



CITTA' DI TORINO

VICE DIREZIONE GENERALE INGEGNERIA
DIREZIONE VERDE PUBBLICO ED EDIFICI MUNICIPALI
SERVIZIO EDIFICI MUNICIPALI

MANUTENZIONE STRAORDINARIA ANTICHI CHIOSTRI
VIA GARIBALDI N° 25

RELAZIONE GENERALE



Progetto architettonico:

Progettista:

Collaboratore Op. Architett.

Collaboratore Imp. termici

Collaboratore Imp. elettrici

Coord. Sic. Progett.:

arch. Roberta BASSI

geom. Roberto RIZZARI

p.i. Mauro RAIMONDO

p.i. Uliano ALBERTINETTI

ing. Laura IDRAME

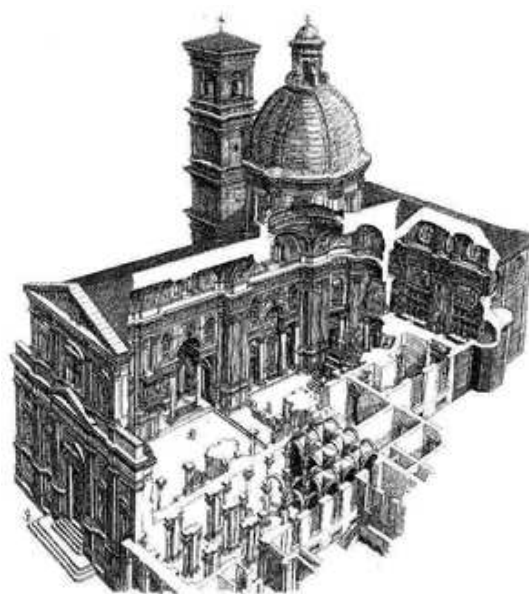
Responsabile del Procedimento

Dirigente Settore Tecnico:

arch. Dario SARDI

PROGETTO DEFINITIVO

CENNI STORICI



L'edificio settecentesco denominato Antichi Chiostri di via Garibaldi n.25 oggetto dell'intervento, è adiacente alla **Chiesa dei Santi Martiri** disegnata da Pellegrino Tibaldi nel 1577 e voluta da Emanuele Filiberto, come segno di una riconciliazione con il Vaticano da parte dello Stato.

Fu infatti data in gestione alla Compagnia di Gesù, nata pochi decenni prima col compito di difendere la fede. E' dedicata a Solutore, Avventore e Ottavio, martiri protettori della città di Torino morti nella persecuzione di Massimiano nel '300.

I Padri Gesuiti concessero in uso nel 1663 ai quindici mercanti fondatori di una Congregazione, un locale di limitate dimensioni per riunirsi e celebrarvi le funzioni religiose.

Con gli anni il numero dei congregati crebbe rapidamente ed intorno al 1690 si impose la necessità di realizzare una nuova cappella, l'attuale, capace di contenere tutti gli associati.

Nel 1692 infatti, per volontà del priore Antonio Provana, è qui realizzata una nuova cappella ottenuta dalla trasformazione di locali preesistenti facenti parte della Casa Professa dei Gesuiti.

Questa denominata Cappella dei Banchieri e dei Mercanti, gioiello del pieno barocco piemontese, misura venti metri di lunghezza, dieci di larghezza ed altrettanti in altezza. Progettista dell'impresa fu l'architetto Padre Agostino Provana che la portò a termine in meno di venti anni.

La cappella della Pia congregazione dei Banchieri, Negozianti e Mercanti è ospitata nel complesso della **Casa Professa dei Gesuiti**, progettata nel **1769 da Bernardo Vittone**.

L'architetto concepì come raccordo alla cappella e alla chiesa un ampio ed elegante atrio a tre navate su colonne, noto oggi come **Cortile degli Antichi Chiostri**, di proprietà del comune che vi propone mostre temporanee.

