



CITTA' DI TORINO

CASERMA CAVALLI

PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE AI SENSI DEL D. LGS. 85/2010



Il presente programma fa seguito alla nota inviata in data 4 aprile 2011 prot. n°2664, con la quale la Civica Amministrazione dichiarava la propria disponibilità a partecipare al Tavolo Tecnico, istituito presso la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, al fine di addivenire ad un accordo di valorizzazione concernente il trasferimento della proprietà, in capo alla Città di Torino, del complesso denominato “Ex Caserma Cavalli”.

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE

Il complesso denominato “Ex Caserma Cavalli” è ubicato in Piazza Borgo Dora civico 49, in affaccio sulla piazza medesima ed all’interno dell’”Ex Arsenale Militare”; è individuato al Catasto Terreni come segue: foglio 1215 particelle 127 e 16.

Le superfici lorde, eventuali interrati esclusi, risultano:

Manica ad U

Piano terra	mq. 1'760 di cui 170 mq di portici
Piano Primo	mq. 1'760 di cui 170 mq di terrazzo

Manica a stecca

Piano terra	mq. 1'180
Piano soppalcato	mq. 140
Totale	mq. 4'840

Come si legge nel Decreto di vincolo *infra* citato: “La Caserma mostra un impianto a corte chiusa, con un prolungamento della manica nord, ad un solo piano fuori terra, sormontata da un attico scandito da pilastrini che separano porzioni di muratura interrotte da tre finestre ad arco a tutto sesto. Le restanti maniche si elevano su due piani fuori terra, sono coronate da un cornicione con mensole, coperte da un tetto a padiglione su orditura lignea e manto di rivestimento in coppi. Il prospetto principale verso la piazza si compone di due corpi laterali a tre aperture, uniti da un porticato a sette arcate a tutto sesto su pilastri. E’ sormontato da una torretta chiusa da un terrazzo con balaustra sorretta da profondi archetti; sui fronti nord e sud si aprono due bifore su colonnine in materiale lapideo sormontate da un’apertura circolare. Le fronti interne, scandite da una doppia cornice in corrispondenza del solaio e dei davanzali, sono ritmate da una teoria di finestre a tutto sesto, in particolare quelle del piano terreno mostrano una ghiera archiacuta in aggetto. La destinazione ad 'Arsenale della Pace', sede di istituzioni di interesse sociale ed umanitario, dell'annesso fabbricato del Macello, è l’esito del recente intervento minimalista di Gabriele

Manfredi ed Ezio Cappato. La struttura attuale dell'edificio risale alla ristrutturazione effettuata da Giovanni Castellazzi a seguito della disastrosa esplosione del 1852" di cui si dirà più diffusamente *infra*. Attualmente l'immobile, di proprietà del Demanio statale, è totalmente inutilizzato.

2. VINCOLO AI SENSI DEL D. LGS. 42/2004 E S.M.I.

Con decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte del 9 ottobre 2007 il bene è stato dichiarato di interesse ai sensi degli artt. 10-12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

Quella dell'Arsenale Militare di Borgo Dora è certamente storia di lungo periodo caratterizzata dal susseguirsi continuo di eventi ed interventi che hanno coinvolto nel bene e nel male l'intero ambito territoriale.

Nel tardo Medioevo il borgo era conosciuto come "*ad pillones*", ovvero presso i piloni; il piccolo agglomerato si estendeva, infatti, intorno ai pilastri di sostegno del ponte in pietra sulla Dora, quello che conduceva il forestiero, proveniente da nord, attraversata la vecchia via romana, direttamente alla "*Porta Principalis Sinistra*". La zona divenne, successivamente di "*Porta doranea*" ed era caratterizzata dalla presenza, già in epoca romana, di canali, derivazioni di acqua dal fiume, con lo scopo iniziale di irrigare i campi e per fornire, in seguito, energia idraulica in grado di alimentare il crescente numero di stabilimenti produttivi che si svilupparono attorno ad essi (mulini, concerie etc.). La zona compresa tra le attuali piazza borgo Dora e la via San Pietro in Vincoli fin da XV secolo era conosciuta come "*regione delle rezighe*" o "*alle Ressie*" perché occupata dalle segherie mosse dalla "*bealera dij molass*". In questo territorio delimitato dal fiume Dora e dai due canali da questo derivati, quello "*dei mulini della città*" e quello "*della Ressia di Sorles*", esisteva fin dal 1542 una fabbrica per la produzione di polvere che si estendeva lungo il canale dei mulini. Nel 1580 Emanuele Filiberto, per non dipendere dall'estero circa la fornitura della polvere da sparo, decise di far trasformare parte delle seghe per legname della zona in "*peste per far polvere*". Si trattò, in effetti, sia dal momento di primo impianto che dei successivi ingrandimenti, non di una vera e propria pianificazione ma del riuso di strutture esistenti convertite al nascente indirizzo industriale. E' certo, infatti, che già nel 1582 tale Antonio Ponte, fabbricante di polveri per il Duca, riutilizzerà la "*moleria della Città*" per uso di polveriera facendo fabbricare "*nel terreno e sitto della detta città esistente in mezzo delle due bealere [...], ove per quanti vi era l'ingegno da far coltelli, edificio per*

uso di far polvere di casi ventisette e mezzo et un casoto di poi fatto con i suoi sollari, ponti, usci, chiavature, ferrate et altri ferramenti [...] oltre agli ingegni per l'uso di far polvere.”.

Nacque così la *“Regia Fabbrica delle Polveri e Raffineria dei Nitri”*.

Gli anni a cavallo del 1600 furono periodi estremamente difficili durante i quali la peste e la guerra civile tra *“principisti”* e *“madamisti”* misero in ginocchio l'intero ducato mettendo a dura prova la solidità economica e sociale del territorio. La polveriera subì, inevitabilmente, forti danneggiamenti che ne compromisero la funzionalità e rimase inattiva per lungo tempo. Solo nel 1642 per volontà di Madama Reale ritornò in attività.

Nel 1673 il nuovo *“accensatore”* Giacomo Gay propose alla Città di modificare la struttura esistente poichè riteneva troppo pericolosa *“la vicinanza tra le piste, le stanze habitate dai fabbricatori delle polveri e il cortile dove le polveri si pongono ad asciugare sopra i tavolazzi”*. Propose, pertanto, di allargare l'immobile verso ponente annettendo un sito *“più grande et capace di mettere le polveri ad asciugare lontano dal fuoco e dalle piste”*.

Per il progetto venne incaricato l'ing. Antonio Rubatti. Sulla carta il complesso delineato appariva ancora modesto, in realtà, l'intervento fu ben più radicale e consistente. Le bealere vennero ritoccate con la creazione di un nuovo canale rettilineo detto *“della polveriera”* e comparirono due edifici distinti per tipologia e funzioni, la *“Polveriera vecchia”* e la *“Polveriera nuova”*. Era evidente la volontà di razionalizzare le attività produttive con particolare attenzione a risolvere l'annoso problema della forza motrice. La creazione del nuovo canale, infatti, permise di aumentare l'energia idraulica nelle piste; il nuovo corso d'acqua terminava, inoltre, nel canale dei mulini aumentandone a sua volta la capacità.

Una nuova sistemazione edilizia, seguita tra il 1680 ed il 1685, sempre a firma dell'ing. Rubatti sarà ben più radicale della precedente; *“le vecchie muraglie sopravanzate dalla rovina sono tanto vecchie e deboli che non si può con sicurezza riedificarvi sopra”*. La novità principale era rappresentata dalla presenza di una *“bottega per vendere le polveri al pubblico con la facciata tendente fuori dalla muraglia di cinta dell'edificio verso il borgo di Dora [...] per esponder ivi in vendita le polveri senza che l'accompratori entrino in detti edifici per maggior sicurezza”*.

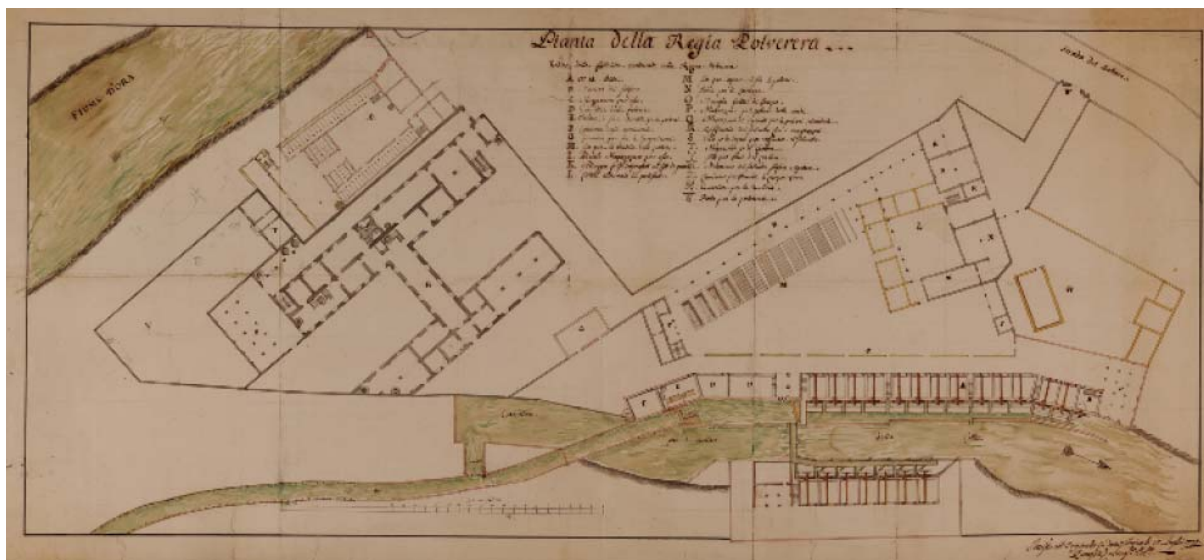
Gli interventi architettonici tardo seicenteschi rappresentarono, evidentemente, la volontà di migliorare le condizioni lavorative e la sicurezza delle strutture ma furono solo degli adeguamenti funzionali di fabbricati esistenti mirati a risolvere problemi di circostanza, non ci fu una vera e propria progettazione orientata ad una soluzione integrale che fosse capace di connettere tra loro aspetti funzionali, possibilità tecniche e valori estetici.

