



**STUDIO** BELLORA

Via Firenze 22 15121 Alessandria ITALIA - Tel. +39 0131443542 Fax. +39 0131445378  
www.studiobellora.eu - E-MAIL: info@studiobellora.eu

PROGETTISTA

PAOLO BELLORA architetto

PROPRIETA'

CINE SRL

Corso Roma, 52 - Alessandria

OGGETTO

PIANO DI RECUPERO

"CINEMA MODERNO"

TITOLO

Relazione storica, tecnica illustrativa

DATA

11 dicembre 2017

**Elab. 01**



### Premessa

L'immobile oggetto di intervento è ubicato nel centro storico della città di Alessandria, in piazzetta della Lega Lombarda, ed è da un secolo un punto di riferimento per tutti gli alessandrini, avendo ospitato fino a una decina di anni fa, una delle principali sale cinematografiche della città.

### Cenni storici

L'edificio venne edificato negli anni 1912-13 e dal 1914 fino alla sua chiusura, avvenuta nel 2006 è stata la sede del Cinema Moderno.

L'edificio nasceva con la facciata che riprende il gusto liberty imperante in quegli anni e particolarmente presente in Alessandria.

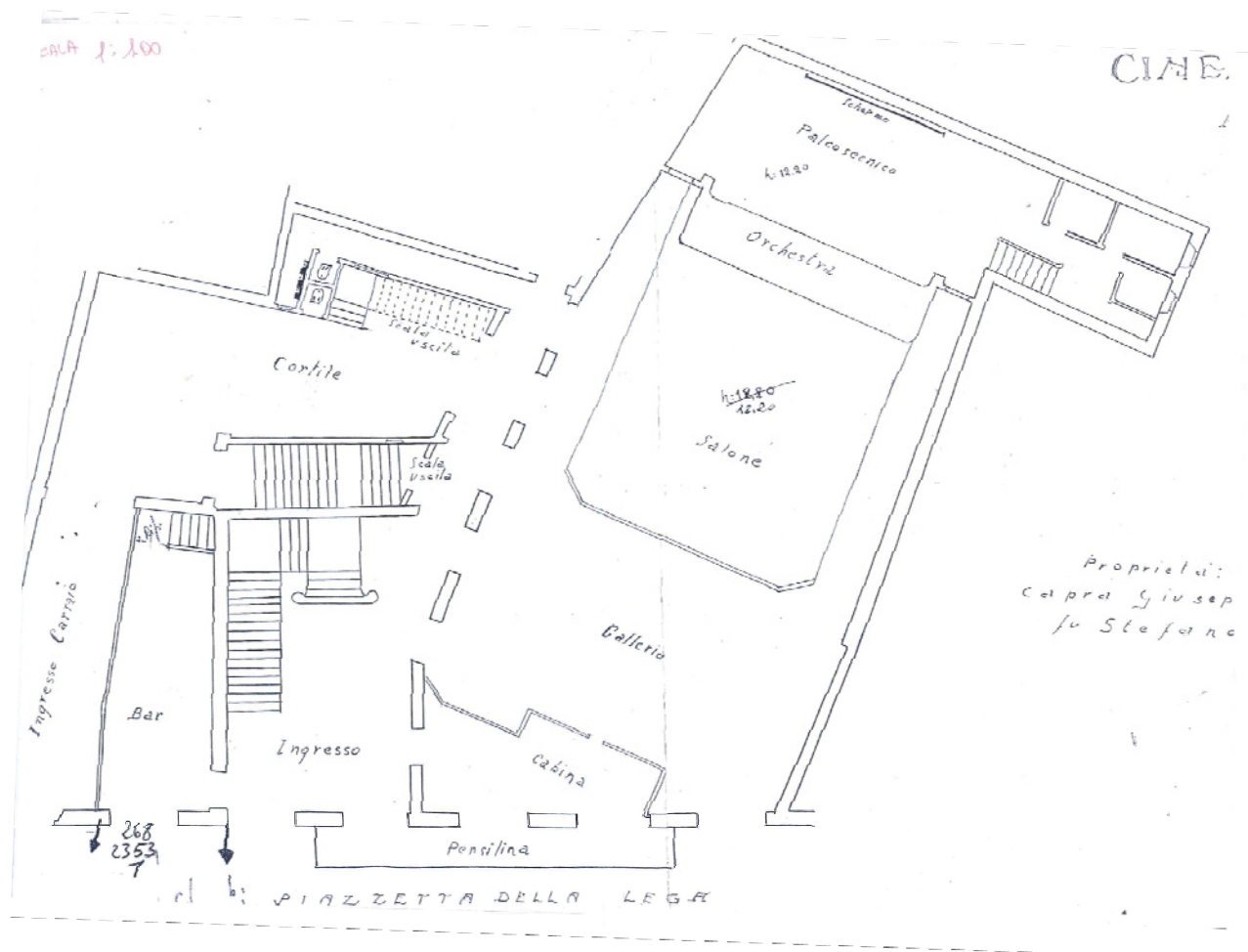
Come gli edifici di simile destinazione, all'epoca della sua apertura il locale nasceva per ospitare spettacoli teatrali stabili e le prime proiezioni cinematografiche. Il locale si presentava a due piani: la galleria, di circa 200 posti, e la platea, di 300 posti, più il palcoscenico in cui venivano presentati gli spettacoli di varietà che precedevano le proiezioni



*Fotografia del 1934: la facciata risulta ancora integra. Esiste ancora la pensilina in ferro e vetro, le aperture sull'atrio d'ingresso sono ancora divise.*

Nel 1944 il fabbricato subì ingenti danni a seguito di un incendio causato da alcune schegge infuocate durante bombardamento ad opera dell'aviazione inglese. Fu distrutto il palcoscenico con la fossa dell'orchestra mentre la parte verso la piazzetta non subì danni.

