

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI PIANEZZA

**VILLA BLANCHETTI – COMPLETAMENTO
DEL PROGETTO DEL NUOVO TEATRO
CENTRO POLIFUNZIONALE PER
LE ATTIVITA' DI VALORIZZAZIONE
CULTURALE, TEATRALE E
MUSICALE E RIQUALIFICAZIONE
DEL GIARDINO "DI MATTEO"**

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

PROGETTO NUOVO TEATRO COMUNALE
VILLA BLANCHETTI

Studio di Architettura Maria Pia Dal Bianco

Arch. Maria Pia Dal Bianco

sede legale Via Buniva, 9
Torino, 10124
sede operativa Via Papacino, 4
Torino, 10121

Tel: +390116997425
Email: studiompdalbianco@gmail.com

PROGETTO RIQUALIFICAZIONE
GIARDINO DI MATTEO

PICCO
architetti

Arch. Cristiano Picco

Arch. Antonio Fatibene
Arch. Giuliana Foglia Franke

Via Lamarmora, 12
Torino, 10128

Tel: +390115617066
Email: progetti@piccoarchitetti.it

www.piccoarchitetti.it

INTRODUZIONE_INQUADRAMENTO GENERALE

INTRODUZIONE

L'intervento previsto si configura come progetto integrato di rigenerazione urbana nel centro storico di Pianezza.

Esso si articola in due azioni principali:

- Opere di completamento per il recupero conservativo della Villa Blanchetti, da destinarsi a teatro comunale e a centro culturale e formativo.

- La valorizzazione dell'antistante Giardino Di Matteo con la realizzazione di aree destinate a verde e pedonali per la creazione di un ingresso scenografico per il nuovo teatro e di connessione con il Nuovo Centro Tecnologico di Ricerca e Formazione per lo Sviluppo di Motori Elettrici e per la Transizione Energetica, previsto sulla via Gariglietti, nel lotto immediatamente a confine con il Teatro Comunale. La Villa Blanchetti, edificio ottocentesco di grande valore architettonico, si presta ad una rinnovata fruizione socioculturale: la Giunta Comunale ha approvato un progetto per la realizzazione all'interno di un nuovo teatro pubblico, con n 96 posti di platea e 64 in galleria. Sono previsti, oltre ai servizi di foyer, segreteria, buvette e guardaroba, anche sale per incontri, sale prova, sala regia, sala di registrazione. Funzionalmente affini all'attività teatrale, sono previste altre attività culturali di formazione nei campi della recitazione, scenografia, costumistica e musica.

Il progetto di riqualificazione del Complesso Monumentale di Villa Blanchetti, in forma di progetto preliminare, è stato sviluppato a livello di progetto definitivo cantierabile ed è in atto l'esame per approvazione dell'Ente Certificatore. Il progetto definitivo ha ottenuto il parere di massima dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.

E' previsto il coinvolgimento di associazioni culturali nella gestione della struttura.

L'apertura della struttura allo spazio urbano, con la demolizione della recinzione che separa la Villa dall'antistante giardino, ne consentirà l'integrazione nel centro storico, con il rafforzamento del ruolo urbano. L'intervento assume inoltre particolare rilevanza in relazione alla prossima realizzazione, nell'area immediatamente adiacente alla Villa, del Nuovo Centro Tecnologico di Ricerca e Formazione per lo Sviluppo di Motori Elettrici e per la Transizione Energetica che il Comune, in collaborazione con il Politecnico di Torino, il Competence Center 4.0 di Mirafiori e con 21 imprese del territorio, ha previsto, con la recente partecipazione al Bando del MiSE.

Infine, a supporto di queste nuove attività e del centro storico in generale, è in previsione la realizzazione di un parcheggio interrato, già oggetto di bando, e prossimo a tali strutture.

Si ritiene che l'intervento, seppur puntuale, nel suo insieme costituisca un'ottima opportunità dell'intero centro storico, generando nuovi servizi, attività culturali, economiche e spazi aperti di qualità.

Il progetto di rigenerazione urbana è del tutto coerente con le Missioni del PNRR e con la programmazione pluriennale della Città Metropolitana e, data la rilevanza degli impatti socioculturali previsti, risulta particolarmente significativo anche nell'ambito delle infrastrutture sociali, culturali, formative e dello spettacolo.



PRGC

DELIMITAZIONI ED AMBITI DI INTERVENTO

A1a.9 Codice area
9.1 Ambito di intervento

Delimitazione delle unità di intervento
Delimitazione Ambiti di intervento

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

Edificio principale di tipo civile o rurale
Edificio accessorio: basso fabbricato o tettoia chiusa
Edificio accessorio: tettoia aperta
Loggio con arcae
Loggiati nudi

CLASSI DEGLI EDIFICI

A Edificio di classe A: edifici di interesse storico-artistico vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 14/04/2004
B Edificio di classe B: edifici di carattere storico-documentario che il P.R.G.C. individua a norma dell'art. 24.1 della L.R. 14/77
C Edificio di classe C: edifici di impianto storico-aventi caratteristiche morfologiche e tipologiche caratterizzanti
D Edificio di classe D: edifici di impianto storico-aventi caratteristiche di quinta ambientale
* Edificio di impianto storico ricostruito o ristrutturato di recente, avente caratteristiche tipologiche in gran parte analoghe allo stato originario del manufatto
E Edificio di classe E: manufatti accessori in muratura d'originario uso rurale aventi caratteristiche di quinta ambientale (stalle e fienili)
F Edificio di classe F: edifici di impianto storico immediatamente compromessi da rilevanti modificazioni
G Edificio di classe G: edifici recenti che per caratteristiche tipologiche e morfologiche sono inseriti nel contesto storico
H Edificio di classe H: tettoie, rimesse, bassi fabbricati recenti privi di valore ambientale o, per le loro caratteristiche, in contrasto col contesto circostante

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI PRINCIPALI

Mantenimento ordinario e straordinario (MN)
Restauro / Risanamento conservativo (RA)
Ristrutturazione edilizia (Ri)
Ristrutturazione edilizia di Tipo A (RiA)
Ristrutturazione edilizia di Tipo B (RiB)
Ristrutturazione edilizia di Tipo G (RiG) con grossa opera di manica
Ristrutturazione edilizia di Tipo V (RiV)
Demolizione e fedele ricostruzione o ricostruzione con segno definito
Demolizione senza ricostruzione
Interventi con prescrizioni particolari

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI SUGLI EDIFICI ACCESSORI

Edificio accessorio: basso fabbricato o tettoia chiusa su cui sono previsti unicamente interventi manutentivi senza cambio di destinazione d'uso che dovrà rimanere quello di pertinenza dell'abitazione
Edificio accessorio: tettoia aperta su cui sono previsti unicamente interventi manutentivi senza cambio di destinazione d'uso che dovrà rimanere quello di pertinenza dell'abitazione
Nuovi fabbricati fuori terra ad uso autorimessa
Demolizione senza ricostruzione
Interventi con prescrizioni particolari

VINCOLI MORFOLOGICI E AMBIENTALI

Fronti di interesse ambientale
Elementi puntuali da tutelare
Aree di pertinenza aventi interesse ambientale
Presenza o possibile formazione di androne carriso
Asterischi da tutelare

DESTINAZIONI D'USO PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

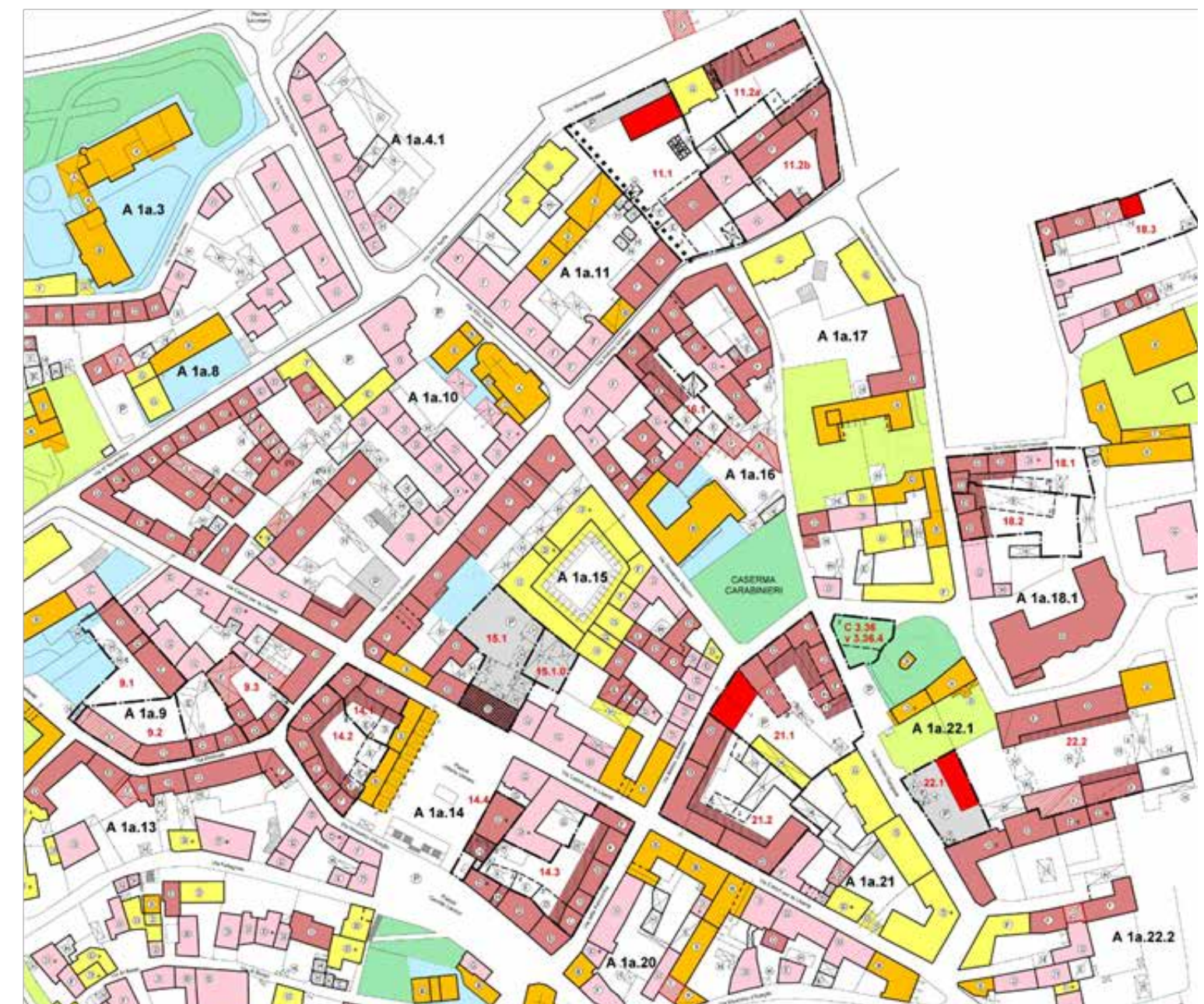
Aree per servizi pubblici di interesse collettivo
Aree per verde pubblico attrezzato
Passaggio pedonale
Aree di pertinenza aventi interesse ambientale
Parcheggi pubblici a raso
Possibilità di parcheggio pubblico o ad uso pubblico interrato

L'area oggetto delle azioni di rigenerazione urbana è collocata nel centro storico di Pianezza, nella parte est del nucleo più antico.

Il PRG di Pianezza, nella sua Variante 2 del 2018, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale 32/2018, individua l'immobile della Villa Blanchetti all'interno dell'Area del Centro storico ed aree di interesse storico – ambientale, con scheda all'art. 95 delle Norme di Attuazione, A.1a.16 e ne determina la tipologia di intervento per ogni parte dell'edificio.

Le aree prossime all'edificio sono destinate a servizi pubblici di interesse collettivo, diventano parte integrante del progetto di trasformazione del bene in polo teatrale e culturale.

Lo spazio antistante la Villa, il giardino Di Matteo, diviene occasione di accoglienza con prospettive scenografiche verso l'ingresso del Teatro. Anche questo intervento agisce principalmente su aree pubbliche.





Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a.16

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNI-TA'	N. EDIF	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO	
③	1	1-2	D	Residenza	RsB	Ristrutturazione parziale
	2	3	H	Autorimessa	MN	Box
	3	4	D	Residenza	RsB	Ristrutturato di recente
	4	5	E	Deposito	MN	Porticato fatiscente
	5	6	D	Residenza	RsB	
	6	6	D	Residenza	RsB	
	7	7-8	D	Residenza	RsB	Intonacatura mancante lato cortile
④	1	1	F	Residenza	RsB	Facciata in intonaco cementizio incongruo
	2	2	H	Magazzino	MN	Basso fabbricato recente
	3	3	H	Autorimessa	MN	Basso fabbricato recente
	4	4	E	Magazzino		Ex fabbricato rurale
⑤	1	1	D	Residenza	RsB	Stato di abbandono
	2	1	E	Residenza	RsV	Porticato di antico impianto - stato di abbandono
	3	2	E	Magazzino	RsV	Porticato di antico impianto - stato di abbandono
	4	2	E	Residenza	RsV	Porticato di antico impianto - stato di abbandono
	5	3	H	Magazzino	MN	Tettoia recente
	6	3	H	Magazzino	MN	Deposito recente
⑥	1	1-2-3	B	Caserna Carabinieri	RA	Edificio di pregio architettonico
	2	4	H	Deposito	MN	Magazzino

Piano Territoriale Regionale

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR). Il nuovo Piano sostituisce il PTR approvato nel 1997. Il Comune di Pianezza, in cui è situato l'intervento in progetto, ricade all'interno dell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) 9, che fa capo a Torino.

