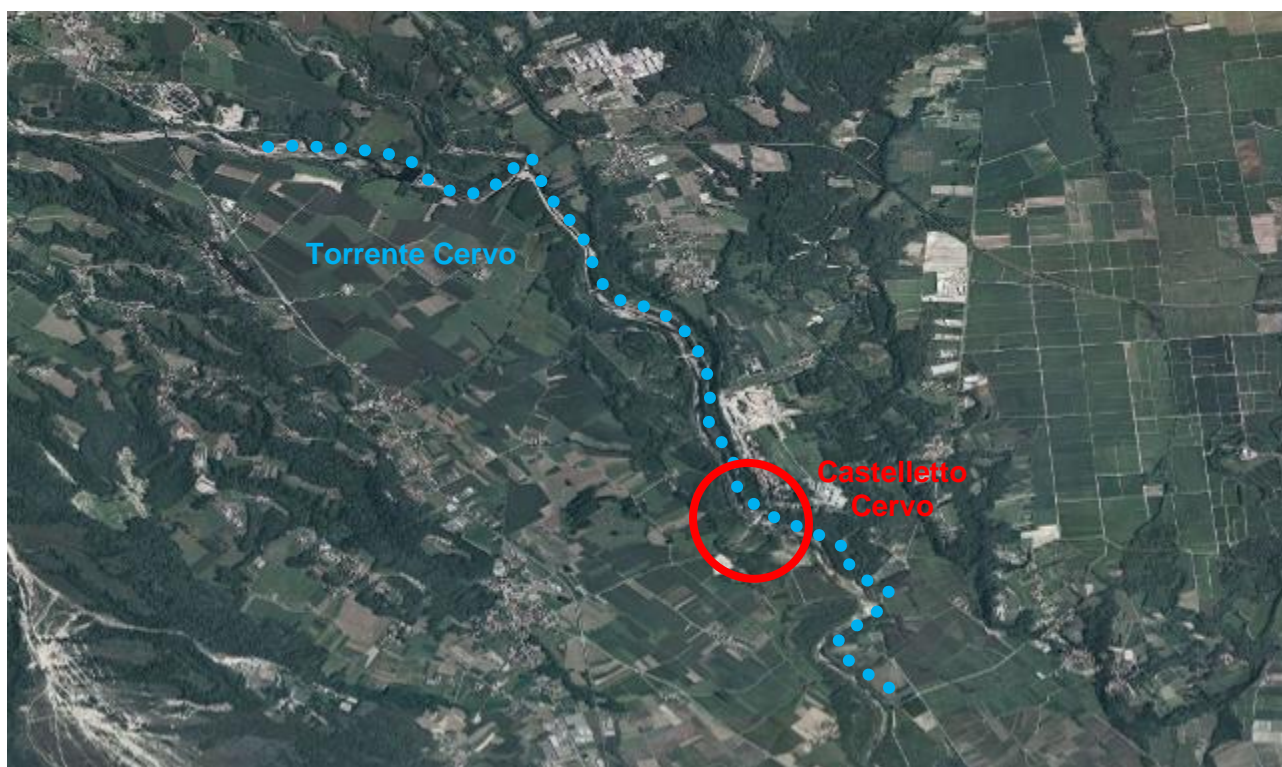
Il comune di Castelletto è situato nell'alta Pianura Padana, sulla sponda sinistra orografica del torrente Cervo su una altura che si incunea tra il corso di quest'ultimo e quello di un suo affluente, l'Ostola. Il territorio del comune si sviluppa nella parte meridionale-orientale della provincia di Biella, a confine con quella di Vercelli, tra i comuni di Giffenga, Mottalciata, Cossato, Lessona, Masserano e Buronzo (VC).

Gli abitanti vivono, oltre che nel capoluogo comunale, in numerose frazioni: Binocca, Bozzo, Cagna, Crava, Fiorio - Bernardo, Garella, Garella di Fondo - Isola, Sottopalazzina, Terzoglio, Valle e alcune case sparse.

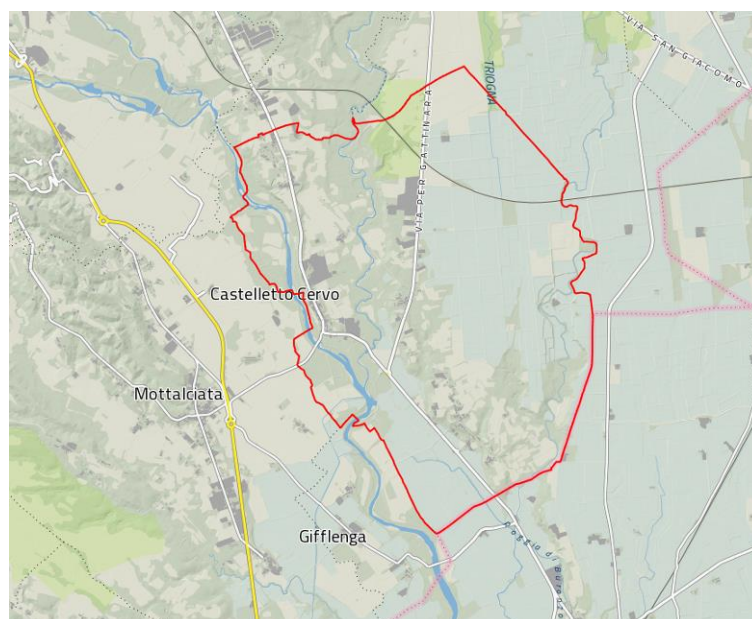
Il territorio ha un profilo geometrico regolare, con variazioni altimetriche appena accennate. Il numero di abitanti è pari a 880.



