



PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR)
MISSIONE M5C2 – COMPONENTE C2 – INVESTIMENTO 2.3
PROGRAMMA INNOVATIVO QUALITA' DELL'ABITARE
“PINQUA”

**RESTAURO CONSERVATIVO EX HOTEL TURRITANIA DA ADIBIRE A RESIDENZA E
SERVIZI**



Il Finanziamento

Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale dell'Edilizia Statale e degli Interventi Speciali

PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE **"PINQuA"**

Progetto per la riduzione del disagio abitativo e insediativo, con particolare riferimento alle periferie e all'incremento della qualità dell'abitare e di parte della città

HOUSING SOCIALE DIFFUSO E RIGENERAZIONE URBANA: UNA PROPOSTA PER IL CENTRO STORICO DELLA CITTÀ DI SASSARI

La proposta presentata dal Comune di Sassari è ammessa a finanziamento per l'importo complessivo di **€ 14.784.846,98** (convenzione del 01/03/2022)

Finalità principali del PINQuA

Comune di Sassari



- 1. Miglioramento della qualità dell'abitare** riqualificare il tessuto urbano degradato o marginale, elevando il livello qualitativo degli spazi abitativi, degli edifici e dell'ambiente costruito. Include interventi che rendano le città più vivibili, accessibili e sostenibili, promuovendo il benessere abitativo.
- 2. Incremento dell'offerta di alloggi sociali e a prezzi accessibili** Il PINQuA sostiene la realizzazione, il recupero o la rifunionalizzazione di alloggi da destinare a categorie sociali fragili o economicamente svantaggiate, contribuendo a contrastare l'emergenza abitativa.
- 3. Rigenerazione urbana e sociale** Gli interventi non si limitano agli edifici, ma coinvolgono anche lo spazio pubblico, i servizi di prossimità e le reti sociali, con l'obiettivo di generare comunità più coese e inclusive. Il programma promuove la mixité sociale, culturale e generazionale.
- 4. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica** promozione di interventi con elevato contenuto ambientale, che migliorino le prestazioni energetiche degli edifici, favoriscano la mobilità dolce, il verde urbano e la resilienza ai cambiamenti climatici.
- 5. Riduzione del disagio abitativo** Il programma affronta situazioni di criticità abitativa, sia strutturali (alloggi fatiscenti, carenza di spazi) che sociali (isolamento, marginalità), cercando soluzioni abitative dignitose e durature.
- 6. Sviluppo di modelli innovativi di abitare** PINQuA promuove nuove forme dell'abitare come co-housing, housing sociale, servizi integrati, residenze temporanee, e approcci partecipativi nella progettazione urbana.



Il Contesto:

Il CENTRO STORICO della città di Sassari, UNA PERIFERIA “CENTRALE”.

La “perifericità” non è una caratteristica di un’area urbana riconducibile prevalentemente alla sua collocazione geografica, **ma una condizione complessa di disagio** determinata dalla simultanea presenza di fattori e contingenze negative sotto il profilo architettonico, urbanistico, economico, sociale e culturale e penalizzanti in termini di opportunità e prospettive di promozione e inclusione sociale.

il Centro Storico della città di Sassari – in particolare la cosiddetta “parte bassa”, che comprende i rioni storici di S. Donato, S. Apollinare e S. Sisto - è a tutti gli effetti una vera e propria periferia, nonostante la sua collocazione centrale.

Il progetto presentato dal Comune di Sassari riceve la “menzione speciale” dall’Alta Commissione del Ministero”



RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO DELLA CITTÀ DI SASSARI

Ente	Comune di Sassari
Finanziamento	€ 14.784.846,98
Posizione graduatoria	72°
Punteggio ottenuto	37,0696
ID PINQuA	465

Per il centro storico l'idea progettuale è quella di proporre un intervento di Housing Sociale diffuso all'interno del centro storico, attraverso il recupero di un insieme di immobili in disuso e in stato di degrado e la riorganizzazione di un sistema di spazi pubblici interconnessi. Nell'ambito della proposta progettuale si prevede il recupero di otto edifici pubblici attualmente non occupati ed in stato di degrado.