Con il procedere del Settecento e con la riorganizzazione dello Stato Sabauda, conseguente al trattato di Utrecht, l'interesse per migliorare il funzionamento e la produttività della polveriera si fece più vivo. Iniziò, così, un periodo di intensa collaborazione tra il comune e l'intendenza Generale di Artiglieria con conseguente e progressivo ammodernamento delle strutture. Le migliorie tecniche e funzionali suggerite dal misuratore Antonio Maria Lampo e dall'ing. Plantery portarono alla progressiva sostituzione delle attrezzature utilizzate per la mescola delle polveri mediante il subentro del sistema a pistoni rispetto a quello più vecchio a macine.



"Bealera dei Molassi" con la "Bealera della Fucina e Polveriera", Antonio Maria Lampo, 1749

A conclusione, il 10 aprile 1767, la Città di Torino alienò il sito ed i locali della polveriera, all'Azienda dell'Artiglieria. Antonio Felice Devincenti, maggiore generale della Regia Armata e colonnello del reggimento di artiglieria, nel 1768 rilasciò un parere sul pessimo stato della consistenza acquisita consigliando di *"[...] costruire il nuovo canalone non più in legno ma in buona muraglia e lastricato di losoni, [...], come anche di abbattere interamente il detto corpo di fabbrica delle piste per riedificarlo con maggiore sodezza e con riparto di membri più adatto alle esigenze di tale operazione [...]"* e nel contempo *"[...] sostituire le piste con un meccanismo più semplice e migliore di quello esistente"*. Seguirono quindi tutta una serie di interventi svolti sotto la direzione del colonnello Antonio Quaglia che portarono ad una completa revisione dell'intero impianto industriale; la *"nuova fabbrica"* fu il risultato morfologico di un disegno razionale stabilito e indirizzato dalle necessità produttive.



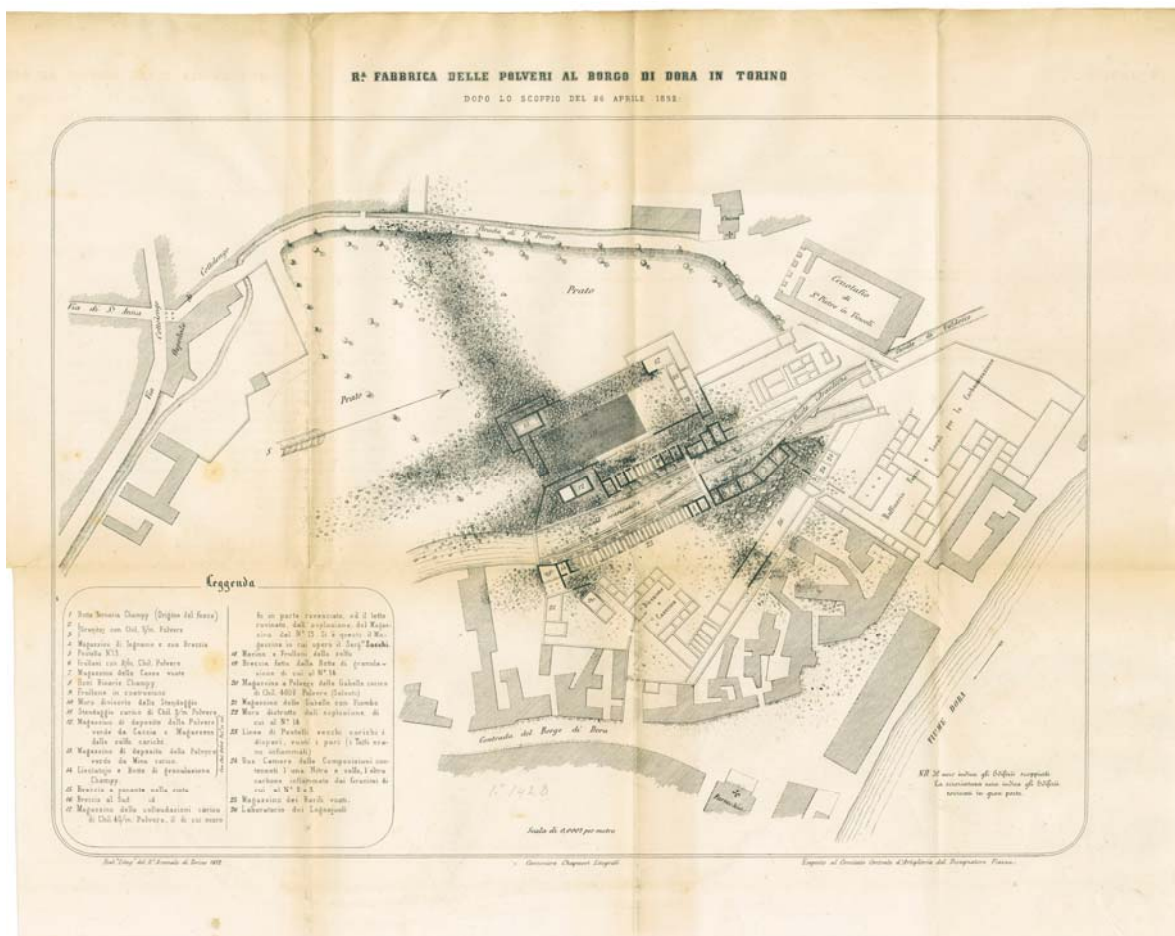
"Pianta della Regia Polveriera", Antonio Quaglia, 1779

L'intero complesso non si prefigurava più come una semplice officina ma prese le sembianze di un vero e proprio villaggio industriale; una serie di edifici isolati occupavano ora un vasto spazio recitato e libero all'interno del quale era ben distinguibile la *"parte nuova"*, quella posta a nord-ovest. Due distinti portali conducevano, rispettivamente, alle due distinte porzioni del compendio immobiliare, quella più antica e quella più recente. La prima conteneva i magazzini del salnitro, dello zolfo, del carbone, l'alloggio per il personale, il corpo di guardia, il sito per la vendita al pubblico e, separati da un cortile interno, le stanze delle piste, della macina dello zolfo, dei *"buratti"*, della granitura delle polveri, le *"camerine per gli esperimenti"* ed infine il magazzino delle polveri. La porzione più recente spiccava per il disegno più aulico, un grande corpo ad acca ospitava la raffineria del salnitro, i forni per il carbone ed i depositi della legna.

Con gli anni venti dell'Ottocento la *"Regia Polveriera"* venne ulteriormente ampliata andando ad occupare lo spazio ancora disponibile sull'altra sponda del canale. La fabbrica delle polveri si presentava così come un apparato produttivo dalle dimensioni riguardevoli, si estendeva da nord a sud per circa 308 metri e per 170 di larghezza era attraversata da due canali, uno motore e l'altro scaricatore.

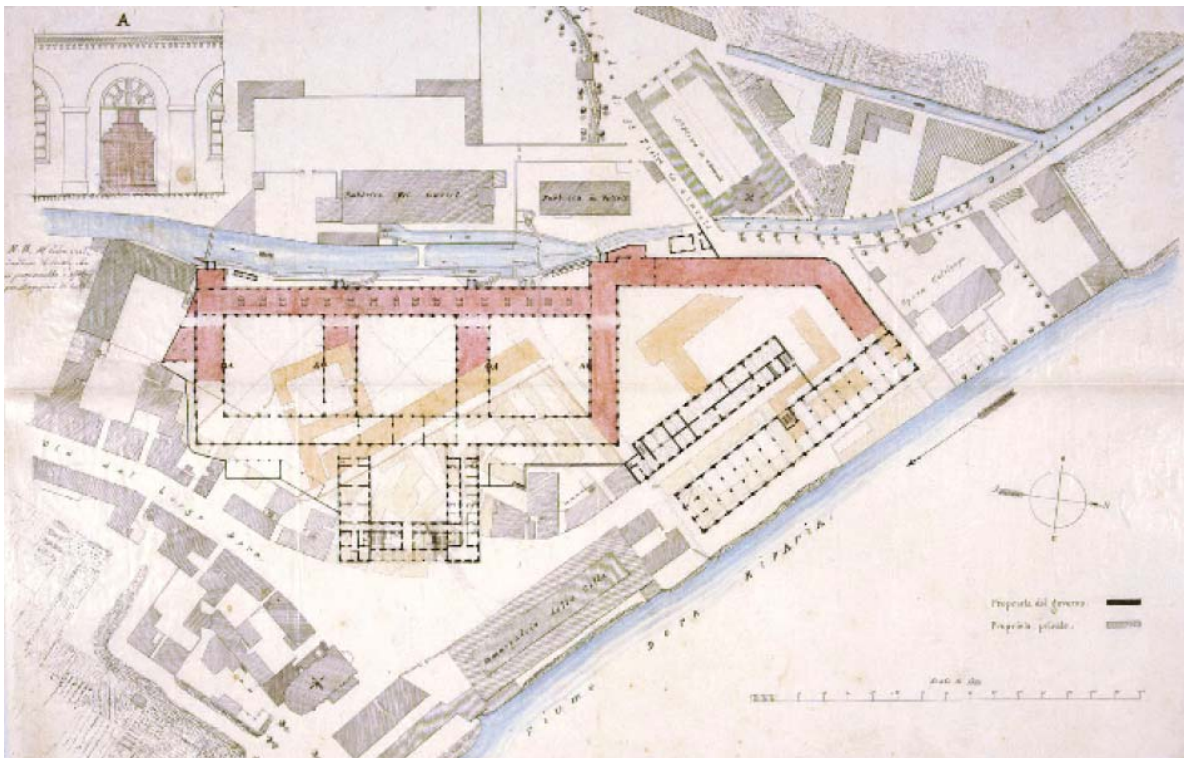
Il 26 aprile 1852 il complesso della polveriera conobbe una delle pagine più amare della propria storia: alle 11.45 la combustione spontanea di una botte ternaria nel deposito delle munizioni si propagò agli altri reparti provocando l'esplosione di circa 25.000 kg di polvere. L'esplosione provocò ingenti danni, si contarono 20 morti e 19 feriti di cui 3 morirono successivamente in ospedale, la porzione occidentale venne completamente distrutta così

come buona parte delle abitazioni del borgo vicine (Borgo Dora contava allora circa 24.000 abitanti).