Inquadramento territoriale del Comune di Castelletto Cervo

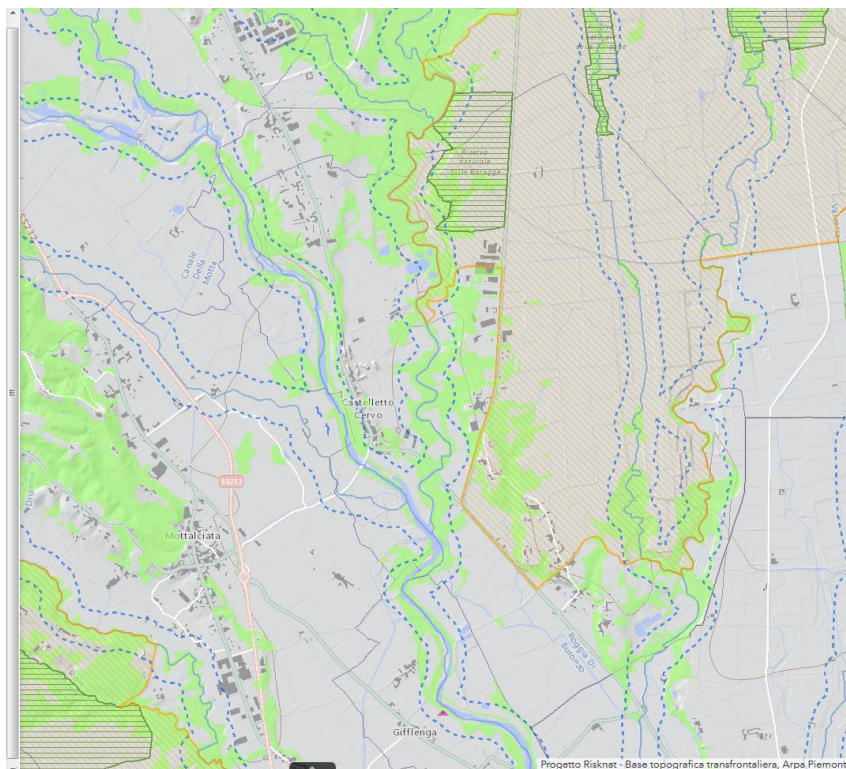


Inquadramento territoriale del Comune di Castelletto Cervo



Stradario con identificazione del territorio comunale di Castelletto Cervo

Tavola P2 - beni paesaggistici 1: 100.000
 Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt 136 e 157 del D lgs n 42 del 2004
 Bene ex DDMM 1-8-1985
 Alberi monumentali
 Bene ex L 1497-39 punti
 Bene ex L 1497-39 linee
 Bene ex L 1497-39 poligoni
 Bene individuato ai sensi del D lgs n 42 del 2004 artt dal 138 al 141
 Aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del D lgs n 42 del 2004
 Lettera b - Laghi
 Lettera b - fasce
 Lettera c - i fiumi - i torrenti - i corsi d'acqua
 Lettera c - Fasce di 150 m
 Lettera d - Le montagne per la parte eccedente 1600 m slm per la catena alpina e 1200 m slm per la catena appenninica - art 13 NdA
 Lettera e - I ghiacciai - art 13 NdA
 Lettera e - I circhi glaciali - art 13 NdA
 Lettera f - I parchi e le riserve nazionali o regionali nonché i territori di protezione esterna dei parchi - art 18 NdA
 Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi - art 16 NdA
 Lettera h - Le zone gravate da usi civici - art 33 NdA
 Lettera m - Le zone di interesse archeologico - art 23 NdA



Estratto del Piano Paesaggistico Regionale – Tavola P2 “Beni Paesaggistici” relativo al territorio comunale di Castelletto Cervo

Dal punto di vista paesaggistico, il territorio in cui è inserito Castelletto Cervo risulta molto interessante ed è caratterizzato – nella porzione orientale del territorio comunale – dalla presenza delle aree baragge.

Infatti il territorio comunale è in parte interessato dalla delimitazione di cui al D.M. 01/08/1985 Codice Ministeriale 10290 – Codice Regionale B013 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle aree della Baraggia Vercellese ricadenti nei comuni di Masserano, Brusnengo, Roasio, Lozzolo, Gattinara, Lenta, Rovasenda e Castelletto Cervo”.

È inoltre presente una zona SIC – ZPS denominata “Riserva naturale delle Baragge”, avente codice IT1120004, istituita nel mese di novembre del 1996.

Un'ampia porzione territoriale risulta inoltre tutelata per la presenza di due corsi d'acqua iscritti, il torrente Cervo ed il torrente Ostola.