Il complesso dell'ex Hotel Turritania presenta interesse come elemento rappresentativo della storia urbanistica della città. Il progetto intende proporre un intervento di restauro conservativo dell'immobile finalizzato a realizzare, oltre agli alloggi, un articolato sistema di spazi collocati nei piani seminterrato e rialzato dell'edificio, all'interno dei quali ospitare diversi servizi locali ed urbani e la sede del gestore degli immobili, e



una terrazza panoramica pensata come uno spazio pubblico. Anche la riqualificazione di piazza sant'Antonio rientra nel progetto, così come lo slargo su cui si affacciano la scuola del quartiere e l'immobile di via fontana 14, ripensato in relazione alle esigenze di bambine e bambini.

Inoltre, particolare attenzione è stata posta sulla necessità di promuovere trasformazioni orientate alla sostenibilità ambientale: sono stati ampliati gli spazi dedicati ai percorsi e alle aree pedonali, è prevista la permeabilità delle superfici e l'incremento del verde urbano, infine è stata ripensata l'illuminazione pubblica.



«Se di norma in un tessuto urbano sono identificabili il “centro” e la “periferia”, a Sassari ciò è particolarmente difficile: credo che un visitatore che si trovi a percorrere le vie dell'abitato abbia difficoltà ad individuare il “centro”, inteso come cuore pulsante delle attività cittadine, in quanto morfologicamente appare più simile all'immagine con cui altrove si presentano i quartieri periferici.» Cenami, 2007

«[...] vi è a Sassari una “periferia centrale”, che corrisponde grossomodo all'intera area del centro storico all'interno del cerchio delle antiche mura, in cui il progressivo degrado del patrimonio edilizio si è inevitabilmente accompagnato alla perdita di funzioni e di diversità sociale.” Cecchini, 2007



32

unità
abitative



14.819

m²
spazi pubblici



classe energetica

Problematiche di contesto:



-
- **concentrazione di situazioni di grave disagio abitativo e socioeconomico;**
 - **scarsa qualità urbana:** scarsa qualità edilizia, significativa presenza di microspazi pubblici abbandonati (piazze di piccole dimensioni, slarghi, vicoli chiusi, ecc.), inadeguatezza dei sottoservizi, assenza di illuminazione pubblica, ecc.;
 - **scarsa camminabilità e problemi di accessibilità** dei percorsi della quotidianità;
 - **inadeguata dotazione di servizi**, in particolare di servizi di welfare urbano e di servizi di prossimità;
 - **spopolamento e presenza di un numero significativo - ed in continua crescita - di edifici e alloggi non occupati;**
 - **presenza di alloggi sovraffollati**, occupati principalmente da residenti stranieri;
 - **elevato tasso di dispersione scolastica** (circa 20%, secondo quanto riportato nei report forniti dall'Istituto Comprensivo di San Donato);
 - **presenza di numerosi fabbricati fatiscenti o comunque non agibili.**

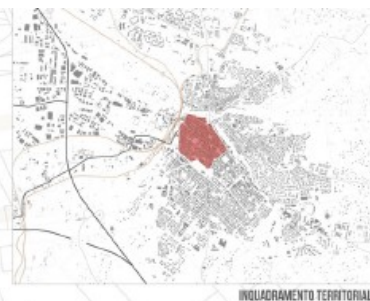


gli Obiettivi Strategici: politiche abitative strumento di rigenerazione urbana del Centro Storico

- ✓ la condizione di marginalità socio-spaziale che caratterizza il Centro Storico della città di Sassari **può essere affrontata efficacemente e risolta in modo durevole solo attraverso l'attivazione di politiche e progetti abitativi innovativi**
- ✓ Il modello di riferimento è quello dell'**HOUSING SOCIALE**, adattato alle specificità dell'ambito di intervento, sia in termini di tessuto socioeconomico che di caratteristiche e opportunità spaziali.
- ✓ **intervento di Housing Sociale diffuso** all'interno del Centro Storico della città di Sassari, attraverso il recupero di un insieme di immobili attualmente in disuso e in stato di degrado e la riorganizzazione di un sistema di spazi pubblici interconnessi.
- ✓ **Miglioramento della condizione abitativa**
- ✓ Realizzazione di un **sistema integrato di spazi che comprende oltre alle abitazioni, anche spazi complementari**