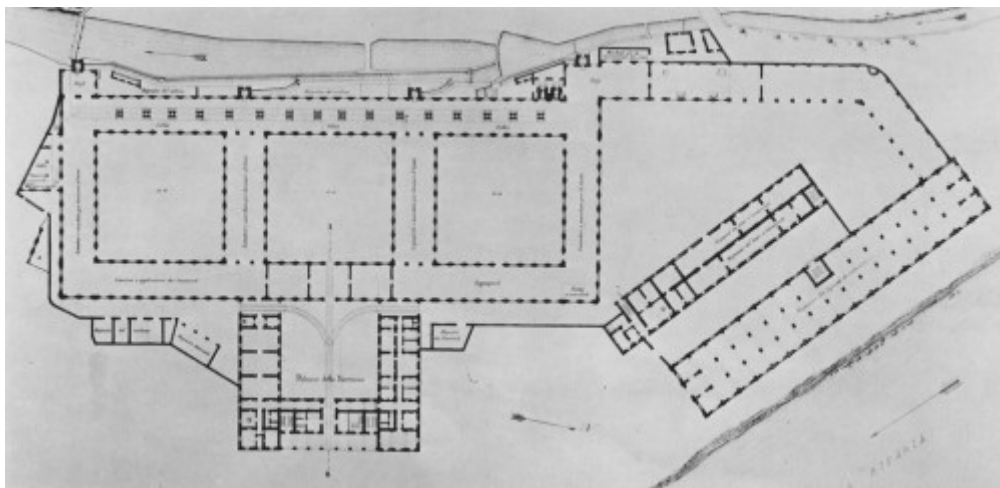


Danni causati dallo scoppio della Polveriera il 26 aprile 1852

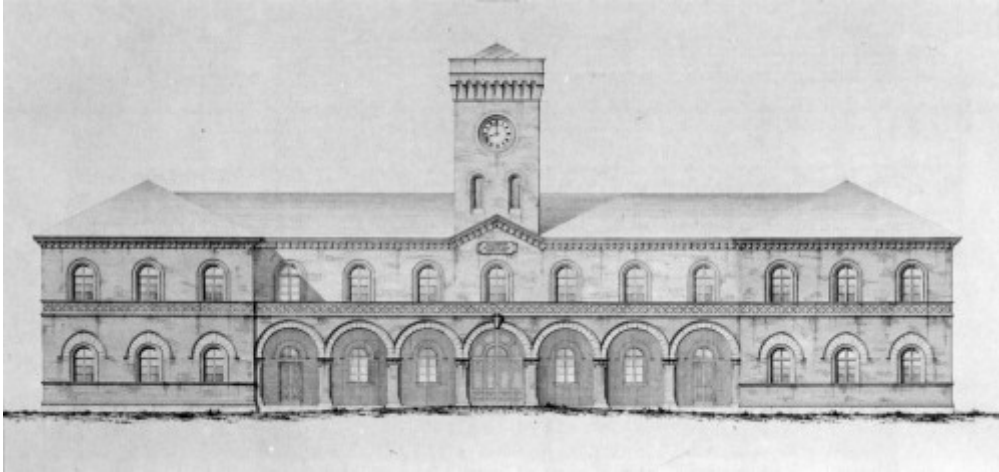
Dopo lo scoppio Vittorio Emanuele II decise di trasferire la “Regia Fabbrica delle Polveri” inizialmente in regione Stura e successivamente ad Avigliana. Negli stabilimenti di Borgo Dora, ormai svuotati del loro contenuto storico, vennero trasferite la maggior parte delle lavorazioni dell’Arsenale di Torino, quali la produzione e riparazione di affusti e carreggi di artiglieria, mentre nel palazzo di via Arsenale rimase la fonderia delle bocche di fuoco. La realizzazione del nuovo “Arsenale delle Costruzioni di Artiglieria di Torino” venne sancita da Vittorio Emanuele II con atto del 2 marzo 1862. L’edificazione con progetto a firma dell’architetto militare Giovanni Castellazzi, iniziò nel 1867. Il nuovo compendio si articolava in tre grandi corti intorno alle quali si sviluppava un unico grande blocco dalla forma regolare rettangolare orientata lungo l’asse nord-sud. Spiccava verso est l’edificio di accesso, blocco simmetrico impostato su griglie rigorosamente ortogonali con porticato e torretta sovrastante, era finito in laterizio con chiari richiami allo stile gotico.



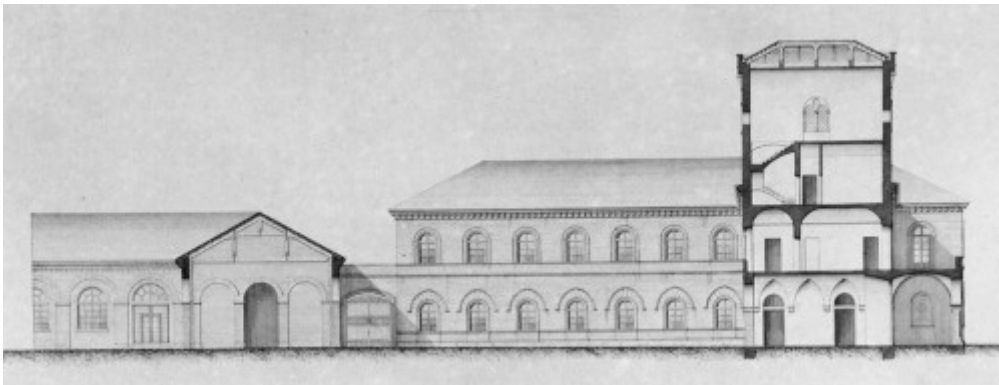
Planimetria dell' Arsenale dell'artiglieria con sovrapposizione dell'esistente, Genio Militare.



Planimetria dell' Arsenale dell'artiglieria.



Prospetto dell' Arsenal e dell'artiglieria.



Sezione dell' Arsenal e dell'artiglieria.

Due anni dopo il Comune destinò alla costruzione dell'Arsenale la cospicua somma di Lire 145.000 che permise non solo di terminare l'opera ma anche di rinnovare ed ampliare le officine che, dopo l'assorbimento dei locali del vecchio mattatoio, arrivarono ad occupare *"un comprensorio di circa 60.000 metri quadrati"*

Dai primi anni di vita all'inizio del conflitto mondiale, i numeri della fabbrica di Borgo Dora erano quelli di un apparato produttivo di rilievo: nell'Arsenale venivano costruiti annualmente una quantità di veicoli compresa tra le 600 e le 800 unità, circa 180 ruote alla settimana, si iniziò la lavorazione di prodotti di selleria (che con il passare del tempo divenne una delle attività tipiche dell'impianto).

L'impianto possedeva quattro turbine idrauliche azionate dalle acque del canale Martinetto (che nel 1900 furono progressivamente soppiantate dal ricorso all'energia elettrica) e occupava dai 500 agli 800 operai, tutti civili.



Estratto PRG anno 1907 - area Caserma Cavalli

Nel periodo della prima guerra mondiale, tra il 1915 e il 1918, l'Arsenale raggiunse i livelli produttivi più elevati: dal complesso di Borgo Dora venivano spediti al fronte "200 affusti di artiglieria di grosso, 1.850 di medio e 2.900 di piccolo calibro, 3.000 avantreni e rimorchi di artiglieria, 2.000 carri rimorchio, 4.500 rotaie e cingoli per pezzi, 100.000 bardature da carico, 20.000 bardature a sella, finimenti e buffetterie. Il consolidamento dell'attività produttiva dell'opificio proseguì anche dopo la fine del conflitto mondiale, tra il 1919 e il 1939 i macchinari furono potenziati e alle tradizionali lavorazioni si affiancarono la revisione dell'artiglieria, la trasformazione degli armamenti requisiti durante il conflitto, la progettazione e la costruzione di dispositivi relativi al trasporto dell'artiglieria stessa.

Durante il secondo conflitto mondiale la produzione dell'Arsenale, che occupava allora 1.377 dipendenti, toccò vertici altissimi in particolare per quanto riguarda le forniture di *"artiglierie di piccolo e medio calibro, dei carreggi, dei materiali di selleria"*. Nemmeno i

bombardamenti, fra i quali quello dovuto all'incursione aerea più pesante del 28 novembre 1942, riuscirono a fermare l'attività produttiva, anche se le strutture dell'Arsenale subirono gravi danni materiali.

Il 25 aprile del 1945, nel corso dell'ultimo e decisivo atto della lotta di Liberazione, l'edificio venne occupato dalle maestranze e dalle formazioni partigiane che sistemarono sul tetto della fabbrica due mitragliatrici in modo da *"controllare"* il ponte Mosca, punto di passaggio nevralgico e cruciale.

Terminato il conflitto, l'Arsenale riprese l'attività produttiva con importanti mutamenti dettati dall'avvento della energia elettrica, con il conseguente abbandono e con la graduale chiusura del sistema di fornitura dell'energia idraulica ormai non più necessaria. Alla conseguente diminuzione del numero dei lavoratori impiegati, corrispose un ammodernamento degli impianti per l'esecuzione delle lavorazioni di alta qualità perlopiù rivolte *"allo studio e alla realizzazione di prototipi, alla riparazione dell'artiglieria, alla produzione di accessori e parti di ricambio, all'allestimento di materiali di selleria e al collaudo di buffetterie, manufatti di cuoio e vernici"*.

Ancora a metà degli anni '60 proprio sulla piazzetta antistante la Caserma Cavalli vennero effettuate importanti demolizioni di antichi fabbricati, che configurano, nel vuoto della medesima piazzetta e dei prospicienti giardini, l'impianto urbanistico originale di una porzione dell'antico borgo.

Nei successivi anni '70 l'Arsenale venne dismesso ed infine chiuse la propria attività produttiva nel 1978.