3. Sviluppo storico

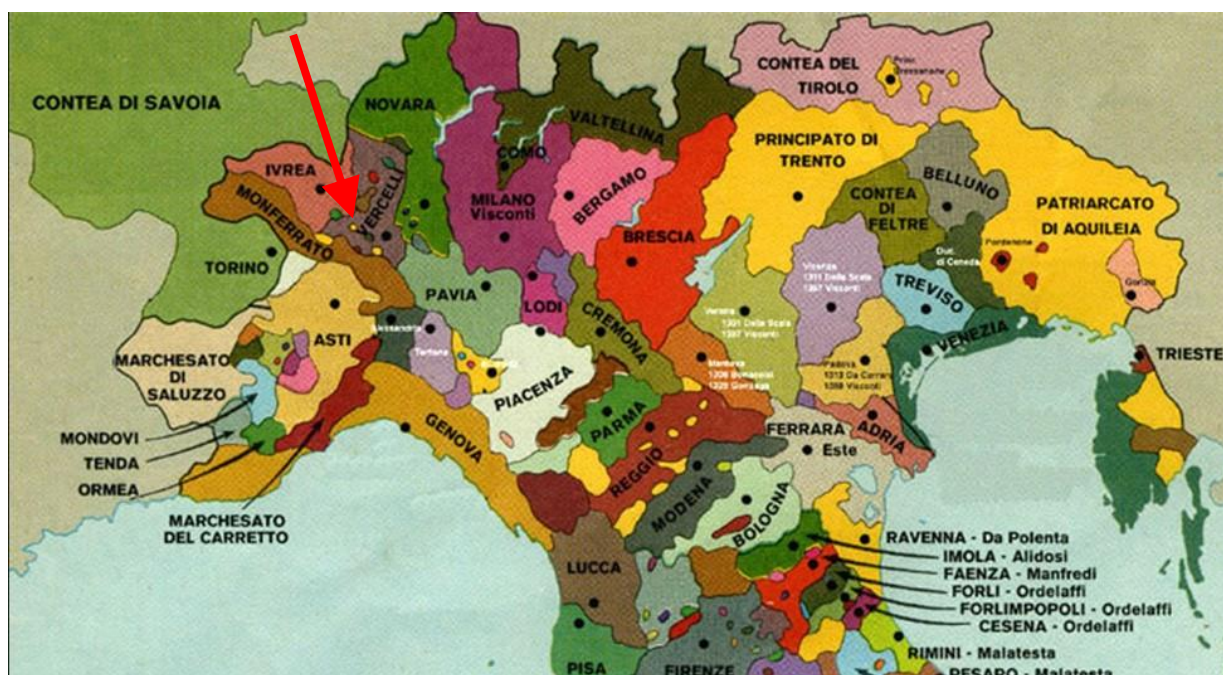
Castelletto (la specificazione Cervo è successiva), anticamente denominato Clivolo perché situato su un poggio, era un passaggio obbligato della medievale “Via Lexonasca” (che congiungeva Buronzo con Lessona, su cui transitavano soprattutto calce, vino e lana) e guado del torrente Cervo. Abitato sin dalla preistoria, sede di due necropoli romane.

Il toponimo di Castelletto Cervo deriva dall'unione di un diminutivo del sostantivo latino “Castellum”, derivato a sua volta dal sostantivo CASTRUM, nel significato di ‘piccolo luogo fortificato’; il determinante allude invece all'omonimo torrente – il Cervo, appunto– che scorre in prossimità dell'abitato.

Compresa fin dall'alto Medioevo nei confini territoriali del Comitato di Vercelli, fu infeudata intorno al Mille ad Ajmone di Mosezzo, conte di Vercelli; pervenuta in eredità dei figli di costui, Manfredi di Cavaglia e Ildeprando di Caltignaga, divenne in parte proprietà del monastero Cella di Castelletti (1083), fondato nelle vicinanze in quello stesso periodo.

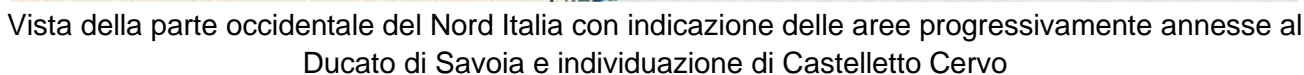


I Comuni nel periodo compreso tra il XII e il XIII secolo



Rappresentazione della situazione politica del Nord Italia nel 1278

Nel 1434 Amedeo VIII di Savoia riorganizza l'intero Ducato, che comprende anche tutte le località strappate ai Visconti di Milano, tra cui anche Castelletto Cerco, che viene sottoposto alla giurisdizione del governatorato di Vercelli, come la maggior parte dei paesi circostanti.





L'Italia nel 1494



Italia nel 1600

Nel 1626 il Duca Carlo Emanuele I istituisce la provincia di Biella, ma Castelletto Cervo non verrà incluso, rimanendo sotto Vercelli ancora per tutto il Settecento.



Mappa della Signoria dei Vercelli – 1636 circa con evidenziata la posizione di Castelletto Cervo



Mappa del Piemonte e del Monferrato – circa 1665



Carta del 1793 (vista generale e di dettaglio)



Nel periodo napoleonico (1800-1814) il Piemonte, fino alla riva destra del Sesia, viene temporaneamente annesso all'Impero francese. In Piemonte vengono costituiti sei Dipartimenti, di cui uno è il Dipartimento della Sesia, con Vercelli come capoluogo, che comprende gli Arrondissement (circondari) di Vercelli, Santhià e Biella, al quale Castelletto è aggregato.



Estratto della mappa del catasto francese di Castelletto Cervo (circa 1803) (vista generale e dettaglio della parte del centro storico) [carta consultabile al seguente link: <https://archiviodistatorino.beniculturali.it/dbadd/visua.php?uad=145024>]



