



Allegato N°.

CITTA' DI TORINO

VICE DIREZIONE GENERALE SERVIZI TECNICI, AMBIENTE, EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SPORT
SETTORE EDIFICI MUNICIPALI



RISTRUTTURAZIONE EDIFICI INDUSTRIALI EX INCET LOTTO 2

ISOLATO COMPRESO TRA LE VIE BANFO, CIGNA, CERVINO E C.SO VIGEVANO

CENTRO POLIFUNZIONALE SERVIZI INTEGRATI PER LA COLLETTIVITA'

COMPLETAMENTO RECUPERO EDILIZIO E SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE

Progetto architettonico:

Progettisti: arch. Elisabetta PORRO, ing. Walter SCLAVO
ing. Monica SERRE
Collaboratori: arch. Eleonora MANFREDI, geom. Fabrizio NEGRO
arch. Marco MICHELOTTI

Progetto sistemazioni esterne

Settore Infr. e Parcheggi: arch. Maria Teresa MASSA
Collaboratori: dott. Guido GIORZA (Sett. Urbanizzazioni)
geom. Annunziata CASERTA (Sett. Riquad. Spazio Pubblico)

Progetto strutturale: ing. Francesco FOGLIATO

Studio MEDIAPOLIS engineering s.r.l.
V. della Rocca 21 - 10121 - TORINO

Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione:

arch. Marco MICHELOTTI

Progetto impianti elettrici:

Progettista: p.i. Uliano ALBERTINETTI
Collaboratori: p.i. Gianni LOMANTO, p.i. Pietro LOVECCHIO

Progetto impianti fluidodinamici:

Progettista: p.i. Mauro RAIMONDO
Collaboratore: ing. Laura IDRAME

Attività di supporto alla progettazione:

Bonifica ambientale: ing. Donato FIERRI
(Settore Ambiente e Territorio)

Responsabile del Procedimento
Dirigente Settore Tecnico

arch. Dario SARDI

PROGETTO DEFINITIVO

OGGETTO

RELAZIONE DEL
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

NOME-FILE Scala Plot

002_g-RP.pdf 1:1

SCALA

—

REV	MODIFICHE	DATA	REDATTO	CONTROLLATO
0	EMISSIONE	giu '11	WS	
1				
2				
3				
4				

ELABORATO

g-RP

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

INDICE

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	1
INDICE	1
1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO - VINCOLI.....	4
3. DOCUMENTAZIONE FACENTE PARTE DEL PROGETTO	4
4. QUADRO ECONOMICO	5
5. PREZZI.....	5
6. PROGETTO PRELIMINARE.....	6
7. ACQUISIZIONE PARERI:.....	6
8. FATTIBILITÀ AMMINISTRATIVA E TECNICA	6

1. PREMESSA

Il recupero dell'isolato compreso tra le vie Banfo, Cervino, Cigna e c.so Vigevano si colloca all'interno di un più ampio piano di riqualificazione dell'area ubicata ad ovest dell'antica barriera daziaria di Milano (oggi Piazza Crispi). L'area, circa 40.000 mq di proprietà comunale, si caratterizza per la presenza di un importante complesso industriale, sorto tra l'ultimo decennio dell'800 e gli anni '30 del secolo scorso quale sede della fabbrica di cavi elettrici Incet e da tempo in disuso a seguito della cessazione delle attività industriali avvenuta nel 1968.

Parte dell'isolato è già stata sottoposta, in tempi recenti, ad interventi di recupero e di demolizione. Gli edifici affacciati su via Cigna e su parte di via Cervino sono stati ristrutturati e ospitano attualmente uffici e spazi commerciali dei magazzini dell'abbigliamento FACIT; la porzione lungo corso Vigevano è stata completamente demolita e sostituita con nuovi edifici a destinazione residenziale; sull'area nord-est, in corrispondenza dell'incrocio tra le vie Banfo e Cervino, sono stati eseguiti interventi di demolizione delle preesistenze, propedeutici al futuro insediamento di un nuovo asilo/scuola materna a cura del Settore Edilizia Scolastica.

Il Settore Edifici Municipali ha in corso sull'area un primo lotto di lavori che comprende:

- interventi di bonifica (ambientale, bellica e dai manufatti contenenti amianto);
- la realizzazione di una nuova sede zonale del Comando dei carabinieri (in corrispondenza dell'edificio prospiciente via Banfo);
- il parziale recupero del complesso di capannoni industriali ubicato al centro dell'isolato, con insediamento, nella testata sud, di alcuni spazi associativi a carattere circoscrizionale, che costituiranno il primo nucleo del previsto centro polifunzionale di servizi integrati per la collettività;
- il consolidamento strutturale delle coperture di due delle tre maniche retrostanti dei capannoni (est e centrale), propedeutico agli interventi di completamento oggetto della presente.

