



**COMUNE DI ALESSANDRIA  
DIREZIONE POLITICHE TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE**

**LAVORI DI DEMOLIZIONE FABBRICATO EX  
ZERBINO SITO NEI GIARDINI DELLA  
STAZIONE DI ALESSANDRIA FINALIZZATI  
ALLA RIQUALIFICAZIONE ED AL RECUPERO  
AMBIENTALE DELL'AREA URBANA  
ANTISTANTE LA STAZIONE FERROVIARIA**

**Relazione tecnico illustrativa e quadro economico**

## **PREMESSE:**

- **il Comune** di Alessandria intende procedere alla riqualificazione ed al recupero ambientale dell'area urbana antistante la Stazione Ferroviaria, sulla quale insistono, tra l'altro, i giardini pubblici e diversi immobili, tra i quali il teatro comunale (chiuso da anni), l'ex pista di pattinaggio, e gli immobili comunali denominati, "Ex Bar Zerbino" ed "Ex Bar Cangiassi";
- **tale intervento** di riqualificazione già iniziato con la demolizione dell'"Ex Bar Piccadilly", riveste carattere di particolare urgenza, poiché trattasi di una zona centrale e strategica per la città, anche sotto il profilo dell'immagine, in quanto situata all'uscita della stazione ferroviaria, oltre che quotidianamente oggetto di transito pedonale e di flusso veicolare, della quale è quindi necessario garantire la vivibilità e la sicurezza.

L'edificio "Ex Bar Zerbino" è da tempo inutilizzato, viene sistematicamente occupato abusivamente da persone che vi trovano un saltuario riparo con grave pregiudizio per la sicurezza e la salute pubblica. La sua attuale condizione di manutenzioni è tale da non rendere economicamente conveniente eseguire opere di sistemazione o di recupero su tali edifici tante vero che la gara pubblica per la cessione e la costituzione del diritto di superficie di tali immobili è andata deserta.

Il presente progetto riguarda la demolizione della porzione fuori terra di detto edificio, solette di piano terreno comprese, conservando i soli muri contro terra dei piani interrati fino a 1 metro sotto il piano campagna; l'abbattimento degli stabili permetterà di raggiungere l'obiettivo di riqualificare l'area eliminando degrado e pericolo, e restituendo una superficie al parco che potrà essere adibita a verde pubblico riempiendo i piani interrati di terra agraria.

Le utenze sono state rimosse ciò nonostante prima della demolizione sarà compito dell'impresa assicurarsi dell'eventuale presenza di cavi elettrici sotterranei e di tubazioni che arrivavano ai contatori e che dovranno essere spostati prima dell'inizio dei lavori. Si prescrive, prima di iniziare le demolizioni, di intercettare, interrompere, sigillare, chiudere eventuali sottoservizi ancora attivi che entrano nel fabbricato in modo tale da isolare lo stabile e scongiurare il pericolo

di fuoriuscite di acqua o gas, di immissioni in fogna di materiale, di rottura di cavi in tensione o telefonici.

Ex bar Zerbino

E' una costruzione che risale alla seconda metà del secolo scorso; nella seduta pubblica straordinaria del 28/12/1946 il consiglio comunale della Città di Alessandria concedeva al sig. Zerbino Mario un'area di circa 60 mq nei giardini pubblici di fronte alla stazione ferroviaria ad impiantare ed esercire un chiosco per vendita frutta e bibite. Dagli atti risulta che agli inizi degli anni '50 lo stesso sig. Zerbino ha presentato domanda di ampliamento e che l'edificio ha subito poi almeno altre due modifiche: sistemazione dehor (fine anni '50) e sistemazione del chiosco (fine anni '60). Attualmente l'ex bar Zerbino presenta due piani fuori terra oltre al piano interrato con strutture in portanti in acciaio e tamponamenti esterni per lo più in ferro e vetro.

## **L'INTERVENTO**

Gli interventi previsti nel presente progetto si possono riassumere come segue:

- Chiusura del pozzo esistete a fianco dell'ex bar Zerbino;
- L'eventuale dismissione di tutte le utenze con relativi impianti annessi (acqua, gas, telefono, elettricità, etc.) a servizio dei due fabbricati in oggetto in modo da eliminare qualunque interferenza con i lavori di demolizione
- Pulizia dei piani interrati con rimozione del materiale ivi presente e suo conferimento alle discariche autorizzate
- La demolizione completa del fabbricato ex Zerbino in elevazione fino alla soletta del piano terra compresa;
- Rimozione delle macerie non recuperabili alle discariche autorizzate;
- Riempimento con materiale ghiaio-terroso di tutto il piano interrato;
- Riempimento con terra agraria di tutto il piano interrato per gli ultimi 50 cm di cui 10 cm oltre il piano campagna per compensare i futuri assestamenti, con relativi livellamento e sistemazione;
- Opere di finitura e completamento.

## QUADRO ECONOMICO DI SPESA

<b>A)- IMPORTO DEI LAVORI COMPLESSIVO</b>	€	<b>55.925,01</b>
di cui per la sicurezza	€	<u>3.109,47</u>
<b>lavori a base d'asta</b>	€	<b>52.815,54</b>
<b>B)- SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>		
B1) – I.V.A. (10%) sull'importo dei lavori complessivo	€	5.592,50
B2) – 2% di A) art. 92, D. Lgs. 163/06 e s.m.i.	€	1.118,50
B3) – assicurazione del progettista – art. 106 D.P.R.554/99	€	300,00
B4) – incarico coordinatore sicurezza	€	2.000,00
B6) – imprevisti arrotondamenti e pubblicità di gara	€	<u>63,99</u>
<b>Totale somme a disposizione</b>	€	<b><u>9.074,99</u></b>
<b>TOTALE COSTO DI INTERVENTO</b>	€	<b><u>65.000,00</u></b>

Alessandria, li 08/05/2017

**I progettisti incaricati**

**Il Responsabile del procedimento**

Ing. Maurizio Fasciolo

Arch. Pierfranco Robotti

Geom. Stefano Marrali