



**Politecnico
di Torino**

Politecnico di Torino
Dipartimento DAD
Corso di Laurea Magistrale
Architettura per la Sostenibilità
A.A. 2024/2025

Recupero ex discoteca "CESAR PALACE" di Magliano Alpi

un caso studio per la trasformazione di contenitori dismessi
in luoghi plurali a servizio della collettività

Relatore:

prof.re Gustavo Ambrosini

Correlatrici:

prof.ssa Silvia Tedesco

prof.ssa Manuela Rebaudengo

Candidata:

Sara Parodi

s333525

*Alla mia famiglia,
che mi ha insegnato l'amore e la costanza
per raggiungere i miei obiettivi.*
S.

INDICE

Abstract

1

Introduzione

- 1.1 **Elefanti bianchi, dalla gloria all'abbandono:**
cos'erano e cosa sono diventati i luoghi
cult degli anni '90
- 1.2 **Ricerca e testimonianze:**
uno sguardo alle discoteche del Monregalese
- 1.3 **Riuso o demolizione?**
introduzione al tema di progetto

2

Caso studio

- 2.1 **Il contesto territoriale:**
mappature, analisi e approfondimenti
- 2.2 **Il caso studio:**
l'ex "Cesar Palace" di Magliano Alpi
- 2.3 **Analisi fotografica:**
operazioni di ricerca e di rilievo

3

Progetto

- 3.1 **SQUARE+**
un nuovo spazio per produrre, imparare e condividere
- 3.2 **Uno scenario di investimento:**
il contratto di disponibilità

Conclusioni

Bibliografia e sitografia

Abstract

IT

L'abbandono di edifici in disuso è un fenomeno sempre più visibile nei nostri contesti urbani e rurali. Questo processo è accompagnato dalla tendenza ancora più diffusa nel costruire nuove strutture che siano in grado di prendere il posto di quelle antecedenti o che sostituiscano una nuova funzione a quella più obsoleta. Ad affiancare fabbriche, caserme, scuole, case e ospedali, tra le strutture dismesse dell'epoca contemporanea, troviamo le discoteche: spazi un tempo vitali per la comunità e il divertimento che ora sorgono desolati, spesso fatiscenti e in stato di degrado. Le cause di questo processo iniziato con l'entrata nel XXI secolo e l'avvento dell'era digitale, trovano spazio in diversi ambiti: economici, sociali, culturali e demografici. La particolarità di questi luoghi è la loro dimensione e il contesto nel quale sorgono: ampie distese di cemento, pensate per ospitare migliaia di giovani e costruite in contesti dislocati rispetto al centro cittadino, in aree industriali e rurali. La loro posizione, infatti, tende ad escluderli dai processi di trasformazione e questo stato di emarginazione li porta ad "implodere" su se stessi. La sfida di includerli all'interno di un processo di rifunzionalizzazione non è semplice, ma permette di sfruttare molte delle potenzialità che possiedono: creatività architettonica, ampie volumetrie per creare strutture polifunzionali riattivando connessioni tra comunità, territorio ed economia locale, oltre alla possibilità di diventare simbolo di continuità e memoria storica. L'esercizio qui svolto ha l'obiettivo di sensibilizzare verso la riqualificazione del costruito, ipotizzando un nuovo scenario di rifunzionalizzazione ed investimento per un edificio che è nato con poco margine di flessibilità e che svetta ancora oggi, come una reliquia d'epoca, nella memoria di chi lo ha vissuto.

Abstract

EN

The abandonment of disused buildings in an increasingly visible phenomeon in our urban and rural contexts. This process is accompanied by an even more widespread trend of constructing new structures that are able to take the place of the previous ones or replace a new function to the more obsolete one. Alongside factories, barracks, schools, houses, and hospital, among the disused structures of the contemporary era, we find discos: spaces once vital for community and entertainment that now stand deserted, often dilapidaded and in a stay of decay.

The causes of this process, which degan with the enry into the 21st century and the advent of the digital era, span several areas: economic, social, cultural, and demographic. The peculiarity of these places lies in their size and the context in which they are located: vast stretches of concrete, designed to host thousands of young peolple and built in areas detached from the city center, in industrial and rural zones. Their positions tends them to "implode" upon themselves.

The challenge of including them in a process of repurposing is not simple, but it allows many of their potentials to be exploited: architectural creativity, large volumes to create multifunctional structures that reactivate connections between community and historical memory.

The exercise carried out here aims to raise awareness toward the redevelopment of built environments, hypothesizing a new scenario of repurposing and investment for a building that eas originally conceived with little flexibility and still stands today, like a relic of its rime, in the memory of those who lived it.

1 INTRODUZIONE



dall'alto verso il basso in senso orario, immagine 1. Foto di repertorio, le balere, "Locali da ballo storici di Avellino", Comarillo Brillo Dischi; immagine 2. Foto di repertorio, le discoteche anni '70-'80, "Disco Emilia, storia della Modena che ballava", Gazzetta di Modena, Stefano Luppi; immagine 3. Foto di repertorio, le discoteche anni '70-'80, "Le discoteche italiane, storia e evoluzione di un fenomeno", Bazaar, Marianna Barracane.

1.1

Elefanti bianchi, dalla gloria all'abbandono: cos'erano e cosa sono diventati i luoghi cult degli anni '90

Le chiamano "cattedrali nel deserto" perchè sorgono lì, a qualche chilometro dai centri cittadini, circondate da distese di asfalto; grandi, imponenti, estranee rispetto a tutto ciò che le circonda. Sono le discoteche, catalizzatori sociali sviluppatasi in seguito al boom economico degli anni '60 con "l'affermazione della musica leggera popolare e del turismo di massa". L'apice della loro storia si concretizza intorno agli anni '80 e '90, quando l'Europa vede l'affermarsi di un nuovo modello di divertimento collettivo e di spettacolo sempre meno selezionato, attirare migliaia di giovani. In questi anni si susseguono i disc jockey, il liscio, la disco music e l'elettronica. Le discoteche sono frequentate come "oratori laici" dove si ricerca leggerezza e fuga, senza badare all'eccesso.

In Italia prima delle discoteche esistevano le balere, ampi locali con piste da ballo, spesso situati all'aperto, dove si suonava e si ascoltava musica, e si ballava tango e il liscio rigorosamente in coppia. Ma con l'esplosione della disco music iniziano ad idealizzarsi spazi più ricercati, capaci di trasmettere un'atmosfera magica e accogliere un numero sempre più crescente di persone. Le nuove "cattedrali del ballo" nascono così, come campo di esercitazione

delle avanguardie artistiche più visionarie. Sono architetture spesso "esagerate", che, per quanto riguarda le dimensioni e il linguaggio architettonico, proiettano il loro sguardo verso il futuro. Sono luoghi di liberazione e di convivenza ludica: disegnano nelle generazioni degli anni '70 e '80 una rinnovata socialità che si contrappone con narcisismo alla fredda drammaticità della storia moderna.

"Il 26 aprile del 1986 con l'eplosione della centrale nucleare di Chernobyl, nell'ora Unione Sovietica, si sfiora un disastro mondiale e la terribile nube radioattiva copre l'Europa. Nel mondo e in Italia si fa strada una nuova coscienza ambientale e diventano popolari le associazioni ambientaliste. Prende così vita un movimento trasversale alla politica che si pone come obiettivo un risparmio delle risorse del pianeta. (...) Quel periodo che ha visto mutare scenari ed equilibri geopolitici internazionali è citato più per eccessi che per elevate virtù. (...) Come l'abbigliamento, anche la musica è scatenata, carica di spensieratezza e voglia di divertirsi. La vacuità di quel periodo è pronta a tutto. Si ballava pigiati come aggiughe su piste scintillanti."¹

Durante gli anni d'oro sul territorio italiano sorgono circa 7000 discoteche; sono parte di un nuovo sistema economico strutturato che nasce dalla convinzione di poter far funzionare qualsiasi locale, purchè al suo interno si possa ballare. La figura del Dj (Disc jockey) diventa molto vicina a quella delle rock star, grazie alla musica è in grado di creare spettacoli e atmosfere coinvolgenti e di far ballare tutti, anche quelli meno inclini.

Ma in quegli anni la musica non è l'unico elemento di unione: il vero simbolo dell'eccesso è l'alcol. Secondo un comunicato stampa sintesi del Progetto Alcológico Mediterraneo consultabile sul web, i consumi di alcol "attraverso un principio di autoregolazione al di fuori di logiche proibizionistiche" nel 1977 ammontavano a 12,4 litri pro capite. Un dato molto diverso da quello attuale (circa 7 litri pro capite nel 2024 con il 60% della popolazione astemia) che sottolinea un cambiamento all'interno della società. Un processo di trasformazione che coinvolge diversi fattori sociali, economici e culturali, tra la fine degli anni '90 e l'inizio del nuovo millennio. Ed è proprio l'eccessivo consumo di alcol che provoca un generalizzato "panico morale". Il consumo di alcolici, associato alla vita notturna, contribuisce ad un progressivo aumento degli incidenti sulla strada. Si fanno largo nuove riflessioni sulla salute e la sicurezza, amplificate da un "processo di criminalizzazione" della vita notturna da parte delle istituzioni politiche.

La condanna all'eccesso viene accompagnata dall'ingresso nell'era digitale: MP3, telefonini e piattaforme streaming diventano prodotti di largo consumo. Se prima la musica poteva essere un mezzo di comunicazione con il quale trasmettere la propria trasgressione e indipendenza, non disponibile a chiunque e in qualsiasi contesto, con la nuova digitalizzazione l'accesso alla musica diventa più immediato. Scompare la necessità di uscire e frequentare i locali per ascoltare la propria musica, privando questa forma d'arte del suo significato più ricercato e privilegiato. Su questo nuovo passaggio epocale, le frequenze di ingresso alle discoteche diminuiscono. La riduzione del guadagno non bilancia

i costi che invece di arrestarsi, aumentano. Se in un primo momento l'attività legata ai locali notturni consentiva di rientrare delle spese ottenendo anche del guadagno, nell'era moderna ciò non accade. Gestire un locale pubblico al pari di una discoteca ha comportato via via l'investimento di somme di denaro sempre più importanti, comprensive oggi di licenze, autorizzazioni, adeguamenti sismici, antincendio e adempimenti igienico-sanitari. Condizioni che hanno determinato, nel periodo di passaggio da una normativa più moderata ad una più restrittiva, l'implicazione di costi che a fronte di un ridotto introito, hanno costretto molti locali alla chiusura.

Il numero di discoteche attive su territorio italiano è passato in quindici anni da circa 7000² a poco più di 4000, con circa 3000 attività chiuse e un centinaio di persone per ogni locale rimaste senza lavoro. Solo tra il 2010 e il 2023 sono stati chiusi 2698³ locali arrivando ad un numero di discoteche attive inferiore ad un terzo rispetto a quelle degli anni d'oro. La percezione del divertimento notturno è cambiata su orari, sicurezza e somministrazione di alcol; l'attivazione di norme più severe riflette il cambiamento culturale che ha visto le discoteche, legate ad un ideale di euforia, spettacolo ed eccesso, spegnersi, cambiando paradigmi consolidati di socializzazione. Guardando al ruolo sociale assunto da questi luoghi durante gli anni '80 e '90, viene da chiedersi cosa abbia preso oggi il loro posto e se, come al tramontare dello scorso secolo, l'essere umano senta ancora il bisogno di "esprimere fisicamente le proprie emozioni". Se in un primo momento maggiore attenzione alla sicurezza e al benessere personale hanno spinto i giovani a preferire contesti meno rumorosi e affollati,

oggi le serate in discoteca sono sostituite dai grandi eventi dal vivo, come concerti e festival musicali. Il fenomeno dei grandi concerti che vedono come protagonisti artisti di fama mondiale come Lady Gaga, Taylor Swift, i Coldplay o Jovanotti, è cresciuto del 339,7% negli ultimi anni. Per questo tipo di eventi vengono spese ogni anno grandi somme di denaro a fronte di quasi un milione di euro incassati per la vendita dei biglietti. Un nuovo ramo dell'economia che contempla un grande giro di affari e ritorni economici. Accanto ai concerti ci sono i festival, una tendenza che si è sviluppata soprattutto negli ultimi anni e che consiste in un'esperienza di musica dal vivo non solo per una singola serata, ma che dura più giorni. Il ruolo che ha oggi la musica è comunque molto diverso rispetto a quello dell'epoca delle grandi discoteche: come già accennato in precedenza, l'elemento cardine è l'avvento del digitale come fenomeno di massa su larga scala. Gli smartphone permettono oggi di raggiungere la musica in modo più immediato e i concerti live sono anche una diretta reazione alle piattaforme streaming che hanno sostituito l'economia della musica basata sul numero di copie dei dischi vendute. Ma ciò che segna maggiormente la digitalizzazione nella nostra generazione, rispetto a quella passata, è il "presenzialismo" con cui viviamo questo tipo di esperienze: gli smartphone ci permettono di immortalare e pubblicare foto e video, è importante dire di aver partecipato, non godere della propria musica preferita, disponibile su qualsiasi piattaforma streaming. Per contrastare "la crisi delle discoteche" è necessario cogliere nuove opportunità da questo cambiamento. Non è difficile trovare la testimonianza di piccole realtà che tengono alto lo sguardo e si ridimensionano

sulla base delle nuove tendenze, aiutate probabilmente da un contesto economico già radicato. Un esempio, seppur lontano dal contesto piemontese, è quello del Cocoricò di Riccione, locale simbolo della musica sulla riviera adriatica fin dagli anni '90. Qui, la capacità d'iniziativa ha permesso di riattivare un "cortocircuito sociale" dove realtà eterogenee si mescolano andando incontro a nuove forme di intrattenimento. A metà tra arte sperimentale e discoteca commerciale, il Cocoricò è riuscito a ridimensionarsi organizzando eventi sempre più selezionati, con serate e a tema e ospiti ricercati.

A contrastare questa evoluzione è l'implosione delle grandi "cattedrali del ballo", segnate da un inesorabile declino. La maggior parte di questi edifici sono stati costruiti in zone periferiche rispetto ai centri cittadini, su aree industriali o rurali che permettevano di risolvere facilmente i problemi legati allo spazio e al rumore. A causa della loro posizione, una volta chiuse, vengono automaticamente escluse dei circuiti urbani attivi implicando difficoltà nel trovare una strategia di riutilizzo perseguibile. Questi fabbricati non vengono considerati edifici di pregio degni di conservazione, nonostante abbiano avuto nel tempo un forte valore simbolico e popolare; sono lasciati al degrado, trasformati in una reliquia d'epoca. L'espressione "cattedrali nel deserto" indica proprio questo: contenitori prima progettati e costruiti per scopi specifici, poi svuotati, privi di versatilità, che dopo aver perso la propria funzione originaria vengono dismessi senza alcun tipo di presidio umano, andando incontro ad un progressivo degrado. Beni materiali creati con un grande dispendio di forze e investimenti e che ora diventano "elefanti bianchi"⁴, merce obsoleta.

NOTE

citazione p. 11, Remo Schellino, "Le discoteche anni '80 quando tutto era turbo", LA STAMPA (2023)

² 7000, p. 13, "Crisi delle discoteche, viaggio al termine della notte", FarWest, Rai, 2025. Dato confermato da centromachiavelli.com che cita come fonte *la Repubblica* "Le macerie delle discoteche abbandonate: 2100 chiuse negli ultimi 14 anni. "Le più grandi e belle in Europa". Metà sono banche, McDonald's, grattacieli e chiese" di Corrado Zunino. Lo stesso dato viene confermato da statoquotidiano.it all'interno dell'articolo "Crisi discoteche: in 14 anni 2100 locali chiusi", 15 maggio 2024

³ 2698, p. 13, *la Repubblica* "Le macerie delle discoteche abbandonate: 2100 chiuse negli ultimi 14 anni. "Le più grandi e belle in Europa". Metà sono banche, McDonald's, grattacieli e chiese" di Corrado Zunino.

⁴ "elefanti bianchi", p.14, nei paesi anglofoni, l'espressione *white elephant*, definisce progetti o strutture con costi e sforzi di realizzazione e gestione eccessivi che non vengono compensati dai benefici del loro utilizzo, in italiano un'espressione simile è *cattedrale nel deserto*. Viene considerato un *white elephant* anche un bene particolarmente costoso divenuto obsoleto o non più utile al suo possessore, *white elephant*, Wikipedia

Dall'alto verso il basso in senso orario, immagine 4. Foto di repertorio, le discoteche anni '80-'90, "Roma Caput Disco, la dolce vita dei dj anni 80 da Fiorello a Jovanotti. Il docufilm da dietro la console di Corrado Rizza", Claudio Fabretti; immagine 5. Foto di repertorio, le discoteche anni '80-'90, "Nat Geo Night: Italia", Raffaele Paria; immagine 6. Foto di repertorio, le discoteche anni '80-'90, "La discoteca pomeridiana: un rituale di socializzazione di ieri e di oggi"



1.2

Ricerca e testimonianze: uno sguardo alle discoteche del Monregalese

"Gli anni '80 sono stati completamente diversi dagli anni '70, molto politicizzati con un forte legame di appartenenza. Gli anni '80 sono stati più scanzonati, in parte più frivoli. L'edonismo sfrenato, ma anche anni che hanno visto cambiamenti epocali. (...) La provincia Granda pullula di nuovi luoghi di ritrovo, le discoteche. Ogni paese o quasi ne aveva una se non due. Erano un po' degli oratori laici dove ci si andava per ballare ma soprattutto erano diventate luogo di aggregazione. Il titolo richiama il fatto che in quel periodo veramente tutto era turbo: le macchine, il nostro modo di vestire, i colori sgargianti. Mi ricordo dei maglioni fucsia terribili, stivaletti detti Camperos calzati pure d'estate, capelli colorati, i primi orecchini nei maschietti. Tutto era esagerato, spinto al massimo come la canzone di Vasco."

Inizia con queste riflessioni il lavoro del regista Remo Schellino per raccontare gli anni '80 della Granda. "Tutto era turbo" è il secondo capitolo di una trilogia cinematografica che ha come obiettivo quello di raccontare gli anni '70, '80 e '90 segnati dalle rispettive generazioni. Per raccontare questa seconda generazione, R. Schellino ha scelto la "Ritmo, l'autoradio e le folli notti in discoteca". Il suo lavoro è una raccolta di testimonianze e analisi sociale volta

alla ricostruzione della storia moderna della Granda, che dialogano usando come palcoscenico quello delle "grandi cattedrali del ballo". Per la generazione X⁵ le discoteche erano catalizzatori sociali. La ribellione interna di chi cresce in quegli anni porta ad uno stile di vita percepito come più frivolo e colorato che pone come obiettivo la felicità e l'affermazione individuale. In parallelo ai fatti nazionali e mondiali, prende parola un mondo circoscritto di tradizioni locali che è, appunto, la provincia, dove con i nomi più stravaganti nascono un numero impressionante di discoteche. Le tappe del racconto di Schellino portano a scoprire almeno quattordici luoghi caratteristici di quegli anni, nella bassa provincia di Cuneo, tra cui la "Goba" di Niella Tanaro, il "Phoneix" che con il "Rouge et Noir" ha animato la frazione di Lurisia, a Roccaforte Mondovì, ed il "Cesar Palace" di Magliano Alpi (ex Hyppodrome), un volume di oltre 20 mila metri cubi in pieno degrado.

Questi quattro vertici, insieme ad altre realtà che hanno continuato ad operare, come la discoteca "Oriente" di Carrù ed il "Sottoaceto Disco Club" di Mondovì, hanno attirato nel Monregalese giovani provenienti dall'intero cuneese e dagli immediati confini verso la Liguria e la vicina provincia di Torino.

Immagine 7. Locali interni della "Goba" di Niella Tanaro, "La Goba, ex discoteca di Niella Tanaro", Samuele Silva, 2016



Immagine 8. Locali interni della "Goba" di Niella Tanaro, "La Goba, ex discoteca di Niella Tanaro", Samuele Silva, 2016



Immagine 9. facciata del "Cesar Palace" di Magliano Alpi, "051-Cesar Palace", dustydancing.com



La "Goba" di Niella Tanaro viene inaugurata nel 1973. L'imponente edificio pluripiano in mattoni comprendeva discoteca, ristorante, pizzeria e sale da ballo. La scelta del nome deriva dal dialetto locale nel quale il termine "goba", "gobba" significa "collina", riferendosi alla posizione dello stesso edificio, situato a ridosso del rilievo che divide il fondovalle lungo il fiume Tanaro e la piana di Mondovì. La "Goba" ha attirato moltissimi giovani durante gli anni '70 e '80, provenienti anche dalla Liguria, grazie alla sua posizione strategica vicina al casello dell'Autostrada A6 Torino-Savona. Negli anni d'oro al suo interno si sono esibiti molti Dj famosi come Albertino. Con il tempo, a causa di una lenta riduzione dell'affluenza, la discoteca ha subito un lento declino fino alla chiusura definitiva negli anni '90. Oggi la struttura è totalmente abbandonata e invasa dalla vegetazione. Il complesso però conserva ancora alcuni elementi originali che sono stati documentati attraverso fotografie e racconti reperibili sul web. L'edificio della "Goba" ospitava diverse sale da ballo, ristorante e pizzeria distribuiti su cinque piani in elevazione. Le due grandi piste da ballo si animavano in occasioni diverse: quella al piano inferiore ospitava gli eventi della disco music, mentre al piano superiore c'era la sala del liscio, caratterizzata da decorazioni in stile neoclassico. Il ristorante operava insieme ad uno spazio adibito ad hotel, dotato di camere e reception. La "Goba" era un edificio polifunzionale che riusciva ad andare incontro a tutte le esigenze durante le serate più eterogenee. A circa 30 km da Niella Tanaro, spostandosi verso sud ovest, si trova Lurisia, frazione del comune di Roccaforte Mondovì, situata ai piedi del Monte Pigna. Qui erano situati due grandi locali di successo, il "Rouge et Noir" e il "Phoneix". Classiche discoteche in

vecchio stile che hanno animato e attirato moltissimi giovani provenienti dalla vicina valle Ellero e limitrofe. Oggi entrambi gli edifici sono in stato di abbandono nonostante il "Rouge", come abbreviato dai più affezionati, abbia resistito alla crisi economica fino a pochi anni fa, quando la chiusura forzata dei locali di pubblico divertimento in seguito alla pandemia del 2020 ne ha arrestato definitivamente la corsa. Il destino di queste due piccole realtà si pone in analogia con altri destini simili di locali notturni situati nelle vallate cuneesi in corrispondenza di poli turistici montani che hanno visto le piste da ballo svuotarsi man mano, abbandonando l'atmosfera esclusiva e suggestiva degli anni di pieno sviluppo economico.

A chiudere il cerchio, spostando il baricentro geografico di qualche chilometro, è l'imponente discoteca di Magliano Alpi. Conosciuta da tutti come "Il Centro", poi "Hyppodrome", "Cinecittà" fino ad arrivare al "Cesar Palace", chiuso definitivamente nel 2007. L'edificio sorge in un'arida distesa di asfalto all'incrocio tra la SS28 e la SP442, un piazzale un tempo colmo di macchine e giovani provenienti da tutto il cuneese. La discoteca poteva ospitare fino a tre mila persone, i cui balli si sono incrociati con concerti di diversi cantanti di fama internazionale come Edoardo Bennato, Claudio Baglioni e i Pooh. Il destino del suo "ultimo impero", con la progressiva riduzione della clientela e il susseguirsi di gestioni prive di fortuna, è andato incontro alla chiusura definitiva dopo una causa in Tribunale.



Allargando lo sguardo sull'intera provincia di Cuneo, si possono nominare almeno altre sette realtà non più attive: il "Galaxy Pagoda" (poi "Divina" e "Arena") di Caraglio (1985-2000), il "Capolinea" di Entracque (1989-2010), il "Macabre" di Bra, demolito nel 2013 per dare spazio ad altri fabbricati, lo "Shock" di Paesana (ex "Fortino") inaugurato negli anni '60 e chiuso nel 2018, il "Pepe d'Oro" di Carrù, il "Touch" di Caraglio (ex "Metropolis") chiuso nel 2010 e riaperto nel 2019 con solo intrattenimento estivo. A questi si affiancano altri locali più piccoli che per per motivazioni legate a dimanche descritte nel capitolo precedente, resistono alla crisi: il "Palà Club" di Boves (prima "Mixer" e "Betty Boop"), le "Cupole Lido" di Cavallermaggiore, il "Cabiria Disco Club" di Cuneo, il "Caveau Club" di Alba, e i già richiamati "Oriente" e "Sottoaceto Disco Club" di Carrù e Mondovì.

NOTE

⁵ "generazione X", pag. 18 è una locuzione diffusa nel mondo occidentale per descrivere la generazione composta da persone nate tra la metà degli anni '60 e l'inizio degli anni '80, che ha vissuto il passaggio all'era digitale, Wikipedia

Per raccontare meglio le emozioni di quegli anni e l'atmosfera che si viveva sulle piste da ballo, è stata data parola a 21 anonimi discotecari. Ragazzi, genitori e nonni che si sono prestati a questo esperimento rispondendo a 6 domande sulla loro esperienza, senza nascondere un po' di nostalgia e una punta di amarezza, nel ricordo di un tempo oramai passato. Per la buona riuscita del lavoro, le domande sono state impostate in modo che ognuno si sentisse libero di raccontare un episodio, un ricordo o un'abitudine: ogni dettaglio avrebbe aggiunto valore all'elaborato finale. L'esperimento è nato con l'idea di creare un racconto immaginario caratterizzato dal solo

utilizzo di citazioni dirette; un narratore unico per dar voce all'esperienza di tutti. Il lavoro è stato quindi quello di raccogliere tutte le risposte, creare un documento di lettura e selezionare le frasi da mettere in successione per formare un testo di senso compiuto. Ad ogni cambio di risposta è stato inserito un segno |. Qui sotto vengono riportati i dati degli intervistati, a lato il risultato del lavoro svolto.

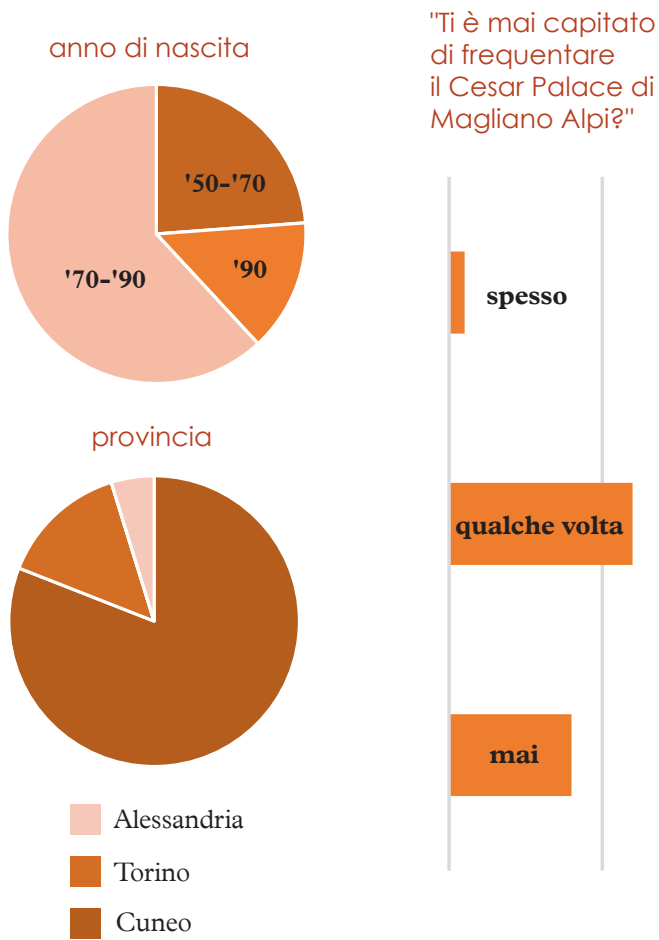


Immagine 13, pag. 23
elaborato ricerca per testimonianze, S. Parodi, 2025

"Ero un palo quindi difficilmente mi buttavo in pista | si guardavano i flyer appesi nei locali della piazza per decidere chi e dove andare a sentire | bar in piazza, appuntamento fisso del venerdì sera senza chat, preavvisi o SMS | era una delle cose che aspettavo con più entusiasmo durante la settimana. | Tutto era una meticolosa preparazione | e che problemone, l'abbigliamento! | Si usciva quasi esclusivamente il sabato sera | aspettavamo vicino al muretto | uno aveva la Prinz come macchina, la più brutta mai costruita e parcheggiavamo sempre lontano per non farci vedere. | Il mio posto era sui divanetti | si ballava solo per provarci con le ragazze | perchè ballando era più facile conoscere altre persone | tra "pusa caffè" e shortini di ogni tipo | senza mai fermarsi, trasportati dalla musica, dalle luci e dall'energia delle persone morti di fame compresi. | Andare in discoteca era sinonimo di divertimento e inserimento sociale. | Ho iniziato ad andare in discoteca solo perchè ci andavano tutti | ogni serata sembrava speciale, diversa, unica | se c'era qualche festa o compleanno alla fine festeggiavamo tutti. | Ricordo il Dj molto paziente che tutti i momenti era lì pronto ad esaudire una richiesta e a fare qualche cassetta da mettere in auto. | Ci si raggruppava in una macchina sola per andare a ballare | non c'erano gli alcoltest | ci spostavamo in autostop | e speravi di trovare qualche amico patentato che al ritorno avesse voglia di fare il taxi | chi non metteva il mezzo contribuiva con la benzina o a pagare l'entrata all'autista. | Guai non ballare fino a chiusura | la tappa finale era d'obbligo: colazione | nel piazzale si tiravano fuori pallone e frisbee e si facevano le 6. | Si poteva ancora fumare nei locali, quindi all'interno l'aria era irrespirabile e i vestiti poi puzzavano di sigaretta. | Al momento dei lenti si faceva la gara per scegliere il ragazzo migliore. | Una sera | un amico ballando scatenato, urta una bella ragazza in abito da sera rovesciandole addosso il cocktail che aveva in mano. | Era un venerdì, avevo 17 anni ed il giorno dopo avevo scuola | a fine serata ho avuto occasione di bere un drink con il chitarrista della band | una sbronza micidiale | ricordo di un giro in spiaggia e di un bagno vestito | la mattina alle 7:45 mi scaricarono davanti al mio liceo dopo avermi accompagnato in auto; fu una mattinata distruttiva ma ero felice. | Quella sera ho conosciuto colui che diventò mio marito | e l'anno dopo la band aveva venduto un milione di dischi."

