



**RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA SICUREZZA DELLE PERIFERIE**  
*(DPCM 25 maggio 2016)*  
**Intervento 5 - CASCINA LA VECCHIA**  
**RECUPERO FUNZIONALE DEL FABBRICATO A CENTRO DIDATTICO**  
**CULTURALE E SPAZIO MUSEALE ETNOGRAFICO LEGATO AL**  
**MONDO RURALE**

**RELAZIONE PRELIMINARE AL PROGETTO**  
**DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA**

**Descrizione:**

La civica Amministrazione intende procedere alla progettazione e alla realizzazione della riqualificazione della “Cascina La Vecchia” in centro didattico culturale, spazio museale etnografico legato al mondo rurale, spazio commerciale e di valorizzazione dei prodotti locali di eccellenza.



*Cascina La Vecchia* è una struttura risalente alla metà del XV secolo di particolare pregio architettonico e storico poiché, dal momento della sua prima edificazione, si è accresciuta

trasformandosi nel complesso attuale, a corte, senza mai perdere gli elementi architettonici peculiari delle epoche precedenti. Si tratta quindi di una testimonianza viva delle evoluzioni tipologiche succedutesi negli edifici rurali del cuneese.

L'immobile è di proprietà del Comune di Cuneo ed è situato in posizione strategica sull'asse di Corso Francia, presso la frazione di S. Rocco Castagnaretta.

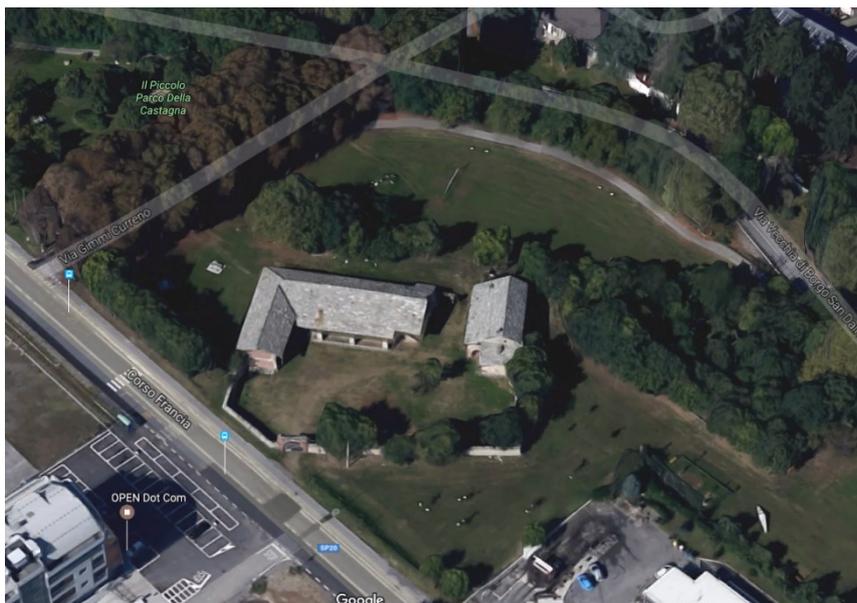
L'area in cui è ubicata la cascina è attualmente urbanizzata e percettivamente collegata senza soluzione di continuità con l'urbanizzato di Cuneo.

### Calibri

Dal punto di vista logistico la struttura è in una posizione ottimale perché si trova sull'asse di C.so Francia, facilmente raggiungibile dal centro di Cuneo, ma contemporaneamente è situata a valle della confluenza dei flussi provenienti dai due principali valichi di frontiera cuneesi (Traforo-Colle di Tenda e Colle della Maddalena), nonché molto vicina al nuovo asse di collegamento che attraversa la città da Nord

Ovest a Sud Est. E' quindi facilmente raggiungibile sia da chi arriva dalla Francia sia da chi arriva dall'autostrada Asti - Cuneo.

Si tratta quindi di una collocazione ideale per una struttura che vuole essere un punto di presentazione delle peculiarità ambientali, culturali e paesaggistiche del territorio cuneese.



### Finalità dell'opera/obiettivi da raggiungere:

Con la realizzazione del presente intervento, si intendono perseguire le seguenti finalità:

- recupero e rifunzionalizzazione di una testimonianza unica, in ambiente ora urbano, legata alla trasformazione agraria del territorio.

La struttura della cascina è unica nel suo genere poiché è caratterizzata da edifici di evidente e noto valore architettonico e documentale, vista l'origine cinquecentesca di alcuni di essi,

contornati da circa 2 ettari di terreno, parte dei quali delimitati da un muro perimetrale che racchiude gli edifici e l'ampia aia. La collocazione della struttura nel contesto urbano di Cuneo ne accresce inoltre il potenziale ruolo di carattere divulgativo e documentale.

- Creazione di un luogo che possa anche accogliere il turismo d'oltralpe (attraverso i colli di Tenda e Maddalena) come "porta" promozionale di accesso alla Provincia di Cuneo.

La posizione della struttura è strategica poiché è in prossimità della confluenza dei flussi turistici provenienti dai due principali valichi di confine cuneesi.