Il Progetto



IL PIANO PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI NON OCCUPATI E IN STATO DI DEGRADO



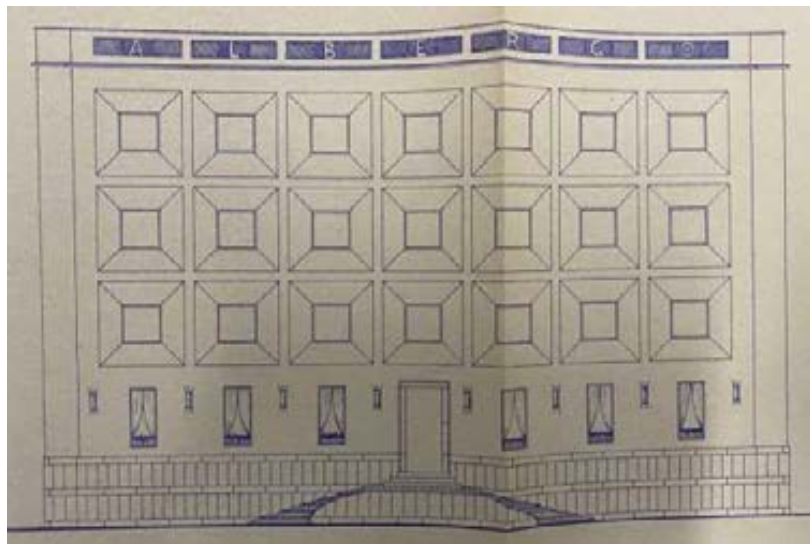
La proposta progettuale è stata formulata dall'amministrazione attraverso un percorso di co-progettazione con il partner di progetto Tamalacà Srl, a partire dai contenuti del "Piano integrato di rigenerazione urbana del Centro Storico della città di Sassari" del 2018 che ha permesso di mappare tutti gli immobili non occupati e in stato di degrado e definire un quadro di possibili soluzioni per il recupero e la rifunzionalizzazione di tali immobili con finalità abitative.

LA PROPOSTA PROGETTUALE



Nell'ambito del PINQuA si prevede di realizzare un intervento di Housing Sociale diffuso, a partire dal recupero di un insieme di immobili pubblici attualmente in disuso e in stato di degrado e di un sistema di spazi pubblici interconnessi. La proposta si configura, dunque, come l'elemento attivatore del "Piano integrato di rigenerazione urbana del Centro Storico della città di Sassari".

RESTAURO CONSERVATIVO EX HOTEL TURRITANIA DA ADIBIRE A RESIDENZA E SERVIZI



Il manufatto progettato nel 1948 da Vico Mossa che è stato uno dei principali esponenti dell'architettura moderna in Sardegna, l'edificio viene progettato e realizzato in due fasi distinte e con differenti destinazioni d'uso, tecnologie e materiali. Il seminterrato e il piano rialzato furono realizzati nella prima metà degli anni Quaranta del 900, su progetto di V. Mossa del 1942, per essere destinato a 'Casa dell'ECA (Ente Comunale di Assistenza). Ma l'opera resta incompiuta per mancanza di fondi. Nel 1948 Mossa elabora il progetto d'albergo, per conto di un privato che aveva acquistato l'immobile, prevedendo la realizzazione di 45 camere, un bar, e servizi annessi. La sopraelevazione destinata ad Albergo viene realizzata con pareti portanti costituite da due 'cantoni' accoppiati di pietra calcarea tufacea e con solai in struttura mista in cemento armato e laterizi.

In corso d'opera, l'originaria elevazione prevista per soli due piani viene ampliata ad un terzo piano e l'impianto planimetrico viene chiuso, sul lato verso la ferrovia, da un corpo aggiunto realizzato in cemento armato che trasforma l'originaria corte in un patio interno al volume edilizio utile per l'illuminazione naturale dei vari piani. Viene inoltre previsto un volume laterale in muratura, costituito da soli due piani fuori terra, sul lato est dell'edificio fino al limite della ferrovia.



Restauro del Moderno

implica la necessità di declinare il concetto di restauro rendendolo coerente alla specificità costruttiva, tecnologica e materica dell'edificio.