Negli anni del primo dopoguerra fu eseguita la più importante modifica della facciata, fino ad allora rimasta invariata, con la realizzazione del



*La planimetria dell'edificio come risultava edificata nel 1939*

balcone che sostituì l'originale pensilina in ferro e vetro. Questa modifica consentì di portare l'accesso della sala proiezioni direttamente dal balcone all'esterno del fabbricato, eliminando l'originario accesso dall'interno. Viene inoltre modificata l'apertura d'ingresso, con l'eliminazione di una partizione muraria tra due aperture poste in corrispondenza della hall e consentire l'inserimento di un'ampia porta d'ingresso.

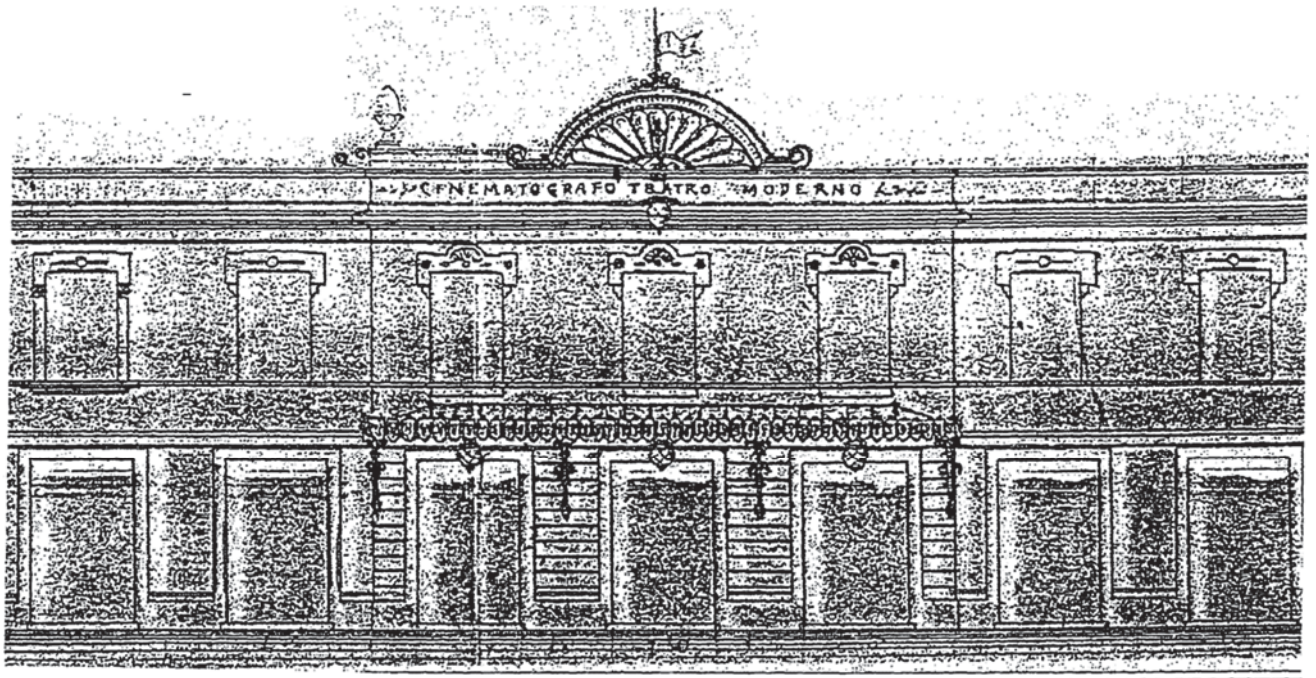
Nel 1966 fu effettuato un intervento di completa ristrutturazione che sostituì la galleria, in allora ancora con struttura lignea, con una nuova, realizzata in calcestruzzo armato, di maggiori dimensioni e con i posti a sedere distribuiti a su gradinate per migliorare la visibilità. Nello stesso intervento fu completamente rifatta la scala di accesso al piano primo e la hall d'ingresso. Furono completamente rifatti i rivestimenti interni della sala adeguandola al gusto corrente dell'epoca e migliorate le sue caratteristiche acustiche inserendo materiali fonoassorbente nei pannelli di rivestimento.

Nel novembre 1994 l'immobile è danneggiato direttamente dall'alluvione che interessa l'intera area nord della città e gran parte del suo centro storico. I locali del cinema sono invasi da acqua e fango e sono quindi oggetto di completo ripristino, inseriti nuovi serramenti per la porta

d'ingresso e sostituiti i materiali di pavimentazione e rivestimento delle pareti della hall.

