



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE SERVIZI TECNICI - COORDINAMENTO
SERVIZIO EDIFICI COMUNALI GESTIONE TECNICA

MANUTENZIONE E MESSA IN SICUREZZA STABILE VIA CUMIANA 15



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO

Progettisti:

arch. Roberta BASSI
ing. Walter SCLAVO
geom. Stefano MAZZEI

Responsabile del Procedimento

Dirigente Servizio Tecnico:
ing. Eugenio BARBIRATO

Collaboratore Op. Architett.

Progettista imp. Elettrici-speciali: p.i. Pietro LOVECCHIO
Progettista impianti idrosanitari: p.i. Mauro RAIMONDO
ing. Laura IDRAME

Coord. Sic. Progett.:

arch. Massimo CASASSA, Rocco PIETRAFESA

INDICE

1.	PREMESSA.....	2
2.	CENNI STORICI E UBICAZIONE.....	3
3.	ASPETTI URBANISTICI.....	4
4.	STUDIO DI FATTIBILITA' AMBIENTALE.....	5
5.	STATO ATTUALE.....	5
6.	OPERE IN PROGETTO E CRITERI PROGETTUALI.....	5
7.	ACQUISIZIONE PARERI.....	8
8.	RISPONDEZZA AL PROGETTO DI FATTIBILITA'.....	8
9.	FATTIBILITA' TECNICO-AMMINISTRATIVA.....	9
10.	CRONOPROGRAMMA.....	9
11.	QUADRO ECONOMICO.....	9

1. PREMESSA

La Città di Torino, attraverso il progetto CO-CITY finanziato dall'iniziativa UIA – Urban Innovative Actions e realizzato in partenariato con Università degli Studi di Torino, ANCI e Fondazione Cascina Roccafranca, propone una sperimentazione del Regolamento n. 375 della Città di Torino “Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani” e prevede la riqualificazione di beni immobili e spazi pubblici in condizioni di degrado come strumento di lotta alla povertà e al degrado nelle aree più fragili della città.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. mecc. 2017 01148/070 del 28 marzo 2017, esecutiva dal 13 aprile 2017, ai sensi dell'articolo 9 del Regolamento n. 375, sono stati individuati i beni comuni urbani oggetto delle azioni previste dal progetto Co-City. Come previsto dagli avvisi pubblicati, le proposte progettuali pervenute sono state sottoposte a specifica valutazione, in seguito alla quale sono state ammesse alla fase di co-progettazione con deliberazione della Giunta Comunale n. mecc. 2018 00525/070 del 13 febbraio 2018, esecutiva dal 1 marzo 2018, mentre con determinazione dirigenziale n. mecc. 2018 40822/070 del 22 febbraio 2018, venivano approvate le linee guida per la co-progettazione.

L'intervento di “Manutenzione e messa in sicurezza dell'immobile comunale di via Cumiana 15” (C.O. 4592) rientra tra le proposte di tipo A ed è stato proposto, con la denominazione “Futurboita”, da un raggruppamento comprendente le associazioni Acmos, Uisp, Piemonte Cultura, Auser, Eufemia, Bloomingteam e PlaTo; i gruppi Arco e Luoghi Familiari; le cooperative sociali Orso, Arcobaleno e Nanà e l'impresa sociale Homers.

I proponenti avevano formulato delle proposte per la sistemazione del fabbricato in funzione delle attività da svolgere che sono state analizzate, approfondite e studiate con i tecnici della Città nell'ambito delle attività di co-progettazione.

L'Immobile in oggetto è un capannone ex industriale a due piani fuori terra, da tempo dismesso e in stato di abbandono, nel quale è previsto un intervento di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza.

Di concerto con le Associazioni proponenti e con i Responsabili del Servizio Progetto AxTo – Beni Comuni – Periferie, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili e salvaguardando l'integrità strutturale dell'edificio nel suo complesso, si è provveduto ad elaborare sostanzialmente un progetto di recupero strutturale del fabbricato, mirato al ripristino di tutte le strutture (orizzontali e verticali) ed alla realizzazione di due nuovi ingressi contrapposti che consentano di garantire l'accessibilità all'edificio.