Relazione Generale del progetto definitivo

(art. 25 DPR 207/2010)

La relazione generale che segue, secondo la tipologia, la categoria e la entità dell'intervento, si articola nei seguenti punti, come previsto dall'art. 25 commi 1 e 2 del DPR 207/2010:

- 1) rispondenza del progetto alle finalità dell'intervento, rispetto del prescritto livello qualitativo, dei conseguenti costi e dei benefici attesi;**
- 2.a) criteri utilizzati per le scelte progettuali, gli aspetti dell'inserimento dell'intervento sul territorio, le caratteristiche prestazionali e descrittive dei materiali prescelti, criteri di progettazione delle strutture e degli impianti;**
- 2.b) aspetti riguardanti le strutture, le interferenze, gli immobili di interesse storico, artistico ed archeologico che sono stati esaminati e risolti in sede di progettazione;**
- 2.d) indica le soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche;**
- 2.h) riferisce in merito alle eventuali opere di abbellimento artistico o di valorizzazione architettonica;**
- 2.i) riferisce in merito ai criteri ed agli elaborati che dovranno comporre il progetto ed ai tempi necessari per la realizzazione dell'opera.**

1) rispondenza del progetto alle finalità dell'intervento:

DESCRIZIONE GENERALE:

L'appalto ha per oggetto tutte le opere e provviste occorrenti per l'adeguamento e la riqualificazione

- dello spazio degli Antichi Chiostri sito in via Garibaldi 25, come punto di accoglienza ed informazione del Settore Gioventù
- dei locali del piano primo come sede degli uffici del Settore Gioventù
- dei servizi igienici ai piani primo e secondo
- della facciata su Via Garibaldi
- l'accessibilità ai vari piani dell'edificio anche da parte delle persone disabili

Attualmente al piano terra del palazzo si trova lo spazio degli Antichi Chiostri, utilizzato dall'Amministrazione come spazio informativo ed espositivo della Città.

Al piano primo si trovano locali occupati dall'ufficio notifiche dei Vigili (44 persone) e saltuariamente dall'associazione Gruppo Anziani (6 persone); mentre al piano secondo, dall'ufficio notifiche dei Vigili (19 persone).

A seguito dell'alienazione dell'immobile di Via delle Orfane attualmente occupato dalla Divisione Gioventù, l'Amministrazione ha previsto il ricollocamento entro la fine del 2012 di tali uffici, negli spazi al piano terreno degli Antichi Chiostri e nei locali al piano primo dell'edificio di Via Garibaldi n.25; con conseguente trasferimento dei Vigili (Settore Amministrazione-nucleo notifiche e accertamenti) al piano secondo.

PROFILI FUNZIONALI, TECNICI E MOTIVAZIONE DELLE SCELTE :

Al fine di poter procedere a quanto sopra esposto, occorre effettuare delle opere di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'immobile.

- rendere utilizzabile l'ampio ingresso denominato Antichi Chiostri al piano terra, per attività di *front office* (accoglienza, punto informazioni, accesso internet) del Settore Gioventù realizzando partizioni interne dello spazio con pareti in vetro ed un nuovo impianto di riscaldamento a ventilconvettori collegato all'esistente centrale termica (posizionata nell'interrato dell'Archivio Storico); oltre ad un impianto trasmissione dati wi-fi attualmente non presente.
- al Risanamento e restauro conservativo della facciata su via Garibaldi.
- Adeguamenti delle scale e dei percorsi utenti, con creazione di un nuovo sbarco ascensore al piano primo.
- Revisione di tutti gli impianti (elettrico/termico/servizi igienici) e delle vie di fuga e loro adeguamento al numero degli utenti effettivo ipotizzate nella ricollocazione.

2.a) criteri utilizzati per le scelte progettuali, gli aspetti dell'inserimento dell'intervento sul territorio, le caratteristiche prestazionali e descrittive dei materiali prescelti , criteri di progettazione delle strutture e degli impianti;

Il fabbricato è ubicato nella zona urbana centrale storica della Città (tavola 1 foglio 9a PRGC).



Il PR.G. approvato con D.G.R. il 21.4.1995, individua l'edificio su cui ricade l'intervento area normativa per servizi pubblici S - lettera "a" attrezzature di interesse comune e lettera "f" uffici pubblici.

L'immobile è individuato come segue:

“Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico”

Gi interventi ammissibili sono normati dall'art. 26 delle N.T.A. e definiti nell'allegato A.