A sua volta l'AIT 9 viene diviso in diversi sub-ambiti e Pianezza si colloca nel 9.5 insieme ai comuni di Alpignano, Caselette, Druento, Givoletto, La Cassa, San Gillio, Val della Torre.

L'AIT è costituito per metà della sua estensione da territori di pianura e per la restante parte da territori collinari e montani che si sviluppano verso la Val di Susa.

Il progetto va nella direzione degli obiettivi della Scheda, in quanto promuove la valorizzazione del policentrismo metropolitano, anche con la valorizzazione del patrimonio dei centri storici e del patrimonio esistente. Contribuisce alla realizzazione di condizione insediative e di contesto favorevoli all'attrazione di nuove imprese e allo sviluppo di cluster innovativi a partire da nuclei già esistenti.

AIT 9 - Torino	
Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio Policentrismo metropolitano	Per quanto riguarda la struttura urbanistica, la strategia fondamentale, risultante anche dal II piano strategico dell'area metropolitana e dai recenti studi dell'IRES, consiste nella riorganizzazione su base policentrica dell'area metropolitana. Essa dovrà essere rafforzata dalla ridistribuzione delle principali funzioni di livello metropolitano in modo da formare una rete di nuove polarità ed estesa agli spazi periferici della città e ai Comuni delle cinture. Nel breve-medio periodo si prevede che questa nuova rete di polarità metropolitane possa riguardare: le sedi universitarie, gli ospedali (nuova città della salute) e i distretti tecnologici connessi con le attività di ricerca e di trasferimento tecnologico; alcuni uffici direzionali pubblici e privati; il sistema museale e delle residenze sabaude; la logistica; gli spazi espositivi. Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA nell'area metropolitana torinese. Insedimento di attività qualificate in spazi industriali dismessi (Mirafiori e altri). Questa nuova struttura multipolare si basa su un ridisegno della mobilità, che richiede interventi infrastrutturali strettamente integrati con le trasformazioni urbanistiche. Tra i principali: il passante ferroviario con le nuove stazioni (P. Susa, Dora, ecc) di interconnessione delle reti sovralocali (TAV, treni a lunga percorrenza, aeroporto) con il sistema ferroviario regionale e metropolitano; l'estensione di quest'ultimo con attestamenti periferici a Ivrea, Rivarolo, Germagnano, Susa, Pinerolo, Carmagnola, Alpignano, Moncalieri e Chieri e rete periurbana di movicentri; nuova linea 2 della metropolitana torinese ed estensione della linea 1; l'asse plurimodale di Corso Marche e la connessione TAV/TAC alla piattaforma logistica di Orbassano; l'ampliamento della tangenziale ovest, la realizzazione della tangenziale est e della gronda esterna ovest; asse di scorrimento veloce N-S lungo il Po. Il nuovo assetto policentrico richiede inoltre la promozione e il sostegno da parte della Regione e della Provincia di una cooperazione e co-pianificazione intercomunale, che assicuri un efficace e condiviso governo dell'intero territorio metropolitano e delle reti di servizi corrispondenti. Patrimonio naturale ed architettonico, qualità ambientale, coesione, sicurezza: tutela, gestione e fruizione allargata dei beni pubblici, in particolare di quanto costituisce il patrimonio naturale e paesaggistico (Colline di Torino e di Rivoli, parchi periurbani, fasce fluviali, corridoi ecologici, progetto Torino città delle acque), quello storico-architettonico (centro storico di Torino, Venaria Reale e altre residenze sabaude, ecc), museale e culturale (distretto culturale centrale e rete museale esterna). Promozione della qualità architettonica e urbanistica dei nuovi interventi insediativi. Riqualificazione ambientale e riassetto dalla frangia di transizione urbano-rurale (progetto Corona Verde, parco della collina, quadrante nord, eventuale parco agricolo nel quadrante sud: interventi coordinati con gli AIT confinanti); misure a difesa dei suoli agricoli e a sostegno dell'agricoltura e della zootecnia periurbana; regolazione delle attività estrattive in terreni alluvionali e ripristino ambientale delle cave esaurite.

	Programmi di edilizia pubblica (alloggi in locazione); rigenerazione urbana, strutture di accoglienza e integrazione degli immigrati; accesso ai servizi collettivi e ai beni pubblici da parte delle fasce deboli (bambini, anziani, fasce a basso reddito); eliminazione delle aree di segregazione sociale e degli spazi marginali degradati; sicurezza degli spazi pubblici. Promozione di una rete di servizi di formazione permanente per l'integrazione occupazionale e la riallocazione dei lavoratori meno qualificati. Risparmio ed efficienza energetica (edifici, riscaldamento e climatizzazione, trasporti, teleriscaldamento, cogenerazione, campo fotovoltaico). Riduzione dell'inquinamento atmosferico, messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali, specie nei tratti urbani; gestione e controllo della qualità ambientale delle acque superficiali e sotterranee; bonifica dei siti contaminati e recupero delle aree dismesse; predisposizione di strutture efficienti per la gestione dei rifiuti solidi urbani.
Risorse e produzioni primarie	Produzioni cerealicole e foraggiere integrate nel sistema di produzione zootecnica locale e produzioni orticole.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Costruzione di una rete permanente di relazioni tra università, centri di ricerca, PST, ospedali, imprese innovative, istituti finanziari, fondazioni bancarie e istituzioni pubbliche. Piano di (ri)localizzazione delle sedi dell'Università di Torino, del Politecnico, dei grandi ospedali e di altri istituti di formazione superiore e ricerca; localizzazione in spazi ad essi adiacenti di laboratori di ricerca applicata, PST, servizi di trasferimento tecnologico e incubatori di imprese innovative. Sviluppo di programmi di cooperazione e scambi in campo di ricerca e
	formazione con università e istituti superiori delle regioni vicine, in particolare con Piemonte Orientale, Milano, Pavia, Genova, Nizza, Grenoble, Savoia, Lione, Ginevra, Losanna, Lugano. Realizzazione di condizioni insediative e di contesto (infrastrutturali, relazionali, culturali, ricreative ecc) favorevoli all'attrazione di nuove imprese e allo sviluppo di <i>cluster</i> innovativi a partire da nuclei già esistenti (automotive, robotica, disegno industriale, aerospazio, ICT-elettronica-informatica, biotecnologie e biomeccanica, nanotecnologie, ambiente ed energie alternative, restauro e gestione dei beni culturali, multimedia, editoria, finanza, public utilities). A tal scopo: istituzione di distretti tecnologici e di APEA in posizioni di buona accessibilità metropolitana e internazionale, di qualità ambientale elevata, di facile accesso a servizi specializzati e alle attività complementari localizzate nello spazio metropolitano.
Trasporti e logistica	Promuovere Torino come nodo trasportistico di livello internazionale (porta del Corridoio 5). Potenziamento delle connessioni regionali e transregionali: aeroporto di Caselle (incremento delle connessioni per passeggeri e merci nel network nazionale e internazionale), TAV con Lione e Milano, potenziamento dei collegamenti ferroviari con Ivrea-Aosta, Biella, Cuneo. Integrazione dello scalo ferroviario di Orbassano, SITO e CAAT in una piattaforma logistica metropolitana. Realizzazione della Tangenziale Est di Torino e del Corridoio plurimodale di Corso Marche. Sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM) di Torino ed del Sistema Autostradale Tangenziale Torinese (SATT). Miglioramento funzionale delle linee regionali del Canavese e della linea Torino-Ceres. Implementazione della Metropolitana Automatica di Torino. Sviluppo della Rete Metropolitana Automatica di Torino attraverso il completamento della linea 1 e la realizzazione della linea 2.
Turismo	L'AIT è chiamato a svolgere una duplice veste: (a) di attrattore di flussi turistici (valorizzando la mobilità per affari, fiere e congressi e le sue dotazioni paesaggistico-ambientali, storico-architettoniche, museali, commerciali, gastronomiche, sportive e ricreative, devozionali, formative), (b) di punto di coordinamento, di appoggio e di interconnessione di circuiti turistici più ampi che interessano soprattutto l'arco alpino e pedemontano occidentale e l'area collinare del Monferrato-Astigiano-Roero-Langhe. A entrambe queste funzioni si connettono le attività fieristiche, congressuali e le manifestazioni culturali (festival, spettacoli, concerti ecc), che devono trovare spazi fisici e localizzazioni adeguate al loro sviluppo. Lo stesso per quanto riguarda le attrezzature ricettive e il sistema dell'accoglienza turistica in generale (informazione, assistenza, servizi specializzati).

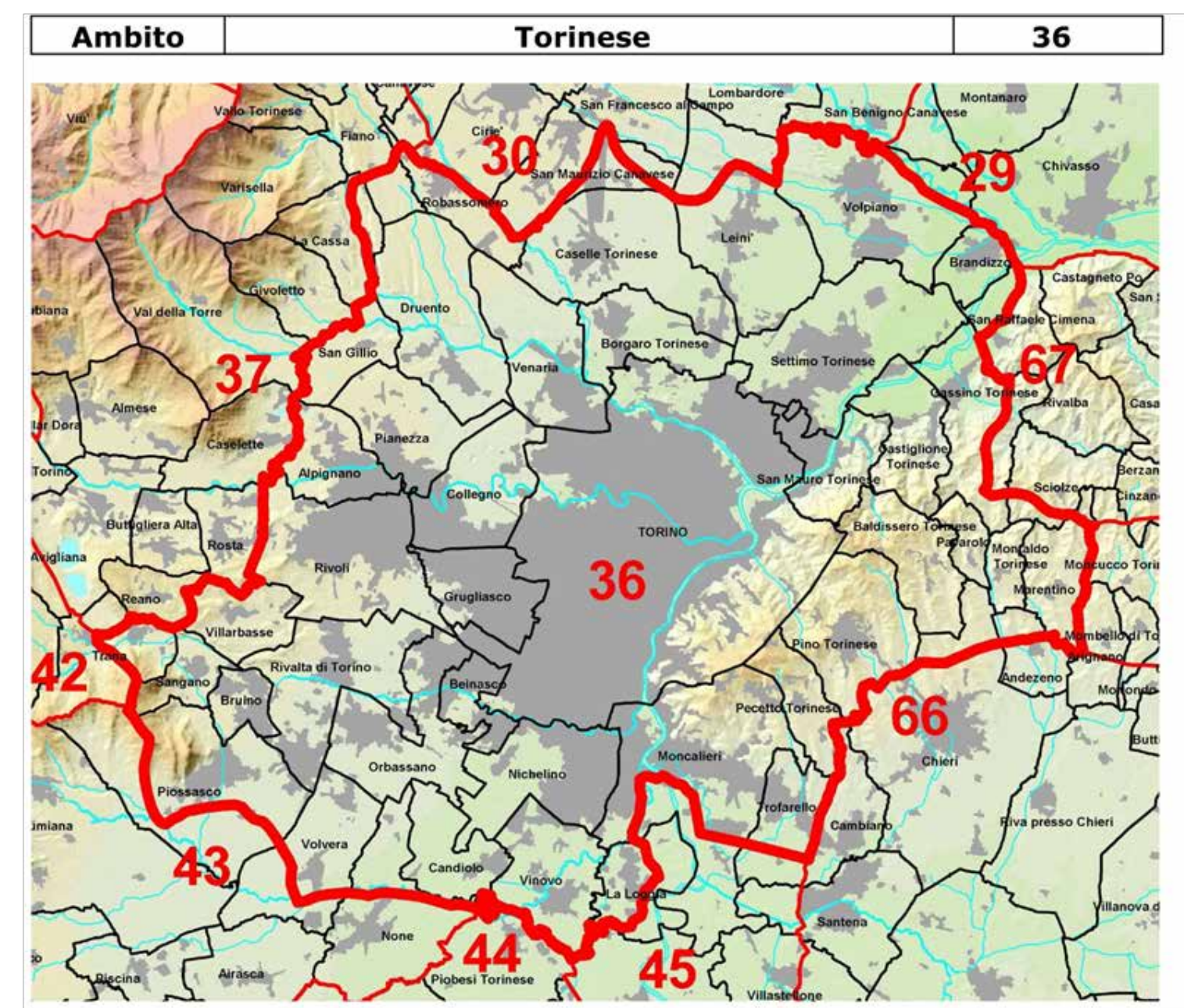
Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano paesaggistico regionale (Ppr) è stato approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 sulla base dell'Accordo, firmato a Roma il 14 marzo 2017 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (MiBACT) e la Regione Piemonte.

L'area di intervento ricade nell'ambito n° "36 – Torinese", l'ambito che interessa l'area metropolitana torinese; eterogeneo per morfologia, da pianeggiante a collinare e montana, e soprattutto per i risultati delle dinamiche trasformative. Pianezza si sviluppa lungo l'asse verso la valle di Susa che presenta i seguenti elementi di attenzione:

- urbanizzazione lineare e dispersioni insediative verso le direttrici viarie con cancellazione di identità dei nuclei storici e delle tracce materiali di territorio storico nonché consumo di suolo agricolo;
- fascia fluviale della Dora.
- centro storico di Pianezza di rango 3. Insediamento di fondazione.

L'intervento è valutabile in termini positivi, contrapponendosi alle dinamiche in atto di dispersione insediativa lungo le direttrici viarie extraurbane, e rafforzando l'identità del centro storico.

