



SCHEDA INTERVENTO n.10.1.1.3 – Riquilificazione urbana e residenziale Servizi Culturali – Una Pinacoteca in Palazzo Samone

QUADRO CONOSCITIVO

Breve descrizione dell'intervento

L'intervento, di ristrutturazione, è previsto nel concentrico comunale di Cuneo, a nord della Città, in un fabbricato di proprietà comunale sito nel centro storico, un comparto edificatorio delimitato dalle vie F.lli Vaschetto, Amedeo Rossi, Santa Croce, su un'area di 0,13 ettari distinto in mappa al Foglio 89 mappale 59, in una zona, dunque, ben servita, centrale, indicata come " Attrezzature di interesse generale esistenti e previste" del vigente PRGC di cui al DGR 140/8349 del 14/10/86 e s.m.i.).

Il Palazzo, più noto come quello del "Monte di Pietà" , fu costruito dall'architetto cuneese Pio Eula (1722-1801) per conto dei Bruno Conti di Samone, il cui nome è legato al Conte Vittorio Bruno di Samone, autore del disegno del vecchio Ospedale di Santa Croce, ma soprattutto al primo vescovo di Cuneo.

Dal cortile alla scala con la ringhiera di un elaborato ed elegante disegno, dalle porte ai soffitti delle stanze, il complesso si presenta con un gusto austero, tutto subalpino.

Nel cortile vi trova collocazione un pozzo in pietra coperto da un baldacchino in legno curvato e rifinito con inusitata civetteria. E' questo uno dei pochi pozzi cittadini rimasti nel corso degli anni. Di notevole profondità, in quanto arriva alla falda acquifera posta al livello dello Stura, era un pozzo comunitario che forniva l'acqua all'intero quartiere di San Francesco ed al vicino Ospedale di Santa Croce.

Detto fabbricato, dopo essere stato per lunghissimo tempo di proprietà dei Bruno Conti di Samone ed in ultimo del Conte Boniforti De Morri di Castelmagno, fu acquistato nel 1882 dall'Amministrazione dell'ex Ospedale di Santa Croce allo scopo di alloggiarvi gli Uffici dell'Ospedale e quelli del Monte di Pietà con relativi magazzini dei pegni.

Dopo la chiusura dell'attività del Monte dei Pegni avvenuta negli anni '80 il fabbricato è stato abbandonato ed è cominciato un lungo periodo di degrado che ha notevolmente compromesso le strutture edilizie.

Il fabbricato oggetto dell'intervento di ristrutturazione, di proprietà comunale, si articola su una pianta a forma di "U" con sviluppo in altezza variabile in funzione dell'altezza interna dei piani.

Il fabbricato si compone di tre differenti corpi di fabbrica: il primo prospiciente via Santa Croce è oggetto di un intervento di ristrutturazione per trasformarlo in Residenza per studenti universitari, il secondo prospiciente via A. Rossi è destinato ad alloggi e il terzo compreso tra via F.lli Vaschetto e via A. Rossi è considerato la parte "nobile" con sale e locali un tempo ricercati e sarà oggetto dell'attuale proposta progettuale.

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

E' facile prevedere sinergie con le Scuole di ogni ordine e grado e con Ordini Professionali che hanno manifestato il proprio interesse per manifestazioni sia temporanee che permanenti.

Risultati ed effetti attesi

L'Amministrazione Comunale, nel perseguimento del suo obiettivo teso a sviluppare, migliorare e conservare il proprio patrimonio edilizio, ha deciso di continuare gli interventi di sistemazione del fabbricato denominato Palazzo Samone.

L'obiettivo è quello di recuperare un fabbricato di grande valore architettonico dandogli una nuova funzione e nel contempo rivitalizzare, con questo inserimento, il centro storico stesso.

Il progetto ha come ipotesi di lavoro una serie di obiettivi/vincoli, importanti da raggiungere nel breve termine, che la Civica Amministrazione si è prefissata e che possono essere così riassunti:

- La possibilità di avere dei locali adatti ad esporre la notevole collezione di opere d'arte di proprietà comunale e capaci di ospitare le più svariate manifestazioni culturali;

- La possibilità di dare tale servizio localizzato in modo agevole e centrale alla città ed all'intorno del concentrico, utilizzando un fabbricato comunale situato in prossimità dei nodi viari principali della città stessa;
 - L'utilità di praticare il riuso recuperando una struttura preesistente sana, robusta, non ancora obsoleta, con spazi ampi ed altezze notevoli adeguate all'uso;
- Fine del progetto, è dunque la ristrutturazione di un fabbricato storico del centro cittadino al fine di realizzare un centro espositivo con funzioni culturali.

