



CITTÀ DI  
CASALE MONFERRATO

SETTORE GESTIONE URBANA E TERRITORIALE  
UFFICIO LAVORI PUBBLICI

**RECUPERO, RIUSO ED ADEGUAMENTO FUNZIONALE  
DELL'IMMOBILE "PALAZZO COVA-ADAGLIO" PER  
DESTINARLO A SEDE SCOLASTICA PER L'ISTRUZIONE  
SECONDARIA DI PRIMO GRADO - OPERE FINALIZZATE ALLA  
MESSA IN SICUREZZA EDIFICIO PER LA PREDISPOSIZIONE  
CANTIERE DEL NUOVO AMPLIAMENTO**

**PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Casale Monferrato li, ...05 FEB. 2019...

IL R.U.P.

Ing. Paolo Patrucco



IL PROGETTISTA

Geom. Davide Cantamessa

Visto: IL DIRIGENTE

Ing. Alessandro Ravazzotto

## SOMMARIO

|   |           |
|---|-----------|
| 1. Premesse.....  | 3         |
| 2. Descrizione degli obiettivi del presente studio di fattibilità.....  | 4         |
| 3. Esposizione sintetica dello stato di fatto dell'immobile esistente, dell'area su cui insiste e dell'area da acquisire.....   | 5         |
| 4. Proprietà dell'immobile esistente e dei sedimi.....  | 6         |
| 5. Profilo localizzativo e funzionale.....  | 7         |
| 6. Aspetti architettonici.....  | 8         |
| 7. Aspetti paesaggistici.....   | 9         |
| 8. Indagini svolte interessanti la nuova manica in ampliamento.....   | 9         |
| <i>Indagine geognostica e sismica.....</i>  | <i>9</i>  |
| <i>Relazione Geologica.....</i>   | <i>9</i>  |
| <i>Verifica preventiva dell'interesse archeologico.....</i>   | <i>10</i> |
| <i>Conformità Urbanistica .....</i>   | <i>12</i> |
| 9. Fattibilità dell'intervento .....  | 12        |
| <i>Studio di prefattibilità ambientale.....</i>   | <i>12</i> |
| <i>Accertamento in ordine alla disponibilità delle aree o immobili da utilizzare, alle relative modalità d'acquisizione, ai prevedibili oneri e alla situazione dei pubblici servizi.....</i> | <i>12</i> |
| 10. Cronoprogramma delle fasi attuative.....  | 13        |
| <i>Fasi di attuazione.....</i>  | <i>13</i> |
| <i>Cronoprogramma.....</i>  | <i>13</i> |
| 11. Sintesi riguardante l'analisi economica.....  | 14        |
| <i>Forme e fonti di finanziamento per la copertura della spesa.....</i>   | <i>14</i> |
| 12. Indicazioni preliminari per la compilazione dei piani di sicurezza.....   | 14        |

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA E TECNICA

## Premesse

La scuola secondaria di primo grado "A. TREVIGI" fu originariamente sita in una porzione del complesso sito in Via Trevigi a Casale Monferrato, di proprietà dell'Ente Trevisio.

La porzione del suddetto complesso destinata alle attività scolastiche necessiterebbe di importanti interventi al fine di poter essere adeguata agli standard qualitativi e di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia di edilizia scolastica. Non essendo il suddetto edificio di proprietà del Comune di Casale Monferrato, il Comune non può impegnarsi finanziariamente in un importante ristrutturazione dell'edificio.

Pertanto l'Amministrazione Comunale procedeva con intervento complessivo dell'edificio ex Asilo Cova Adaglio, come meglio di seguito descritto :

a) Prima fase di intervento : recupero, riuso ed adeguamento funzionale dell'immobile esistente denominato "PALAZZO COVA ADAGLIO".

b) Seconda fase di intervento : Lavori di ampliamento con realizzazione palestra, aule didattiche e servizi accessori presso il Palazzo "Cova Adaglio"

La prima fase di cui al punto "a" precedente si è conclusa con il trasferimento della Scuola Secondaria "A.Trevigi" nel recuperato "Palazzo Cova Adaglio", all'apertura del nuovo a.s. 2018/2019 avvenuta nel mese di settembre 2018.

