



***PROGRAMMA OPERATIVO REGIONALE F.E.S.R. 2014/2020
ASSE VI - SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE - OT 2-4-6***

**CASERMA MONTEZEMOLO
RISTRUTTURAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE
DEL FABBRICATO ATTESTATO SU C.SO FRANCIA
RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE INTERNE AL PERIMETRO**

**RELAZIONE PRELIMINARE AI PROGETTI
DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA**

Descrizione:

La civica Amministrazione intende procedere alla progettazione e alla realizzazione della riqualificazione della "EX CASERMA Montezemolo" al fine di poter accedere ai finanziamenti previsti per gli interventi di sviluppo urbano sostenibile, sull'asse VI del Por Fesr 2014-2020.

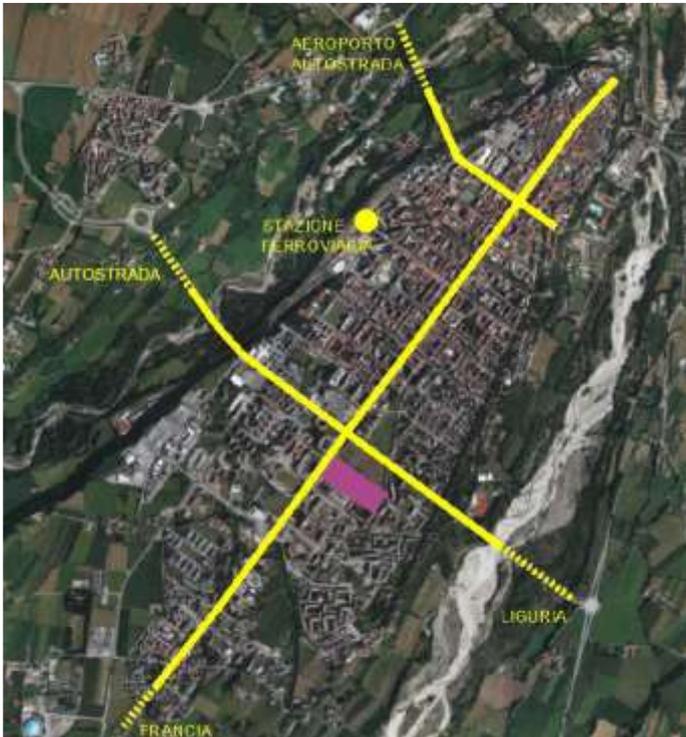
I progetti verranno attivati attraverso tre diversi ambiti di azione: soluzioni tecnologiche per la digitalizzazione e l'innovazione dei processi interni della PA; la promozione dell'eco-efficienza e riduzione dei consumi di energia; interventi per la tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale. L'area interessata, dismessa al Comune di Cuneo dal Demanio Militare, è compresa tra la Piazza

Ferruccio Parri (ex Piazza d'Armi) e Corso Francia. L'area dismessa rappresenta solo una parte dell'intera caserma Montezemolo, che rimane ancora (sul lato Sud) di proprietà del Demanio

Militare e che si è già provvisto a separare, con adeguate opere di divisione, tra parte civile comunale e parte di pertinenza militare.

L'area si attesta, sul lato ovest, all'asse di collegamento che attraversa la città da Nord-Ovest a Sud-Est, risulta, quindi, facilmente raggiungibile sia da chi arriva dalla Francia, sia da chi proviene dall'autostrada Asti – Cuneo e dal centro città. Si tratta, pertanto, di una collocazione ideale per l'insediamento di funzioni polivalenti che si rivolgano ad un bacino di utenza rivolto ad un territorio più vasto di quello meramente urbano e locale.

Nell'area interessata dall'intervento vi sono 2 fabbricati esistenti ed un'ampia zona a verde con strada di distribuzione interna così articolati:



- FABBRICATO A – edificio principale, posto al centro dell'area, si tratta di una struttura rettangolare di circa 20 x 67 m in cemento armato e muratura con copertura a falde, costituita da un piano terra di circa 1.350 mq ed un piano primo ad una quota di circa +4,50 di circa 650 mq
- FABBRICATO B – edificio secondario posto sul confine Ovest con accesso diretto da Corso Francia, è una struttura in cemento armato e muratura con copertura “a shed”, costituita da un 1 piano terra di circa 800 mq
- AREA INTERNA AL PERIMETRO ATTUALE – strada di distribuzione interna, alberature, vegetazione sparsa, depositi carburante bonificati. L'area esterna a disposizione è una vasta superficie in parte a verde con alberi anche importanti, una rete stradale in manto bitumato e un lungo muro di separazione che cinge il confine Ovest e Nord su Corso Francia e Piazza F. Parri.

