



CITTA' DI TORINO

VICE DIREZIONE GENERALE SERVIZI TECNICI, AMBIENTE,
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SPORT
Settore Edifici Municipali

<p>PROGETTO DEFINITIVO DI “MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MESSA A NORMA PALAZZO CIVICO”</p>

- | |
|--|
| <p>- RELAZIONE GENERALE
- QUADRO ECONOMICO</p> |
|--|

Progettisti opere edili: Arch. Maria Vitetta
 Arch. Rossella Vissicchio
 Geom. Pasquale Castaldo

Progettista impianti elettrici e speciali p.i. Pietro Lovecchio

Progettista impianti fluidomeccanici: Ing. Laura Idrame

Responsabile del Procedimento: Arch. Dario Sardi

INDICE

1. RELAZIONE GENERALE

- a. Cenni storici
- b. Caratteri tipologici e costruttivi
- c. Consistenza e stato manutentivo del fabbricato
- d. Scelte progettuali
- e. Descrizione dell'intervento
- f. Vincoli di natura storica, artistica, archeologica e paesaggistica
- g. Aspetti urbanistici ed architettonici
- h. Attestazione della rispondenza al progetto preliminare
- i. Aspetti economici e finanziari del progetto

2. QUADRO ECONOMICO

1. RELAZIONE GENERALE

a. Cenni storici

La parte più antica dell'edificio fu eretta sulla preesistente sede del Comune, tra il 1659 e il 1663, su progetto di Francesco Lanfranchi.

Nel progetto per il Palazzo di Città il tema trattato dal Lanfranchi fu quello della formazione di un palazzo nobiliare. Lo schema tipologico assunto tende infatti ad incentrare l'attenzione progettuale soprattutto sui due elementi tipizzanti appunto il palazzo seicentesco, cioè la facciata e il sistema organizzativo peculiare della residenza nobiliare, costituito dalla sequenza androne - portico - scalone - loggiato - salone d'onore. Nel disegno lanfranchiano del piano secondo sono indicati gli spazi per le funzioni pubbliche, nella zona dell'attuale Sala Congregazione si legge *Salla del Consiglio*, è proprio in questo luogo infatti che si svolsero le riunioni invernali del Consiglio fino al 1758, anno in cui si diede inizio alla edificazione dell'attuale Sala Rossa a seguito degli ampliamenti realizzati a partire dal 1756 dal regio architetto Benedetto Alfieri.

A partire dal 1756 l'architetto Benedetto Alfieri pose mano ad un radicale riassetto urbanistico dell'area circostante il Palazzo Civico: il complesso progettato realizzava una razionale e nuova prestigiosa piazza del mercato, scenograficamente attestata con il Palazzo di Città e con la parte Seicentesca di Via Palazzo di Città. L'edificio Lanfranchiano fu inserito in una scenografia ordinata e simmetrica, centrata sulla fuga prospettica di Piazza Castello. Furono aggiunte due campate per ogni lato della facciata, che determinarono una saldatura armonica tra il Palazzo Civico e il resto della Piazza, e consentirono una più funzionale configurazione degli spazi interni.

Sul fronte della Contrada di Dora Grossa (attuale via Garibaldi) si realizzò il raddrizzamento della via, secondo le direttive alfieriane, come documentano i disegni di Dellala di Beinasco del 1773; con la ricostruzione delle case "dette della Griotta". si consentì il completamento di quel fronte dell'isolato.

Nel 1788 con l'acquisizione di Casa Operti, sull'angolo tra le vie Bellezia e Garibaldi, la proprietà civica dell'isolato di S. Massimo era garantita per tutta la sua estensione; in seguito si deliberò di far eseguire le opere edilizie per ottenere maggiori collegamenti tra gli edifici. All'interno dell'isolato si provvide quindi a razionalizzare i percorsi per garantire il voluto "regolare allineamento fra i due Portoni di Levante e di Ponente".

Uno "sgraziato incendio" del gennaio 1817 costituì la ragione contingente per la ricostruzione radicale della manica a nord del Cortile d'Onore; fu in realtà un'occasione per operare delle ulteriori modifiche dell'assetto volumetrico complessivo dei corpi di fabbrica attorno al Cortile d'Onore.

b. Caratteri tipologici e costruttivi

La configurazione planimetrica dell'edificio è alquanto complessa, verosimilmente in conseguenza dei numerosi interventi succedutisi nel tempo.

In quasi trecento anni di vita il Palazzo Civico ha subito così tutta una serie di trasformazioni, ampliamenti, modifiche e rifacimenti ed anche gravi manomissioni per far fronte alle continue esigenze di una città in rapida espansione.