E' in corso di perfezionamento la procedura di progettazione del previsto intervento di ampliamento di cui al punto "b" precedente, che di fatto concluderà il recupero del palazzo "Cova Adaglio" e delle sue pertinenze a nuova sede scolastica; a seguito dell'approvazione di questo progetto esecutivo e del suo finanziamento si procederà con l'appalto e la realizzazione dell'opera che insiste, come già detto, nelle aree di pertinenza dell'edificio principale già sede scolastica attiva.

Pertanto, parallelamente alla procedura di cui al precedente capoverso e al fine di consentire la normale attività scolastica contestualmente alla cantierizzazione del nuovo ampliamento, lo scrivente ufficio ha individuato una serie di lavorazioni che si ritengono necessarie al fine di garantire la sicurezza e la pubblica incolumità degli utilizzatori della struttura scolastica già recuperata.

## **Descrizione degli obiettivi del presente progetto**

I lavori di cui al presente progetto definitivo/esecutivo sono quindi finalizzati alla messa in sicurezza dell'edificio scolastico principale relativamente alla predisposizione cantiere del nuovo ampliamento considerando anche l'acquisizione dell'area privata adiacente all'attuale muro di confine corte di pertinenza lato ovest, come da indirizzo adottato con deliberazione G.C. n. 339 del 20.10.2017.

In particolare sono previsti i seguenti interventi:

- Demolizione dell'attuale muro di confine tra la proprietà del complesso Cova-Adaglio e l'area della ex proprietà Marchino-Viale oggetto di acquisizione per la formazione di un unico sedime – area di cantiere;
- Delimitazione dell'area di cantiere nell'attuale cortile dell'edificio scolastico mediante fornitura e posa di barriere mobili fonoassorbenti a protezione dell'attività scolastica, con il duplice obiettivo di confinare la futura area di cantiere e di schermare e ridurre la rumorosità generata dalle varie fasi lavorative durante la costruzione del nuovo fabbricato. Al termine delle attività di costruzione del nuovo fabbricato, dette barriere verranno in parte recuperate ed impiegate per la delimitazione/insonorizzazione della pompa di calore posta a servizio della nuova manica.
- Formazione di cavedi interrati mediante fornitura e posa di tubazioni corrugate in PVC carrabili, necessari al collegamento delle reti impiantistiche proprie della nuova manica oggetto di costruzione ai principali punti di consegna della fornitura elettrica e della distribuzione rete dati, entrambe già presenti nell'edificio scolastico principale e con esso condivisi;
- Fornitura e posa in opera di nuovo cancello metallico c/o il varco di accesso realizzato su Via Vigliani per consentire corretta via di esodo dalla scala di emergenza esterna posta tra il fabbricato principale ed il futuro nuovo ampliamento, altrimenti preclusa dalle nuove lavorazioni previste;

## **Esposizione sintetica dello stato di fatto dell'immobile esistente, dell'area su cui insiste e dell'area da acquisire**

Il Palazzo Cova-Adaglio e' un immobile ubicato su area interamente recintata, evidenziata nell'immagine seguente, ed adiacente alla centrale Piazza San Francesco. Esso venne costruito dall'ex "Ente Morale Asilo Infantile di Casale Monferrato" nell'anno 1903 e intitolato al principale benefattore Cavaliere Giovanni Cova, già amministratore da lunga data dell'Ente Morale, e a sua moglie Giuseppina Adaglio, i due, inoltre, nominarono erede del loro patrimonio lo stesso "Asilo Infantile".

Progettato per funzioni di Scuola Materna, nel corso degli anni assunse anche la qualifica di asilo nido, fino agli anni settanta quando l'attività, divenuta di competenza statale, fu trasferita in altra sede di proprietà pubblica.