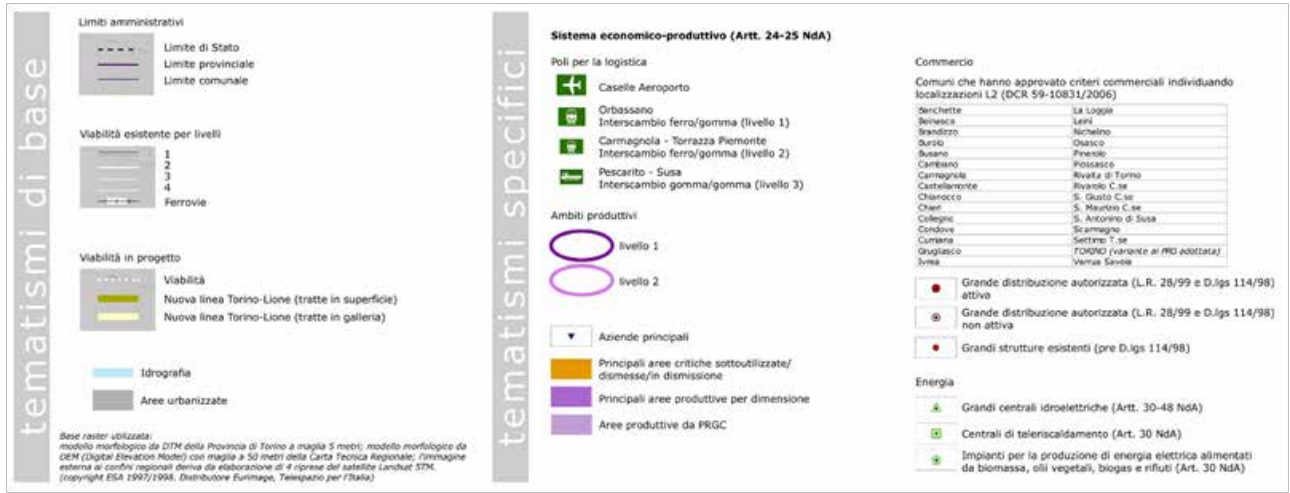
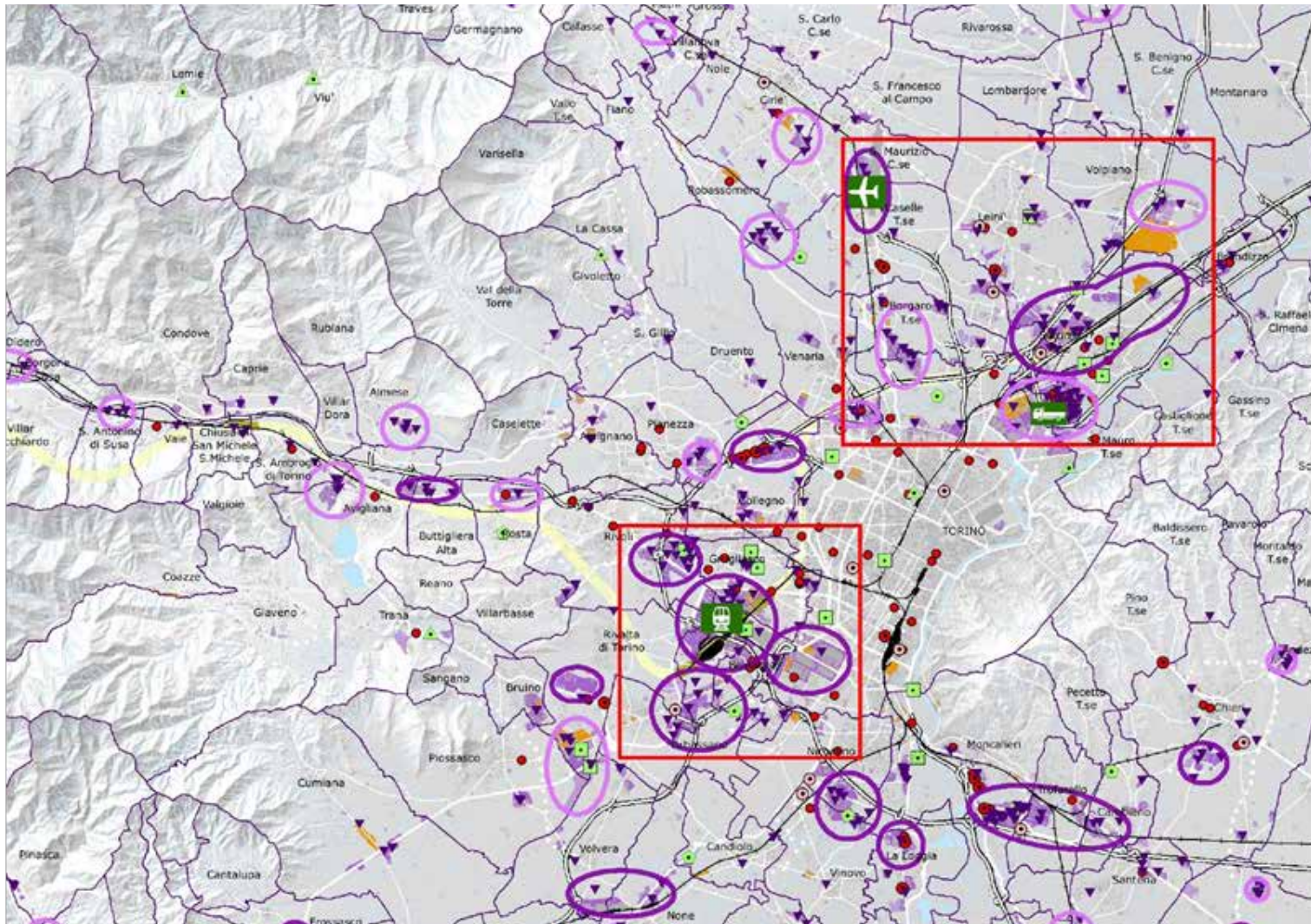


PTCP

Con delibera n. 121-29759 del 21 luglio 2011, la Regione Piemonte ha approvato la Variante al Piano territoriale di coordinamento provinciale - PTC2.

Il PTC2 individua n. 26 Ambiti di approfondimento sovracomunale (AAS) che costituiscono una prima articolazione del territorio provinciale per il coordinamento delle politiche definite dal PTC2 a scala sovracomunale.

Il progetto è pienamente in linea con i contenuti dell’art. 15 delle Norme di Attuazione del PTC2 sul contenimento del consumo di suolo non urbanizzato. Inoltre è pienamente rispondente agli obiettivi primari del Settore Artigianale ed Industriale espressi all’art. 24.





..... centro storico di Pianezza

————— perimetro ambito di trasformazione Nuovo Teatro Comunale_Giardino “Di Matteo Salvatore”



- — — — — perimetro area di intervento
- — — — — perimetro area di progetto_Nuovo Teatro Comunale - Villa Blanchetti
- — — — — perimetro area di progetto_Riqualificazione del Giardino "Di Matteo Salvatore"
- — — — — perimetro area di progetto_Nuovo Centro Tecnologico di Ricerca e Formazione
escluso dal presente studio di fattibilità tecnico-economica

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI PIANEZZA

VILLABLANCHETTI-NUOVOTEATRO
CENTRO POLIFUNZIONALE PER
LE ATTIVITA' DI VALORIZZAZIONE
CULTURALE, TEATRALE E MUSICALE
OPERE DI COMPLETAMENTO

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA



COMUNE DI PIANEZZA

VILLA BLANCHETTI - NUOVO TEATRO
CENTRO POLIFUNZIONALE PER LE ATTIVITA' DI VALORIZZAZIONE CULTURALE TEATRALE E MUSICALE

OPERE DI COMPLETAMENTO AI FINI DEL RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO:
UNA RINNOVATA POLARITÀ CULTURALE URBANA

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA



MARZO 2022



ARCHITETTO MARIA PIA DAL BIANCO

sede operativa Via Papacino 4, 10121 Torino - tel/fax 0116997425 - email studiompdalbianco@gmail.com

VILLA BLANCHETTI - NUOVO TEATRO

CENTRO POLIFUNZIONALE PER LE ATTIVITA' DI VALORIZZAZIONE CULTURALE TEATRALE E MUSICALE

La Villa Blanchetti, ex Caserma dei Carabinieri di Pianezza, si configura – per caratteristiche architettoniche ed ambientali - quale contenitore ideale per accogliere una destinazione di rilievo culturale quale il **Nuovo Centro Teatrale e Musicale**, con le potenzialità di estendere la sua influenza oltre i confini del Comune di Pianezza.

Il Complesso Teatrale, sarà dotato di una **nuova Sala da 160 posti**, realizzata nell'ex cortile interno, delimitato da un'avveniristica copertura e attrezzato con tutte le dotazioni funzionali, tecniche ed impiantistiche finalizzate a rendere il Complesso Monumentale al massimo livello prestazionale.

Il presente progetto prevede le opere di completamento del Teatro e sarà valorizzato dalla realizzazione degli interventi di riqualificazione dell'antistante Giardino "Di Matteo"; l'ampia area verde attrezzata consentirà una prospettiva scenografica ed ampi spazi di accoglienza all'ingresso del Complesso Teatrale.

La rinnovata polarità culturale e urbana contribuirà in modo significativo al recupero ed alla riqualificazione del Centro Storico della Città di Pianezza.

Le destinazioni previste del Centro Teatrale di cui si prevede il completamento delle strutture, degli impianti e degli arredi sono le seguenti:

Al Piano Terreno:

Ingresso d'onore lato giardino comunale

Sala per spettacoli teatrali e concerti da 160 posti: Platea 96 posti, Palco con torre scenica

Foyers

Biglietteria

Ufficio direzionale

Bouvette

Guardaroba

Servizi igienici

Saletta incontri

Camerini donne e servizi igienici

Camerini uomini e servizi igienici

Deposito dotato di montacarichi

Deposito

Ingresso lato via Mazzini

Ingressi materiali

Scale

Ascensore

Al Piano interrato:

Servizi igienici

Locale tecnico per impianti tecnologici

Deposito

Al Piano Primo:

Galleria : 64 posti

Torre Scenica

Sala Regia

Sala Registrazione

Sala musica

Scuola di recitazione

Scuola di scenografia

Scuola di costume

Servizi igienici

Salette prova

Deposito con montacarichi

Scale

Ascensore

Al Piano Secondo

Tre locali tecnici per impianti tecnologici

Scale

Ascensore

VILLA BLANCHETTI - NUOVO TEATRO
CENTRO POLIFUNZIONALE PER LE ATTIVITA' DI VALORIZZAZIONE CULTURALE TEATRALE E MUSICALE

A.1a OPERE EDILI :	
- integrazione opere strutturali	510.000,00 €
A.1b OPERE IMPIANTISTICHE	
- integrazione opere impiantistiche generali e specialistiche, impianti climatizzazione e termoidraulici, impianti elettrici di sicurezza, di videosorveglianza e impianti speciali e sistemi per correzione acustica sala	450.000,00 €
A.1c ALLESTIMENTI E ARREDI	
- completamento	330.000,00 €
TOTALE A.1a+A.1b+A.1c	1.290.000,00 €
A.2 ONERI DELLA SICUREZZA	35.000,00 €
TOTALE A.1 + A.2	1.325.000,00 €
B. SOMME A DISTOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
IVA OPERE EDILI (10%)	51.000,00 €
IVA SULLE OPERE IMPIANTISTICHE, ALLESTIMENTI E ARREDI (22%)	171.600,00 €
SPESE TECNICHE PER PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO, DIREZIONE LAVORI E COORDINAMENTO SICUREZZA	90.000,00 €
ONERI PREVIDENZIALI SULLE SPESE TECNICHE (4%)	3.600,00 €
IVA SU SPESE TECNICHE (22%)	19.800,00 €
COLLAUDO OPERE STRUTTURALI	10.000,00 €
COMPENSO RESPONSABILE PROCEDIMENTO	19.000,00 €
FONDO BONARIO ED IMPREVISTI	110.000,00 €
TOTALE B	475.000,00 €
TOTALE A + B	1.800.000,00 €

QUADRO ECONOMICO DI SPESA		
REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO COMUNALE DI VILLA BLANCHETTI		
A	SOMME PER OPERE, FORNITURE E SERVIZI	
a.1	LAVORI	€ 1.290.000,00
a.2	ONERI PER LA SICUREZZA	€ 35.000,00
TOTALE LAVORI (voci a)		€ 1.325.000,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
b.1		
	IVA 10 % su € 510.000,00	€ 51.000,00
	IVA 22 % su € 780.000,00	€ 171.600,00
b.2	Spese tecniche per progetto definitivo e esecutivo, Direzione Lavori e	€ 90.000,00
b.3	Oneri previdenziali sulle spese tecniche 4%	€ 3.600,00
b.4	IVA su spese tecniche 22%	€ 19.800,00
b.5	Collaudo Opere Strutturali	€ 10.000,00
b.6	Compenso Responsabile Procedimento ai sensi dell' art. 92 comma 4 D. Lgs.	€ 19.000,00
b.7	Fondo bonario art. 12 DPR 554/99 e Imprevisti	€ 110.000,00
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (voci b)		€ 475.000,00
TOTALE (A+B)		€ 1.800.000,00

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

La Villa Blanchetti, ex Caserma dei Carabinieri di Pianezza, si configura – per caratteristiche architettoniche ed ambientali - quale contenitore ideale per accogliere una destinazione di rilievo culturale quale il Nuovo Centro Teatrale e Musicale, con le potenzialità di estendere la sua influenza oltre i confini del Comune di Pianezza.

