



COMUNE DI SASSARI

Sassari, li 20 giugno 2023

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – MISSIONE M5C2 – COMPONENTE C2 – INVESTIMENTO 2.3 – PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE - RESTAURO CONSERVATIVO EX HOTEL TURRITANIA DA ADIBIRE A RESIDENZA E SERVIZI.

Cenni storici.

L'edificio dell'ex Albergo Turritania sorge nella Piazza Sant'Antonio, una delle piazze storiche della città, costituita dall'area ottenuta nel 1866 dalla demolizione dell'antica porta Sant'Antonio e del contiguo tratto delle mura fortificate e di un complesso di case a ridosso della porta. Un progetto redatto dall'architetto Agnesa negli anni Sessanta dell'Ottocento prevedeva la creazione di quattro isolati che dovevano inglobare la chiesa e il convento di S. Antonio Abate. Il piano Agnesa prevedeva che gli edifici prospettanti sulla piazza S. Antonio fossero dotati di porticati, che non furono però mai realizzati e ad impedire la visuale sulla ferrovia e sulla campagna si costruì il palazzo dell'ECA, più tardi sopraelevato e completato con la destinazione ad albergo.

L'ex Albergo costituisce da allora lo sfondo della Piazza e lo schermo visuale verso l'area della ferrovia, posto al centro dell'area quadrangolare tra la Chiesa di Sant'Antonio Abate (o Dei Servi di Maria) e il casello daziario, oggi sede dell'Intergremio, e chiude la prospettiva verso nord-ovest dal Corso Vittorio Emanuele, l'antica *Platha de Cotinas* che costituiva l'arteria principale e l'asse centrale della città murata. Nello slargo sul fronte del Turritania, in asse alla facciata verso il Corso, si trova la colonna-fontana di Eugenio Tavolara, opera del 1954, nella quale è illustrata con immagini a bassorilievo la storia della città. La colonna si erge su una vasca che raccoglieva un tempo l'acqua che sgorgava dai "mascheroni" raffiguranti il sole e la luna posti alla base della colonna.

L'edificio dell'ex Hotel Turritania fu realizzato in due fasi temporali e con destinazioni d'uso, tecnologie e materiali differenti: la parte basamentale, costituita da piano seminterrato e piano rialzato, fu eretta nella prima metà degli anni Quaranta del secolo scorso come Casa dell'ECA (Ente

Comunale di Assistenza). L'ECA era un ente morale, con personalità giuridica pubblica, istituito con legge del 3 giugno 1937, n. 847, operante in ogni comune del Regno a favore degli individui e delle famiglie bisognose. I piani superiori furono invece realizzati successivamente, tra la fine degli anni Quaranta e i primi anni Cinquanta, da un privato che aveva acquisito la struttura pubblica dell'ECA per completarla, sopraelevarla e destinarla ad albergo.

L'incarico per la progettazione e direzione lavori della "Casa dell'ECA" fu affidato all'Arch. Vico Mossa nel 1942. L'autore nel suo libro autobiografico "Con Maestri di Arte e di Muro" ricorda:

"Non era certo una posizione felice, in fondo al Corso; si mettevano in mostra le miserie in prossimità della stazione ferroviaria. Ma il podestà Giacomo Crovetti aveva insistito perché non aveva altre aree a disposizione. Ho dovuto costruire un edificio con



COMUNE DI SASSARI

esigenze moderne, in pietrame e con sistemi antiquati, impegnando l'ultima famiglia di voltaroli, poiché non si poteva adoperare ferro e cemento. La fabbrica è rimasta a metà a lungo ed è stata il bersaglio di coloro che non sapevano cosa prevedesse il progetto in facciata e vedevano in essa un ostacolo interposto alla visione paesana, lontana, del mare”.

Nella primavera del 1947 intervenne l'offerta di un imprenditore privato disposto ad acquistare il caseggiato e, completandolo, destinarlo ad albergo in cui avrebbero dovuto trovare posto un “diurno” ed una trentina di stanze affittabili.

