

PROVINCIA DI VERCELLI COMUNE DI SALUGGIA



COMMITTENTE

COMUNE DI SALUGGIA

**AREA TECNICA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA - MANUTENZIONE E
GESTIONE AREE VERDI - ORGANIZZAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI DI
INTERESSE GENERALE - SERVIZI DI URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA -
SUAP - AMBIENTE - CATASTO**

PROGETTO

**PARCO PUBBLICO VIA VITTORIO LUSANI - VIA G.B. DEMARIA
DEMOLIZIONE COMPLETA EDIFICI**

PROGETTO ESECUTIVO

TITOLO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROGETTISTA

ARCH. DIEGO CENA

Documento informatico sottoscritto con firma
digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.

IL SINDACO

LIBERO FARINELLI

IL RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO

Geom. Ombretta Perolio

SCALA

VARIE

DATA

Luglio 2025

AGGIORNAMENTI

I Agg. -16.07.2025



STUDIO 2C

ARCHITETTO CENA Diego

PROGETTAZIONE & URBANISTICA

STUDIO 2C Arch. DIEGO CENA - ITALY - 10034 - CHIVASSO (TO) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 2

CONTATTI: CELL. +393480561046 TEL. +39 011 2919368 FAX +39 011 2919368 - E-Mail: studio2c.cena@gmail.com - PEC: diegocena@architettorinopec.it - P.IVA 07920710014

STUDIO 2C Arch. Diego CENA si riserva la proprietà di questo elaborato con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

1. PREMESSA

Il comune di SALUGGIA, mediante la Determinazione n° 98 del 11/06/2025 – n 182 del 11.06.2025 REG. GEN. ha assegnato al sottoscritto Arch. Diego CENA, iscritto all'ordine degli ARCHITETTI DI TORINO al n. 6526 e avente studio professionale a CHIVASSO (TO) in Piazza della Repubblica n. 2, l'incarico per la redazione di un "progetto esecutivo" relativo alla "demolizione di fabbricato e pertinenze - locali accessori" posto lungo la Via LUSANI al Civico n 63.

La demolizione dell'edificio rientra all'interno di un intervento complessivo di miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici del concentrico comunale di Saluggia.

L'Amministrazione Comunale ha previsto di realizzare un " PARCO ED AREA A VERDE PUBBLICO" su un area di circa 6.000mq, ricompresa tra Via Vittorio Lusani e Via G.B. Demaria, al fine di dotare la parte est del tessuto urbano del capoluogo, di spazi pubblici all'interno di un'area a fitta densità edilizia e sprovvista di parco e verde pubblico; l'individuazione di tale area è stata prevista esternamente al nucleo storico di antica formazione del capoluogo.

2. INQUADRAMENTO PROPRIETA'

L'edificio in oggetto è posto nel centro del Comune di Saluggia (VC) e si presenta direttamente prospiciente la viabilità pubblica di Via Vittorio Lusani oltre i prospettare su vicoli privati e su area a verde destinata a parco urbano; dall'interrogazione catastale è emerso che l'edificio è stato acquisito, con una procedura di esproprio, dal comune di Saluggia.

La situazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento censito al NCEU di SALUGGIA al fg. 17 mapp. 279 sub. 1,2 e 3 è la seguente:

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SALUGGIA		17	279	91735	06/11/2001

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA VITTORIO LUSANO	63	T-1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
2	VIA VITTORIO LUSANO	63	T-1			MAGAZZINO
3	VIA VITTORIO LUSANO	63	T-1			TETTOIA CHIUSA

Pertanto come emerge dall'elenco subalterni sopra riportato, all'interno dell'immobile sono identificati n 1 unità immobiliare ad uso abitazione, n 1 unità immobiliare ad uso Magazzino

che però ricomprende più corpi di fabbrica accessori, n 1 unità immobiliare ad uso Tettoia che però, anche in questo caso, ricomprende più corpi di fabbrica accessori ed un'area cortilizia esclusiva a tutte le UIU richiamate.