Il Complesso Teatrale, sarà dotato di una **nuova Sala da 150 posti** e di spazi per lo studio e la didattica nel campo dell'arte, realizzata nell'ex cortile interno, delimitato da un' avveniristica copertura e attrezzato con tutte le dotazioni funzionali, tecniche ed impiantistiche finalizzate a rendere il Complesso Monumentale al massimo livello prestazionale e funzionale.

Il progetto di riqualificazione del Complesso Monumentale di Villa Blanchetti, allegato al presente documento in forma di progetto preliminare, è stato sviluppato a livello di progetto definitivo cantierabile ed è in atto l' esame per approvazione dell' Ente Certificatore.

Il progetto definitivo ha ottenuto il parere di massima dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino (accluso in allegato).

Il presente progetto prevede le opere di completamento del Teatro e sarà valorizzato dalla realizzazione degli interventi di riqualificazione dell'antistante Giardino "Di Matteo"; l'ampia area verde attrezzata consentirà una prospettiva scenografica ed ampi spazi di accoglienza all'ingresso del Complesso Teatrale.

La rinnovata polarità culturale e urbana contribuirà in modo significativo al recupero ed alla riqualificazione del Centro Storico della Città di Pianezza.

L'immobile, risalente alla fine '700 inizi '800, denominato Ex Casa del Fascio, già Villa Bianchetti, situato nel centro storico in Via Mazzini 9-11, è identificato al Catasto del Comune di Pianezza al Foglio 28 con le particelle n. 64, 214 e 386;

tale immobile, sede del Comando Stazione dell'Arma dei Carabinieri dal secondo dopoguerra del '900, presentava caratteristiche architettoniche ed obsolescenza funzionale contrastanti con le necessità di ammodernamento delle strutture operative richieste dall'Arma, che limitano le possibilità di razionale utilizzo e generano costi di gestione e manutenzione in progressivo incremento; per contro la stessa struttura risulta idonea ad un recupero a finalità socio-culturali, mediante un intervento organico di restauro conservativo e recupero funzionale;

il Comune di Pianezza ha individuato nella predetta struttura demaniale le potenzialità di riconversione per la creazione di un polo culturale che contribuirà alla riqualificazione del centro storico, con miglioramento dei servizi pubblici fruibili dalla collettività e della viabilità circostante; lo stesso Ente ha individuato, a salvaguardia del mantenimento sul proprio territorio del presidio di sicurezza garantito dal Comando Stazione dell'Arma, un'allocazione alternativa e migliorativa ove riposizionare la Caserma dei Carabinieri;



Ortofoto con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento

Relazione illustrativa generale

Inquadramento territoriale e socio-economico per l'analisi dello stato di fatto

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

CENNI STORICI

Il primo documento che menziona Pianezza risale al 985 anno in cui Sismondo donò all'Abbazia di Novalesa un campo in "Loco Planicio". Dall'XI Secolo Pianezza fu punto di forza del potere vescovile, con punti cardine costituiti dalla Pieve di San Pietro, dal Castello e dal Borgo fortificato. Nel 1159 Federico Barbarossa si occupò di Pianezza, stabilendo che il Castello, la Pieve e il Villaggio appartenessero ai Vescovi di Torino.

Infeudata ai Provana da Casa Savoia, conobbe un periodo di splendore artistico che portò all'abbellimento della Pieve e delle Cappelle campestri con affreschi di pregevole fattura; in seguito purtroppo non mancarono assedi, incendi e saccheggi. Dopo Emanuele Filiberto le proprietà terriere si concentrarono nelle mani di funzionari, borghesi, favoriti di Corte e nel secolo XVII furono i Simiana a trasformare il Castello da fortezza in residenza nobiliare.

Tra i secoli XVII e XVIII si rinnovò l'edilizia cittadina, si edificarono le chiese barocche, i palazzi residenziali e le ville per la villeggiatura della borghesia torinese.

La prima rivoluzione industriale, alla fine del '600, insediò sulla Dora un filatoio per la seta; la seconda portò industrie, attività terziarie e un consistente aumento della popolazione. Oggi Pianezza è una cittadina di circa 14.000 abitanti. Industria e nuovi insediamenti residenziali hanno trovato la loro collocazione. L'accessibilità è favorita da una prima circonvallazione, realizzata a cavallo tra gli anni 1960 e 1970, che aggira il centro abitato e le antiche Ville residenziali.

Di recente realizzazione è la nuova variante alla Statale n° 24 che compie un ulteriore importante passo per alleggerire il traffico sulla vecchia circonvallazione che oramai si trova compresa tra vecchio abitato e nuove aree residenziali.

La città di Pianezza si è sviluppata attorno ad un nucleo originale che con tutta probabilità costituiva il ricetto della comunità medioevale. Alcuni toponimi, presenti nei dintorni dell'abitato fanno infatti risalire alle caratteristiche costruzioni in legno che si ergevano a difesa delle residenze.

Le notizie storiche fanno risalire l'impianto del nucleo abitato al Decimo Secolo. Il Borgo è costruito su una piccola altura dominante il corso del Fiume Dora e viene attraversato da un'unica strada dalle caratteristiche prettamente medioevali. All'abitato si giungeva un tempo attraverso una pianca oppure un guado che, superato il corso d'acqua, risaliva lambendo l'antica Pieve ed il castello per inerpicarsi sulla vecchia stradina. Oggi il Borgo ha perso molte delle sue peculiarità rimanendo comunque il luogo della memoria storica di Pianezza. Attorno ad esso si trovano piazze, chiese ed edifici civili che lasciano leggere le tipologie e le caratteristiche dei successivi ampliamenti.

La piazza del mercato, la piccola Pieve, gli altri edifici per il culto e le nuove strade di comunicazione si trovano ancora nella originale ubicazione anche se il tempo ne ha modificato l'utilizzo o la destinazione.

Dagli edifici del Borgo traspare la forte caratterizzazione contadina che Pianezza ha ereditato. Gli edifici costituiscono infatti, per uniformità dei caratteri tipologici, la testimonianza di come venivano ricoverate le derrate ed i raccolti, dove si svolgevano le attività comuni di lavorazione dei prodotti della terra. La strada ha inizio dalla Piazza della Parrocchia e, attraverso un percorso sinuoso, sale raggiungendo una piccola piazzetta e la Torre. Strada troppo piccola per i mezzi di trasporto attuali

reca, al centro della carreggiata, una doppia fila di lose utile ai carri da trasporto. Ai lati ed in mezzo alla pietra di Luserna, si trova invece un acciottolato in pietra di fiume.

All'inizio della strada del Borgo è ubicata Villa Casalegno che è di proprietà comunale. Poco distante, percorrendo l'antica strada del Borgo, si raggiunge la Torre medioevale.

Il Centro Storico richiama l'attenzione anche per altri importanti motivi come la presenza dell'antico ricetto, il parco della Villa Lascaris (il Castello), la discesa agli opifici ed al filatoio a ridosso della Dora, oppure la presenza di importanti segni antichi come la Pieve del XI Secolo, ed altri rinnovati nell'uso come la Ex Chiesa di San Rocco: centro che ospita serate, spettacoli, conferenze, laboratori di musica, teatro, arte e danza, oltre ad altre iniziative in collaborazione con le associazioni presenti sul territorio oltre alla palazzina che si affaccia sulla piazza, nuova sede museale recentemente ristrutturata.



VILLA BLANCHETTI

L'immobile noto attualmente come “**Ex Casa del Fascio**”, in origine era conosciuto come “**Villa Blanchetti**”(o Bianchetti) e risulta già rappresentato nella “mappa Rabbini” del 1886. Non vi sono precisi e circostanziati elementi o documenti che stabiliscano l'esatto periodo di costruzione dell'edificio, ma si presume comunque che un impianto originario esistesse già nella seconda metà del '700.

Nel febbraio 1935 gli immobili distinti in allora con le particelle n. 64 e 214 del Catasto Fabbricati, venivano acquistati dalla “Società Operaia Mutua Agricola”.

Con atto del notaio Rossi del 29/07/1941, registrato a Torino in data 13/08/1941, n. 1515, il fabbricato venne ceduto dalla Società Operaia Mutua Agricola di Pianezza al Partito Nazionale Fascista - federazione dei fasci della provincia di Torino.

A seguito del D.L. n. 159 del 27/07/1944, che dispose il trapasso delle proprietà del Partito Fascista al Demanio dello Stato, la “Casa del Fascio”, viene assunta nel patrimonio statale ed il trasferimento della proprietà viene registrato nei Registri Immobiliari – Ufficio Atti Pubblici di Torino con nota di trascrizione prot. 38557/45 Rep. 3° del 29/09/1945 al n. 3243 – vol. 682.

In data 13/09/1955 viene formalizzata la consegna in uso governativo dell'intero immobile al Ministero dell'Interno per essere destinato a sede del Comando Stazione di Pianezza dell'Arma dei Carabinieri.

Per quanto riguarda la cessione del giardino antistante il corpo principale, il Consiglio Comunale di Pianezza, con deliberazione n. 2 del 9 marzo 1957, approvava l'acquisto della porzione di terreno per adibirla a verde pubblico, a tale atto il perfezionamento del trasferimento della proprietà ne il pagamento di corrispettivi. Negli anni che seguirono il Comune di Pianezza espresse in più occasioni la volontà di acquisire il bene demaniale, per il suo recupero all'uso collettivo e la realizzazione di una nuova caserma per i Carabinieri, ma l'operazione rimase incompiuta. Vennero però operati gli aggiornamenti catastali frazionando il giardino dall'originaria unica particella n. 214 alle due attuali particelle 214 e 386.



Vista del fronte principale della Villa dal giardino pubblico antistante

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DELL'EDIFICIO

Il corpo principale si sviluppa su due piani fuori terra abitabili, oltre ad un terzo piano, arretrato sul fronte principale sud-est ed a sottotetto sul fronte nord-ovest, ed un piano interrato, di limitate dimensioni, ad uso locali tecnici e cantine.

D'impostazione “eclettica” e dai toni vagamente classicheggianti, si particolarizza per la presenza, sul prospetto sud-est verso il giardino, di un imponente porticato sostenuto da colonne ad ordine doppio, su due piani, probabilmente introdotto tra fine '800 ed inizio '900, sovrastato da un terrazzo scoperto accessibile dal terzo piano sottotetto, e da un parapetto superiore con pilastrini a coronamento della facciata principale.



Veduta di Villa Blanchetti dal Masso Gastaldi

Il recente ritrovamento del documento di cui sopra, dal quale risulta la presenza di colonne tortili, successivamente rivestite da strutture cilindriche, potrà in seguito ad adeguati saggi, ricerche ed approfondimenti, consentire una diversa interpretazione e valutazione rispetto alle scelte progettuali, di restauro e valorizzazione del fronte principale del nuovo Teatro.

I locali del corpo principale ospitavano, al piano terreno, la Caserma con gli uffici ed il refettorio, al piano primo le camerate dei militari e due alloggi di servizio. Questi ultimi godono di accesso indipendente dal vano scala del civico 9 di Via Mazzini, mentre la caserma era accessibile dall'ingresso principale che introduce al cortile posto al civico 11 della stessa via.

Il secondo piano sottotetto, inutilizzato, è accessibile solo attraverso i sottotetti delle maniche minori in disuso, si presenta suddiviso in tre ampi locali con strutture semplici in legno a sostegno di un soppalco.

Tutti gli ambienti del piano terreno e piano primo sopradescritti hanno subito nel tempo trasformazioni interne per adeguare gli spazi all'uso istituzionale che si è susseguito sin dall'inizio '900. Successivamente agli anni '50 con l'assegnazione all'Arma i progressivi adeguamenti interni hanno snaturato l'originaria struttura.

Tra gli anni '60 e '90 sono state eseguite demolizioni di tramezzi e solai e rifacimenti con tipologie differenti, nulla è rimasto delle finiture originarie. Sono stati sostituiti i pavimenti, rifatti impianti e la copertura dell'intero edificio, altri interventi parziali di adeguamento interno dei locali si sono susseguiti sino al 2001.

Tale porzione è collegata al piano terreno della ex Caserma attraverso il vano scala degli alloggi. L'intera porzione, che dagli anni '50 non è più stata utilizzata, presenta ancora finiture, come stucchi, camini, affreschi e ringhiere risalenti all'impianto originario ed ai primi del '900.

Seppur consegnata in uso governativo all'Arma, come la restante proprietà, questa parte di edificato nel tempo non ha subito trasformazioni.

La struttura portante dell'intero edificio è in muratura, con orizzontamenti di varia tipologia. Alcuni ambienti del piano terreno presentano soffitti ad archi e volte in muratura, altri, al piano terreno e primo, presentano solai piani, realizzati con putrelle in acciaio e archetti in muratura oppure in latero cemento, mentre in alcuni locali del secondo piano sottotetto vi sono solai in legno.

Sia al primo piano che nel sottotetto alcuni ambienti presentano controsoffittature in cannicciato.

La copertura è stata interamente rifatta negli anni '90 con sostituzioni delle orditure primarie e secondarie in legno e del manto di copertura in coppi.