1.3

Riuso o demolizione? Introduzione al tema di progetto

Il progressivo degrado di edifici in disuso e lo sfruttamento di suolo sono correlati alla tendenza di costruire piuttosto che recuperare. Spesso il gioco sembrerebbe non valere la candela: rispetto ad una cospicua somma di denaro da investire per un eventuale recupero, grazie alle plurime agevolazioni e al basso costo dei terreni edificabili (che sembrano essere pedine meno sensibili all'interno del mercato immobiliare rispetto agli edifici), risulta meno costoso costruire da zero.

L'edilizia del futuro, concentrandosi sulle prestazioni dei materiali e delle nuove strutture, sembra lasciare su un piano ancora troppo marginale il "problema della cementificazione", ovvero uno sviluppo edilizio incontrollato che altera il paesaggio naturale deturpandolo. La conservazione del patrimonio sta assumendo un'importanza sempre maggiore. Le pratiche di riutilizzo e rifunzionalizzazione degli edifici esistenti, oltre a preservare le risorse, donano nuova linfa vitale, continuità storica e culturale, rimodellando il paesaggio. Negli anni del boom economico, quando spazio e risorse sembravano infiniti, la visione dell'edificio in sé veniva ristretta ad un ciclo di vita prefissato, a conclusione del quale, la soluzione non

lasciava dubbi: abbandonare o demolire. Oggi i nuovi edifici sono costruiti con le più alte forme d'avanguardia e nascono per essere duraturi, riutilizzabili, scomponibili e assemblabili in forme diverse, motivo per il quale attualmente si parla spesso di "decostruzione" e non "demolizione". Anche se demolire potrebbe sembrare la soluzione più rapida in caso di fabbricati in disuso, nel quale rientra ormai anche la categoria delle grandi discoteche, non è sempre la più conveniente, tanto che oggi le politiche spingono al recupero e al riutilizzo di risorse non solo come un'alternativa ma soprattutto come soluzione.

Il riuso adattivo, nella sua forma più riflessiva, rappresenta il delicato equilibrio tra il rispetto dell'identità del luogo e il cambiamento. La trasformazione, volta a modificare gli spazi fisici per adeguarli a nuove funzioni, permette un'apertura verso inedite prospettive che donano continuità storica all'edificio. Tale fenomeno adempie alla massima aspirazione dell'agire con rispetto della qualità architettonica e paesaggistica, ovviando all'ostentata volontà di eliminare quello che già esiste nella convinzione di costruire qualcosa di migliore. Riutilizzare uno spazio non è certamente un'operazione semplice poichè implica una molteplicità di fattori che possono talvolta rivelarsi ostici, d'altro canto arricchisce i progetti di una filosofia più sostenibile.

L'esercizio qui svolto applica un approccio visionario legato al recupero e alla rifunzionalizzazione di una di queste "cattedrali". Può essere messo in discussione mettendo sul piatto della bilancia svantaggi e benefici, ma ha lo scopo di sottolineare le potenzialità intrinseche di questi luoghi che possono ancora essere rivisti in chiave contemporanea e strettamente connessi a nuove opportunità sociali.

Immagine 14. Discoteca "Sporting Club/Beverly Hills", Santhià inaugurata il 7 dicembre 1974, chiusa nel 2019, dustydancing.com

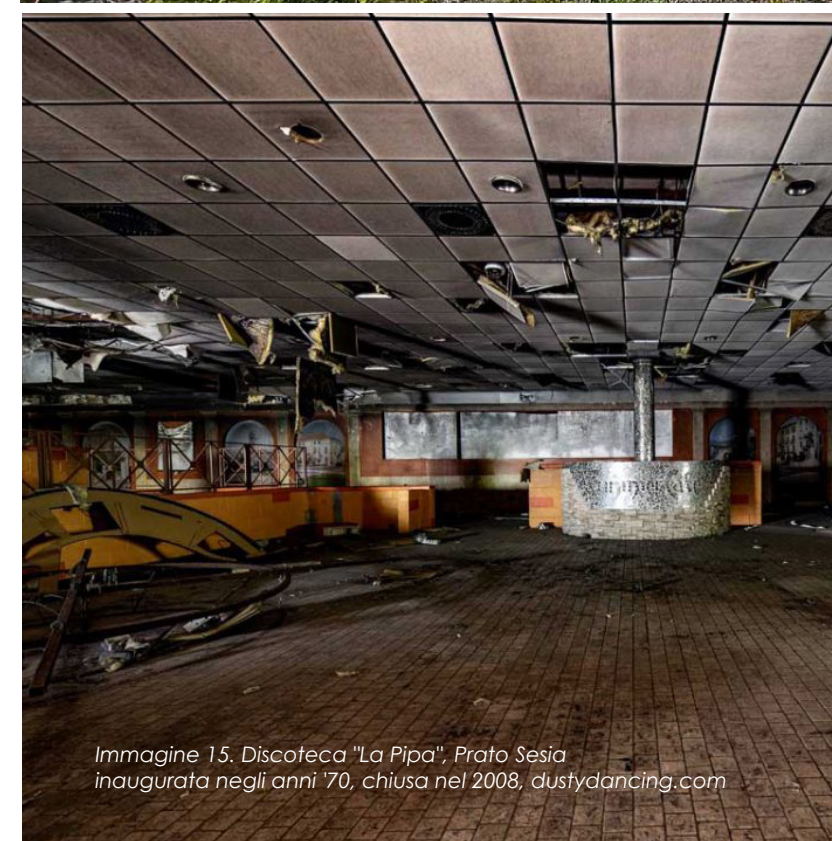


Immagine 15. Discoteca "La Pipa", Prato Sesia inaugurata negli anni '70, chiusa nel 2008, dustydancing.com



Immagine 16. Discoteca "Mirage", Arona inaugurata il 12 settembre 1973, chiusa nel 2000, dustydancing.com

Immagine 17. Discoteca "Le cave", Vintebbio
inaugurata nel 1979, chiusa nel 2005, dustydancing.com



Immagine 18. Discoteca "Divina/Galaxy Pagoda", Caraglio
inaugurata nel 1985, chiusa nel 1999



Immagine 20. Discoteca "Ultimo Impero", Airasca
inaugurata il 18 dicembre 1992, chiusa nel 2010, dustydancing.com



Immagine 19. Discoteca "Piranha", Orfengo
inaugurata negli anni '70, chiusa nel 1995, dustydancing.com



Immagine 21. Discoteca "Jambo", Camen
inaugurata nel 1971, chiusa nel 2008, dustydancing.com

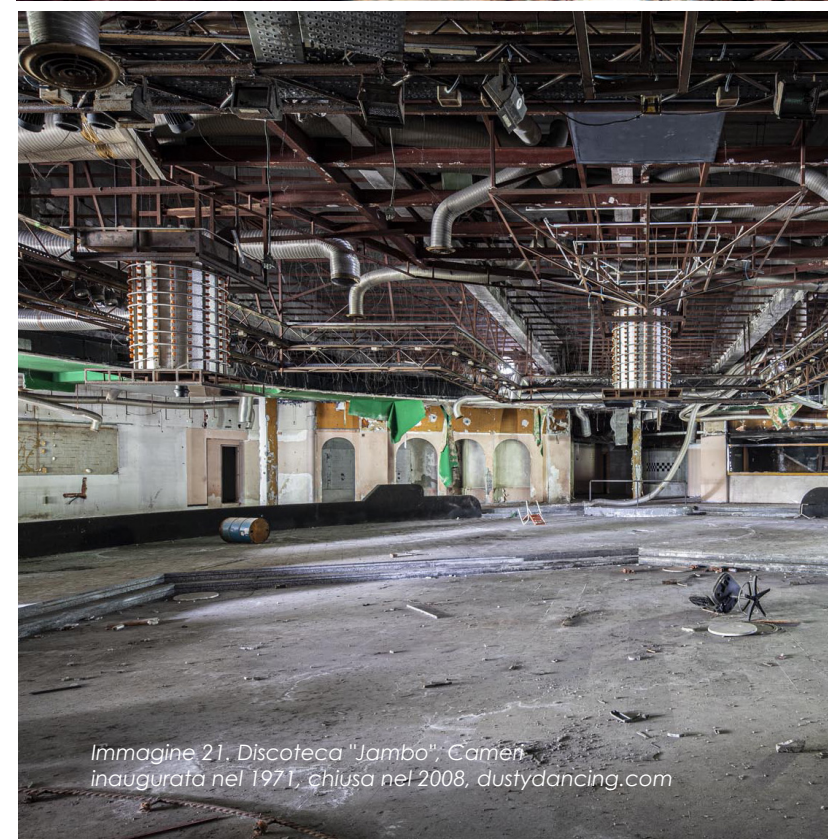


Immagine 22. Discoteca "Il Maneggio", Romagnano Sesia
inaugurata nel 1989, chiusa nel 2007, dustydancing.com



2 CASO STUDIO



Immagine 23. Ortofoto, Google Earth, 2025

2.1

Il contesto territoriale: mappature, analisi e approfondimenti

Nel 1975, circa un paio d'anni dopo l'inizio del cantiere, viene inaugurato "Il Centro". Un'area sormontata da 20 mila metri cubi di calcestruzzo armato, collocati all'interno di un arido piazzale asfaltato. Erano gli anni d'oro, quelli delle "cattedrali del ballo" che da lì a poco avrebbero visto quella costruzione visionaria diventare uno dei centri più importanti per la movida della Granda.

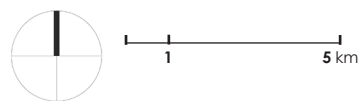
Il fabbricato si trova nel comune di Magliano Alpi, un paese di 2144 abitanti, piccolo centro agricolo alle porte di Mondovì, nella bassa provincia di Cuneo. L'area è collocata all'incrocio tra la Strada Provinciale SP9, poi SP442 (direzione est-ovest) e la Strada Statale SS28 (direzione nord-sud). Il lotto è dislocato rispetto al centro del paese, circondato da campi agricoli e un importante traffico stradale che si intensifica soprattutto in corrispondenza degli orari di punta. Le due viabilità principali, infatti, collegano alcuni dei centri nevralgici della provincia: la SS28 collega Mondovì a Fossano mentre la viabilità provinciale collega trasversalmente il carruccese (zona di Carrù)

con il capoluogo provinciale. L'area, inoltre, è servita dalla rete autostradale grazie alla vicinanza del casello di Carrù, posto sulla tratta della A6 Torino-Savona. In soli 10 minuti di auto è possibile raggiungere Mondovì, Carrù, Trinità e i vicini paesi di Crava e Morozzo. In 20 minuti, lungo le viabilità principali, si possono raggiungere Fossano, Cuneo e le porte delle valli Pesio, Ellero e Corsaglia nonché quelle verso le Langhe arrivando fino a Farigliano e Dogliani.

L'area dista circa 2,50 chilometri dalla piazza principale del centro abitato di Magliano Alpi e non è servita da percorsi pedonali o ciclabili.

Il contesto ambientale nel quale è inserito il fabbricato dell'ex discoteca è di vocazione agricola benché nel 2023, con la Variante parziale al P.R.G.C. n. 15, approvata con Delibera del C.C. n. 31 del 26 settembre, l'area è stata differenziata come "Area produttiva parzialmente edificata da riordinare" assorbendo la vocazione della vicina zona artigianale già esistente sul territorio comunale che vede impegnate aziende di settore importanti come ILMA e Ferrero Legno.

tavola 1
RISORSE TERRITORIALI ATTIVE



La mappa riporta la distribuzione delle principali istituzioni scolastiche, delle medie-grandi imprese legate alla produzione e trasformazione del legno e delle cooperative operanti all'interno dell'area studiata, al fine di esaminare le reti di connessione tra formazione, risorse locali e realtà economiche-sociali che possono contribuire alla valorizzazione del progetto. L'area esaminata è circoscritta tra i poli nevralgici più vicini all'area di interesse. Sono stati evidenziati i collegamenti principali al fine di porre in relazione l'accessibilità della zona con le risorse attive presenti e la morfologia del territorio del Monregalese.

- viabilità principali, autostrade
- viabilità principali, strade statali e provinciali
- - - linea ferroviaria
- Principali istituzioni scolastiche: scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado, Istituti di formazione professionali, scuole serali
- Principali cooperative attive: cooperative di produzione e lavoro, cooperative agricole, cooperative sociali, di consumo, culturali educative
- Principali realtà legate alla produzione e trasformazione del legno*: segherie, imprese di lavorazione del legname, falegnamerie artigiane, industrie del mobile, edilizia

*L'attenzione verso il settore legato alla produzione e trasformazione del legno è dovuta alla presenza nell'area di grandi realtà del settore come FerreroLegno, ILMA e Bonelli legnami, di cui due presenti nel territorio comunale di Magliano Alpi.

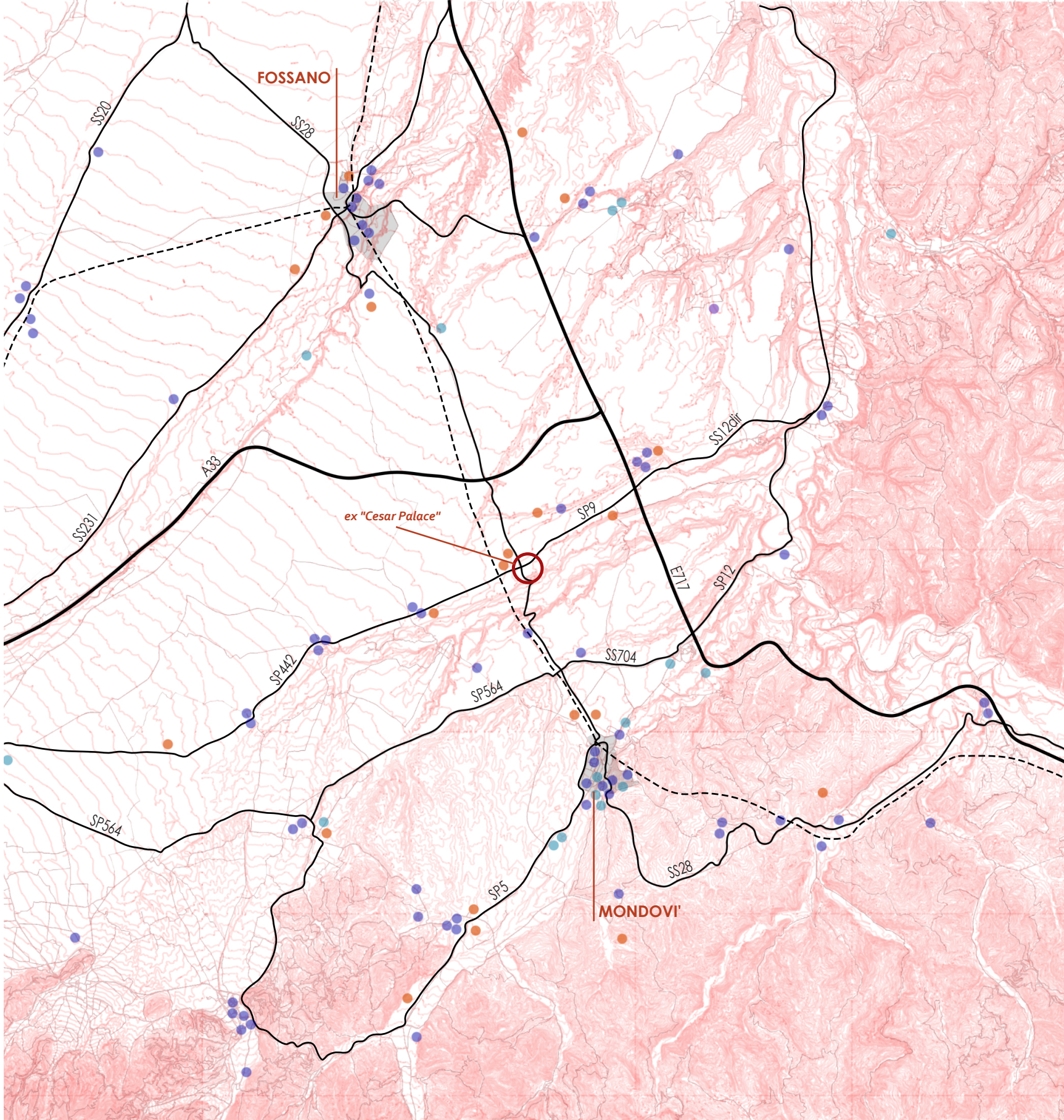
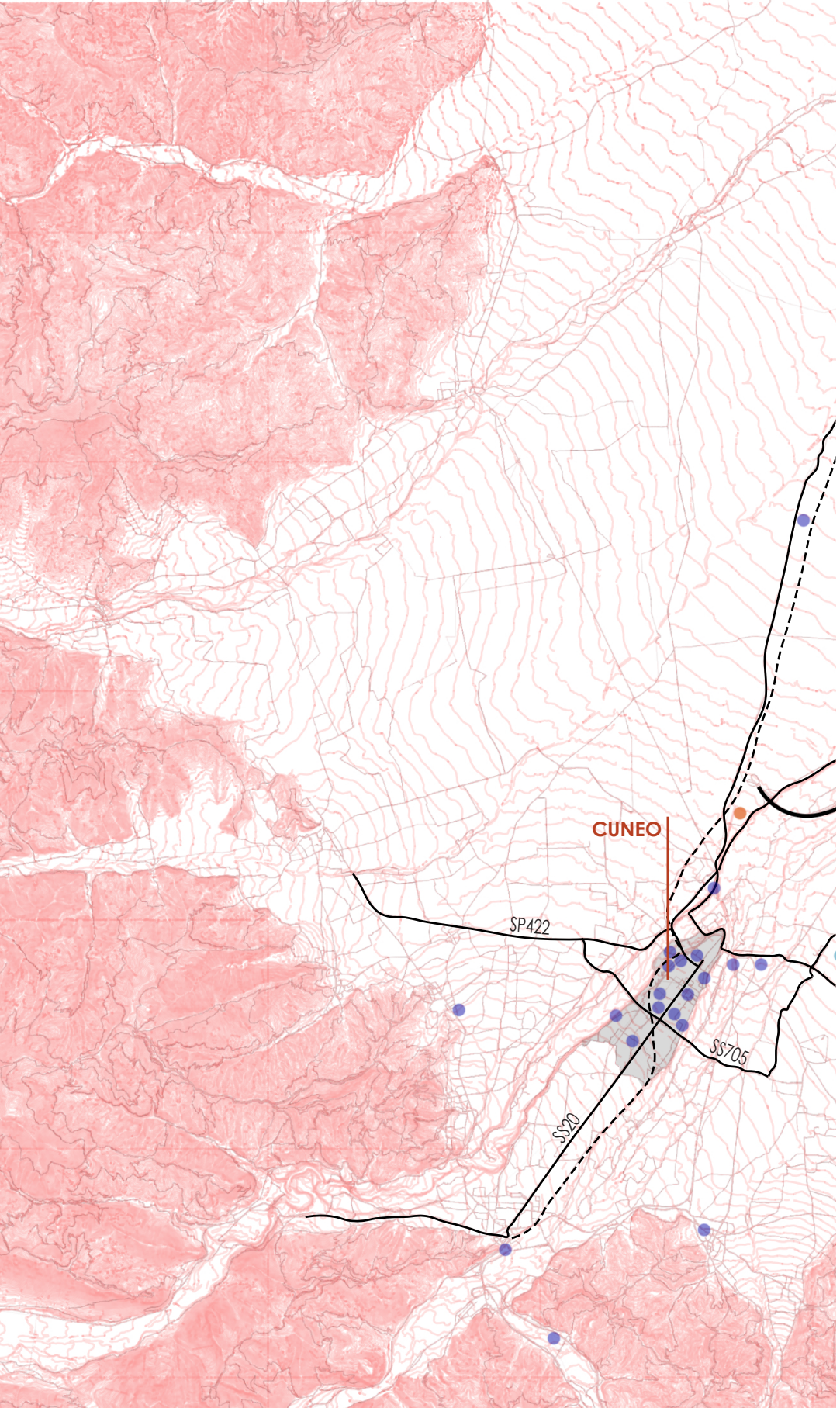


tavola 2
ANALISI DELL'ACCESSIBILITÀ ALL'AREA, ISOCRONE

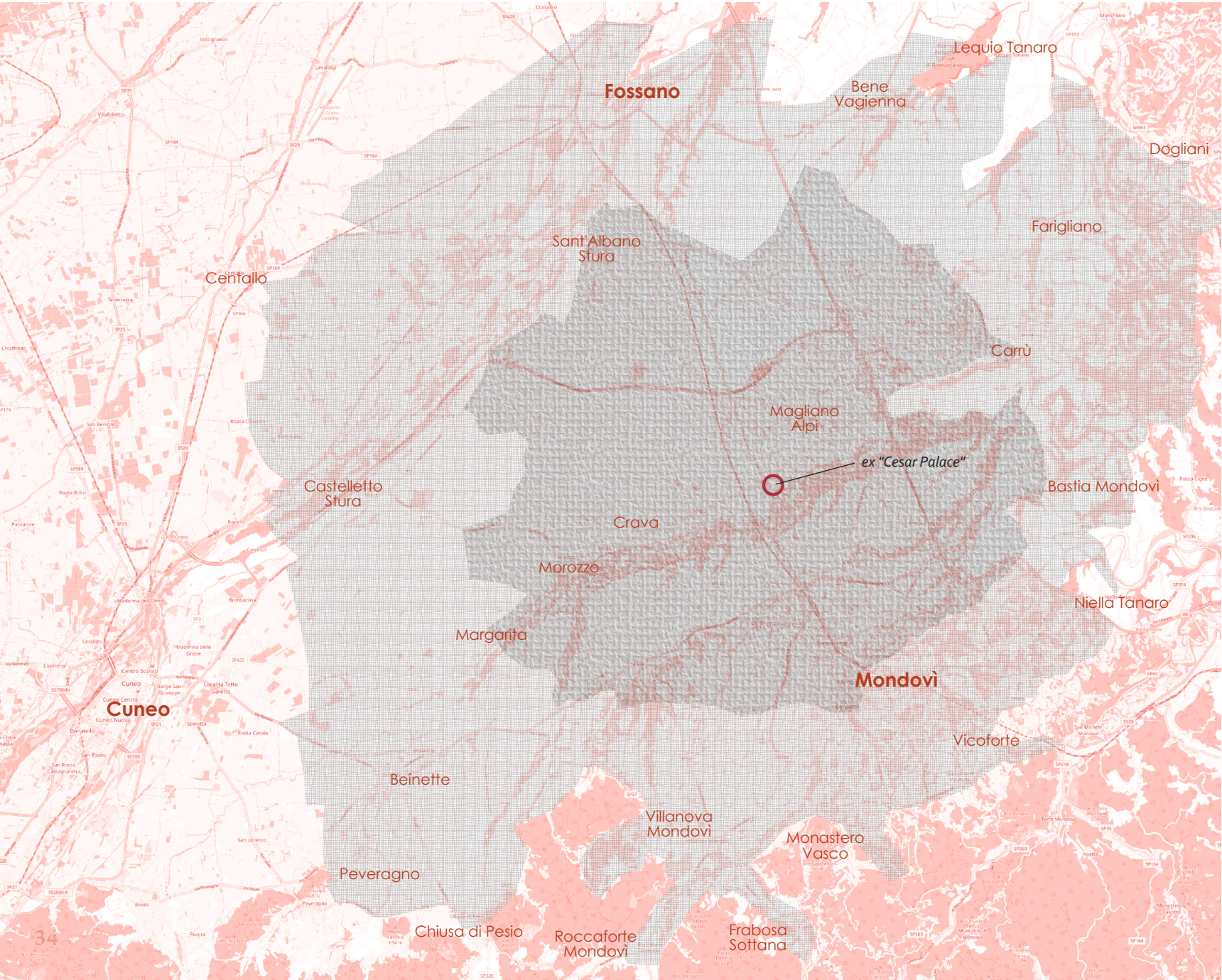
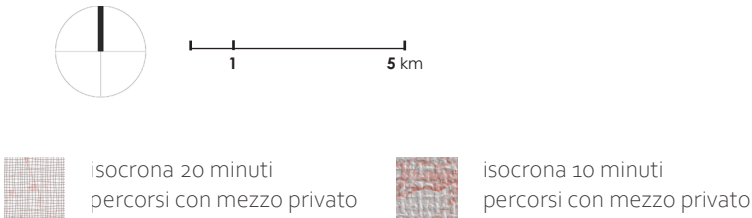
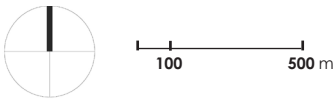


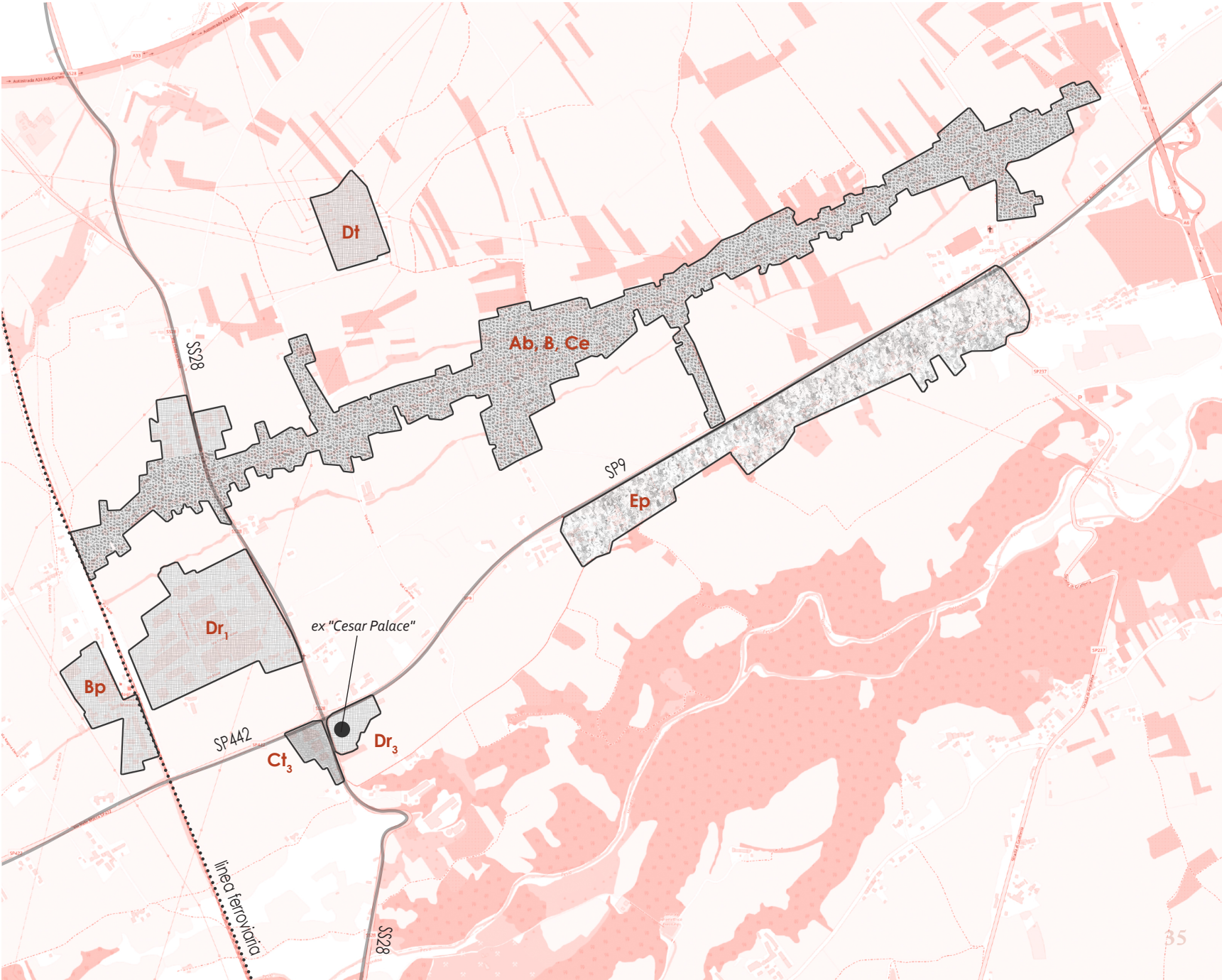
tavola 3
DESTINAZIONE D'USO COMUNALE, CLASSIFICAZIONE URBANISTICA
P.R.G. comune di Magliano Alpi



Aree protuttive/insutriali/artigianali
Dr₁, Dr₃ - Aree produttive parzialmente edificate da riordinare
Bp - Aree produttive totalmente edificate da confermare
Dt - Impianti tecnologici isolati

Aree agricole
Ep - Aree agricole edificabili, aree a destinazione agricola

Aree residenziali
Ab - Aree di carattere ambientale
B - Aree di rcente impianto ad alta densità da mantenere
Ce - Aree di recente impianto a bassa densità da mantere



2.2

Il caso studio: l'ex "Cesar Palace" di Magliano Alpi

Tra gli anni '70 e '80, prima della moderna riorganizzazione secondo il Piano Regolatore, l'amministrazione di Magliano Alpi seguendo un complicato iter burocratico, ha consentito la costruzione di un fabbricato "adibito ad attività di pubblico spettacolo": quello che tutti hanno conosciuto come "Il Centro", poi "Hyppodrome", "Cinecittà" e infine "Cesar Palace". Il grande cancello di accesso all'area è collocato sulla Strada Provinciale SP9. L'entrata è diretta sul piazzale di pertinenza di cui il 60% è adibito a parcheggio asfaltato e la restante superficie è occupata da prato incolto. Il progetto originario per la "Sala danze ed attività ricreative" del 1971 a firma dell'Arch. Franco Isnardi, prevedeva l'organizzazione del lotto in più aree adibite a diverse attività ludiche, tra cui giochi di bocce, minigolf, piscina, campi da tennis e spogliatoi. Il progetto iniziale fu però modificato nel 1973 con la variante che sarebbe poi stata approvata

dall'Amministrazione: un'estesa area di parcheggio a servizio della discoteca.