Si riporta di seguito l'estratto della mappa catastale Fig. 17 Mapp. 279 del Comune di Saluggia, l'elaborato planimetrico e le schede catastali, al fine di fornire un quadro complessivo dell'immobile oggetto dei lavori.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



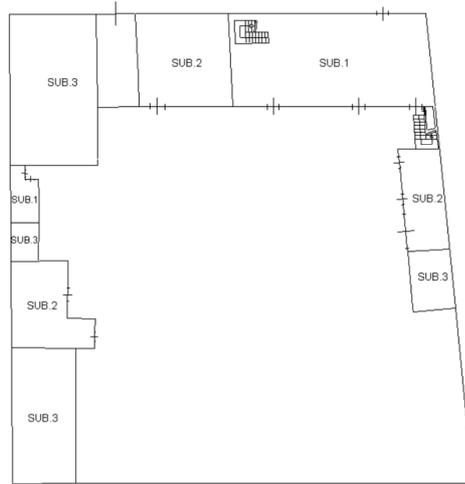
Elaborato fuori scala

ELABORATO PLANIMETRICO

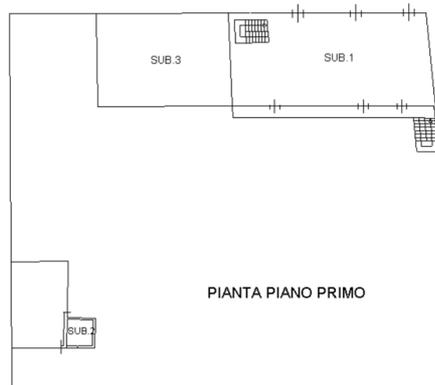
Compilato da:
Monti Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Biella N. 499

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli**

Comune di Saluggia	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 17 Particella: 279	Tipo Mappale n. 91735	del 06/11/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500	



PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO

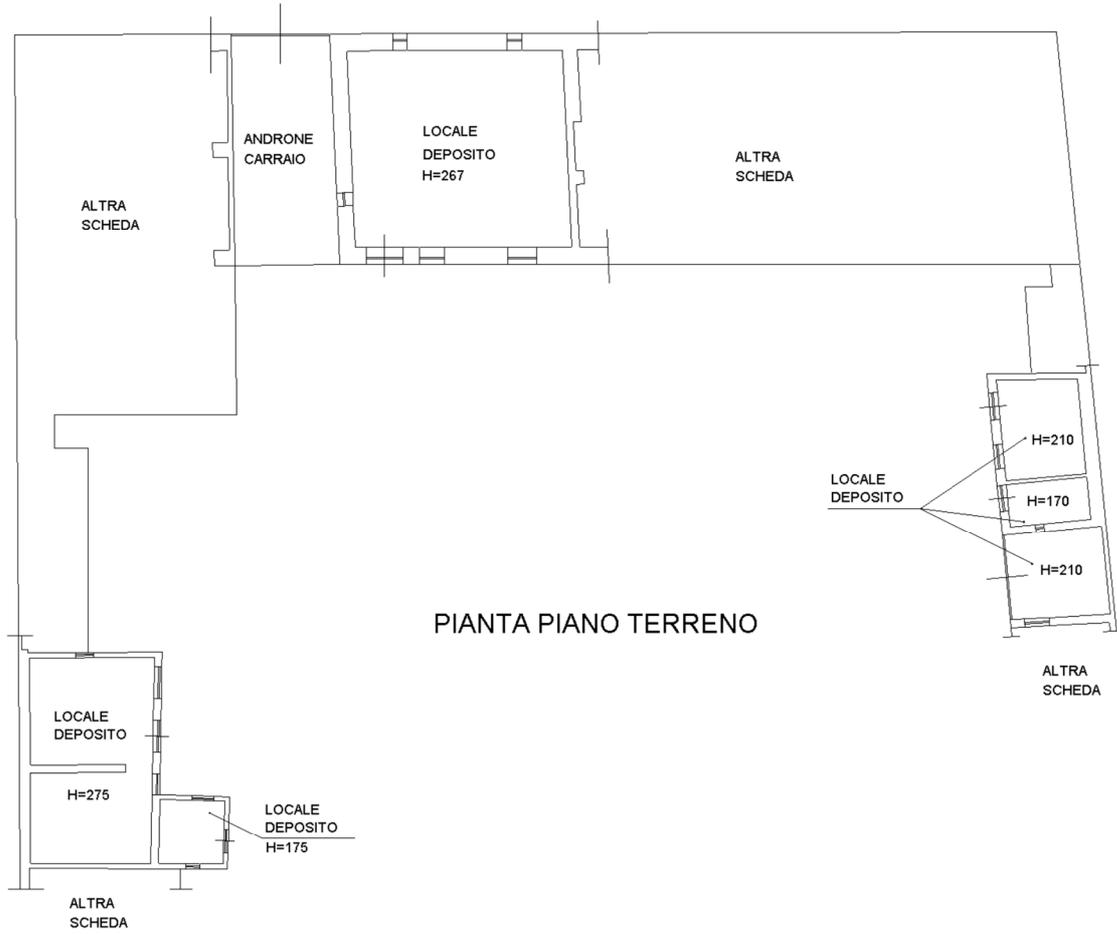
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Saluggia
Via Vittorio Lusano _____ civ. 63