Il recupero del solo piano rialzato del fabbricato che si configura come un unico ambiente attualmente in stato di forte degrado ed abbandono, consentirà di creare un nuovo spazio coperto all'aperto simile ad un grande loggiato. Per i futuri utilizzi della struttura, sarà necessario valutare di volta in volta l'eventuale necessità di autorizzazioni temporanee che dovranno essere richieste agli Enti competenti e provvedere agli eventuali adeguamenti richiesti.

Trattandosi di opere urgenti e specifiche, che possono essere definite espressamente in una unica fase progettuale, si è proceduto direttamente con la redazione del progetto esecutivo, che ricomprende le precedenti fasi progettuali, ai sensi dell'art. 23, commi 4 e 9 del D.Lgs. 50/2016 e l'art. 15 comma 3 del Regolamento Generale D.P.R. 207/2010 e s.m.i..

Gli interventi previsti sono derivanti dalla necessità di salvaguardare l'integrità strutturale dell'edificio nel suo complesso, recuperando quanto attualmente carente o degradato, secondo la filosofia della conservazione integrale dei materiali originali.

2. CENNI STORICI E UBICAZIONE

EX STABILIMENTO LANCIA

1911 – Acquisto dello stabile della ditta Roy Scaiola in via Cumiana;

1911 – Progressiva acquisizione dei terreni tra via Cumiana, corso Racconigi, corso Peschiera e via Envie;

1918 – Inizio delle opere di edificazione;

1919-1922 – Costruzione della facciata liberty dello stabilimento di corso Peschiera angolo corso Racconigi;

1958 – Costruzione di un capannone.

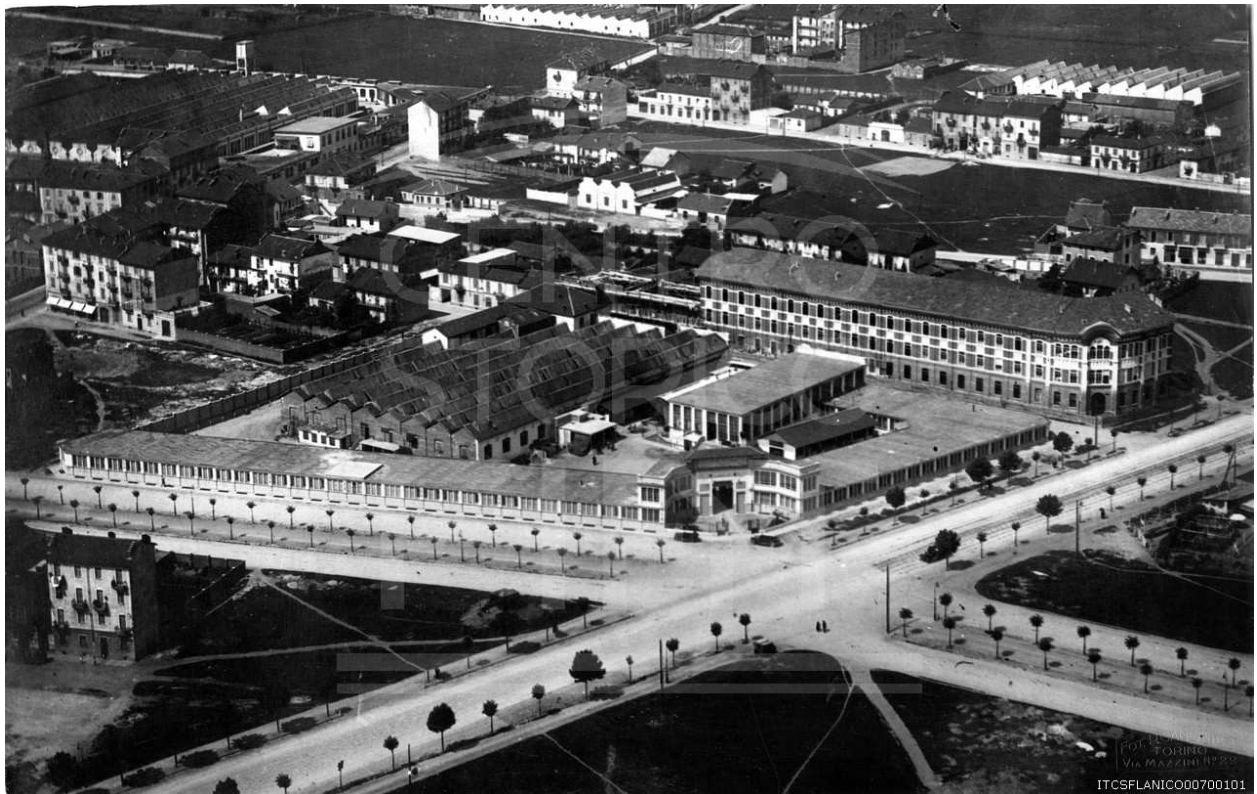
(da Scheda Museo Torino)