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Il Comune di Cuneo sarà il soggetto attuatore dell'intervento in tutte le fasi della progettazione, realizzazione e successiva gestione.

Modalità di gestione

A pinacoteca allestita, si prevede una gestione dell'istituto svolta in economia dal Comune di Cuneo nel quadro del Servizio "Museo civico" del Settore Cultura, alle dipendenze del Direttore del Museo civico.

Poiché è intendimento dell'Amministrazione ospitare nell'immobile (all'ultimo piano) anche gli uffici amministrativi del Settore, non sarà necessario ipotizzare alcuna altra funzione di tipo burocratico.

Si dovrà invece prevedere un nuovo posto di conservatore museale specializzato in beni artistici pittorici e scultorei, con inquadramento nella categoria C. Questa figura professionale dovrà essere responsabile della tutela del patrimonio assegnato alla Pinacoteca e dovrà sovrintendere a tutte le iniziative di valorizzazione dello stesso.

Dovranno inoltre essere previste le prestazioni lavorative di due custodi, da adibire sia alla biglietteria ed al *bookshop* sia alla vigilanza delle sale. Queste funzioni saranno svolte tramite affidamento a ditte esterne da individuare tramite procedure concorsuali.

Dovranno altresì essere affidate a ditte esterne di comprovata capacità ed esperienza la gestione delle visite guidate e quella delle attività didattiche.

FATTIBILITÀ TECNICA

Scelte tecniche di base

Entrando nei dettagli dimensionali l'intervento consiste nella ristrutturazione un fabbricato, di circa 1.000 mq. di superficie utile calpestabile, che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre un piano interrato con soffitti interni alti circa 4.0 mt., sufficiente a soddisfare sia le esigenze di standards qualitativi sia le obiettive esigenze dell'utenza, il tutto ad una scala di intervento economico tarata sulla soglia indicativa di un milione ottocentoquaranta euro di importo di progetto.

L'Ente Committente intende realizzare tale intervento in un unico lotto funzionale.

Non sono necessarie opere infrastrutturali significative, di rete idrica e fognaria comunale, di allacciamento elettrico e metano essendo il fabbricato allacciabile anche se attualmente non usufruisce di tali servizi.

L'intervento è realizzato in un fabbricato di notevole pregio architettonico e artistico che richiede un approccio attento e indirizzato alla conservazione del bene.

La struttura portante del fabbricato è in mattoni e gli orizzontamenti sono costituiti da volte (in tutti i piani) e solai in legno (limitatamente alla zona servizi nella parte interna centrale). Nel corso degli anni, per adeguare i locali alle necessità degli occupanti, sono state realizzati muri di divisione, controvolte e solai in cannicciato ed intonaco, pavimenti in sovrapposizione a quelli esistenti. Tutte queste sovrastrutture saranno eliminate in modo da ripristinare la disposizione originaria dei locali. Le volte saranno svuotate fino a metterne a nudo l'estradosso controllate, rinforzate se necessario e riempite con materiale alleggerito, i muri portanti saranno puliti ed eventualmente rinforzati con mattoni pieni con la tecnica del cuci-scuci.

Le facciate prospicienti le vie sono "a vista" e saranno pertanto accuratamente pulite così come sarà ripristinata la malta nei giunti tra i mattoni.

Le facciate prospicienti il cortile interno sono invece intonacate ed in questo caso è previsto il loro consolidamento e dopo un accurata indagine stratigrafica la eventuale riproposizione delle decorazioni e delle cromie originali.

In anni recenti si è intervenuti sulla struttura del tetto (con capriate e travi in legno) e sul manto di copertura (in pietra di luserna secondo la tradizione locale) che attualmente risulta in buon stato di conservazione necessitando solamente di una normale manutenzione.

