



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

COLLABORATORE Claudio Ponte architetto

PROPRIETA'

CINE SRL
Corso Roma, 52 - Alessandria

OGGETTO

PIANO DI RECUPERO
"CINEMA MODERNO"

TITOLO

Relazione storica, tecnica illustrativa

DATA

08 luglio 2016

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.

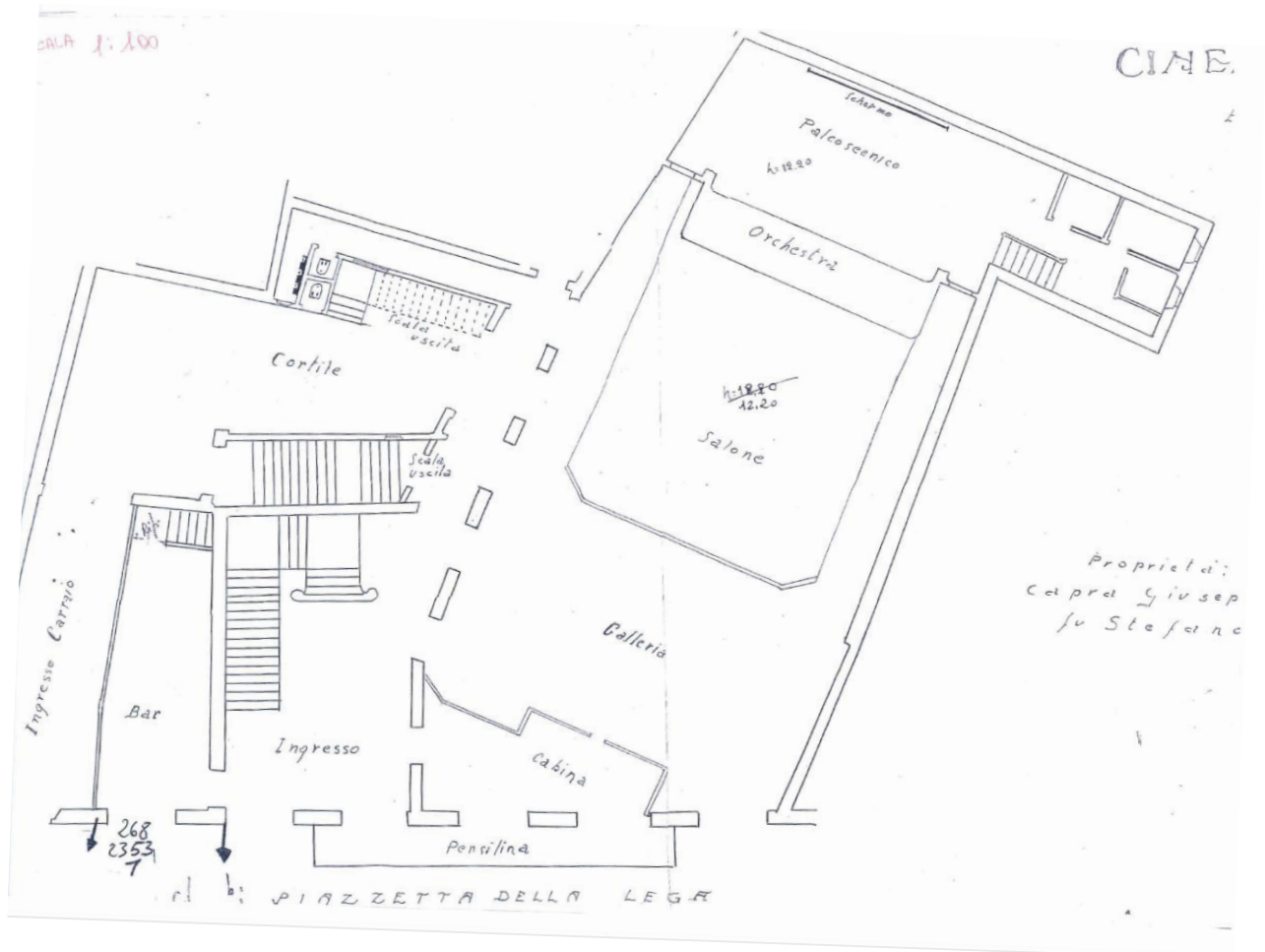
Come gli edifici di simile destinazione, all'epoca della sua apertura il locale nasceva per ospitare spettacoli teatrali stabili e le prime proiezioni cinematografiche. Il locale si presentava a due piani: la galleria, di circa 200 posti, e la platea, di 300 posti, più il palcoscenico in cui venivano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