Nella primavera del 1948 fu ratificata l'offerta per £ 2.750.000 ed il progetto di completamento fu riaffidato all'Arch. Vico Mossa. Il progetto definitivo prevedeva 84 camere per complessivi 130 letti, bar, sala convegni, sedici bagni (solo otto stanze lo avevano annesso), ascensore e parcheggio per le vetture”.

Il progetto di Adattamento, trasformazione ed ampliamento della “ Casa dell' E.C.A.” di Sassari per uso Albergo di proprietà di Putzu Salvatore fu approvato dalla Commissione edilizia il 28/07/1948.

Il primo progetto, prevedeva solo due piani oltre il seminterrato ed il rialzato, ma in corso d'opera fu progettato e realizzato un ulteriore piano, fu realizzata una struttura portante in c.a. all'interno del patio e sul retro, chiudendo il lato prima aperto sulle ferrovie, realizzando un ampio spazio di relazione centrale a piano terra ed una chiostrina di illuminazione interna di ml. 5, 00x 11,00 per i tre piani sovrastanti, e realizzando un edificio laterale in muratura di piano terra e primo sul confine destro fino al limite delle ferrovie.

Nella seconda metà del 1949 la Nuova Sardegna propose al sig. Putzu, nuovo proprietario dell'edificio, di lanciare un concorso di idee per il nome da dare all'albergo. Pervennero circa 150 proposte: l'apposita commissione scelse il nome Turrutania.

Nel 1950, qualche giorno prima della discesa dei Candelieri, l'Albergo Turrutania aprì i battenti, anche se per le sole stanze da letto. Tutti i servizi, come bar, ristorante, saloni e ascensore si poterono ultimare solo grazie ai contributi erogati dal Governo per favorire la costruzione di alberghi nelle località che ne erano prive.

L'albergo funzionò come tale fino agli anni sessanta, fu poi acquisito dall' Università che lo cedette all' ERSU per realizzarvi uno studentato universitario, obiettivo mai raggiunto.

Il progetto di riconversione fu realizzato solo in parte negli anni 1982/1983, con interventi che apportarono notevoli modifiche alla distribuzione e alle finiture originarie, poi

i lavori si interruppero tant'è che nel 1993 il Consiglio di amministrazione dell' ERSU votò la sua restituzione all'Università.

Verso la fine degli anni 80 l'edificio, assieme ad altri (fra cui i locali adiacenti l'Università Centrale verso Porta Nuova, allora di proprietà della amministrazione comunale) rientra in un protocollo di permuta con il Comune.

il Ministero della Cultura. Con Decreto n°146 del 7 dicembre 2006 del Direttore Regionale per la Sardegna dell'allora Ministero per i Beni e le attività Culturali l'edificio dell'ex Albergo Turrutania fu dichiarato «di interesse culturale storico artistico” quale



COMUNE DI SASSARI

“elemento rappresentativo della storia architettonica e urbanistica sassarese del periodo bellico e post bellico, nonché per le funzioni d’uso sociali e collettive (pur se non tutte attuate ed espresse), non residenziali, nell’ambito urbano, sia dal punto di vista della progettazione architettonica cittadini». La relazione allegata al Decreto precisa che le intenzioni progettuali del progettista arch. Vico Mossa non sono state del tutto rispettate, ma che tuttavia *“l’edificio conserva l’interessante impostazione primitiva, che potremmo definire “tardo razionalista e proto brutalista”, caratteri che un eventuale intervento di restauro o di ristrutturazione dovrebbe essere in grado di riproporre, seppure con modifiche che comunque non alterino le parti concepite dall’autore”*

Descrizione del progetto.

Lo Studio di Fattibilità prevede un restauro conservativo dell’edificio per adibirlo ad Housing Sociale e servizi: al 1°, 2° e 3° piano abitazioni (18 appartamenti di diversa metratura) con spazi comuni per attività collettive (gioco bambini, locale studio e cucina); al piano seminterrato e al piano rialzato servizi per attività collettive: palestra, spazi multiuso, sala conferenze, sale riunioni, uffici e sedi di associazioni; in copertura inoltre, è previsto un terrazzo panoramico collettivo per attività di svago e di socializzazione attrezzato con aree verdi.