- Creazione di un luogo di promozione degli ecomusei e dei musei etnografici della Provincia di Cuneo con spazi espositivi che possano ospitare, oltre che un allestimento permanente, mostre tematiche a rotazione.

- Apertura di uno spazio didattico e di formazione per il largo pubblico nonché di uno spazio sperimentale per studenti e docenti sul tema delle coltivazioni tradizionali, in particolare quella cerealicola, dei principi della sana alimentazione e per estensione ai problemi connessi ad allergie e intolleranze.

La creazione di un centro di riferimento stabile per la formazione legata al tema del rapporto agricoltura-ambiente-paesaggio-salute rimarrebbe la destinazione caratterizzante dell'edificio; verrebbero quindi dedicati a quest'attività una parte significativa degli spazi chiusi.

Nell'area aperta circostante potrebbero trovare posto attività rappresentative delle coltivazioni tradizionali.

- Apertura di uno spazio per la vendita di prodotti di eccellenza del territorio con book shop e informazioni sulle produzioni agro-alimentari del territorio.
- Recupero del vecchio forno per permettere attività didattiche legate all'arte bianca.

La valorizzazione dell'unicità architettonica di "Cascina La Vecchia", quale patrimonio della cultura rurale cuneese, si lega quindi all'esigenza di realizzare una struttura polifunzionale dedicata al recupero dei vecchi saperi inerenti la cerealicoltura, l'educazione alimentare, la valorizzazione dei prodotti d'eccellenza locale, ove organizzare attività didattiche, formative e di ricerca.

Nei suoi spazi verrebbero inoltre presentate le eccellenze del territorio e potrebbero essere organizzati eventi, mostre ed esposizioni, arricchendo quindi l'offerta turistica.

Riassumendo l'intervento di recupero si basa su due punti:

- realizzazione di spazi per la valorizzazione del patrimonio (esposizioni temporanee, eventi vari);

- spazi dedicati alla formazione, alla didattica, all'accoglienza anche turistica e alla vendita di prodotti tipici.

La gestione di tutti servizi dovrà essere affidata a terzi, senza costi per il Comune, e con la possibilità di insediarsi la sede dell'Associazione, impresa, ecc.... la cui mission/attività deve essere compatibile con la destinazione prevista per la "Cascina la Vecchia".

#### Tipologia dell'intervento:

Gli interventi previsti sono:

1. Redazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo.
2. Ristrutturazione e consolidamento secondo le indicazioni del team di progettazione e in ottemperanza alla destinazione d'uso e alla prescrizioni della competente soprintendenza.
3. Realizzazione degli impianti tecnologici a servizio della struttura.
4. Sistemazione delle aree di pertinenza.

#### Limiti finanziari da rispettare

Importo complessivo dell'intervento è fissato in €. 2'125'000,00 e trova copertura finanziaria con il bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza ai sensi del DPCM 25 maggio 2016 - Intervento numero 8.

#### Quadro economico

<b>Lavori ed oneri per la sicurezza</b>		€.	<b>1'740'000,00</b>
<b>Somme a disposizione dell'amministrazione</b>			
1. Spese tecniche (IVA Compresa)	€.	210'000,00	
2. I.V.A. ed altri oneri fiscali	€.	<u>174'000,00</u>	
SOMMANO	€.	<u>385'000,00</u>	€. <u>385'000,00</u>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO DEL PROGETTO</b>		€.	<b>2'125'000,00</b>

**Nomina del progettista, del direttore dei lavori e del coordinatore per la sicurezza:**

La progettazione sarà affidata a professionista esterno mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del Decreto Legislativo n. 50 del 2016 sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo di cui all'art. 95.

### Metodologia di affidamento dei lavori:

L'appalto in oggetto sarà aggiudicato con procedura aperta di cui art. 60 del Decreto Legislativo n. 50 del 2016 sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo di cui all'art. 95.