Tabella dei tipi di intervento – Art. 26

Parti degli edifici	Esterno degli edifici su spazi pubblici	Sistema distributivo	Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi	Interno dei corpi di fabbric
Gruppi di edifici di particolare interesse storico				
1. Edifici di gran prestigio	RES	RES	RES	RES
2. Edifici di rilevante valore storico	RIS	RIS	RIS	RIS
3. Edifici di valore storico-ambientale	RIS	RIS	RIS	RIE
4. Edifici di valore documentario	RIS	RIE	RIS/RIE*	RIE
5. Edifici e manufatti speciali di valore documentario	RIS/RIE**	RIS/RIE**	RIS/RIE**	RIS/RIE**
Edifici caratterizzanti il tessuto storico	RIS	RIS	RIE	RIE
<i>Note:</i> - RES: Restauro conservativo - RIS: Risanamento conservativo - RIE: Ristrutturazione edilizia secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3 - 4 - 5 (*) E' ammessa la ristrutturazione edilizia con le modalità previste e descritte nelle norme seguenti (punto 19) (**) E' ammessa la ristrutturazione edilizia con le modalità previste e descritte nelle norme seguenti (punto 18)				

L'immobile ricade tra gli edifici pregevoli per arte e storia e pertanto è tutelato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n°42 del 22/01/2004).

Il valore estetico del fabbricato è legato alla presenza di elementi architettonici e decorativi di rappresentativi periodi edificatori storici significativi.

La progettazione, ha assunto quindi tra gli scopi principali la conservazione di tutti gli elementi peculiari dell'immobile da un punto di vista architettonico, artistico, sociale ecc.

Il progetto ha ottenuto il parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici in data 23/03/2012 .

ASPETTI FUNZIONALI ED INTERRELAZIONALI DEI DIVERSI ELEMENTI DEL PROGETTO

La manutenzione straordinaria in progetto è volta prevalentemente alla conservazione del patrimonio immobiliare attraverso interventi di risanamento, ripristini e migliorie funzionali che non impattano sulle caratteristiche architettoniche dell' edificio in cui dette opere saranno realizzate.

INTERVENTI DI RISANAMENTO E RIPRISTINO:

Esaminata la situazione delle facciate, si è ritenuto opportuno intervenire su tutta la facciata di via Garibaldi. Sono previsti:

- Spicconatura dell'intonaco ammalorato o non idoneo e rifacimento di intonaco con malte a base di calce e tinteggiatura finale ai silicati.
- Ripristino parziale degli intonaci e dei rivestimenti con altri uguali ai precedenti e comunque coerenti a quelli originari.
- Ripristino di alcuni serramenti esistenti e loro verniciatura
- Tinteggiature interne di alcuni locali ai piani primo e secondo e nello spazio a piano terra degli Antichi Chiostrì.

- Pulizia e ripristino delle finiture in pietra, dei balconi e delle ringhiere, utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali.
- Sostituzione di alcuni gambali dei pluviali esistenti. I nuovi elementi devono avere conformazione e materiali uguali ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari dell'edificio.
- Interventi in copertura per la sistemazione di lastre in pietra di Luserna in corrispondenza del cornicione lato via Garibaldi e sostituzione di quelle deteriorate.

INTERVENTI DI MIGLIORIE FUNZIONALI

- Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.
- interventi di miglioria igienico-sanitaria, consistenti nella ristrutturazione dei servizi igienici ai piani primo e secondo, (al piano primo verrà anche realizzato un servizio igienico per disabili).
- realizzazione di tramezzature in cartongesso al piano primo
- Lievi interventi di modifica delle murature esistenti con la creazione di zone filtro e corridoi di passaggio, per rendere conforme alla normativa vigente l'accesso alle scale di sicurezza esistenti, attualmente possibile con un tortuoso passaggio di attraversamento tra gli uffici.
- porzioni di nuova pavimentazione per recupero delle pendenze e dei livelli al piano terra degli Antichi Chiostrì e al secondo piano.
- collocazione di tre nuove porte di uscite di sicurezza al piano primo ed una al piano terra su via Stampatori.

Il progetto di manutenzione straordinaria , ha ottenuto parere favorevole dall' ASL in data 01/03/2012.

2.b) aspetti riguardanti le strutture, le interferenze, gli immobili di interesse storico, artistico ed archeologico che sono stati esaminati e risolti in sede di progettazione;

RESTI ARCHEOLOGICI

Nel cortile interno degli Antichi Chiostrì si trovano i resti frammentari di una domus romana di età imperiale (I-II secolo d.C.).

Nel basso medioevo risiedevano nell'isolato alcuni membri della famiglia Beccuti.

Di quest'epoca si conservano il basamento di una torre di m 5,20 x 2,60 con il pavimento di terra battuta, situata nell'angolo nord-ovest del cortile, e un silo circolare per granaglie.

I cortili sono stati scavati negli anni 1995 – 96 e da allora non è più proseguito il progetto (già approvato dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici) di sistemazione delle strutture archeologiche, attualmente coperte da un assito in legno e lamiera di ferro.