Complice la generalizzata crisi del settore cinematografico, l'apertura in zona di strutture multisala e l'età anagrafica dei gestori – proprietari, l'attività del locale termina il 31 dicembre 2006.

Rispetto all'originario prospetto di progetto si rileva ad oggi il sostanziale mantenimento dell'impianto nelle sue caratteristiche principali. La partizione delle aperture è rimasta sostanzialmente immutata, come la parte prevalente dell'apparato decorativo.



*Disegno originario del prospetto su piazzetta della Lega*

Il disegno riporta schematicamente elementi decorativi limitati al frontone ed alle cornici delle finestre, e riflettono ancora elementi neoclassici con accenni allo stile liberty. Questo traspare anche nella divisione tripartita della facciata di cui è rimasta traccia nell'apparato decorativo della parte superiore della facciata, mentre la parte inferiore è realizzata interamente sullo stesso piano. L'apparato decorativo effettivamente realizzato è decisamente più importante rispetto al disegno di progetto e lo stile è vicino al liberty, all'epoca di grande attualità, pur ancora con delle chiare reminiscenze neoclassiche. Si individua l'originaria pensilina in ferro e vetro.

Il bugnato disegnato nella porzione centrale al piano terreno risulta invece realizzato come è possibile leggere in una foto del 1934 che si riproduce; questo è stato eliminato probabilmente contestualmente alla rimozione pensilina con cui si rapportava direttamente.

Nel disegno di progetto non sono date indicazioni sulla presenza della copertura, ma dalla lettura di foto d'epoca si rileva la presenza della



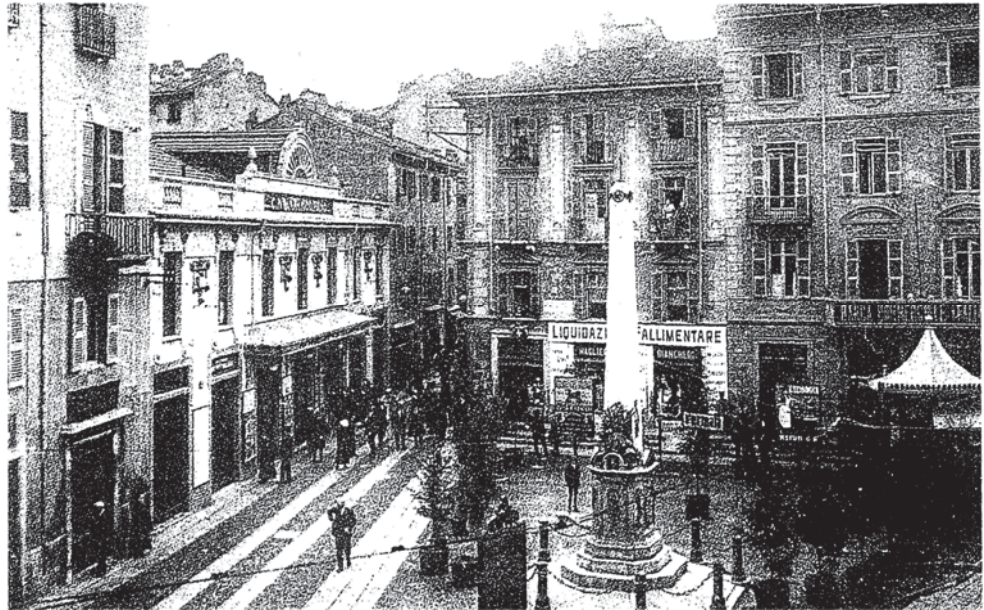
copertura a falde inclinate del tutto analoga a quella esistente. Nella foto seguente degli inizi del 1959 si vede che quella posta a sinistra del rosone centrale, con la linea di colmo parallela alla facciata, è invariata rispetto all'attuale, impermeabilizzata con tegole piane in cotto. Nella parte di destra è leggibile la falda della copertura posta sulla sala cinematografica che raccorda il tetto verso la facciata stessa. Attualmente si vede la stessa falda rivestita in lamiera di rame. Le dimensioni del tetto sono visibilmente invariate.