L'edificio è a corpo unico su pianta quadrata con lato di lunghezza pari a 45 metri, libero su quattro lati e suddiviso internamente su due livelli principali con balconate e settori intermedi. I due piani principali si trovano rispettivamente ad una quota di +1,55 metri e +4,90 metri rispetto al piano di campagna. Il primo, quello inferiore, ospitava la sala del liscio, il secondo la discoteca. L'ingresso principale al fabbricato è caratterizzato da un'ampia scala in calcestruzzo protetta da una tensostruttura sorretta da tre tiranti fissati direttamente al suolo. La scala, suddivisa in più rampe, non è visibile dall'ingresso al lotto poichè occultata da una grande insegna su struttura in acciaio verniciato che riporta il nome del locale.

La scala esterna porta ad un primo locale con atrio, cassa e guardaroba. Sulle pareti laterali del primo vano, guardando verso la cassa, si trovano i due ingressi per le sale da ballo: una piccola scalinata sulla sinistra porta al piano superiore (+4,90 m) mentre il vano scala sulla destra si svincola verso il piano inferiore (+1,55 m). Le due sale principali con pianta centrale libera sono servite da una serie di spazi come orchestra, bar, salette private, bagni, balconate e spogliatoi ricavati distribuendo i solai laterali su più livelli intermedi raggiungibili attraverso scale interne puntualmente studiate al fine di isolare i percorsi utilizzati dal personale. La necessità primaria per questo tipo di strutture è quella di costruire uno spazio interno a pianta libera in grado di ospitare le piste da ballo senza l'interruzione di elementi verticali portanti. Per rispondere a questa istanza il fabbricato dell'ex Cesar Palace" sperimenta una struttura avveniristica.

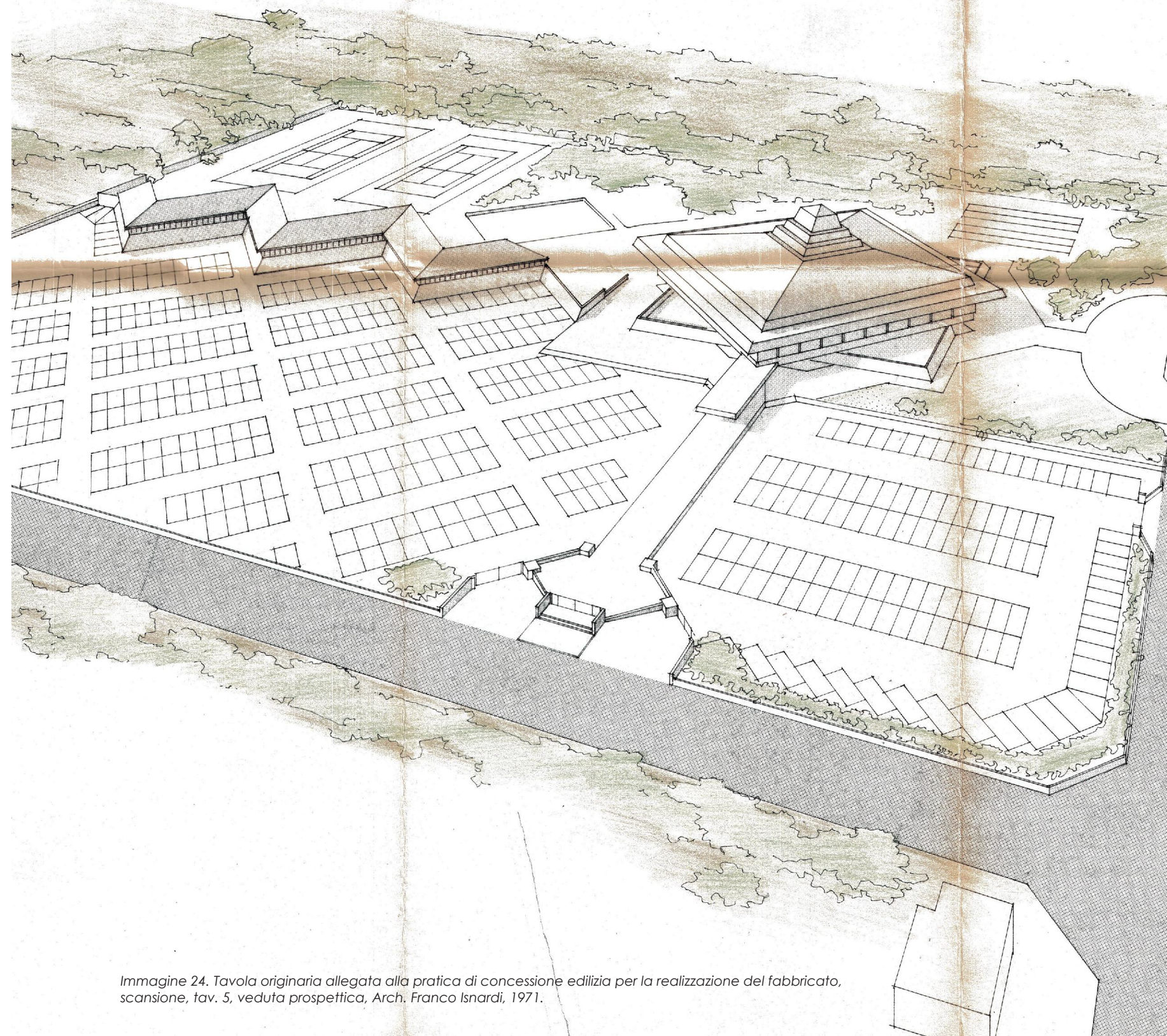


Immagine 24. Tavola originaria allegata alla pratica di concessione edilizia per la realizzazione del fabbricato, scansione, tav. 5, veduta prospettica, Arch. Franco Isnardi, 1971.

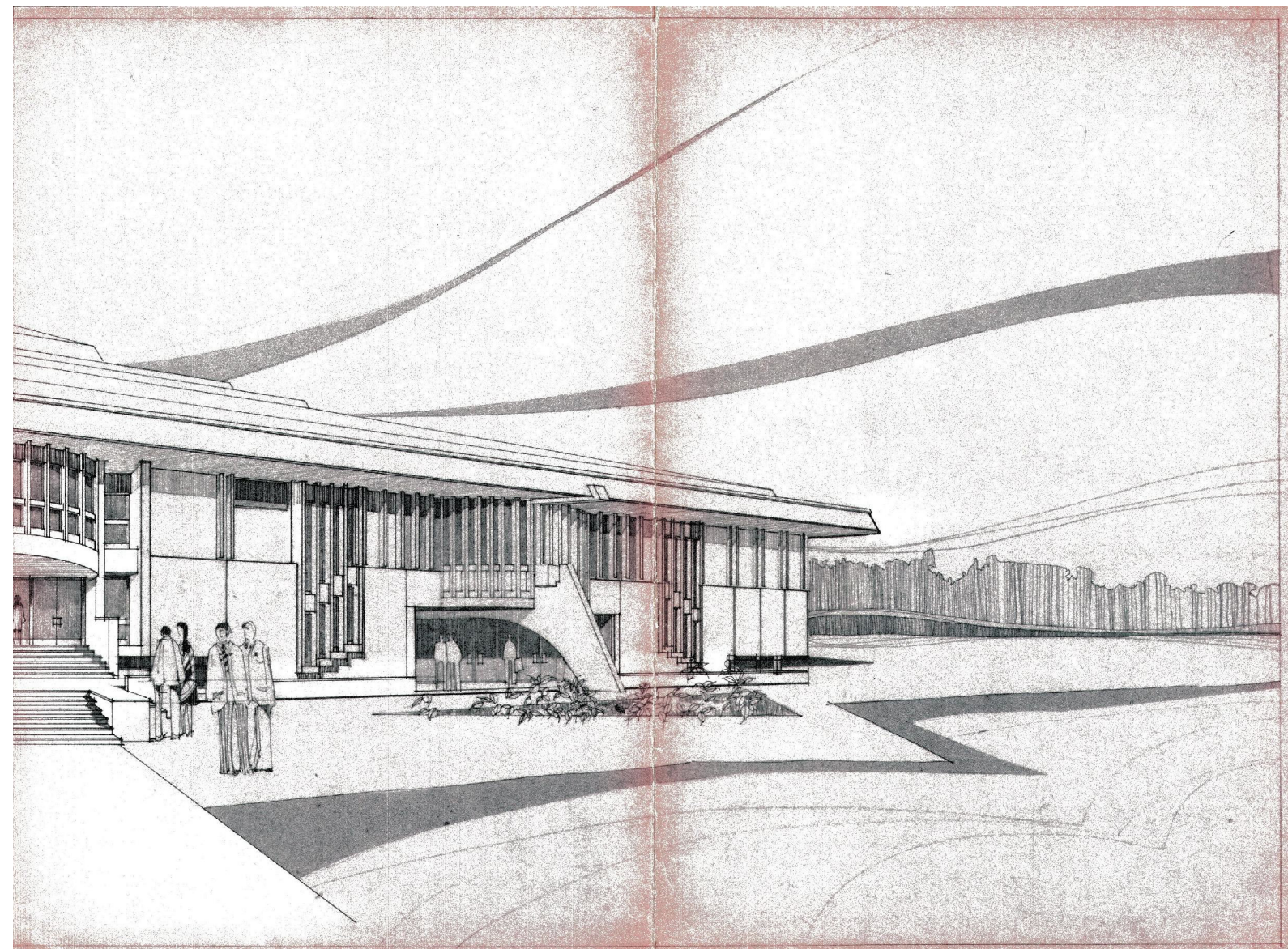
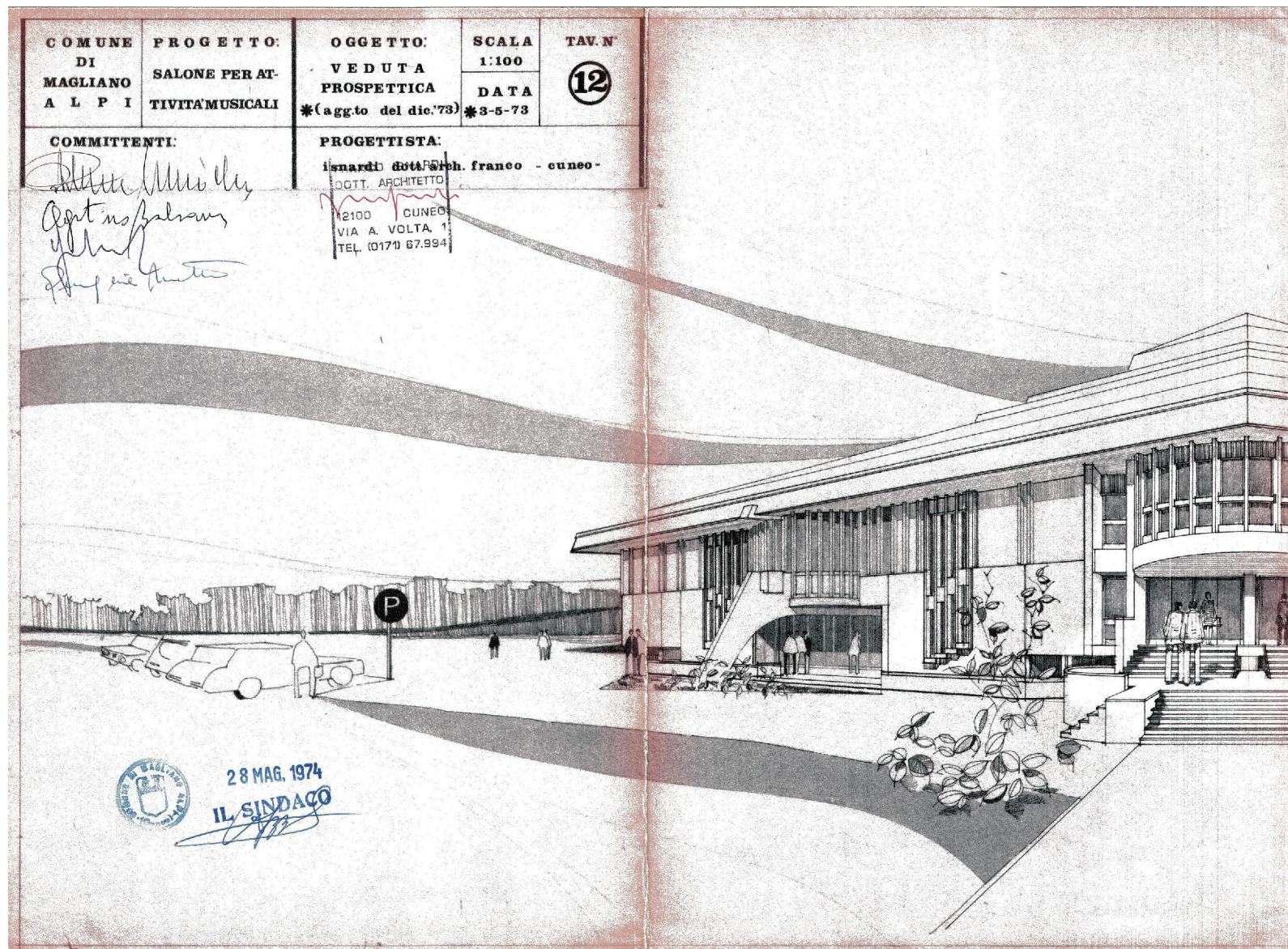
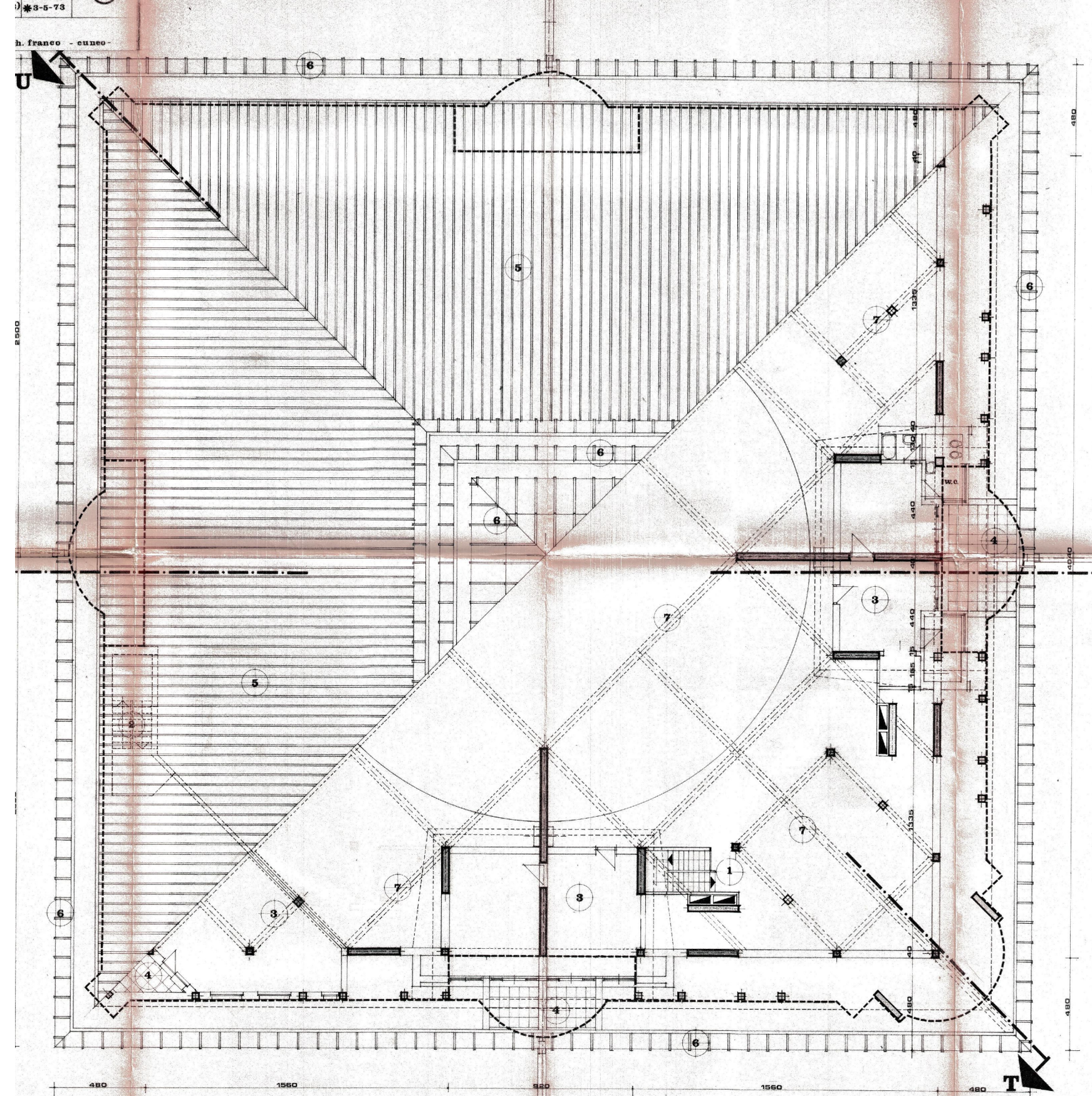
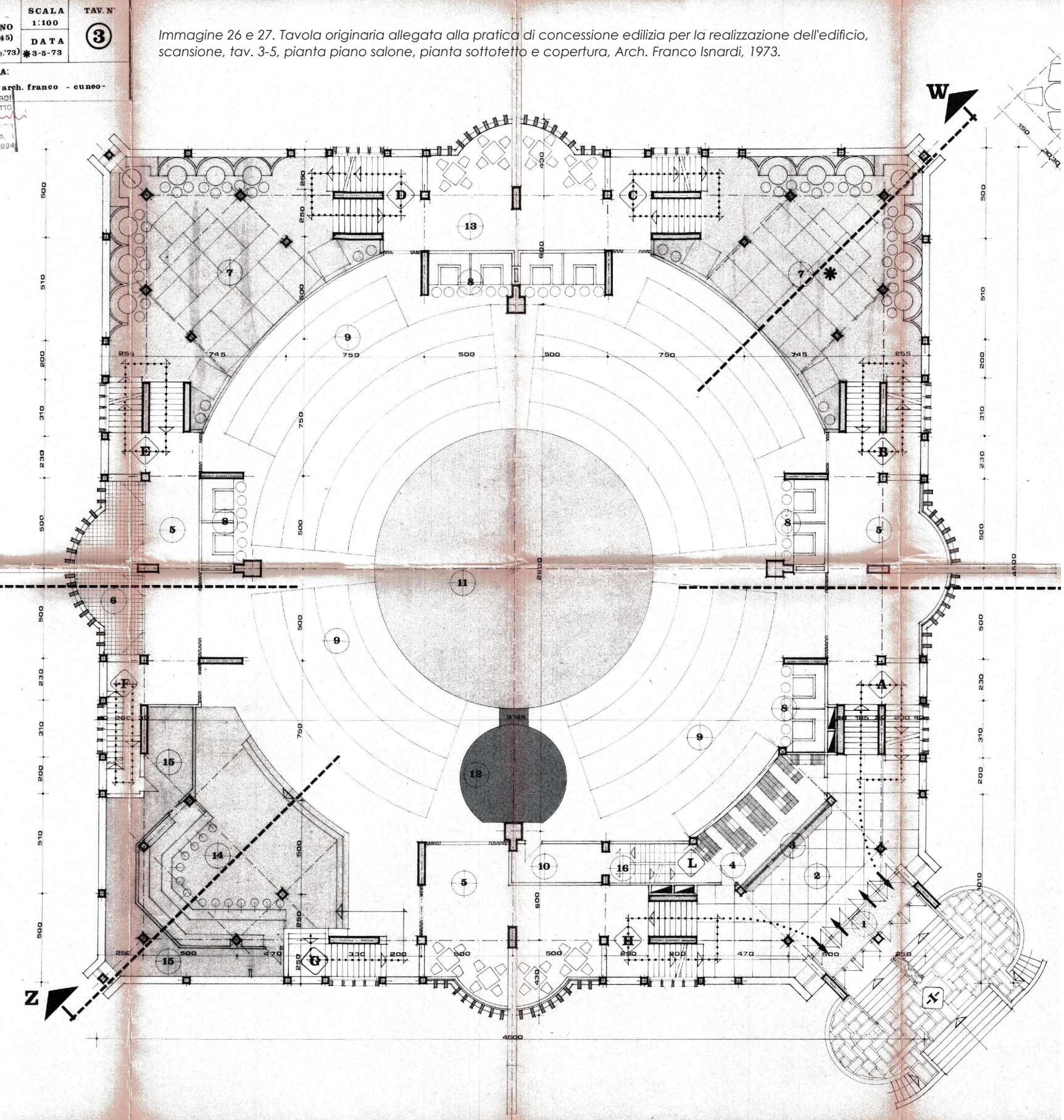


Immagine 25. Tavola originaria allegata alla pratica di concessione edilizia per la realizzazione dell'edificio, scansione, tav. 12, veduta prospettica, Arch. Franco Isnardi, 1973.



5 10 m

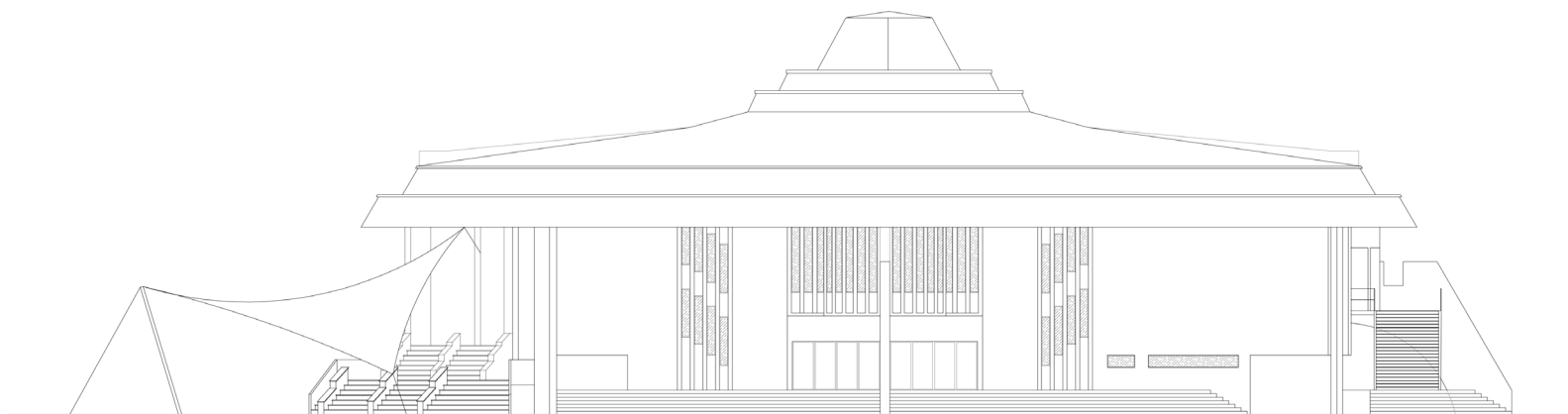


Immagine 28. Prospetto ovest stato attuale, rilievo architettonico, S. Parodi, 2025

5 10 m

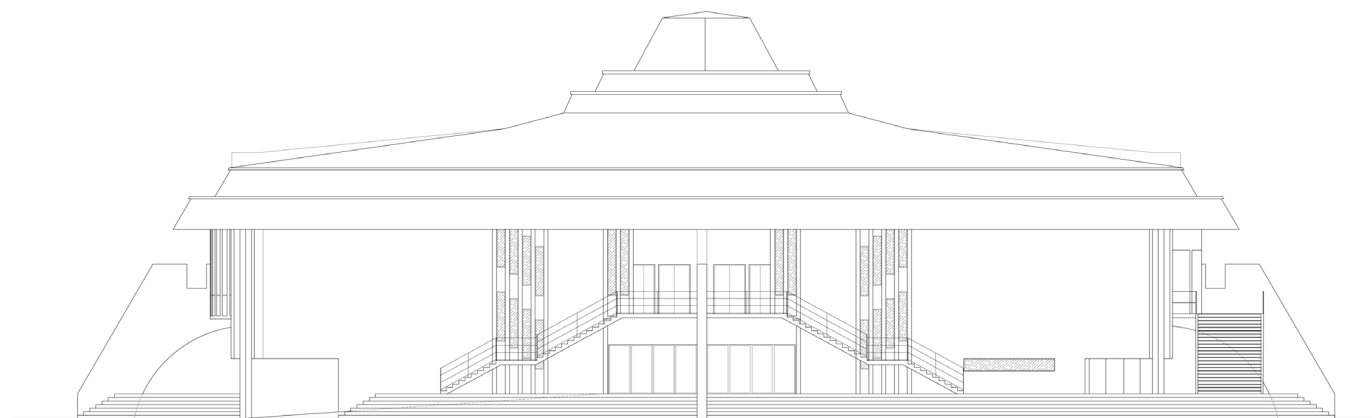


Immagine 30. Prospetto est stato attuale, rilievo architettonico, S. Parodi, 2025

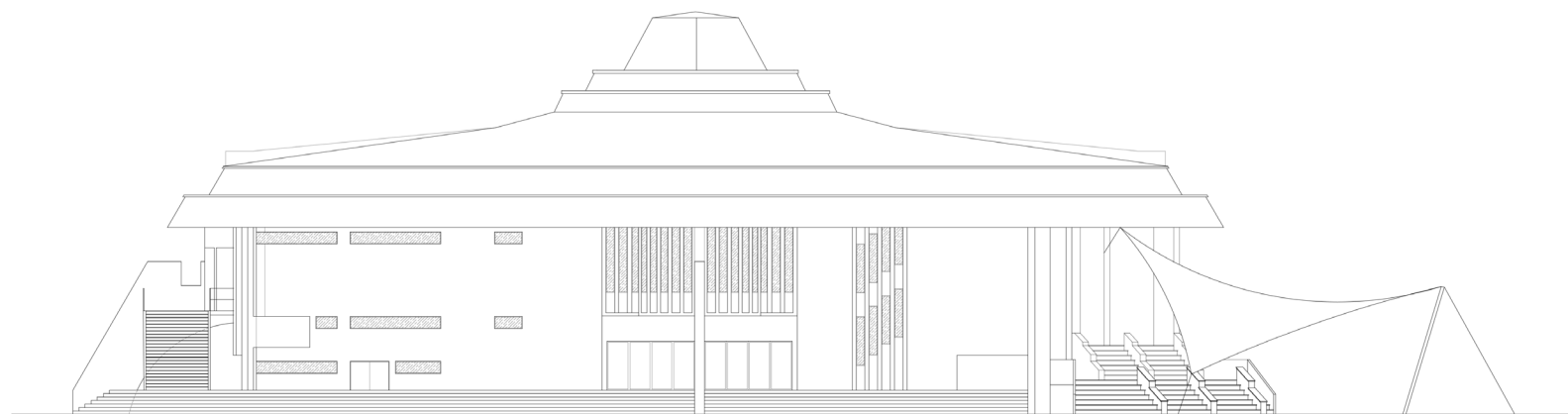


Immagine 29. Prospetto nord stato attuale, rilievo architettonico, S. Parodi, 2025