A partire dai primi anni ottanta infine gran parte dell'edificio e' stata adibita a vario titolo ad uso scolastico, oltre ad ospitare uffici di enti diversi.

Il fabbricato esistente, edificato a due piani fuori terra, mostra una pianta con conformazione a "L" avente superficie lorda di circa mq 1.180 per piano.

L'area, di superficie pari a circa 4.100 mq, è interamente recintata e si presta a ricevere una nuova manica, da realizzarsi in adiacenza al muro di confine lato ovest, destinata ad ospitare palestra, spogliatoi, servizi accessori e quattro aule oltre ad un locale attività comuni.

A questa si va ad affiancare l'area a verde posta tra Via Sella e Via Musso attualmente destinata a giardino privato e confinante con l'attuale proprietà comunale, in corso di acquisizione.



-  - Area del complesso Cova-Adaglio già di proprietà Comunale
-  - Area oggetto di acquisizione posta tra Via Sella e Via Musso

### **Proprietà dell'immobile esistente e dei sedimi**

Proprietario del “Palazzo Cova-Adaglio” e dell’area cortilizia e a verde in cui è inserito è il Comune di Casale Monferrato. L’immobile è stato trasferito al Comune di Casale Monferrato con atto Rep. 111.919 del 10.02.1995 a seguito di estinzione dell’Ente morale “Asilo Infantile di Casale Monferrato”.

L’iniziale destinazione d’uso del “Palazzo Cova-Adaglio” – realizzato nei primi anni del 1900 – fu scuola per l’infanzia.

In anni più recenti è stato sede di una scuola di formazione professionale.

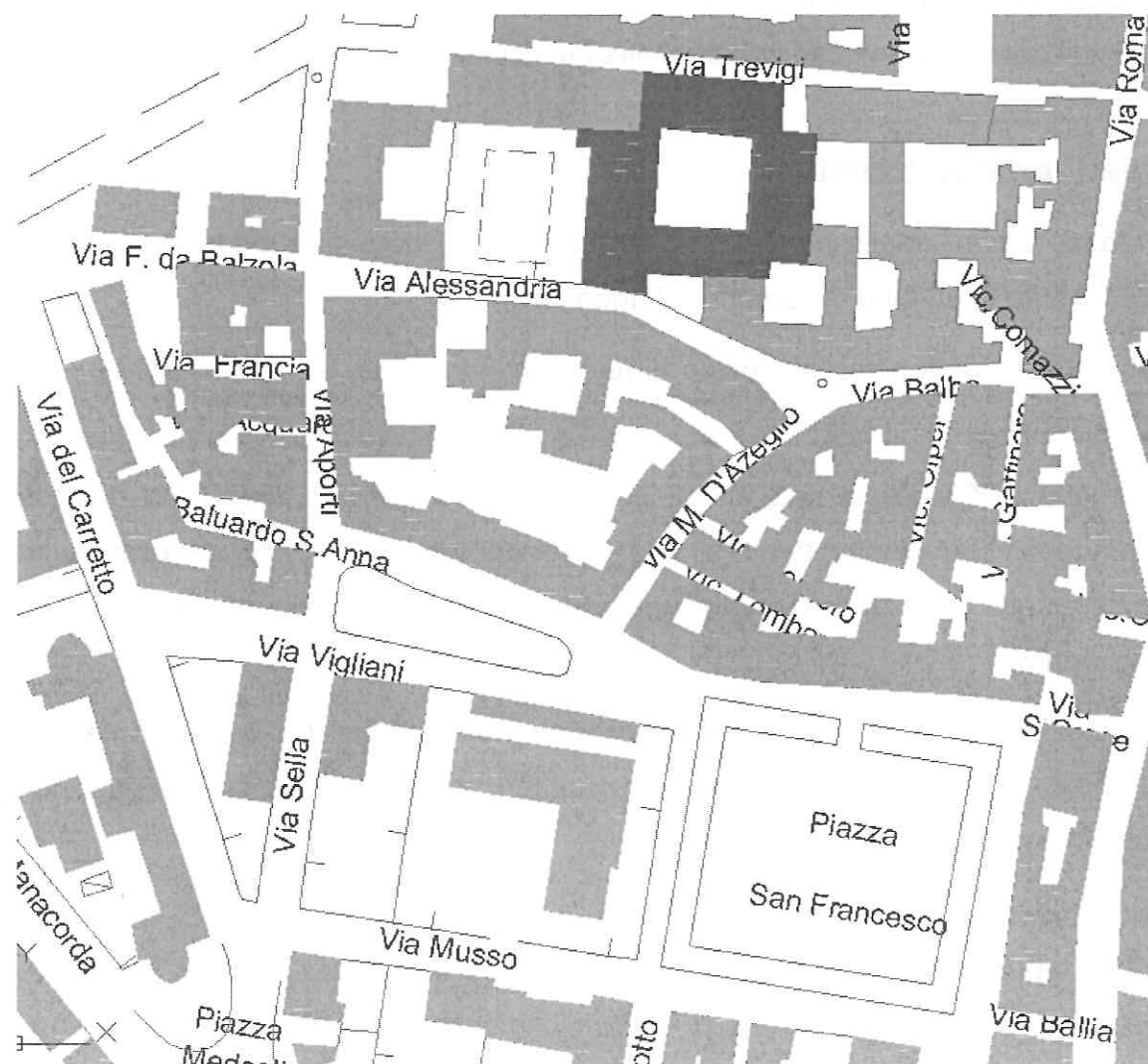
Al momento la ristrutturazione dell’edificio esistente si è conclusa, e a decorrere dall’attuale anno scolastico 2018/2019 le attività didattiche della scuola “Trevigi” sono state trasferite presso la nuova sede del “Palazzo Cova-Adaglio”.

