



CITTA' DI TORINO

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

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA
CASCINA ROCCA FRANCA
VIA GAIDANO N° 76**

PROGETTO DEFINITIVO



RELAZIONE GENERALE E QUADRO ECONOMICO

Progetto:

Progettista:

Collaboratori

Coord. Sic. Progett.:

per.ind. Uliano ALBERTINETTI

geom. Flavio PALERMO

ing. Laura IDRAME

ing. Laura IDRAME

Responsabile del Procedimento

Dirigente Settore Tecnico:

arch. Dario SARDI

Novembre 2012



MANUTENZIONE STRAORDINARIA CASCINA ROCCA FRANCA VIA GAIDANO, N°76

RELAZIONE GENERALE

CENNI STORICI

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

SOMMARIO

CENNI STORICI	1
La Cascina Roccafranca	1
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	2
Interventi di risanamento e ripristino.....	2
FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO	3
Aspetti economici e finanziari del progetto.	3
Quadro economico	3
Cronoprogramma delle fasi attuative.....	3
Sintesi delle forme e fonti di finanziamento per la copertura della spesa	4
Redazione del progetto.....	4
Elenco elaborati	4

CENNI STORICI

La Cascina Roccafranca

La costruzione, storicamente denominata il Roccafranca, rappresenta un tipico e significativo esempio di quella tipologia di cascina di pianura che specialmente durante il XVII e XVIII secolo strutturava e caratterizzava il paesaggio rurale della piana torinese.

Secondo quanto riportato nella relativa scheda del volume del Politecnico di Torino - Dipartimento Casa-Città Beni culturali ambientali nel Comune di Torino (vol. I, scheda 6, p. 479), il Roccafranca pare risalire alla prima metà del Seicento. La cascina veniva a situarsi a poca distanza dalla Strada di Orbassano, lungo il tracciato ad andamento est-ovest dell'antica strada del Gerbido (attuale via Gaidano) e in prossimità della Bealera di Grugliasco, nella regione chiamata nella Carta corografica dimostrativa del territorio di Torino di Amedeo Grossi del 1790 "Feudo di Roccafranca ossia del Gerbo".

Di fronte al Roccafranca, dall'altro lato della strada, si collocava l'Anselmetti, cascina che era stata riplasmata nell'ultimo quarto del Settecento e poi demolita nel 1977 per costruirvi un edificio scolastico; dell'Anselmetti resta solamente la cappella, la cui facciata è contraddistinta da partiture e elementi decorativi di matrice vittoniana. La confrontanza oggi visibile tra la cappella e il Roccafranca fa intuire quella che doveva essere l'immagine del nucleo architettonico costituito dalle due caschine, nucleo che ancora negli anni successivi all'ultimo conflitto mondiale rappresentava un elemento significativo nella caratterizzazione del luogo.

La vicenda della proprietà del Roccafranca può essere ricostruita attraverso il testo del Grossi del 1791, Guida alle caschine e vigne del territorio di Torino, o quello di Elisa Gribaudi Rossi, Caschine e ville della pianura torinese, pubblicato nel 1970. La cascina, insieme a novantasei giornate di terreno, fu venduta nel 1689 dalla Compagnia della Concezione a Lorenzo Ballard. Nel 1734 Gian Domenico Ballard fu investito con titolo comitale della sua cascina del Gerbido – fino ad allora chiamata il Ballard o Balard – da battezzarsi Roccafranca. Tale feudo di Roccafranca comprendeva parte delle terre del Gerbido, fino ai confini con Grugliasco e Beinasco. Nel giro di tre generazioni la famiglia appena nobilitata (che possedeva anche una cascina nei pressi del Valentino sempre denominata il Roccafranca, e una villa in val Patonera) però si estinse, e nella prima metà dell'Ottocento la cascina del Gerbido fu venduta alla baronessa Chionio.