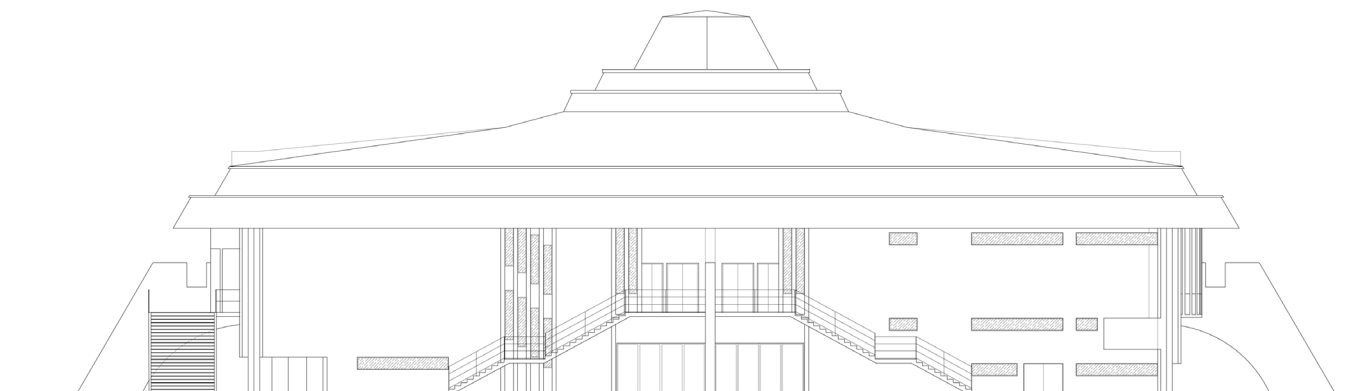


Immagine 31. Prospetto sud stato attuale, rilievo architettonico, S. Parodi, 2025

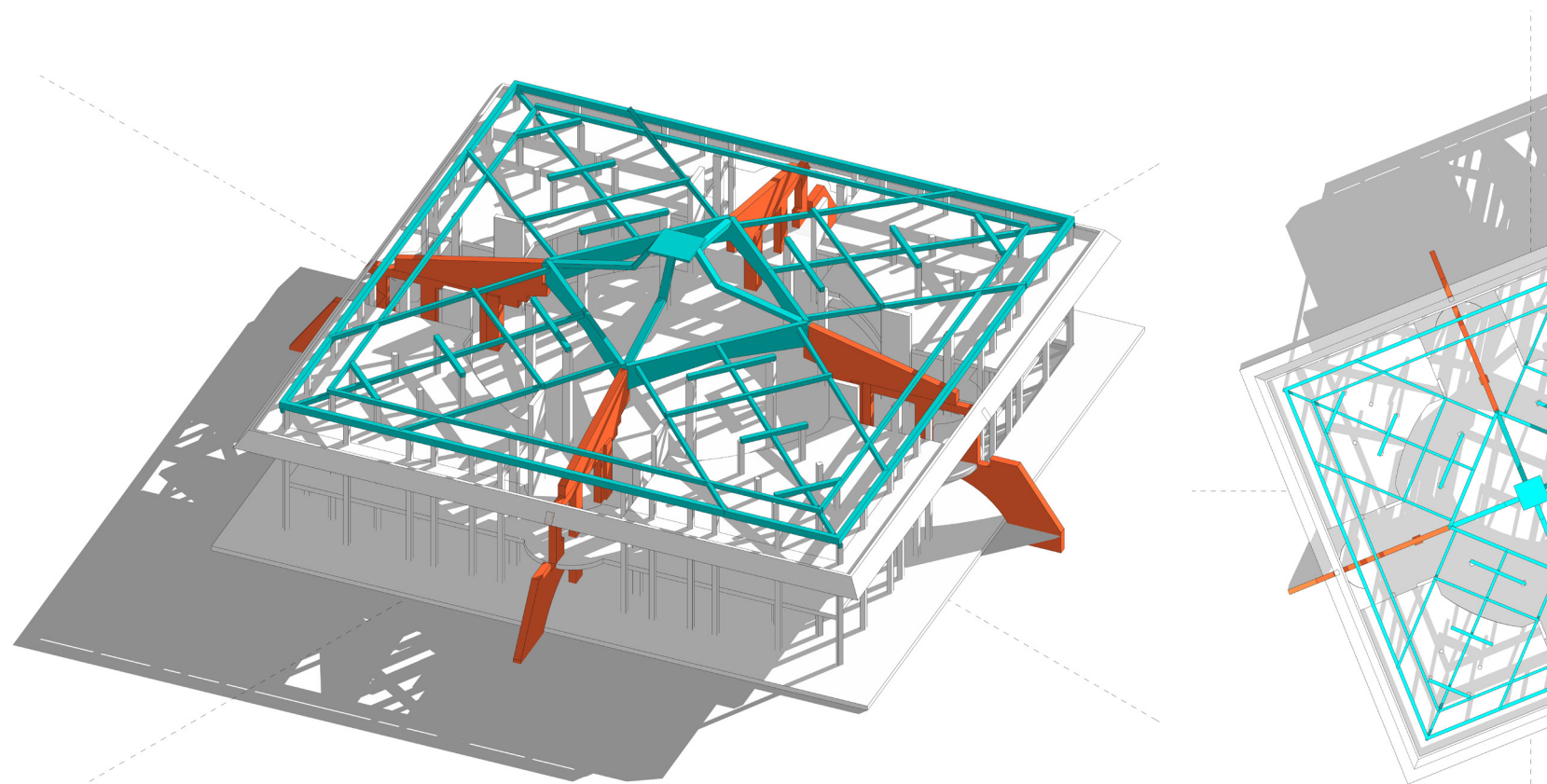
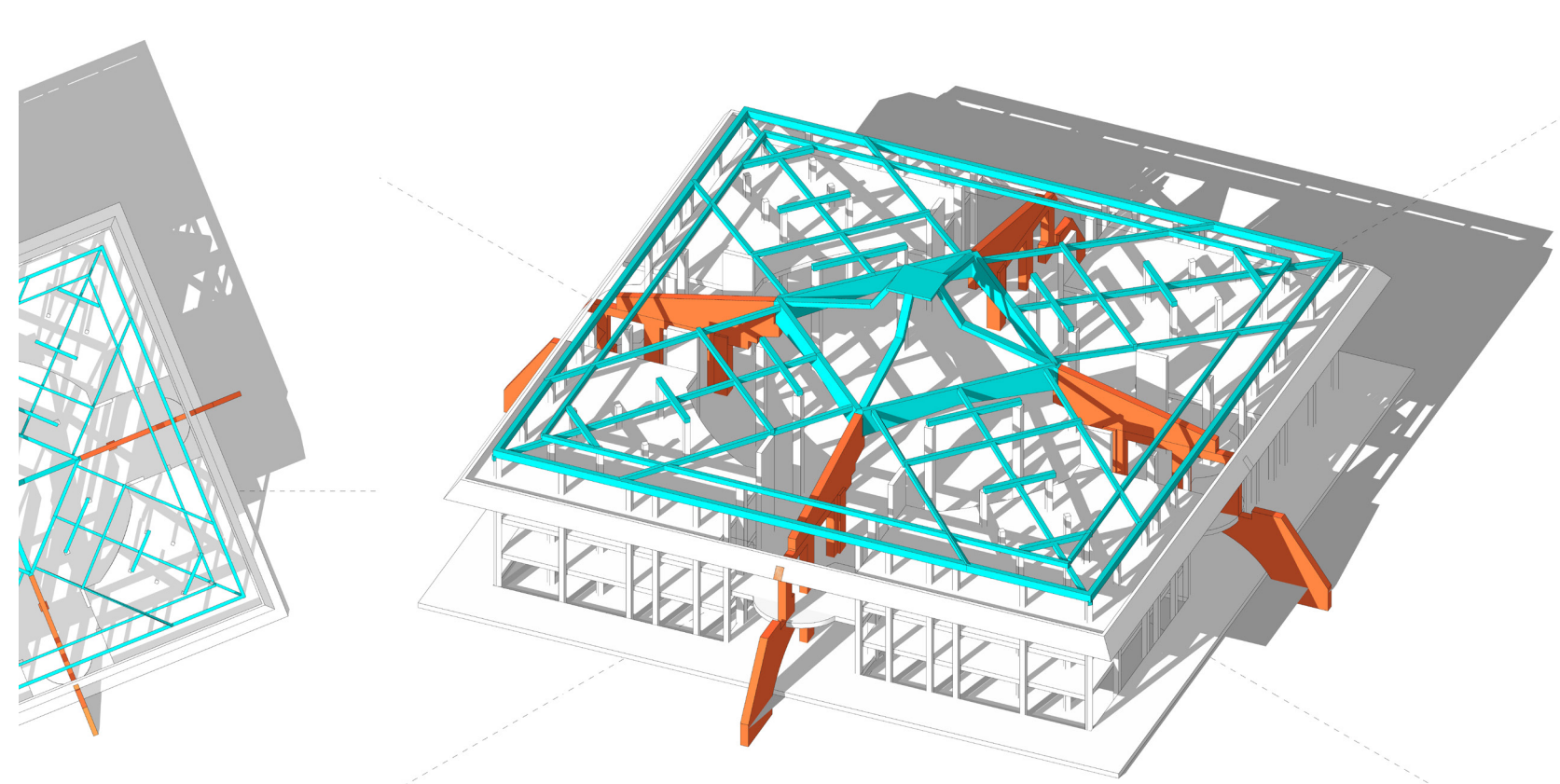


Immagine 32. Sequenza viste assonometriche dal modello 3d della struttura portante con individuazione degli elementi principali in copertura, S. Parodi, 2025

L'edificio è interamente sostenuto da elementi portanti in calcestruzzo armato gettato in opera con alcune solette prefabbricate. La copertura del vano centrale è caratterizzata dalla forma a cupola, realizzata grazie all'ausilio di quattro "costoloni lungo le mediane del quadrato di base e quattro capriate disposte in diagonale poggianti sui medesimi dritti". Le facciate sono interamente intonacate con rifiniture in pietra bianca. Il manto di copertura è realizzato con fribrocemento in parte colorato (cornicione e cupola) e con lastre di rame con le nervature disposte secondo la

pendenza delle quattro falde del padiglione. Sulla sommità della cupola, nel 1988, è stata installata un'insegna luminosa riportante la scritta "HYPPODROME" fissata con struttura in acciaio formata da quattro tubi a sezione quadrata. Al subentro dell'ultima gestione, l'insegna è stata rimossa ma ne rimane ancora oggi lo scheletro di fissaggio. La discoteca venne chiusa definitivamente nel 2007 dopo oltre 30 anni di attività. Già prima di quella data il locale aveva affrontato un periodo di declino con una forte diminuzione della clientela e di conseguenza del



guadagno. Diversi fattori economici e sociali portarono al continuo susseguirsi di gestioni poco fortunate e a molteplici procedimenti giudiziari terminati poi con l'intervento del tribunale nella riacquisizione da parte dell'originaria proprietà dell'immobile e alla successiva chiusura definitiva. Oggi l'immobile, insieme ai lotti circostanti, è di proprietà della società privata "IL CENTRO S.R.L." che da molto tempo è alla ricerca di un acquirente per l'intera area comprendente oltre all'edificio dell'ex discoteca, 86 mila metri quadrati di terreno circostante e un campo da calcio anch'esso in stato di abbandono.

Fino ad oggi, nonostante ripetute occasioni, non è mai stato trovato un accordo per il "passaggio di consegne". Il 22 novembre 2017, a firma dell'Amministrazione comunale, l'edificio viene dichiarato inagibile. La conseguenza diretta della chiusura, come spesso succede per i grandi edifici, è la caduta nell'incuria totale. Erbacce all'esterno, rovi infestanti, interni completamente rovinati e vandalizzati. Scale e bagni distrutti, statue scaraventate a terra, scritte sui muri, sporcizia, infiltrazioni di acqua e piccioni.

2.3

Analisi fotografica: operazioni di ricerca e rilievo

Un'indagine sul contesto circostante e sulle relazioni ambientali dell'edificio con le aree limitrofe è fondamentale per capire come intervenire nella trasformazione del fabbricato. L'ex "Cesar Palace" è collocato all'interno di un lotto libero, delimitato da strade, distante anche dagli edifici terziari più vicini che comprendono l'azienda "Mobili Tredi" e la concessionaria "Volvo Truck Cuneo"; queste costruzioni hanno altezze comparabili a quella dell'ex discoteca, ma questo rapporto viene in parte smorzato dalla prospettiva del cono ottico. Sull'altro lato, lungo la SP9, si trovano alcuni edifici residenziali pluripiano che non entrano in rapporto geometrico/visivo diretto con il fabbricato oggetto di studio. Il suolo, sui lati opposti rispetto alla viabilità, è immerso in un contesto rurale: contornato da campi coltivati e qualche piantagione arborea.

Nello stesso lotto, inoltre, sono presenti altri due edifici di piccola dimensione: un locale tecnico in disuso e, all'esterno del parcheggio, un edificio pluripiano incompiuto con scheletro portante in cemento armato e copertura in laterizio.

Quest'ultimo edificio nacque in un'epoca più recente rispetto al "Cesar Palace", con la destinazione di locale spogliatoio a servizio del campo sportivo adiacente. Per motivi probabilmente legati ai costi, non fu mai ultimato e risulta ora invaso da rampicanti e volatili.

Immagine 33. Fotografia di avvicinamento all'edificio da via Verdino in direzione ovest, S. Parodi, 25 marzo 2025



Immagine 34. Fotografia di avvicinamento all'edificio, incrocio via Verdino e SS28, S. Parodi, 25 marzo 2025





Immagine 35. Fotografia panoramica sull'edificio dell'ex "Cesar Palace" da piazzale di pertinenza, S. Parodi, 25 marzo 2025

Il primo sopralluogo interno, accompagnato direttamente da uno dei proprietari, è servito per comprendere le relazioni spaziali tra i vari locali interni e a stabilire visivamente lo stato di conservazione della struttura.

Ciò che è emerso fin da subito è stata la condizione di degrado delle opere complementari quali arredi, decorazioni, controsoffitti e serramenti, in contrapposizione alla solidità della struttura portante in cemento armato che, a distanza di oltre 50 anni dall'anno di costruzione, permane completamente intatta.

La peculiarità di queste strutture, infatti, è la capacità del materiale costruttivo di riuscire a mantenere inalterate nel tempo, anche dopo la loro dismissione, gran parte delle caratteristiche meccaniche e strutturali permettendo di rendere l'edificio completamente esplorabile, al netto di eventuali ostacoli localizzati dovuti a cause secondarie come atti vandalici.

Durante il sopralluogo, in effetti, lo stato di degrado di alcuni locali ne ha reso difficile l'accesso.

Nello specifico, non è stato possibile visitare parte del piano sottotetto e percorrere alcune rampe di scale di accesso ai piani intermedi. Nei locali accessibili è stato effettuato il rilievo architettonico con distanziometro laser, metro pieghevole e a nastro. Nei punti in cui era presente un ostacolo si son rilevate solamente le dimensioni lorde dei locali, confrontando poi, in un secondo momento, quanto rilevato con i disegni architettonici reperiti direttamente dall'archivio comunale di Magliano Alpi.

La difficoltà principale legata al rilievo in loco è stata quella di accertarsi con precisione delle altezze interne sotto struttura: i locali principali, infatti, sono abbassati



Immagine 36. Fotografia locali interni dell'edificio, sala da ballo al piano primo (discoteca), S. Parodi, 16 marzo 2025



Immagine 37. Fotografia locali interni dell'edificio, sala da ballo al piano terra (sala del liscio), S. Parodi, 16 marzo 2025

da un sistema di controsoffittatura in parte crollata che lascia poca visuale verso la struttura portante. Le conseguenze di questo "limite visivo" hanno reso difficoltosa la comprensione dell'effettiva geometria della cupertura. La particolarità di questo edificio, come già descritto in precedenza, è l'essere stato concepito a pianta centrale libera. La struttura che copre l'edificio lavora come una sorta di cupola a base quadrata: l'elemento di chiusura spinge su quattro supporti (definiti "costoloni" all'interno della relazione tecnica allegata alla concessione edilizia) posti sulle mediane dei quattro lati del quadrato. I piedi dei quattro costoloni hanno dimensione in pianta di 95x95 cm e sono facilmente individuabili sulle planimetrie di entrambi i piani principali. A supporto dei quattro piedritti principali, nella parte centrale dell'edificio al piano inferiore, sono posti dodici pilastri di dimensione 40x40 cm. Questi elementi si arrestano al primo solaio e non proseguono al piano superiore dove altri otto pilastri, insieme alla continuazione dei dritti principali, formano un colonnato circolare sul perimetro della pista da ballo. Dal rilievo effettuato i pilastri al piano superiore non hanno corrispondenza con quelli al piano inferiore; questa constatazione sostiene l'ipotesi che gli otto pilastri del colonnato possano essere semplici elementi decorativi, privi di funzione portante. La ricerca presso l'archivio del comune di Magliano Alpi con il supporto dell'ufficio tecnico ha permesso la consultazione dei seguenti documenti: i primi provvedimenti autorizzativi, la denuncia strutturale al Genio Civile (1974), la pratica antincendio, le dichiarazioni di conformità degli impianti e degli arredi, la pratica per l'installazione dell'insegna (1988), alcune pratiche risalenti agli anni 2000 per opere di manutenzione straordinaria e infine la richiesta di inagibilità del fabbricato (2017).



Immagine 38. Fotografia locali interni dell'edificio, sala da ballo al piano primo (discoteca), S. Parodi, 16 marzo 2025



Immagine 39. Fotografia locali interni dell'edificio, angolo dell'ingresso entrando dalla scalinata principale, S. Parodi, 16 marzo 2025

3 PROGETTO

3.1

SQUARE+ un nuovo spazio per produrre, imparare e condividere

**riuso
dell'esistente**
mantenimento e
valorizzazione
degli elementi
architettonici, riutilizzo
di materiali

inverdimento e gestione delle acque meteoriche

rimozione dell'asfalto,
sostituzione delle superfici
impermeabili esistenti con
aree vegetali, realizzazione
di quinte arboree lungo il
margine stradale, rainwater
gardens, sistemi di infiltrazione
con pavimentazioni drenanti,
riqualificazione estetica e
sociale dello spazio urbano.

**gestione
sostenibile
dell'intervento**
riduzione delle
demolizioni e
della produzione
di rifiuti edili

**efficienza
energetica**
isolamento termico
dell'involucro, sistemi
passivi per
ombreggiamento,
produzione di
energia rinnovabile

attivazione processo di valorizzazione sociale

creazione di spazi di
interazione sociale, recupero
dell'edificio come risorsa per
la comunità, coinvolgimento
delle realtà locali, integrazione
con il contesto economico
e sociale, spazi inclusivi e
accessibili, funzioni miste
con utilizzo ibrido dei locali,
coinvolgimento della comunità

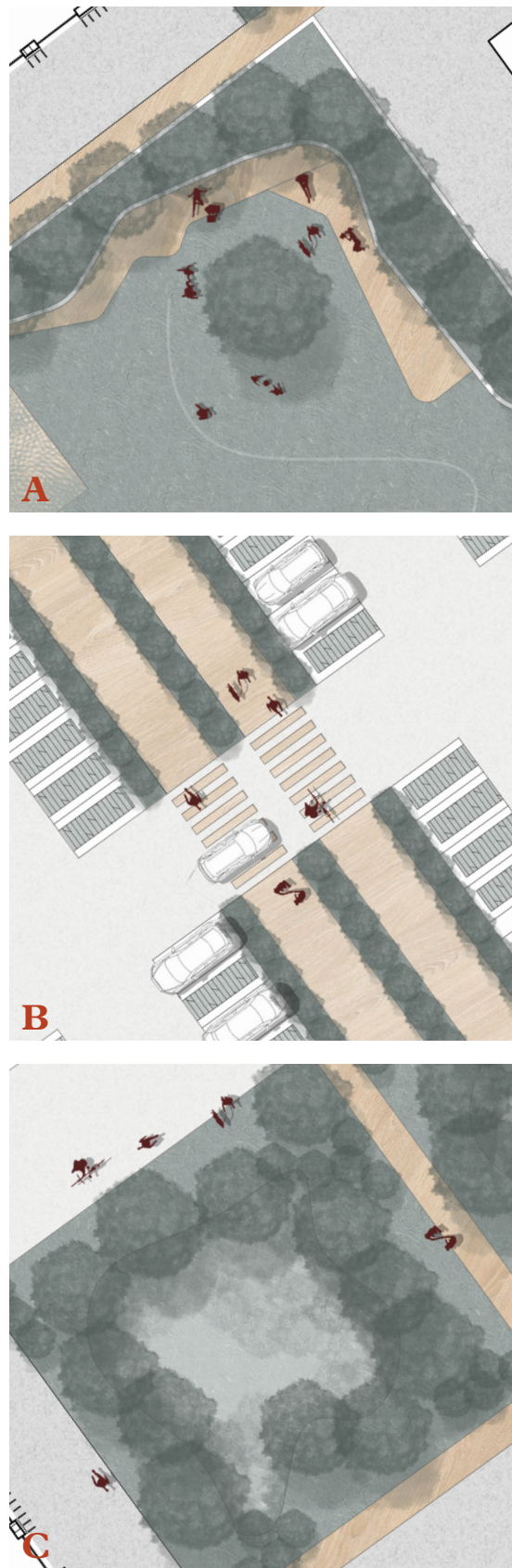
scenario di interazione e integrazione tra più discipline

valutazione simultanea dei
valori estetici, costruttivi e
sostenibili, composizione
architettonica integrata con
la tecnologia dei materiali e
l'efficientamento dell'edificio,
scelte e strategie per impatto
economico sostenibile

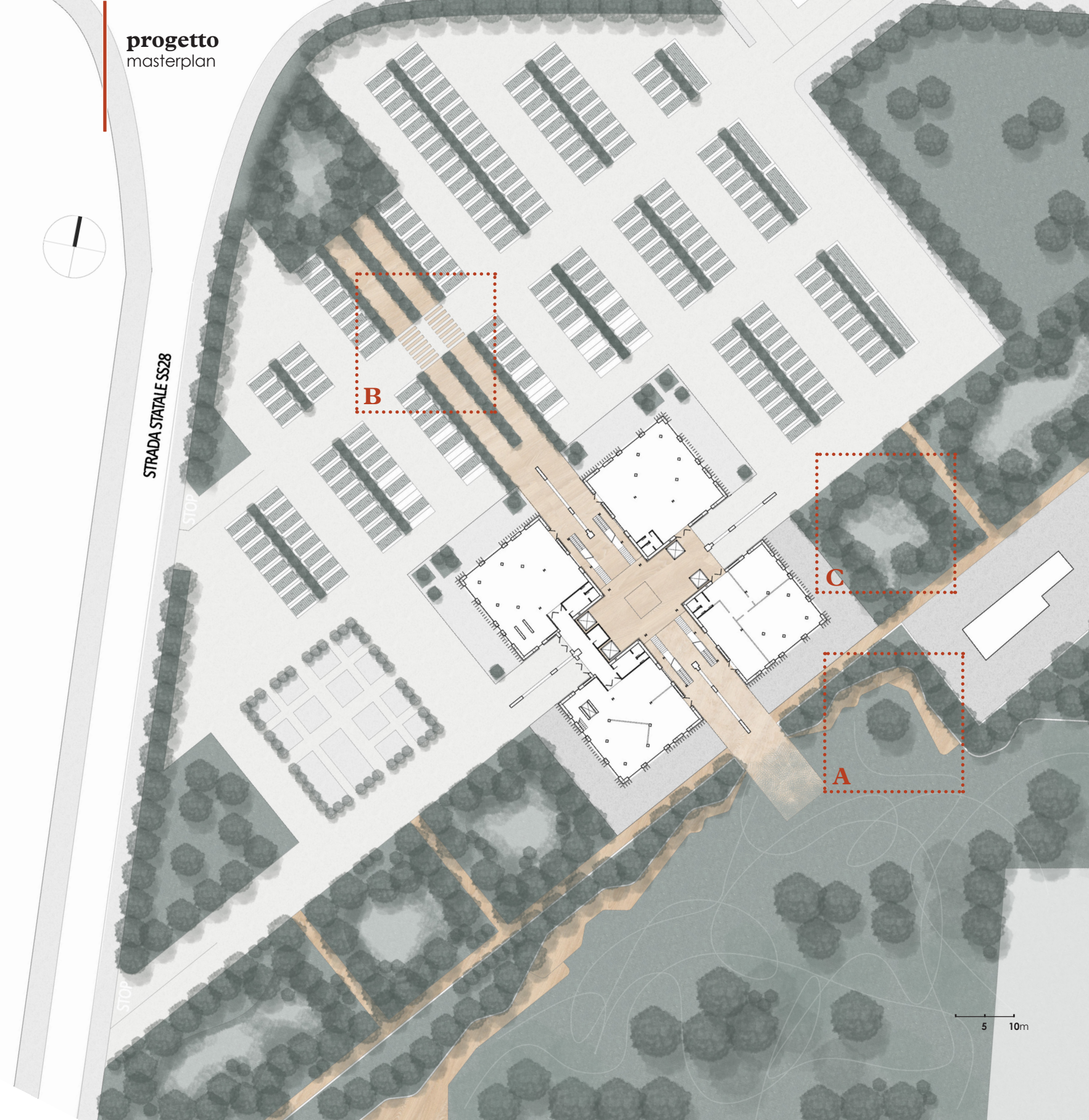
1. struttura portante esistente
2. demolizione selettiva
3. asfaltatura drenante
4. pavimentazione drenante
5. quinte arboree
6. rainwater gardens
7. specie arboree autoctone
8. schermature mobili

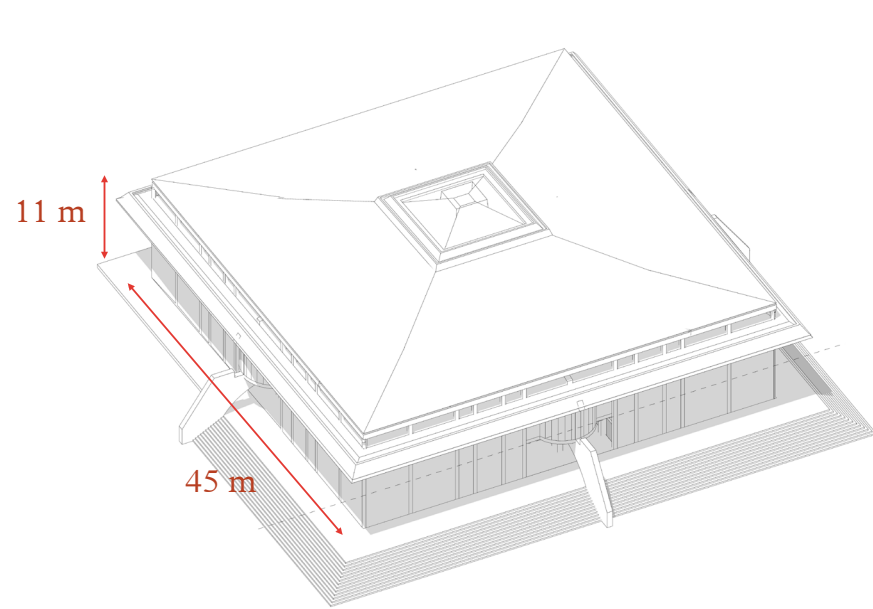


Allo stato attuale il piazzale su cui sorge l'ex "Cesar Palace" è una sterile distesa di asfalto. Una delle strategie primarie per la rifunzionalizzazione del parcheggio è stata quella dell'inverdimento. I parcheggi, indispensabili per questa tipologia di edificio, sono stati progettati integrando la componente verde sia in corrispondenza di ogni stallo con pavimentazione permeabile, sia con l'apposizione di piccoli viali alberati tra un settore e l'altro. Nel disegno dell'area, la creazione di un asse centrale (**B**) che si sviluppa nel cuore dell'edificio concede continuità all'esterno del corpo di fabbrica unendo due poli verdi: il primo, più piccolo, situato in corrispondenza dell'angolo prospiciente le viabilità principali e il secondo, più grande, verso la campagna, costituito da un parco aperto, arricchito da vegetazione autoctona spontanea. Quest'ultima porzione è attualmente un'area verde incolta, senza presidio umano e si trova a una quota inferiore rispetto al piano del nuovo centro culturale. La transizione dal piazzale al verde del parco più spontaneo, avviene mediante la realizzazione di una sequenza di rainwater gardens (**C**) che segue in successione e parallelamente il lato dell'edificio. Tale strategia contribuisce non solo all'inverdimento dell'area ma anche al controllo dell'acqua piovana, aspetto che segna il territorio del comune di Magliano Alpi in occasione delle piogge più intense, rendolo vulnerabile alle alluvioni. Tra lo spazio verde progettato e quello libero, una serie di sedute con andamento curvilineo (**A**) permettono di scendere alla quota inferiore superando il dislivello tra le due porzioni dell'area. La quinta arborea lungo le viabilità principali mitiga l'impatto del traffico veicolare filtrando le polveri sottili e gli inquinanti atmosferici, oltre ad armonizzare visivamente le strade ed il parcheggio con la componente naturale.