A seguito della Deliberazione di G.C. n. 2 del 09/01/2018 e nelle more della conclusione dell'iter amministrativo volto all'acquisizione dell'area a verde - giardino privato, posta tra Via Sella e Via Musso; con nota del 17/11/2017 prot. 36344, allegata alla su citata deliberazione, la proprietà privata ha autorizzato il Comune all'immissione anticipata nel possesso del bene alle condizioni contenute nella dichiarazione stessa e comprendenti tra l'altro, anche la possibilità di effettuare operazioni preliminari quali la demolizione del muro di recinzione tra la proprietà comunale e l'area da cedere, l'abbattimento di alberature ecc.

### **Profilo localizzativo e funzionale**

L'area oggetto d'intervento è situata nel centro di Casale Monferrato, in Piazza San Francesco n. 16, ed è individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 36 – Mappale 4841.

Il Palazzo Cova-Adaglio è individuato nella mappa sottostante con il colore blu.





Urbanisticamente, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29.09.2014 si è proceduto ad assumere la "Modificazione n. 11" al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 12° L.R. n. 56/1977 e s.m., in virtù della quale l'area oggetto di intervento è stata individuata come area di sottocategoria Bsr, con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza (scuola media) rispetto quella residenziale previgente.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 19/12/2017 si è proceduto ad assumere la "Modificazione n. 12" al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 12° L.R. n. 56/1977 e s.m., in virtù della quale all'area verde privata posta tra Via Sella e Via Musso è stata attribuita la destinazione d'uso "Bsr - a pubblici servizi afferenti la residenza" gravandola pertanto di un vincolo preordinato all'esproprio, presupposto per l'acquisto da parte del Comune;

Pertanto, dal punto vista urbanistico gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dell'edificio Cova-Adaglio sono conformi alle previsioni di P.R.G.C..

### **Aspetti architettonici**

Il Palazzo Cova-Adaglio è un edificio in muratura di due piani fuori terra, con pianta ad "L" ed è inserito in un lotto pressoché rettangolare.