I pavimenti attuali purtroppo non sono più quelli originali e tranne due(presenti al piano primo e secondo che saranno oggetto di restauro conservativo) gli altri saranno asportati e al loro posto saranno collocate piastrelle di quarzite gialla e grigia coerenti con le caratteristiche degli ambienti e dell'attività che vi verrà svolta.

Attualmente il fabbricato è dotato di un impianto di riscaldamento a termosifoni, un vecchio impianto dismesso da anni assolutamente inadeguato, non conveniente ed inutilizzabile per il tipo di intervento richiesto.

Si prevede di sostituirlo con un impianto termico con riscaldamento a pavimento alimentato da una centrale termica funzionante a metano di città attualmente in costruzione e collocata sotto la quota del cortile interno.

Nella zona centrale del fabbricato destinata a servizi igienici e presente in ciascun piano sarà realizzato un impianto aeraulico UNI 10339 di trattamento aria completo, che garantirà il ricambio costante dell'aria sia per supportare la mancanza di finestre verso l'esterno, sia, soprattutto, per garantire in ogni stagione un costante e controllato, ed anche "protetto", ricambio d'aria portatore di vero benessere ambientale.

L'impianto elettrico verrà realizzato per soddisfare tutte le esigenze e le necessità spaziali e funzionali.

La struttura sarà servita da un nuova rete di distribuzione elettrica per energia e luce (mono e trifase), ovvero per ogni necessità di attrezzature da utilizzarsi per le attività di esposizione e didattiche e per l'illuminazione che privilegerà la luce calda, l'impianto sarà completato da rete di trattamento dati, telecomunicazione e segnalazione sicurezza.

Per garantire la massima sicurezza saranno disponibili sistemi attivi e passivi antincendio come ad esempio un sistema di rilevazione fumi con sensori collegati ad una centrale di allarme, un impianto di spegnimento ad acqua con nspi, estintori portatili distribuiti in modo adeguato.

A parte le considerazioni fatte sulla struttura c'è da sottolineare che il fabbricato presenta il grande vantaggio di essere su tre piani fuori terra di circa 260 mq. ciascuno con una superficie ed una distribuzione sufficiente ed idonea per una corretta e normale gestione espositiva.

Il piano interrato di 240 mq. offre una superficie sufficiente da adibire a deposito.

Il fabbricato al termine dell'intervento avrà:

- Aree espositive, distribuite nei vari piani
- Servizi Generali collocati al piano terra e sottotetto
- Servizi Sanitari, distribuiti nei vari piani

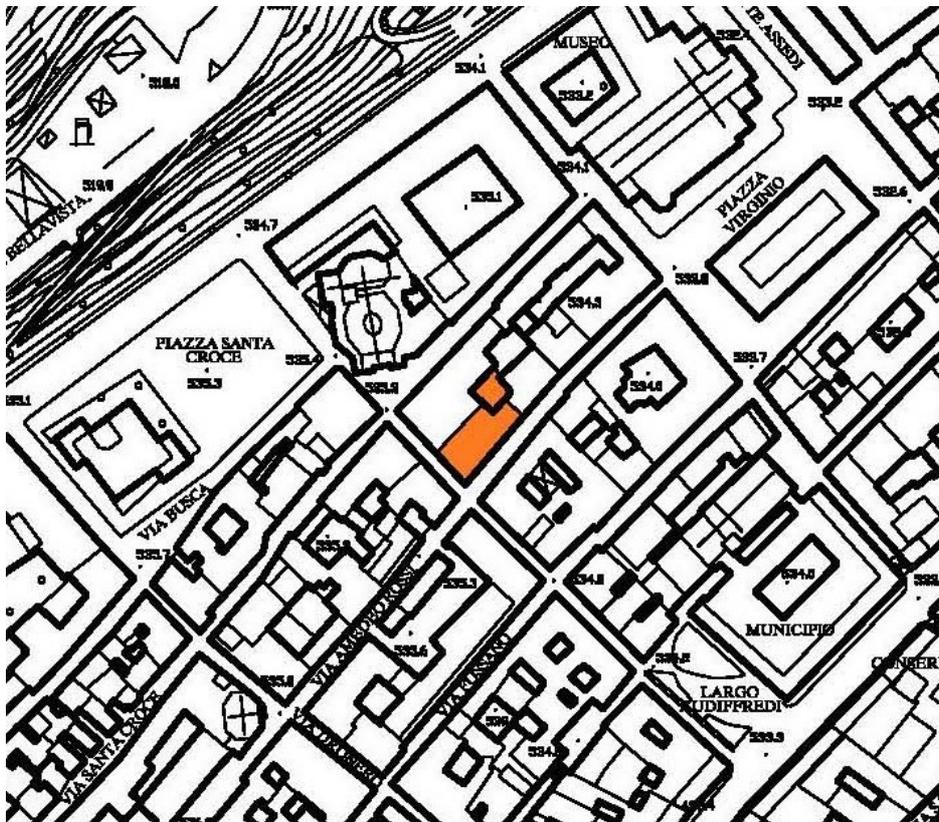
L'intervento si profila dunque interessante sia per il riuso di un fabbricato esistente realizzabile con una ristrutturazione non pesante, sia per il recupero artistico di un fabbricato che appartiene al patrimonio storico della città.