Il secondo lotto si propone ora il completo recupero delle predette maniche, che andranno a integrare, con ulteriori servizi, la dotazione del futuro centro polifunzionale. Questi comprenderanno, al piano terreno della manica est, spazi per il culto destinati ad alcune comunità religiose minoritarie consolidate sul territorio cittadino a seguito dei recenti flussi migratori e al primo piano ulteriori funzioni a vocazione pubblica, attualmente in corso di individuazione da parte della civica Amministrazione. La manica centrale sarà invece convertita in piazza interna, parzialmente coperta, sulla quale si affacceranno gli ingressi dei diversi servizi compresenti. Sarà oggetto di recupero anche il corpo presente sulla testata nord di quest'ultima, nel quale saranno sistemati alcuni spazi accessori a servizio del complesso.

Dal progetto resterà esclusa la sola manica ovest dei capannoni, per la quale la civica

Amministrazione intende procedere alla dismissione, demandandone il recupero a interventi di iniziativa privata finalizzati ad arricchire, con attività di tipo commerciale/A.S.P.I., il mix funzionale complessivo della struttura.

L'intervento sarà quindi completato dalla sistemazione superficiale di tutte le aree esterne, limitata, nel primo lotto, ai lavori strettamente necessari per garantire piena fruibilità ai servizi da attivare già nell'ambito dello stesso. Saranno realizzati nuovi parcheggi a raso, aree pedonali e verdi e ulteriori spazi connettivi tra le diverse realtà compresenti.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO - VINCOLI

L'area oggetto di intervento è indicata dal Piano Regolatore come *area a verde e parcheggi pubblici*, ed è stata compresa nelle varianti parziali allo stesso P.R.G. n°92 e n°229, approvate rispettivamente con Deliberazioni del Consiglio Comunale n°119 del 25 luglio 2005 e n°41 del 28 febbraio 2011. L'intera area di intervento è individuata come Zona Urbana di Trasformazione del P.R.G. "Ambito 5.12 INCET", con classificazione ai lotti n°3 ("Servizi pubblici art. 21 L.U.R.") per la porzione di capannoni soggetta a intervento e n°6 ("Verde e parcheggi pubblici") per le aree esterne. Il fabbricato occupato dai magazzini dell'abbigliamento FACIT, la manica ovest dei capannoni che sarà oggetto di dismissione e le aree esterne comprese tra i medesimi corpi di fabbrica sono invece individuati come lotto n°2 ("Residenza e A.S.P.I.").

Per i fabbricati è prescritto il recupero degli organismi edilizi esistenti, con mantenimento delle linee architettoniche e dei sistemi strutturali. Gli edifici non sono soggetti a vincoli paesaggistici o idrogeologici.

3. DOCUMENTAZIONE FACENTE PARTE DEL PROGETTO

Ai sensi dell' art. 28 del D.P.R. 207/2010 fanno parte del progetto i seguenti documenti:

Il progetto definitivo è costituito dai seguenti documenti:

Elenco degli elaborati (all. 1)

Relazione del Responsabile del Procedimento (all. 2)

Relazioni specialistiche (all. 56, da all. 63 a 66, all 114, all. 115)

Relazione generale e quadro economico (all. 3)

Schema di contratto (all. 4)

Capitolato Speciale d'Appalto – prescrizioni contrattuali (all. 5)

Capitolati Speciali d'Appalto (all. dal 6 al 9)

Computi metrici estimativi (all. dall'10 al 13)

Elenco prezzi unitari (all. 14)

Analisi prezzi (all. dal 15 al 18)

Piano di sicurezza e coordinamento (all. 19)

Fascicolo tecnico (all. 20)

Relazione geologico-geotecnica (all. 21)

Elaborati progetto architettonico (all. dal 22 al 55)

Elaborati progetto strutturale (all. dal 57 al 62)

Elaborati progetto impianti elettrici e speciali (all. dal 67 al 113)

Elaborati progetto impianti fluidomeccanici (all. dal 116 al 126)

4. QUADRO ECONOMICO

Il quadro economico previsto per la realizzazione dell'opera risulta essere il seguente:

QUADRO ECONOMICO	
OPERE	IMPORTI (€)
Opere soggette a ribasso	7.731.230,00
Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	230.000,00
TOTALE OPERE	7.961.230,00
Corrispettivo per la progettazione esecutiva (soggetto a ribasso di gara)	158.770,00
IMPORTO TOTALE DELL'APPALTO	8.120.000,00
ONERI ACCESSORI	
IVA per opere (10%)	796.123,00
IVA per progettazione (20%)	31.754,00
Contributo aziende di pubblici servizi (Iva 20% compresa)	48.000,00
Spese pubblicità	20.000,00
Imprevisti per opere (IVA 10% compresa)	520.665,78
Fondi recuperabili progettazione interna	30.000,00
Incentivo progettazione 2%-1,6%-1,4%	133.457,22
Incarichi professionali già affidati: Progetto definitivo opere strutturale – det. mecc. n. 00479/030 – Studio Mediapolis Engineering s.r.l.	19.324,82
Imprevisti spese tecniche e incarichi professionali (IVA 20% compresa)	380.675,18
TOTALE ONERI ACCESSORI	1.980.000,00
TOTALE GENERALE	10.100.000,00

5. PREZZI

I prezzi dei lavori sono stati desunti dall'Elenco Prezzi di riferimento per Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte, edizione "dicembre 2010", valevole per l'anno 2011, come adottato dalla Città di Torino quale Elenco Prezzi Ufficiale con deliberazione della Giunta Comunale n. mecc. 2011 01907/029 del 05 aprile 2011.

Sono altresì indicati materiali e lavorazioni che per caratteristiche particolari non sono presenti nel succitato elenco e pertanto, ai sensi dell'art. 163 comma 1 lett. c) del D.P.R.

207/2010, tali prezzi vengono determinati applicando alle quantità di materiali, mano d'opera, noli e trasporti, necessari per la realizzazione delle quantità unitarie di ogni voce, i rispettivi prezzi elementari dedotti da listini ufficiali o dai listini delle locali camere di commercio, ovvero, in difetto, dei prezzi correnti di mercato, incrementati da una percentuale per le spese relative alla sicurezza e da una percentuale per spese generali e utile d'Impresa.

E' stato valutato che l'incidenza percentuale della mano d'opera sul totale delle opere sia pari al 45% dell'importo complessivo.

6. PROGETTO PRELIMINARE

Il progetto preliminare delle opere, redatto dal Settore Edifici Municipali, è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. mecc. 2010 07522/030 del 07 dicembre 2010, esecutiva dal 25 dicembre 2010, per un importo complessivo di € 10.100.000,00 IVA compresa.

7. ACQUISIZIONE PARERI:

- **A.S.L.:** la richiesta di parere igienico-sanitario all'A.S.L. di competenza è stata presentata in data 14 marzo 2011 con nota prot. n° 2965.
- **Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte:** la richiesta di parere è stata presentata in data 20 maggio 2011 con nota prot. n°5536.
- **Vigili del Fuoco:** in data 8 giugno 2011, con note prot. n° 6237 si è provveduto ad inoltrare presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Torino la pratica per l'ottenimento del parere di conformità antincendio.

8. FATTIBILITÀ AMMINISTRATIVA E TECNICA

Il 2° Lotto di intervento relativo alla "Ristrutturazione di edifici industriali ex Incet ubicati nell'isolato compreso tra le vie Banfo, Cigna, Cervino e c.so Vigevano – Centro Polifunzionale di servizi integrati per la collettività" si inserisce all'interno di un più articolato Programma Integrato di Sviluppo Urbano (P.I.S.U.) elaborato dalla Città per l'ambito di Barriera di Milano, il cui dossier di candidatura è stato presentato, in data 10 settembre 2010, presso la Direzione Industria della Regione Piemonte, al fine di accedere all'erogazione di finanziamenti europei nell'ambito del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (F.E.S.R.). Il predetto P.I.S.U., al cui accoglimento era subordinata la fattibilità economica dell'intervento, è stato ammesso al finanziamento con Delibera della Giunta Regionale n. 400 del 17/12/2010.

L'intervento è inserito, con il codice opera n. 3881, nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche della Città di Torino relativo al triennio 2011-2013 (per l'anno 2011), approvato contestualmente con il Bilancio di previsione 2011 con deliberazione del Consiglio Comunale 18.04.2011 n. mecc. 201101528/24 esec. dal 02.05.2011.

Il codice CUP dell'opera è C13G10000110006. Il codice CIG dell'opera è 26003894E2.

L'importo complessivo di €10.100.000,00 (IVA compresa) sarà finanziato per € 8.803.031,00 con i sopracitati fondi F.E.S.R. e per la restante quota, di € 1.296.969,00, con fondi F.A.S. (Fondo Aree Sottoutilizzate) derivanti da economie riprogrammate di precedenti interventi (tra cui il primo lotto di intervento sulla medesima area) inseriti nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro "Sviluppo locale e territoriale per interventi in aree urbane", sottoscritto nel 2007 con la Regione Piemonte e i ministeri competenti in ricezione del Programma Integrato di Sviluppo Locale (P.I.S.L.) presentato dalla Città per l'ambito di Barriera di Milano.