Il fabbricato è sottoposto al vincolo di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex legge 1089/1939).

Il Comune di Casale in data 02.12.2014, con nota prot. n. 35900, ha richiesto alla Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici il parere e nulla osta regolamentare allegando gli elaborati rappresentanti l'intervento complessivo (recupero edificio esistente e ampliamento).

Con nota prot. n. 15885, assunta a prot. gen. del Comune di Casale Monferrato al n. 38910 in data 29.12.2014, la Soprintendenza autorizzava l'esecuzione delle opere ai sensi degli artt. 21 e 22 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i..

Con successiva nota prot. n. 12296 Class. 34.16.07/4.8 del 03/10/2018, assunta a prot. gen. del Comune di Casale Monferrato al n. 31019 del 03/10/2018, la Soprintendenza autorizzava l'esecuzione delle opere in ampliamento con realizzazione palestra, aule didattiche e servizi accessori, ai sensi degli artt. 21 e 22 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i..



## **Aspetti paesaggistici**

Trattandosi di fabbricato esistente inserito nel concentrico cittadino, non si ravvisano vincoli di natura paesaggistica.

## **Indagini svolte interessanti la nuova manica in ampliamento**

Nel seguito viene riportato l'elenco delle indagini svolte, ed in sintesi il risultato che hanno prodotto.

## **Indagine geognostica e sismica**

Con Determinazione Dirigenziale n. 340 del 27.04.2015 è stata affidata l'esecuzione delle indagini geognostiche e sismiche in situ alla Società SONDECO s.r.l. corrente in Torino correlate all'incarico professionale affidato con Determinazione Dirigenziale n. 263 del 30.03.2015, le cui risultanze sono state riportate nella relazione geologica di cui si dice al paragrafo successivo.

## **Relazione Geologica**

Con Determinazione Dirigenziale n. 263 del 30.03.2015 è stato affidato al dr. geol. Paolo Sassone con studio in Casalborgone (TO) il servizio avente oggetto le azioni prodromiche e la redazione della relazione geologica (artt. 26 e 35 d.p.r. 207/2010 e s.m.i.) nell'ambito dell'iter progettuale avente ad oggetto il recupero, riuso ed adeguamento funzionale e il successivo ampliamento del Palazzo Cova Adaglio.

Vengono rappresentati nel seguito gli elementi di sintesi contenuti nella relazione geologica:

- l'orizzonte ghiaioso delineato oltre i 5 metri di profondità costituisce un ottimo piano fondazionale;
- gli orizzonti superficiali di copertura, interessati da riporti, limi argillosi e sicuramente oggetto di rimaneggiamenti, presentano caratteristiche geotecniche alterne disomogenee e spesso scadenti.

Le conclusioni della relazione geologica sono riportate nel seguito:

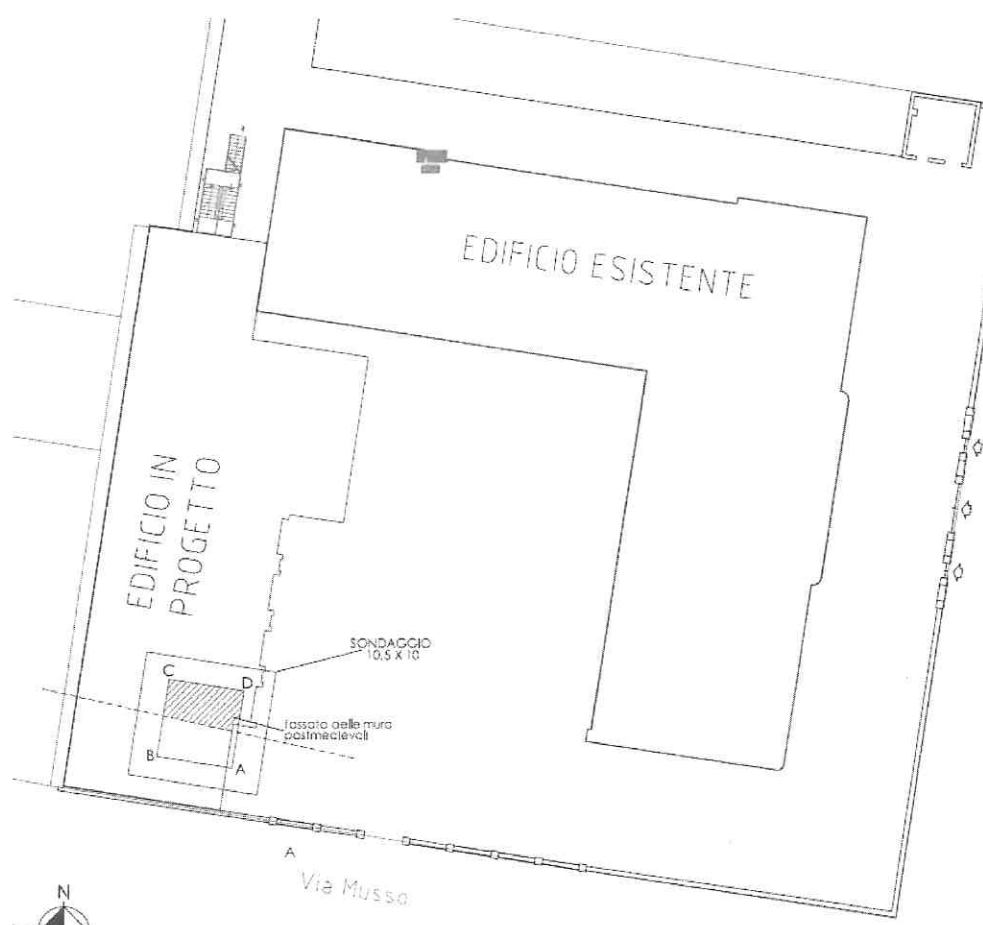
- *“le indagini eseguite, i rilievi eseguiti e le verifiche effettuate, nonché le indicazioni sopra esposte consentono di convenire sulla fattibilità dell'opera dal punto di vista geologico e tecnico, sebbene sussistano alcune limitazioni geotecniche per le quali sono stati indicati gli opportuni accorgimenti”;*
- *“L'intervento risulta compatibile con l'assetto geomorfologico”.*