*Fotografia degli inizi del 1959*



*Fotografia all'attualità*



*Fotografia intorno al 1920*



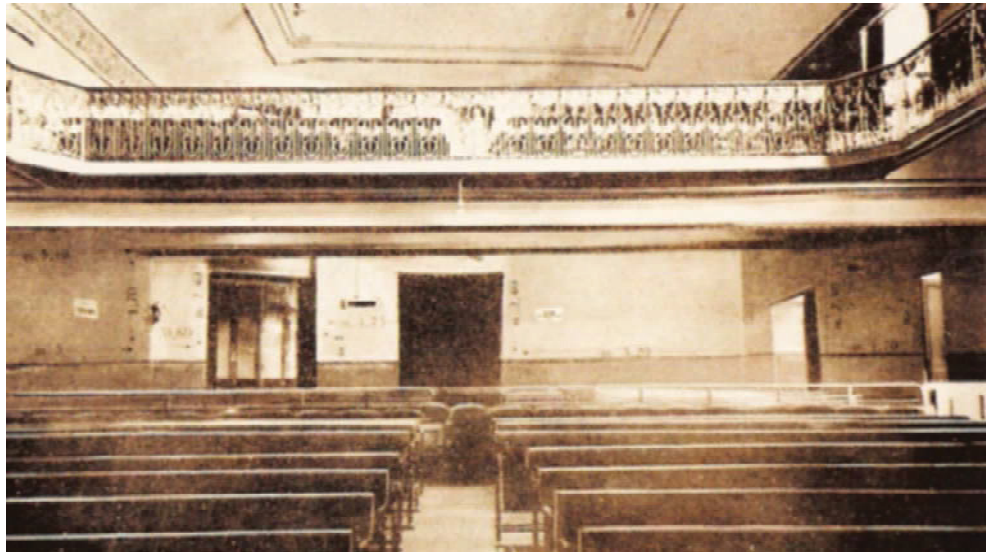
*Fotografia intorno al 1940*

*La fotografia illustra bene il rapporto del locale con la piazzetta antistante ed i dehors presenti.*





La foto ritrae l'arrivo del contenitore contenente le "pizze", ovvero le bobine con i film da proiettare, si intravede l'ingresso del cinema nello stesso periodo.



L'interno della sala intorno al 1940

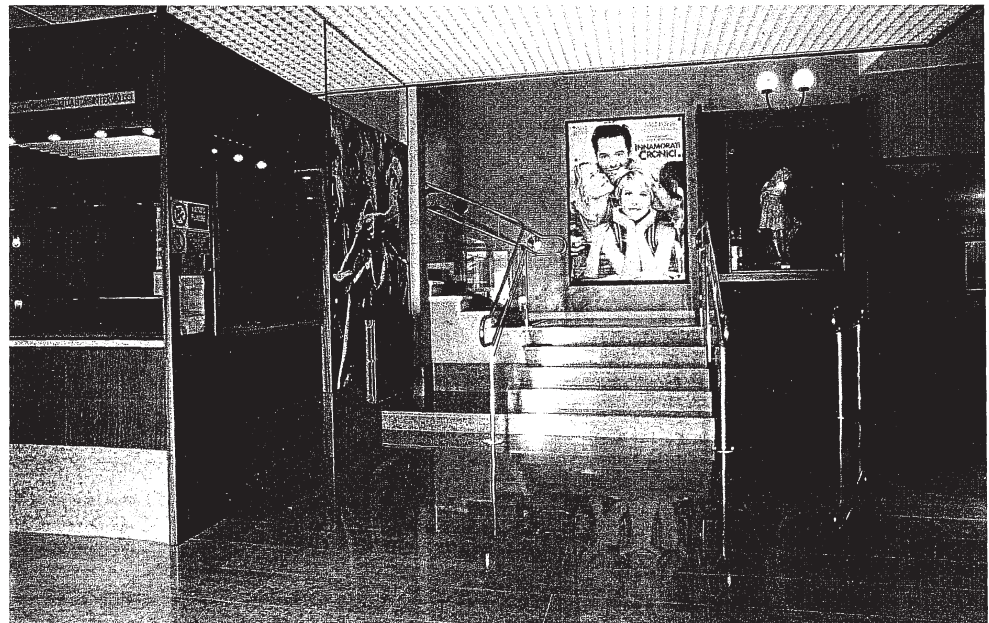
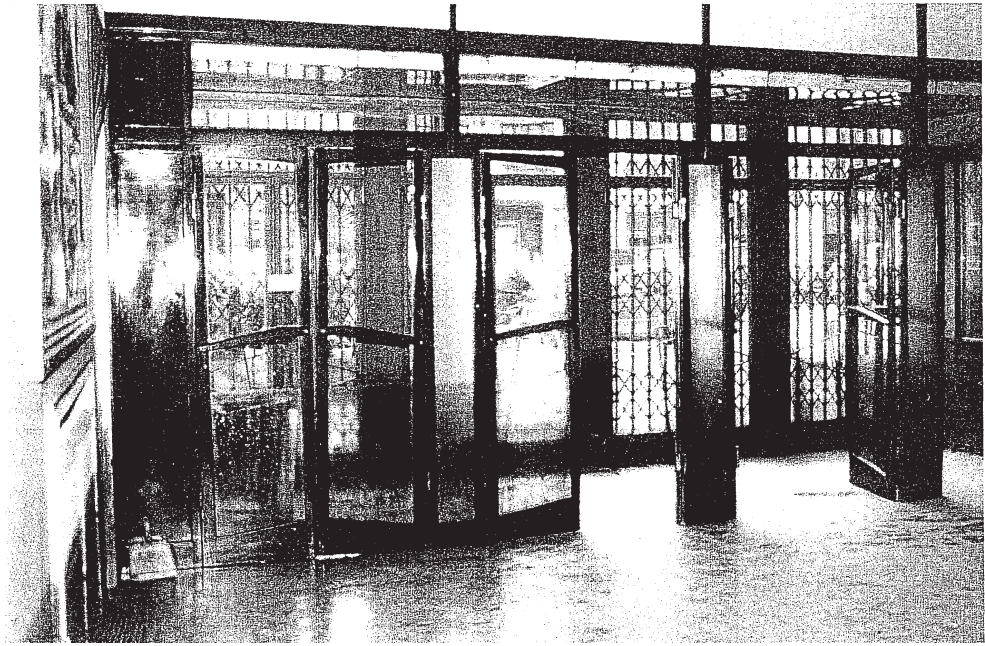