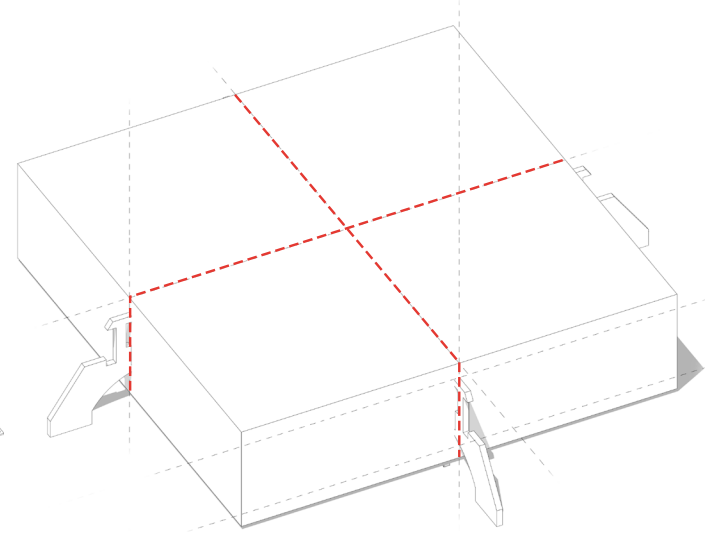


progetto
masterplan

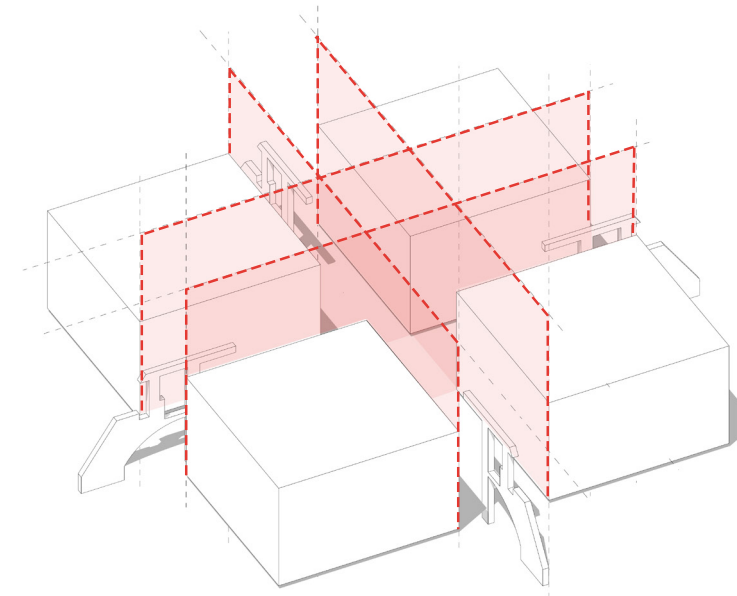




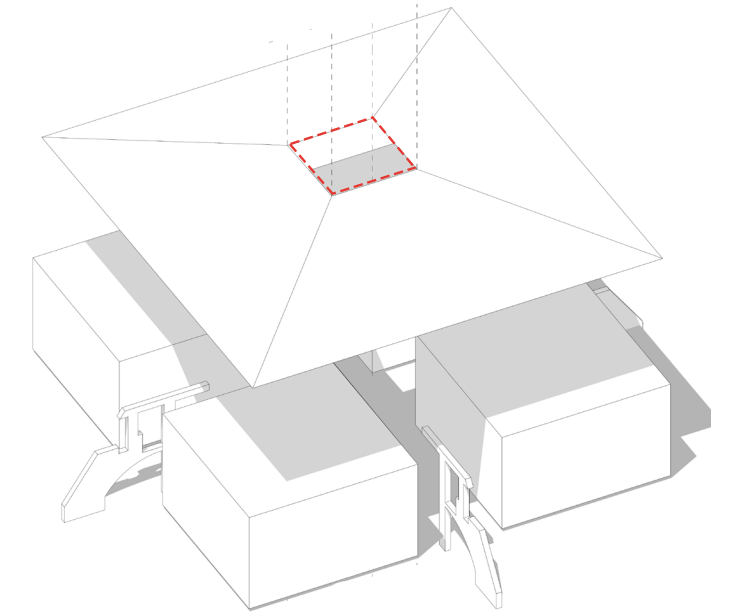
1. Individuazione delle dimensioni del fabbricato: l'edificio è a pianta quadrata con lato di 45 m, altezza lorda media di 11 m



2. Disegno dei due assi perpendicolari ottenuti tracciando le mediane sui quattro lati.



3. Traccia dei due corridoi perpendicolari ottenuti con offset equidistante dalle mediane sui quattro lati.



4. Chiusura con nuova copertura e con sottrazione della porzione centrale in corrispondenza della cupola.

L'edificio dell'ex "Cesar Palace" è un quadrato di 45 metri per lato estruso per un'altezza media di circa 11 metri con copertura a padiglione e chiusura a cupola su base quadrata.

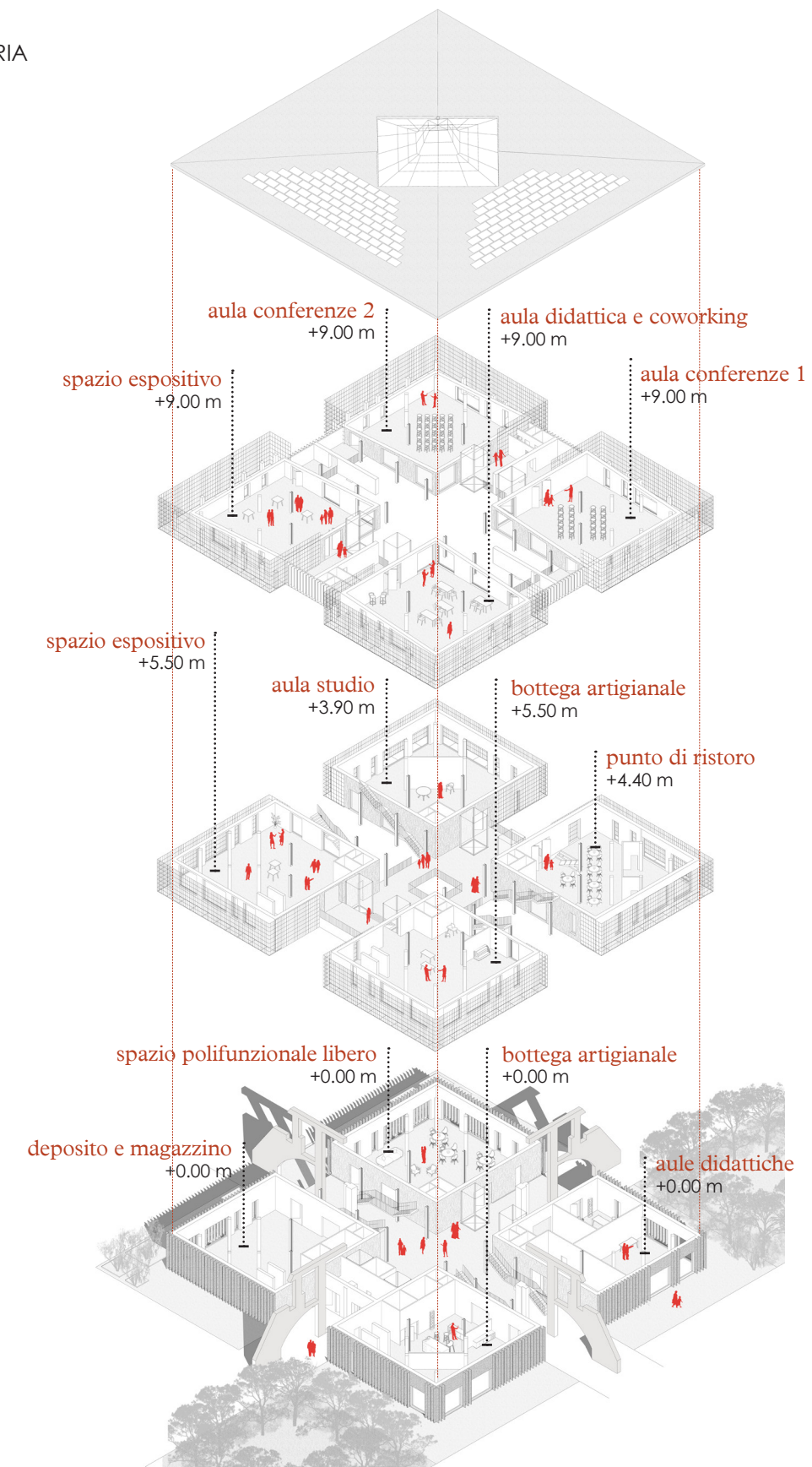
Dall'esterno è una scatola chiusa, aperta solo in corrispondenza dell'ingresso principale e delle uscite di sicurezza. I costoloni in cemento armato che sorreggono la copertura affiorano dalle mediane dei quattro lati con il loro arco di base per poi nascondersi all'interno del volume dell'edificio. In pianta, questi quattro elementi tracciano visivamente due assi perpendicolari che si incontrano al centro dell'edificio.

All'interno dei quattro quadranti delimitati dai due assi tracciati e dai lati del quadrato, si alternano in successione livelli intermedi di servizio ai due piani principali.

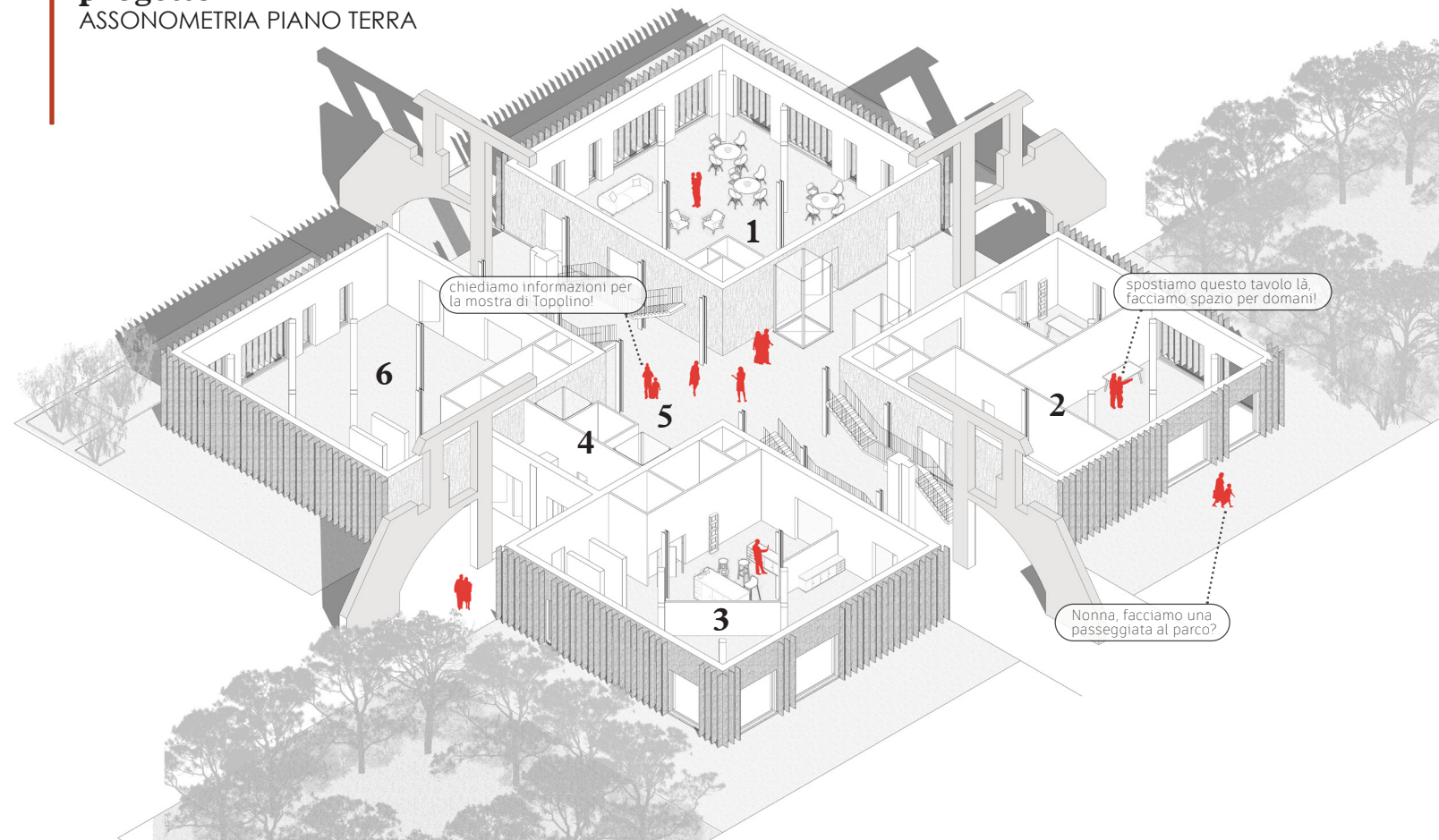
Svuotando l'edificio lungo gli assi dei quattro costoloni e considerando una larghezza pari a quella compresa tra gli elementi portanti presenti a destra e a sinistra in prossimità dei rispettivi pilastri principali, si creano due ampi corridoi tra i quattro corpi indipendenti, equidistanti e polari rispetto al centro. I due corridoi diventano spazi ibridi permeabili e di passaggio dove possono entrare luce, aria e persone.

Le due fasce di passaggio sono ortogonali e si incontrano al centro dell'edificio. Tra i due, quello principale è individuato in direzione dell'intersezione tra le due viabilità più importanti attraversando il parcheggio e l'edificio e sfumando poi nell'area verde posizionata ad est. Per aumentare la permeabilità dell'edificio viene eliminato il culmine della copertura creando un cono di luce sullo spazio centrale dell'edificio che, nello stato attuale, risulta buio e cieco. Il nuovo edificio ospita due tipi di attività: uno spazio artigianale fornito di strumenti e locali atti alla lavorazione del legno e un centro culturale con la

funzione di polo educativo aperto all'utilizzo da parte della comunità. Le due destinazioni d'uso principali vengono valorizzate da una serie di aule e spazi ibridi di convivenza tra le due attività che si distribuiscono all'interno dei quattro volumi alternandosi su piani a quote differenti. Nel vuoto centrale, lasciando libera la croce di passaggio, possono essere installati gli elementi di collegamento verticale: scale e ascensori.



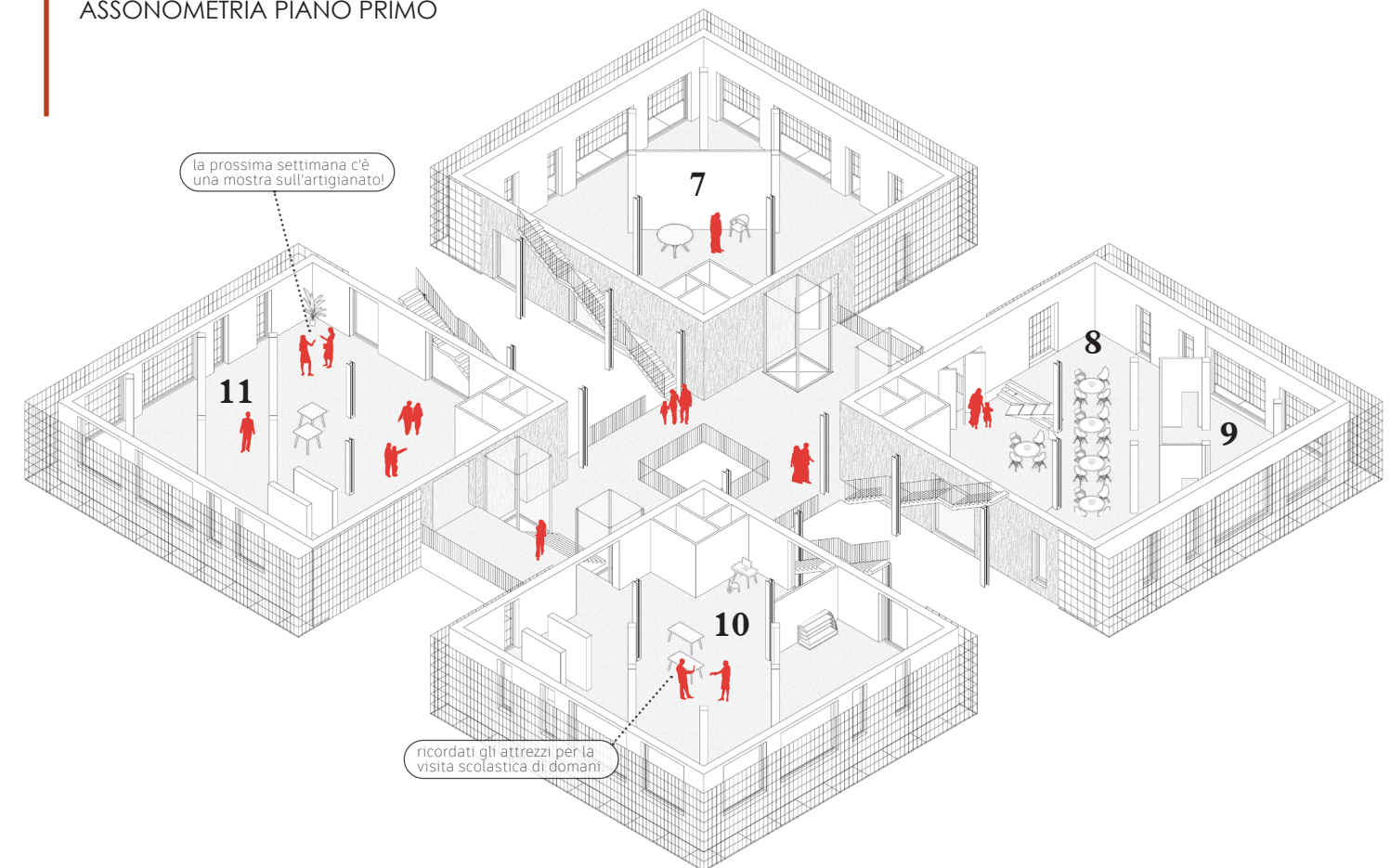
progetto
ASSONOMETRIA PIANO TERRA



- 1. spazio polifunzionale libero
- 2. aule didattiche
- 3. bottega artigianale (1° livello)
- 4. spogliatoi e infermeria
- 5. reception/punto informazioni
- 6. deposito e magazzino

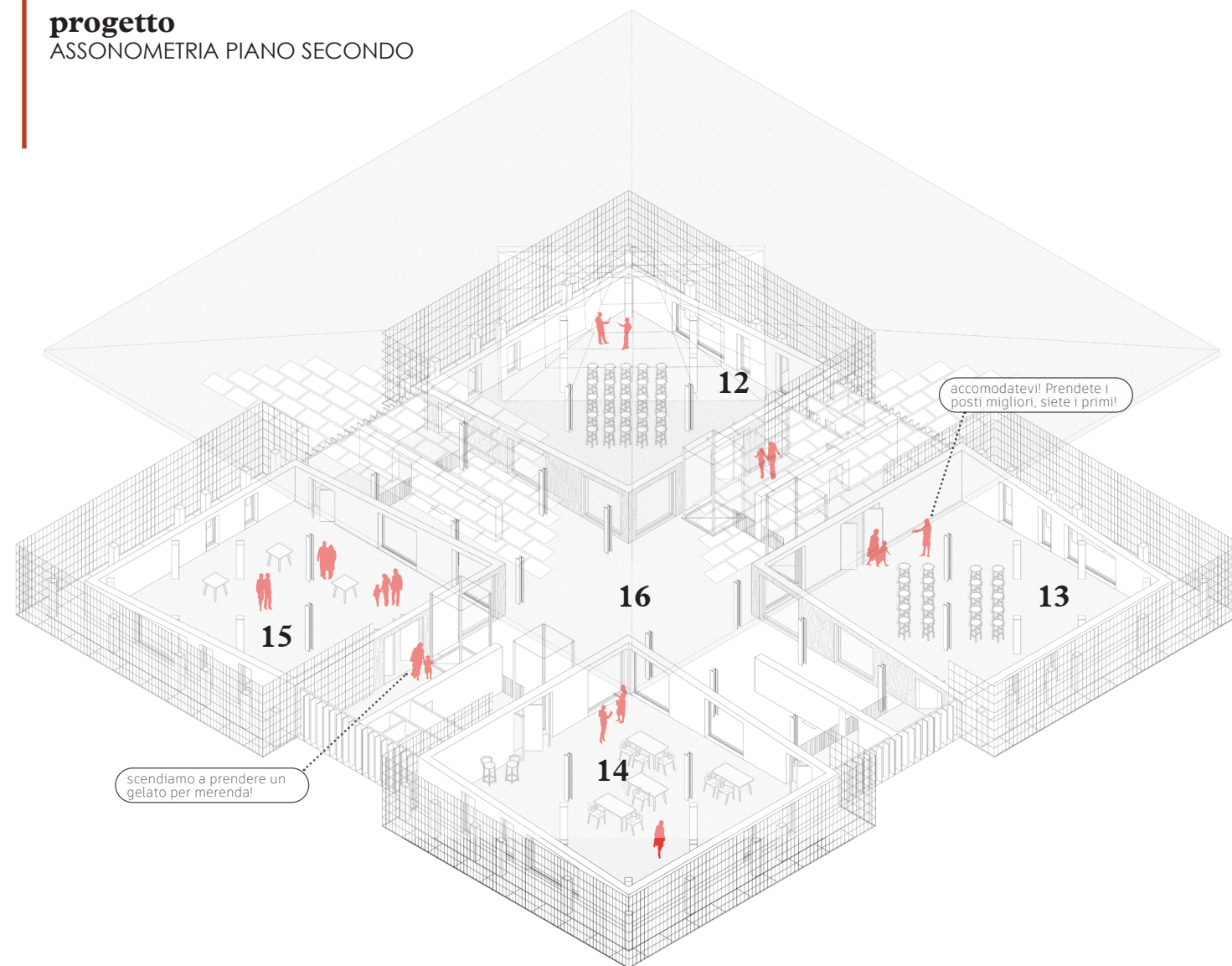
Il piano d'ingresso all'edificio è posto a quota 0.00 m (+1.55 da piano di campagna). L'asse principale svuotato in direzione est-ovest è percorribile in tutta la sua lunghezza e dà accesso ad una corte centrale scoperta, ad un angolo dedicato alla reception/ punto informazioni, alle scale e ai quattro ascensori di collegamento ai piani superiori. Sul piano terra sono distribuiti uno spazio polifunzionale libero con area gioco e postazioni per lo studio e la socializzazione, un'aula didattica per le lezioni frontali e corsi di formazione, la bottega artigianale e un'area di deposito. L'accesso alla bottega e al deposito è limitato agli addetti. Infatti, al piano terra, questi spazi sono chiusi verso i servizi collettivi.

progetto
ASSONOMETRIA PIANO PRIMO



- 7. aula studio
- 8. punto di ristoro
- 9. cucina
- 10. bottega artigianale (2° livello)
- 11. spazio espositivo (1° livello)

Il sistema di scale principale e gli ascensori danno accesso ai piani superiori. Il piano primo ospita un'aula libera con spazi per lo studio e il lavoro, un punto di ristorazione con piccolo bar e tavoli per la consumazione di cibi e bevande, il secondo livello della bottega e uno spazio espositivo. La parte di laboratorio artigianale ed il locale di esposizione sono messi in relazione: il secondo livello della bottega, più didattico rispetto a quello sottostante e con attività più creative, ha accesso diretto dall'asse centrale dell'edificio e si trova ad una quota rialzata; lo spazio espositivo si immagina possa essere utilizzato per mostrare piccole creazioni artigianali prodotte direttamente all'interno dell'adiacente bottega.



- 12.** aula conferenze
- 13.** aula conferenze
- 14.** aula didattica e coworking
- 15.** spazio espositivo
- 16.** vuoto su piano primo

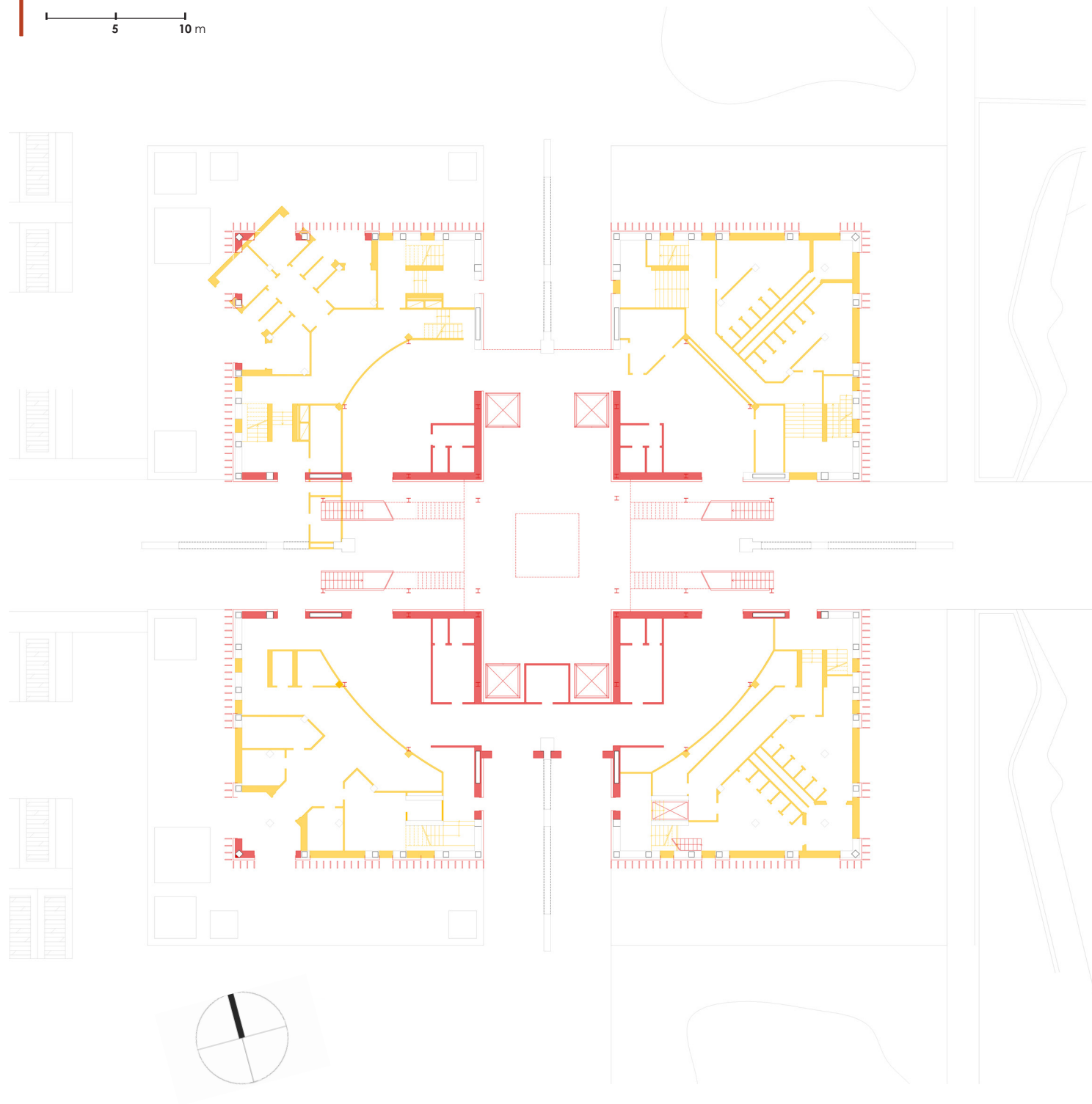
Salendo ulteriormente di un piano, gli spazi ospitano un secondo livello per le esposizioni collegato con quello sottostante mediante montacarichi di servizio, due aule attrezzate per lo svolgimento di conferenze ed incontri e un'area per attività di coworking, studio e team building. Al secondo piano gli spazi sono distribuiti lungo il perimetro dell'edificio a chiudere il vuoto sul piano inferiore. La luce penetra sia dall'involucro esterno che dalla corte centrale dove la copertura forata consente di sfruttare un alto grado d'illuminazione naturale.

La lettura dei quattro volumi non è solo visibile nella distribuzione planimetrica ma si materializza anche all'esterno dove le scelte architettoniche portano a ben distinguere gli stessi volumi dai varchi centrali spezzati dai quattro costoloni svuotati da solai e paramenti verticali ma dei quali rimane lo scheletro in calcestruzzo armato. Una sorta di "ragno" che contrae e stabilizza figurativamente il corpo dell'edificio.