Le azioni di approfondimento, condotte dal Comune di Cuneo in sede di relazione preliminare al progetto di fattibilità dell'intervento, hanno evidenziato che:

FABBRICATO A - le dimensioni dei locali che potrebbero essere ricavati dal recupero dell'edificio limitano fortemente le funzioni insediabili al suo interno e sono comunque insufficienti per rispondere alla domanda di spazi polifunzionali a finalità artistico-culturale espressa dall'Amministrazione Comunale. Tale immobile presenta, inoltre, seri problemi di stabilità statica e non è dotato di alcun impianto di riscaldamento.

FABBRICATO B - l'immobile lato c.so Francia dispone di un impianto di riscaldamento, che è stato in uso fino alla dismissione dell'edificio da parte dell'Esercito; previo accertamento in sede di progetto, su tale porzione del complesso possono, pertanto, essere realizzate opere di riuso funzionale.

AREA INTERNA AL PERIMETRO ATTUALE - la riqualificazione dell'area esterna non presenta particolari difficoltà di intervento e risulta sostanzialmente indipendentemente dalle funzioni assegnate agli immobili che su di essa insistono.

INTERVENTO PREVISTO e INDICAZIONI GENERALI

Considerate le valutazioni preliminari effettuate e gli approfondimenti tecnici sul complesso della Caserma Montezemolo, contenuti nel documento preliminare allegato, redatto da Chintana s.r.l. Tenendo conto che è necessario ricercare la massima coerenza con gli interventi in corso di attuazione nell'intorno dell'area in questione (Asse Rettore C.so Francia e Parco Urbano F. Parri). Evidenziato che l'Amministrazione Comunale, sempre all'interno del complesso Montezemolo, intende in futuro progettare una struttura di nuova realizzazione, di natura polifunzionale,

all'interno della quale insediare una sala polivalente da 800-1000 posti, attualmente senza vincoli di posizionamento (da definirsi nel dettaglio in sede di progettazione). Ciò premesso, l'Amministrazione prevede di sviluppare le seguenti azioni progettuali:

1) Procedere all'abbattimento dell'edificio principale (FABBRICATO A) del complesso Montezemolo e, a seguito dell'intervento di demolizione e sgombero dei materiali, procedere

alla realizzazione su tutta l'area di spazi attrezzati per funzioni di rango urbano e metropolitano, con usi di carattere fieristico-espositivo, di servizio pubblico o di interesse pubblico, manifestazioni ed eventi. L'abbattimento del fabbricato centrale consente, infatti, di procedere con la sistemazione dell'area interna all'Ex Caserma, senza i condizionamenti derivanti dalla presenza dell'edificio stesso. La



superficie complessiva dell'area risulta di circa 30'000 metri. La nuova progettazione complessiva dovrà tener conto di rendere accessibili all'uso cittadino le aree poste verso C.so

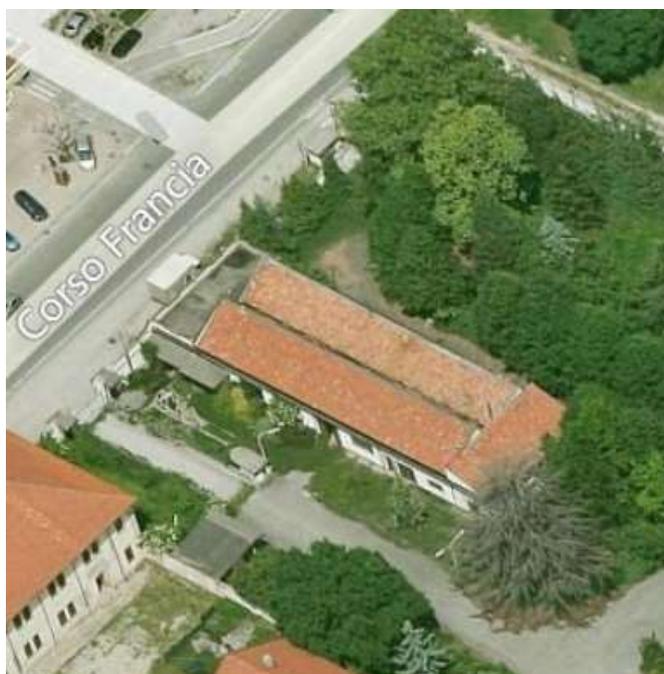


Vista da Nord

Francia e Via Bodina, fino al limite dell'anello asfaltato, in corrispondenza di una recinzione interna esistente. Ciò comporta la demolizione del perimetro esterno sui lati est ed ovest e i rispettivi primi tratti verso l'Ex Piazza d'Armi e la riqualificazione degli spazi in esso inclusi. L'area verso C.so Francia andrà progettata come spazio urbano attrezzato, in coerenza con la riqualificazione in