*Fotografia del 1992*



*Fotografia del 6 novembre 1994: il fabbricato fu direttamente interessato dagli eventi alluvionali.*



*La hall d'ingresso alla riapertura dopo i lavori di ripristino dall'alluvione*









*Gli interni del cinema all'epoca della chiusura 2006*

### **Intervento in progetto**

La proprietà dell'immobile, successivamente alla chiusura, è stata trasferita ad una nuova società che ha provveduto a redigere un progetto di Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 30 della legge 457/78 e degli artt. 41bis e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., presentato in data 13 .03.2008 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72/176/448 del 27.07.2009.

Il progetto di Piano di Recupero prevedeva la formazione di due unità immobiliari a destinazione commerciale.

La proprietà del fabbricato nel luglio 2015 è passata in capo alla società CINE SRL che, pur confermando l'esigenza di destinare l'immobile ai fini commerciali, ha affidato l'incarico allo scrivente per la rielaborazione del progetto di ristrutturazione dell'edificio per adattarlo alle proprie esigenze. Nel frattempo il Comune di Alessandria a seguito dell'iter di approvazione del Piano di Recupero, rilasciava il Permesso di Costruire n. 33 del 15/2/2017 e la proprietà dava corso all'inizio dei lavori, che per la prima fase riguardavano essenzialmente interventi di messa in sicurezza del fabbricato e rimozione degli elementi di finitura interna.

Il 3 marzo 2017 con nota protocollo 2533 il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti e Cuneo, comunicava alla proprietà l'avvio del procedimento di Dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 42/2004 relativo all'immobile dell'Ex Cinema Moderno.

La proprietà provvedeva a richiedere alla suddetta Soprintendenza l'Autorizzazione relativa alle opere in corso di esecuzione ai sensi dell'art. 21, comma 4, d.lgs. n. 42/2004 e questa, con nota prot. 7024 del 09 giugno 2017, provvedeva a rilasciare presa d'atto relativamente alle opere eseguite, e richiedeva modifiche al progetto, il cui recepimento è oggetto della presente soluzione di progetto.

Successivamente la Sovrintendenza con comunicazione Prot.8920 del 18 luglio 2017 rispondeva positivamente, autorizzando l'esecuzione delle opere. (si allega l'Autorizzazione prot.8920 del 18/07/2017).

Con la Sovrintendenza stessa sono state successivamente concordate le scelte conservative, le tecniche ed i materiali da impiegare per l'intervento sulle superfici decorate, in particolare relativamente alla facciata, al dettaglio del fregio decorativo sottocornicione e al soffitto decorato della sala, concordandone la rimozione delle porzioni recuperabili, il loro restauro e le modalità di ricollocazione all'interno della ricostruzione della soffittatura che sarà realizzata nell'intervento in progetto.

È stato altresì concordato il dettaglio relativo al rivestimento della copertura centinata visibile da Piazzetta della Lega.



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ALESSANDRIA ASTI E CUNEO

Torino, 18 LUG 2017

A: Cine s.r.l.  
Corso Roma 52, 15121 Alessandria  
c.a. Davide Maccario  
pico@bolidea.it

E p.c.

Alla Città di Alessandria  
comunedialessandria@legalmail.it

All'Arch. Paolo Bellora  
Via Firenze 22, 15121 Alessandria  
paolo.bellora@archiworldpec.it

Lettera inviata solo tramite fax ai sensi dell'art. 43, comma 6, DPR  
445/2000, e tramite e-mail per la P.A., ai sensi della L. 98/2013.  
SOSTITUISCE L'ORIGINALE

Prot. n. 8920  
(da citare in risposta)

C1: 34.16.10/36.1

All. NO

AMBITO E SETTORE:	Tutela architettonica e archeologica
DESCRIZIONE:	Comune ALESSANDRIA Prov AL Bene e oggetto dell'intervento Immobile ex cinema Moderno. Ristrutturazione totale del fabbricato indirizzo Piazzetta della Lega Lombarda 5
DATA RICHIESTA:	Data di arrivo richiesta 13/07/2017 Protocollo entrata richiesta n.
RICHIEDENTE:	Cine S.r.l. Privato
PROCEDIMENTO:	(8) Autorizzazione per interventi su bb. cc. e pronuncia sulla compatibilità di nuove destinazioni d'uso (Artt. 21 c.4 - 25 D.LGS. 42/2004 s.m.i.)
PROVVEDIMENTO:	Destinatario: Cine S.r.l. Privato