I quattro volumi, infatti, sono scanditi da un sistema di schermature installato partendo dalla quota del primo solaio, con risvolto in corrispondenza dei quattro varchi lasciando alla base dell'edificio una sorta di "boundary" definita con elementi architettonici differenti, di contorno all'intero corpo edilizio. Le schermature in elevazione proseguono oltre la linea di gronda dell'edificio in modo da mascherare la copertura esistente a padiglione: guardando l'edificio in prospettiva, il tetto sembra svanire dietro la nuova pelle da cui affiora solo la cupola rimodellata con elementi in acciaio. Con l'inganno visivo ottenuto sistemando le schermature in elevazione con un offset di 90 centimetri oltre al piano di facciata, i piani superiori sembrano sporgere a sbalzo rispetto a quello d'ingresso. Questo stratagemma enfatizza la lettura dei quattro volumi che appaiono così in sospensione rispetto all'attacco a terra. Nelle finiture esterne, al fine di integrare l'edificio nel contesto ambientale, si è scelto come materiale per le schermature, il COR-TEN affiancato ad un colore nella stessa tonalità del muro intonacato al piano terra. Le schermature ai piani superiori in grigliato creano l'illusione di una chiusura della facciata. Tale effetto permette di relazionarsi con i vicini capannoni terziari. Il calore del legno utilizzato per le finiture interne contrasta la freddezza del metallo esterno; il passaggio tra i due materiali avviene in corrispondenza di ogni ingresso all'edificio.

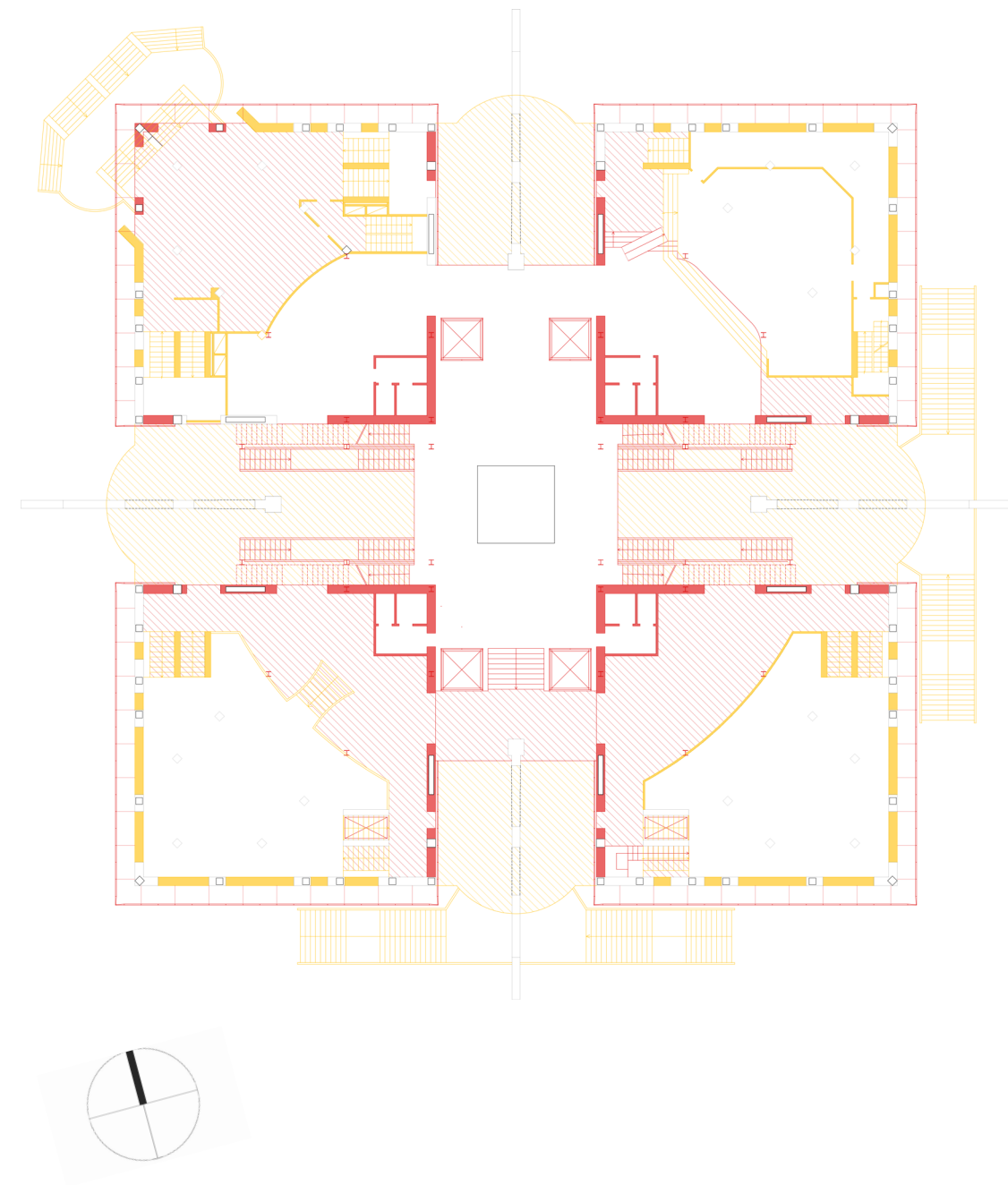
comparativa
PIANTA PIANO TERRA
(+0.00 m)

5 10 m



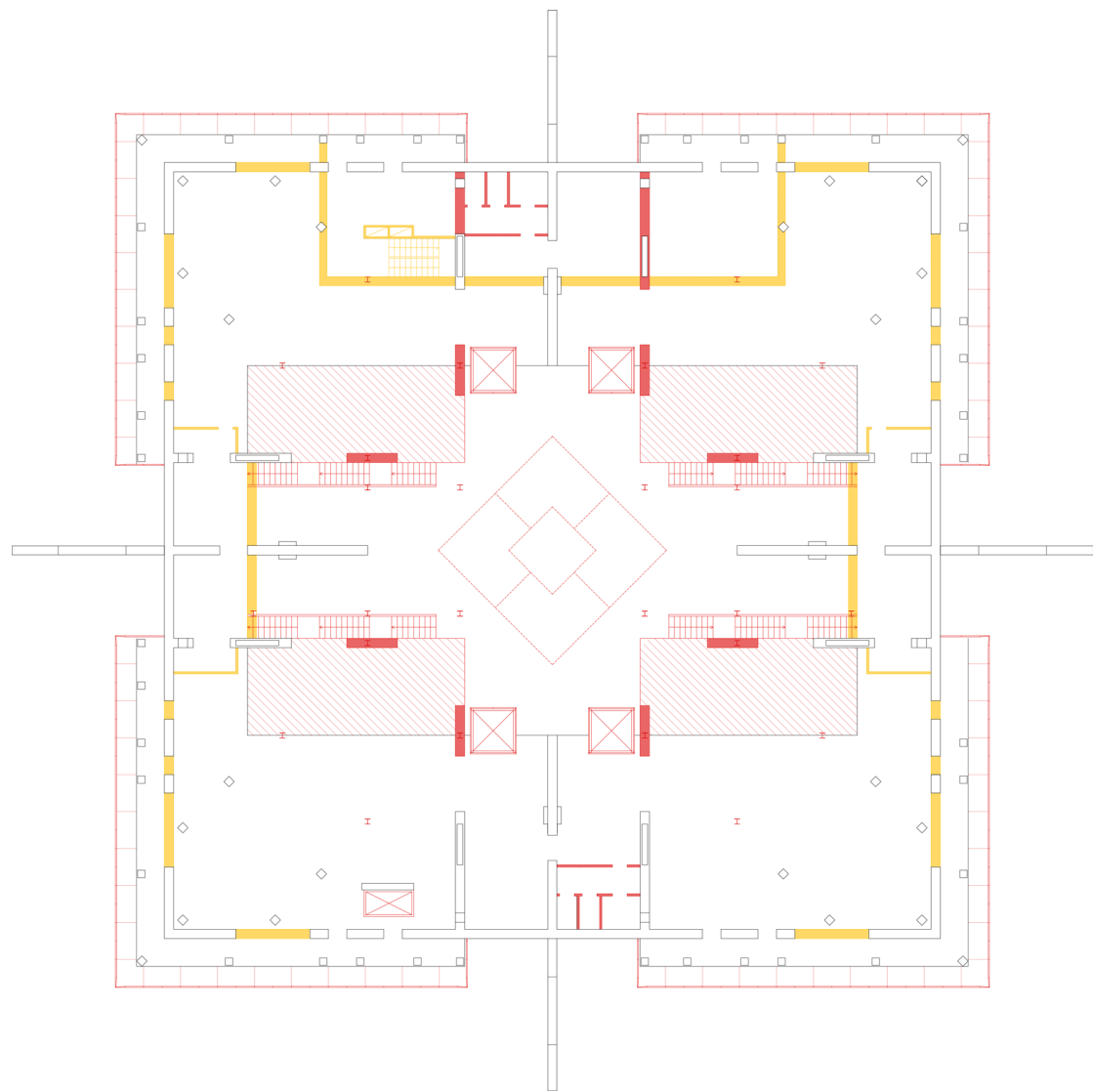
comparativa
PIANTA PIANO PRIMO
(+3.90 m)

5 10 m



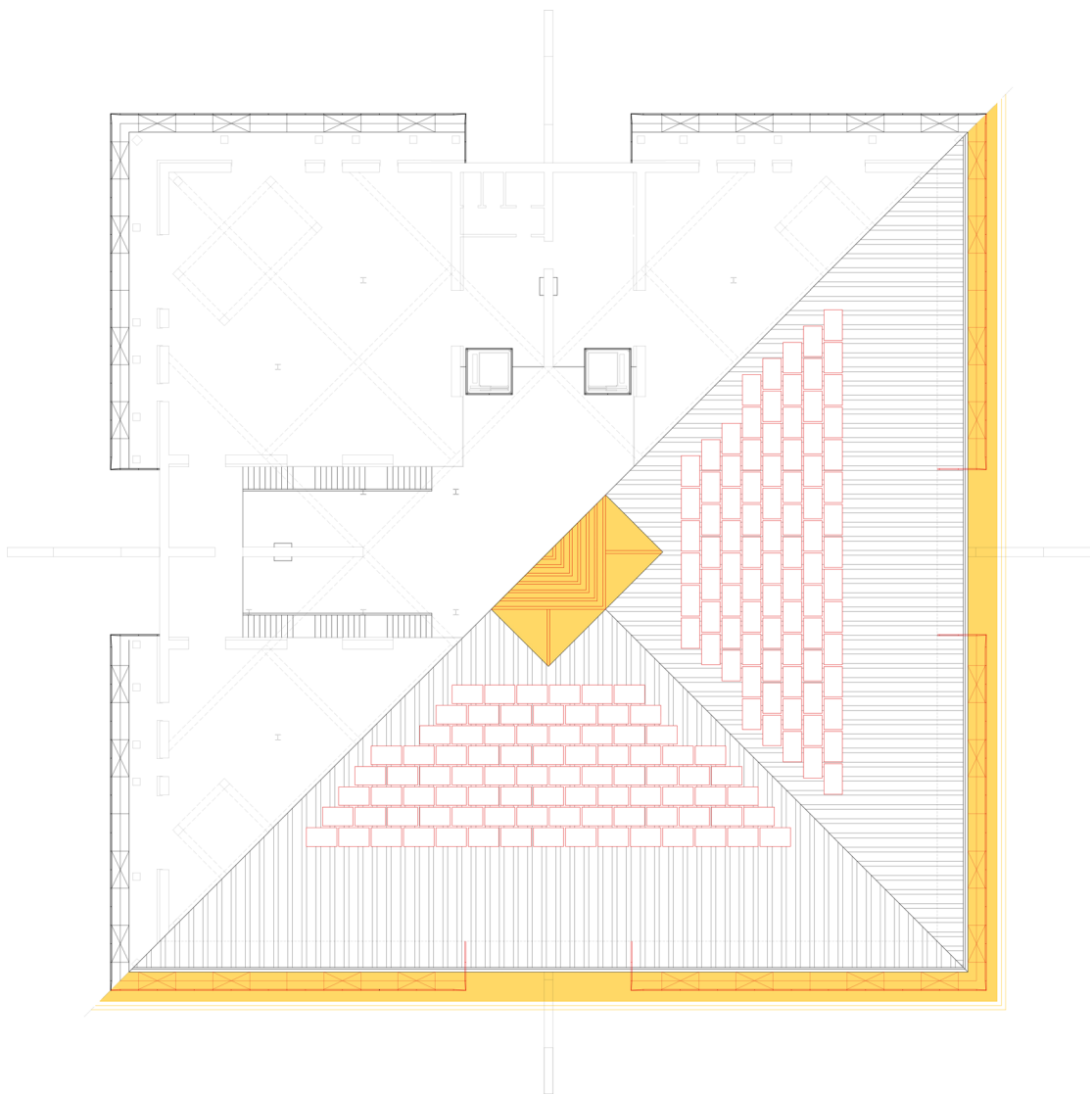
comparativa
PIANTA PIANO SECONDO
(+9.00 m)

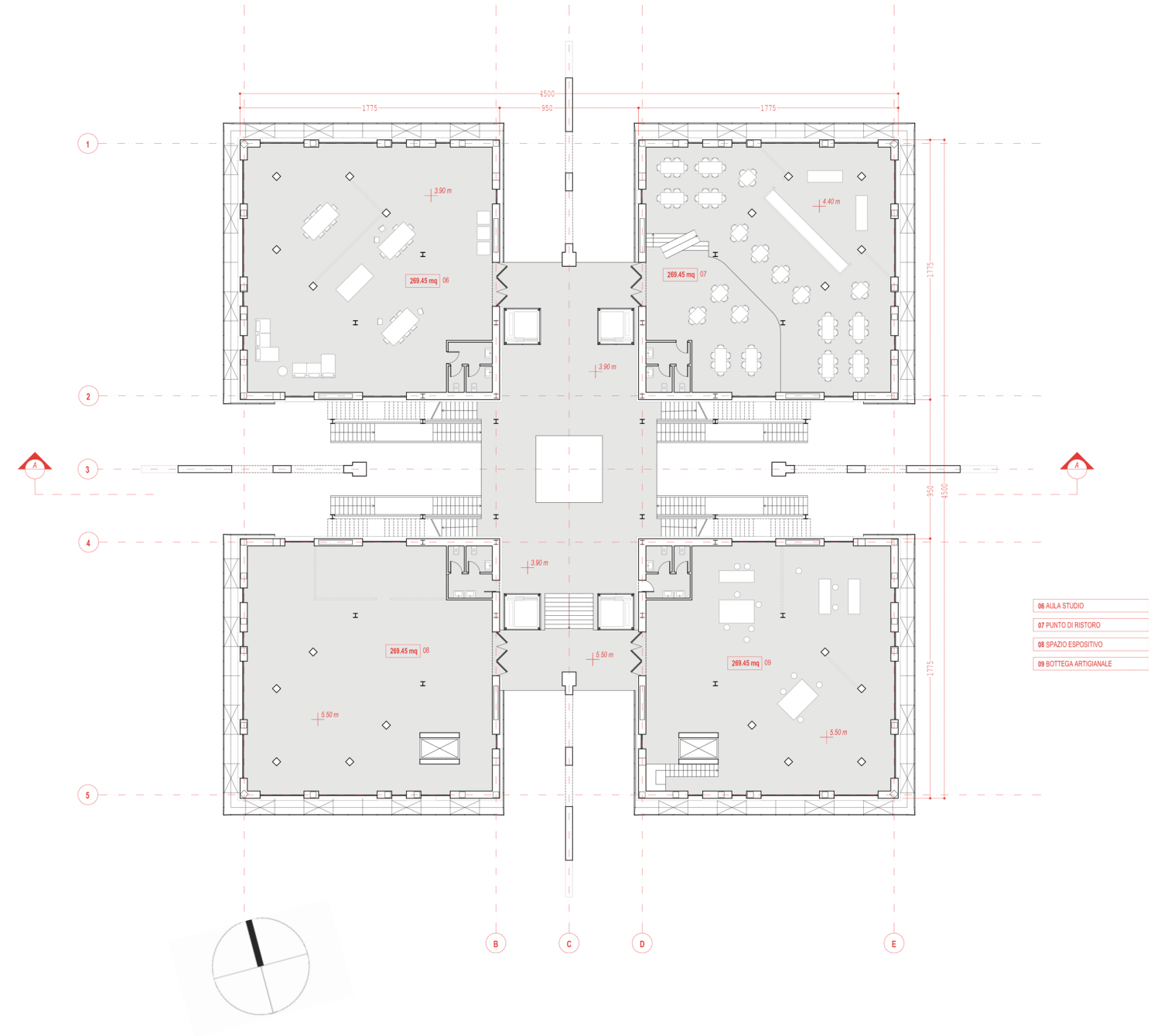
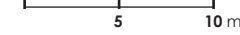
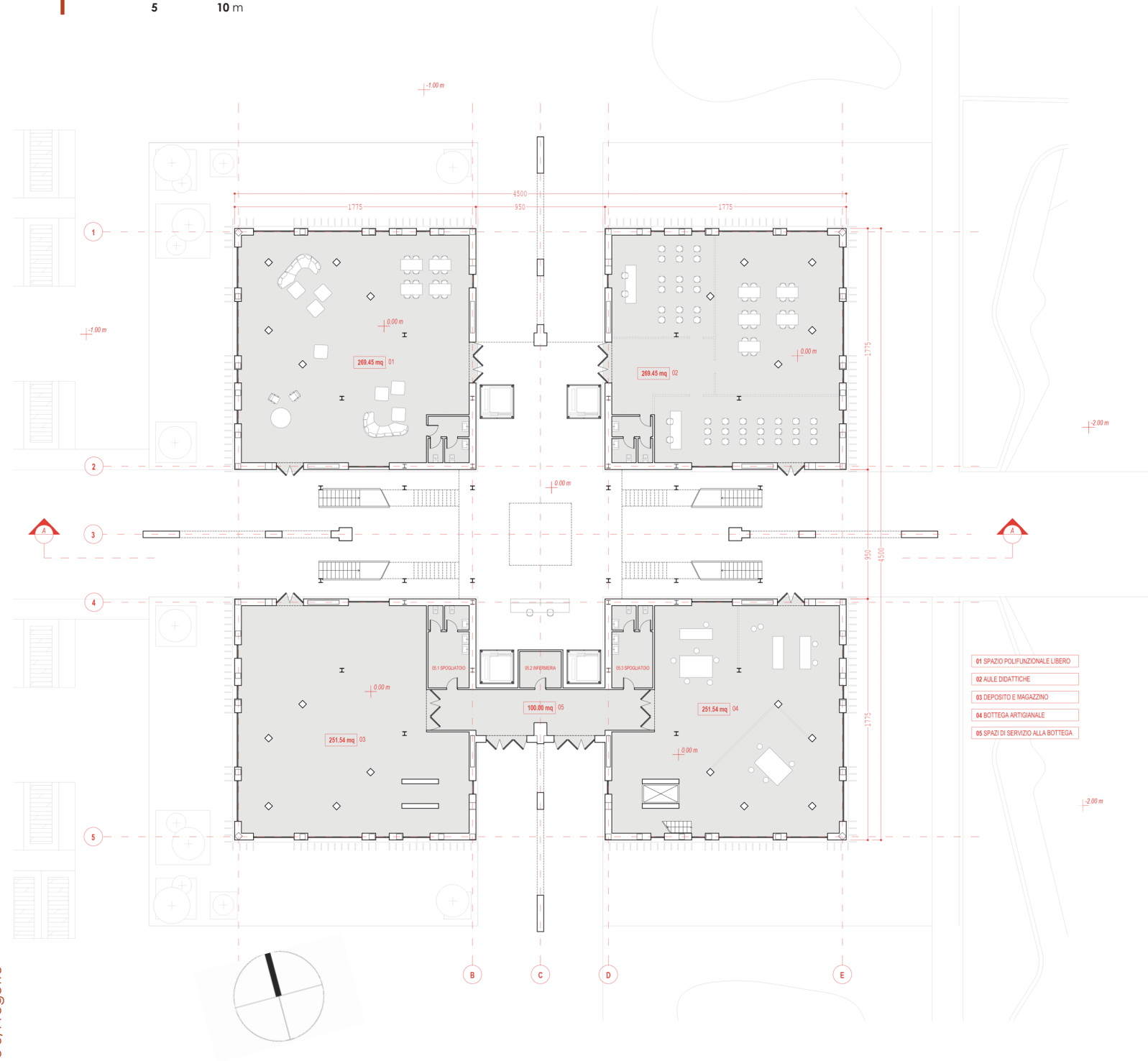
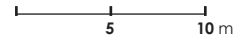
5 10 m



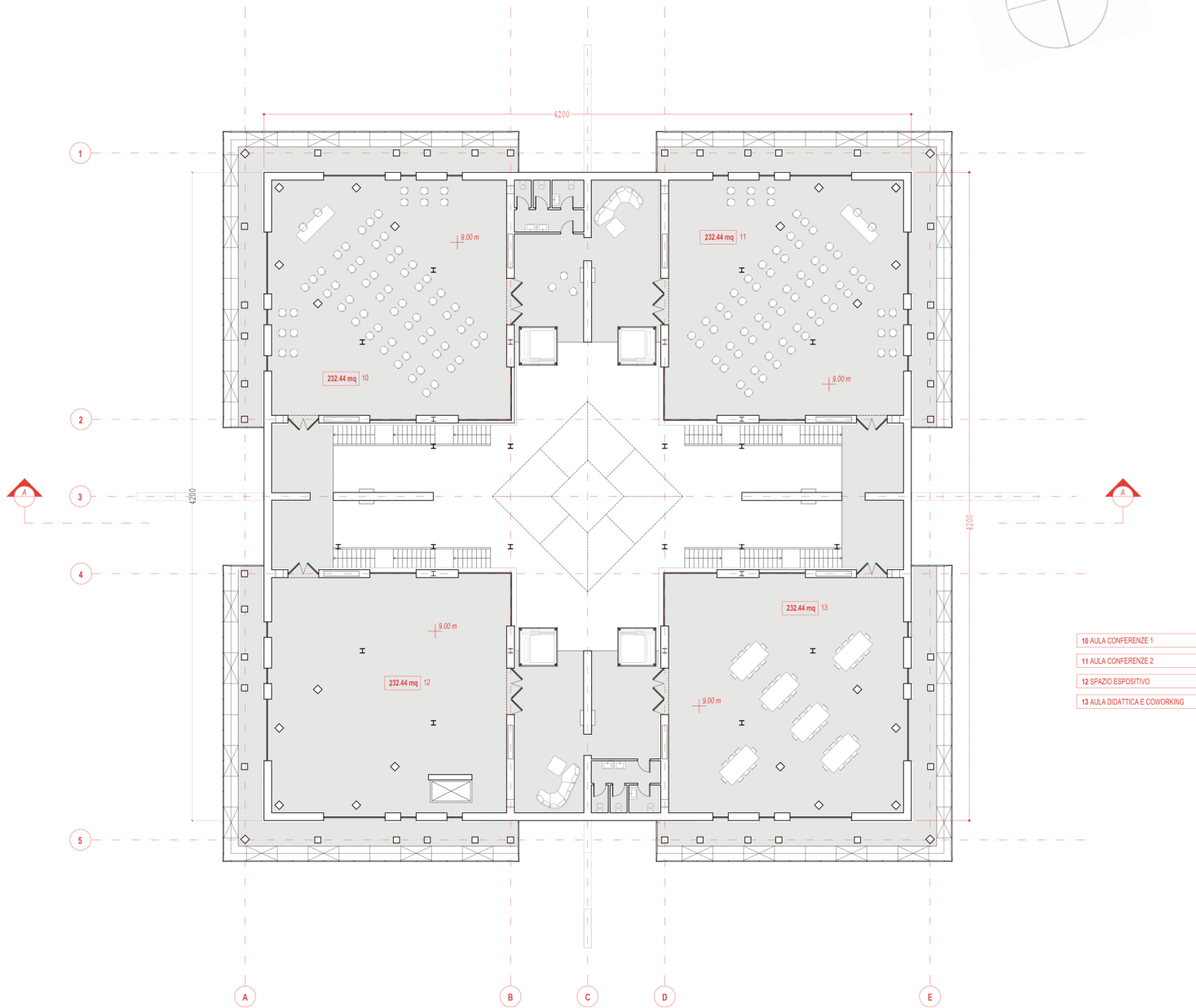
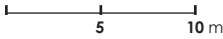
comparativa
PIANTA COPERTURA

5 10 m



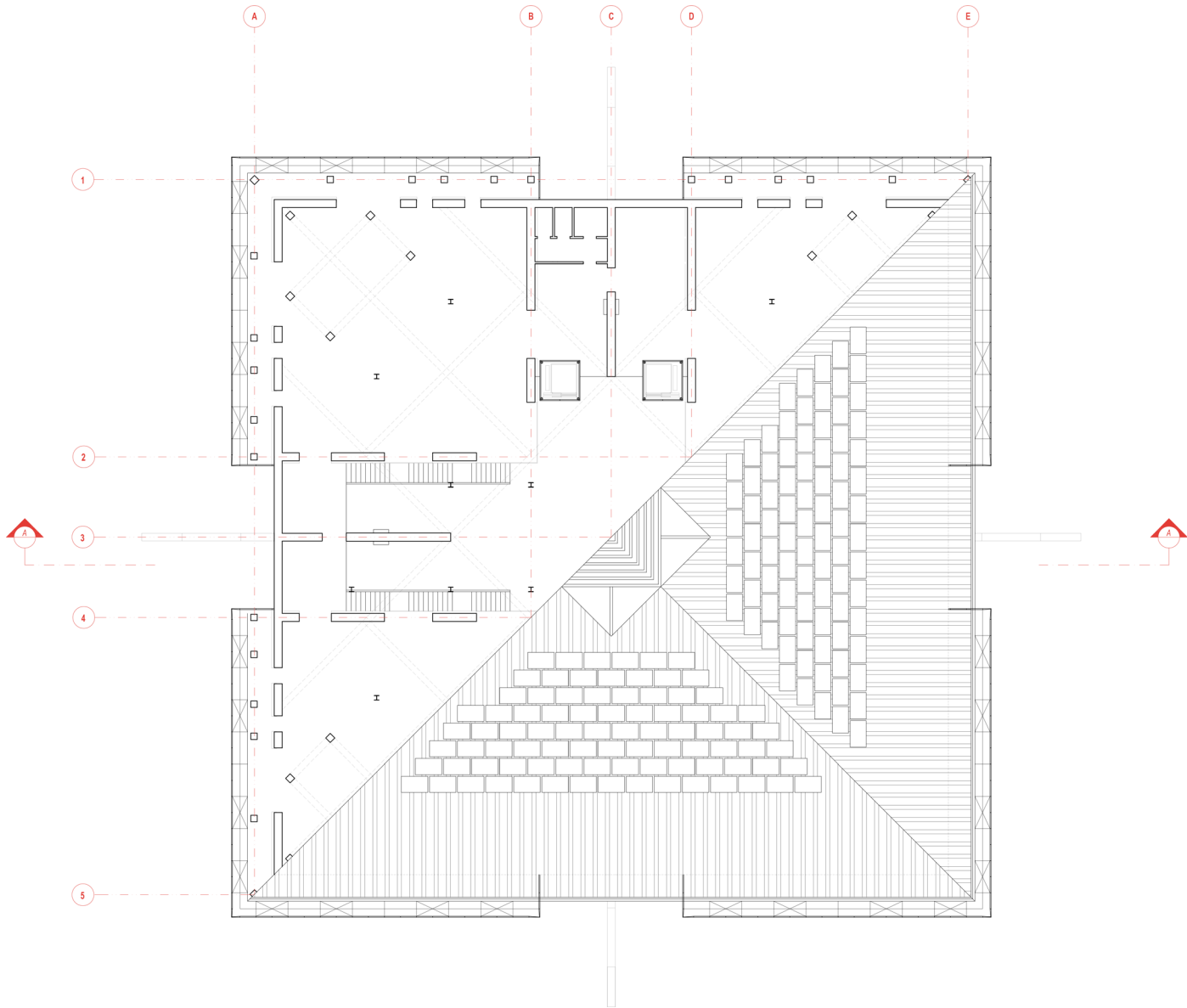
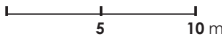


progetto
PIANTA PIANO SECONDO
(+9.00 m)