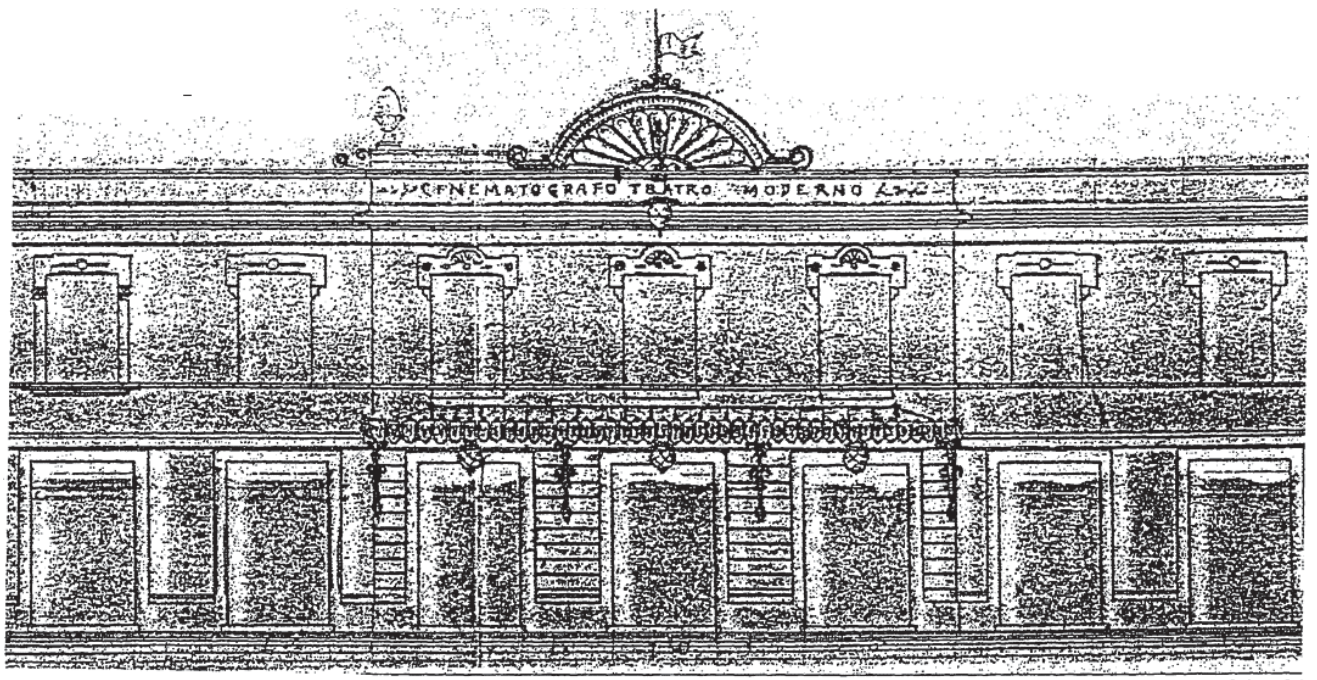
Nel 1966 fu effettuato un intervento di completa ristrutturazione che sostituì la galleria, in allora ancora con struttura lignea, con una nuova, realizzata in calcestruzzo armato, di maggiori dimensioni e con i posti a sedere distribuiti a su gradinate per migliorare la visibilità. Nello stesso intervento 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

