

# 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  
OPERE DI MANUTENZIONE RESTAURO E RISANAMENTO  
CONSERVATIVO DEL LOCALE ADIBITO A TETTOIA PROSPETTANTE  
SULLA VIA LUSANI  
PROGETTO ESECUTIVO**

**RELAZIONE TECNICO 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

MAGGIO 2026

AGGIORNAMENTI


**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.

## 1. PREMESSA

Il comune di SALUGGIA, mediante la Determinazione n° 61 del 13.04.2026 – n 99 del 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" RIGUARDANTE LAVORI - PARCO PUBBLICO VIA VITTORIO LUSANI – VIA G.B. DEMARIA – OPERE DI MANUTENZIONE RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DEL LOCALE ADIBITO A TETTOIA PROSPETTANTE SULLA VIA LUSANI.

La scelta di riutilizzo del corpo di fabbrica è stato definito con Deliberazione della Giunta Comunale N 39 del 27.03.2026 ove, nello specifico, veniva approvata la conservazione e ristrutturazione del corpo di fabbrica "Travata" .

Il mantenimento dell'edificio rientra all'interno di un intervento complessivo di miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici del concentrico comunale di Saluggia; l'intervento è inserito in un'area vicina al " PARCO ED AREA A VERDE PUBBLICO" e ricompresa tra Via Vittorio Lusani e Via G.B. Demaria.

Il parco urbano così come la rifunzionalizzazione ed il riutilizzo del fabbricato sono indirizzati a perseguire una scelta dell'Amministrazione Comunale mirata a dotare di spazi pubblici la parte est del tessuto urbano del capoluogo; il fabbricato è situato 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 prospettare su un vicolo privato 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.

Catastalmente l'uiu è rappresentata nella scheda in banca dati con identificativo fg. 17 mapp. 279 sub. 3 del Comune di Saluggia ( N.B. sia nella scheda catastale che nell'estratto di mappa terreni, risultano ancora rappresentati e censiti dei corpi di fabbrica che però sono stati oggetto di recenti interventi di demolizione)

Si riporta di seguito l'estratto della mappa catastale Fg. 17 Mapp. 279 del Comune di Saluggia, e la scheda catastale, al fine di fornire un quadro più completo dell'immobile oggetto dei lavori.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



Elaborato fuori scala



### 3. ANALISI DELL'EDIFICIO ESISTENTE

Preliminarmente alla redazione del Progetto Esecutivo il sottoscritto ha 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.

Ed 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 architettoniche e la tipologia strutturale che la caratterizzano ( edificio in muratura – preesistente copertura a struttura lignea) ;
- ha visionato e preso atto dei lavori in corso di esecuzione approvati con il PROGETTO ESECUTIVO dei lavori di demolizione completa dei fabbricati di Via LUSANI deliberato della Giunta Comunale n. 83 del 22/07/2025 - GARA - CODICE CUP: D34J250003900004

#### 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 rimasto in

elevazione, ispezionandoli mediante indagine visiva e documentandoli con ripresa fotografica.



Per quanto sopra esposto, il sottoscritto tecnico incaricato sottolinea, nella redazione del presente progetto, la necessità di intervenire con la massima urgenza ai consolidamenti ed alle opere progettualmente previste per il recupero del corpo di fabbrica.

#### 4. INTERVENTO IN PROGETTO

Le scelte progettuali così come le soluzioni adottate sono conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza strutturale, durabilità e qualità architettonica.

In particolare le opere sono progettate e realizzate nel rispetto delle principali normative tecniche applicabili, tra cui:

NTC 2018 — Norme Tecniche per le Costruzioni

Eurocodici strutturali

UNI EN 14080 per il legno lamellare

UNI 11714 per le finiture a intonaco

Consolidamenti con cordolature, plinti, sottomurazioni e pilastri in CA contribuiranno a una maggiore stabilità della travata.

I tamponamenti esterni sono costituiti da due differenti tipologie di finitura, selezionate per garantire coerenza estetica e adeguate prestazioni di stabilità al manufatto

L'edificio, sulle parti prospettanti la Via Lusani, avrà una finitura intonacata, realizzata con intonaco tradizionale a base di calce, con finitura e coloritura chiara e traspirante da definire ancora nella tinta.

La parte interna della Travata sarà in mattoni faccia a vista per valorizzare così l'originaria tipologia costruttiva.

La copertura viene proposta e prevista con struttura portante in legno lamellare posizionata con incastri "a coda di rondine" per garantire una elevata stabilità, precisione, e qualità estetica ed avrà una finitura con coloritura tinta "miele-marrone chiaro" protetta con trattamento idrorepellente e anti-UV il tutto certificato secondo la norma UNI EN 14080.

I materiali progettualmente selezionati, oltre a soddisfare le scelte progettuali, con interventi di manutenzione ordinaria programmata assicureranno lunga durabilità nel tempo al manufatto.

La presente relazione costituisce il documento tecnico di riferimento per la progettazione e l'esecuzione delle opere.

#### Cantiere e sicurezza cantiere

Considerato che l'edificio oggetto di recupero 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, se necessari, 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.

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

Il computo metrico estimativo di progetto (vedi elaborato), ha definito un totale lavori pari a **€ 78.607,02** iva esclusa (compresi oneri della sicurezza) e un totale complessivo di quadro economico di **€ 95.000,00**.

n.	descrizione	importo
	a1) Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni	
	A corpo	76.472,31
	a2) Importo per Oneri di Sicurezza (NON soggetti a Ribasso d'asta)	
	A corpo	2.134,71
	SOMMANO a1) + a2)	78.607,02

n.	descrizione	importo
	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	4.860,24
	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	1.572,14
	b11) IVA su Lavori 10 % su Voci a1+a2	7.860,60
	Sommano da b1 a b11	16.392,98
		=====
	TOTALE A+ B	95.000,00