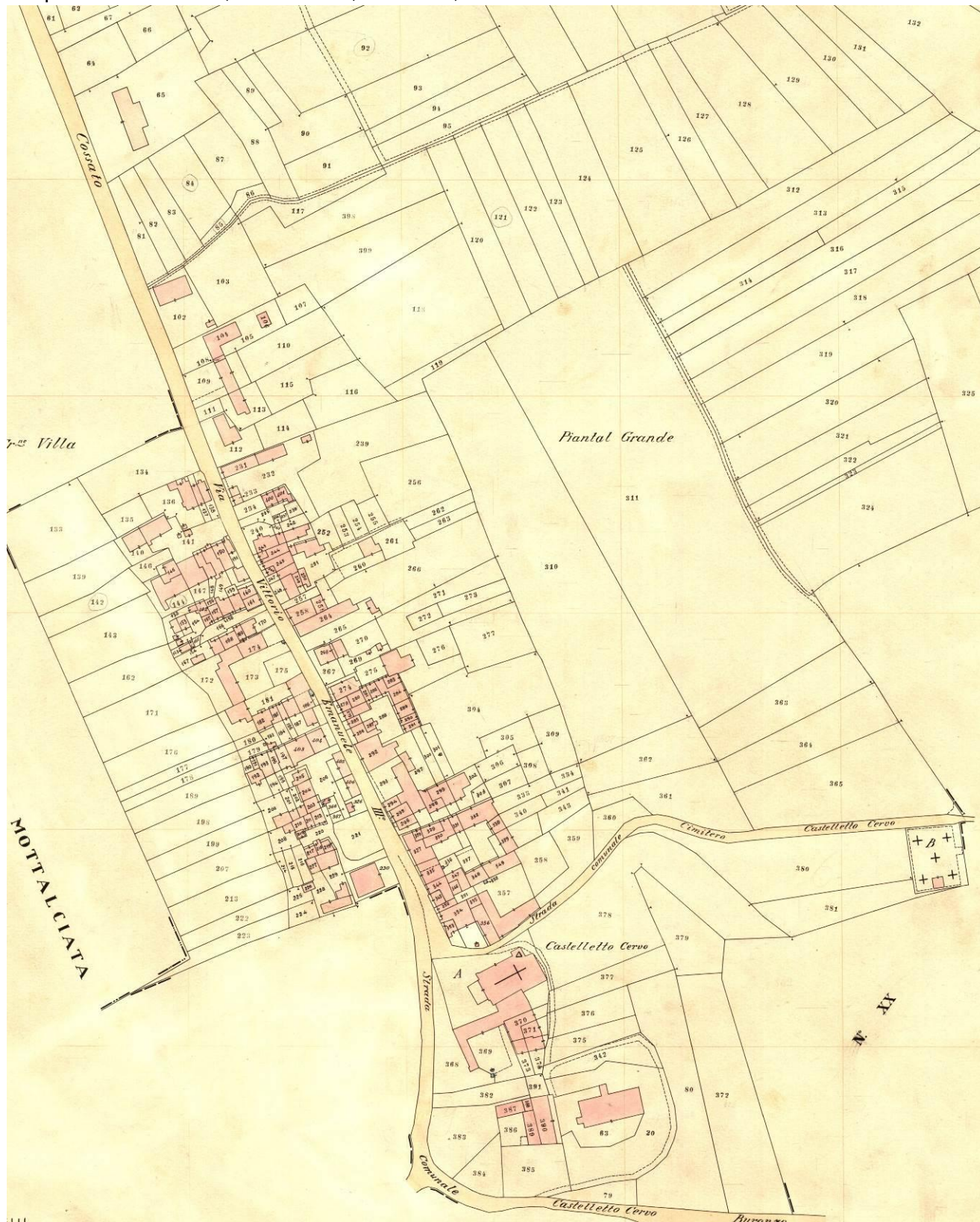
Da questo estratto emerge come all'inizio del XIX secolo lo sviluppo edilizio fosse estremamente contenuto, sia nel centro storico di cui è riportata la rappresentazione appena sopra, sia negli altri nuclei frazionali di minori dimensioni, nonostante comunque la presenza di circa 900 abitanti. Si trattava di un paese agricolo di contadini molto poveri, in quanto le proprietà e le ricchezze erano concentrate nelle mani di pochi nobili, notabili e del curato.

L'abitazione tipo, di cui si ritrova la tipologia ancora oggi, era composta prevalentemente da casali a schiera, con una piccola camera al piano terra ed una al piano primo, oltre il solaio (utilizzato prevalentemente come magazzino). Nei pressi vi erano i fabbricati accessori quali la stalla, il fienile, il letamaio, la cantina.

In ogni cortile erano presenti il pozzo ed il forno, utilizzati in comune dal gruppo di abitazioni affaccianti sul cortile medesimo.

Con la Restaurazione sabauda del 1815 vengono create venute provincie, raggruppate nelle cinque Divisioni di Torino, Cuneo, Alessandria, Vercelli e Novara: Castelletto rientra nella provincia di Biella, che fa capo alla Divisione di Vercelli.

Dal 1859 al 1927 passa sotto la provincia di Novara: i Comuni del Piemonte vengono raggruppati nelle sole quattro grandi province di Torino, Cuneo, Alessandria e Novara. Quella di Novara comprende il novarese, il vercellese, il biellese, la Valsesia e l'Ossola.



Estratto del Foglio n. 15 dell'impianto catastale (circa 1940)

Dal 1927 al 1992 Castelletto Cervo fa parte della ricostituita provincia di Vercelli, che verrà divisa tra Biella e Vercelli nel 1992.



Vista aerea della situazione attuale del centro storico

4. Edifici storici presenti sul territorio

La storia più antica del territorio comunale si riflette in alcuni edifici storici ancora presenti nell'abitato. Infatti il centro storico risulta ancora dominato dall'originario Castello medievale, denominato "**Castello del Guado**" per la presenza in prossimità dello stesso del guado sul Torrente Cervo.

La presenza del Castello è rilevabile già da alcuni documenti dell'XI secolo. Con il passare dei secoli la costruzione originaria, che nella attuale conformazione esterna può grosso modo risalire al XIV-XV secolo, venne ingrandita alquanto, senza però adeguarla idoneamente alle nuove esigenze strategiche, così che, di fatto, in XVII-XVIII vennero condotte ristrutturazioni finalizzate a trasformarla in una dignitosa dimora signorile di campagna.

Delle strutture difensive antiche è rimasta solo una torretta cilindrica di avvistamento nello spigolo a sud-est.

La costruzione, a pianta irregolare, presenta una struttura in ciottoli di pietra in parte disposti a spina di pesce. Oggi, di proprietà privata, è una location per eventi.



Vista del Castello e della parte angolare in cui è stata mantenuta una torretta difensiva

Molto importante per il territorio è il **Priorato/Monastero Cluniacense dei Santi Pietro e Paolo**.