Oltre il cortile pertinenziale, antistante al colonnato della facciata sud-est del corpo principale, si sviluppa l'ampio giardino, tenuto a prato con alcune essenze arboree ad alto fusto (n. 4 conifere), delimitato sui tre confini est, sud e ovest da un muro di cinta in mattoni intonacati, dell'altezza di circa 3 mt, scandito da campate regolari intervallate da pilastri. Tale recinzione è stata realizzata negli anni '50, in occasione dell'insediamento della Caserma dei Carabinieri ed ha sostituito la precedente che è stata totalmente demolita, compresa la torretta che nelle planimetrie catastali del 1939 risultava all'angolo tra le vie Gastaldi e Mazzini, e che il recentissimo ritrovamento dell'immagine storica attesta in modo chiaro la presenza e la posizione della torretta stessa.



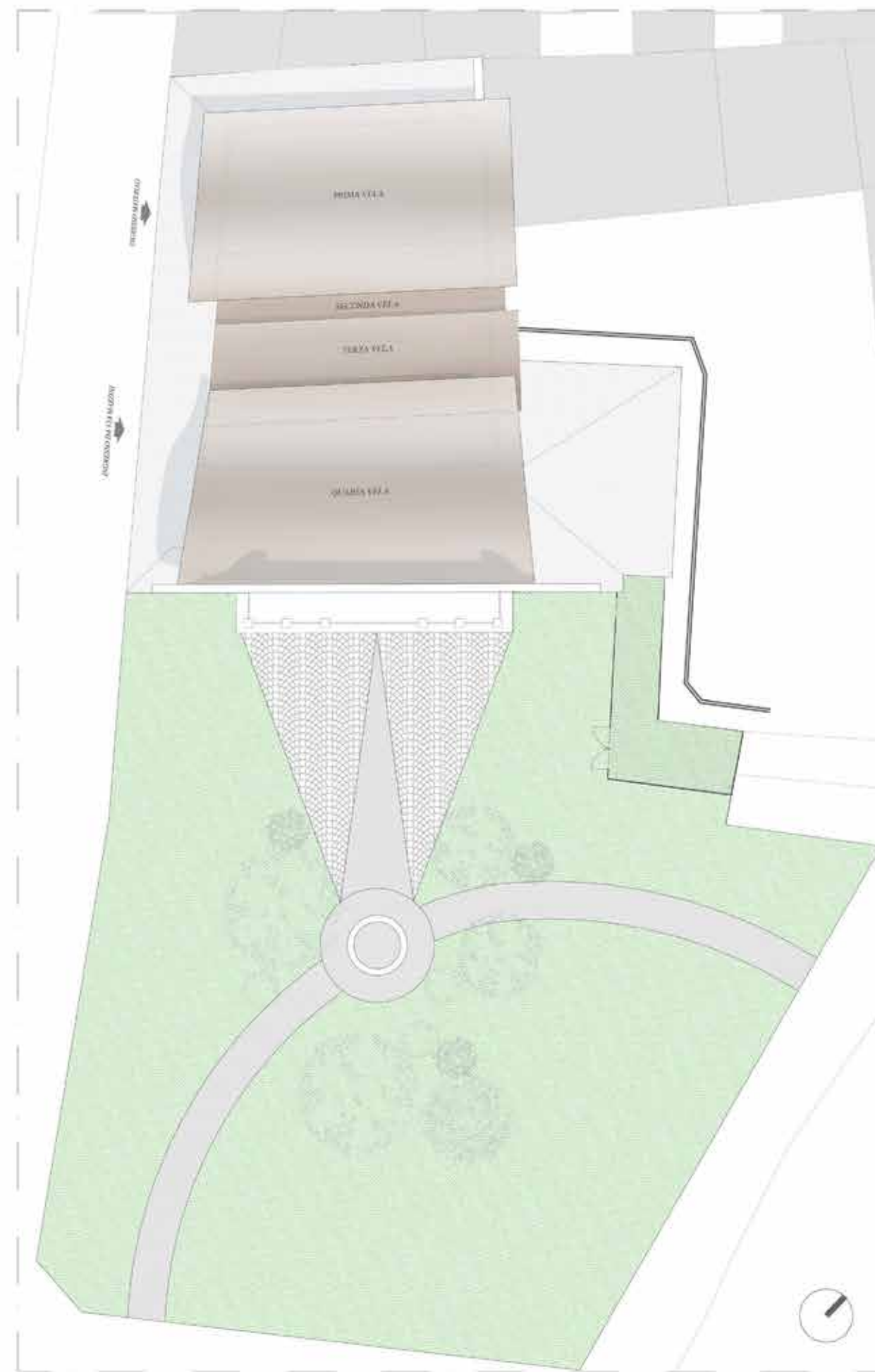
Vista del cortile interno, accessibile dall'androne carraio (Via Mazzini 7)

Le due maniche minori ad "L", a prevalente destinazione residenziale, sono dagli anni '50 in disuso. Si sviluppano su due piani fuori terra e sono accessibili attraverso il passo carraio posto al civico 7 di Via Mazzini che immette nell'androne e nel cortile secondario.

Sul fronte strada di Via Mazzini si segnala il bel portone di ingresso carraio in legno ed i balconi con ringhiera in ghisa di pregevole fattura, questi presenti anche sui ballatoi del primo piano affacciati sul cortile interno delle maniche minori; mentre sul fronte lato giardino si evidenzia l'ampio porticato colonnato a 6 colonne ad ordine doppio, con capitelli, probabilmente aggiunto tra fine '800 ed inizi '900.

Internamente, nella manica minore adiacente al corpo principale, al piano terreno si segnala un locale con soffitto affrescato (epoca colonie d'Africa); il vano scala, con accesso dal civico 9 di Via Mazzini, presenta uno scalone che porta al primo piano dal disegno molto pulito e sobrio; al piano terra, nei locali caserma, un originario locale rettangolare, ora suddiviso in due ambienti, era stato abbellito con l'inserimento di 4 coppie di colonne sui rispettivi 4 lati, coronate da architrave che disegna un ellisse inscritto nel perimetro della camera, dette colonne non hanno funzione portante ma di decoro e probabilmente sono state inserite con l'aggiunta del colonnato in facciata verso il giardino; nel corpo di fabbrica secondario, al piano terreno, si segnala un imponente caminetto in stucco e una scala di accesso ai piani con parapetto e mancorrente in ghisa.

La recente ricerca d'archivio ha consentito di ritrovare la foto d'epoca che attesta l'originale struttura a colonne tortili sul fronte, a livello del piano terreno, successivamente rivestite a determinare un colonnato con colonne cilindriche analoghe a quelle esistenti al primo piano. In fase di restauro si valuterà con l'Ente di Tutela, in seguito ad adeguati saggi ed indagini, se recuperare l'originale impianto o conservare l'attuale configurazione del prospetto.





Facciata principale prospiciente il Giardino "Di Matteo Salvatore"



Facciata su Via Mazzini



Androne di accesso al cortile interno



Facciata principale prospiciente il Giardino "Di Matteo Salvatore"

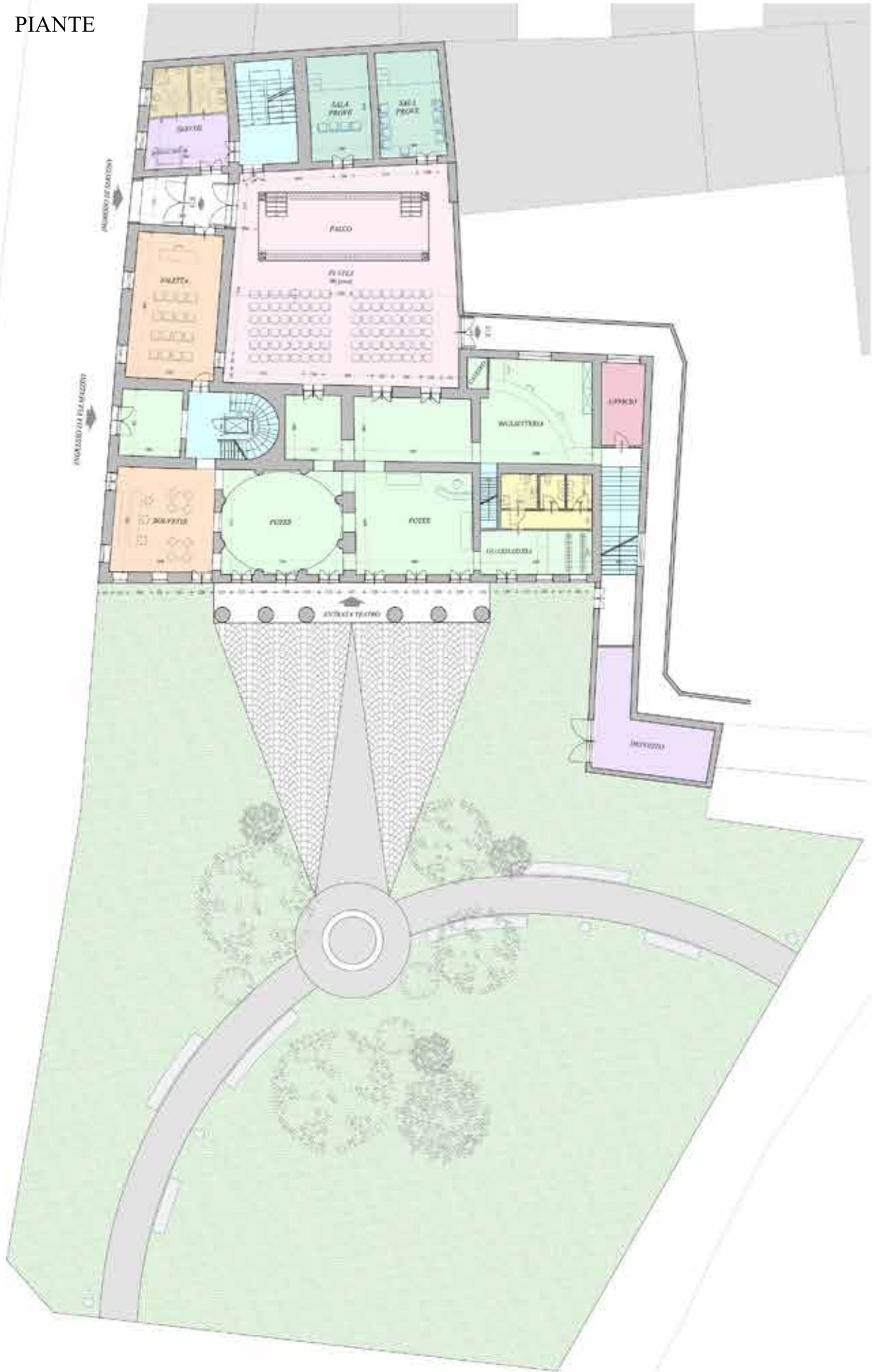


Facciata su Via Mazzini



Facciata cortile interno verso corpo principale della Villa

PROGETTO
PIANTE



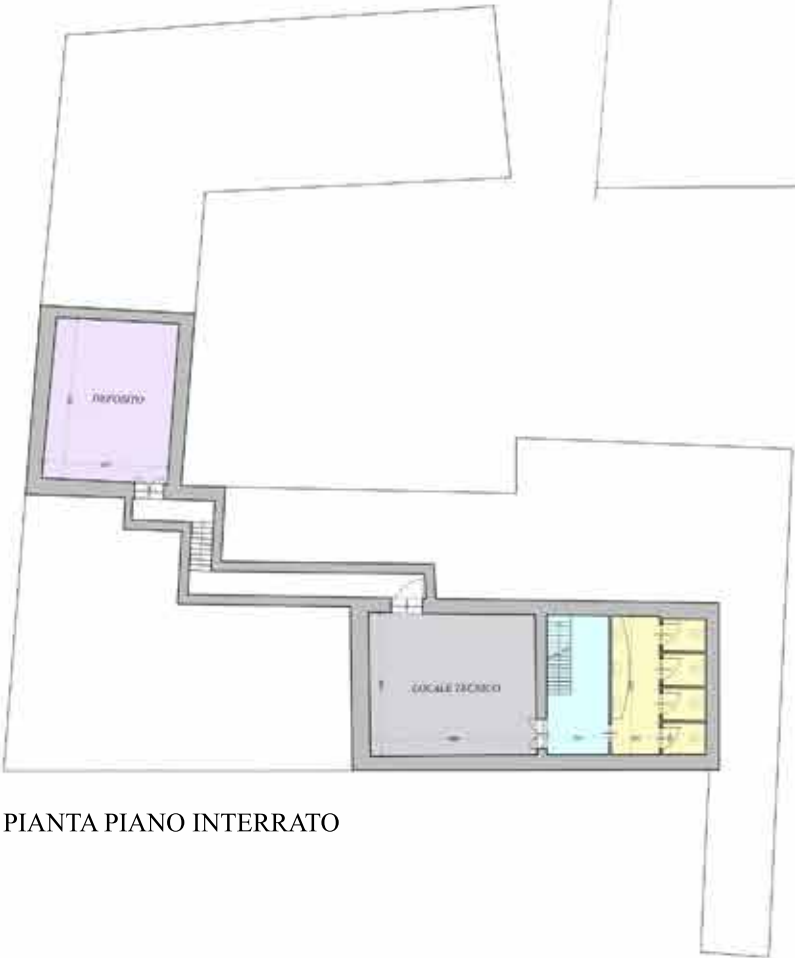
PIANTA PIANO TERRENO

- LEGENDA
- collegamenti verticali
 - zona accoglienza
 - teatro
 - camerini
 - bouvette
 - uffici
 - depositi
 - servizi igienici



PIANTA PIANO PRIMO

- LEGENDA
- collegamenti verticali
 - zona accoglienza
 - teatro
 - sala prove
 - sala regia
 - sala registrazione
 - didattica
 - depositi
 - servizi igienici