Manufatto industriale di valore documentario e ambientale tipico esempio di edilizia industriale in cemento armato dei primi decenni del Novecento, affiancata da costruzioni precedenti. Su Via Cumiana: edilizia civile di inizio secolo in gusto art nouveau.

Su Corso Racconigi: edificazione, in riprese successive, dal 1919 al 1922, di manufatto industriale a firma dell'ing. M. Frapolli.

La parte angolare sui Corsi Racconigi e Peschiera è del 1922.

(Da Politecnico di Torino Dipartimento Casa-Città, Beni culturali ambientali nel Comune di Torino, Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino, Torino 1984)



L'immobile, sito nella Circoscrizione Amministrativa n. 3 (Cenisia – Cit Turin – Pozzo Strada –San Paolo), è ubicato nel comparto territoriale ovest della Città, compreso nell'isolato di Corso Peschiera, Corso Racconigi, Via Envie e Via Cumiana, sulla quale prospetta.

Il contesto urbano circostante è costituito dal tessuto edificato prevalentemente residenziale del quartiere di San Paolo (M1, R1 ed R2) ed è caratterizzato dalla contiguità con la sede della Circoscrizione n. 3, oltre alla sede dell'AFC (cimiteri) e del Commissariato di Polizia San Paolo; nelle vicinanze si sviluppa il mercato di corso Racconigi.

Il fabbricato è formato da due piani fuori terra e la copertura è piana. La struttura dell'edificio è in cemento armato .

Il primo piano fuori terra si affaccia su due lati verso il cortile interno del complesso degli uffici circoscrizionali e risulta quasi completamente interrato rispetto al piano strada; il secondo piano fuori terra è sopraelevato rispetto al piano strada di circa 80 cm, senza accesso diretto dalla Via Cumiana, ma accessibile dal lato cortile tramite scala esterna. L'edificio, oggi dismesso dall'uso, si presenta in avanzato stato di degrado.

Il fabbricato si colloca nella zona denominata S.Paolo, ambito urbano di carattere ambientale e documentario che si è sviluppato in seguito alla localizzazione di opifici industriali e presenta pertanto un tessuto edilizio che risale prevalentemente ai primi decenni del novecento.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al foglio 1289, particella 56, subalterno 304, via Cumiana n.15 n. 17 piano S1-T, Zona Censuaria 1, Categoria E/9.