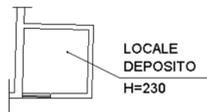
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 17
Particella: 279
Subalterno: 2

Compilata da:
Monti Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Biella N. 499

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO

Nord



3. ANALISI DELL'EDIFICIO ESISTENTE

Preliminarmente alla redazione del Progetto Esecutivo di demolizione del fabbricato si è preso atto della

deliberazione di Giunta Comunale n. 58 in data 19 maggio 2025 ad oggetto “ PARCO PUBBLICO VIA VITTORIO LUSANI – VIA G.B.DEMARIA” DETERMINAZIONI CONSEGUENTI ALLA SENTENZA DEL TAR FAVOREVOLE AL COMUNE DI SALUGGIA AVENTE AD OGGETTO L' ANNULLAMENTO DEL DECRETO DI VINCOLO EMESSO DAL SEGRETARIATO REGIONALE. ATTO DI INDIRIZZO” con cui viene evidenziato che

il vincolo sull'immobile era stato imposto con provvedimento della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Piemonte, su proposta della Soprintendenza, in quanto ritenuto bene di interesse storico-architettonico;

il Comune ha contestato tale decisione, rilevando come l'edificio, ormai in stato di forte degrado e contenente coperture in amianto, non fosse mai stato classificato come bene culturale, né situato all'interno dell'area del centro storico comunale.

Il TAR con SENTENZA sul ricorso numero di registro generale 577 del 2023 ha riconosciuto le ragioni dell'Amministrazione comunale, evidenziando come il provvedimento impugnato fosse viziato da gravi carenze istruttorie e da una valutazione non aderente alla realtà dei fatti, ignorando le criticità strutturali e ambientali emerse dalle perizie tecniche.

Il Tribunale ha inoltre sottolineato la mancata attivazione di un corretto contraddittorio procedimentale con il Comune; ed in virtù di questa pronuncia, il Comune potrà procedere alla demolizione dei fabbricati accessori, operazione propedeutica alla bonifica ambientale dell'area e al completamento.

Il sottoscritto ha effettuato alcuni sopralluoghi nell'edificio al fine di prendere visione dell'immobile nel suo complesso con l'obiettivo di visionare la struttura stessa e comprendere quindi le caratteristiche e la tipologia strutturale che la caratterizzano (edificio in muratura – Copertura a struttura lignea) rilevando inoltre che l'immobile, al momento del sopralluogo, si presenta inutilizzato.