Premesso che l'immobile di cui all'oggetto risulta sottoposto a tutela ai sensi della Parte II, Titolo III del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.,

in risposta all'istanza di autorizzazione per i lavori in epigrafe, consistenti in modifiche alla facciata, agli interni del fabbricato con modifica dei solai, e in ampliamento dei volumi verso il cortile, ricevute le integrazioni di cui a nostra richiesta prot. 7024 del 9/06/2017,

questa Soprintendenza, ai sensi della normativa vigente, visti gli elaborati, la documentazione e le relazioni in allegato, e a seguito di sopralluogo congiunto effettuato il giorno 31 maggio 2017, per quanto di competenza, per quanto di competenza **autorizza** l'esecuzione delle opere come descritte nei citati elaborati progettuali, con le seguenti condizioni prescrittive vincolanti:

#### TUTELA ARCHITETTONICA

Prima delle rispettive fasi operative:

- dovranno essere concordate con questo Ufficio le scelte conservative, le tecniche e i materiali da impiegare per l'intervento sulle superfici decorate, in particolare relative alla facciata, al dettaglio del fregio decorativo sottocornicione e al soffitto decorato della sala, per i quale dovrà operare un restauratore qualificato;
- dovrà altresì essere concordata con questo Ufficio la scelta di dettaglio relativa al rivestimento della copertura centinata visibile da Piazzetta della Lega.

#### TUTELA ARCHEOLOGICA

Stante che, sulla base dei dati di archivio a disposizione, l'area in oggetto è indiziata di rinvenimenti e di interesse archeologico, ogni intervento di scavo dovrà essere assistito continuamente da ditte dotate dei necessari requisiti di specializzazione archeologica e condotte con metodologia scientifica, senza oneri per



questa Soprintendenza e secondo le indicazioni che l'Ufficio scrivente si riserverà di dare ai sensi della normativa vigente.

A seguito di eventuali rinvenimenti e scoperte questo Ufficio potrà richiedere specifiche modifiche agli interventi progettati.

Questo Ufficio si riserva di verificare in qualsiasi momento che le opere siano eseguite conformemente alla documentazione di progetto approvata e a regola d'arte, e resta a disposizione per consulenze e pareri, richiedendo al contempo di essere tempestivamente informato dell'inizio dei lavori e di eventuali circostanze impreviste e problematiche che dovessero insorgere durante l'esecuzione delle opere.

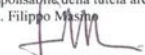
Il presente atto potrà subire variazioni o annullamento (principio di autotutela) ove la documentazione risulti imprecisa, oppure successivamente si riscontrino situazioni o ritrovamenti non accertabili preliminarmente. A tale scopo questo Ufficio dovrà essere tenuto informato sull'andamento dei lavori per poter compiere verifiche o pronunciarsi su prove o campionature.

IL SOPRINTENDENTE


*Egle Micheletto*



Il responsabile della tutela architettonica  
Arch. Filippo Masina



La responsabile della tutela archeologica  
Dott.ssa Marica Venturini



In particolare il progetto, conformemente alle richieste espresse dalla Soprintendenza prevede:

**FACCIATA:**

Sulla facciata verso la piazzetta sarà effettuato un intervento di carattere conservativo e/o ripropositivo del disegno originale dell'edificio, con il ripristino della pensilina di ingresso, delle illuminazioni ad applique e mantenendo il disegno delle bucatore e dei serramenti congruente con quanto attestabile alla fase di impianto dell'edificio;

**FREGIO SOTTOCORNICIONE:**

b.2). Relativamente al restauro del fregio decorativo sottocornicione, è stato interpellato un restauratore qualificato che eseguirà i seguenti interventi:

**OPERAZIONI PRELIMINARI AL CONSOLIDAMENTO ED ALLA PULITURA**

1) Rimozione di depositi superficiali incoerenti (quali terriccio, guano, polvere, etc.) a secco con pennellesse e piccoli aspiratori.

2) Preconsolidamento delle parti pericolanti con resine acriliche in emulsione (Acril 33) applicate a pennello o con siringhe e/o con malte idrauliche premiscelate PLM-A.

**OPERAZIONI DI CONSOLIDAMENTO**

3) Ristabilimento dell'adesione tra supporto murario e decorazione in stucco mediante iniezioni di con malta idraulica premiscelata a basso peso specifico (PLM- A; PLM- AL) e puntellatura (se necessario) delle parti in pericolo di caduta e fissaggio localizzato degli stucchi fatiscenti con resina acrilica al 25%.

**OPERAZIONI DI PULITURA**

4) Rimozione di scialbi, incrostazioni, ridipinture o strati aderenti alla superficie con bisturi e mezzi meccanici.

**RIMOZIONE DI STUCCATURE E DI ELEMENTI INIDONEI**

5) Rimozione meccanica di stuccature eseguite durante precedenti interventi che per composizione o morfologia risultino inidonee alla superficie.

6) Rimozione di elementi metallici quali, perni, staffe, grappe, fili elettrici etc. che risultavano possibile causa di degrado e non più utili.

**OPERAZIONI DI STUCCATURA, REINTEGRAZIONE E PROTEZIONE SUPERFICIALE**

7) Stuccatura di cadute e integrazione plastica del modellato mancante in stucco, al fine di restituire un'unità di lettura all'opera con integrazione di malta a base di sabbia fine, grassello di calce e inerti, lavorata sul posto e/o mediante restituzione da calco eseguito in loco.