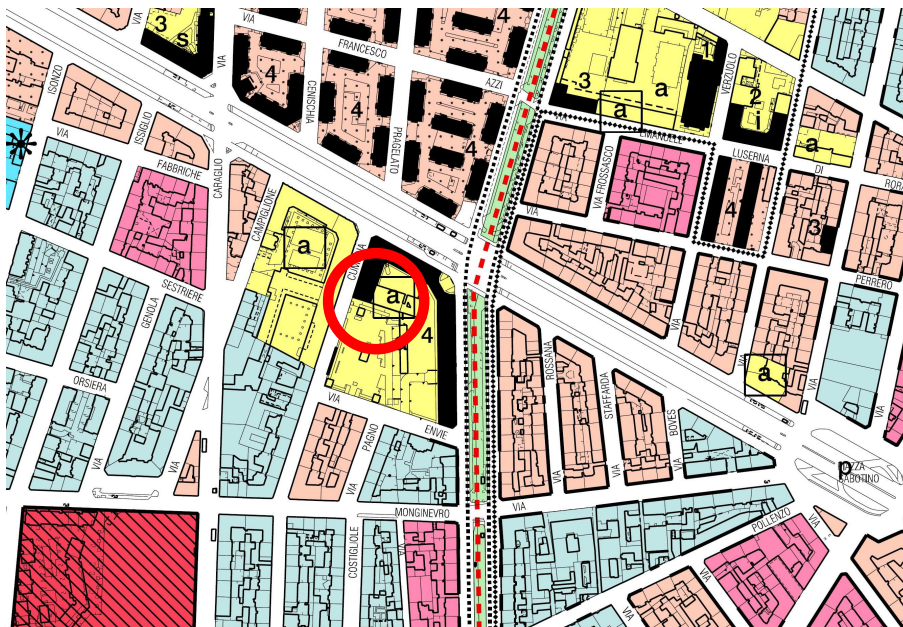
COERENZE

Nord: porzione del fabbricato sede della Circ. 3 ed area censita al C.T. al foglio 1289 particella 56 parte costituente cortile della sede circoscrizionale ; Est: passaggio di accesso alla centrale termica; Sud: area censita al C.T. al foglio 1289 particella 881; Ovest: via Cumiana.

3. ASPETTI URBANISTICI

Si riporta di seguito stralci del PRGC relativo all' intervento, per il quale è stata verificata la conformità alle norme del PRGC. Il fabbricato è ubicato in "area a servizi privati SP" lettera "A", normata dall'art. 8.16 delle NUEA.

Estratto PRGC



4. STUDIO DI FATTIBILITA' AMBIENTALE

Per la natura degli interventi in progetto non si ritiene necessario eseguire uno studio di fattibilità ambientale.

5. STATO ATTUALE

Lo stabile di Via Cumiana 15 ospitava il reparto carrozzeria adibito a deposito di veicoli e a pezzi di ricambio a servizio della Lancia.

Costituito da un'unica manica a due piani fuori terra con ingresso dal cortile dell'adiacente fabbricato della Circoscrizione 3 (cui si accede da un unico accesso da via Envie), il fabbricato presenta estesi fenomeni di degrado degli intonaci ed i serramenti esterni in ferro costituiti da un telaio a T, sono privi delle originarie specchiature in vetro. L'ambiente è privo di tramezzi e di servizi igienici ed è totalmente abbandonato ed inutilizzato da molti anni. Per evitare l'intrusione dall'esterno, le facciate sono state tamponate con lamiere in ferro fissate con alcuni punti di saldatura agli infissi esistenti e che (unitamente ai telai in ferro degli infissi) dovranno essere rimosse per procedere alla manutenzione e ripristino di dei pilastri di facciata perimetrali.

La copertura piana presenta una impermeabilizzazione in condizione mediocre testimoniata da diverse infiltrazioni d'acqua e crescita di vegetazione spontanea. La falda a padiglione del tetto adiacente della Circoscrizione 3 si sovrappone alla copertura piana del fabbricato di Via Cumiana 15, smaltendo in modo inadeguato le acque pluviali.

Il cornicione presenta ampie zone di degrado con ferri a vista e parti in calcestruzzo mancanti.

6. OPERE IN PROGETTO E CRITERI PROGETTUALI

Trattandosi di opere urgenti e specifiche che possono essere definite espressamente in una unica fase progettuale si è proceduto direttamente con la redazione del progetto esecutivo, che ricomprende le precedenti fasi di progettazione.

L'opera in oggetto è costituita da interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi su un edificio di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

6.1. INTERVENTI PROGETTUALI – SCELTE DELLE ALTERNATIVE E SOLUZIONI

Le associazioni proponenti il progetto sono partite dalla seguente considerazione : utilizzare un bene comune urbano, recuperato e restituito alla collettività per sensibilizzare il territorio e la città sul tema del rispetto e conservazione dei beni comuni naturali quali acqua, terra, patrimonio agricolo, ospitando in tal senso al piano rialzato dell'edificio, una programmazione didattica all'interno di box moduli contenitori flessibili e promuovendo l'agricoltura urbana nella comunità locale. Nello spazio interrato l'intenzione era quella di ospitare laboratori in cui poter studiare materiali e performances legate allo skate, e corsi di street dance per rispondere alla richiesta di spazi dedicati ai giovani.