Bibliografia:

AAVV., Beni Culturali Ambientali del Comune di Torino, Politecnico di Torino, Torino, 1984.

Cesare Bianchi, Porta Palazzo e il Balon – Storia e Mito, Editrice il Punto s.n.c., Torino, 1984.

L. Palmucci Quaglino, Polveriera e Fucina delle Canne: continuità e innovazione delle Manifatture d'armi di borgo Dora e Valdocco, in Acque, ruote e mulini a Torino, a cura di G. Bracco, vol. I. Torino, Archivio Storico della Città, 1988.

P. Cartasegna – P. Chomon Ruiz, La "Polveriera" di Torino. Archeologia industriale in Piemonte. Prima parte, Torino, Accademia San Marciano, 1979

AST, Sez. IV, Carte Antiche d'Artiglieria, reg. 6, p. 90.

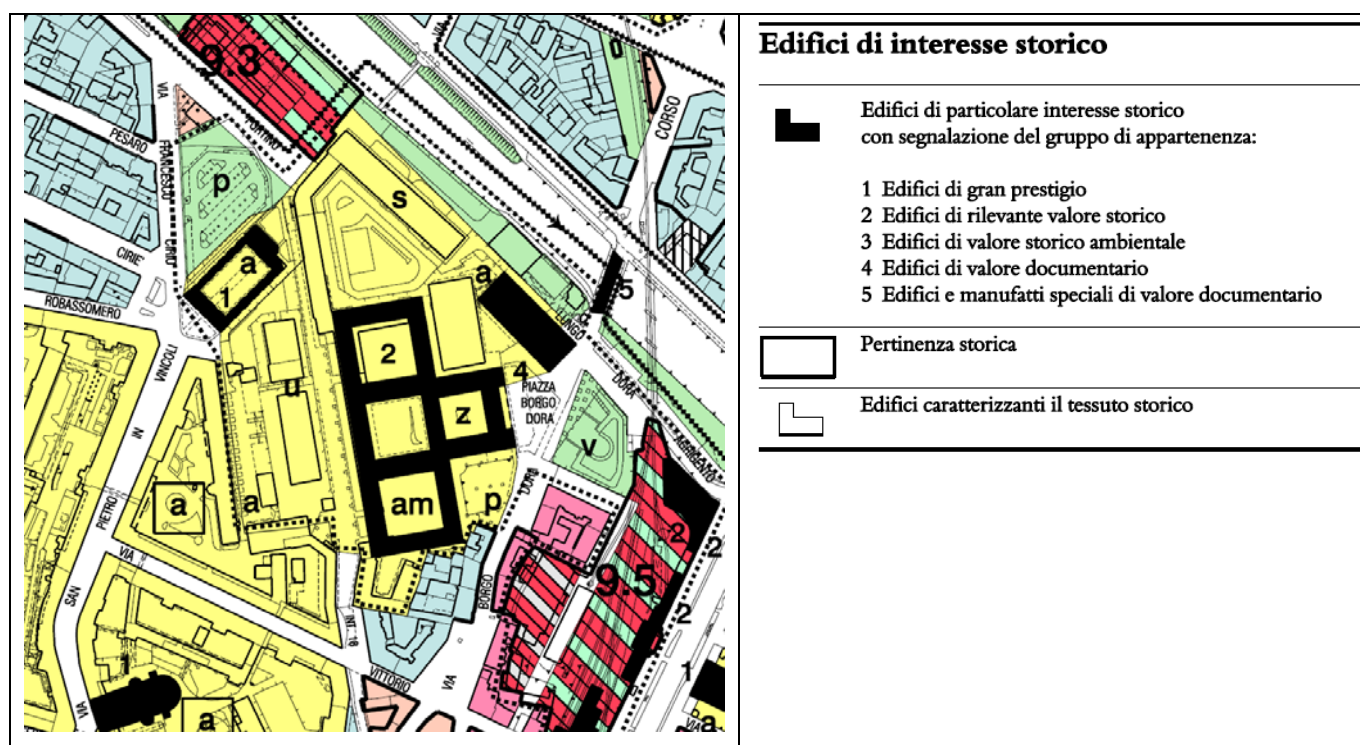
A.S.C.T.

3. LE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DELLA CITTA'

3.1 Le previsioni normative

Il compendio e le relative aree di pertinenza dell'ex Arsenale sono destinate dal PRG vigente a Servizi pubblici, lettere "z – aree per altre attrezzature di interesse generale", all'interno di un più vasto complesso a servizi pubblici.

L'area è ricompresa nel perimetro del Progetto Unitario di Suolo Pubblico (art. 25 delle N.U.E.A. del P.R.G.) e nella Zona Urbana Storico Ambientale n° 7 (art. 11 delle N.U.E.A.), la quale determina prescrizioni e modalità attuative in riferimento alla Tavola Normativa n° 2.



Il complesso dell'ex-Arsenale, costituito dalle diverse corti, è classificato tra gli "Edifici di Particolare Interesse Storico", gruppo 2 "Edifici di rilevante valore storico" (art. 26 delle N.U.E.A.).

Gli interventi ammessi sugli edifici di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento" (art. 26 comma 14 delle N.U.E.A.), sotto riportata.

Essi devono essere attuati secondo le definizioni dell'allegato A delle N.U.E.A. e riferiti alle parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici, nonché secondo le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'allegato B alle N.U.E.A. (Norme di carattere idrogeologico).

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 fabbrica
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)				

Sull'ex Arsenale l'intervento massimo consentito è il risanamento conservativo su tutte le parti dell'edificio, da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle N.U.E.A..

Ai sensi dell'art. 26, comma 22, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per gli edifici destinati a funzione pubblica, è inoltre prevista la possibilità di realizzare *"interventi edilizi di adeguamento alle esigenze funzionali in aggiunta a quelli indicati nella Tabella dei Tipi di Intervento"*.

Per gli edifici di particolare interesse storico e gli edifici caratterizzanti il tessuto storico gli interventi si attuano attraverso il rilascio di titoli abilitativi diretti, secondo le leggi vigenti, in relazione ai tipi di intervento previsti e descritti all'allegato A "Definizione dei tipi di intervento relativi agli edifici compresi nella zona centrale storica di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico", allegata alle N.U.E.A.

Gli interventi attuati, ai sensi dell'art. 26 L. 47/85, devono essere esplicitamente ricondotti alle definizioni specificate nel predetto allegato A, in relazione al gruppo di edifici di appartenenza e agli interventi ammessi dalla "Tabella dei tipi di intervento".

Non è consentita l'applicazione dell'art. 26 L. 47/85 per gli interventi da attuarsi sugli edifici compresi negli elenchi previsti dalla legge 1089/39 o su quelli compresi nel gruppo 1 dell'art. 26 delle N.U.E.A..

Gli edifici di gran prestigio (gruppo 1) e gli edifici di rilevante valore storico (gruppo 2) sono classificati dal piano di interesse storico artistico, ai sensi dell'art.24 della LUR (comma 1, punto 2).

Per le opere subordinate al rilascio del titolo abilitativo diretto è necessario presentare una documentazione dello stato di fatto insieme al progetto, secondo le modalità specificate nell'allegato A per ogni tipo di intervento.

In relazione alla presente proposta di insediamento di un polo didattico culturale, nonché di servizi socio assistenziali per una porzione limitata dell'immobile all'interno della Caserma Cavalli, si dovrà prevedibilmente intervenire, sia con lievi modifiche funzionali al "*Sistema distributivo*", sia con lievi modifiche "*all'interno dei corpi di fabbrica*". Sarà necessario verificare le opere edilizie da realizzare e la loro compatibilità con gli interventi ammessi. Nel caso in cui si riscontrasse la necessità di interventi di adeguamento funzionale, si dovrà avviare un confronto, anche ai sensi del comma 22 dell'art. 26 delle N.U.E.A., con la "*Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte*" al fine di concertare un processo progettuale condiviso, che garantisca sia le necessarie tutele del bene vincolato, sia le esigenze funzionali delle attività che si prevede di insediare.

Ferme restando pertanto le limitazioni ai tipi di intervento, volti a tutelare la natura originaria e l'impianto architettonico di rilievo, allo stesso tempo il Piano consente, qualora vengano insediate attività pubbliche o di interesse pubblico, una ulteriore flessibilità di intervento fatte salve le opportune valutazioni della competente Soprintendenza.

3.2 I vincoli idrogeologici

Con Deliberazione della Giunta Regionale in data 27 ottobre 2008 n. 21-9903 la Regione Piemonte ha approvato la Variante n. 100 al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Torino, riferita all'adeguamento dello Strumento Urbanistico Generale alla Circolare del P.G.R. 08.05.1996 n.7/LAP e al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Tale Variante, adottata ed integrata con deliberazioni consiliari n. 147/2006 in data 12.4.2006 e n. 212/2006 in data 20.11.2006, con le successive modifiche apportate con deliberazione consiliare n. 61/2008 in data 12.5.2008, fatte salve comunque le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento

approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni, è stata pubblicata sul B.U.R. n. 45 del 6/11/08.

La Variante determina “le classi di idoneità *all'utilizzazione urbanistica*”, come definite ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP, considerando gli aspetti antropici (aree edificate e inedificate), idrogeomorfologici e di pericolosità presenti sul territorio.

Le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica sono contraddistinte con la lettera “P” per la parte di pianura e con la lettera “C” per la parte collinare e sono suddivise in sottoclassi a seconda della presenza di differenti elementi di pericolosità idrogeomorfologica riscontrati durante l'elaborazione delle analisi effettuate.

I territori di pianura sono classificati in I, II e III classe e ricompresi all'interno delle fasce fluviali A, B e C (come definite all'art. 2 comma 61 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - N.U.E.A.), sono soggetti alla predisposizione, da parte degli Enti competenti, del Piano di Protezione Civile, ai sensi della Legge 225/92 e degli articoli 9 e 23 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano per l'Assetto Idrogeomorfologico (PAI).

Ciascuna classe e sottoclasse di rischio è assoggettata a tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico e in generale a tutte le norme relative al riassetto del territorio.