8) Stesura finale a pennello su tutto l'apparato in stucco con malta idraulica premiscelato Stacepro XF (Sinopia).

9) Stesura negli sfondati di malta a base di calce e sabbia per l'arriccio e stesura finale con malta idraulica premiscelata Stacepro F (Sinopia).

10) Velatura finale a pennello su tutto l'apparato decorativo con pittura alla calce "Calce del Brenta" nei toni da decidere in corso d'opera con la D.L.;

### **EX SALA DI PROIEZIONE**

L'ex sala di proiezione del Cinema sarà conservata nella sua pianta e nella sua volumetria di massima, e sarà parzialmente conservato e restaurato il soffitto decorato a stucco per le porzioni recuperabili, e ricostruito nella sua interezza secondo il disegno rilevato sul luogo;

Nella sala si è evitato l'inserimento di pilastrature interne, che possano interferire con la lettura spaziale della sala ed è stato creato un taglio nel solaio di progetto di copertura del livello inferiore della sala, in corrispondenza dell'inserimento della scala di collegamento tra i livelli stessi, al fine di consentire la lettura dell'originaria altezza della sala e la visione diretta del soffitto decorato a stucco.

Il progetto è stato quindi rielaborato secondo le indicazioni della Soprintendenza e negli elaborati grafici di progetto sono state interamente recepite le indicazioni progettuali da lei espresse. È stata mantenuta la definizione di due unità immobiliari, totalmente ridistribuite al suo interno, secondo le esigenze della proprietà.

In riferimento alla richiesta del parere previsto dall'art. 49 quater delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. della Città di Alessandria, è stata redatta una tavola esplicativa degli interventi fondazionali previsti, con l'individuazione delle aree ed i dimensionamenti degli scavi previsti in progetto.

Il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti e Cuneo, con Deliberazione 134/2017 concludeva l'iter, con la Dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 42/2004 dell'immobile dell'Ex Cinema Moderno.

### **Inquadramento catastale**

Il fabbricato oggetto d'intervento risulta censita al catasto del Comune di Alessandria al Foglio 268, mappale 2353, sub 1, categoria C/1, classe 11, consistenza mq. 30, rendita € 1141.89, e sub. 2, categoria D/3, rendita € 1291.14.

### **Inquadramento urbanistico - normativo**

Il progetto di Piano di Recupero, redatto ai sensi dell'art. 30 della legge 457/78 e degli artt. 41bis e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., il piano interessa



l'intera area rappresentata catastalmente dal mappale identificato al foglio 268, particella 2353, di proprietà della società proponente CINE SRL di Alessandria.

Il lotto è individuato dal Piano Regolatore di Alessandria nell' "Area centrale storica" di cui all'art. 34 delle N.t.a. ed inserito nell'isolato 106 dell'elaborato "*Tipi e modalità di intervento nell'area centrale*", in cui è connotato con la lettera "B".

L'area centrale viene identificata dal P.R.G.C. come "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art 27 e seguenti L. 457/78.

L'intervento previsto sull'immobile rientra tra quelli di ristrutturazione edilizia come individuato all'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, senza demolizione dell'edificio esistente.

Ai sensi dell'art. 62, lettera d. delle N.t.a. nell'intervento in progetto saranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- nelle parti dell'edificio frontestante l'area pubblica saranno utilizzati materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, e le coperture, mantenendo le finiture esistenti, gli intonaci saranno del tipo civile frattazzato fine, le zoccolature del tipo tradizionale, coperture in falda impermeabilizzate in lamiera di rame o di zinco;
  - la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, cornici, decorazioni a stucco, eccetera, sarà eseguita con la stessa forma e materiali dei preesistenti;
  - tutti gli interventi edilizi saranno condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale: soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici saranno usati materiali e tecniche moderne, che non altereranno la natura e l'aspetto dell'edificio.
  - i materiali di finitura degli interni e degli esterni saranno coerenti con quelli individuati nel contesto ambientale;
  - sarà mantenuto e restaurato l'apparato decorativo dell'edificio e dei manufatti in genere (cornicione, cornici, decorazioni a stucco eccetera);
- L'area è completamente urbanizzata e non sono previsti interventi relativi alle opere di urbanizzazione esistenti, al di fuori della loro revisione.

Il PRGC vigente nelle prescrizioni Geologiche per le aree di pianura di cui all'art. 51, inquadra l'edificio interessato dall'intervento di ristrutturazione nella classe di pericolosità IIIb $\alpha$ . La norma prescrive in tali aree condizioni e limiti alla realizzazione di nuovi locali interrati. Nel progetto è previsto il mantenimento e la ristrutturazione dei locali interrati esistenti, senza ulteriori ampliamenti.

L'edificio attualmente destinato a cinema sarà interamente utilizzato a fini commerciali, destinazione conforme all'art 34 delle N.t.a., e conforme al Piano di Recupero già approvato dal Comune di Alessandria.

Per consentire una corretta utilizzazione degli spazi interni ed un corretto sviluppo del layout commerciale al piano terreno è stato necessario prevedere la copertura del cortiletto esistente di mq. 51,90.