atto lungo l'asse retto di C.so Francia, senza escludere spazi di sosta. L'area verso Via Bodina, andrà progettata come area verde di uso pubblico, in continuità con le aree verdi già presenti all'esterno del perimetro ex militare. Entrambe le aree dovranno prevedere il posizionamento di opportune piste ciclo-pedonabili che interesseranno trasversalmente tutta l'area dell'Ex Caserma. Si dovrà inoltre prevedere un'area centrale della Ex Caserma Montezemolo, definendo spazi volti a creare una funzionale "piastra attrezzata" (min. 100 x 100 m) per eventi fieristici e manifestazioni, dotata di un adeguato sistema di illuminazione, prese elettriche, arredi amovibili e spazi dedicati per cinema all'aperto e proiezioni. L'area centrale, così definita, andrà opportunamente delimitata per consentire la sua eventuale momentanea chiusura all'uso pubblico, durante eventi e manifestazioni che lo richiedano (eventi a pagamento, concerti ecc...). Il progetto dovrà precisamente definire il grado di permeabilità e le modalità di accessibilità all'area centrale lungo l'esistente perimetro posto verso Piazza Ferruccio Parri (ex Piazza d'Armi).

- 2) Ristrutturazione e funzionalizzazione del fabbricato B che costituirà l'emblema della restituzione del "bene comune" alla collettività, in ragione dell'abbattimento del muro perimetrale per tutto il tratto lungo C.so Francia ed il primo tratto di confine con l'ex Piazza d'Armi. Il fabbricato diventerà elemento fondante del percorso visivo dell'Asse Rettore di C.so Francia, segno tangibile del dialogo fra città e l'intervento di riqualificazione dell'intero complesso dell'Ex Caserma Montezemolo. Da un punto di vista funzionale si prevede che una porzione del Fabbricato B (circa 600 mq) venga adibito a "Competence Center" coerentemente con il progetto "Competence Industry Manufacturing 4.0" finanziato dal MEF. L'intervento si propone la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione del corpo di fabbrica al fine di renderlo agibile per un centro di competenza piemontese dotato di laboratori didattici e di ricerca, linee pilota innovative per diverse tecnologie manifatturiere (big data, robotica, efficientamento energetico, nuovi materiali). Al



fine di implementare e diversificare le destinazioni d'uso degli spazi, da destinare ai giovani, puntando su iniziative d'avanguardia, si intende realizzare l'allestimento di un FAB LAB nella restante porzione di fabbricato (200 mq). Si tratta di un laboratorio aperto a tutti, dotato dei più recenti strumenti ad alta tecnologia digitale (come stampanti 3D, taglio laser pilota, frese a controllo numerico di piccola dimensione ecc.) nel quale poter realizzare prototipi e piccole produzioni, sperimentare con la programmazione open source digitale la produzione digitale, progetti di ricerca industriale, nuovi processi produttivi ecc.

Tipologia dell'intervento

Gli interventi necessari per la realizzazione dell'opera sono:

1. Redazione di progetto di fattibilità tecnico-economica, definitivo ed esecutivo.
2. Riqualificazione delle aree verdi ed alberate poste sul lato est, in continuità con le aree verdi attualmente esistenti fuori dal perimetro e posizionamento dell'imbocco del percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra Via Bodina e C.so Francia.
3. Riqualificazione dello spazio pubblico attorno al Fabbricato B attestato su Corso Francia, coerentemente con il progetto di riqualificazione dell'asse retto di C.so Francia che attualmente interessa quel tratto (da P.za Costituzione a Via Giordanengo). Definizione del posizionamento della pista ciclabile proveniente da Via Bodina e suo collegamento con quella in progetto su C.so Francia.
4. Demolizione muri perimetrali a est e ovest e realizzazione ingressi sul muro perimetrale a sud, verso Piazza Ferruccio Parri (ex Piazza d'Armi).
5. Riqualificazione e rifunzionalizzazione a "piastra attrezzata" per eventi fieristici e manifestazioni dell'area centrale, opportunamente delimitata e dotata delle attrezzature e infrastrutture di cui ai punti seguenti;
6. Allestimento arredi urbani amovibili
7. Realizzazione degli impianti di illuminazione pubblica, di video sorveglianza e rete WIFI.
8. Ristrutturazione e consolidamento del fabbricato "B" lato corso Francia, secondo le indicazioni del team di progettazione e in ottemperanza alla destinazione d'uso e alle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale.
9. Sostenere l'efficienza energetica, la gestione intelligente dell'energia e l'uso dell'energia rinnovabile in strutture pubbliche.