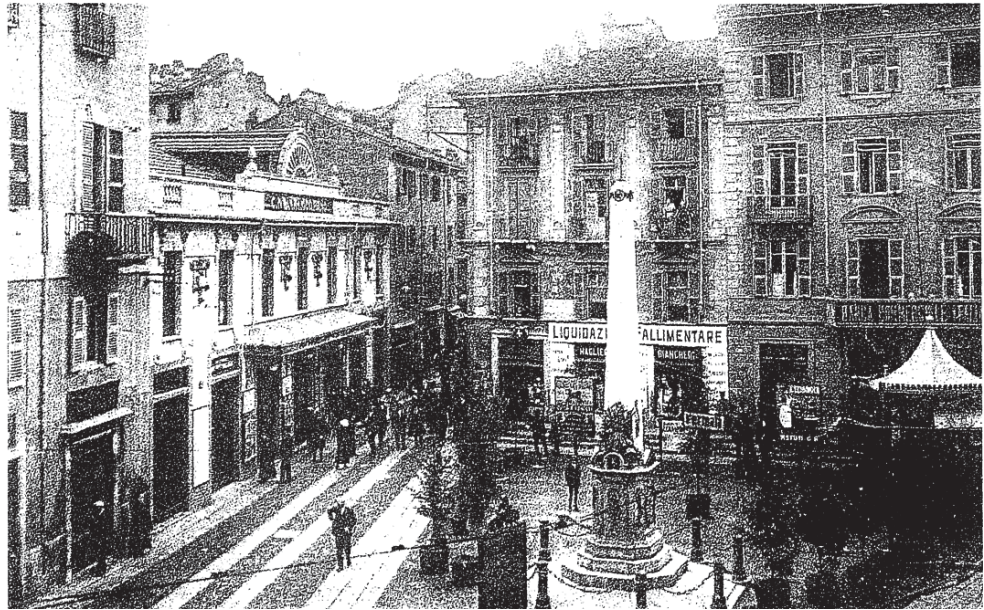
copertura a falde inclinate del tutto analoga a quella esistente. Nella foto seguente degli inizi del 1959 si vede che quella posta a sinistra del rosone centrale, con la linea di colmo parallela alla facciata, è invariata rispetto all'attuale, impermeabilizzata con tegole piane in cotto. Nella parte 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.