3.1 LAVORI INDISPENSABILI PER RIMUOVERE LO STATO DI PREGIUDIZIO ALLA PUBBLICA E PRIVATA INCOLUMITÀ

Durante le operazioni di sopralluogo sono stati verificati i pericoli presenti per la pubblica e privata incolumità, dovuti a problematiche strutturali dell'edificio ed allo stato di inutilizzo dell'immobile in questione ispezionandoli mediante indagine visiva e documentandoli con riprese fotografiche.





Come si evince sono emerse delle criticità di entità e gravità variabile, ed in particolare:

Il fronte principale del corpo di fabbrica in esame, che prospetta su via pubblica denominata "via LUSANI", versa in pessimo stato di conservazione e manutenzione; allo stato attuale risultano diffusamente visibili porzioni di intonaco deteriorato, rigonfio in imminente fase di distacco, con possibili cadute di calcinacci e porzioni dello stesso specialmente in corrispondenza del cornicione e sui prospetti di facciata frontistanti i pubblici passaggi e le proprietà private.

Sono inoltre presenti delle lesioni, alcune superficiali altre passanti, che interessano le strutture portanti in muratura; si evidenzia la problematica principalmente in alcuni punti di appoggio degli elementi portanti della copertura sulla muratura stessa.

Pareti in mattoni faccia a vista delle strutture dei fabbricati accessori, presentano anch'esse lesioni passanti creando instabilità alle stesse.

Un altro problema rilevato è di carattere igienico-sanitario ed è rappresentato dal rischio di trasmissione di pericolose patologie infettive legate alla massiccia presenza di guano di piccioni presente nei locali tettoia a nudo tetto.

Dall'indagine visiva condotta in sede si presume che le problematiche di ammaloramento dell'intero bene siano state causate dall'assenza di manutenzione operata nel corso degli anni e dall'inevitabile conseguenza dell'esposizione all'azione corrosiva incontrollata degli agenti atmosferici nel tempo.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto tecnico incaricato sottolinea, nella redazione del presente progetto, la necessità di intervenire con la massima urgenza alla demolizione dei corpi di fabbrica al fine di tutelare la pubblica e privata incolumità e la sicurezza, nonché di eliminare gli inconvenienti riscontrati ed i rischi correlati.

4. INTERVENTO IN PROGETTO

Alla luce della situazione di fatto dell'immobile sopra esposta, e considerata l'esigenza di procedere alla demolizione totale del fabbricato illustrato, si dovrà provvedere alla demolizione dei corpi di fabbrica, come meglio definiti sugli elaborati grafici ma lasciando in elevazione, nei prospetti Est ed Ovest in aderenza ad altre proprietà, l'attuale muratura a recinzione e delimitazione dello spazio.

Alcuni corpi di fabbrica presentano una copertura in lastre di Fibrocemento tipo " ETERNIT" che dovranno essere movimentate a norma di Legge trattate e correttamente smaltite presso discariche autorizzate.

Le murature in elevazione rimaste dovranno essere linearmente rifinite con il posizionamento, sulla parte superiore, di una copertina in cemento e finitura con laterizio simile a quella già presente e di finizione sulla recinzione dell'area a parco urbano.

Tutte le linee aeree elettriche, telefoniche e comunque ogni servizio (condutture gas , acqua etc) presente sulle facciate o nell'edificio, dovrà essere dismesso e rimosso prima dell'inizio delle lavorazioni.

DEMOLIZIONE circa mc. 1.620,00 – rimozione lastre in " Eternit" circa mq 140,00

Dovranno comunque essere considerati gli aspetti di

Cantiere e sicurezza cantiere

Considerato che l'edificio è direttamente prospiciente la viabilità pubblica e ubicato a ridosso di un'intersezione stradale intensamente trafficata, prima dell'esecuzione di qualsiasi operazione, si prescrive la realizzazione del cantiere e la perimetrazione dell'area di lavoro.

Il cantiere dovrà essere eseguito nel rispetto del lay-out di cantiere e del PSC.