La ristrutturazione non può, come già evidenziato, non tenere conto dei vincoli strutturali tuttavia essa viene attuata con particolare attenzione al benessere ambientale oltre che alla funzionalità e alla sicurezza.

Il concetto di benessere ambientale alla base di queste ipotesi di lavoro ben si presta alle necessità oggettive degli utenti ma anche degli operatori che condividono quotidianamente spazi e volumi del fabbricato.

Viene posta particolare attenzione alla distribuzione degli spazi, delle forme ed al livello di benessere derivante da aria, luce e calore.

Planimetria dell'area interessata



Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma

Gli immobili oggetto di intervento sono censiti al C.E.U. al Foglio 89 mappale 59 e sono tutti di proprietà del Comune di Cuneo.

Eventuali costi di acquisizione delle aree

Non è necessaria alcuna acquisizione in quanto il fabbricato è di proprietà comunale né trasformazioni particolari.

Eventuali oneri aggiuntivi

Non sono prevedibili oneri aggiuntivi oltre a quelli della sopra riportata "SCHEDA B1"

Stime del costo di costruzione e di realizzazione

IMPORTO DEI LAVORI

INTERVENTO 10.1.1.3

QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999)

a) Lavori a base d'asta

a1) lavori ed opere	€	1.517.025,00
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso	€	-
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	€	42.975,00
a4) totale lavori a base d'asta	€	1.560.000,00
a5) totale importo appalto	€	1.560.000,00

b) Somme a disposizione della stazione appaltante

b1) lavori in economia	€	-
b1bis) arredi	€	-
b2) rilievi, accertamenti e indagini	€	-
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.	€	10.000,00
b4) imprevisti	€	8.330,00
b5) acquisizione aree o immobili	€	-
b6) accantonamento di cui all'art. 26 L. 109/94	€	14.000,00
b6bis) accantonamento di cui all'art.12 DPR 554/99	€	-
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	€	40.000,00
b7bis) fondo per incentivo ex art. 18 L. 109/94 s.m.i.	€	32.000,00
b8) spese per attività di consulenza, ecc	€	-
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.	€	10.000,00
b11) collaudo	€	-
b12) IVA su a4	10,0%	€ 156.000,00
IVA su b4	10,0%	€ 1.670,00
IVA su b1bis	20,0%	€ -
IVA su b2	20,0%	€ -
IVA su b7	20,0%	€ 8.000,00
IVA su b7bis	20,0%	€ -
IVA su b8	20,0%	€ -
IVA su b9-10	20,0%	€ -
IVA su b11	20,0%	€ -
Totale costo realizzazione	<i>parziale</i> €	280.000,00
	€	1.840.000,00

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO

parametro tecnico = quantità =

COSTI PARAMETRICI

costo di costruzione = costo di realizzazione =

COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Compatibilità urbanistica

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Piano Regolatore Generale o Variante (1):
PRG Vigente – Approvazione Progetto Definitivo – D.G.R. n°140 - 8349 del 14 dic.1986, in salvaguardia PRG 2004 – Adozione Progetto Definitivo – D.C.C. n°147 del 21 dic.2004, in salvaguardia