La progettazione esecutiva delle opere e l'esecuzione dei lavori in oggetto saranno affidate congiuntamente ("appalto integrato") ai sensi del combinato degli artt. 53 comma 2, lett. b D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 169 del D.P.R. 207/2010, tramite procedura aperta con aggiudicazione mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. 163/2006.

Intervenuta la stipulazione del contratto il Responsabile del Procedimento disporrà, con apposito ordine di servizio, che l'appaltatore dia immediato inizio alla redazione del progetto esecutivo, che dovrà essere completata entro giorni 60 (sessanta) naturali e consecutivi decorrenti dalla data del predetto O.d.S. (come da art. 7 comma 6 del Capitolato speciale d'appalto allegato al presente progetto definitivo). Il progetto esecutivo dovrà quindi essere approvato dalla stazione appaltante entro i termini fissati all'art. 7 comma 7 del sopra citato Capitolato speciale d'appalto, previa validazione e sentiti anche i progettisti del progetto definitivo.

La natura e complessità dell'opera e i rigidi vincoli temporali previsti per completarne l'esecuzione, al cui rispetto è subordinata l'effettiva erogazione dei contributi FESR di cui sopra, impongono la necessità di dare corso ai lavori quanto più celermente possibile, con conseguente sovrapposizione temporale tra le prime fasi dell'intervento oggetto della presente e le ultime fasi del cantiere relativo al 1° lotto, attualmente in corso sulle medesime aree. Pertanto, essendo impossibile garantire la piena disponibilità delle stesse nelle fasi iniziali del cantiere e imponendosi la necessità di gestire, tanto dal punto di vista logistico che da quello della sicurezza, le conseguenti inevitabili interferenze, a partire dalla data di approvazione del progetto esecutivo si procederà alla consegna dei lavori con successive consegne parziali, secondo una programmazione che potrà essere meglio definita in fase di progettazione esecutiva e di cantierizzazione delle opere, sulla base dell'effettivo avanzamento raggiunto dai lavori già in corso.

Si stima che il periodo transitorio di sovrapposizione tra i due lotti possa protrarsi per circa

un anno. Ad avvenuta ultimazione dei lavori relativi al primo lotto, con conseguente acquisizione della piena disponibilità delle aree, verrà redatto l'ultimo verbale di consegna parziale, dalla cui data decorreranno i tempi contrattuali previsti per l'ultimazione dei lavori, quantificati in 270 giorni naturali e consecutivi, per una durata complessiva, ipotizzata per il cantiere, di 630 giorni.

Entro il mese di dicembre 2011 si prevede l'aggiudicazione dei lavori, con conclusione della progettazione esecutiva e conseguente inizio dei lavori entro il mese di marzo 2012. La conclusione dei medesimi è ipotizzata per il mese dicembre 2013.

I già menzionati limiti temporali cui è subordinata l'effettiva erogazione dei finanziamenti con contributi FESR impongono il completamento delle operazioni di collaudo delle opere e di rendicontazione della spesa per l'esecuzione delle stesse entro la fine del 2014, come da protocollo d'intesa sottoscritto tra la Città e la Regione Piemonte.

L'Appaltatore sarà pertanto vincolato a ultimare i lavori entro il termine improrogabile del 30 giugno 2014, che sarà da ritenersi prevalente sulla data di fine lavori come precedentemente determinata.

Il contratto sarà stipulato a corpo ai sensi degli articoli 53 D.Lgs. 163/2006 e art. 119 del D.P.R. 207/2010, per cui i prezzi unitari di cui all'elenco prezzi contrattuale, con applicazione del ribasso di gara, costituiscono prezzi unitari contrattuali.

Il Responsabile del Procedimento, visto il Progetto Definitivo allegato alla presente relazione, validato in data 29 giugno 2011 ai sensi e secondo le procedure di cui agli artt. 55 e 59 del DPR 207/2010, come risulta dalla documentazione agli atti,

ATTESTA E CERTIFICA

la rispondenza dei contenuti del presente Progetto Definitivo alla normativa vigente, all'art. 93 comma 4 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i., alle disponibilità finanziarie, nonché l'esistenza dei presupposti di ordine tecnico ed amministrativo necessari per conseguire la piena disponibilità degli immobili e dar corso all'appalto dell'opera.

Il Responsabile del Procedimento
arch. Dario Sardi