Le presenti norme sono inoltre attuative rispetto alle prescrizioni dettate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con D.P.C.M. in data 24 maggio 2001 e del Progetto di Piano Stralcio di Integrazione al PAI, adottato con deliberazione n. 11/2003 del 31 luglio 2003 dal Comitato Istituzione dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, approvato con D.P.C.M. in data 27 aprile 2006.

Ogni tipo di intervento, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione, da parte del soggetto attuatore e/o concessionario, di atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone derivanti dal dissesto segnalato.

Ulteriori disposizioni specifiche per le zone sottoposte a classificazione idrogeomorfologica della parte piana (P):

Le aree comprese nella Classe III sono state suddivise in aree a diversa idoneità alla utilizzazione urbanistica in rapporto al grado di rischio e alla necessità della realizzazione di interventi di riassetto territoriale.

In particolare, il complesso citato dell'ex-Arsenale e le relative aree di pertinenza, ricadono all'interno della classe "III", sottoclasse "III b 2", meglio definite come "Aree parzialmente inondate e attualmente inondabili a moderata pericolosità".

La CLASSE III (P) è così definita: Aree soggette ad allagamento o a inondazione da parte di acque anche ad alta energia e con battente superiore a 0.50 m. La delimitazione di tali aree è stata ottenuta in base ai risultati del modello numerico. Alcune di queste aree presentano una morfologia artificiale molto irregolare; ne consegue che il grado di pericolosità è estremamente variabile. Tali situazioni sono riconducibili a quelle corrispondenti alla fascia B dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

La Sottoclasse IIIb2 (P) è così definita:

Comprende aree edificate, appartenenti alla Fascia C, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili.

Le disposizioni specifiche della Sottoclasse IIIb2 (P) sono:

Comprende aree, collocate all'esterno e all'interno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori della fascia C delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C" coincidente con le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio.

Tali aree possono essere rese edificabili dopo la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale quali arginature, terrapieni, muri di sponda ecc... in relazione ai condizionamenti gravanti sulle singole aree. In tali aree non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di riferimento, desunta al capitolo 4 del presente allegato, o al di sotto della quota di massima escursione della falda.

Sia prima che dopo il collaudo delle opere di riassetto territoriale, le attività con presenza continuativa di persone, come definite all'art. 2 comma 62 delle N.U.E.A. sono consentite esclusivamente in locali situati a quote superiori a quella di riferimento.

Le limitazioni di cui sopra non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo.

Nella zona di Barca-Bertolla (ossia il settore delimitato dalla Strada di Settimo, dal limite della fascia C, dal confine con il comune di San Mauro, e dalla sponda sinistra del Po e della Stura di Lanzo) è vietato realizzare, al di sotto della quota di riferimento, locali destinati a qualsiasi uso, compresi quelli senza presenza continuativa di persone (autorimesse, box, locali tecnici, ecc.), anche se ricompresi in strumenti urbanistici complessi.

Interventi ammessi prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale di tipo strutturale Opere pubbliche e di interesse pubblico e opere private.

In attesa della realizzazione e del collaudo degli interventi sopra richiamati, sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SLP può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti sopraelevazione.

In tal caso la SLP posta al di sotto della quota, dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso. Al progetto dovrà essere allegata apposita dichiarazione da parte di professionista abilitato. Gli interventi di cui sopra sono in ogni caso subordinati a specifico Studio di valutazione dell'ambiente circostante, finalizzato a garantirne il corretto inserimento nel contesto architettonico ambientale.

Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi lettere a) e b) e urbanistici lettera d) di cui all'art. 2 punto 34 delle N.U.E.A.

Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 38 delle N.d.A. del PAI e all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Prescrizioni derivanti dalla variante alle Fasce Fluviali del fiume Dora Riparia.

Nelle "aree inondabili" presenti nei territori della fascia C situati a tergo della delimitazione definita cartograficamente "limite di progetto tra la fascia B e C", individuate con apposito segno grafico nella "Carta di Sintesi", fino alla avvenuta realizzazione e collaudo delle opere previste nella Variante al P.A.I. del Fiume Dora Riparia, il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto liberatorio, ed alla presentazione di apposita relazione, da redigersi a cura di tecnico competente incaricato dalla proprietà.

Tale documentazione dovrà dimostrare la compatibilità degli interventi previsti con le condizioni di dissesto e con il livello di rischio esistente, anche in funzione della possibilità di mitigazione, in modo da garantirne la sicurezza.

Sono comunque fatte salve le ulteriori disposizioni del presente allegato più restrittive.

Interventi ammessi dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale di tipo Strutturale. Opere pubbliche e di interesse pubblico e opere private

Dopo la realizzazione ed il collaudo degli interventi di riassetto territoriale, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 28 delle N.d.A del P.A.I. e l'emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del

rischio, i confini della fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del P.A.I. e s.m.i. per il tracciato di cui si tratta.

Oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 24 e 25 sono ammessi tutti gli interventi previsti dal P.R.G. per le singole zone e aree normative, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota della piena di riferimento - da verificare tramite apposito studio redatto da tecnico competente.

b) E' ammessa la costruzione di piani seminterrati o interrati, ad una quota più bassa di quella di riferimento o di quella della falda, purchè adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi senza presenza continuativa di persone, nel caso di interventi pubblici ricompresi in strumenti urbanistici complessi che prevedono le specifiche indagini di cui al D.M. 11 marzo 1988 lett. H. Tali indagini dovranno comprendere uno studio che evidenzi, mediante idonee sezioni quotate, ortogonali al corso d'acqua, l'effettivo andamento del terreno in rapporto alla quota della piena di riferimento e alla quota della falda e dimostri la fattibilità degli interventi.

A seguito degli studi di cui al comma 28 dovrà essere valutata l'idonea soluzione tecnicotipologica, pilotis, riporti artificiali di terreno, ecc.

Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.

Gli interventi devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

AREA DI PIANURA				
CLASSE	SOTTOCLASSE	CONDIZIONAMENTI		PERICOLOSITA'
		ANTROPICI	IDROGEOMORFOLOGICI	
I	I(P)	Aree edificate ed inedificate	Aree non inondabili: nessun condizionamento	Assente
II	II(P)	Aree edificate ed inedificate	Settori a margine di aree inondabili	Moderata
III	IIIa(P)	Aree inedificate	Aree inondabili per piena di riferimento	Elevata
	IIIa1(P)	Aree inedificate su cui insistono impianti sportivi a raso (Parco Carrara)	Aree inondabili per piena di riferimento	Moderata
	IIIb2(P)	Aree edificate	Aree parzialmente inondate e attualmente inondabili	Moderata
	IIIb2a(P)	Aree edificate	Aree parzialmente inondate e attualmente inondabili	Moderata
	IIIb2b(P)	Aree edificate	Aree parzialmente inondate e attualmente inondabili	Moderata
	IIIb3(P)	Aree di frangia dell'edificato	Aree parzialmente inondate e attualmente inondabili	Moderata
	IIIb4(P)	Aree edificate	Aree parzialmente inondate e attualmente inondabili	Elevata
	IIIb4a(P)	Aree di preminente interesse ambientale (Parco del Valentino, Parco del Meisino, Parco Michelotti)	Aree non inondabili	Assente
	IIIc(P)	Tratti di corsi d'acqua intubati o coperti	Sezione di deflusso potenzialmente ostruibile	Elevata

"Carta di sintesi della pericolosità idrogeologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"



Parte Piana Classi e sottoclassi	Parte Collinare Classi e sottoclassi
I (P)	
II (P)	III1 (C)
IIIa (P)	II2 (C)
IIIa1 (P)	III3 (C)
IIIb2 (P)	IIIa (C)
IIIb2a (P)	IIIa1 (C)
IIIb2b (P)	IIIb1 (C)
IIIb3 (P)	IIIb2 (C)
IIIb4 (P)	IIIb3 (C)
IIIb4a (P)	IIIb4 (C)
IIIc (P)	III4 (C) - Ed

	Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale
	Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]
	Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali
	Perimetro di frana attiva
	Perimetro di frana stabilizzata

Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.	
	Limite tra la fascia A e la fascia B
	Limite tra la fascia B e la fascia C
	Limite esterno della fascia C
	Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
"Aree inondabili" art. 4 Deliberazione n. 9/07 del 19/07/2007 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: Variante fasce fluviali del Fiume Dora Riparia e Capitolo 2 Parte Piana, paragrafo 2.1 Allegato B delle NUEA di PRG.	

3.3 Modalità procedurali attuative dell'intervento "Caserma Cavalli"

Rispetto alla suddetta condizione normativa la modalità procedurale per intervenire sul complesso edilizio "Caserma Cavalli", a seconda del progetto proposto, dovrà prevedere

l'attuazione tramite idoneo titolo abilitativi diretto, in coerenza con il grado di vincolo determinato dall'appartenenza nel gruppo 2 della "Tabella dei tipi di intervento" di cui all'art. 26 delle NUEA del PRG.

Per il tipo di intervento prevedibile per l'utilizzazione della Caserma Cavalli, destinata ai servizi indicati nel presente programma, l'insieme delle opere edili, strutturali ed impiantistiche, necessarie per l'insediamento delle attività, potranno essere ricondotte al tipo di intervento massimo ammesso del "risanamento conservativo".

Eventuali interventi superiori potranno essere realizzati, come sopra già evidenziato, per adeguamenti funzionali relativi agli edifici destinati a funzioni pubbliche.

In relazione ai vincoli derivanti dai "Vincoli idrogeologici", il titolo abilitativo edilizio è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto liberatorio a favore dell'Amministrazione Civica, ed alla presentazione di apposita relazione, da redigersi a cura di tecnico competente incaricato dal concessionario, secondo quanto già indicato al paragrafo 3.2.

Inoltre dovranno essere redatti in conformità al DPR.380/01, ed alle norme locali, tutti i necessari nulla-osta di "tipo tecnico-amministrativo" quali:

- *Soprintendenza ai Beni ambientali ed Architettonici;*
- *Parere igienico sanitario ASL;*
- *Vigili del Fuoco - prova avvenuta presentazione del progetto;*

e tutti i necessari nulla-osta di "tipo ambientale" quali:

- *Relazione Acustica previsionale (impatto o clima, requisiti acustici);*
- *Allegato energetico;*
- *Relazione produzione terre e rocce da scavo D.Lgs. 152/2006 art. 186 (solo nel caso di opere nel sottosuolo)*

4. IL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE

4.1 Obiettivi del programma

L'obiettivo che il presente Programma persegue è il recupero edilizio e funzionale del Compendio ex Caserma Cavalli, prevedendo una destinazione d'uso prevalentemente a servizio della persona (istruzione superiore ed attività assistenziali).