Nell'VIII-IX secolo esisteva una chiesa che fu priorato nel X secolo; nel 968-978 i monaci di Castelletto si posero sotto la signoria pontificia aderendo al movimento cluniacense. Un documento dell'abbazia di Cluny parla di un "Carrelle castri ad quos monachis S Petri Cluniensis" che farebbe ipotizzare che il monastero di San Pietro alla Garella fosse una struttura fortificata.

L'edificio venne costruito utilizzando molti materiali di recupero, lapidi romane, capitelli, pietre tombali (una colonnina ed una lapide paleocristiana con due pellicani sono state rubate nel 1989). La primitiva chiesa romanica, forse sul finire del XVI secolo, quando la chiesa divenne parrocchiale, venne radicalmente trasformata con l'abbassamento delle volte delle navate laterali, la costruzione di una nuova sacrestia, il rifacimento dell'abside. Nel XIX secolo venne costruita la casa parrocchiale con la demolizione del chiostro, di cui rimane solo il bellissimo portale di passaggio tra chiostro e chiesa.

L'attuale facciata è un avancorpo costruito tra il XIV-XV secolo per realizzare un nartece.

Nella sacrestia vecchia un affresco del XIV secolo raffigurante la leggenda di san Giacomo di Compostela e a destra la Trinità in forma di tre figure umane uguali, secondo un'antica iconografia poi condannata dal Concilio di Trento.

Le strutture di fondazione e alcuni piani pavimentali del chiostro, che si trovava avanti l'attuale casa parrocchiale, sono stati scavati tra il 2009 ed il 2012 dal Dipartimento di Studi Umanistici dell'Università del Piemonte Orientale "Amedeo Avogadro": quattro gallerie verosimilmente porticate

chiudevano sui lati uno spazio aperto, probabilmente destinato in origine a giardino, e definivano un quadrilatero a sud della chiesa monastica – attuale parrocchiale – e ad ovest della manica claustrale, oggi ancora esistente seppure trasformata in casa parrocchiale. Alcune sepolture medievali sono emerse dalle gallerie nord ed ovest, dato che aiuta – nel generale silenzio delle fonti scritte – a ricostruire l'immagine del chiostro, evidentemente destinato a luogo di inumazione, verosimilmente per individui anche con una posizione sociale eminente (tra cui benefattori laici, come denuncia il ritrovamento di uno sperone da cavaliere in una delle tombe).



Vista del complesso del monastero cluniacense di SS Pietro e Paolo



Nei pressi del Castello del Guado è presente anche la **Chiesa di San Tommaso**, riedificata sul precedente edificio del 1600.



Vista della Chiesa seicentesca di San Tommaso

5. Inquadramento e analisi dello stato di fatto

L'Amministrazione comunale di Castelletto Cervo ha avviato un programma di riqualificazione del centro abitato, volta al recupero delle strutture e degli impianti esistenti e alla valorizzazione degli edifici e degli spazi pubblici per finalità sociali e culturali, di aggregazione e sostegno alle categorie deboli.

Il centro abitato principale del Comune di Castelletto Cervo, sulla base degli indicatori proposti per la valutazione, si configura come area urbana degradata.

La zona individuata come area urbana degradata coincide con il nucleo abitato principale del Comune di Castelletto Cervo; l'ambito ha superficie pari a circa 0,5 kmq.

L'abitato principale si sviluppa lungo via XXV Aprile e lungo via Cantone Castello; lungo questi assi viari sono situate le principali funzioni pubbliche, oltre che un consistente tessuto residenziale.

In particolare, lungo via XXV Aprile, nella zona nord dell'area è collocato l'edificio che ospita il Municipio e la Scuola Primaria del Comune di Castelletto Cervo mentre lungo via Cantone Castello si trovano la Chiesa Parrocchiale, il Castello del Guado e un'area sportiva di proprietà comunale.

Lungo gli assi viari principali sono presenti alcuni edifici in cattive condizioni di conservazione; il Comune di Castelletto Cervo ha acquisito un edificio nel pieno centro dell'abitato e una ampia area dismessa nella zona compresa tra la Chiesa Parrocchiale e l'area sportiva, al fine di avviare il recupero urbano del centro storico.

Nel corso degli anni passati il Comune di Castelletto ha visto un progressivo degrado del proprio tessuto urbano, con chiusura delle attività commerciali e ricreative.

Allo stato attuale nel Comune non sono presenti esercizi commerciali, neanche per generi di prima necessità.

Sul territorio comunale sono presenti farmacia e ufficio postale; tuttavia attualmente risultano ospitati in stabili inadeguati alla funzione e poco accessibili.

L'ambulatorio medico è ospitato in un locale all'interno dello stabile del Municipio.

I percorsi viabilistici pedonali per alcuni tratti risultano difficilmente fruibili per persone con ridotte capacità motorie e inadeguati in termini di sicurezza per i pedoni.

L'ambito presenta buone potenzialità di recupero: gli edifici pubblici sono distribuiti in modo omogeneo lungo l'area, in modo tale da non creare zone monofunzionali esclusivamente residenziali o esclusivamente destinate a servizi, tuttavia presentano caratteristiche tali per creare poli omogenei di dimensioni adeguate ad ospitare le diverse funzioni e la conformazione del tessuto urbano consente di realizzare un sistema efficiente e sicuro di collegamento pedonale tra le varie funzioni, con adeguata dotazione di parcheggi e di spazi pubblici.

L'Amministrazione comunale intende procedere ad un intervento di riqualificazione urbana del cuore del centro abitato, realizzando servizi per la popolazione e riqualificando spazi ora desolanti.

L'obiettivo degli interventi è quello di modificare i valori degli indicatori che determinano i caratteri di degrado dell'area, con particolare riferimento all'indice di degrado edilizio e al tasso di disoccupazione che maggiormente si discostano rispetto alle medie comunali e nazionali.