Più complessa appare invece essere la ricostruzione delle vicende insediative e costruttive. Il Roccafranca compare con chiarezza nella Carta topografica della Caccia, realizzata negli anni '60 del Settecento. La cascina è costituita da due maniche semplici disposte a "L", collocate a nord e a ovest dell'aia centrale. Questa planimetria mostra in pratica un edificio che per forma e impianto non pare essere differente – al di là dei diversi spessori di manica e della presenza odierna di tettoie nella zona a sud della corte – da quello contemporaneo, cosa che dimostrerebbe la lunga durata della strutturazione insediativa.

La strutturazione offerta nella Carta topografica della Caccia è ribadita dal catasto francese del 1805. La planimetria della "Ferma Roccafranca" mostra però alcune evoluzioni rispetto alla situazione di metà Settecento. Infatti la manica localizzata a ovest della corte viene a allungarsi in direzione sud, per poi rigirare di alcuni metri intorno allo spazio centrale, a formare una sorta di "C" irregolare. Questa carta, a differenza delle precedenti, mostra anche una leggera divaricazione delle due aste della antica "L", prima le due maniche erano invece rappresentate come perfettamente ortogonali tra loro, dato visibile anche nell'impianto planimetrico odierno.

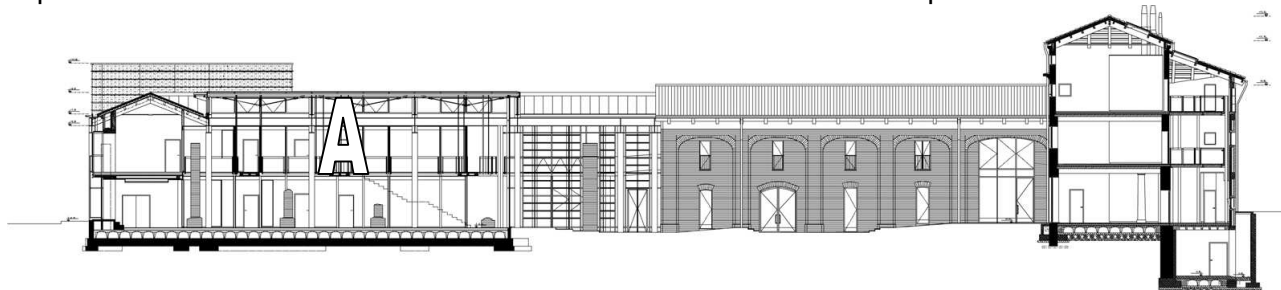
La raffigurazione infine offerta dalla mappa del catasto Rabbini, degli anni '60 dell'Ottocento, mostra una strutturazione della cascina Roccafranca oramai molto prossima a quella attuale.

Particolare risulta essere il caso del corpo di collegamento tra parte aulica e stalla, che sembra ricollegarsi a uno sfruttamento produttivo dell'edificio, attraverso la formazione di tettoie per l'allevamento dei bachi da seta. Infine, per ciò che concerne le tettoie aperte poste nella zona meridionale della cascina, si possono immaginare interventi di continua ridefinizione nel corso dell'Otto e Novecento, anche in relazione alle trasformazioni degli usi e delle finalità produttive della cascina che ancora verso la fine degli anni '50 del secolo scorso il Roccafranca usufruiva di trentacinque giornate di orti e pascoli e aveva una stalla ancora attiva.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Interventi di risanamento e ripristino

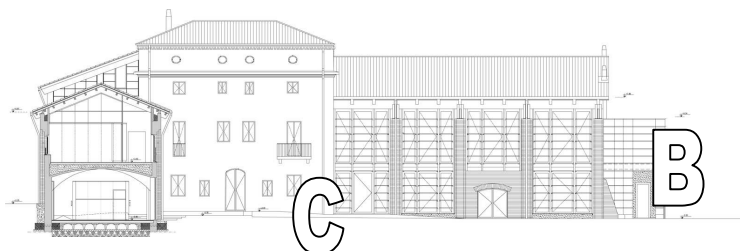
La manutenzione straordinaria in progetto è volta prevalentemente alla conservazione del patrimonio immobiliare attraverso interventi di risanamento, ripristini e migliorie funzionali che non impattano sulle caratteristiche architettoniche dell'edificio in cui dette opere saranno realizzate.