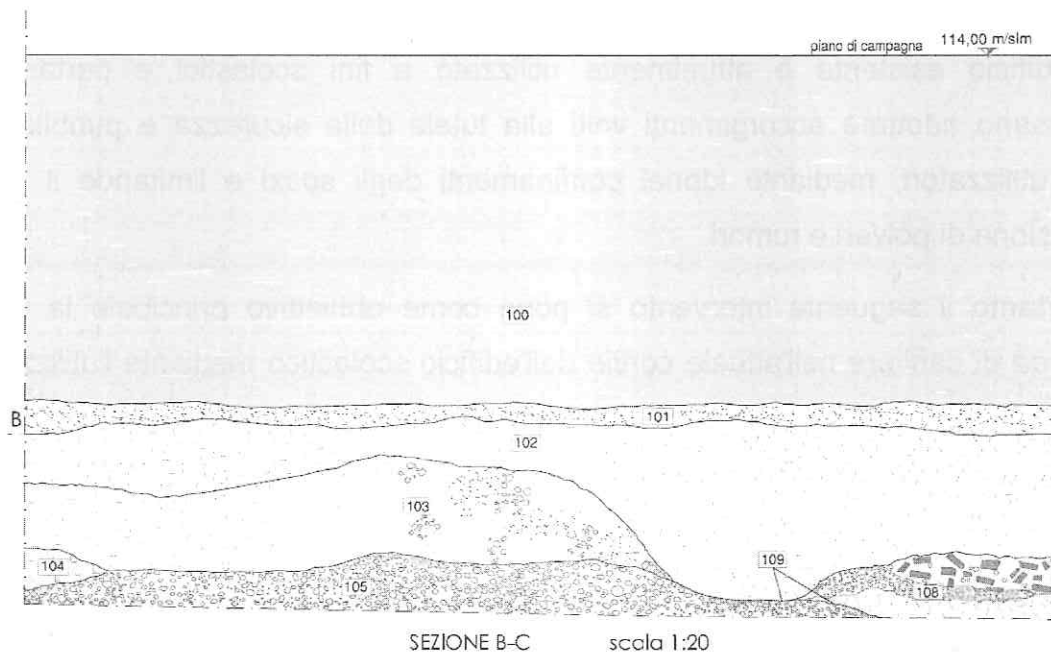
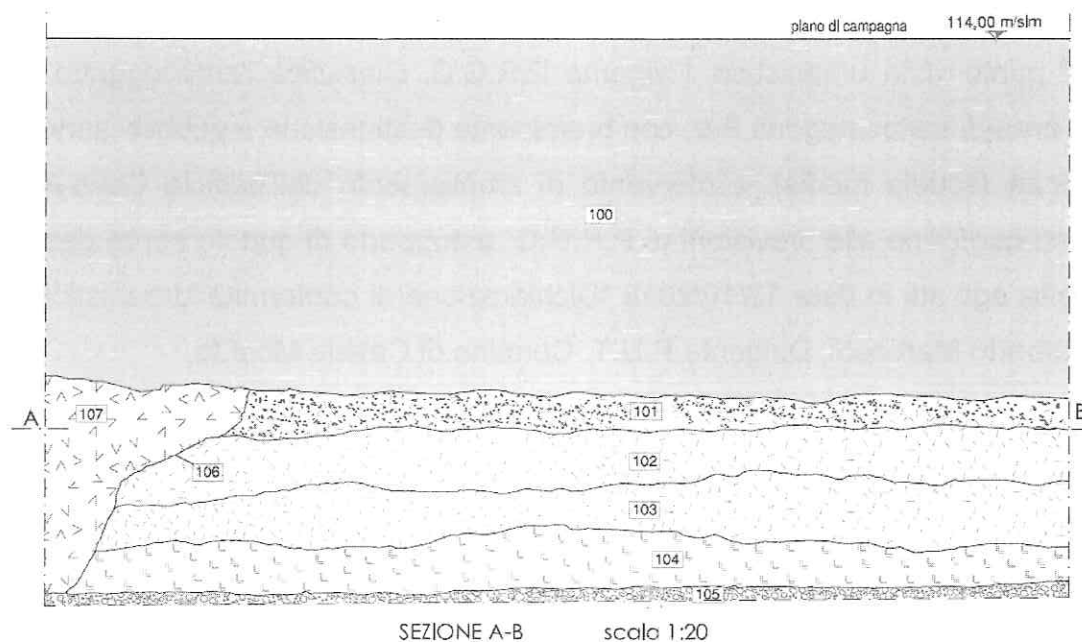
## Verifica preventiva dell'interesse archeologico

Con Determinazione Dirigenziale n. 125 del 02.02.2017 è stato affidato, ex art. 25 D.Lgs. 50/16, alla Società Archeologia s.r.l.s. unipersonale con sede in Acqui Terme (AL), il servizio di verifica preventiva dell'interesse archeologico (VPIA) del sito in oggetto.

Con successiva Determinazione Dirigenziale n. 787 del 30/05/2017 sono stati affidati il servizio tecnico (avente per oggetto la progettazione dello scavo con reinterro e la predisposizione di relativa documentazione finale dell'intervento) e l'esecuzione del sondaggio richiesto dalla competente soprintendenza archeologica a completamento della verifica preventiva dell'interesse archeologico (VPIA) del sito, finalizzato al rinvenimento di eventuali depositi tutelati ex D.Lgs. 42/04.