Un edificio energeticamente efficiente, ecosostenibile e biocompatibile

La sfida consiste anche nel rispettare l'identità storica dell'edificio integrandola ad una serie di interventi finalizzati alla sua efficienza energetica, ecosostenibilità e biocompatibilità. È un edificio certificabile in Classe A4 che permetterà di ottenere i seguenti principali vantaggi:

- estrarre 27 tonnellate all'anno di CO2 dall'atmosfera (tanto quanto ne estrarrebbe un bosco di 12.000mq);
- produrre energia da fonti rinnovabili pari al 40% di quella necessaria per il funzionamento delle parti comuni condominiali.

Social Housing Innovativo: abitazioni con servizi pubblici collettivi. Un aspetto innovativo del progetto consiste nel prevedere un mix funzionale tra abitazioni, ubicate al 1°, 2° e 3° piano, e servizi pubblici collettivi, ubicati al piano rialzato e al piano seminterrato oltre che in copertura.

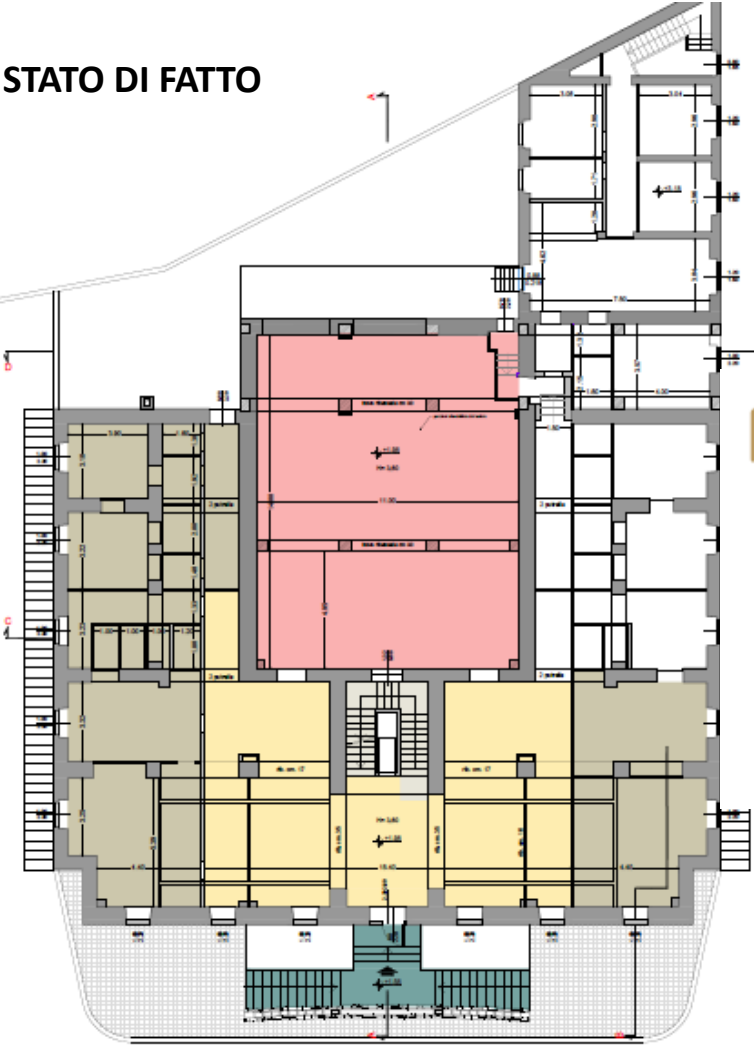