Il Progetto Definitivo, condividendo l’approccio innovativo del suddetto programma lo conferma declinandolo nel seguente modo:

- è previsto, in corrispondenza dell’accesso principale al piano rialzato, un ampio atrio collettivo da cui si accede ai soprastanti piani residenziali e alle attività collettive del piano rialzato e del piano interrato;
- è prevista una precisa separazione tra i flussi di accesso ai servizi collettivi e quelli di accesso agli alloggi in modo da garantire la necessaria privacy e sicurezza agli abitanti dell’Housing Sociale
- in copertura, al posto delle aree verdi sono previsti degli orti che verranno coltivati dagli abitanti dell’ Housing Sociale ed è prevista la predisposizione di spazi per un piccolo servizio di ristoro e un piccolo deposito per stoccare gli elementi di arredo;
- sempre per quanto riguarda gli alloggi è prevista una maggiore gamma tipologica di alloggi in modo da rendere più flessibili, in fase progettuale, le soluzioni proposte alle future utenze.

Un ulteriore aspetto innovativo previsto dal Progetto di Fattibilità consiste nel fatto che la destinazione d’uso degli ambienti destinati ai servizi ubicati ai piani non residenziali verrà stabilita in sede di processo partecipativo e di confronto con la popolazione residente. Tale approccio metodologico favorirà un maggiore consenso all’operazione da parte della cittadinanza permettendo individuare risposte su misura ai bisogni dei futuri utenti-

Aspetti procedurali.



COMUNE DI SASSARI

- Con Delibera di Giunta Comunale n. 22 del 29/01/2021 è stato fornito specifico atto di indirizzo al Dirigente del Settore Contratti Pubblici e Politiche della Casa affinché venisse presentata domanda di partecipazione al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare – “*PINQUA*”, mediante due proposte progettuali, una delle quali riferita all’ambito territoriale “Centro Storico”;
- Con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili n. 383 del 07/10/2021 sono stati approvati gli elenchi dei beneficiari e delle proposte valutate positivamente dall’Alta Commissione, nonché la somma attribuita a ciascun beneficiario, dove la candidatura relativa al quartiere del **Centro Storico figura tra proposte ammesse**, per un importo complessivo di €. 15.932.902,98 dei quali €. 14.784.846,98 di fondi ministeriali ed il resto a carico della stessa Amministrazione e dei partner di progetto;
- Con Delibera di Giunta Comunale n. 65 del 1° marzo 2022 è stata istituita l’unità di progetto per l’attuazione del PinQuA – ambito Centro Storico, il cui Responsabile è stato individuato nel Dott. Antonio Solinas, Dirigente del Settore Contratti Pubblici e Politiche della Casa, sostituito dal Dott. Claudio Antonello Castagna a partire dal 30 novembre 2022;
 - All’interno della proposta complessiva relativa al Centro Storico è compreso l’intervento di “*Restauro Conservativo ex Hotel Turritania da adibire a residenza e servizi*” per un importo totale pari ad €. 5.550.375,00, RUP Arch. Alessandra Bertulu;
 - con deliberazione della Giunta comunale n. 418 del 13 dicembre 2022 è stato approvato l’aggiornamento del Documento di Indirizzo alla progettazione unitamente al progetto di fattibilità tecnica ed economica, redatto dai professionisti incaricati dalla committenza Architetti Giangiuliano Mossa e Francesco de Rosa, per un importo complessivo di € 5.550.375,00, al netto dell’importo ex DPCM 28/7/2022 (fondo opere indifferibili);
 - con Determinazione del Responsabile dell’unità di progetto Pinqua n. 4632 del 23 dicembre 2022 è stato disposto di procedere alla realizzazione degli interventi tramite Progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori mediante acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sulla base del progetto di fattibilità tecnico economica (appalto integrato);
 - in data 29/12/2022 è stata inviata lettera di invito a dieci operatori economici con scadenza prevista per la presentazione delle offerte al giorno 29/03/2023;
 - il rispetto della data del 31 dicembre 2022 per la pubblicazione del bando di gara (invio lettere di invito alla procedura negoziata), ha consentito il riconoscimento da parte del Ministero del 20% in più dell’importo finanziato (fondo opere indifferibili), per far fronte all’aumento dei prezzi nell’edilizia che si è verificato negli ultimi tempi;