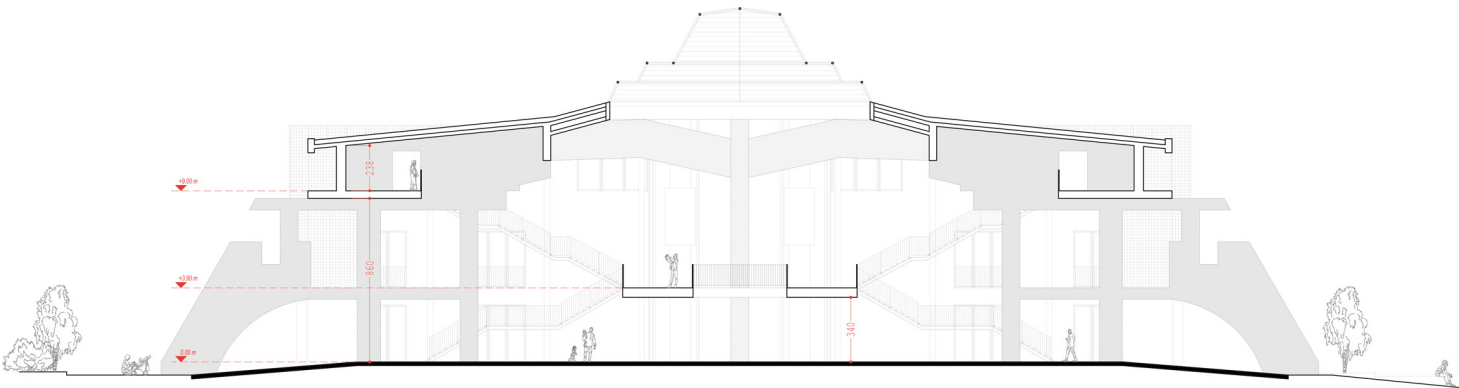


- 10 AULA CONFERENZE 1
- 11 AULA CONFERENZE 2
- 12 SPAZIO ESPOSITIVO
- 13 AULA DIDATTICA E COWORKING

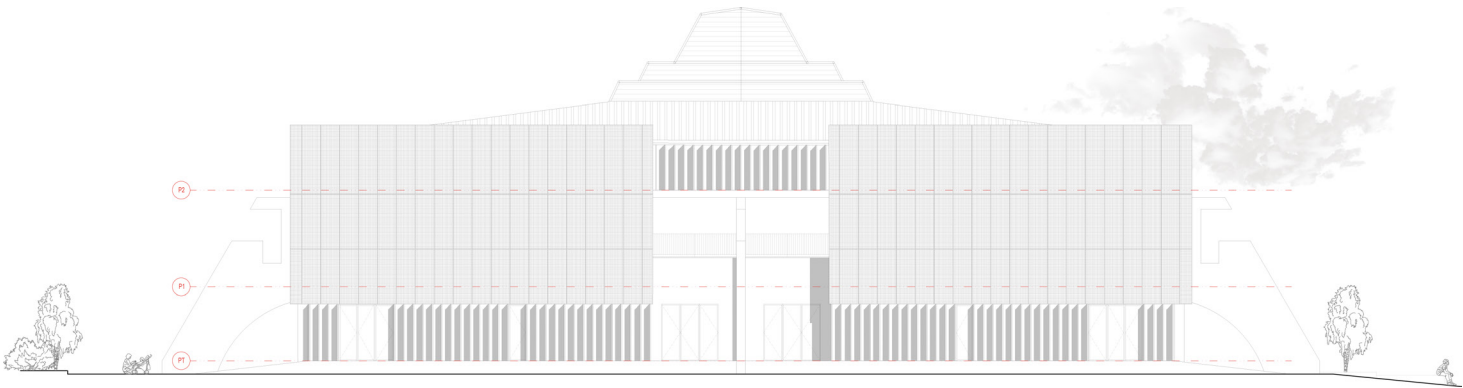
progetto
PIANTA COPERTURA



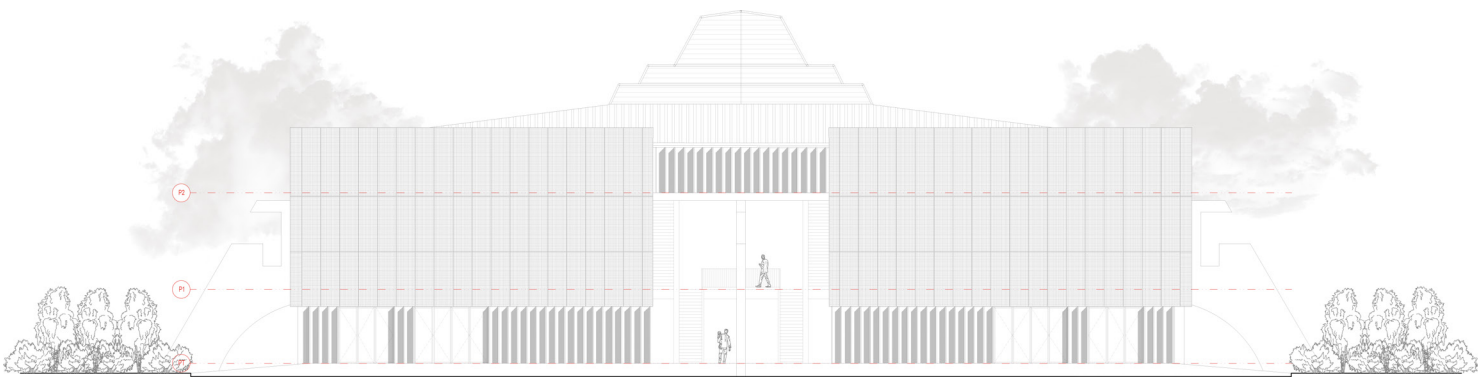
5 10 m



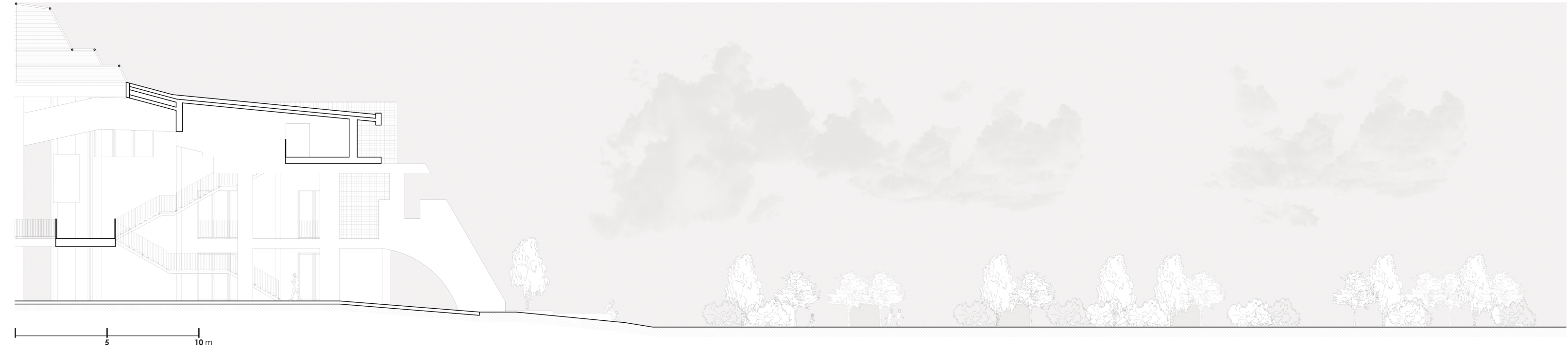
5 10 m

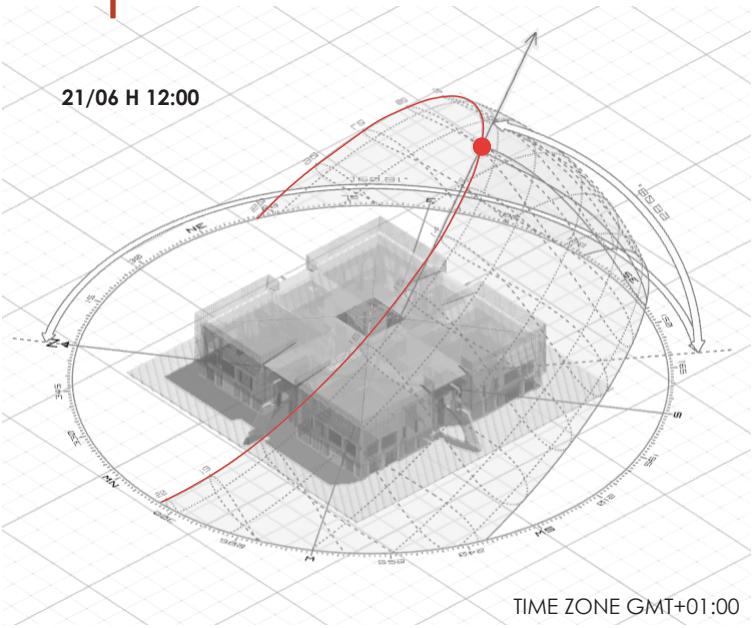


nord-sud

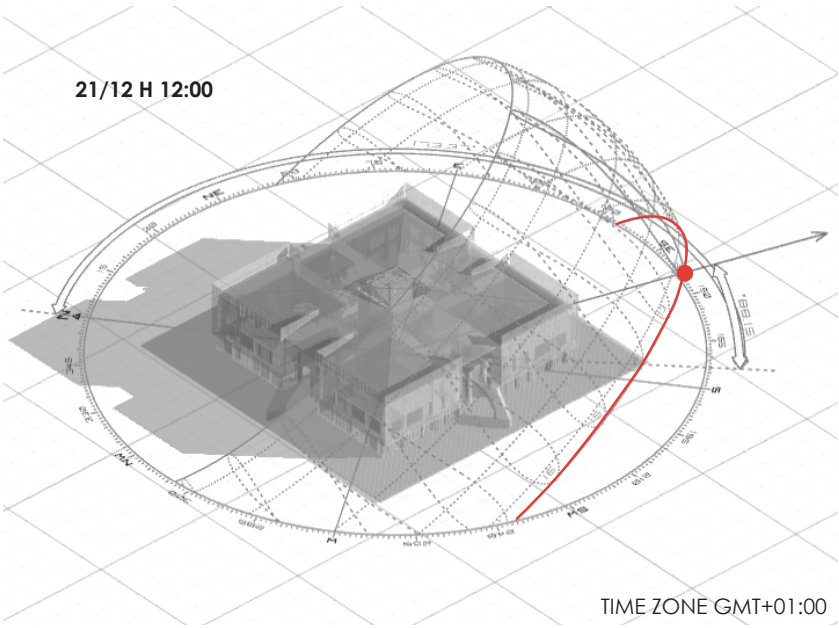


est-ovest

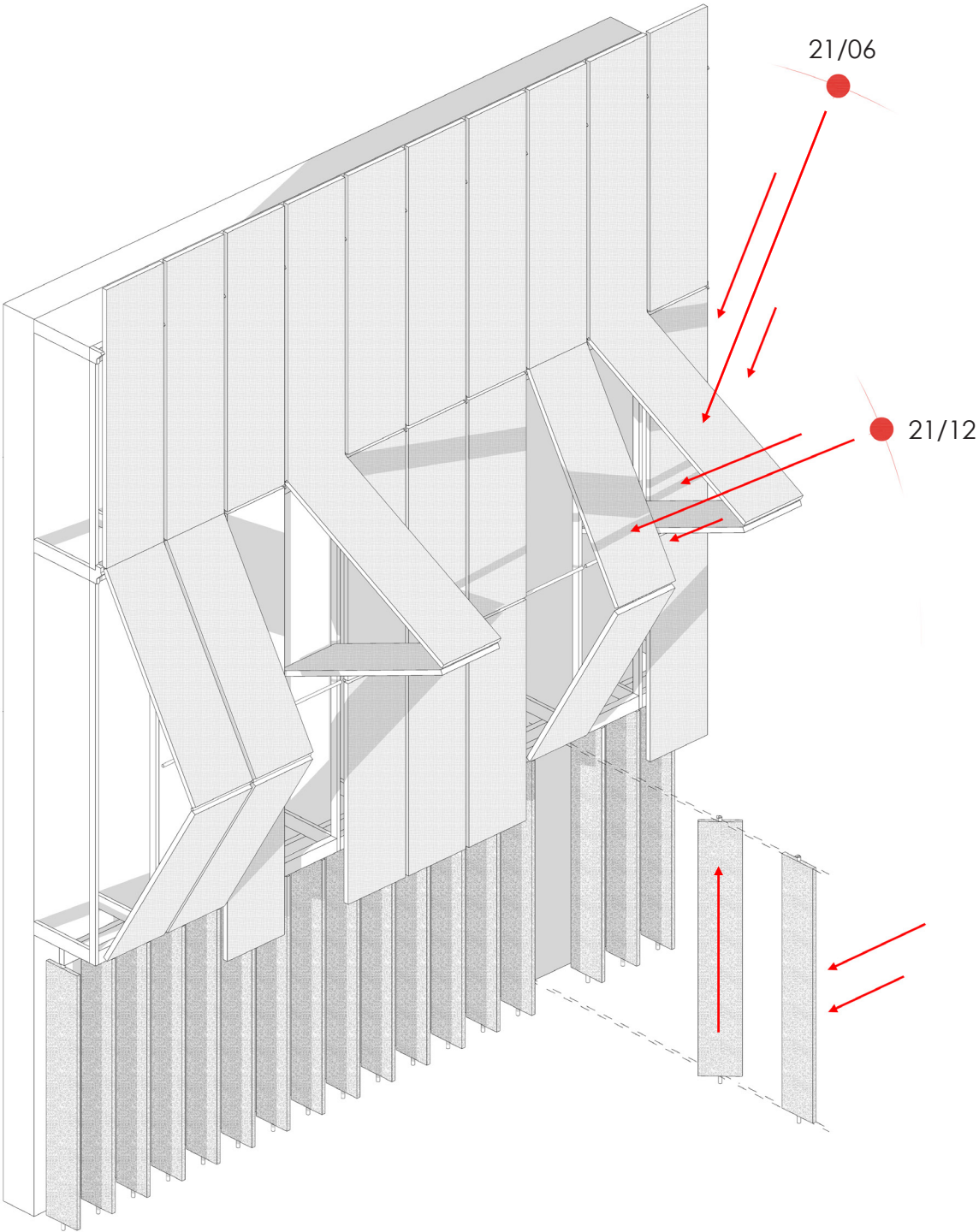
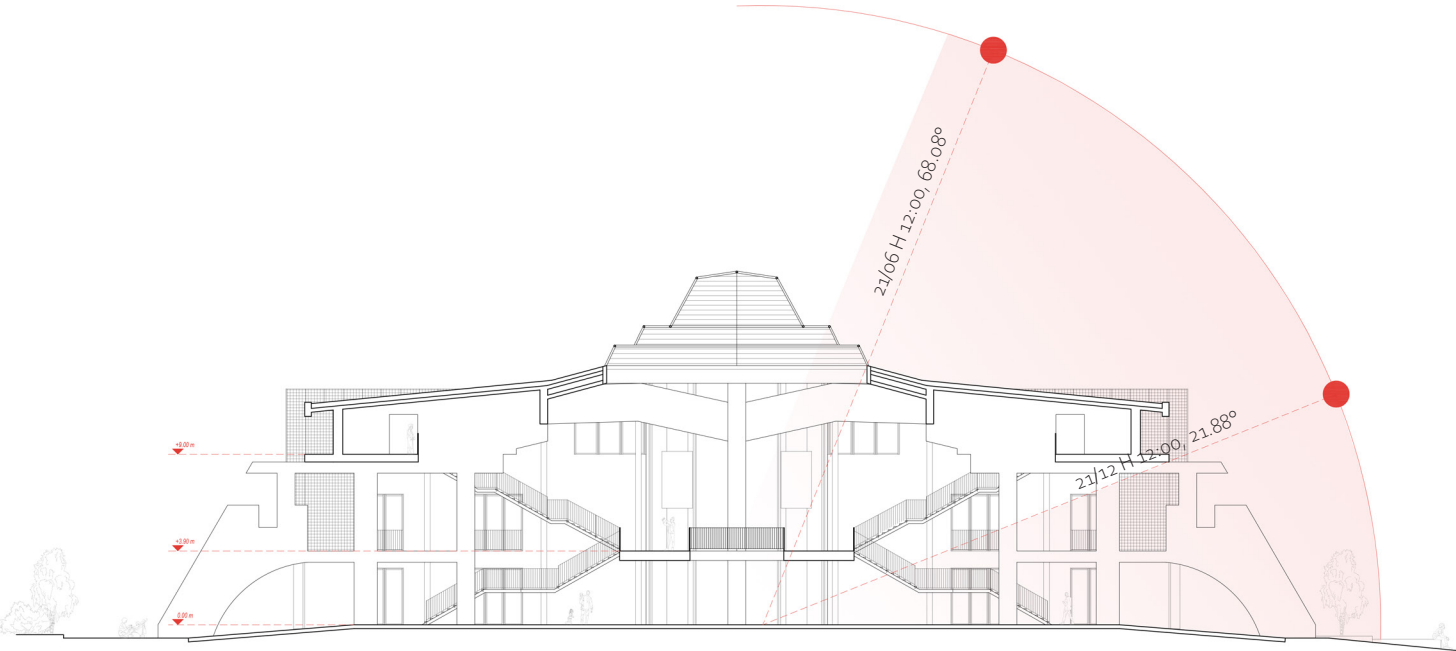




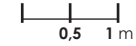
NOTE
Individuazione percorso del sole. Geolocalizzazione: latitudine, 44.44344202°, longitudine 7.78922081°, Azi 160.81°, Alt 68.08°, alba h 4:44, tramonto h 20:17, andrewmarsh.com



NOTE
Individuazione percorso del sole. Geolocalizzazione: latitudine, 44.44344202°, longitudine 7.78922081°, Azi 173.37°, Alt 21.88°, alba h 8:02, tramonto h 16:52, andrewmarsh.com



progetto
SEZIONE, PROSPETTO TECNOLOGICO



01. copertura

lamiera coibentata, 10 cm
impermeabilizzazione, 0,05 cm
sottostruttura in acciaio, 5 cm
pannello ISOTEC, 12 cm
barriera al vapore, 0,05 cm
struttura portante in c.a., 18 cm
intonaco interno, 2 cm

21/06
H 12:00
68,08°

21/12
H 12:00
21,88°

02. chiusura verticale

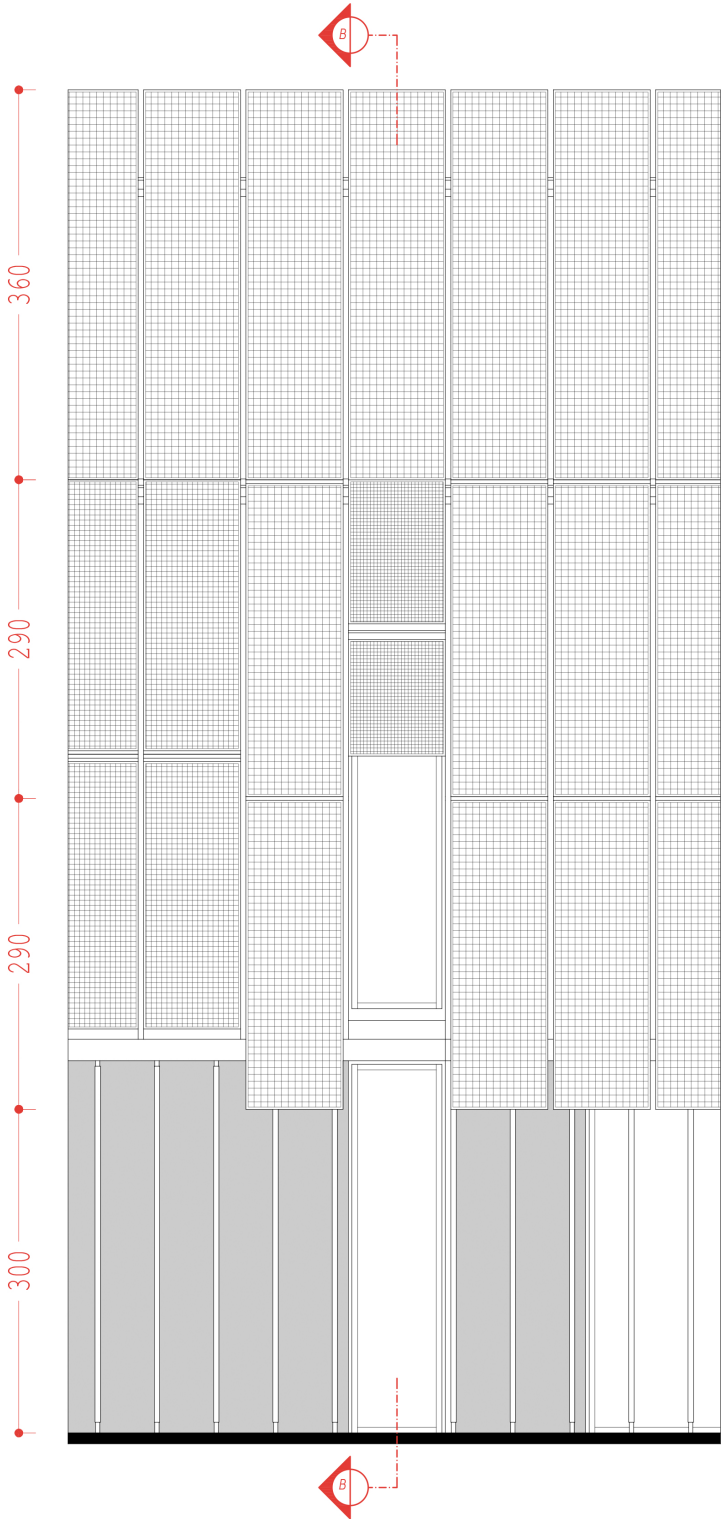
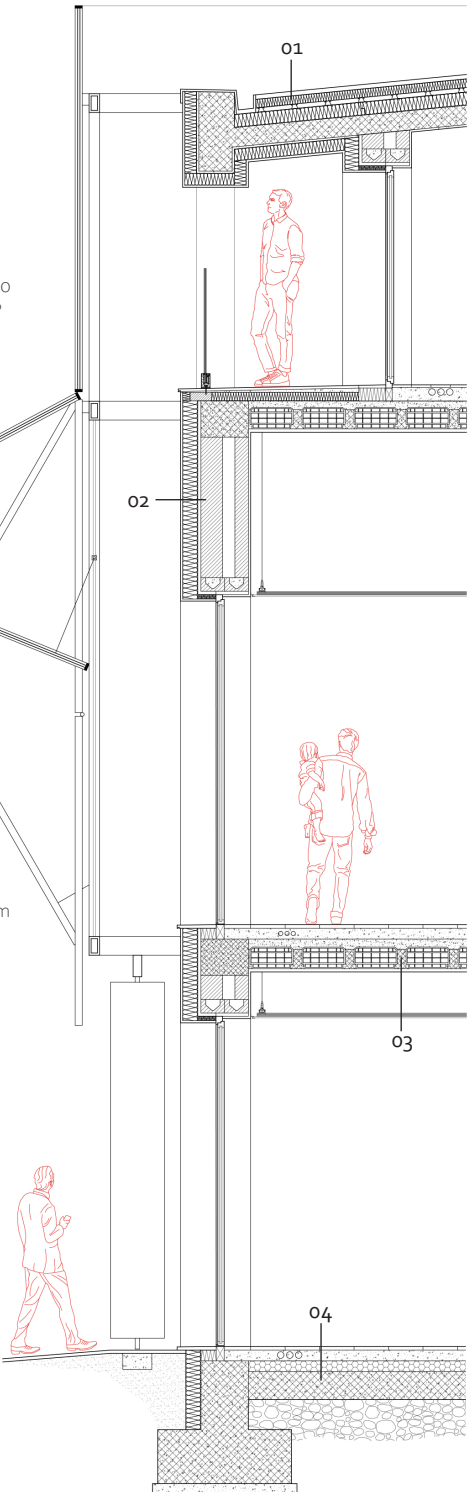
intonaco esterno, 32 cm
strato isolante, EPS, 14 cm
barriera al vapore, 0,05 cm
intonaco esistente, 2 cm
tamponamento esistente, laterizio, 44 cm
intonaco interno, 2 cm

03. solaio interpiano

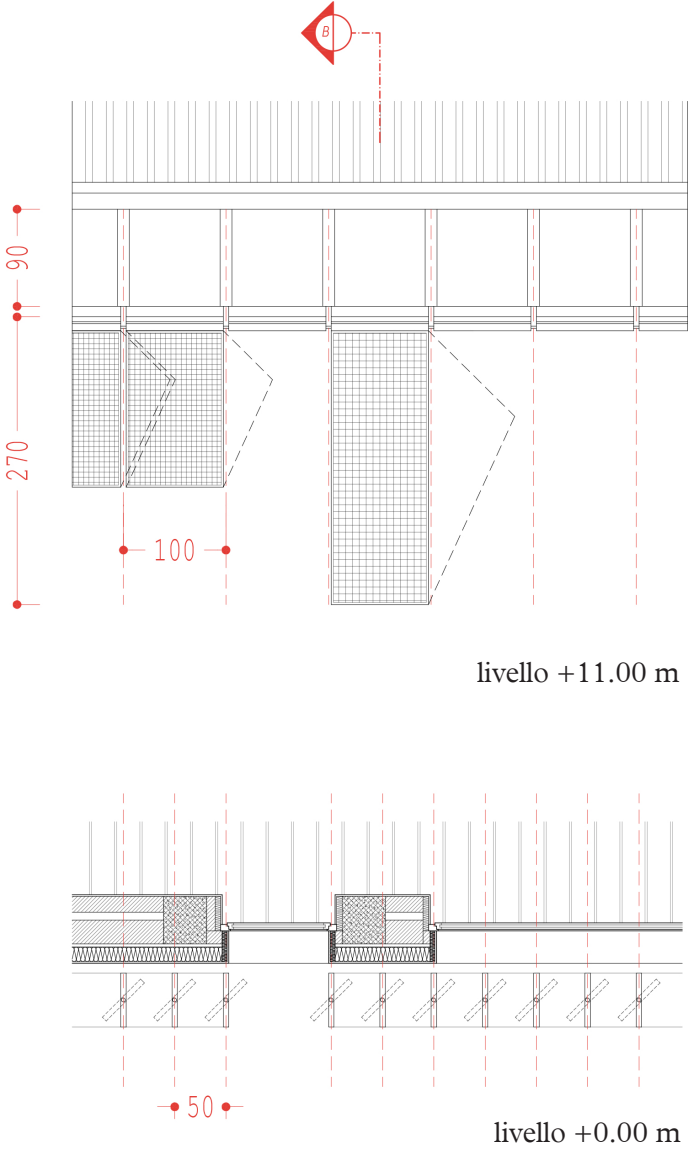
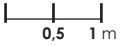
pavimentazione, 3 cm
massetto, 10 cm
solaio esistente, latero-cemento, 28 cm
intonaco interno, 2 cm
controsoffitto, cartongesso

04. solaio contro-terra

pavimentazione, 3 cm
massetto, 10 cm
strato isolante, XPS, 10 cm
barriera al vapore, 0,05 cm
struttura portante, c.a., 28 cm
ghiaione
tessuto non tessuto, 0,05 cm
fondazione, c.a., travi rovesce

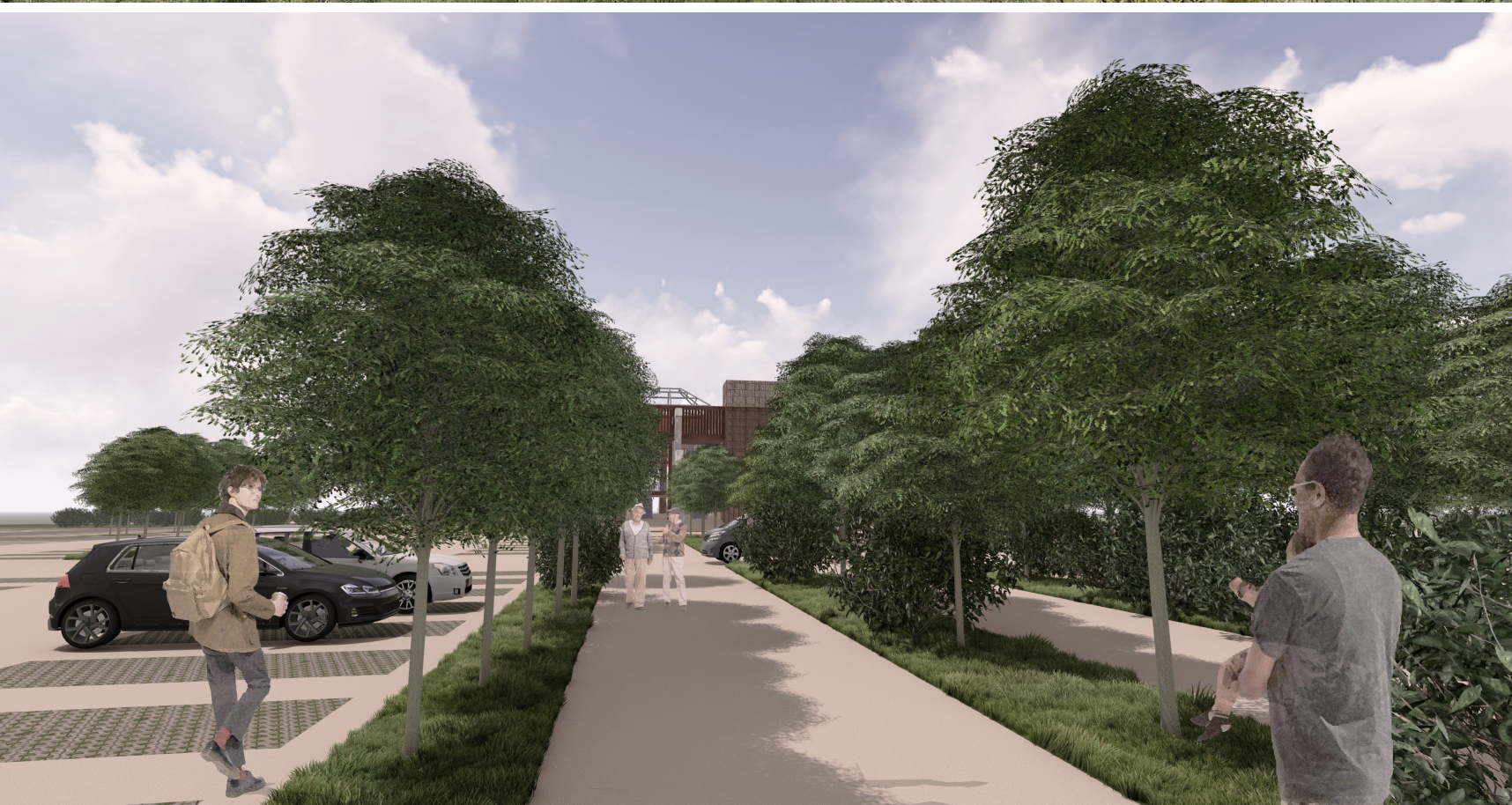


progetto
STRALCIO DI PIANTA



Al fine di rendere l'edificio più fruibile e permeabile possibile, sono state realizzate in successione diverse aperture sia verso l'esterno che verso l'interno, in corrispondenza della corte centrale scoperta. L'obiettivo è stato quello di scegliere una strategia che donasse il massimo grado d'aria e luce: gli spazi centrali sono stati concepiti come semi-esterni, permeabili alla pioggia e al vento, non riscaldati. Gli unici ambienti climatizzati sono quelli contenuti nei quattro volumi. Le schermature ai piani primo e secondo sono scandite da porzioni fisse e porzioni apribili in corrispondenza dei serramenti, con interasse di un metro. L'apertura per questi elementi è automatizzata con sistema "a spingere" e due configurazioni possibili in grado di proteggere i locali dalle radiazioni solari sia nella stagione invernale che in quella estiva. Al fine di proteggere dall'eccessivo apporto luminoso anche il piano terreno, sono previste schermature mobili che assumono la forma di lame verticali orientabili a seconda della protezione da garantire, con scansione continua ad interasse di 50 cm, interrotta soltanto in corrispondenza delle uscite verso gli spazi esterni di pertinenza delle aule didattiche. Per migliorare l'efficiamento energetico dell'edificio si è optato per la realizzazione di un rivestimento "a cappotto" sulla perimetrazione dei quattro volumi ospitanti i locali delle attività. La controsoffittatura realizzata all'interno dei locali garantisce sufficiente spazio per il passaggio di eventuali impianti di ventilazione e illuminazione. Sulla copertura, al fine di garantire autonomia nella produzione energetica sfruttando fonti rinnovabile, è stato progettato un impianto di pannelli fotovoltaici nelle falde maggiormente esposte.