Una parte dell'intervento è destinata alla soluzione di infiltrazioni nel lato galleria (indicato con A nella figura) ed alla sistemazione e manutenzione straordinaria dell'impianto fotovoltaico, con successivo allacciamento in autoconsumo.

Gli interventi previsti in questo lato del fabbricato sono:

- Sigillatura ed eliminazione perdite dal tetto in pannelli fotovoltaici;
- Revisione dell'impianto fotovoltaico e allacciamento in autoconsumo all'impianto elettrico dell'edificio;
- Ricerca delle infiltrazioni e sigillatura della copertura dei bowindows al piano primo;
- Tensionamento dei cavi di sostegno delle passerelle di collegamento del primo piano.
- Sistemazione e pulizia caditoie e modifica delle cassette metalliche di raccolta acque meteoriche interne ed esterne.



Gli altri interventi sono prevalentemente nelle parti esterne dell'edificio. Dal lato est (B) gli interventi sono:

- Realizzazione di nuova pavimentazione in marmette autobloccanti su accesso carraio posteriore;
- Realizzazione di nuova tettoia a protezione del locale cucina del ristorante.

Mentre nella corte principale (C) gli interventi previsti sono:

- Realizzazione di supporti per paratie anti-allagamento;
- Pulizia pozzi e griglie di raccolta acque bianche cortile interno;
- Ripristino di avvallamenti nella pavimentazione;
- Ripristino di tratti di intonaco ammalorati con successiva tinteggiatura.

Interventi minori di manutenzione sono inoltre previsti per:

- Riparazione con sostituzione di cerniere, molle chiudiporta etc. di porte in legno ed in alluminio in varie parti dell'edificio e sostituzione di vetri rotti;
- Ripassamento delle faldalerie, converse, gronde e tubi pluviali del fabbricato.

FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

Aspetti economici e finanziari del progetto.

Ai sensi dell'art. 32 comma 1 del DPR 207/2010 la stima economica dei costi di intervento deriva dall'elaborazione di apposito Computo Metrico Estimativo, redatto applicando alle quantità delle lavorazioni i prezzi unitari riportati nell'elaborato "Elenco Prezzi Unitari". Tali prezzi sono dedotti dagli Elenchi Prezzi di riferimento per Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte, edizione 2012 (aggiornamento dicembre 2011 - D.G.R. n. 9-3610 del 28 marzo 2012, s.o. n. 1 del 30/03/2012 al B.U.R. n. 13 del 29/03/2012) adottato con Deliberazione della Giunta Comunale del 17 aprile 2012, n. mecc. 2012 01819/029 im. eseg., nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 133, comma 8, del codice. In mancanza della corrispondente voce nel suddetto prezzario di riferimento, i prezzi sono stati desunti da indagini di mercato con la formulazione di nuovi prezzi a seguito dell'elaborazione di apposite analisi.

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

Quadro economico

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

DESCRIZIONE	IMPORTO
Opere a corpo	
<i>Opere edili</i>	€. 38.681,70
<i>Impianti elettrici e speciali</i>	€. 6.818,30
Presidi della sicurezza non soggetti a ribasso	€. 5.000,00
totale opere a base di gara (a1)	€. 50.500,00
<u>spese tecniche:</u>	
I.V.A. (21%)	€. 10.605,00
Incentivo progettazione (2% art.35 L.183/10)	€. 1.010,00
Imprevisti opere	€. 780,00
totale spese tecniche (a2)	€. 12.395,00
TOTALE COMPLESSIVO OPERE (A=a1+a2=)	€. 62.895,00

Cronoprogramma delle fasi attuative

Le principali fasi attuative dell'intervento sono:

- progettazione definitiva - 4° trimestre 2012
- approvazione e finanziamento - 1° trimestre 2013
- affidamento opere - 1° trimestre 2013
- esecuzione e collaudo - 2° trimestre 2013

Sintesi delle forme e fonti di finanziamento per la copertura della spesa

L'opera non è stata prevista nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2012/14 e, verrà finanziata con contributi rientranti nel programma URBAN 2 Mirafiori Nord conservati nei residui.