COMUNE DI SASSARI

- con Determinazione dirigenziale n. 1845 del 30/05/2023 è stato aggiudicato l'appalto all'impresa "Dott. Mario Ticca S.r.l.";
- in data 6 giugno è stata indetta dal responsabile del procedimento, la conferenza dei servizi decisoria per la valutazione del progetto definitivo presentato dall'Impresa Ticca da parte degli enti a vario titolo coinvolti (Soprintendenza speciale per il PNRR, Tutela del Paesaggio, Ferrovie dello Stato, ARST);
- i lavori della conferenza dei servizi si sono conclusi in data 21 luglio con parere positivo ed approvazione del progetto.

Ai fini della redazione del progetto esecutivo è necessario che l'Impresa Affidataria proceda ad effettuare le verifiche di idoneità statica di secondo livello. Tali verifiche richiedono analisi e prove di carico sulle strutture portanti con l'ausilio di mezzi e strumentazioni, per cui l'edificio deve risultare accessibile e sgombro dai rifiuti di varia natura depositati all'interno negli anni di inutilizzo ed abbandono.

La quantità di materiali presenti, costituiti da rottami derivanti da precedenti lavorazioni, guano di volatili, spazzatura indifferenziata, è stata quantificata in via presuntiva (metri cubi di rifiuti "vuoto per pieno") e riportata all'interno del Computo Metrico Estimativo allegato al Progetto Definitivo; lo smaltimento determinato in termini economici in €. 45.000,00 oltre Iva.

Per ottimizzare i tempi ed agevolare le fasi di progettazione ed esecuzione delle verifiche statiche di secondo livello, è stata valutata l'opportunità di effettuare nell'immediato le operazioni di smaltimento, mediante affidamento di servizio a favore di Ditta iscritta all'Albo Nazionale Gestori Ambientali come disposto dal D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii; la somma occorrente è stata pertanto stralciata dall'importo lavori quantificato dal Computo Metrico Estimativo del Progetto Definitivo.

Ai fini dell'affidamento dell'incarico di rimozione, smaltimento rifiuti e bonifiche, hanno avuto parte attiva i tecnici del Settore Ambiente, esperti in materia, che a seguito di sopralluogo e valutazione dei materiali da rimuovere, hanno predisposto il capitolato tecnico prestazionale contenente le specifiche delle attività da espletare, le modalità di effettuazione del servizio e l'ammontare economico. Il servizio in oggetto è stato eseguito garantendo in ogni sua fase la più corretta separazione dei rifiuti ove tecnicamente possibile.



COMUNE DI SASSARI

Con determinazione del Responsabile dell'Unità di progetto PINQUA, in data 13 luglio, il servizio è stato affidato alla Ditta **E'ambiente srl** con sede in Porto Torres (SS) per un importo pari ad €. 38.600,00 oltre iva.

Ad oggi sono stati smaltiti una quantità di rifiuti pari a 41 tonnellate, oltre a 600 chili di guano di volatili. Le operazioni di sgombero, per le quali inizialmente sono stati previsti 45 giorni, si sono svolte in 20 giorni, consentendo l'utilizzo dell'area di Piazza Sant'Antonio sia alla discesa dei "piccoli candelieri" che alla installazione dei presidi sanitari (posto medico avanzato) nel giorno della "faradda".

Al momento, il cronoprogramma procedurale prevede:

- approvazione da parte della Giunta comunale del Progetto Definitivo presentato in fase di gara dall'Impresa "Mario Ticca srl" e vagliato in conferenza dei servizi dagli enti coinvolti (entro agosto);
- firma del contratto con l'Impresa aggiudicataria ed avvio della progettazione esecutiva all'esito delle verifiche di idoneità statica di secondo livello (entro settembre);
- inizio lavori (entro ottobre).