PIANTA PIANO INTERRATO

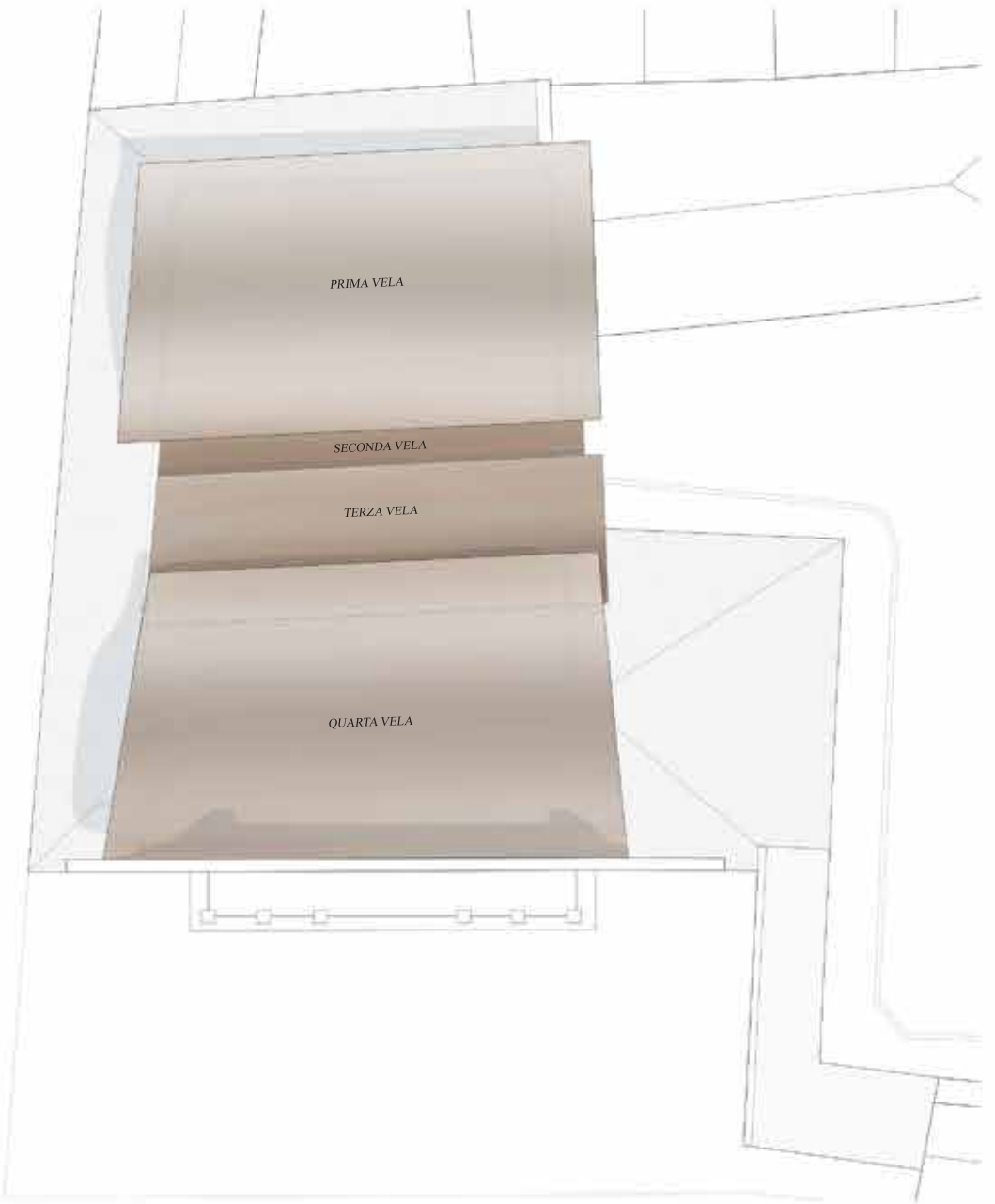
- LEGENDA
- collegamenti verticali
 - locale tecnico
 - depositi
 - servizi igienici

PROGETTO
PIANTE



PIANTA PIANO SECONDO

- LEGENDA
-  collegamenti verticali
 -  locale tecnico



PIANTA PIANO COPERTURE

PROGETTO
PROSPETTI VERSO SPAZI PUBBLICI E SEZIONE



SEZIONE



PROSPETTO FACCIATA PRINCIPALE



PROSPETTO FACCIATA SU VIA MAZZINI

PROGETTO
 OPERE IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI



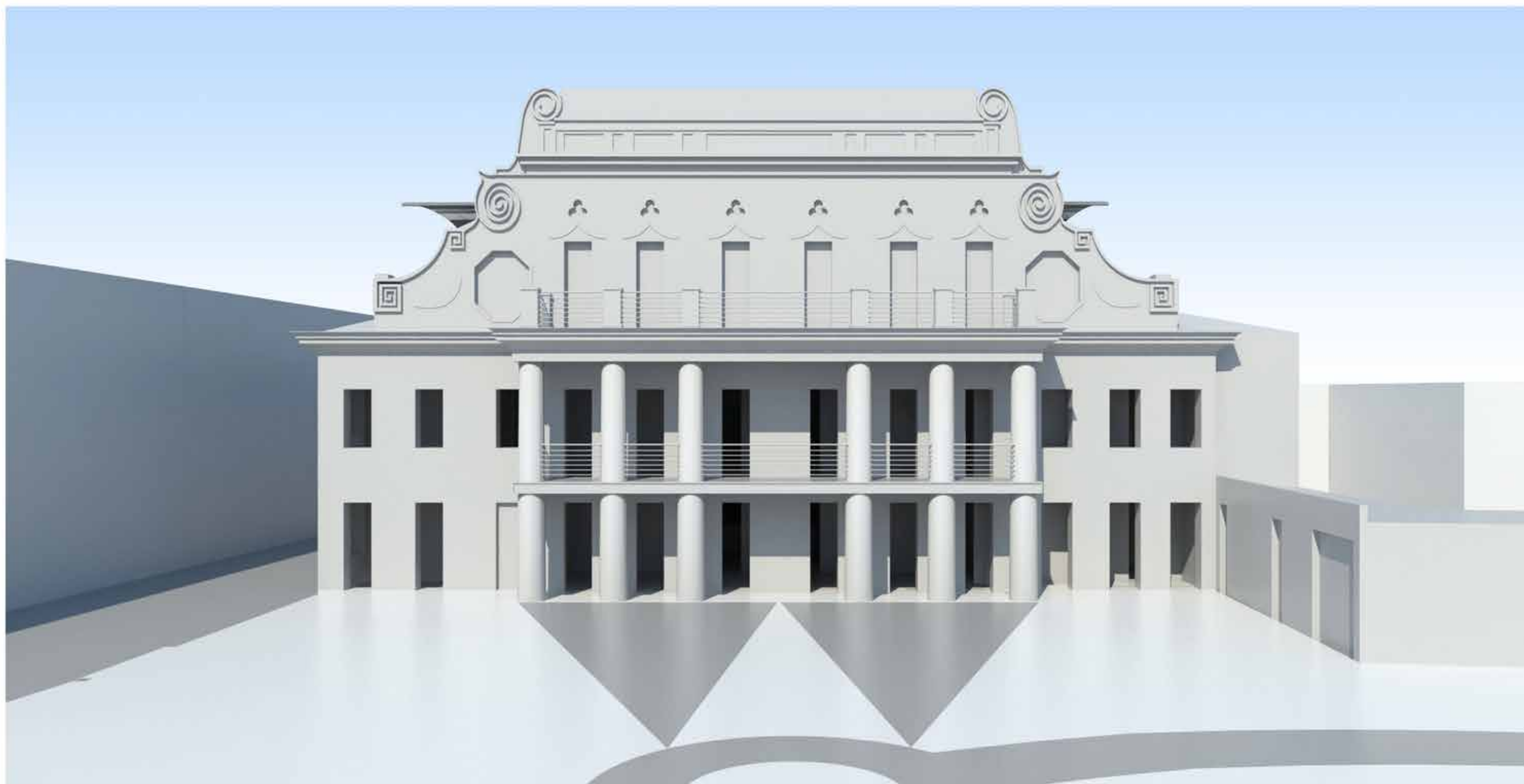
OPERE IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