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):
<p><u>PRG Vigente</u> "F9 - UNIVERSITA' - SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE, SEDI UNIVERSITARIE E SERVIZI AMMINISTRATIVI CONNESSI – con specifica simbologia, da elaborato grafico di P.R.G.C. a "UNIVERSITA'" esistente, normata dall'art. 13 delle Norme di Attuazione le cui caratteristiche edificatorie sono determinate in sede di strumenti urbanistici esecutivi o progetti specifici o concessione singola. Le caratteristiche edificatorie dalle vigenti Leggi nazionali e regionali. Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione senza incremento di volume.</p> <p><u>PRG 2004</u> L'intervento rientra nei "Tessuti, edifici e complessi urbani storici sull'Altipiano", i quali vengono regolamentati con indicazioni specifiche. L'edificio in oggetto, appartenente al tessuto come "TS2 - Tessuti di matrice barocca" ed individuato come "A3 cellule edilizie e palazzi barocchi e tardo barocchi" fa riferimento all'art.30.01 delle N.d.A. che si riporta in estratto: <i>"Singoli tasselli edilizi della città antica sono indicati con la denominazione: "Tessuti di matrice barocca ". La situazione normativa è estesa a tutte le cellule edilizie raggruppate nella classe tipologica A3 e descritta nella Guida G1, ad eccezione dei palazzi integrati nel sistema della Platea urbis, riconducibili invece alla situazione normativa di cui al successivo comma 30.02 e ai palazzi tassellati negli isolati di cui al successivo comma 30.03. Gli interventi sono limitati alle sole manutenzioni MO, MS e restauro e risanamento conservativo RC, dovranno rispettare l'originario uso centripeto della cellula, a cominciare dal sistema di assialità e di visuali tra spazio pubblico e spazio privato, che contraddistinguono lo schema distributivo di impianto di questi edifici (androne, portico, scala, loggiato). Cornicioni, mensole, lesene, paraste e apparati decorativi di facciata dovranno essere ripristinati secondo il disegno originale"</i></p>

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):
Piano del traffico – Regolamento della ZTL del Centro Storico di Cuneo Programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratti di Quartiere II: l'intervento rientra nella perimetrazione del programma urbano finanziato con _____"
Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):
Regolamento edilizio 2005 – Rif. Art.35 - Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico

Vincoli e altre prescrizioni normative (5):
Vincolo Codice dei beni culturali e del paesaggio DL n. 41/2004 Vincolo di Centro Storico imposto dal P.R.G. ai sensi dell'art.24 della L.U.R. 56/77

L'intervento è (6):	
x CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
NON CONFORME	

Estratto cartografico del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento



Descrizione sintetica dell'impatto ambientale

L'intervento non comporta alcun impatto ambientale negativo in quanto restituisce il fabbricato nella sua forma ed aspetto originari al contesto urbano del centro storico.

Descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico

Come evidenziato nelle foto il fabbricato oggetto della ristrutturazione è situato nel centro storico cittadino, il progetto prevede il recupero del loggiato di ingresso e del cortile interno completando un intervento globale di sistemazione dell'intero isolato.

Documentazione fotografica



SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Stima dei costi di gestione

Attualmente non esiste, nella città di Cuneo e in un raggio di oltre 30 chilometri, nessuna pinacoteca. Solo la casa museo Galimberti contiene una importante raccolta di dipinti e sculture collezionate dalla famiglia che poi le ha donate al Comune. E solo un piccolo museo di un centro ad una quindicina di chilometri dalla città possiede una significativa raccolta di opere pittoriche. Del resto, la Città di Cuneo possiede una importante collezione artistica, già fatta oggetto (per le opere più recenti) di una accurata ricerca culminata nella pubblicazione dell'opera *Civiche collezioni d'arte a Cuneo. Dipinti, sculture e grafica dell'Ottocento e del Novecento*, curata da Chiara Conti in un volume di 413 pagine edito nel 1999. Con l'istituzione di una Pinacoteca civica si intende quindi dare una sede in cui quelle opere possano essere adeguatamente conservate ed esposte alla pubblica fruizione.

Il bacino di utenza, al di là della città e del suo comprensorio (poco meno di 200.000 abitanti), si estende anche all'intera provincia ed a quelle contigue liguri e francesi e può essere ulteriormente ingrandito con il gran numero di turisti che d'inverno e d'estate frequentano le valli alpine che su Cuneo confluiscono.