Per la gestione del traffico verranno utilizzati dei semafori e la segnaletica orizzontale verrà integrata con segnaletica di cantiere di colore giallo al fine di gestire il traffico veicolare e quello pedonale (strisce pedonali) e verranno installati segnali di cantiere stradale.

L'area di cantiere per ragioni logistiche occuperà parte della carreggiata della Via Lusani il tutto come meglio verrà definito sulle planimetrie del PSC.

Demolizione totale edificio e locali accessori - pertinenze

L'edificio verrà demolito attraverso una strategia di demolizione che prevede due fasi:

- fase 1: esecuzioni di operazioni manuali di demolizione puntuale e di estensione limitata di murature, solai, scale e coperture

Tali operazioni hanno lo scopo di desolidarizzare il fabbricato in demolizione rispetto ai corpi di fabbrica adiacenti da mantenere (muretti di recinzione) , attraverso la demolizioni di eventuali parti che possono potenzialmente costituire una connessione tra le due unità strutturali, prima di procedere alla demolizione totale del fabbricato con mezzi meccanici.

Prima della realizzazione delle operazioni di demolizioni, dovranno essere installati gli apprestamenti utili al fine di eseguire il lavoro in sicurezza, e rimosse le coperture in fibrocemento " Eternit" presenti sulle tettoie..

- fase 2: realizzazione della demolizione totale con mezzi meccanici dell'edificio da eseguire da cielo a terra vuoto per pieno e smaltimento in discarica del materiale rimosso (l'impresa appaltatrice dovrà fornire i formulari dei rifiuti smaltiti in discarica autorizzata).

La conclusione del lavoro prevede, come anzidetto, la riquadratura della muratura in elevazione mantenuta a delimitazione della proprietà.

Compattazione del terreno e sistemazione a verde completeranno le opere in progetto e sistemazione dell'area.

Per una lettura nel dettaglio dell'intervento sopra illustrato si rimanda alle tavole grafiche di progetto.

Il piano di manutenzione dell'area verrà predisposto e redatto a completamento del progetto del Parco Pubblico Urbano inquanto i lavori attualmente in progetto prevedono a completamento una semplice compactazione del terreno ove , gli interventi che dovranno essere previsti, saranno il taglio periodico della vegetazione spontanea.

Il computo metrico estimativo di progetto (vedi elaborato), ha definito un totale lavori pari a € 56.331,34 iva esclusa (compresi oneri della sicurezza) e un totale complessivo di quadro economico di € 70.000,00.

descrizione	importo
a1) Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni	
A corpo	53.197,31
a2) Importo per Oneri di Sicurezza (NON soggetti a Ribasso d'asta)	
A corpo	3.134,03
SOMMANO a1) + a2)	56.331,34
b) Somme a disposizione della stazione appaltante per:	
b1) Lavori in economia, imprevidi in progetto, ed esclusi dall'appalto IVA Compresa (sino al 15%), Imprevisti	4.808,91
b2) Spese tecniche di progettazione e direzione lavori, coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, contabilità lavori e collaudi	-
b3) Spostamenti Allacciamenti a pubblici servizi	1.600,00
b4) -	-
b5) Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi	-
b6) Accantonamento per aumento dei prezzi dei materiali	500,00
b7) Eventuali spese per commissioni giudicatrici e per appalti (art. 77 comma 10 D.lgs. 50/2016)	-
b8) Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche	-
b9) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici Indagini Archeologiche eventualmente necessarie	-
b10) Spese per attività di programmazione, verifica preventiva dei progetti, di predisposizione e controllo delle procedure di bando, di esecuzione dei contratti pubblici, di RUP (art. 113 comma 2 D.lgs. 50/2016) Incentivi per funzioni tecniche ed atti 2% importo lavori	1.126,62
b11) IVA su Lavori 10 % su Voci a1+a2	5.633,13
Sommano da b1 a b11	13.668,66
	=====
TOTALE A+ B	70.000,00