OPERE IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI



PROGETTO
 OPERE IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE





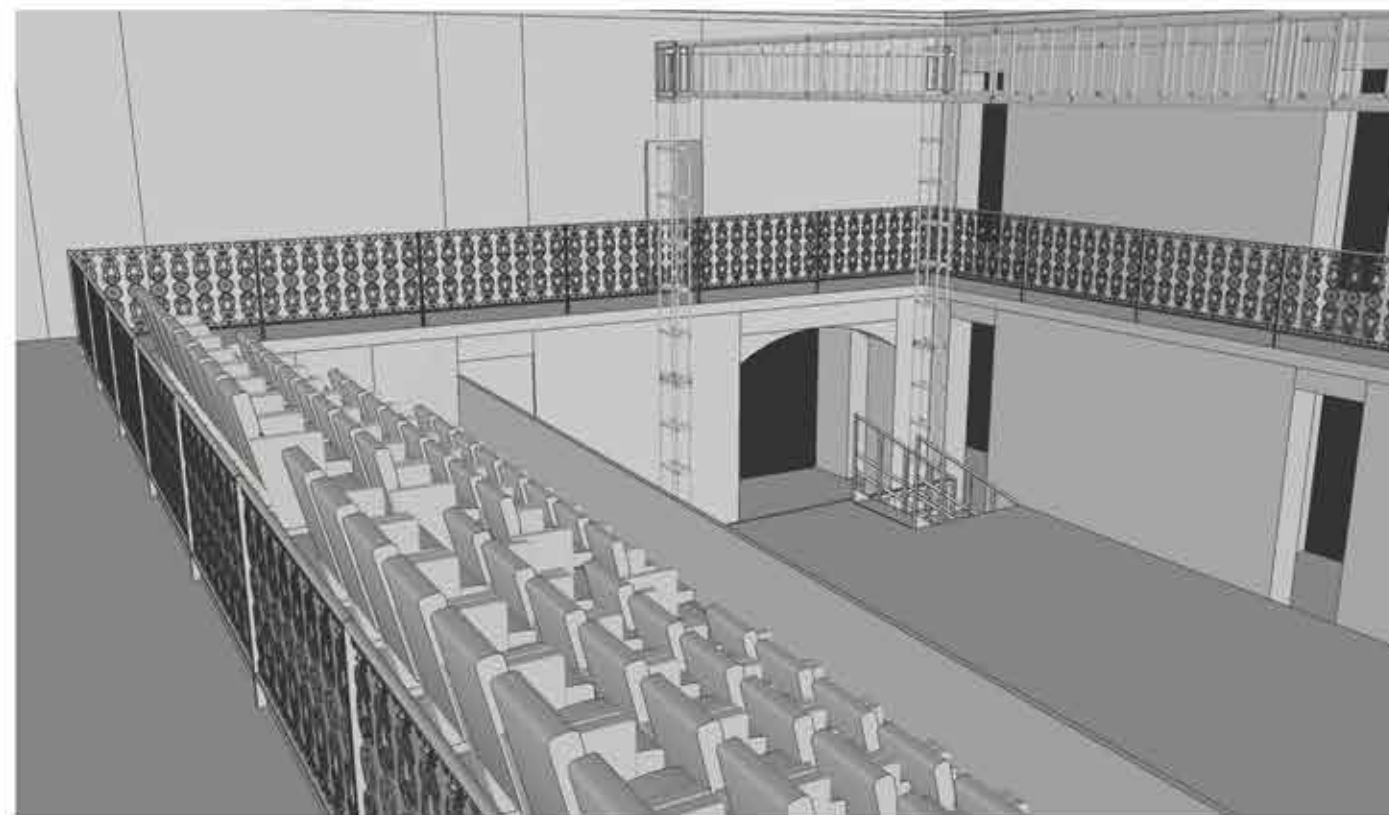


VISTE DEL CORTILE INTERNO

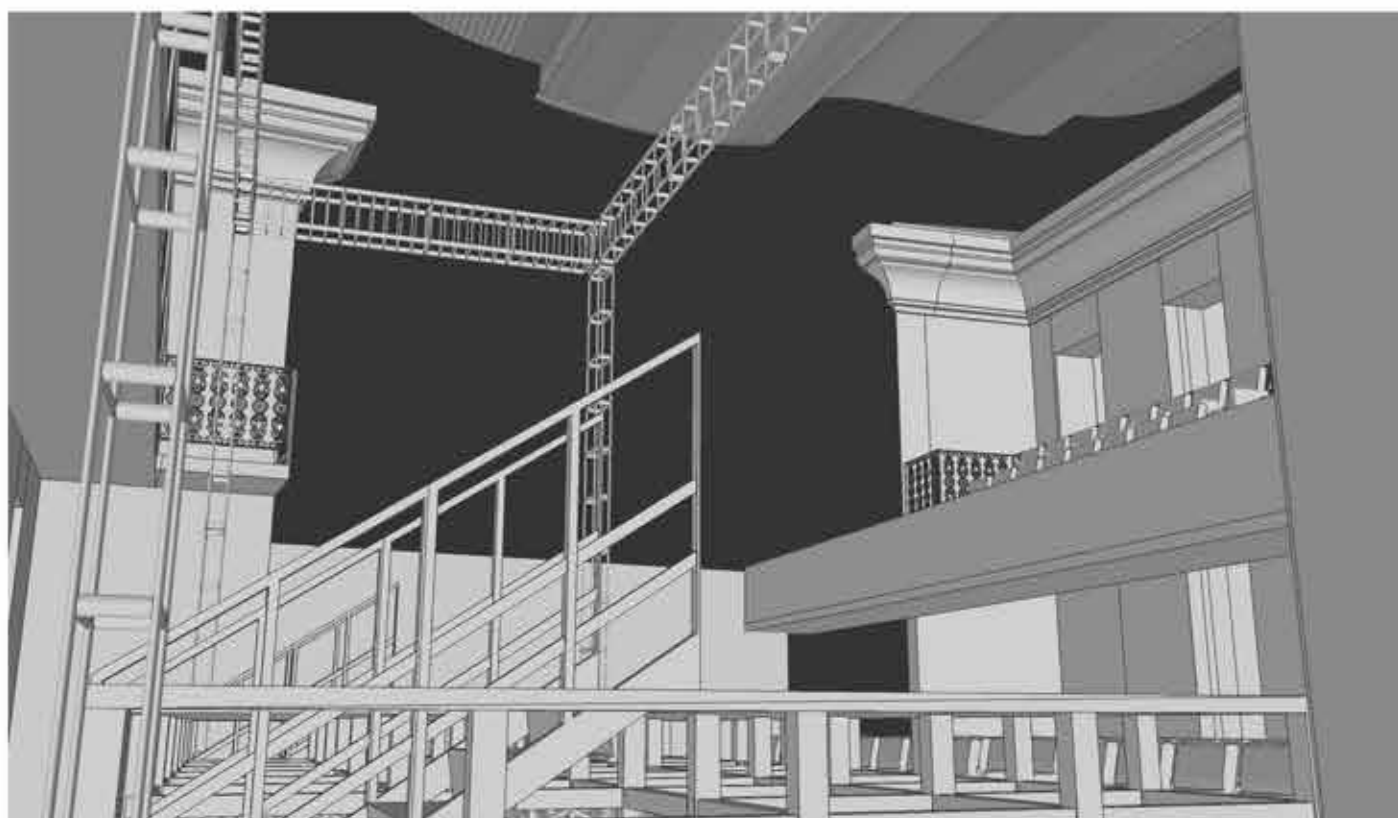


Stato attuale

IL NUOVO TEATRO



Vista dalla Galleria



Proposta di progetto



Vista dalla Platea

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI PIANEZZA

RIQUALIFICAZIONE DEL GIARDINO DI MATTEO E DELLA VIABILITA' LIMITROFA

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

RELAZIONE GENERALE

Viene definito un ambito di riqualificazione urbana che investe le aree verdi e gli spazi pedonali di connessione antistanti il polo urbano in fase di definizione, con la riqualificazione della Villa Blanchetti e la sua trasformazione in teatro e centro culturale e con la realizzazione del nuovo centro tecnologico di ricerca e formazione legato al motore elettrico.

Il progetto prevede la realizzazione di pavimentazioni pedonali e carrabili che qualifichino lo spazio al fine di caratterizzarne l'identità, migliorarne e promuoverne la fruizione pedonale al fine di incentivare la socialità, il benessere ed il decoro urbano. La realizzazione di spazi di sosta e piantumazioni arboree, sedute ed altri elementi di arredo ed illuminazione.

I materiali individuati interpretano il contesto storico, rinnovando in termini contemporanei un rapporto consolidato con il territorio. Le parti in pietra naturale sono previste in diorite e sienite, di provenienza piemontese, in blocchetti a spacco di pezzatura 10 - 12 cm combinate con lastre di medie dimensioni a formare un disegno di definizione della viabilità carrabile e pedonale, in coerenza ad altre porzioni del centro storico, già in origine pavimentate con blocchetti di porfido o più recentemente ripavimentate.

L'intervento riguarda un ambito urbano ai bordi del nucleo storico originario a ridosso di un importante presenza ambientale, il Masso Gastaldi.

L'ambito di intervento, antistante il nascente polo urbano, interessa una superficie, in parte verde, in parte pedonale ed in parte destinata alla viabilità, per una superficie complessiva di circa 1.900 mq.

	COSTO PARAMETRICO	mq	TOTALE
GIARDINO DI MATTEO			
PERCORSI PEDONALI DI RACCORDO VERSO VILLA BLANCHETTI IN CUBETTI A SPACCO TIPO DIORITE DIMENSIONI MEDIE PARI A CM 10 - 12; INCLUSI BINDERI E CORDOLATURE IN PIETRA O GRANIGLIA	180	165,19	29.734
PERCORSI PEDONALI DI RACCORDO VERSO IL CENTRO RICERCHE IN CUBETTI A SPACCO TIPO SIENITE, DIMENSIONI MEDIE PARI A CM 10 - 12; INCLUSI BINDERI E CORDOLATURE IN PIETRA O GRANIGLIA	180	312,75	56.295
SISTEMAZIONE A PRATO DEL GIARDINO ESISTENTE E PIANTUMAZIONE ARBUSTI	28	532,97	14.923
VIABILITA' STRADALE			
FORMAZIONE DI PAVIMENTAZIONE CARRABILE IN CUBETTI A SPACCO TIPO DIORITE DIMENSIONI MEDIE PARI A CM 10 - 12; INCLUSI BINDERI E CORDOLATURE IN PIETRA O GRANIGLIA (VIA GARIGLIETTI - PARTE)	180	391,55	70.479
FORMAZIONE DI PAVIMENTAZIONE CARRABILE IN CUBETTI A SPACCO TIPO SIENITE, DIMENSIONI MEDIE PARI A CM 10 - 12; INCLUSI BINDERI E CORDOLATURE IN PIETRA O GRANIGLIA (VIA MASSO GASTALDI FRONTE GIARDINO DI MATTEO)	180	433,53	78.035
ELEMENTI DI ARREDO URBANO			
PANCHINE, CESTINI, DISSUASORI DEL TRAFFICO, ECC.			38.000
RIFACIMENTO SEGNALETICA ORIZZONTALE			2.000
ADEGUAMENTO/INTEGRAZIONE SEGNALETICA VERTICALE			3.000
ADEGUAMENTO SISTEMA DI RACCOLTA DELL'ACQUA PIOVANA			18.000
ILLUMINAZIONE STRADALE_PERCORSI PEDONALI_INCLUSO ADEGUAMENTO RETE ESISTENTE		cad.	
	1000	15	15.000
ILLUMINAZIONE STRADALE_PERCORSI CARRABILI_INCLUSO ADEGUAMENTO RETE ESISTENTE		cad.	
	1500	2	3.000
PERCORSO PODOTATTILE PEDONALE PER NON VEDENTI			10.000
ONERI SICUREZZA 3%			338.466,76 € 10.154,00 € 348.620,76 €
TOTALE IMPORTO LAVORI			
IVA (10% SU IMPORTO LAVORI)			34.862,08 €
SPESE TECNICHE (8% IMP. LAV.) ESCLUSA INARC. E IVA			27.889,66 €
INARCASSA 4% E IVA SPESE TECNICHE 22%			7.251,31 €
INCENTIVI EX ART 113 D.LGS. 50/2016 (2% IMP. LAV.)			6.972,42 €
IMPREVISTI (7% IMP. LAV.)			24.403,45 €
TOTALE			450.000 €

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PIANEZZA_GIARDINO DI MATTEO SALVATORE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA_STATO DI FATTO



1_VISTA AEREA DA SUD



2_VISTA AEREA DA EST



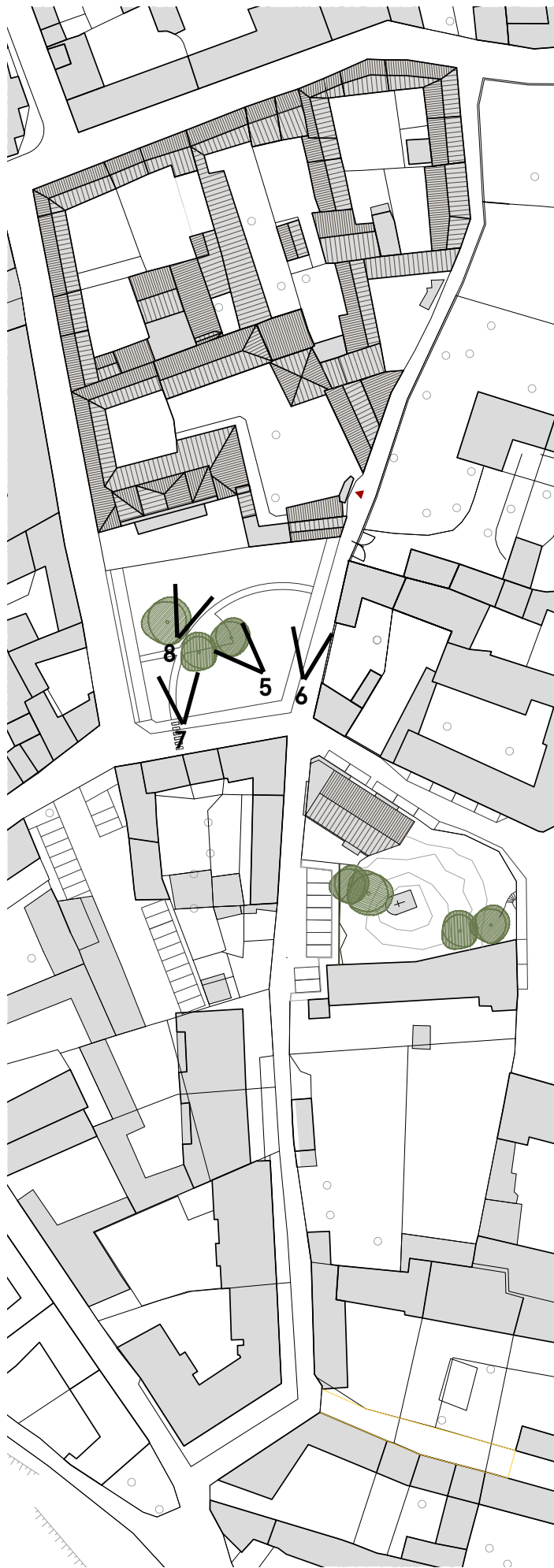
PIANEZZA_GIARDINO DI MATTEO SALVATORE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA_STATO DI FATTO



3_VISTA AEREA DA NORD



4_VISTA AEREA DA OVEST



5



6



7



8

SISTEMAZIONI ESTERNE GIARDINO DI MATTEO
STATO DI FATTO

- LEGENDA:
- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
 - PERIMETRO AREA DI PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER LE ATTIVITÀ DI VALORIZZAZIONE CULTURALE TEATRALE E MUSICALE_VILLA BLANCHETTI
 - PERIMETRO AREA DI PROGETTO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA CON RIFACIMENTO DELLA VIABILITÀ STRADALE, PERCORSI PEDONALI E AREE A VERDE
 - PERIMETRO AREA DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO TECNOLOGICO DI RICERCA E FORMAZIONE_AREA ESCLUSA DAL PRESENTE STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICO/ECONOMICA



SISTEMAZIONI ESTERNE GIARDINO DI MATTEO PROGETTO

- LEGENDA:
- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
 - PERIMETRO AREA DI PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER LE ATTIVITÀ DI VALORIZZAZIONE CULTURALE TEATRALE E MUSICALE_VILLA BLANCHETTI
 - PERIMETRO AREA DI PROGETTO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA CON RIFACIMENTO DELLA VIABILITÀ STRADALE, PERCORSI PEDONALI E AREE A VERDE
 - PERIMETRO AREA DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO TECNOLOGICO DI RICERCA E FORMAZIONE_AREA ESCLUSA DAL PRESENTE STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICO/ECONOMICA
 - NUOVO SISTEMA DI ILLUMINAZIONE A PALO BASSO VIABILITÀ PEDONALE
 - NUOVO SISTEMA DI ILLUMINAZIONE A PALO ALTO VIABILITÀ CARRABILE



LEGENDA:

- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- PERIMETRO AREA DI PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER LE ATTIVITÀ DI VALORIZZAZIONE CULTURALE TEATRALE E MUSICALE_VILLA BLANCHETTI
- PERIMETRO AREA DI PROGETTO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA CON RIFACIMENTO DELLA VIABILITÀ STRADALE, PERCORSI PEDONALI E AREE A VERDE
- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO TECNOLOGICO DI RICERCA E FORMAZIONE_AREA ESCLUSA DAL PRESENTE STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICO/ECONOMICA
- NUOVO SISTEMA DI ILLUMINAZIONE A PALO BASSO VIABILITA' PEDONALE
- NUOVO SISTEMA DI ILLUMINAZIONE A PALO ALTO VIABILITA' CARRABILE

PAVIMENTAZIONE PEDONALE IN CUBETTI A SPACCO DI PIETRA SIENITE, DI DIMENSIONI MEDIE PARI A CM 8 - 12 CIRCA. BINDERI E CORDOLATURE IN PIETRA O GRANIGLIA

PAVIMENTAZIONE CARRABILE IN CUBETTI A SPACCO DI PIETRA SIENITE O DIORITE, DI DIMENSIONI MEDIE PARI A CM 8 - 12 CIRCA. BINDERI E CORDOLATURE IN PIETRA O GRANIGLIA

PAVIMENTAZIONE PEDONALE IN CUBETTI A SPACCO DI PIETRA DIORITE, DI DIMENSIONI MEDIE PARI A CM 8 - 12 CIRCA. BINDERI E CORDOLATURE IN PIETRA O GRANIGLIA