All'interno dell'area urbana degradata sono stati individuati i principali ambiti di intervento, che coincidono con le principali aree e funzioni pubbliche:

- Municipio e Scuola primaria
- Edificio dismesso "ex pizzeria"
- Area dismessa nei pressi dell'area sportiva
- Spazi urbani del centro storico

La riqualificazione del tessuto urbano costituisce la premessa necessaria a consentire la ricostruzione e il miglioramento del tessuto sociale. La qualità degli spazi pubblici è incentivo a migliorare l'atteggiamento dei singoli nei riguardi della collettività, la dotazione di spazi adeguati consente di migliorare il livello dei servizi offerti, l'interconnessione fisica e organizzativa tra le varie funzioni consente di creare un tessuto relazionale fitto e coeso, in grado di ridurre i fenomeni di marginalizzazione e degrado.

6. Finalità progettuali

Il progetto prevede la realizzazione di un insieme coordinato di interventi diretti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, al miglioramento della qualità urbana e alla riqualificazione ambientale, mediante attivazione di servizi ed interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione urbana.

Gli interventi previsti consistono nella riqualificazione di edifici di proprietà pubblica e degli spazi urbani del centro storico, correlati ad un incremento delle attività e dei progetti in ambito sociale.

In particolare si prevede la riqualificazione di un edificio esistente in condizioni di degrado al fine di creare un nuovo centro polifunzionale per ospitare servizi e funzioni essenziali al miglioramento del tessuto sociale.



Vista aerea del centro abitato di Castelletto Cervo con indicazione delle aree oggetto di intervento

7. Interventi progettuali

Il progetto complessivo prevede il recupero e la valorizzazione di diverse aree del Comune di Castelletto Cervo collocate nel centro abitato principale.

In primo luogo si prevede un intervento organico di **riqualificazione dell'asse viario principale (Via XXV Aprile)** che attraversa l'intero abitato non andamento rettilineo sud-est/nord-ovest. Su tale tratto di viabilità affacciano la maggior parte dei fabbricati del centro. Allo stato attuale risulta molto disordinato e poco sicuro dal momento che su entrambe i lati sono presenti i marciapiedi, ma in modo non continuo, con sezione ridotta e con tipologie costruttive e di materiali molto eterogenee.

La viabilità rettificata consente a chi la attraversa in automobile di procedere a velocità sostenute creando un ulteriore pericolo sia per i pedoni sia per gli altri veicoli.

Pertanto si prevede di migliorare e rendere più sicuro il transito, mediante la riqualificazione dei marciapiedi, che avranno una sezione maggiore, con adeguati superamenti dei dislivelli, l'impiego di materiali coerenti ed uniformi e contemporaneamente con la riduzione della sezione stradale finalizzata ad obbligare ad una riduzione della velocità di percorrenza. Si procederà quindi con la corretta identificazione dei passaggi pedonali e allo stesso tempo con la segnalazione di attraversamenti pedonali sicuri.

Al fine di rendere maggiormente gradevole e fruibile tutte le parti del centro storico, si prevede anche una sistemazione e valorizzazione della pavimentazione del **sagrato della Chiesa di San Tommaso**. Attualmente è presente una pavimentazione bituminosa estremamente disconnessa. Si prevede la posa di una nuova pavimentazione lapidea che renda maggiormente fruibili gli spazi e tali da ricomporre anche visivamente l'immagine storica e decorosa di un tempo.

Sempre in ambito di **pavimentazioni e valorizzazione degli spazi pubblici**, si prevede la riqualificazione di tutta l'area polivalente nei pressi dell'area sportiva attraverso la creazione di un percorso pedonale che metta in comunicazione la strada e il campo da basket.

In questo modo potranno essere ricavati dei percorsi sicuri ad integrazione di quelli già riqualificati lungo la viabilità principale.

Si procederà inoltre alla riqualificazione di un immobile di recente acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale, denominato **"Ex Pizzeria"**. Tale fabbricato storicamente ha sempre ospitato attività rivolte alla popolazione ed era denominato "La Cantina del Ginepro". Tale fabbricato ospitava il negozio e l'osteria già nei primi anni del Novecento e fungeva da luogo di socializzazione per l'intera collettività. Negli anni, vista la prosperità dell'attività, l'immobile è stato progressivamente ampliato.

Negli ultimi anni è stato invece dismesso ed ora risulta in pessimo stato di conservazione.

Gli interventi intendono promuovere una riqualificazione complessiva dell'intero edificio, volta a renderlo idoneo ad ospitare diverse attività a servizio della collettività. Infatti l'immobile risulta collocato in una posizione facilmente raggiungibile dalla normale viabilità; è a poca distanza dall'edificio ospitante il comune e la scuola ed è servito da un ampio parcheggio che risulterà molto utile per tutte le attività che si andranno ad insediare nel fabbricato. Inoltre sul retro dell'immobile è presente un'ampia area verde che potrà essere destinata, una volta sistemata, a parco urbano.

In particolare gli interventi sul fabbricato risultano i seguenti:

all'interno dell'attuale struttura, che al momento risulta essere quasi completamente in disuso, si intende realizzare un edificio polivalente. Al piano terra ci saranno una nuova farmacia, un ambulatorio con sala d'attesa, un locale adibito a circolo ARCI e la nuova sede della posta. Al piano primo si troverà la sede della protezione civile e due appartamenti.