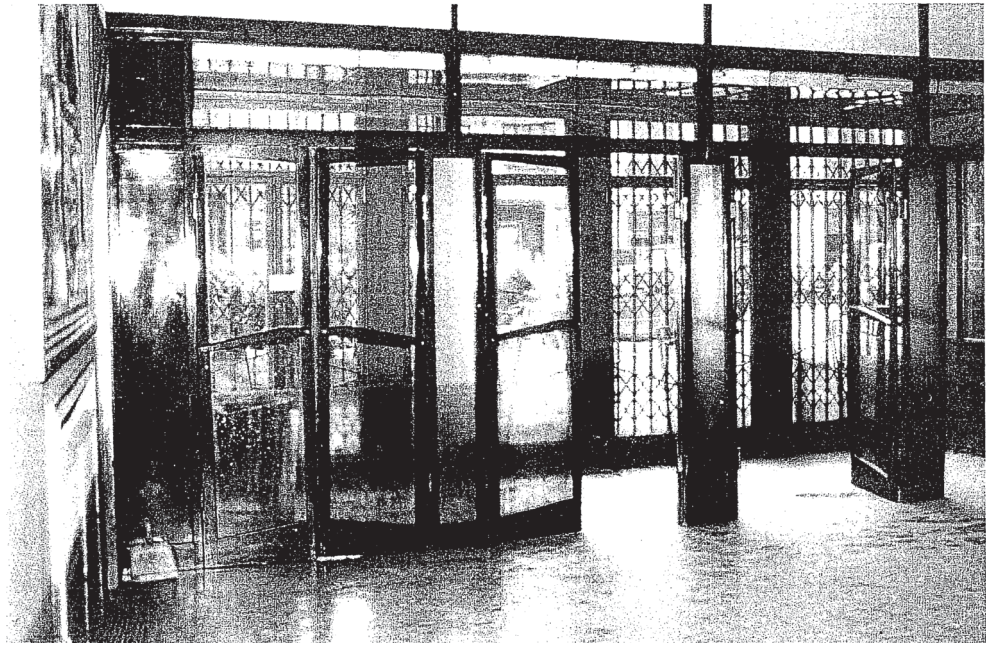
L'interno della sala intorno al 1940



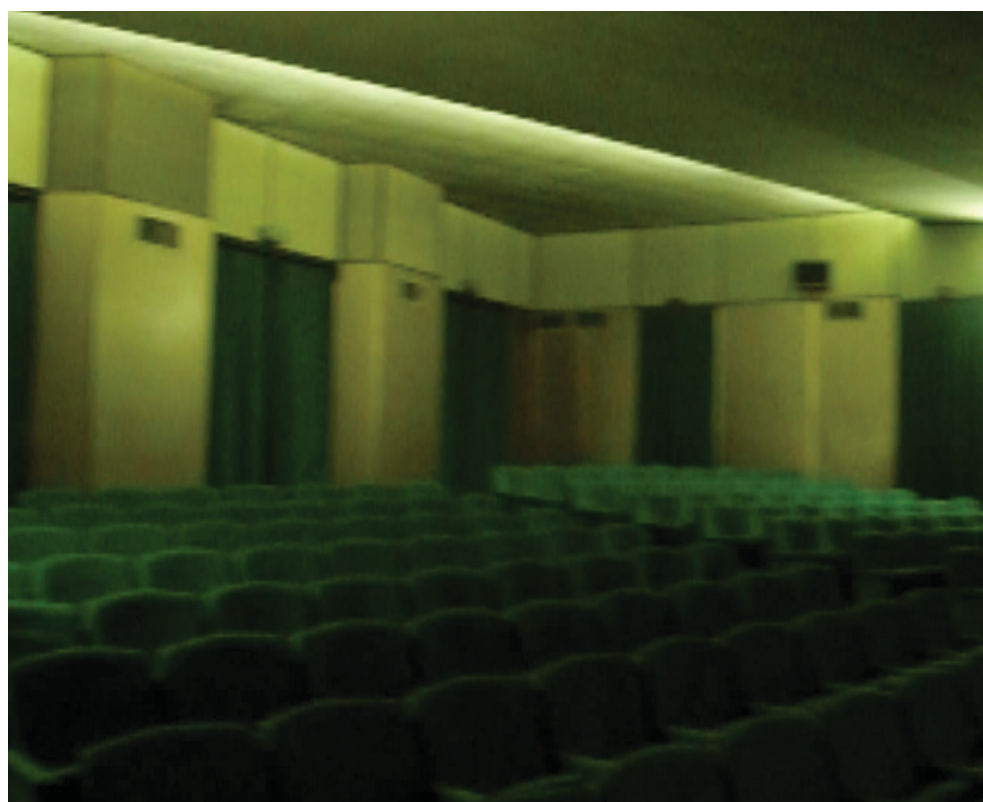
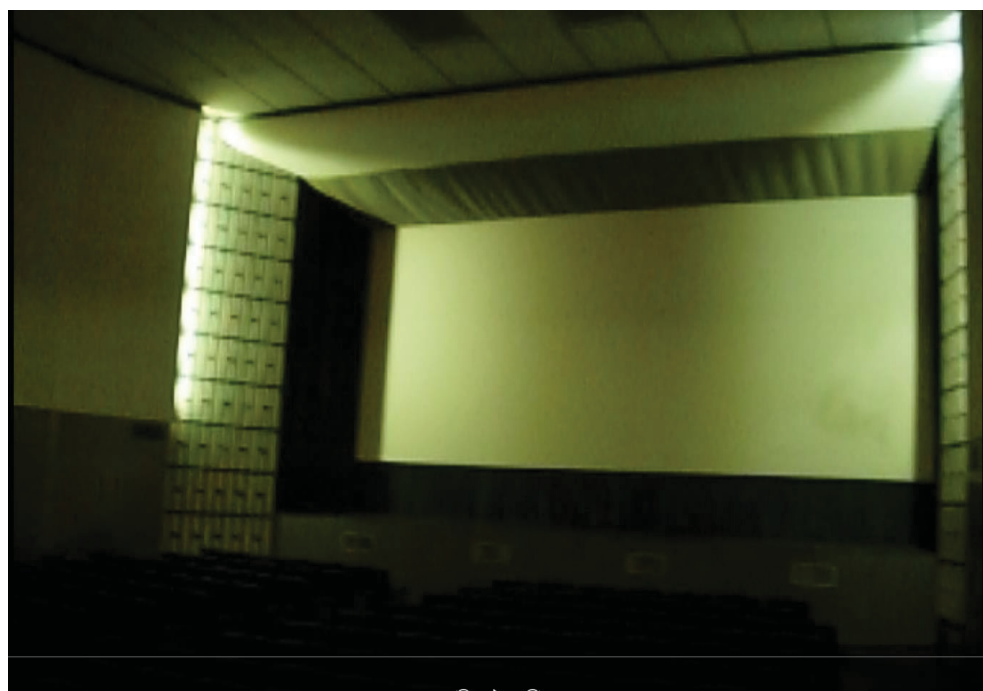
Fotografia del 1992