Durante l'ultima guerra il Palazzo fu seriamente danneggiato all'angolo tra la via Garibaldi e via Bellezia creando un grande vuoto ricostruito solo a partire dal 1977.

Il Palazzo si presenta oggi, costituito da cinque piani fuori terra: il piano terreno, che si apre verso la Piazza con un ampio porticato a doppio livello, il piano ammezzato, con finestrate che affacciano verso il porticato, il piano secondo, corrispondente al piano nobile dell'edificio, che presenta gli ambienti prestigiosi e di rappresentanza e fronteggia la piazza con la bellissima balconata, il piano terzo ed il piano quarto.

Dal porticato di via Milano, che sottolinea l'ingresso principale al palazzo, e attraversato l'androne, si accede direttamente al Cortile d'Onore. Oltre all'androne ed al cortile principale esistono altri accessi al Palazzo, rispettivamente uno per ogni via che individua l'isolato.

Da via Garibaldi, attraverso un piccolo androne, si entra nel Cortile della Griota, il più antico dopo quello principale. L'unica variazione al suo primo aspetto consiste nell'inserimento di un vano ascensore esterno con superficie vetrata, avvenuta intorno agli anni ottanta.

L'androne di accesso da via Bellezia è perfettamente in asse a quello del Cortile d'Onore, secondo l'"Idea" delle assialità trapassanti l'intero isolato da levante a ponente presente in un disegno del 1786 firmato dall'Architetto Luigi Barberis.

La porzione di cortile della manica di via Bellezia in cui si trovava l'ultimo edificio acquistato dal Comune (la casa Operti) è stata creata successivamente, come anche il passaggio attraverso il quale si accede al cortile della Griota.

Da via Corte d'Appello si accede infine, attraverso un aulico androne simile a quello su via Bellezia, al Cortile del Burro.

c. Consistenza e stato manutentivo del fabbricato

Il fabbricato ha subito negli anni numerosi interventi di adeguamento alla normativa antincendio. Inoltre, considerato lo stato dell'immobile, l'Amministrazione, nell'ultimo decennio ha dato il via ad una serie articolata di interventi che hanno interessato le facciate e le coperture delle maniche esterne.

Pertanto è buono lo stato manutentivo delle coperture sulle maniche esterne ad eccezione di una porzione di copertura sul lato di via Corte d'Appello che per motivi economici non è stata ristrutturata e di alcune porzioni di copertura sulle maniche interne.

Anche le facciate esterne hanno subito interventi di risanamento conservativo, mentre le facciate del cortile d'onore ha subito un intervento di restauro in concomitanza dell'intervento di restauro dello Scalone d'Onore.

Le parti auliche dell'immobile (Ufficio del Sindaco, Sala Consiglio, Scalone, Sala Marmi, Sala Congregazioni, Salottino, Sala Matrimoni ...) si presentano pertanto in ottimo stato essendo stati restaurati nel periodo preolimpico.

Il resto dell'edificio (uffici, spazi comuni, servizi igienici ...) presentano uno stato manutentivo medio, compatibile con la disponibilità economica stanziata annualmente per gli interventi di manutenzione ordinaria.

d. Scelta progettuali

Coerentemente con quanto previsto nel progetto preliminare è stato approfondito nel dettaglio il livello progettuale dei singoli interventi. Tuttavia, si è ritenuto necessario ed urgente l'inserimento nel progetto definitivo dell'intervento di bonifica dell'amianto del rifugio antiaereo ed il rifacimento della guaina della Sala Orologio che con le ultime piogge ha presentato notevoli problemi di infiltrazione.

In continuità agli interventi già in corso nel Palazzo si è ritenuto prioritario l'intervento per la messa a norma delle scale che costituiscono le vie di fuga e la realizzazione di controsoffittature REI 120 in alcuni locali localizzati al piano quarto del fabbricato.

Il progetto definitivo prevede inoltre interventi di miglioria igienico-sanitaria, consistenti nella ristrutturazione di un gruppo di servizio igienico nell'ambito del quale verrà realizzato un servizio igienico per disabili.

Il fabbricato inoltre ha subito interventi di risanamento conservativo negli ultimi dieci anni, che hanno riguardato tutte le facciate esterne del fabbricato oltre che il restauro delle facciate interne del cortile d'Onore. Restano tuttavia da risanare le facciate interne.