Farmacia: La nuova farmacia troverà posto nella porzione ovest dell'edificio. L'intervento prevede la rimozione dell'attuale vetrina che affaccia su Via XXV Aprile, la chiusura dell'apertura tramite una muratura in mattoni e l'installazione di una nuova porta. Sul prospetto principale dell'edificio verrà realizzata la porta di ingresso alla farmacia tramite la rimozione dell'attuale finestra; tale ingresso risulterà molto più agevole e sicuro dal momento che affaccerà direttamente sul parcheggio. Il locale

verrà diviso internamente da una tramezza in mattoni in modo da dividere il locale pubblico dal retro. Verrà inoltre realizzato un nuovo servizio igienico usufruibile da persone diversamente abili.

Ambulatorio e sala d'attesa: Il progetto prevede la demolizione dell'attuale scala creando così un locale che verrà adibito a sala d'attesa per l'ambulatorio. Nel locale adiacente verrà realizzato un wc per persone diversamente abili ad uso esclusivo del locale medico.

Ufficio postale: Nella porzione centrale dell'edificio verrà strutturato un ufficio postale attraverso la realizzazione di nuovi tramezzi che ripartiranno lo spazio in modo da creare un wc a servizio del personale dell'ufficio postale.

Realizzazione nuova scala e ascensore: In adiacenza all'ufficio postale verrà realizzata una nuova scala in cemento armato che darà accesso al piano primo e al sottotetto e un nuovo vano ascensore che consentirà l'accesso all'appartamento e alla sede della protezione civile che si trovano al primo piano.

Circolo ARCI: nell'ala est dell'edificio troverà spazio il nuovo circolo ARCI, costituito da due locali. Verranno realizzati i servizi igienici servizio dei fruitori

Appartamento 1: Al primo piano, sopra alla farmacia, verrà realizzato un appartamento costituito da una camera da letto, un bagno, una cucina e una zona giorno. L'accesso all'appartamento avverrà dalla scala che si trova tra la farmacia e l'ambulatorio medico al piano terra.

Sede protezione civile: al piano primo, nella parte centrale dell'edificio, attraverso la demolizione di alcuni tramezzi verrà creato un locale che verrà messo a disposizione della protezione civile. Nella porzione dove verrà demolita la scala verrà creato un antibagno ed un bagno fruibile da persone diversamente abili.

Appartamento 2: Nell'ala est dell'edificio, al piano primo, verrà creato un appartamento interamente fruibile da persone con disabilità, in quanto sarà accessibile tramite ascensore e avrà uno sviluppo planimetrico che consentirà un agevole fruizione.

Porzione di edificio retrostante: nella parte retrostante, allo stato attuale è presente una porzione di edificio molto degradata e una tettoia in condizioni di degrado. Il progetto prevede di demolire la porzione in adiacenza all'edificio e la ricostruzione mantenendone il perimetro originale. In questa porzione verrà creato il locale tecnico e due cantine a servizio degli appartamenti. La tettoia invece verrà interamente demolita.

Verranno inoltre realizzati interventi migliorativi a livello energetico che riguarderanno l'intero edificio:

- Realizzazione di nuovo impianto di riscaldamento che interesserà l'intero sviluppo planimetrico sia al piano terra che al piano primo.

- Rimozione degli attuali infissi con sostituzione di nuovi infissi in legno a migliore prestazione energetica. Infatti, come di seguito riportato dalle fotografie, gli infissi esistenti non risultano essere di particolare pregio.



-Realizzazione di nuovo cappotto esterno per quanto riguarda la porzione di edificio che si sviluppa longitudinalmente, mentre verrà creato un cappotto interno per la manica di edificio che ospita il circolo arcieri e l'appartamento 2. In tal modo si potranno lasciare le murature in mattoni faccia a vista.

-Coibentazione della copertura attraverso la posa di pannelli isolanti

-Installazione di un nuovo impianto fotovoltaico che verrà posato sulla falda meridionale dell'edificio
Sull'area di pertinenza, attualmente in stato di degrado verrà riqualificata mediante pulizia, realizzazione di nuovo manto erboso ed utilizzata come parco giochi con l'installazione di giochi multifunzione.

- Completamento area sportiva e ricreativa:

Presso l'area sportiva polivalente nei pressi di via Cantone Castello, e nell'area adiacente, attualmente destinata ad attività aggregative e ricreative, promosse dalle associazioni e dalla proloco, si prevede la rimozione della recinzione esistente e la realizzazione nell'area più prossima alla chiesa e al campo sportivo di un'area a giardino pubblico.

Riqualificazione spazi pubblici e percorsi viabilistici del centro urbano:

L'amministrazione comunale intende realizzare un nuovo marciapiede che attraversi l'intero centro abitato, dalla fine della attuale pista ciclabile fino all'ingresso dell'area sportiva-ricreativa.

Il nuovo marciapiede di larghezza 1.50 m avrà pavimentazione in massetti in cls di spessore pari a 8 cm realizzato su sottofondo in cls con rete di armatura e cordolo in pietra.

Verrà inoltre riqualificato il parchetto che si trova di fronte all'edificio ospitante il Municipio.

Si provvederà inoltre al rifacimento della pavimentazione dell'area antistante la chiesa, realizzando una pavimentazione in ciottoli e pietra.

La pavimentazione sarà composta da una bordatura in lastre di pietra della larghezza di 1.5 m, che creerà un agevole percorso per le persone con disabilità. Verranno realizzate delle porzioni di pavimentazione in smollerati posati a taglio in modo da avere una buona regimazione delle acque.

La porzione di pavimentazione di fronte all'ingresso verrà sostituita e gli scalini in pietra saranno ripristinati.

A protezione dei due alberi esistenti verranno realizzate due aiuole delimitate da un cordolo in pietra.

8. Aspetti tecnici

Per un approfondimento sugli aspetti tecnici si rimanda al computo metrico ed elenco prezzi allegati al presente progetto.

9. Fattibilità dell'intervento, disponibilità delle aree

Gli interventi sono conformi alle previsioni del Piano Regolatore Comunale e con gli altri strumenti di pianificazione vigente.