Le suddette ipotesi sono state però completamente riviste da parte di tutti i soggetti coinvolti nel percorso di co-progettazione, poiché i risultati delle indagini strutturali - geologiche geotecniche condotte sul fabbricato propedeutiche alla progettazione esecutiva, hanno evidenziato una capacità statica dell'edificio fortemente compromessa.

Ciò ha comportato un reindirizzamento delle scelte progettuali, verso il necessario recupero della struttura dell'edificio, quale "reperto archeologico" in grado di raccontare la storia del territorio.

Il progetto esecutivo è pertanto volto prevalentemente a garantire la funzionalità strutturale dell'edificio adeguandolo alle norme tecniche e di sicurezza vigenti ed al riutilizzo del solo piano rialzato come spazio coperto ma aperto perimetralmente su tutti i lati di facciata, con la sequenza delle aperture a memoria dei vecchi infissi (rimossi in quanto già privi di svecchiature e in condizioni di importante degrado, *cfr Relazione tecnica strutturale ing. Piretta del 21/09/2018 in allegato*).

Il risultato finale sarà pertanto una sorta di "loggiate" all'aperto, che proprio per la sua peculiarità architettonica presenta una permeabilità con l'esterno di flussi utenti, tale per cui la Città dovrà necessariamente tenerne conto nell'affidare la gestione del bene, sia in termini di scelta delle attività da collocare all'interno che in termini di controllo della sicurezza complessiva degli spazi.

Le opere sostanzialmente consistono in :

- Rimozione degli infissi esterni del fabbricato (imposta dagli interventi di consolidamento previsti a carico dei pilastri e dalla condizione di importante degrado in cui versano i manufatti) e di tutti gli ulteriori elementi in ferro presenti all'interno del fabbricato: aerotermini, binari, vecchie tubazioni, pluviali, elementi di staffaggio, ecc.
- Rimozione integrale, mediante spicconatura, degli intonaci esistenti, interni ed esterni, del piano rialzato, il solo reso agibile col presente intervento. La lavorazione sarà estesa anche al piano inferiore su tutte le parti interessate da successivi interventi di consolidamento strutturale e murario. Per quanto riguarda l'intradosso dei due solai (intermedio e di copertura), in luogo della spicconatura si prevede un intervento di idropulizia a pressione, per rimuovere tutte le parti di intonaco e calcestruzzo decoese.
- Esecuzione dei necessari interventi di recupero, consolidamento e rinforzo strutturale, per i quali si rimanda all'apposita documentazione tecnica di appalto. I predetti interventi comprenderanno anche il ripristino delle parti murarie mancanti e la stilatura dei giunti di malta.
- Nel complesso l'intervento di ripristino e messa in sicurezza dovrà conservare l'aspetto originario. Sulle facciate esterne, completata la spicconatura, si provvederà anche al recupero di cornicioni, capitelli, lesene e altri elementi decorativi. Saranno riproposte anche le cornici presenti in corrispondenza dei vani finestrati, che demolite quelle originarie in muratura saranno realizzate in carpenteria metallica. Gli attuali sottofinestra saranno sopraelevati e convertiti in parapetti, completati superiormente da nuovi davanzali prefabbricati in cls. Il ripristino degli intonaci, a base cementizia, e delle finiture sarà esteso anche al piano inferiore per tutte le parti prospicienti il cortile circoscrizionale. Le tinteggiature di facciata verranno eseguite con tinte per esterni a base di silicati, realizzando una cromia ricalcante l'esistente, secondo quanto concordato con la Soprintendenza e con l'ufficio colore della Città.
- Al piano rialzato del fabbricato, completata la pulizia del supporto murario e i necessari consolidamenti, si prevede il ripristino degli intonaci interni, con malta cementizia, e delle finiture, con idropittura. Un diverso ciclo di trattamento è previsto a intradosso del solaio di copertura, che verrà rasato, per integrare le parti residue del rivestimento esistente e ristabilire la perfetta planarità delle superfici; trattato con specifico prodotto antimuffa e

finito, previa imprimitura, con specifica decorazione acrilica per trattamento a vista di parti strutturali.