RESTAURO CONSERVATIVO EX HOTEL TURRITANIA DA ADIBIRE A RESIDENZA E SERVIZI

Comune di Sassari

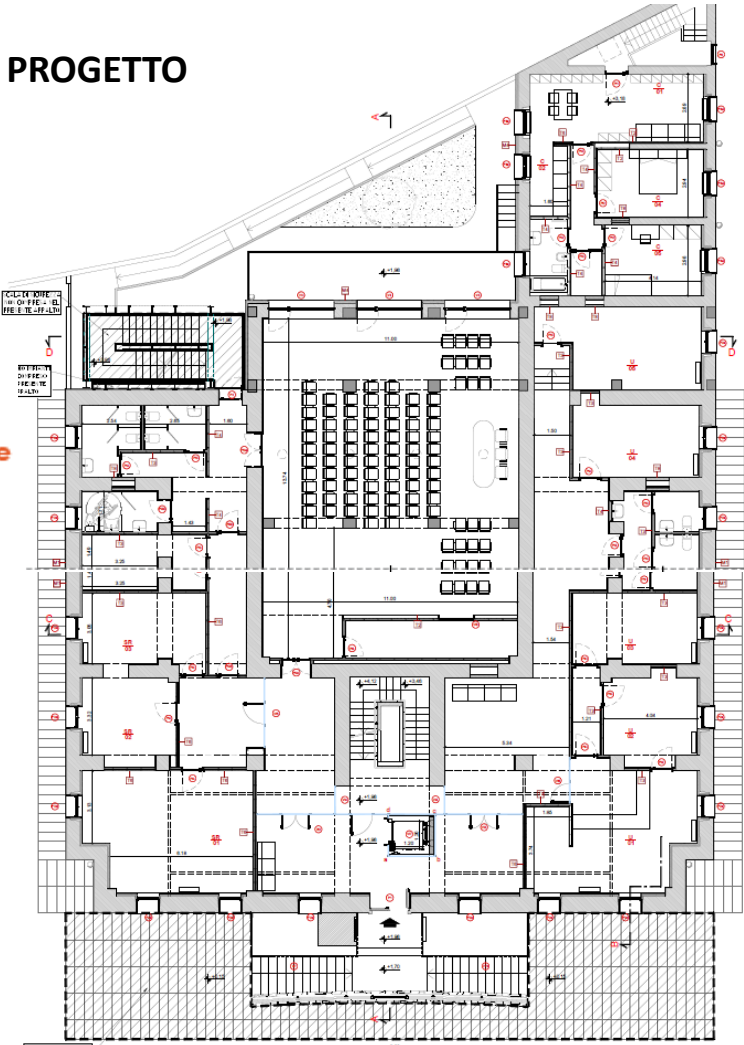


STATO DI FATTO



PIANTA PIANO RIALZATO quota + 1,98

IN PROGETTO

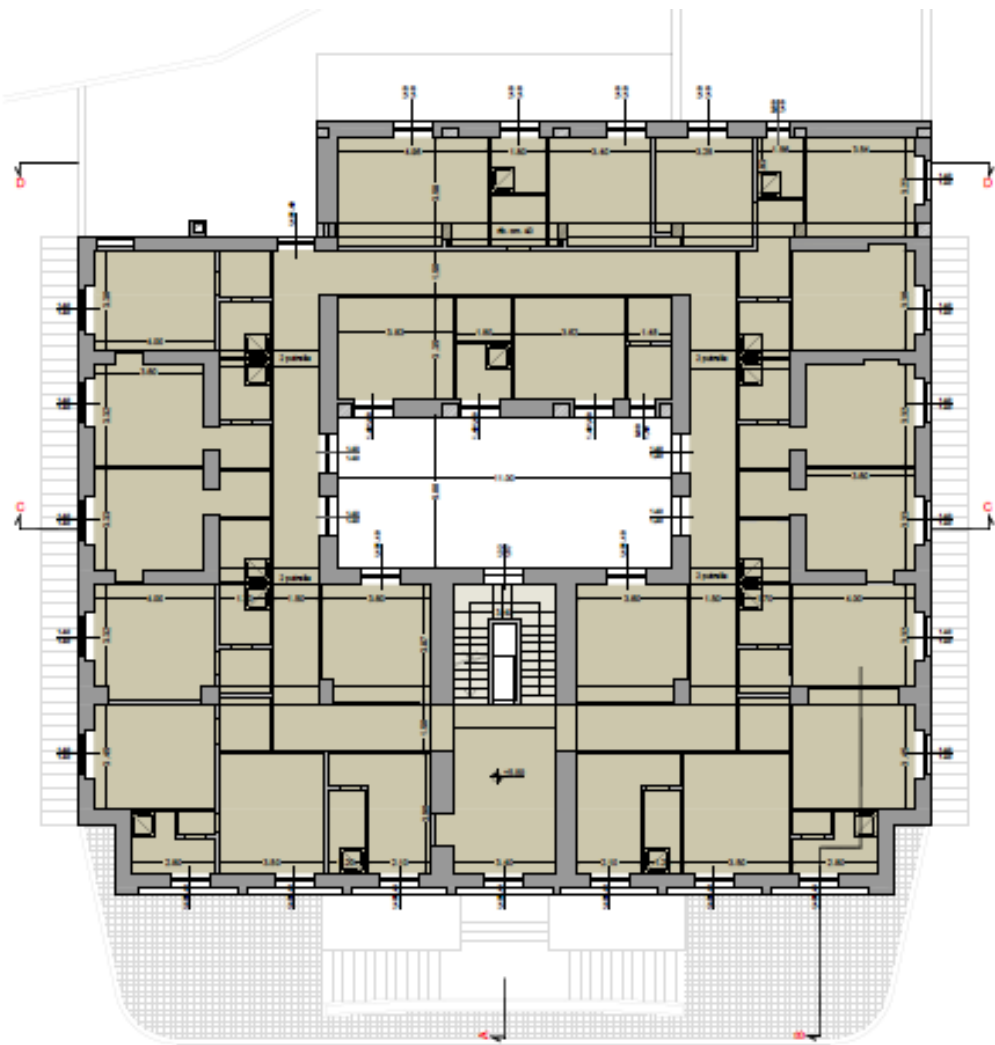


PIANTA PIANO RIALZATO quota + 1,98
Scala 1:50





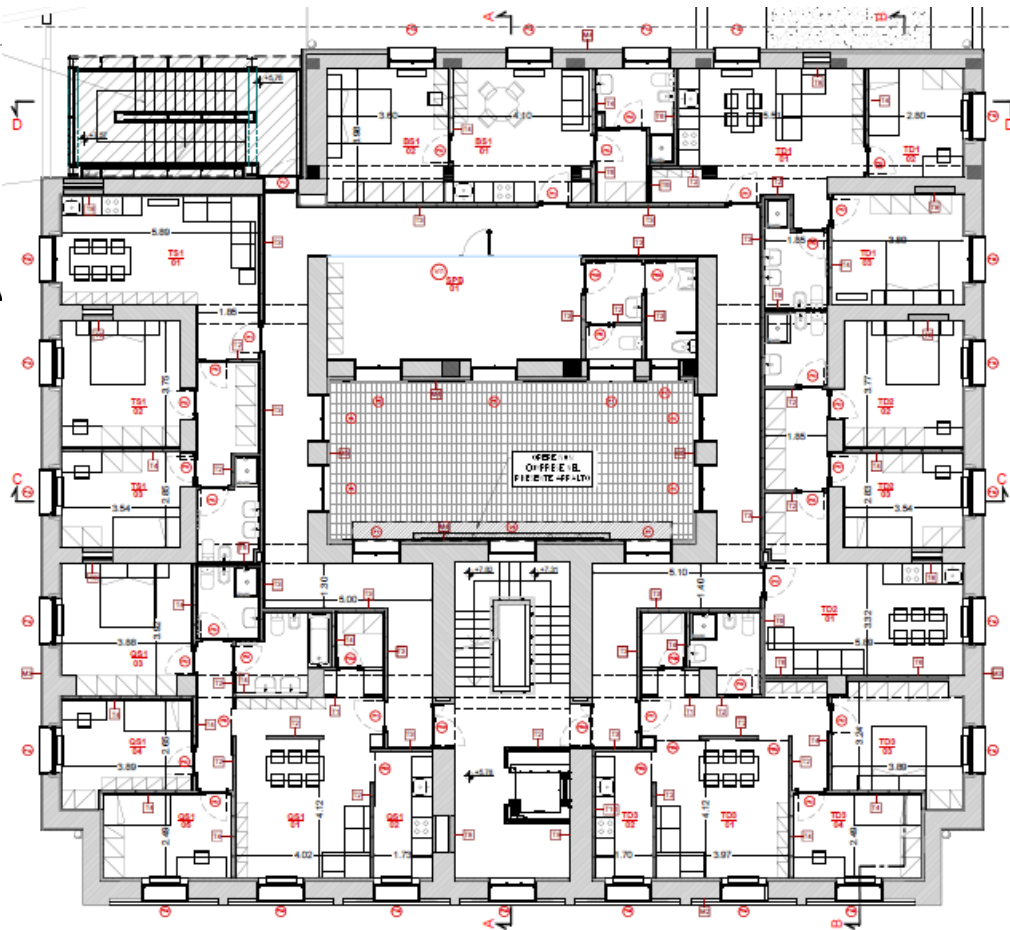
STATO DI FATTO



PIANTA PRIMO PIANO quota +5,78

4 BILOCALI
10 TRILOCALI
4 QUADRILOCALI
TOTALE 18 ALLOGGI + LA
“CASA DEL CUSTODE”

IN PROGETTO



PIANTA PRIMO PIANO quota +5,78
Scala 1:50

RESTAURO CONSERVATIVO EX HOTEL TURRITANIA DA ADIBIRE A RESIDENZA E SERVIZI

Comune di Sassari



PRIMA





DOPO



RESTAURO CONSERVATIVO EX HOTEL TURRITANIA DA ADIBIRE A RESIDENZA E SERVIZI

Comune di Sassari



DOPO



ITER DI REALIZZAZIONE

Comune di Sassari



- ✓ APPROVAZIONE PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA: DG 418 DEL 13/12/2022
- ✓ AVVIO DELLA PROCEDURA NEGOZIATA DI APPALTO INTEGRATO: 27/12/2022
- ✓ AFFIDAMENTO APPALTO INTEGRATO IMPRESA "MARIO TICCA SRL" IN DATA 30/05/2023