Esaminata la situazione delle facciate, si è ritenuto opportuno intervenire sulla facciata SUD del Cortile del Burro che presenta un avanzato stato di degrado degli intonaci e notevoli problemi sui serramenti.

e. Descrizione dell'intervento

Il progetto prevede lavori di manutenzione straordinaria che hanno l'obiettivo di giungere con diversi progetti successivi, alla normalizzazione complessiva dell'immobile dal punto di vista della normativa igienico-sanitaria, della normativa in materia di prevenzione incendi e della normativa in materia statica. Contestualmente alla redazione del presente progetto è stata presentato esame progetto al Comando Provinciale dei VV.FF. prat. n. 7790 e gli interventi di seguito elencati sono contenuti nell'esame progetto richiamato.

Si prevedono una serie articolata di interventi di seguito descritti:

Interventi di messa a norma

Interventi per la messa a norma dell'archivio piano ammezzato (TAV A2.N1)

- realizzazione di murature in blocchi per compartimentazione REI
- collocazione di porte REI
- indagini sugli elementi costruttivi finalizzati alla caratterizzazione dei materiali per il rilascio delle certificazioni di resistenza al fuoco delle strutture.
- tinteggiature e opere accessorie
- realizzazione degli impianti elettrici e speciali

Rifacimento controsoffitti REI uffici piano quarto (TAV A2.N2)

- demolizione cannocciati esistenti
- realizzazione di controsoffitti REI 120

- decorazione locali

Interventi per la messa a norma di SCALA B (TAV A2.N3)

- sostituzione delle porte REI esistenti indicate sugli elaborati grafici, ai vari piani
- realizzazione di murature in blocchi per compartimentazione REI
- indagini sugli elementi costruttivi finalizzati alla caratterizzazione dei materiali per il rilascio delle certificazioni di resistenza al fuoco delle strutture.
- tinteggiature e opere accessorie

Sostituzione manichette e lance antincendio

Bonifica Amianto locale Rifugio antiaereo (TAV. A3.AM1)

- Smontaggio delle tubazioni in cemento amianto, accatastamento in area di stoccaggio appositamente preparata, aspirazione dell'area con aspiratori a filtro assoluto.
- Accurata pulizia delle pareti
- Trasporto dei materiali fino a piano cortile, carico su mezzo e trasporto presso discarica
- Smaltimento presso discarica autorizzata.

Ristrutturazione n. 1 gruppo servizio igienico al piano quarto (TAV. A4.MS1 e IM1)

- demolizione impianto idrico di adduzione e scarico esistente
- rimozione porte e serramenti interni ed esterni
- rimozione pavimento e rivestimento piastrelle
- demolizione di tutti i sottofondi e caldane in cls
- demolizione murature pareti divisorie
- realizzazione nuove murature in mattoni forati
- realizzazione di nuova pavimentazione e relativo sottofondo
- realizzazione nuovi rivestimenti
- posa nuove porte all'interno dei bagni e serramenti esterni
- realizzazione di nuovi impianti idrici e scarichi
- realizzazione controsoffitti in cartongesso a quadrotti 60x60 nel wc disabili.
- assistenza agli impiantisti elettrici nelle fasi di smontaggio e rimontaggio degli impianti

Risanamento conservativo facciata cortile del Burro (TAV. A4.MS2-3)

- Montaggio ponteggio di servizio
- Raschiatura vecchie tinte

- Spicconatura dell'intonaco ammalorato o non idoneo
- Ripristino intonaci
- Risanamento muratura umida
- Sostituzione soglie e davanzali
- Sostituzione e/o manutenzione serramenti
- Verniciatura serramenti
- Verniciatura parti metalliche
- Revisione faldaleria
- Nuove decorazioni

Intervento di risanamento passerella e rifacimento guaina sala orologio (TAV A4.MS4)

- Sostituzione della pavimentazione passerella
- Manutenzione dei serramenti passerella
- Decorazione interna.
- Montaggio ponteggio su facciata e protezioni laterali su sala orologio
- Disfacimento vecchia guaina su sala Orologio
- Demolizione cupolotti in policarbonato
- Rifacimento guaina
- Sostituzione e revisione faldaleria
- Fornitura e posa di nuovi cupolotti in policarbonato

Indagini sugli elementi costruttivi finalizzati al rilascio del certificato statico della porzione di edificio indicato sugli elaborati grafici. (TAV. A2.N1)

- Effettuazione delle necessarie prove di carico e prove statiche ritenute necessarie per l'acquisizione dei dati tecnici per il rilascio delle certificazioni statiche.
- Rilascio della certificazione statica

Opere su impianti elettrici e speciali (TAV. IE-01-02-03-04)

- Smantellamento impianti elettrici esistenti negli ambienti oggetto d'intervento
- Realizzazione di nuovo impianto elettrico nell'archivio, nei servizi igienici e negli uffici al piano quarto e realizzazione di nuovo impianto di rivelazione fumi nell'archivio.