10. Realizzazione degli impianti tecnologici a servizio della struttura (elettrico, termico, antincendio, rete dati e cablaggio strutturale, ecc.).
11. Realizzazione infrastrutture per allacciamento fabbricati alle reti del teleriscaldamento, energia elettrica, rete dati comunale, ecc.

Limiti finanziari da rispettare

A tutt'oggi le risorse finanziarie (desunte dal piano consegnato alla Regione Piemonte) disponibili per questo intervento ammontano ad euro 5'385'247,27 e sono così suddivise:

INTERVENTO	AZIONE	IMPORTO FINANZIATO
7) riqualificazione edificio con destinazione a Sala Polivalente	VI.4c.1.1	880'000.00
	VI.6c.7.1	1'794'319.90
8) Riqualificazione edificio con destinazione a Hub comunitario	VI.4c.1.1	510'927.37
	VI.6c.7.1	600'000.00
9) Riqualificazione aree esterne a verde pubblico	VI.6c.7.1	1'600'000.00

Occorre tener conto che l'importo di 880'000,00 Euro sull'azione VI.4c.1.1 non può essere utilizzato pertanto, salvo altre risorse reperite dall'amministrazione comunale, l'importo a disposizione per la progettazione e l'esecuzione dei lavori ammonta a circa euro 4'500'000,00.

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 i fabbricati e l'area di pertinenza nelle aree a "Altre Attrezzature d'interesse generale" art.59 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. 59 - che sono di rilievo ai fini dell'intervento in oggetto:

Art.59 - Altre attrezzature d'interesse generale

59.01 Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie. La ripartizione tra le diverse attrezzature di seguito specificate e riportate nelle tavole P3, P4 e P5 di assetto urbanistico rispettivamente alle scale 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000, può essere modificata, con

deliberazione del Consiglio comunale nei limiti di quanto consentito da norme e/o leggi vigenti. In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione principale (quali ad esempio bar, mense, tabaccherie, sportelli bancari, biblioteche, sale riunioni, motel, ecc.).

59.02 La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i relativi progetti dovranno essere autorizzati di norma per intervento edilizio diretto, fermo restando la facoltà di procedere mediante S.U.E. di iniziativa pubblica, di cui all'art.47 della L.R. 56/77, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi.

59.03 Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

59.15 Attrezzature polifunzionali - Le aree così classificate sono destinate ad attrezzature ed impianti con funzioni fieristico-espositive, direzionali e di servizio pubblico o di interesse pubblico. Compatibilmente con l'intervento di riqualificazione e valorizzazione ammesso dovranno essere salvaguardate il più possibile le alberature esistenti. Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

$I_p = 30\%$

$P_1 = 1 \text{ mq} / 3,5 \text{ mq Sul}$

$P_2 = 1 \text{ mq} / 2,5 \text{ mq Sul}$

$A = 20 \text{ alberi/ha};$

$Ar = 40 \text{ arbusti/ha}$



Vincoli sul fabbricato e l'area:

Il fabbricato interessato dal progetto di riqualificazione non ha vincoli di tutela previsti dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i.

Occorre acquisire il parere e l'autorizzazione dal demanio militare e dal genio militare ai fini di concordare le opera di confinamento dell'area.

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. 60 (dalla comunicazione di incarico)

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

Progetto esecutivo gg. 90 (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. 150

Affidamento dei lavori gg. 60

Realizzazione delle opere gg. 450

Messa in servizio della struttura gg. 120

Tempo complessivo presunto dalla data di approvazione del progetto esecutivo alla data di apertura della struttura circa 3 anni.

Cuneo li, 25 novembre 2019

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Ing. Walter MARTINETTO)