Ci si propone di avviare tale processo di recupero mediante l'esecuzione di interventi di restauro, risanamento conservativo dell'immobile ex Caserma Cavalli, volti

all'insediamento di un polo didattico e culturale, nonché di servizi socio assistenziali limitatamente ad una porzione dell'immobile, idoneo a favorire, sia pure indirettamente, il già avviato processo di riqualificazione e valorizzazione dell'ambito urbano circostante del Borgo Dora.

Nel progetto non si prevedono in via immediata interventi sulla piazza di ingresso al complesso, già di proprietà della Città e riqualificata in anni recenti, come del resto il limitrofo Cortile del Maglio che vede oggi l'affaccio di numerose botteghe artigiane.

Il programma prevede a tal fine il recupero e la trasformazione funzionale della "Caserma Cavalli" la cui composizione funzionale è stata illustrata al precedente punto 2.

4.2 Strategie di valorizzazione culturale e sociale

Alla conclusione del programma di risanamento conservativo è previsto l'insediamento di due distinte destinazioni funzionali:

- funzioni didattico – culturali nell'edificio principale di due piani ad "U", della corte interna e della retrostante parte dell'edificio a stecca; il concessionario di tale edificio, che dovrà farsi carico del recupero fisico e funzionale, nonché della successiva gestione delle attività insediate, verrà individuato mediante procedura di evidenza pubblica;
- funzioni assistenziali nella restante parte dell'edificio a stecca, per una superficie di pavimento pari a circa 500 mq, il cui concessionario sarà individuato secondo le modalità disciplinate nel Regolamento Comunale (n° 214 rubricato "Regolamento per la concessione di beni immobili comunali ad enti ed associazioni", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 6 giugno 1995, mecc. 9503348/08, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 16 febbraio 1998 mecc. 9800120/08).

Per quanto concerne le funzioni didattico – culturali, va ulteriormente specificato che:

- per attività didattico culturali si intendono corsi, seminari, conferenze, work - shop nell'ambito della comunicazione, della narrazione, della letteratura e dei nuovi linguaggi, della multimedialità e delle nuove tecnologie;
- dovranno essere insediate attività didattiche (di livello specialistico) che coinvolgano almeno 350 – 400 studenti all'anno con partecipazione a lezioni, seminari o altri momenti didattici che si svolgeranno nei locali dell'ex Caserma Cavalli, oltre ad eventuali momenti di formazione *on line*; nello specifico, si prevede che una parte della formazione dovrà svolgersi in lingua inglese per garantire il livello internazionale della formazione;

- si prevede, inoltre, la realizzazione di un teatro e di una sala conferenze, con una capienza di almeno 100 posti e con possibilità di utilizzo da parte della Città, previo accordo con il concessionario, nonché di una biblioteca aperta anche alla cittadinanza e dotata di molteplici postazioni multimediali; inoltre, la corte interna dovrà essere strutturata come luogo pubblico destinato alla lettura e ad attività coerenti con la destinazione complessiva dell'immobile; anche per tali finalità, il gestore della struttura garantirà la copertura wi-fi gratuita alla corte interna ed alle aree esterne prospicienti l'ingresso. In particolare, la fruizione e l'utilizzo del teatro, della corte interna e della biblioteca verranno disciplinati nell'ambito di una specifica convenzione che dovrà essere formalizzata tra la Città ed il concessionario/i per l'utilizzo dell'immobile. In tal modo verrà garantita la fruizione del bene da parte dell'intera cittadinanza torinese e, nello specifico, dei residenti nel territorio circoscrizionale.

Per quanto concerne le funzioni socio-assistenziali, va viceversa specificato che:

- per socio-assistenziali si intendono le attività volte alla valorizzazione della multiculturalità, all'integrazione sociale, al sostegno economico alle famiglie che versano in situazione di disagio sociale ed economico, alla realizzazione di strutture dedicate ad attività ludiche e ricreative a favore dei bambini ed al potenziamento di progetti di educazione civica e sanitaria per stranieri.

4.3 Modalità di attuazione del Programma

Il progetto di restauro e risanamento conservativo per la rifunzionalizzazione del complesso, che verrà posto a carico del/i concessionario/i - muovendo da un puntuale rilievo architettonico in grado di evidenziare lo stato di degrado del cespite e dei suoi elementi strutturali - dovrà necessariamente valutare le corrette modalità di intervento.

Infatti, la Caserma si presenta in mediocri condizioni di conservazione: negli anni passati sono stati effettuati interventi sulle porzioni della copertura che avevano provocato parziali crolli interni di parti di solai dell'ultimo orizzontamento; nonostante ciò, sono ancora evidenti ampie aree di infiltrazioni di acqua piovana dai sistemi di raccolta dei pluviali, delle grondaie e dei terrazzi piani.

Lo stato di abbandono in cui versa da anni il compendio e la mancata realizzazione di sistematici interventi manutentivi hanno compromesso porzioni di paramenti di facciata, di porzioni di strutture e di finiture interne (intonaci, infissi e rivestimenti in legno), che andranno prioritariamente consolidati e successivamente risanati dal degrado.

Le funzioni di cui si prevede l'insediamento sono molteplici. Si ipotizza che le attività di carattere assistenziale trovino collocazione all'interno della metà della stecca della manica "obici" (dell'estensione di circa 500 mq.), mentre il corpo principale ad U e la restante porzione della stecca saranno dedicate alle restanti attività didattiche, formative e culturali cui si è fatto cenno. Per garantire il regolare e costante svolgimento delle diverse attività indicate, si prevede la chiusura fisico-edilizia, rispetto alla restante parte del compendio, della porzione di manica dedicata alle funzioni socio assistenziali.

Il dettaglio del recupero funzionale del corpo principale della Caserma – in coerenza con i vincoli della Variante 100, delle prescrizioni contenute nell'articolo 26 delle NUEA del PRGC e di quelle che verranno fornite dal Ministero per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte - si demanda all/i progetto/i che verrà/anno presentati dagli aggiudicatari dei due singoli lotti oggetto di concessione.

In sostanza, si ipotizza che il progetto di recupero funzionale a fini didattici della Caserma Cavalli preveda la formazione complessiva di aule e strutture didattiche proporzionate all'auspicato polo culturale didattico; un ampio foyer, con un teatro da almeno 100 posti; biblioteca con postazioni multimediali; locali studio laboratori con attrezzature tecniche multimediali; spazi per l'amministrazione e per il corpo docenti; blocchi servizi. Viceversa, il progetto di recupero funzionale a fini assistenziali potrà prevedere, tra l'altro, la realizzazione di spazi che favoriscano la socializzazione, la formazione e la crescita dei bambini in età prescolare, con particolare attenzione alla seconda generazione di immigrati, residenti e non.

4.4 Impatto sul territorio

Si prevede che l'insediamento di un polo didattico culturale a valenza nazionale nonché di spazi dedicati all'assistenza possa generare una doppia ricaduta sul territorio circostante e sul territorio cittadino.

Impatto sul territorio circostante

Come noto, l'ex Caserma Cavalli è situata in un'area già oggetto di significativi interventi di recupero. Ciò nonostante, l'area non vede ancora la presenza di un tessuto di attività (pubblici esercizi, locali commerciali ed artigianali) in grado di attrarre flussi di persone dall'esterno dell'area stessa, durante tutto l'arco della settimana. Lo stesso Cortile del Maglio ha la necessità di vedere iniziative in grado di attrarre nuovi flussi di visitatori in maniera costante nel corso dell'anno.

Le attività didattiche insediate nel nuovo polo favoriranno l'attrattività del territorio circostante attraverso la nascita di nuove imprese, rilanciando al contempo quelle già esistenti. Si pensi, a titolo esemplificativo, alla richiesta di servizi generata dalla presenza di numerosi studenti all'interno del polo didattico culturale (con la partecipazione a master, seminari, conferenze, accesso alla biblioteca, ...), come pure di famiglie e cittadini che usufruiranno dei nuovi spazi riqualificati (corte interna, biblioteca, luoghi per conferenze ed incontri) il cui utilizzo dovrà essere specificamente disciplinato nell'ambito della convenzione.

Inoltre, il quartiere acquisirà spazi aperti alla fruizione pubblica (corte interna, biblioteca, spazi per conferenze ed incontri) il cui utilizzo dovrà essere disciplinato con una specifica convenzione.

Impatto sul territorio cittadino

L'impatto sul territorio cittadino sarà indiretto e non meno significativo di quello sul territorio immediatamente circostante.

Può essere così descritto in modo schematico:

- rafforzamento dell'immagine di Torino come polo culturale, sede di centri di formazione di rilevanza nazionale e nello specifico, di una "scuola" nell'ambito della comunicazione, della narrazione e dei nuovi linguaggi, della multimedialità e delle nuove tecnologie.
- effetto indotto, certo limitato ma comunque significativo, sul mercato delle presenze alberghiere e dei servizi per gli studenti non residenti a Torino, docenti e visiting professor.

5. PREVISIONE DI INVESTIMENTI E SOSTENIBILITA' ECONOMICA DEL PROGRAMMA

5.1 Fonti di finanziamento

Il progetto prevede il recupero dell'immobile in fasi successive. Gli interventi di risanamento conservativo, nonché la successiva gestione degli spazi, saranno con oneri esclusivamente a carico dei concessionari (da individuarsi, come detto, con procedura pubblica, e con procedura ai sensi del Regolamento sopra indicato per la parte destinata ad attività socio assistenziali).

Ai proponenti sarà richiesta la presentazione di un business plan che dimostri la sostenibilità del progetto di recupero e di successiva gestione.