Le aree e gli immobili oggetto di intervento risultano prevalentemente di proprietà comunale. Per le aree non di proprietà dell'Ente sono già stati acquistati accordi preliminari che dovranno essere perfezionati prima dell'avvio dei lavori.

10. Autorizzazioni da ottenere

Gli interventi dovranno acquisire specifica autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DL 42/2004, per la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del DL 42/2004.

Inoltre, dovrà essere acquisita autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio competente per gli interventi sui beni vincolati ai sensi della parte seconda del DL 42/2004, con particolare riferimento all'edificio "Ex Pizzeria" in quanto immobile di proprietà pubblica avente più di 70 anni e al sagrato della Chiesa Parrocchiale.

11. Forme e fonti di finanziamento

Si prevede di accedere al finanziamento statale di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 15 ottobre 2015 – Bando per la presentazione di proposte per la predisposizione del piano nazionale di riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate.

12. Indicazione tempi di realizzazione

I tempi per la realizzazione dell'intervento possono essere così indicati:

-	ottenimento pareri e nulla osta:	2 mesi
-	progettazione esecutiva:	1 mese
-	aggiudicazione, stipula contratto e apertura cantiere:	1 mese
-	Esecuzione lavori:	9 mesi
-	Chiusura e rendicontazione:	<u>1 mese</u>
-	Totale:	14 mesi

13. Relazioni tecniche con indagini geologiche, idrogeologiche ed archeologiche

Per la realizzazione dell'intervento si prevede la necessità di predisporre relazioni tecniche con indagini geologiche, sismiche ed archeologiche

14. Relazioni specialistiche con calcoli delle strutture e degli impianti

Prima della redazione della progettazione esecutiva si procederà con la redazione della verifica sismica sull'immobile. Gli interventi sul fabbricato terranno conto anche delle risultanze di tale verifica.

Relativamente alle opere impiantistiche, nelle successive fasi progettuali verranno predisposte.

è stato predisposto l'Allegato 1 – Progetto Impianto Elettrico, che contiene le indicazioni relative alla parte impiantistica per le opere connesse all'impianto elettrico.

Relativamente alla ristrutturazione del fabbricato "ex pizzeria", in fase esecutiva, saranno redatte le relazioni specialistiche con calcoli strutturali e per il contenimento energetico

In fase esecutiva verranno predisposti specifici studi legati alla parte elettrica, idrico-sanitaria e termica.

15. Censimento e progetto di risoluzione delle interferenze

Per la realizzazione dell'intervento non si prevede la presenza di interferenze di rete significative.

In fase esecutiva, preliminarmente all'avvio dei lavori, dovranno essere contattati i soggetti gestori delle reti al fine di concordare

16. Aspetti relativi alla sicurezza dei cantieri ai sensi del D.Lgs. 81/2008

La tipologia dell'intervento rientra in quelle previste dal Dlvo 81/2008 per la nomina del Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione, poiché rientriamo nella casistica prevista all'Art. 90 comma 3.

In fase esecutiva sarà predisposto apposito Piano di Sicurezza e coordinamento.

L'importo relativo ai lavori per la sicurezza non sarà soggetto a ribasso d'asta.

17. Aspetti economici

Calcolo sommario della spesa:

Riqualificazione fabbricato "Ex-pizzeria"	€	600.931,25
Completamento area sportiva e ricreativa	€	151.999,18
Riqualificazione spazi pubblici e percorsi viabilistici del centro urbano	€	<u>297.069,57</u>
Importo lavori	€	1.050.000,00
Spese per la sicurezza	€	<u>35.000,00</u>
Totale lavori in appalto	€	1.085.000,00

18. Quadro economico

Il quadro economico risulta il seguente:

A)	Importo lavori	€ 1 050 000,00
B)	Spese per la sicurezza	€ 35 000,00
C)	Totale lavori in appalto	€ 1 085 000,00
D)	Somme a disposizione dell'Amministrazione	
D1a)	IVA 10% su totale lavori	€ 108 500,00
D2)	Spese tecniche per progettazione preliminare definitiva ed esecutiva, progettazione impiantistica, verifica sismica, compreso contributo integrativo	€ 66 025,00
D3)	IVA 22% su spese tecniche progettazione	€ 14 525,50
D4)	Spese tecniche per direzione e contabilità dei lavori, CRE, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, compreso contributo integrativo	€ 63 210,00
D5)	IVA 22% su spese tecniche DL	€ 13 906,20
D6)	Relazione geologica compresi oneri previdenziali	€ 1 500,00
D7)	Certificazione energetica compresi oneri previdenziali	€ 2 000,00
D8)	Collaudo compresi oneri previdenziali	€ 4 000,00
D9)	IVA su spese tecniche voci D6, D7 e D8	€ 1 650,00
D10)	Accordi bonari circa 3% su C	€ 32 550,00
D11)	Quota Responsabile del procedimento	€ 8 680,00
D12)	Supporto tecnico al Responsabile del procedimento, ogni onere compreso	€ 6 800,00
D13)	Spese per gara	€ 3 500,00
D14)	Somme a disposizione dell'Amministrazione per start up di nuove attività volte alla riduzione dei fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale	€ 28 000,00
D16)	Somme a disposizione dell'Amministrazione per Arredo urbano	€ 27 000,00
	Somme a disposizione dell'Amministrazione per Arredi interni	€ 23 000,00
D15)	Somme a disposizione dell'Amministrazione per lavori in amministrazione diretta, allacci, imprevisti	€ 18 653,30
	Totale somme a disposizione	€ 423 500,00
	IMPORTO TOTALE PROGETTO	€ 1 508 500,00

Borgosesia, Aprile 2021

Ing. Marco Fauda Pichet

Consulente per la parte storico-architettonica

Arch. Marta Barberis Negra