- Essendo l'edificio privo di infissi e aperto su tutti i lati di facciata, al piano rialzato è prevista la realizzazione di una nuova pavimentazione in resina, impermeabile. Nel nuovo massetto, reso collaborante con l'esistente soletta in c.a. e dotato delle necessarie pendenze, sarà integrata, perimetralmente, una canaletta per la raccolta delle acque piovane afferenti internamente al fabbricato, convogliate nella rete di raccolta dei pluviali a servizio della copertura.
- È previsto il rifacimento del manto di copertura del fabbricato, riproponendo l'attuale impermeabilizzazione con doppia guaina con strato superficiale autoprotetto con scaglie di ardesia. Sarà collocata apposita linea vita anticaduta.
- Sul fronte sud del fabbricato, sul confine con l'adiacente autorimessa interrata, verrà realizzato un nuovo muro divisorio, costituendo una nuova intercapedine aerata a uso esclusivo del fabbricato, necessaria per far coesistere le due funzioni.
- L'intervento di adeguamento e riqualificazione del piano rialzato comprende anche la realizzazione di due nuovi punti di accesso/esodo, tra loro contrapposti.
- L'accesso principale sarà attestato su via Cumiana e comporterà la realizzazione di una nuova rampa, necessaria per superare il dislivello esistente tra il piano di calpestio del fabbricato ed il marciapiede su strada, con necessità di adeguare quest'ultimo come meglio descritto nella tavola A3.
- Il secondo accesso contrapposto al primo, funge da esodo ed è realizzato sulla facciata est del fabbricato. Su tale fronte il percorso di esodo si raccorda, attraverso un nuovo pianerottolo di sbarco in cemento armato, con il terrazzamento esistente sulla copertura dei box circoscrizionali che si affacciano sulla parte sud del cortile interno, concludendosi con una nuova scala metallica realizzata in prossimità di via Envie.
- Sulla copertura dei box si prevede la rimozione della pavimentazione in autobloccanti esistente e il rifacimento del piano di calpestio con doppia guaina impermeabile di cui il secondo strato autoprotetto con scaglie di ardesia per garantirne la pedonabilità. Nella copertura, come sopra descritta, sarà integrata una canalina per la raccolta delle acque meteoriche e i relativi pluviali.
- L'intervento sarà completato dotando sia gli spazi interni al fabbricato che quelli esterni interessati dalle vie di accesso/esodo, dei necessari impianti elettrici e di smaltimento delle acque meteoriche.
- Rifacimento dell'impianto elettrico e dell'impianto di smaltimento acque pluviali.

6.2. VERIFICHE ED INDAGINI SPECIALISTICHE

Per la tipologia delle opere in progetto, interventi di manutenzione straordinaria su edifici esistenti, non si rendono necessarie indagini idrologiche ed archeologiche.

6.3. VINCOLI DI NATURA STORICA, ARTISTICA, ARCHEOLOGICA, PAESAGGISTICA

Vincoli derivanti dal decreto legislativo n. 42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio
L'immobile risulta sottoposto a tutela in forza del D.D.R. n. 62 del 2 marzo 2012 ai sensi della Parte II, Titolo I del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

6.4. DISPONIBILITÀ DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI

Tutte le opere previste in progetto vengono realizzate su fabbricati di proprietà della Città di Torino. Occorrerà coordinare l'esecuzione dei lavori con gli utilizzatori del complesso/edificio su cui si va ad intervenire.

6.5. SOTTOSERVIZI

Il fabbricato oggetto di intervento sarà provvisto di un proprio punto di fornitura elettrica, da parte di I- reti, con proprio Pod specifico.