Nel seguito sono riportate la posizione del sondaggio e le sezioni stratigrafiche rilevate.





La descrizione della stratificazione antropica, rappresentata nella relazione redatta dalla Società Archeologia s.r.l.s. individua, oltre al primo strato denominato US 100 dello spessore di circa 2 metri, un secondo strato, denominato US 101, descritto come *“deposito di riporto, probabilmente già connesso con i movimenti di terreno relativi ai fossati delle strutture difensive a partire dal XVI secolo, contiene materiale ceramico di età romana, in giacitura secondaria: potenza da 20 a 30 cm”*.

## **Conformità Urbanistica**

Dal punto vista urbanistico il vigente P.R.G.C. Classifica l'area oggetto di intervento come area di sottocategoria Bsr, con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza (scuola media). L'intervento di ampliamento dell'edificio Cova-Adaglio, è da ritenersi conforme alle previsioni di P.R.G.C: a supporto di quanto sopra descritto e' stata acquisita agli atti in data 12/10/2018 "Dichiarazione di conformità Urbanistica" a firma del Ing. Roberto Martinotti, Dirigente P.U.T. Comune di Casale Monf.to.

## **Fattibilità dell'intervento**

Visto il tipo d'intervento, nonché il mancato coinvolgimento di aspetti ambientali e sulla salute dei cittadini, non risulta necessario, neppure rispetto agli ulteriori livelli di progettazione, un approfondimento in merito ad una verifica della sua prefattibilità ambientale.

L'edificio esistente è attualmente utilizzato a fini scolastici e pertanto si rende necessario adottare accorgimenti volti alla tutela della sicurezza e pubblica incolumità degli utilizzatori, mediante idonei confinamenti degli spazi e limitando il più possibile l'emissione di polveri e rumori.

Pertanto il seguente intervento si pone come obiettivo principale la delimitazione dell'area di cantiere nell'attuale cortile dell'edificio scolastico mediante l'utilizzo di barriere mobili fonoassorbenti, con la duplice funzionalità di confinare l'area di cantiere e di schermare e ridurre la rumorosità generata dalle varie fasi lavorative.

## **Accertamento in ordine alla disponibilità delle aree o immobili da utilizzare, alle relative modalità d'acquisizione, ai prevedibili oneri e alla situazione dei pubblici servizi**

L'area oggetto d'intervento è sita nel centro di Casale Monferrato, in Piazza San Francesco n. 16, è individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 36 – Mappale 4841 ed attualmente fa parte del patrimonio immobiliare dell'Ente.

L'intervento interesserà anche parte dell'area della proprietà ex Marchino-Viale già meglio descritta nei precedenti paragrafi ed identificata al Catasto Fabbricati al Foglio n. 36 – mappale 2490 in corso di acquisizione.

La zona d'intervento risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria.

## Sintesi riguardante l'analisi economica

I costi per la realizzazione dell'intervento in oggetto sono stati desunti applicando sia i prezzi desunti dal Prezzario della Regione Piemonte 2018 che da indagini di mercato, il tutto come meglio evidenziato nel documento denominato "QUADRO ECONOMICO di SPESA".

L'importo complessivo del presente progetto di "RECUPERO, RIUSO ED ADEGUAMENTO FUNZIONALE DELL'IMMOBILE "PALAZZO COVA-ADAGLIO" PER DESTINARLO A SEDE SCOLASTICA PER L'ISTRUZIONE SECONDARIA DI PRIMO GRADO - OPERE FINALIZZATE ALLA MESSA IN SICUREZZA EDIFICIO PER LA PREDISPOSIZIONE CANTIERE DEL NUOVO AMPLIAMENTO" assomma ad € 72.000,00.

Casale Monferrato li, ..0..5..FEB.. 2019

IL PROGETTISTA  
Geom. Davide Cantamessa



IL R.U.P.  
Ing. Paolo Patrucco