Le opere da eseguirsi sugli impianti possono essere così suddivise:

1. Quadri elettrici
2. Canalizzazioni (canaline e tubi)
3. Impianto di illuminazione e prese elettriche

4. Impianto di illuminazione e di sicurezza
5. Impianto di rivelazione automatica d'incendio
6. Impianto manuale di allarme

Realizzazione di tutti gli apprestamenti per l'attuazione dei piani di sicurezza.

- Realizzazione di tutte le opere inerenti la sicurezza previsti nel Piano di Sicurezza, quali, recinzioni di cantiere, ponteggi, di servizio, torri di tiro, delimitazioni, cartellonistica ecc...

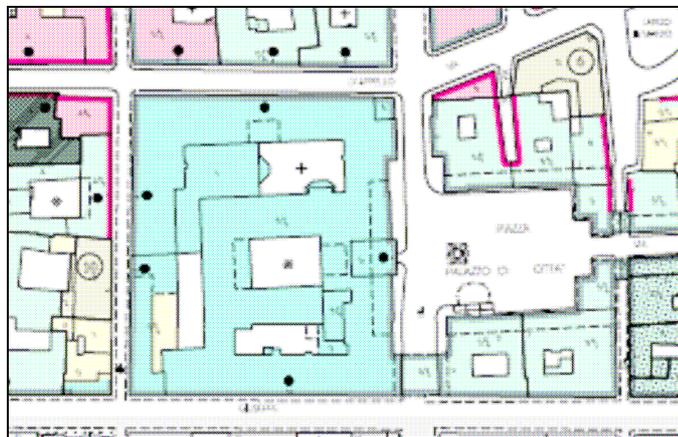
f. Vincoli di natura storica, artistica, archeologica, paesaggistica

Il Palazzo Civico 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. Il fabbricato fu sede del Palazzo Comunale fin dal 600. Per tutti questi motivi la progettazione, ha assunto tra gli scopi principali la conservazione di tutti gli elementi peculiari dell'immobile da un punto di vista architettonico, artistico, sociale ecc.

g. Aspetti urbanistici ed architettonici

Il fabbricato è ubicato nella zona urbana centrale storica della Città (tavola 3 foglio 3 PRGC)

Di seguito si riporta lo stralcio significativo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.



Estratto PRGC

L'immobile è individuato come segue:

- Edificio di gran pregio
- Fronti di architettura uniforme di notevole pregio.

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

PROGETTO DEFINITIVO

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

Note: - 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).

h. Attestazione della rispondenza al progetto preliminare.

Il presente progetto definitivo approfondisce gli aspetti e gli interventi già illustrati nel progetto preliminare già approvato con deliberazione della Giunta Comunale del 02 Agosto 2011 mecc. 201104278/30.

Tuttavia si è reso necessario ed urgente inserire due interventi non precedentemente previsti, quali, l'impermeabilizzazione della copertura piana della Sala Orologio (all'interno della quale sono emerse con le ultime piogge alcune infiltrazioni che non si possono risolvere nell'ambito della Manutenzione Ordinaria) e la bonifica dell'Amianto all'interno del Rifugio Antiaereo.

Considerato l'importo complessivo dell'opera, sono stati scorporati due interventi inseriti nel progetto preliminare, quali la messa a norma della Scala A e la ristrutturazione di un servizio igienico.

i. Aspetti economici e finanziari del Progetto

Le opere in progetto ammontano ad €. 309.701,30.

Il quadro economico complessivo risulta essere di €. 400.000,00.

Le opere sono inserite nel Programma Triennale dei LL.PP. 2011 – 2013, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 18 aprile 2011 n. mecc. 2011 01528/24, per l'anno 2011 al codice opera 3937.

Il progetto è finanziato con finanziamento a medio-lungo termine da richiedere ad istituto di credito nei limiti previsti dalla legge.

2. QUADRO ECONOMICO

	EURO
A) LAVORI E FORNITURE	
OPERE A MISURA	283.000,00
OPERE SICUREZZA SPECIALI	26.701,30
TOTALE OPERE IVA ESCLUSA (a1)	309.701,30
IVA 21% (su a1)	65.037,27
INCENTIVO 2% SU TOTALE OPERE	6.194,03
PROGETTAZIONE INTERNA	3.000,00
IMPREVISTI OPERE E ALLACCIAMENTI	11.067,40
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (a2)	85.298,70
TOTALE COMPLESSIVO OPERE (A=a1+a2)	395.000,00
B) SPESE TECNICHE	
Imprevisti spese tecniche	5.000,00
TOTALE SPESE TECNICHE	5.000,00
TOTALE OPERA + SPESE TECNICHE A)+B)	400.000,00