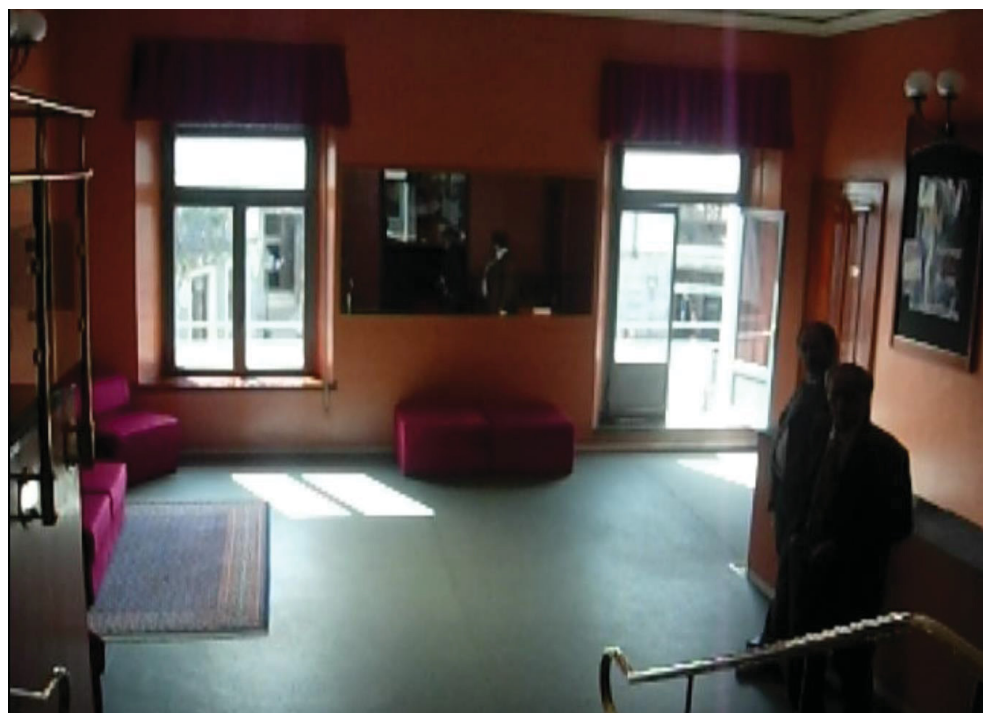


Fotografia del 6 novembre 1994: il fabbricato fu direttamente interessato dagli eventi alluvionali.