3.2

Uno scenario di investimento: il contratto di disponibilità

INTRODUZIONE

Sull'onda del modello europeo, il governo delle città italiane ha recentemente dirottato il suo operato sulla ricerca della qualità urbana. L'obiettivo delle politiche più gettonato è il conseguimento di uno standard elevato indipendente rispetto alla natura proprietaria delle opere fisiche. Pertanto, come nel caso dell'ex "Cesar Palace", beni di proprietà privata potrebbero essere utilizzati anche per fornire un servizio, instaurando un rapporto di collaborazione tra l'operatore pubblico e il privato. La prima vera definizione normativa di Partenariato Pubblico Privato (PPP) in Italia è arrivata con il Codice dei contratti pubblici, D. lgs. n. 163/2006 e s.m.i., che ha recepito le direttive europee in materia di appalti e concessioni. Il PPP è una forma di collaborazione tra il settore pubblico e quello privato, volta alla realizzazione, gestione e

manutenzione di opere e servizi di pubblica utilità. L'obiettivo principale di questa cooperazione è sfruttare le competenze e le risorse del privato per migliorare l'efficienza e la qualità dei servizi pubblici, attraverso la condivisione di rischi e benefici tra le parti. Il PPP può essere considerato uno strumento per l'ottenimento del miglior risultato conseguibile, ammesso che i vantaggi economici ottenuti applicando questo tipo di collaborazione siano in grado di rappresentare un valore aggiunto rispetto ad altre opzioni possibili come quella di stipulare un contratto di appalto per la realizzazione di infrastrutture di pubblica utilità. All'interno di questa cornice di strategie, il contratto di disponibilità è l'ultima (in ordine temporale) delle forme di partenariato pubblico-privato inserita nell'ordinamento del legislatore nazionale. Il contratto di disponibilità (o di messa a disposizione) è stato introdotto infatti l'articolo 44 del D.L. n. 1 del 24/01/2012 a modifica del codice dei contratti pubblici, D.lgs. n. 163/2006. Il modello contrattuale viene collocato all'interno dell'articolo 160-ter e la sua definizione viene completata con la costituzione dell'articolo 3, comma 15-bis. E' il contratto attraverso il quale:

"(...) sono affidate, a rischio e a spesa dell'affidatario, la costruzione e la messa a disposizione a favore dell'amministrazione aggiudicatrice di un'opera di proprietà privata destinata all'esercizio di un pubblico servizio, a fronte di un corrispettivo (...)"

Il contratto di disponibilità prevede, pertanto, l'utilizzo da parte dell'Amministrazione di un bene di natura privata per pubblico servizio, a fronte del pagamento di un corrispettivo, mentre l'operatore economico si assume tutti i rischi e gli oneri di spesa legati alla messa a disposizione del bene stesso. In base al primo comma dell'articolo 160-ter, le modalità di pagamento con cui il corrispettivo viene riconosciuto al contraente sono le seguenti:

- a. un canone di disponibilità, da versare soltanto in corrispondenza dell'effettiva fruibilità dell'opera; il canone è proporzionalmente ridotto o annullato nei periodi di ridotta o nulla disponibilità della stessa per manutenzione, vizi o qualsiasi motivo non rientrate tra i rischi a carico dell'amministrazione;
- b. l'eventuale riconoscimento di un contributo in corso d'opera, comunque non superiore al cinquanta per cento del costo di costruzione, in caso di trasferimento della proprietà all'amministrazione aggiudicatrice;
- c. un eventuale prezzo di trasferimento, paramentato, in relazione ai canoni già versati e all'eventuale contributo in corso d'opera di cui alla precedente lettera b), al valore di mercato residuo dell'opera, da corrispondere, al termine del contratto, in caso di trasferimento della proprietà all'amministrazione aggiudicatrice;

Il contratto di disponibilità viene prevalentemente utilizzato per "opere fredde" (Corte dei conti, sezione di controllo della Puglia, parere n. 66/2012), ovvero luoghi direttamente utilizzati dalla PA (Pubblica Amministrazione) per lo svolgimento di un pubblico servizio che, per definizione, obbliga ad utilizzare l'opera per un certo numero di anni indipendentemente dalla domanda nel breve periodo,

annullando l'eventuale esistenza del rischio di mercato. Per le PA, infatti, l'investimento si dovrebbe basare essenzialmente sul pagamento del canone di disponibilità. La sua quantificazione, basata su un'accurata analisi costi-benefici, richiede la valutazione da parte del privato del costo per la progettazione e costruzione, nonché manutenzione ordinaria e straordinaria, necessarie al fine di rispondere costantemente ai requisiti prestazionali richiesti all'interno dell'accordo preso.

SCENARIO APPLICATIVO

L'obiettivo di questa analisi è quantificare l'investimento sull'ex "Cesar Palace" calcolando il valore del canone di disponibilità da riconoscere al privato per la fruibilità dei locali ad uso collettivo. L'edificio in questione è una delle discoteche più grandi costruite sul territorio cuneese. L'ostacolo principale per fabbricati di queste dimensioni, in un'ottica di recupero e gestione, è il peso degli investimenti. Per questo esercizio si è partiti dall'ipotesi empirica secondo cui le somme necessarie all'investimento per la rifunzionalizzazione fossero comparabili a quelle essenziali per l'abbattimento del fabbricato esistente e la costruzione di nuovi edifici artigianali in uno scenario conforme alla destinazione d'uso urbanistica. Quello che prevede la classificazione del P.R.G.C. infatti, è la conversione dell'area in attività artigianali rendendo necessario l'abbattimento dell'ex discoteca per fare spazio a edifici più compatibili con attività di carattere produttivo. Il progetto prevede in parte spazi che assorbono questa vocazione, affiancandoli a locali di

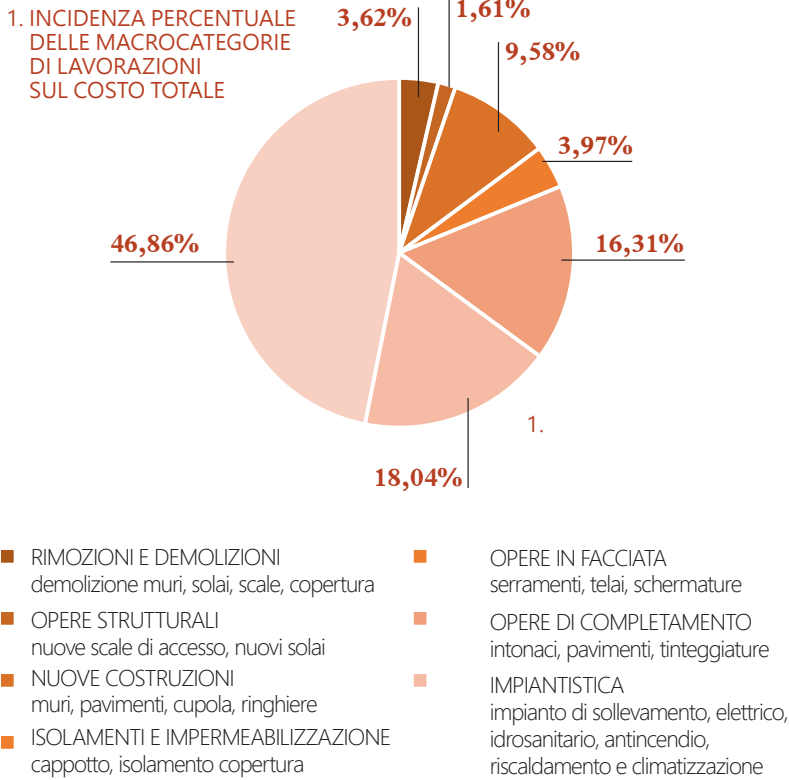
interazione sociale più versatili.

L'edificio oggetto di studio è di natura privata, intestato alla società "IL CENTRO S.R.L." pertanto, in fase di elaborazione dello scenario, è necessario pensare ad un tipo di investimento che non dia solo l'opportunità di attivare meccanismi territoriali ma che consenta anche di beneficiare di una proficua remunerazione da parte della proprietà. Le attività al suo interno, infatti, devono generare un guadagno per la proprietà tale da consentire il ritorno economico dell'investimento iniziale e delle successive spese affrontate per la manutenzione del bene stesso. Da qui, la strategia di ipotizzare l'attivazione di un partenariato pubblico privato con la diretta collaborazione tra Amministrazione pubblica (comune di Magliano Alpi) e operatore privato. Considerando la natura dell'intervento, l'ammontare monetario delle opere per l'intervento di recupero e rifunzionalizzazione è stato computato con l'ausilio del programma PRIMUS di "ACCA Software" sul quale sono stati caricati il Prezziario 2024 Regione Piemonte e Lis CCIAA Listino Prezzi 2024 Provincia di Cuneo per risalire ai prezzi delle opere computate. Le opere necessarie all'intervento sono state suddivise per categorie e quantificate sulla base dei parametri unitari (volumi, superfici, quantità) in base alle voci di prezzo disponibili. Per stabilire le quantità relative a demolizioni e nuove costruzioni si è presa come riferimento la comparativa (gialli-rossi) tra lo stato di fatto e quello di progetto. Le opere sono state divise in sette macro categorie: rimozioni e demolizioni, opere strutturali, nuove costruzioni e installazioni, isolamenti e impermeabilizzazione, opere in facciata, opere di completamento e impiantistica. Il loro peso è stato poi calcolato in percentuale sull'ammontare dell'intervento complessivo (per l'esercizio è stata esclusa la computazione delle opere necessarie al progetto e

rinnovo degli spazi esterni).

Per le prime sei categorie in elenco è stato elaborato un computo metrico estimativo (CME) puntuale, mentre la quota relativa ai lavori di impiantistica è stata determinata tramite comparazione parametrica estraendo dal Prezziario DEI Tipologie Edilizia 2024 un caso di edilizia terziaria ("Ristrutturazione di tre edifici industriali ad uso ufficio e laboratorio" - Modello D15). La scelta di questo modello per l'approccio al parametrico è stata effettuata sulla base dell'aspetto funzionale dei locali: la parte di laboratorio è coerente con la destinazione artigianale del progetto di rinfunzionalizzazione, mentre gli impianti per i locali adibiti ad ufficio sono assimilabili a quelli necessari per gli spazi del centro culturale, suddivisi in aule didattiche, locali espositivi, aree di coworking e polifunzionali.

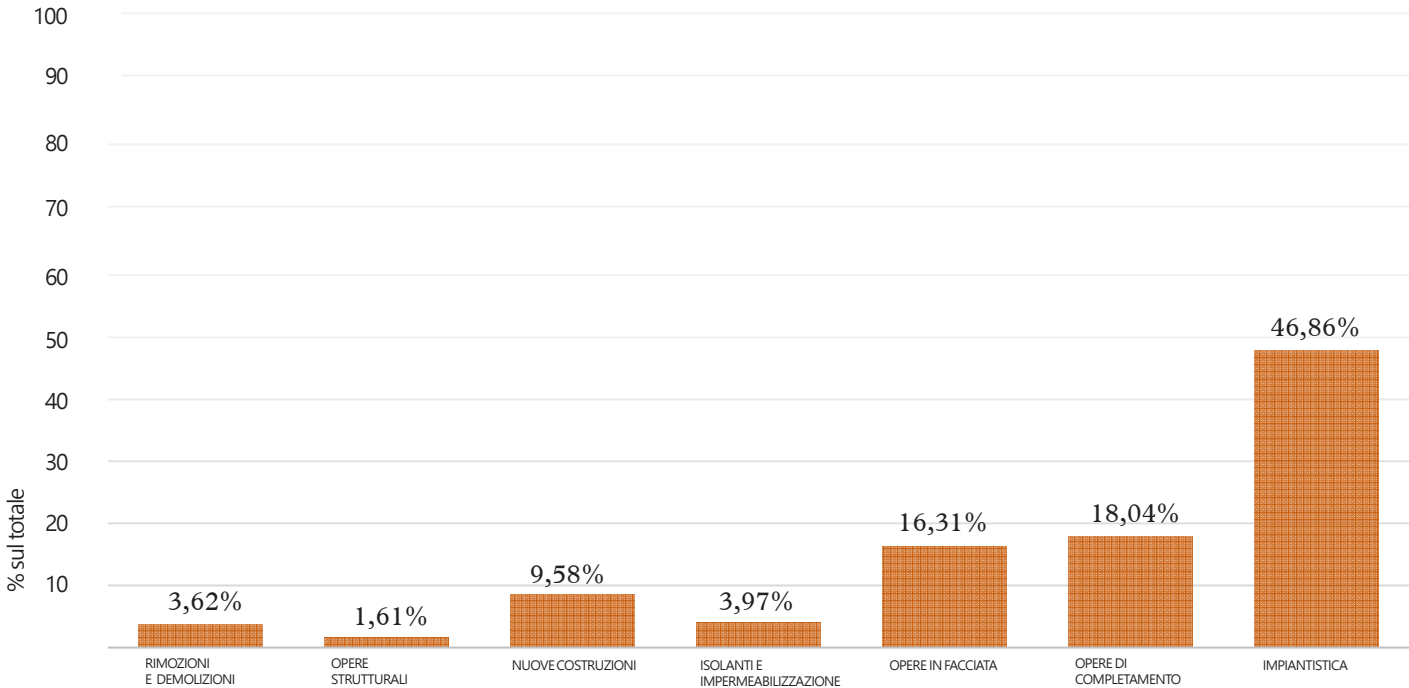
1. INCIDENZA PERCENTUALE DELLE MACROCATEGORIE DI LAVORAZIONI SUL COSTO TOTALE



2. MACROCATEGORIE DI LAVORAZIONI

MACROCATEGORIE		% sul totale	€/mq
RIMOZIONI E DEMOLIZIONI	207.546,68 €	3,62	38,76
OPERE STRUTTURALI	92.527,68 €	1,61	17,28
NUOVE COSTRUZIONI	549.549,59 €	9,58	102,62
ISOLAMENTI E IMPERMEABILIZZAZIONE	227.835,24 €	3,97	42,55
OPERE IN FACCIAIA	935.438,06 €	16,31	174,68
OPERE DI COMPLETAMENTO	1.034.788,05 €	18,04	193,23
OPERE IMPIANTISTICHE	2.687.231,32 €	46,86	501,80
TOTALE	5.734.916,62 €		1070,92

3. GRAFICO INCIDENZA DELLE LAVORAZIONI, DIAGRAMMA PARETO



Per l'applicazione del parametrico si è tenuto conto del volume complessivo del Modello D15 e il costo unitario per la realizzazione dell'opera al metro cubo. Questo valore viene scorporato per ogni singola lavorazione e applicato al progetto sulla base del volume e delle percentuali di incidenza per ogni singola categoria.

L'approccio al parametrico è una strategia molto utile per la quantificazione di opere di cui non è possibile valutare con precisione l'incidenza essendo vincolate ad un dettaglio maggiore del progetto. E' comunque fondamentale prendere in considerazione casi studio di entità e destinazione assimilabili a quelle progettate.

Tutti gli importi sopra calcolati, in parte con il CME, in parte con il confronto parametrico, fanno riferimento all'intero corpo dell'edificio.

Come deducibile dall'introduzione al caso in esame, l'edificio comprende due destinazioni d'uso ben distinte: la prima assorbe un carattere produttivo e ospita al suo interno attività private; la seconda invece accoglie i locali del centro culturale, sui quali viene applicato lo scenario del contratto di messa a disposizione. L'obiettivo dell'esercizio è quello di quantificare l'importo a base di contratto, prendendo in considerazione solo gli spazi per la pubblica utilità. Non essendo presente una destinazione prevalente e prevedendo locali ibridi di interazione, si è scelto di quantificare l'investimento nel suo complesso e successivamente proporzionare gli importi utilizzando come parametro la SLP. La SLP totale dell'edificio ammonta a 5.355,14 m² di cui 1575,31 m² sono da destinare a contratto, pari al 29,42% della SLP totale. Il costo delle opere da conteggiare per il contratto di disponibilità è quindi pari al 29,42% del costo complessivo per un totale di 1.663.125,82 €.

Per avere un quadro economico semplificato, al costo totale di costruzione, pari a 1.663.125,82 € vanno aggiunti gli oneri di sicurezza e le spese tecniche relative a: oneri tecnici di progettazione, verifica e direzione lavori, collaudo, cassa professionale su oneri tecnici, IVA su oneri tecnici, IVA su opere edilizie ed oneri di sicurezza e imprevisti (considerati inferiori al 5%). L'importo complessivo per l'intervento di rifunzionalizzazione, relativo ai soli locali da dedicare a servizi di pubblica utilità, ammonta a 2.635.310,12 €.

4. QUADRO ECONOMICO

IMPORTO DI CONTRATTO		
IMPORTO LAVORI		1.663.125,82 €
ONERI SICUREZZA	5%	82.479,65 €
IMPORTO TOTALE		1.745.605,47 €
ULTERIORI SOMME		
Spese tecniche di Progettazione, Verifica e DL	10	166.312,58 €
Collaudo	2	33.262,52 €
Cassa professionale su Oneri Tecnici	4	66.525,03 €
IVA su Oneri Tecnici	22	365.887,68 €
IVA su Opere Edilizie ed Oneri di Sicurezza	10	174.560,55 €
Imprevisti al 5%	5	83.156,29 €
IMPORTO TOTALE REALIZZAZIONE		2.635.310,12 €

Per l'applicazione dello scenario economico, si ipotizza che il progetto venga dilazionato in un arco temporale pari alla durata del contratto di messa a disposizione da parte del privato. Il valore del canone annuale ricavato verrà diviso in mensilità e per i m² effettivi da dedicare al centro culturale. Tale valore potrà essere messo in relazione con quello attestato di affitto del 2024. Il calcolo del canone di disponibilità mensile che la società IL CENTRO S.R.L. deve richiedere alla pubblica amministrazione è calcolato considerando l'attuale costo del denaro attestato (BCE al 2,15%), considerato fisso nel tempo. Per la durata del contratto sono stati ipotizzati tre archi temporali di 10, 15 e 20 anni.

All'interno delle quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, per il comune di Magliano Alpi (CN) e limitrofi non sono disponibili dati di affitto relativi alla destinazione terziaria, gli unici dati disponibili per il confronto sono quelli riferiti al territorio comunale di Cuneo e di Mondovì. In base all'OMI, il valore medio degli affitti per edifici a destinazione d'uso terziaria minimo è pari a 4,52 €/mq mentre quello massimo ammonta a 7,48 €/mq. I valori stimati per l'affitto dei locali del centro culturale sono notevolmente più bassi, ma questo aspetto può essere giustificato dalla diversa dimensione e contesto territoriale dei comuni che sono stati considerati per il confronto.

5. TABELLA IMPORTO CONTEGGIO AFFITTO DILAZIONATO NELL'ARCO DI DURATA DEL CONTRATTO

INVESTIMENTO €	Durata Contratto di disponibilità	€/anno	€/mese	€/mq (SLP) mese
1.393.742,46	10 anni	295.777,42	24.648,12	4,93
	15 anni	207.515,77	17.292,98	3,46
	20 anni	163.495,57	13.624,63	2,72

Conclusioni

Il progetto SQUARE+ per un nuovo centro culturale/ educativo e spazi laboratoriali di bottega per la lavorazione del legno, è in parte visionario. L'obiettivo principale è quello di consapevolizzare sull'importanza di cercare nuove strategie e di avere la capacità di darne un esito. Mi sono avvicinata al "Cesar Palace" perchè ha da sempre rappresentato un nodo irrisolto per la comunità del Monregalese; sono cresciuta passando davanti a quell'enorme insegna moltissime volte, chiedendomi spesso in cosa avrebbero deciso di trasformarlo, o quanti supermercati avrebbero potuto costruire dopo averlo demolito. Oggi, con questo nuovo scenario, spero si possano aprire altre possibilità non ancora esplorate, calibrate nel giusto peso economico e nella corretta forma architettonica.

Demolire non è sempre la soluzione più efficace, così come non lo è lasciare gli edifici come il "Cesar Palace" implodere nell'incuria, senza presidio umano. La discoteca di Magliano Alpi, come molte altre strutture nate negli anni del boom della "disco music", non è solo un simbolo di continuità storica e generazionale; nella sua concezione si porta la ricchezza di un'architettura d'avanguardia, nata nel genio di quegli anni. Come si è visto, le potenzialità che incarna sono molteplici: ampia metratura, vasto spazio esterno, componenti strutturali intatte e posizione strategica nel contesto di una provincia dinamica. Il tutto deve però rapportarsi ad una coscienziosa valutazione di costi e benefici e di forme di investimento valide e possibili, perchè qualsiasi processo di trasformazione non può essere solido senza efficaci strategie di fondo. In questo lavoro ho provato a

descrivere qualcuna. Con la consapevolezza di quanti dettagli dovrebbero ancora essere sviluppati per valutare l'effettiva realizzabilità di questo progetto, vorrei riflettere ponendomi la stessa domanda con cui ho iniziato questo lavoro: questi luoghi possono ancora diventare spazi generativi per la nostra collettività? La risposta è sicuramente sì. Possono diventarlo perchè ne hanno le potenzialità e oggi abbiamo a disposizione infiniti strumenti per valutare strategie alternative. Ogni investimento ha un costo: questo valore può oscillare a seconda del tipo di intervento, della sua entità, della qualità del risultato che si vuole ottenere e delle risorse che si hanno a disposizione. Ma tutti questi fattori possono influenzare un'operazione di recupero e rifunzionalizzazione quanto un intervento di demolizione e ricostruzione o di costruzione ex novo. Il settore dell'edilizia, inoltre, è in continua evoluzione: oggi non è un campo economico capace di consentire libera iniziativa di investimenti senza una solida valutazione alla base. Ciò che mi sento di dire è che per edifici di dimensione assimilabile a quella dell'ex "Cesar Palace" anche la demolizione avrebbe un costo non indifferente, tale che potrebbe essere quasi comparato a quello di un intervento di rifunzionalizzazione. La manutenzione e la gestione sono gli aspetti che più spaventano e interrogano di fronte a questo tipo di scelte e questo lavoro è nato anche con l'intento di dimostrare come esistano strategie alternative capaci di rientrare delle spese su un arco temporale abbastanza ampio, tale da garantire a questi "giganti" di ritornare ad essere veri e propri hub di catalizzazione sociale.

Bibliografia

Grecchi, M. Malighetti, L. E. "Ripensare il costruito: il progetto di recupero e rifunzionalizzazione degli edifici", Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna, 2007.

Benedetti, C. "Risanare l'esistente: soluzioni per il comfort e l'efficienza energetica", Bupress, Bolzano, 2013.

Robiglio, M. "RE-USA: 20 American Stories of Adaptive Reuse - A toolkit for Post-Industrial Cities", Jovis, Berlino, 2017.

Astrua, F. Nelva, R. con interventi di Antonaci, P. "Manuale del recupero edilizio. Edifici in muratura e in cemento armato", Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna, 2017.

Fondazione CRC, "Generare risorse restituire energie - bilancio di mandato 2016-2020", Tipolito Europa, Cuneo, 2020.

Tagliabue, B. "Continuità storica e riutilizzo", Arketipo Architettura del fare, Reuse, n. 175, 2024, pp. 16-17.

Ruta, M. "L'importanza di saper dare nuova vita, creativamente e tecnicamente, a ciò che è già stato (usato), Arketipo, Architettura del fare, Reuse, n. 175, 2024, pp. 18-19.

Sitografia

https://www.lastampa.it/cuneo/2022/10/31/news/amarcordanni_80_viaggio_nelle_discoteche_della_granda-1209118/

<http://www.lastampa.it/cuneo/2017/02/26/news/d-discoteche-a-luoghi-fantasma-1.34660728/>

<http://dustydancing.com/category/discoteche-abbandonate-piemonte>

http://www.lastampa.it/cuneo/2022/01/18/news/dopo_25_anni_di_abbandono_e_degrado_venduta_l_ex_discoteca_di_caraglio-2835383/

http://www.lastampa.it/cuneo/2022/10/23/news/gli_anni_ottanta_raccontati_dalle_discoteche_abbandonate_della_granda-12193539/

http://www.cuneodice.it/curiosita/cuneo-e-valli/anche-nella-granda-la-stagione-delle-grandi-discoteche-e-giunta-al-tramonto_65345.html

<http://www.samuelesilva.net/blog/2016/06/16/la-goba-ex-discoteca-a-niella-tanaro/>

<http://thevision.com/habitat/demolizione-edifici>

<http://www.anaciitaliaservizi.com/ambiente/perche-rigenerare-gli-edifici-abbandonati/>

http://it.wikipedia.org/wiki/Magliano_Alpi

<http://unionemonregalese.it/2020/11/05/il-declino-del-cesar-palace-sul-piazzale-poteva-nascere-un-cinema-drive-in/>

<http://dustydancing.com/cesar-palace-discoteca-abbandonata-piemonte/>

<http://rondodeitalenti.it>

"Crisi delle discoteche, viaggio al termine della notte", FarWest, RAI, 9 maggio 2025

http://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione_risultato.php

Documenti consultati

Bosetti e Gatti, Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163
http://www.bosettiegatti.eu

Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Testo coordinato
del Decreto-Legge 24 gennaio 2012, n. 1
http://www.gazzettaufficiale.it

Bosetti e Gatti, Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50
http://www.bosettiegatti.eu

Bosetti e Gatti, Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36
http://www.bosettiegatti.eu

Pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n. 1341/73

Relazione Finale del Direttore dei Lavori, 11 settembre 1974

Autorizzazione prot. n. 3755 del 16 settembre 1988

P.D.C. prot. n. 2613 del 10/05/2004

Richiesta inagibilità fabbricato, 22 novembre 2017

Tesi:

Castelli, S. "Schermature solari e Architettura - analisi
qualitativa e quantitativa del loro utilizzo", Tesi di Laurea
Magistrale, Politecnico di Milano, 2015

Benizio, E; Montesu, A. "Progetto di riuso dell'ex Mercato dei
Fiori di Torino - Fattibilità di uno scenario futuro per un nuovo
polo pubblico-privato", Tesi di Laurea Magistrale, Politecnico di
Torino, 2023

GRAZIE,
a **Fabrizio, Riccardo e Barbara**
per aver sopportato le mie assenze dal lavoro
e per avermi dato la possibilità di studiare;
a **Laura**,
per le "schiscette" del pranzo
e i weekend passati chiusi in casa;
al **Sig. Giovanni Dellaferrera**,
all'**Arch. Silvano Chiarla**,
al **comune di Magliano Alpi**
per la gentilezza e la disponibilità dimostrata;
al prof.re **Gustavo Ambrosini**,
per aver messo in campo la sua esperienza;
alla prof.ssa **Silvia Tedesco**,
per la dedizione e il supporto;
alla prof.ssa **Manuela Rebaudengo**,
per la professionalità e la conoscenza tramessa;
ai ventuno anonimi discotecari
che hanno risposto alle mie domande;
a tutti loro,
per aver reso possibile la stesura di questo lavoro.