### Verifica conformità urbanistica dell'opera:

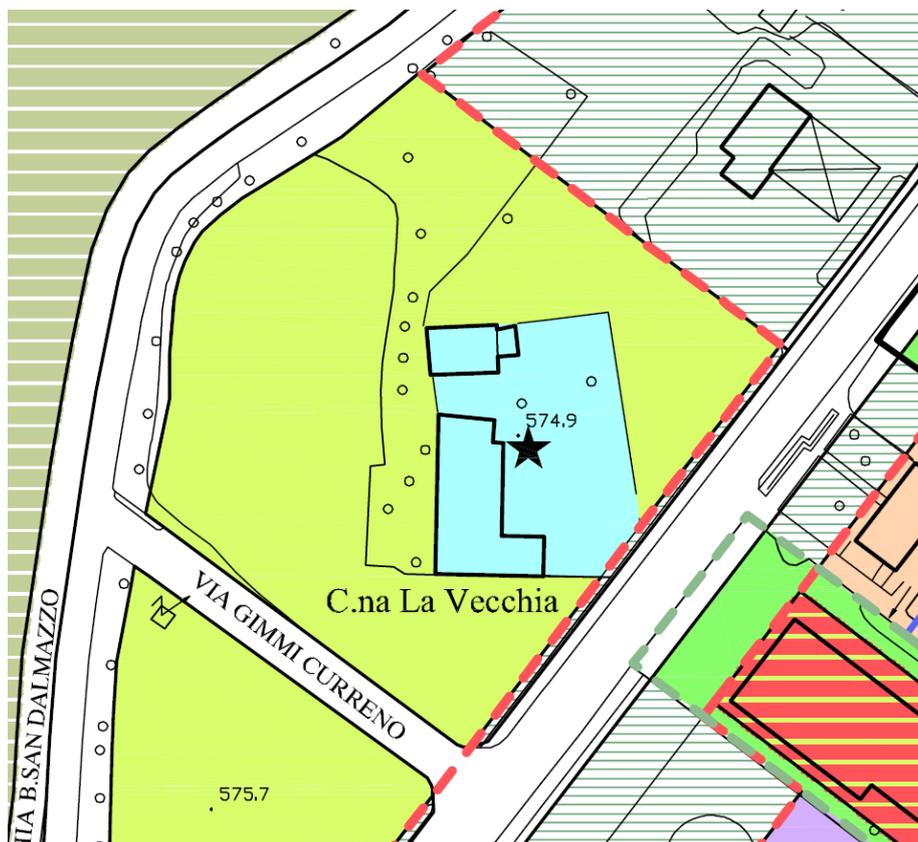
Lo strumento urbanistico generale destina il fabbricato e l'area di pertinenza nelle aree a "Verde e servizi ed attrezzature a livello comunale" (art.21 L.R. 56/1977) tipologia - A - aree per attrezzature di interesse comune esistenti (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici) art.57 delle N.d.A. L'intervento previsto non necessita pertanto di modifiche al PRGC. Si riassumono qui di seguito le parti delle

Norme tecniche di attuazione del PRGC vigente - art. 57 - che sono di rilievo ai fini dell'intervento in oggetto:

*57.06 - A - Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici) - Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o*

*di interesse pubblico (case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio), attrezzature religiose (edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive e assistenziali), attività commerciali e annonarie di uso pubblico.*

*57.07 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita convenzione.*



57.08 *In queste zone, il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà 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.*

57.09 *L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo può essere subordinata alla formazione di un Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art. 47 della Lur 56/1977, salvo specifiche procedure previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.*

57.12 *La ripartizione tra i diversi servizi pubblici precedentemente specificata e riportata nelle tavole di PRG può essere modificata in sede attuativa, purché siano garantiti gli standard urbanistici complessivi stabiliti dalla normativa regionale. In tali aree potranno essere, inoltre, insediati usi compatibili con la funzione principale dei servizi pubblici e, negli Ambiti di Trasformazione, con quella dell'Ambito stesso (quali ad esempio bar, mense, tabaccherie, sportelli bancari, biblioteche, sale riunioni, motel, ecc.) ammessi solo a seguito dell'effettiva presenza dei servizi pubblici che ne giustifichino la necessità.*

57.13 *Sono confermati gli edifici a destinazione diversa da quella prevista ricadenti in tali aree, gli interventi ammessi riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo RC.*

#### **Vincoli sul fabbricato e l'area:**

Il fabbricato interessato dal progetto di riqualificazione è soggetto alle prescrizioni di tutela previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. in quanto immobile di proprietà pubblica con oltre 70 anni. La progettazione dell'opera dovrà quindi sottostare alle prescrizioni della competente soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio delle province Alessandria Asti e Cuneo.

Nell'area non esistono altri vincolo paesaggistici, idrogeologici ecc.

Il comune di Cuneo, ai fini della verifica sismica, ricade in zona 3.

#### **Tempistica progettuale:**

Gara d'appalto gg. 120

Affidamento incarico gg. 60

Progetto preliminare gg. 30 (dalla comunicazione di incarico)

Progetto definitivo gg. 30 (dalla comunicazione del R.U.P.)

Approvazione progetto da parte della soprintendenza gg. 60 dalla data di invio del progetto definitivo.

Progetto esecutivo gg. 60 (dalla comunicazione del R.U.P.)

Tempo complessivo presunto dalla data di approvazione della determina a contrarre per l'affidamento dell'incarico alla data approvazione del progetto esecutivo circa 1 anno.

### **Tempistica delle lavorazioni:**

Gara d'appalto gg. 120

Affidamento dei lavori gg. 60

Realizzazione delle opere gg. 300

Messa in servizio della struttura gg. 60

Tempo complessivo presunto dalla data di approvazione del progetto esecutivo alla data di apertura della struttura circa 2 anni.

### **Possibili punti critici in fase progettuale**

Essendo un bene tutelato, ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, dovrà essere particolarmente accurata la fase di progettazione coordinandosi continuamente con la soprintendenza al fine di riuscire a contenere i tempi di approvazione.

Cuneo li, 15 gennaio 2017

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
*(dott. Arch. Salvatore VITALE)*

---