È prevista la formazione di una unità che sarà utilizzata come pubblico esercizio, con superficie utile lorda (SUL) di mq. 89,60, e una seconda unità, negozio, che occuperà la superficie utile lorda (SUL) di mq. 1374,17. Le superfici di vendita e di somministrazione delle unità immobiliari saranno definite in sede di richiesta dei Permessi di costruire, e saranno conformi per dimensioni e caratteristiche a quelle previste per l'insediamento addensato A1 al cui interno è inserito il fabbricato d'intervento, riconosciuto nell'area centrale dagli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.

Le superfici utili lorde del fabbricato previste in progetto saranno le seguenti:

Piano interrato: mq. 160,99  
Piano terreno: mq. 656,24  
Piano primo: mq. 580,76  
Piano secondo: mq. 432,40  
Per complessivi: mq. 1.830,39

I volumi di progetto saranno i seguenti:

Piano interrato: mc. 450,77  
Piano terra: mc. 2723,40  
Piano primo: mc. 2914,80  
Piano secondo: mc. 1243,21  
Per complessivi: mc. 7332,18

Suddetti volumi sono ammessi in quanto conformi a quelli approvati dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Asti, Alessandria, Asti e Cuneo a norma dell'art. 48 bis comma 4 delle N.t.a. del Prgc vigente.

### **Aspetti ambientali**

Come già precedentemente scritto, l'intervento previsto sull'immobile rientra tra quelli di ristrutturazione edilizia, senza sostituzione edilizia, come individuato all'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, e la redazione del Piano di Recupero è necessaria esclusivamente in quanto prescritto per tale tipologia di intervento edilizio per gli edifici connotati con la lettera "B" nell'elaborato "Tipi e modalità di intervento" del Piano Regolatore di Alessandria, tra i quali è inserito l'edificio di nostro interesse. L'intervento prevede il sostanziale mantenimento dell'edificio nella sua volumetria esistente, non prevede interventi esterni all'edificio stesso e non genera ulteriori carichi dal punto di vista ambientale. Non è inquadrabile quindi tra *"Gli strumenti di programmazione e pianificazione, che rientrano nel processo decisionale relativo all'assetto territoriale e che costituiscono il quadro di riferimento per le successive decisioni"*

*d'autorizzazione*” di cui all’art. 20 della L.R. 40 del 14.12.1998 e non rientra quindi tra i piani o programmi che possono avere effetti significativi sull’ambiente per i quali è richiesta la procedura di verifica di VAS, richiamati nella D.G.R. 09.06.2008 n. 12-8931.

### **Caratteristiche del progetto**

L’intervento prevede la formazione di due unità immobiliari ad uso commerciale.

L’unità più piccola, posta al piano terreno sarà destinata a pubblico esercizio e costituita da un locale principale di 83,38 mq. con annesso servizio accessibile per il pubblico e locale magazzino con spogliatoio e servizio per i gestori.

La restante superficie sarà interamente occupata dall’altra unità immobiliare dislocata sui tre livelli dell’edificio che prevede una superficie utile di mq. 466,38 al piano terra, oltre a due locali tecnici, una superficie utile di mq. 506,44 al piano primo, una superficie utile di mq. 335,48 al secondo piano con annessi spogliatoi e servizi per il personale. Il piano interrato sarà in parte a destinazione magazzino e spogliatoio – servizi per il personale per il locale somministrazione, mq. 38,10, e, per la restante superficie, destinato a magazzino di 61,77 mq. a servizio dell’altra unità immobiliare.

Il locale tecnico individuato al secondo piano è stato previsto per ospitare i quadri elettrici, la centrale di videosorveglianza e le apparecchiature di controllo per la gestione dell’impianto di condizionamento -trattamento aria.

L’unità sarà distribuita sui vari livelli attraverso due scale interne, delle quali una di tipo protetto ai fini antincendio, e un ascensore.

I materiali utilizzati nell’intervento di ristrutturazione saranno della stessa tipologia degli esistenti; le finiture esterne delle partizioni murarie saranno in intonaco di tipo civile con tinteggiature ai silicati.

Le pareti perimetrali e la copertura saranno integrate con idonea coibentazione termica per adeguarle alle caratteristiche di dispersione prevista dalla norma.

L’apparato decorativo sarà restaurato con malte specifiche da ripristino.

Per la scelta dei colori saranno effettuate delle indagini stratigrafiche delle superfici esistenti per recuperare le colorazioni originarie, sia per le superfici intonacate, sia per i serramenti.

I serramenti saranno realizzati in alluminio a taglio termico e avranno caratteristiche estetiche simili ai serramenti preesistenti e energetiche adeguate alle vigenti normative in materia di isolamento termico.

il riscaldamento e condizionamento dei locali ed il ricambio dell’aria, sarà garantito da un impianto alimentato da una pompa di calore, integrato con una caldaia a condensazione, abbinato con un impianto di trattamento aria munito di recuperatori di calore.

Saranno inoltre rispettate le norme di prevenzione incendi e di igiene pubblica, nonché di sicurezza negli ambienti di lavoro.