Il *business plan* dovrà tener conto di alcuni elementi minimi:

- recupero e risanamento di almeno il 50 % dell'immobile in concessione entro 2 anni dal rilascio dei relativi titoli abilitativi;
- recupero e risanamento della restante parte dell'immobile entro il successivo anno, salvo ottenimento dell'ulteriore proroga del titolo abilitativo ai sensi di legge;
- investimenti di ammontare almeno pari a 1000 euro/mq. da realizzarsi entro il termine suddetto (in riferimento alla porzione oggetto della prima fase di recupero);
- durata della concessione: anni 25 o diversa durata in funzione all'ammontare degli investimenti sostenuti e comunque non oltre i 30 anni.

Come già in precedenza accennato, si prevede la realizzazione dell'intervento tramite concessione a soggetti privati che si accollino tutti gli oneri finanziari del recupero dell'immobile e della successiva gestione, sia del polo didattico culturale, sia della parte da destinarsi ad attività socio assistenziali.

Non è previsto alcun onere a carico della Città di Torino; i concessionari potranno dar vita ad attività che generino un reddito sufficiente alla copertura dei costi sostenuti, compresa la normale remunerazione del capitale investito nel progetto.

A seguito del trasferimento della proprietà dell'immobile alla Città verrà avviata una procedura pubblica per la concessione dell'edificio destinato a polo didattico culturale per una durata pari a 25/30 anni. La concessione della parte di immobile destinata ad attività socio assistenziali avverrà con le modalità definite nel Regolamento per la concessione di beni immobili comunali ad enti ed associazioni.

Per quanto concerne la procedura pubblica, si prevedono sin da ora alcuni criteri generali:

- il proponente dovrà dimostrare una esperienza almeno quinquennale in attività di didattica e culturali nell'ambito della comunicazione, della narrazione e dei nuovi linguaggi, della multimedialità e delle nuove tecnologie. L'esperienza dovrà essere di rilevanza e notorietà almeno nazionale. Qualora il proponente sia un nuovo soggetto costituito ad hoc per la realizzazione del progetto, il requisito dovrà essere posseduto da almeno un socio e/o partecipante all'ATI eventualmente costituita dal soggetto proponente (sia nella forma di soggetto non profit che nella forma di ente commerciale)
- il proponente dovrà dimostrare di possedere la necessaria capacità economico finanziaria per far fronte all'investimento ed alla successiva gestione; a tal fine dovrà

produrre un piano economico – finanziario relativo al recupero ed alla successiva gestione, che dovrà dimostrare l'effettiva sostenibilità dell'intervento;

- potrà essere richiesta adeguata garanzia, tramite fideiussione e/o polizza fideiussoria, a rispetto degli obblighi assunti nella proposta progettuale e gestionale;
- la valutazione terrà conto: a) della qualità del progetto di massima per il recupero e la ristrutturazione dell'immobile; b) del progetto gestionale e del relativo impatto sul territorio circostante e sul territorio cittadino; c) degli eventuali ritorni economici a favore della Pubblica Amministrazione, oltre al pagamento del canone di concessione ricognitorio.

Saranno a carico dei concessionari la responsabilità e tutti i relativi adempimenti per il rilascio di tutte le autorizzazioni, comunque denominate, necessarie alla realizzazione dell'intervento ed alla successiva gestione.

5.2 Tempi di realizzazione del Programma

Si riassumono le fasi ipotizzate per la integrale realizzazione del Programma nella seguente tabella articolata su entrambi i Lotti di intervento:

Lotto 1 Attività didattiche	Aggiudicazione gara concessione entro 60 gg. da trasferimento proprietà immobile alla Città	Stipula convenzione con aggiudicatario entro 30 gg da aggiudicazione	Presentazione progetto per rilascio titolo autorizzativo edilizio entro 120 gg da convenzione	Recupero 50% immobile entro 2 anni da rilascio titolo	Recupero restante 50% entro l'anno successivo, salvo proroghe ai sensi di legge
Lotto 2 Attività socio- assistenziali	Scelta contraente entro 60 gg. da trasferimento proprietà immobile	Stipula convenzione con contraente entro 30 gg da individuazione	Presentazione progetto per rilascio titolo autorizzativo edilizio entro 120 gg da convenzione	Recupero 50% immobile entro 2 anni da rilascio titolo	Recupero restante 50% entro l'anno successivo, salvo proroghe ai sensi di legge