Si terrà conto della presenza di tali resti archeologici , adottando le opportune misure di protezione atte a limitare eventuali interferenze tra il cantiere e l'area archeologica.

ACCERTAMENTO IN ORDINE ALLA DISPONIBILITÀ DELLE AREE ED INTERFERENZE PREVISTE E CONSIDERATE

Gli interventi in progetto riguardano un edificio esistente di proprietà della Città di Torino, ed in considerazione degli interventi previsti non si rilevano problematiche in merito alla sua disponibilità ed alla accessibilità, né si prevedono oneri per detto scopo.

Occorrerà tener presente che i lavori dovranno essere eseguiti contemporaneamente ad un altro appalto di bonifica amianto in corso della Città ed all'ordinaria attività di ufficio, che non può in alcun modo essere interrotta, oltre all'attività di fruizione degli spazi ai piani primo e secondo, da parte del pubblico .

Si precisa inoltre che contestualmente alle opere in progetto potranno essere eseguiti interventi di natura impiantistica da parte di IREN o di altro soggetto, per cui occorrerà coordinarsi con le imprese incaricate di tali lavori.

Si sottolinea che tutti gli interventi che si eseguiranno nell'area di progetto dell'intervento dovranno essere definiti con la DL e il RUP secondo un preciso cronoprogramma.

ACCERTAMENTO DELLA DISPONIBILITÀ DEI PUBBLICI SERVIZI E RELATIVI ALLACCIAMENTI

Gli immobili oggetto di intervento sono tutti già dotati ed allacciati ai pubblici servizi

2.d) indica le soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche

L'edificio necessita di interventi di manutenzione straordinaria che ne consentano l'utilizzo anche da parte di persone disabili.

Gli interventi previsti in materia di superamento delle barriere architettoniche sostanzialmente riguardano:

- l'adeguamento dell'impianto ascensore esistente con la sostituzione della cabina ascensore con una nuova e di dimensioni adeguate nel rispetto della normativa vigente;
- nell'adeguamento strutturale e dimensionale delle murature di sbarco ascensore ai vari piani;
- nella Realizzazione di un nuovo servizio igienico per disabili al piano primo dell'edificio .
- Realizzazione di nuove rampe di accesso ai piani terra-primo-secondo, per consentire il recupero dei livelli e l'accessibilità ai vari piani dell'edificio del disabile .

Verificata l'impossibilità tecnica di realizzare un nuovo impianto ascensore con castelletto esterno all'interno del cortile (interessato dall'area archeologica e da corridoi interrati di collegamento), il progetto prevede il rifacimento dell'impianto ascensore all'interno del vano corsa esistente nel cortile.

L'attuale impianto ascensore presente all'interno del vano, oltre a non sbarcare al piano primo, non garantisce un accesso all'edificio nei limiti consentiti dalla normativa per il superamento delle barriere architettoniche, in quanto è costituito da una cabina di dimensione cm. 95x114 e porte contigue di accesso di soli 59 cm.

Il progetto ha quindi previsto (riutilizzando il vano ascensore in muratura esistente) un nuovo impianto ascensore adeguato alla normativa vigente in materia superamento delle barriere architettoniche con cabina di dimensioni cm. 120x120 e accessi contigui di dimensioni 75 cm., garantendo l'accesso ai diversi piani dell'edificio anche alle persone disabili.

Visti gli spazi ristretti del vano corsa verrà realizzato un impianto non standardizzato, ma installato su misura, sfruttando al massimo le caratteristiche del vano.

Il nuovo impianto ascensore sarà realizzato a cura di Iride (gestore dell'impianto).

Mentre gli interventi strutturali di adeguamento degli sbarchi esistenti ai piani terra-2°-3° e quello di nuova apertura di sbarco al piano primo, verranno realizzati dall'impresa appaltatrice.

2.h) riferisce in merito alle eventuali opere di abbellimento artistico o di valorizzazione architettonica

- Il progetto prevede la riorganizzazione dello spazio degli Antichi Chiostri, per consentirne la fruizione da parte degli operatori del Settore Gioventù e degli utenti esterni al servizio di front-office.

Le partizioni interne in vetro previste in progetto, non solo definiranno il nuovo spazio, ma anche concorreranno alla valorizzazione architettonica dell'ambiente definendo un ambiente leggero nelle trasparenze, suggerendo una suggestiva chiave di lettura degli elementi architettonici.