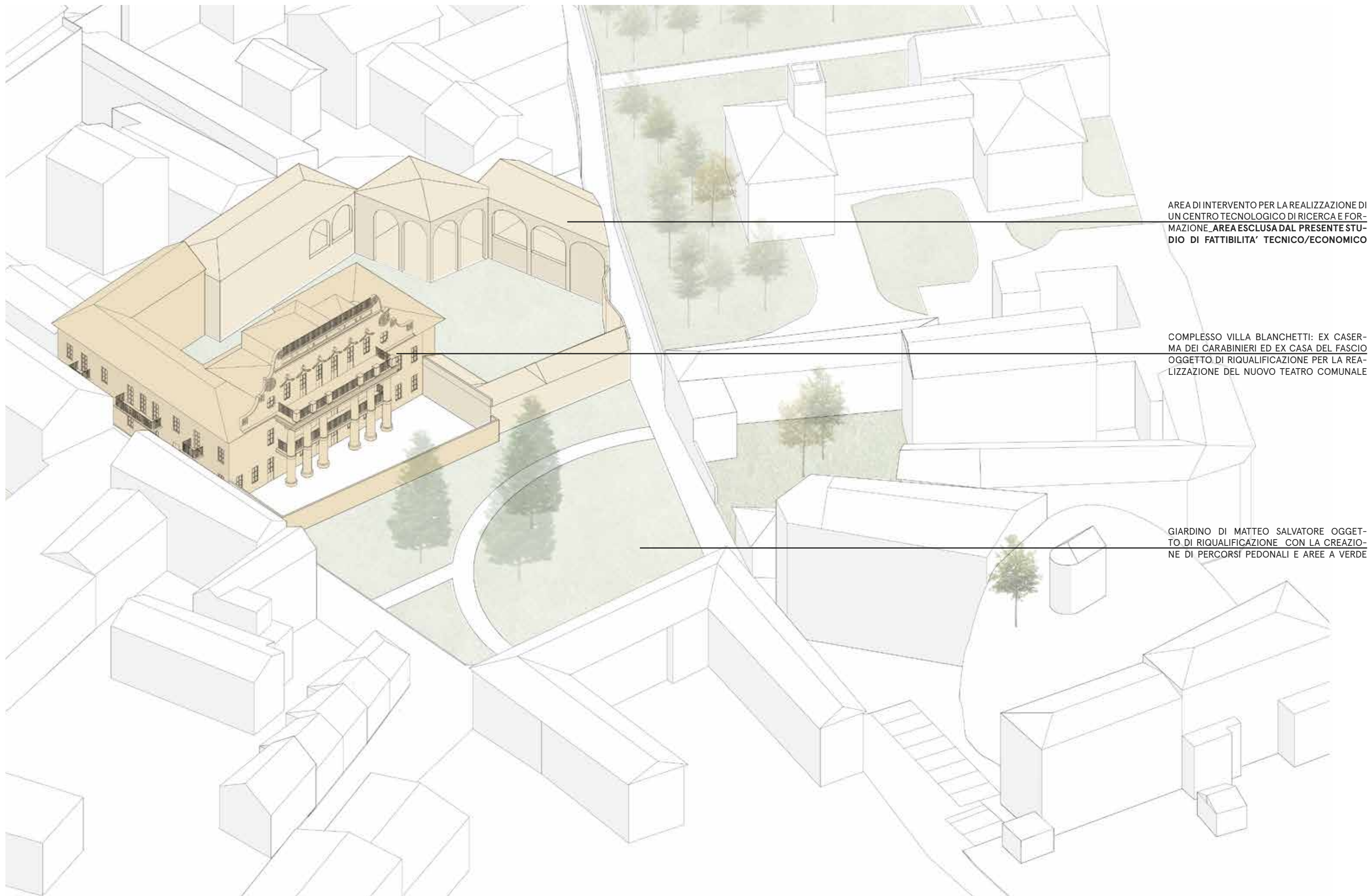
SISTEMAZIONE A PRATO DEL GIARDINO ESISTENTE

SEDUTA PREFABBRICATA DA ESTERNO COMPOSTA DA ELEMENTI MONOLITICI DI CALCESTRUZZO BIANCO, ARMATO E VIBRATO CON FINITURA SUPERFICIALE LISCIA

PAVIMENTAZIONE CARRABILE IN CUBETTI A SPACCO DI PIETRA SIENITE O DIORITE, DI DIMENSIONI MEDIE PARI A CM 8 - 12 CIRCA. BINDERI E CORDOLATURE IN PIETRA O GRANIGLIA

MARCIAPIEDE IN CUBETTI A SPACCO DI PIETRA DIORITE, DI DIMENSIONI MEDIE PARI A CM 8 - 12 CIRCA. BINDERI E CORDOLATURE IN PIETRA O GRANIGLIA

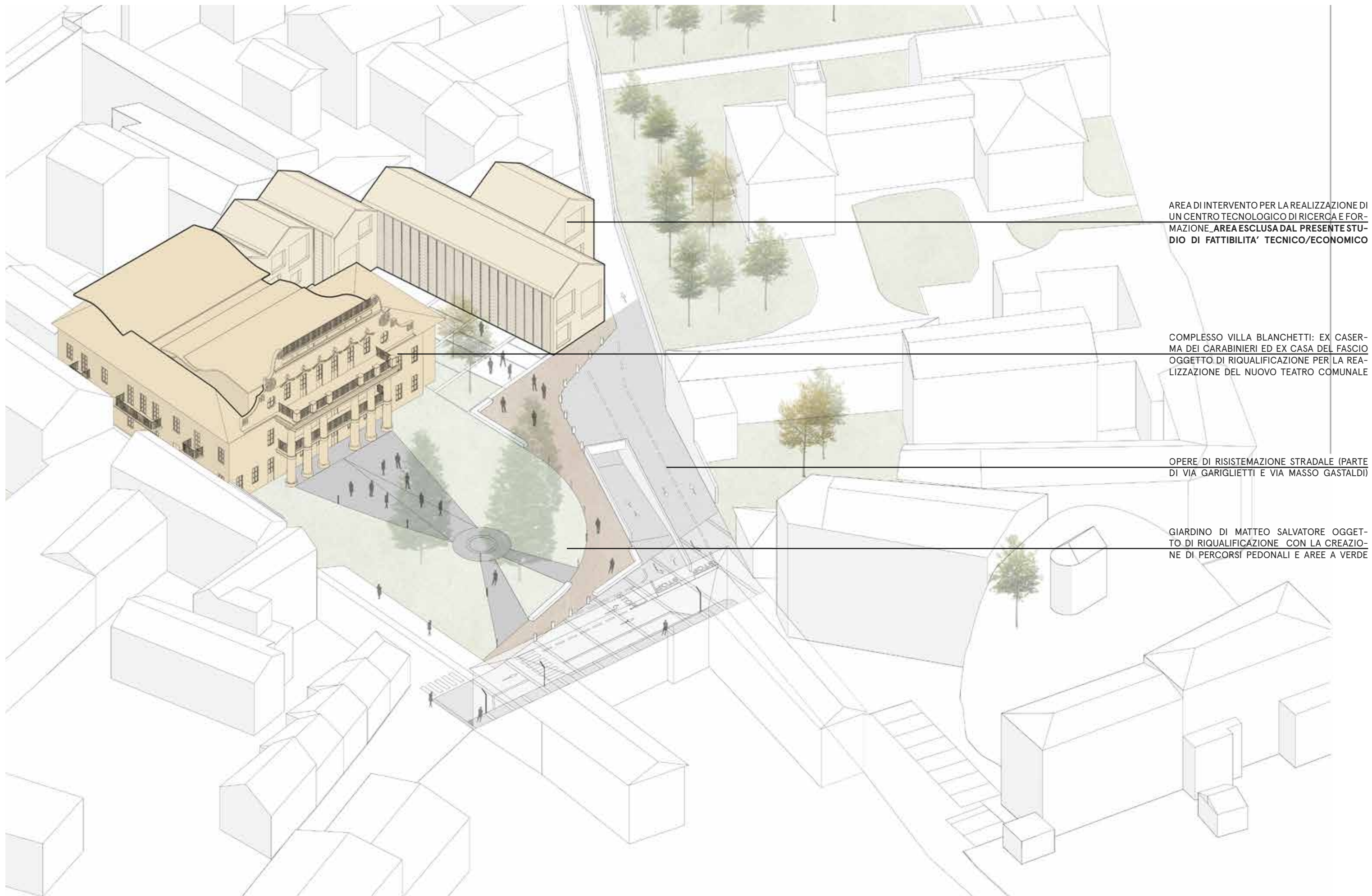




AREA DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO TECNOLOGICO DI RICERCA E FORMAZIONE AREA ESCLUSA DAL PRESENTE STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO/ECONOMICO

COMPLESSO VILLA BLANCHETTI: EX CASERMA DEI CARABINIERI ED EX CASA DEL FASCIO OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO COMUNALE

GIARDINO DI MATTEO SALVATORE OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE CON LA CREAZIONE DI PERCORSI PEDONALI E AREE A VERDE



AREA DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO TECNOLOGICO DI RICERCA E FORMAZIONE AREA ESCLUSA DAL PRESENTE STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO/ECONOMICO

COMPLESSO VILLA BLANCHETTI: EX CASERMA DEI CARABINIERI ED EX CASA DEL FASCIO OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO COMUNALE

OPERE DI RISISTEMAZIONE STRADALE (PARTE DI VIA GARIGLIETTI E VIA MASSO GASTALDI)

GIARDINO DI MATTEO SALVATORE OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE CON LA CREAZIONE DI PERCORSI PEDONALI E AREE A VERDE

**RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL
CENTRO STORICO_IL NUOVO TEATRO DI
VILLA BLANCHETTI E GIARDINO DI MATTEO
UNA RINNOVATA POLARITÀ CULTURALE URBANA**

**QUADRO ECONOMICO DI SPESA
E CRONOPROGRAMMA ATTIVITA'**

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

QUADRO ECONOMICO DI SPESA
INTERVENTI OGGETTO DELLA RICHIESTA DI FINANZIAMENTO

INTERVENTO MATERIALE			
		QUOTA %	IMPORTI IN EURO
REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO COMUNALE DI VILLA BLANCHETTI_OPERE DI COMPLETAMENTO			
A	SOMME PER OPERE, FORNITURE E SERVIZI		
a.1	Lavori		1.290.000 €
a.2	Oneri per la sicurezza		35.000 €
	TOTALE LAVORI (voci a)		1.325.000 €
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
b.1	IVA (10% su importo lavori 574.166,65 euro)	10%	57.416,67 €
	IVA (22% su importo lavori 750.833,35 euro)	22%	165.183,34 €
b.2	Spese tecniche per progetto definitivo ed esecutivo, Direzione Lavori e Coordinamento sicurezza esclusa Inarcassa e IVA		90.000,00 €
b.3	Oneri previdenziali sulle spese tecniche 4%		3.600,00 €
b.4	IVA su spese tecniche 22%		19.800,00 €
b.5	Collaudo Opere Strutturali		10.000,00 €
b.6	Compenso Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 92 comma 4 D. Lgs.163/2006		19.000,00 €
b.7	Fondo bonario art.12 DPR 554/99 e Imprevisti		110.000,00 €
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (VOCI b)		475.000,00 €
	TOTALE (A+B)		1.800.000 €
RIQUALIFICAZIONE DEL GIARDINO DI MATTEO SALVATORE			
C	SOMME PER OPERE, FORNITURE E SERVIZI: LAVORI		
c.1	Lavori		338.467 €
c.2	Oneri della sicurezza (3% su importo lavori)	3%	10.154,00 €
	TOTALE LAVORI (voci c)		348.621 €
D	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
d.1	IVA (10% su importo lavori)	10%	34.862,08 €
d.2	Spese tecniche (8% su importo lavori) esclusa Inarcassa e IVA	8%	27.889,66 €
d.3	Inarcassa 4% e IVA 22% su spese tecniche		7.251,31 €
d.4	Incentivi ex art. 113 D.LGS. 50/2016 (2% su importo lavori)	2%	6.972,42 €
d.5	Imprevisti (7% su importo lavori)	7%	24.403,45 €
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (VOCI d)		101.378,92 €
	TOTALE (C+D)		450.000 €
E	ASSUNZIONE PERSONALE A TEMPO DETERMINATO EX ART. 1 CO. 1 DEL D.L. N. 80/2021		60.000,00 €
	TOTALE INTERVENTO MATERIALE (A+B+C+D+E)		2.310.000 €
INTERVENTO IMMATERIALE			
	PERSONALE PER AVVIAMENTO ATTIVITA'		IMPORTI IN EURO 140.000,00 €
	TOTALE INTERVENTO IMMATERIALE		140.000 €
	INTERVENTO MATERIALE + INTERVENTO IMMATERIALE		2.450.000 €

	ANNO 2022												ANNO 2023												ANNO 2024												ANNO 2025											
	TRIM 1			TRIM 2			TRIM 3			TRIM 4			TRIM 1			TRIM 2			TRIM 3			TRIM 4			TRIM 1			TRIM 2			TRIM 3			TRIM 4														
Progetto di Fattibilità Tecnico Economica																																																
Completamento Progetto Definitivo																																																
Progetto Esecutivo																																																
Procedura di gara per affidamento lavori																																																
Esecuzione opere																																																
Collaudi																																																
Avvio attività																																																