- ✓ APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO: DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 125 DEL 12/04/2024
- ✓ CONSEGNA LAVORI 18/04/2024 - FINE LAVORI PREVISTA 31/12/2025
- ✓ IMPORTO LAVORI €. 3.914.732,94 OLTRE €. 229.754,86 PER ONERI SICUREZZA

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA:
ARCHITETTI GIANGIULIANO MOSSA E FRANCESCO DE ROSA



PROGETTISTI

PROGETTO ARCHITETTONICO, INTEGRAZIONE TRA LE VARIE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE E COORDINAMENTO GENERALE

ALESSANDRO TRALDI ARCHITETTO

Alzaia Naviglio Pavese 52
20143 Milano
Tel. +39 02 89501955 - Fax +39 02 8460944
at@traldis.it

PROGETTO STRUTTURALE, ASPETTI GEOLOGICI, COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE

SECURED SOLUTIONS Srl

Via dell'Artigianato 11
09122 Cagliari
Tel. +39 070 5829619
info@securedsolutions.it

PROGETTO IMPIANTI MECCANICI, ELETTRICI E SPECIALI e PROGETTO PREVENZIONE INCENDI

Ing. GIANCARLO PUSCEDDU

Via Fes 7
09044 Selargius (CA)
Tel. +39 070 8009280 Fax +39 070 8009280
giancarlopusceddu@gmail.com

CONSULENTE PER GLI ASPETTI ACUSTICI

Ing. ALESSANDRO PLACCI

Corso Europa 54
48018 Faenza (RA)
Tel. +39 0546 634118
a.placci@APAcustica.com

GIOVANE PROFESSIONISTA

Arch. MARTINA ARRÙ

Via Quarto 1
07100 Sassari (SS)
Tel. +39 3496257049
arrumartina@gmail.com

PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO

MA CHAT GPT?

Comune di Sassari



La rigenerazione urbana non è solo cemento: è comunità, bellezza, inclusione.

Con il Programma per la Qualità dell'Abitare, trasformiamo spazi dimenticati in luoghi vivi, accoglienti e sostenibili.

Insieme, costruiamo quartieri che respirano futuro.

"Rigenerare i luoghi, migliorare la vita: la qualità dell'abitare per città più umane e inclusive."

GRAZIE PER L'ATTENZIONE!

"Case che uniscono, spazi che raccontano: rigeneriamo il futuro, un quartiere alla volta."

"Dove si vive meglio, nasce una città nuova."