ALLEGATI

- A. IMMAGINI STATO ATTUALE
- B. PLANIMETRIE STATO DI FATTO

ALLEGATO “A”
IMMAGINI
STATO ATTUALE





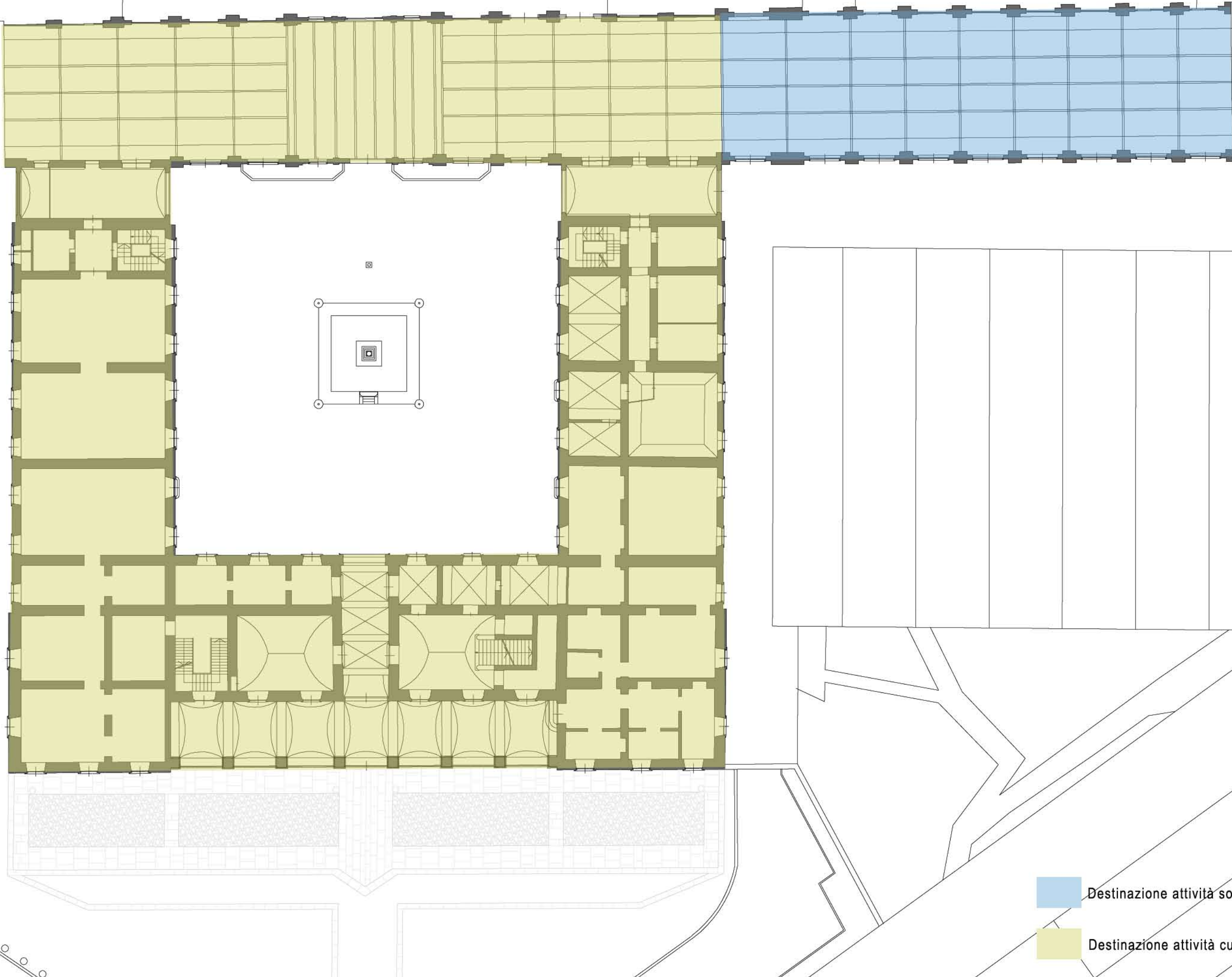




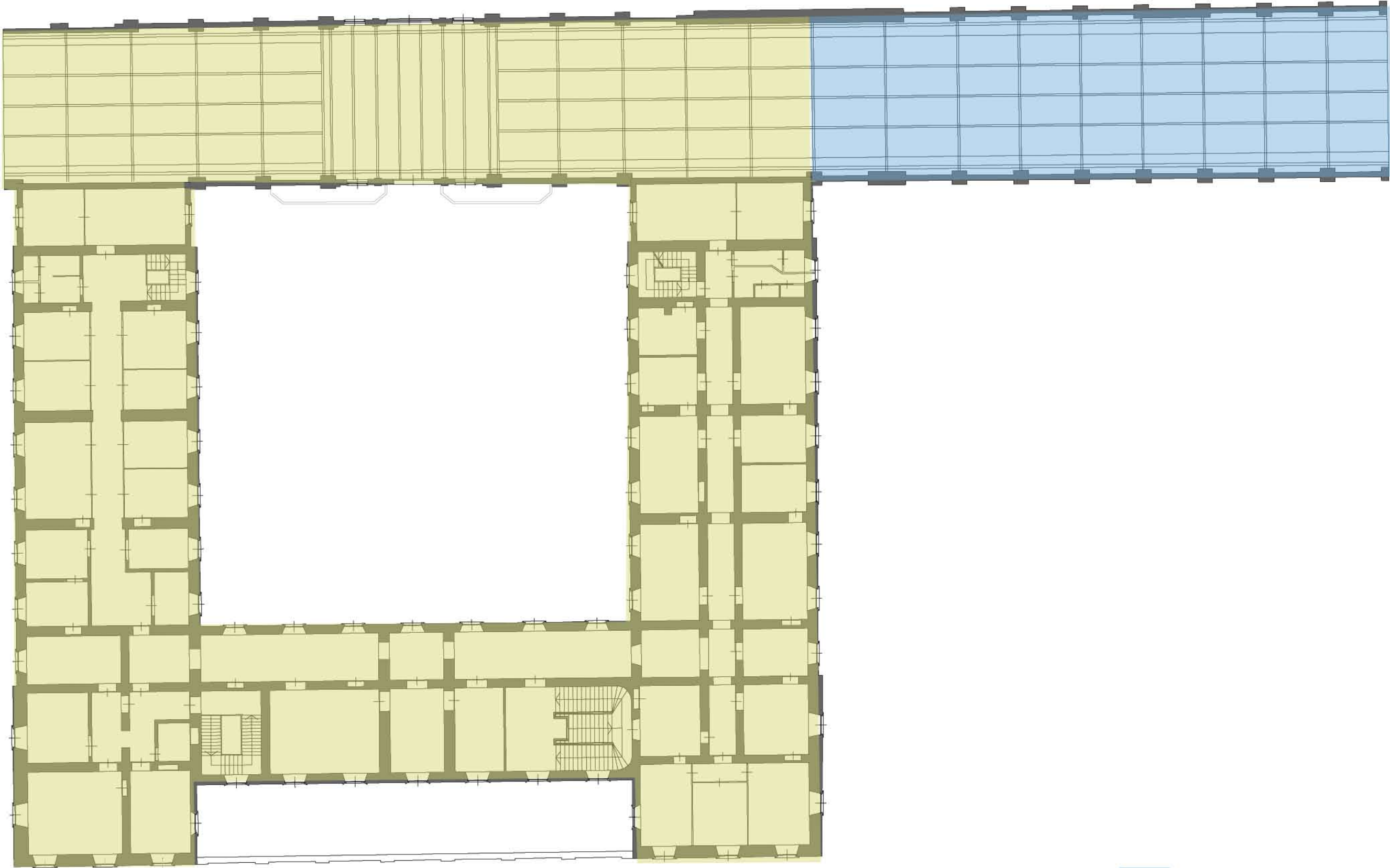




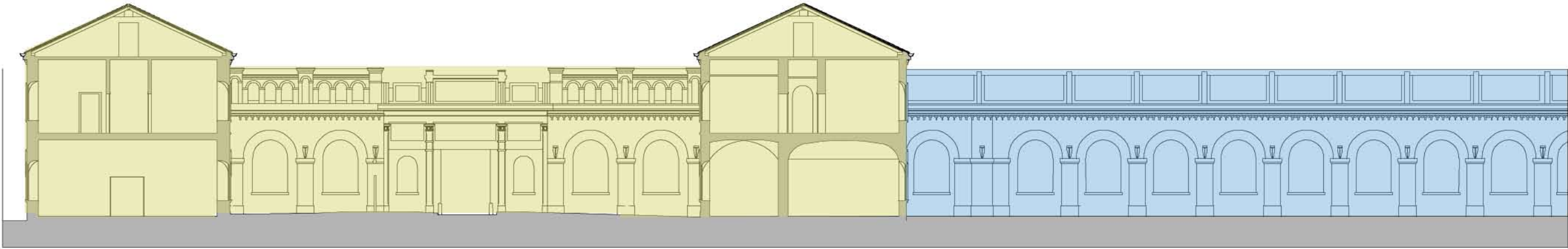
ALLEGATO "B"
PLANIMETRIE
STATO DI FATTO



- Destinazione attività socio assistenziale
- Destinazione attività culturale

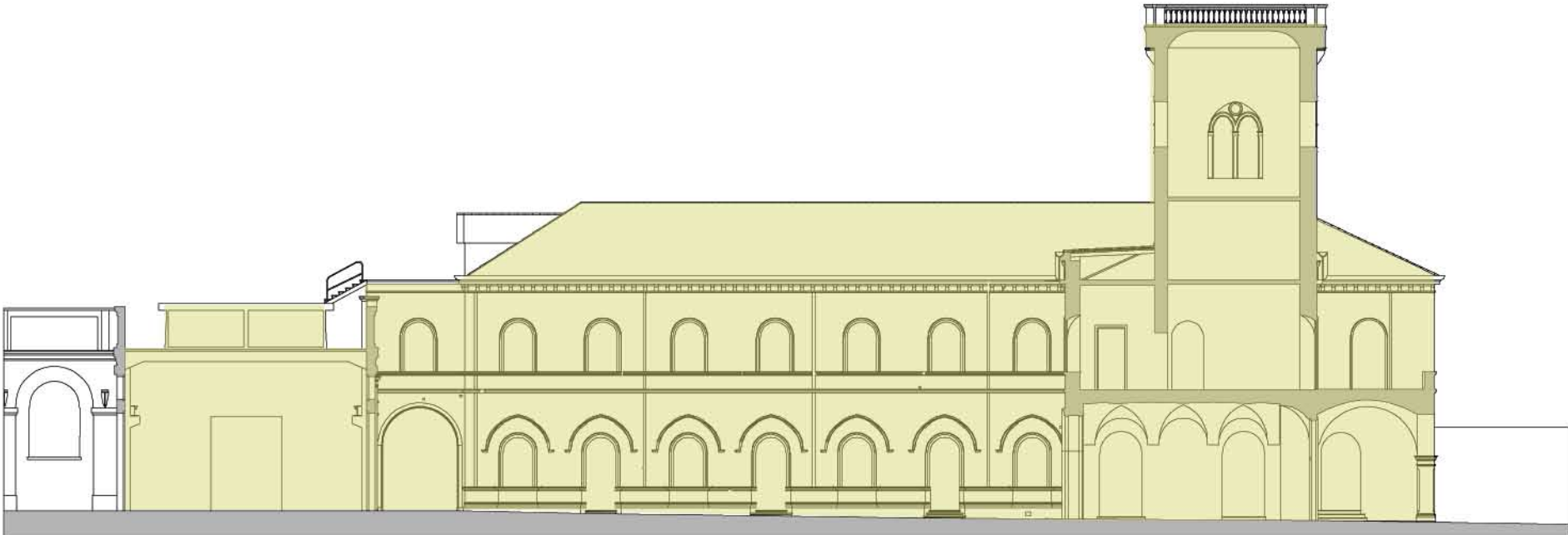


- Destinazione attività socio assistenziale
- Destinazione attività culturale

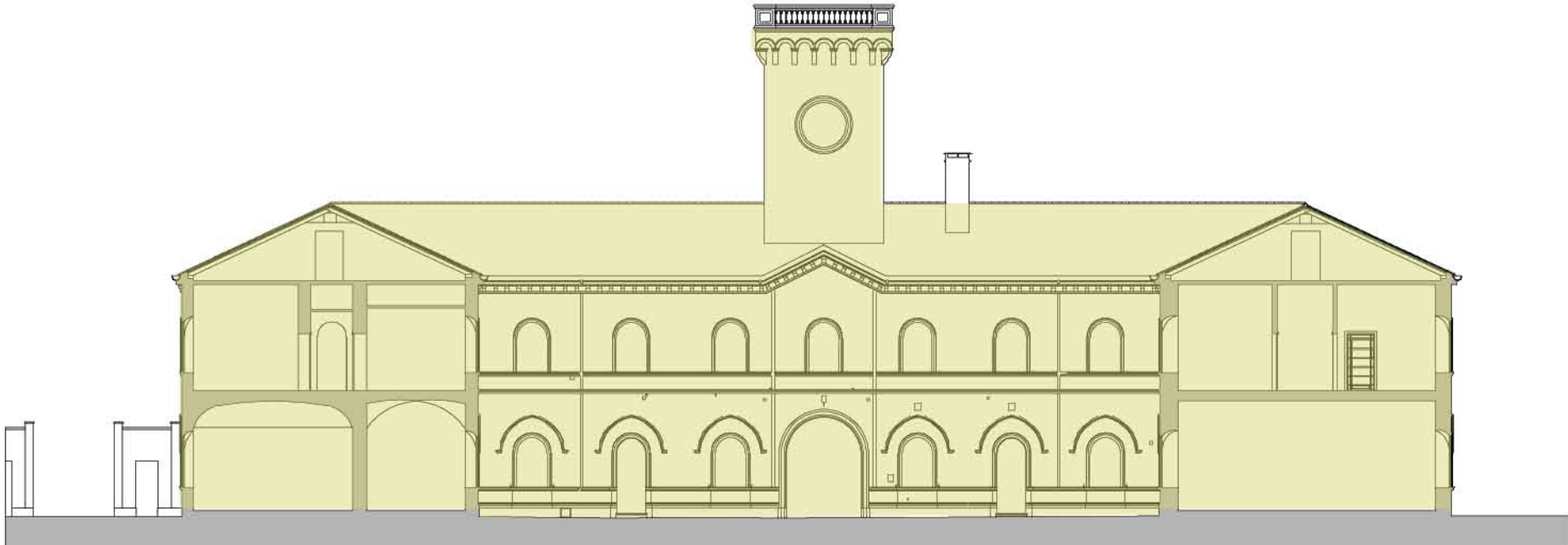
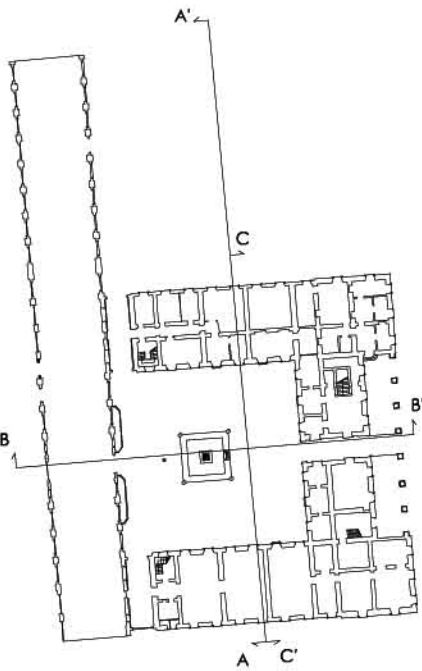


SEZIONE A-A'

- Destinazione attività socio assistenziale
- Destinazione attività culturale



SEZIONE B-B'



SEZIONE C-C'

Stampa a cura del

civicocentrostamp
Dicembre 2011