6.6. ACCESSIBILITÀ, MANUTENZIONE DELLE OPERE, FATTIBILITÀ INTERVENTI

Per la tipologia dei lavori in progetto, non si prevedono problemi di accessibilità. Il progetto prevede interventi realizzati con tipologie d'intervento semplici e consolidate per le quali è possibile effettuare operazioni di manutenzione e gestione minimizzando i costi relativi.

7. ACQUISIZIONE PARERI

Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici per la Provincia di Torino

Con atto del 16/10/2018 prot. 17166 la Soprintendenza ha autorizzato ai sensi dell'art.21 del Dlgs 42/2004 il progetto dei lavori di manutenzione e messa in sicurezza da eseguire nel fabbricato di via Cumiana 15.

ASL Città di Torino

Con atto del 31/10/2018 prot. 145119 l'Asl ha espresso parere favorevole al progetto esecutivo dei lavori di manutenzione e messa in sicurezza da eseguire nel fabbricato di via Cumiana 15.

Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco

A seguito dell'incontro del 30 maggio 2018 presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, è scaturito che gli interventi previsti in progetto non costituiscono attività ai fini della normativa antincendio. Non essendo stata definita a tutt'oggi una destinazione specifica degli spazi, la Circostrizione 3 di volta in volta si farà carico di individuare le attività più opportune da insediarsi e svolgere all'interno, sulla base delle autorizzazioni temporanee che dovranno essere di volta in volta verificate e richieste agli Enti competenti (Asl / Vigili del Fuoco). Sarà quindi cura dei futuri utilizzatori del fabbricato, verificare di volta in volta a seconda dell'attività che verrà posta in essere, richiedere se del caso l'autorizzazione "all'attività temporanea" al Comando dei Vigili del Fuoco.

Servizio Mobilità Città di Torino

Con atto del 19/11/2018 prot. 19076 il Servizio Mobilità ha espresso parere favorevole alla soluzione per garantire l'accessibilità all'edificio e conseguente ampliamento del marciapiede esistente.

8. RISPONDENZA AL PROGETTO DI FATTIBILITÀ

Trattandosi di opere urgenti e specifiche si è proceduto direttamente con la redazione del progetto esecutivo, che ricomprende le precedenti fasi di progettazione

9. FATTIBILITA' TECNICO-AMMINISTRATIVA

L'intervento, il cui importo complessivo ammonta ad euro 960.861,45, sarà finanziato con fondi UE.

La redazione del progetto esecutivo è stata affidata al personale interno del Civico Ufficio Tecnico e all'ing. Ermanno Piretta professionista incaricato dalla Città per quanto riguarda il progetto delle opere strutturali e le certificazioni statiche.

10. CRONOPROGRAMMA

Indicazione dei tempi presunti di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento, esecuzione e collaudo:

- progettazione esecutiva 4° trimestre 2018
- approvazione e finanziamento 4° trimestre 2018
- affidamento opere 1° trimestre 2019
- esecuzione e collaudo 4° trimestre 2019

Durata dei lavori:

240 giorni

11. QUADRO ECONOMICO

MANUTENZIONE E MESSA IN SICUREZZA VIA CUMIANA 15	
QUADRO ECONOMICO (cod. op.4592 - CUPC19G17000380001)	
Il quadro economico dell'intervento risulta il seguente:	
Voci di spesa	Totale
Parte A - Opere soggette a ribasso	
Opere edili	360.800,00
Strutture	211.200,00
Impianto elettrico	64.000,00
Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	54.000,00
Totale opere	690.000,00
IVA 22%	151.800,00
<i>Totale opere ed I.V.A.</i>	841.800,00
Imprevisti per opere	4.868,00
Allacciamenti	4.000,00
Smaltimento rifiuti, IVA compresa	1.500,00
Accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche, IVA compresa	4.000,00
Incentivo funzioni tecniche art. 113, comma 3, D.Lgs. 50/2016 (80% dell'1,6% opere)	8.832,00
TOTALE "A" 151660/1	865.000,00
Parte B – Spese tecniche	
Spese tecniche (contributi e IVA compresi)	95.861,45
TOTALE "B" 151670/1	95.861,45
TOTALE COMPLESSIVO A + B	960.861,45