L'istituzione della Pinacoteca sarà potenziata anche da un programma di mostre temporanee pensate per sviluppare ed ampliare elementi di conoscenza legati alle collezioni. Essa genererebbe inoltre una domanda, legata sia all'esposizione permanente che alle mostre temporanee, che si traduce in servizi di guida turistica, prodotti editoriali di supporto alle visite, laboratori didattici per le scuole e per la terza età e che si presenta come capace di creare interessanti opportunità di lavoro.

L'afflusso di visitatori alla Pinacoteca può essere stimato in 8.000/10.000 all'anno. A questa cifra andrebbero aggiunti i visitatori (la cui misura non è calcolabile) delle mostre temporanee che la Pinacoteca dovrebbe allestire.

Sulla base degli utenti potenziali, il ricavo tariffario dalla vendita dei biglietti d'ingresso potrebbe stimarsi in € 24.000 annui. A questa cifra andrebbero aggiunti i ricavi dai biglietti d'ingresso alle mostre temporanee che la Pinacoteca dovrebbe allestire. Inoltre, sono ipotizzabili introiti per circa € 6.000 annui dalle attività didattiche e proventi per circa € 12.000 dal *bookshop*. Le entrate ordinarie dovrebbero quindi ammontare ad € 42.000 annui.

Non calcolabili sono, evidentemente, le entrate da contributi che potranno pervenire sia per le attività ordinarie sia per le mostre temporanee che saranno allestite.

Per quanto riguarda i costi di investimento, non posso dire nulla circa le opere edili. Per quanto concerne invece l'allestimento, ritengo che vada calcolata una spesa non inferiore ad € 300.000.

I costi d'esercizio sono calcolabili come segue:

- personale dipendente	€ 41.000
- servizio di apertura e custodia	€ 50.000
- spese di funzionamento dell'immobile	€ 25.000
- spese per la gestione e le attività	€ 35.000

per un totale annuo di € 151.000.

La differenza tra le spese ordinarie e le entrate ordinarie previste ammonterebbe quindi ad € 109.000 annui.

Il beneficio maggiore della realizzazione della Pinacoteca sta nel mettere a disposizione dei cittadini una importante memoria del proprio passato, capace di dare sostanza al loro senso di identità culturale. In secondo luogo, si rende fruibile a tutti un patrimonio artistico di notevole valore, fino ad oggi largamente sconosciuto. In terzo luogo, si recupera uno dei più significativi immobili di epoca barocca della città. Ancora, vengono creati almeno tre nuovi posti di lavoro, di cui almeno uno di elevata qualificazione formativa. Infine, si amplia l'offerta culturale rivolta non solo ai cuneesi ma anche ai visitatori, costituendo, insieme al Museo civico ed al San Francesco ed alla Casa Galimberti, un circuito museale di sicuro interesse.

I costi di realizzazione e di gestione sono di certo considerevoli, ma vanno considerati come investimenti volti ad accrescere il patrimonio interiore della città e la sua ricchezza culturale.

Coinvolgimento di soggetti attuatori privati

Gli interventi di restauro e allestimento, sono interamente coperti, dal punto di vista finanziario, da risorse comunali.

Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale

L'Amministrazione può sostenere i costi relativi alla manutenzione mediante fondi di bilancio.

PROCEDURE

Idoneità dell'area all'intervento e disponibilità aree e/o immobili

La porzione di immobile oggetto di intervento è idoneo ad ospitare i servizi previsti ed è libera, pertanto disponibile.

Descrizione dei passaggi procedurali

Non sono necessari passaggi procedurali particolari, se non quelli necessari per l'approvazione dei progetti e l'ottenimento del parere favorevole della Soprintendenza, dell'Ufficio di Igiene e dei Vigili del Fuoco.

Cronoprogramma

FASI	PERIODI *											
	II trim. 2005	I trim. 2006	II trim. 2006	III trim. 2006	IV trim. 2006	I trim. 2007	II trim. 2007	III trim. 2007	II trim. 2008	III trim. 2008	IV trim. 2008	
STUDIO DI FATTIBILITA'												
PROGETTO PRELIMINARE												
PROGETTO DEFINITIVO												
RICHIESTA AUTORIZZAZIONI												
PROGETTO ESECUTIVO												
AGGIUDICAZIONE												
INIZIO-FINE LAVORI												
COLLAUDO												
AVVIO ESERCIZIO-SERVIZIO												