Il programma URBAN 2 Mirafiori Nord ha un valore totale di 28,5 ml €. I finanziamenti che lo costituiscono provengono da varie fonti. I finanziamenti pubblici ammontano a 26,8 ml € e sono costituiti da circa:

- 10,7 ml € di FESR (40% del totale pubblico);
- 9,4 ml € di finanziamenti nazionali (35% del totale pubblico);
- 6,7 ml € di finanziamenti locali (25% del totale pubblico), di cui circa 1,8 ml € di fondi comunali, 1,8 ml € di fondi regionali e 3 ml € di altri finanziamenti pubblici locali.

Sono inoltre stati stanziati alcuni finanziamenti privati (Fondazione Compagnia di San Paolo, Fondazione Adriano Olivetti, Arcidiocesi di Torino), per un valore totale di circa 1,6 ml €.

Il programma URBAN comunitario è poi affiancato da un programma URBAN cittadino, che integra i progetti ed i finanziamenti esistenti nel programma comunitario per un valore di 13,5 ml €.

Le operazioni di progettazione e realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria della Cascina Roccafranca sono finanziate da due fonti principali, tra loro complementari. Da un lato, una parte consistente dei finanziamenti sono già stati stanziati all'interno del Programma d'Iniziativa Comunitaria (PIC) URBAN 2 Mirafiori Nord a Torino (valore complessivo 28,5 ml €). Dall'altra, una partecipazione finanziaria complementare è stata resa disponibile dalla Regione Piemonte e dal Ministero delle Infrastrutture.

Nel dettaglio la spesa complessiva di € 62.895,06 per Cascina Roccafranca sarà impegnata al codice risorsa 2090601 del bilancio 2007 capitolo 153000 art. 2 "Programma di iniziativa comunitaria - Urban II - Mirafiori nord" (impegno n. 2011 14329), utilizzando i fondi già introitati con reversali nn. 25844/2007 del 6.12.2007, 26145/2007 del 6.12.2007 e 15568/2007 del 24.07.2007 e conservati nei residui.

Redazione del progetto

Trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria e considerata la tipologia e le dimensioni economiche delle opere da realizzare, si è proceduto a redarre direttamente il Progetto Definitivo senza fasi intermedie.

Il progetto definitivo sviluppa tutti gli elaborati grafici e descrittivi ad un livello di definizione tale da individuare compiutamente le opere da eseguire e verrà pertanto posto a base d'appalto senza ricorrere all'approvazione del successivo livello di progettazione esecutiva. Vengono pertanto approvati nella presente fase anche gli elaborati progettuali facenti parte del livello di progettazione esecutiva ai sensi dell'art. 33 del DPR 207/2010 necessari per procedere alla gara d'appalto, quali lo schema di contratto, il capitolato speciale d'appalto, il piano di sicurezza e di coordinamento.

Elenco elaborati

Il progetto definitivo si compone dei seguenti elaborati:

- | | |
|---|-----------|
| - Relazione Generale | (All. 1) |
| - Relazione Tecnica | (All. 2) |
| - Schema di contratto | (All. 3) |
| - Capitolato Speciale d'appalto | (All. 4) |
| - Tavole grafiche con estratto di P.R.G | (All. 5) |
| - Schemi elettrici fotovoltaico | (All. 6) |
| - Piano di manutenzione fotovoltaico | (All. 7) |
| - Elenco dei prezzi unitari ed analisi | (All. 8) |
| - Computo metrico estimativo | (All. 9) |
| - Cronoprogramma | (All. 10) |
| - Piano di sicurezza e coordinamento | (All. 11) |
| - Verbale di validazione | (All. 12) |