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. Secondo la relazione allegata al progetto le linee guide seguite dal progettista nella sua stesura erano:

“L'intervento che qui si propone prevede di riconferire all'edificio i motivi lineari e flessuosi delle cornici delle aperture "ab origine", l'eliminazione della copertura esistente asimmetrica della parte destra per chi guarda il prospetto principale e la ricostruzione della copertura stessa simmetrizzandola con la falda sinistra e creando così un corpo di copertura poco visibile più omogeneo con la fabbrica originale.

La proposta di ristrutturazione prevede l'eliminazione dell'attuale copertura a due falde (nella parte sinistra guardando il prospetto principale) e della copertura asimmetrica della parte di destra; su tutto lo stabile si realizzerà una nuova copertura a due falde, migliorandone l'effetto estetico.

La soluzione progettuale prevede il recupero parziale della cubatura esistente attraverso nuovi volumi non visibili dal prospetto principale, in quanto si svilupperanno dalla quota del colmo con tetto piano e si inseriranno nella porzione di falda a lato del cortiletto interno.”

Era prevista 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. Il progetto è stato quindi rielaborato con la definizione di due unità immobiliari, totalmente ridistribuite al suo interno, mentre sono state condivise e rispettate le linee guida della precedente formulazione del progetto e ne mantiene la soluzione proposta relativa al prospetto verso la piazza e la sistemazione della copertura. Le modifiche volumetriche apportate sono state effettuate sulla parte interna dell'edificio, non percepibili dal prospetto dell'edificio sulla piazza e senza alterare il dimensionamento e le caratteristiche della falda del tetto visibile sullo stesso prospetto.

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.

Il progetto prevede una diminuzione della volumetria esistente, conformemente ai contenuti dell'art. 34, comma 6 lettera B delle N.t.a.

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 tegole piane di laterizio;
 - 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 α . 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. 78,43, e una seconda unità, negozio, che occuperà la superficie utile lorda (SUL) di mq 1051,71.

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 lorde del fabbricato previste in progetto saranno le seguenti:

Piano interrato: mq.	160,99
Piano terreno mq.	656,24
Piano primo mq.	586,05
Piano secondo mq.	145,95
Per complessivi mq.	1.549,23

Il volume del fabbricato esistente è di mc. 5642,58

Il volume del fabbricato a seguito dell'intervento in progetto è previsto in mc. 5.602,65, inferiore quindi al volume esistente.

Il dettaglio dei calcoli delle superfici e dei volumi è inserito negli elaborati allegati al Piano di recupero.

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 47,92 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. 438,40 al piano terra, oltre a due locali tecnici, una superficie utile di mq. 481,02 al piano primo, un locale riposo di mq. 75,50 al secondo piano con annessi spogliatoi e servizi divisi per sesso, per il personale ed un locale tecnico. Il piano interrato sarà interamente destinato a magazzino di 114,04 mq.

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 non filmogeni.

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.

Viene confermata la soluzione già adottata per la facciata, nella soluzione presentata nel precedente progetto, con l’eliminazione della superfetazione rappresentata dal balcone, e il riordino delle aperture coerentemente al disegno della facciata originaria.

I serramenti saranno realizzati in alluminio a taglio termico e avranno caratteristiche 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.

Nota: Parte delle informazioni utilizzate per la stesura degli elaborati progettuali è tratto dal materiale costituente il progetto già approvato dal Comune di Alessandria a firma dell'ing. Roberto Sacchi.

Parte del materiale fotografico e informazioni storiche, documentali sono state reperite da siti web, da articoli estratti del giornale il Piccolo e dalla tesi di laurea di Giulia Pasquale sulla storia del cinema in Alessandria.