- La facciata su via Garibaldi presentano in alcune parti un avanzato stato di degrado degli intonaci e degli infissi. Si procederà con un intervento di risanamento conservativo, che valorizzerà l'architettura dell'edificio.

2.i) riferisce in merito ai criteri ed agli elaborati che dovranno comporre il progetto ed ai tempi necessari per la realizzazione dell'opera.

ASPETTI ECONOMICI E FINANZIARI DEL PROGETTO.

Ai sensi dell'art. 32 comma 1 del DPR 207/2010 la stima economica dei costi di intervento deriva dall'elaborazione di apposito Computo Metrico Estimativo, redatto applicando alle quantità delle lavorazioni i prezzi unitari riportati nell'elaborato "Elenco Prezzi Unitari". Tali prezzi sono dedotti dell'Elenco prezzi della Regione Piemonte edizione "dicembre 2010" valevole per l'anno 2011, approvato con deliberazione della Giunta Comunale del 5 aprile 2011, (mecc. 2011 01907/029), esecutiva dal 19 aprile 2011, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 133, comma 8, del codice. In mancanza della corrispondente voce nel suddetto prezario di riferimento, i prezzi sono stati desunti da altri listini ufficiali vigenti o si è proceduto alla formulazione di nuovi prezzi a seguito dell'elaborazione di apposite Analisi.

Gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, sono stati anch'essi determinati a seguito dell'elaborazione di apposito Computo Metrico Estimativo.

QUADRO ECONOMICO

Ai sensi dell'art. 32 comma 6 del DPR 207/2010, il quadro economico, articolato secondo quanto previsto all'articolo 16 dello stesso DPR, comprende, oltre all'importo dei lavori determinato nel computo metrico estimativo, gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e le somme a disposizione per l'amministrazione:

DESCRIZIONE	IMPORTO
Totale opere a corpo a)	€ 190.915,00
Presidi della sicurezza non soggetti a ribasso b)	€ <u>17.585,00</u>
Totale opere a base di gara	€ 208.500,00
I.V.A. 21% (a+b)	€ 43.785,00
Totale	€ 252.285,00
Incentivo alla prog. (2% art.35 L.183/10)	€ 4.170,00
imprevisti opere IVA compresa	€ 545,00
TOTALE OPERE	€ 257.000,00
SPESE TECNICHE	€ <u>3.000,00</u>
TOTALE COMPLESSIVO	€ 260.000,00

CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE

indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento, esecuzione e collaudo;

progettazione definitiva	-	1° trimestre 2012
approvazione e finanziamento-		2° trimestre 2012
affidamento opere	-	2° trimestre 2012
esecuzione e collaudo	-	4° trimestre 2012

SINTESI DELLE FORME E FONTI DI FINANZIAMENTO PER LA COPERTURA DELLA SPESA

L'opera non è stata prevista nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2012/14 e considerata la necessità del ricollocamento del Settore Politiche Giovanili entro la fine del 2012, verrà finanziata con mezzi di Bilancio.

REDAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO

Trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria e considerata la tipologia e le dimensioni economiche delle opere da realizzare, il Progetto Definitivo redatto, che sviluppa gli elaborati grafici e descrittivi ad un livello di definizione tale da individuare compiutamente le opere da eseguire, verrà pertanto posto a base d'appalto, senza ricorrere all'approvazione del successivo livello di progettazione esecutiva. Vengono pertanto approvati nella presente fase anche gli elaborati progettuali facenti parte del livello di progettazione esecutiva ai sensi dell'art. 33 del DPR 207/2010 necessari per procedere alla gara d'appalto, quali lo schema di contratto, il capitolato speciale d'appalto, il piano di sicurezza e di coordinamento.

ELENCO ELABORATI

-Relazione Generale	(All. 1-n)
-Relazione Tecnica	(All. 2-n)
-Estratto di P.R.G. e Planimetria Generale	(All. 3-n)
-Pianta Piano Terra	(All. 4-n)
-Pianta Piani Primo-Secondo-Terzo	(All. 5-n)
-Pianta-Prospetti-Sezioni Spazio Front Office	(All. 6-n)
-Capitolato Speciale d'appalto	(All. 7-n)
-Schema di contratto	(All. 8-n)
-Elenco dei prezzi unitari ed analisi	(All. 9-n)
-Computo metrico estimativo	(All. 10-n)
-Cronoprogramma	(All. 11-n)
-Piano di sicurezza e coordinamento	(All. 12-n)
-Quadro economico	(All. 13-n)
-Verbale di validazione	(All. 14-n)