



**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 TECNICA**

**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 TECNICA**

### **IL PROGRAMMA URBAN**

### **DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **CARATTERISTICHE OPERATIVE**

## SOMMARIO

<b>RELAZIONE TECNICA OPERE ARCHITETTONICHE ED IMPIANTISTICHE DEL PROGETTO</b>	
<b>DEFINITIVO.....</b>	<b>1</b>
<b>IL PROGRAMMA URBAN MIRAFIORI NORD.....</b>	<b>1</b>
Descrizione.....	1
Il recupero della cascina.....	1
<b>DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>2</b>
Sigillatura ed eliminazione perdite dal tetto in pannelli fotovoltaici.....	2
Revisione dell'impianto fotovoltaico e allacciamento in autoconsumo all'impianto elettrico dell'edificio.....	2
Tensionamento dei cavi di sostegno delle passerelle del primo piano fabbricato "galleria".....	3
Realizzazione di nuova pavimentazione in marmette autobloccanti su accesso carraio di pertinenza del locale ristorante.....	3
Realizzazione di nuova tettoia con intelaiatura metallica e lastre in metacrilato estruso calandrato a protezione del locale cucina del ristorante.....	4
Sistemazione e pulizia caditoie ed eliminazione delle cassette di raccolta acque meteoriche interne ed esterne.....	4
Realizzazione di supporti per paratie anti-allagamento.....	5
Pulizia pozzi e griglie di raccolta acque bianche cortile interno mediante ausilio di autobotte munita di pompa a pressione.....	5
Interventi minori di manutenzione generale.....	5
Realizzazione di tutti gli apprestamenti per l'attuazione dei piani di sicurezza.....	6
<b>CARATTERISTICHE OPERATIVE.....</b>	<b>7</b>
Caratteristiche prestazionali e descrittive dei materiali.....	7
Redazione del progetto.....	7
Elenco elaborati.....	7
Fattibilità dell'intervento.....	7
Tempistica di realizzazione.....	8

## RELAZIONE TECNICA OPERE ARCHITETTONICHE ED IMPIANTISTICHE DEL PROGETTO DEFINITIVO

(art. 26 DPR 207/2010)

La presente relazione tecnica generale del progetto definitivo per i lavori di manutenzione straordinaria della Cascina Roccafranca di via Gaidano, n. 76, è stata redatta ai sensi dell'art. 26 comma 1 lettera "f" del DPR 207/2010.

### IL PROGRAMMA URBAN MIRAFIORI NORD

#### Descrizione

Il progetto di acquisizione, recupero e rifunzionalizzazione della Cascina Roccafranca si colloca all'interno del Programma d'Iniziativa Comunitaria (PIC) Urban 2 Mirafiori Nord a Torino e nel quadro delle strategie di riqualificazione dei quartieri periferici della città promosse dal Progetto Speciale Periferie del Comune.

Il programma Urban 2 è un'iniziativa della Commissione Europea che copriva il periodo di programmazione 2000-2006 ed è finanziato con fondi strutturali FESR. La materia è inquadrata in termini generali dalla Comunicazione CE del 28 aprile 2000 n. 2000/C141/04 e dal conseguente D.M. 7 luglio 2000.

Il programma ha come obiettivo generale la riqualificazione fisica, economica e sociale del quartiere Mirafiori Nord, in particolare la filosofia che permea tutte le azioni è mirata a "riattivare il quartiere".

#### Il recupero della cascina

L'operazione di recupero della Cascina Roccafranca si è collocata nell'ambito della Misura 1.1. del programma Urban 2, denominata "Riurbanizzazione polifunzionale ed eco compatibile degli spazi urbani". La Misura 1.1 pone una particolare attenzione alla promozione di rilevanti interventi di recupero di edifici per funzioni pubbliche e sociali e di spazi urbani e verdi per gli abitanti del quartiere, e l'operazione di trasformazione della Cascina Roccafranca costituisce l'intervento più rilevante in questo senso.

La linea d'intervento mirava al recupero di strutture dismesse o sotto utilizzate nel quartiere nell'ottica di restituirle al quartiere stesso quali strutture pubbliche per funzioni socio-sanitarie e culturali innovative, e di integrare gli interventi sugli spazi pubblici e a verde come, in questo caso, la Cascina Roccafranca che diventa sede della "Casa del Quotidiano", progetto sociale innovativo ed elemento cardine del Programma d'Iniziativa Comunitaria (PIC) Urban 2 Mirafiori Nord a Torino. La "Casa del Quotidiano" ha aperto i battenti nel maggio 2007 appena si sono conclusi i lavori di ristrutturazione e riqualificazione della Cascina Roccafranca. L'opera era stata inserita nel Programma Triennale dei LL.PP. 2003-2004-2005 e più specificatamente nel Programma Annuale dell'anno 2003, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 8 aprile 2003 n. mecc. 2003 01334/24 esecutiva dal 21 aprile 2003.

La Casa del Quotidiano è diventata, a seguito dell'intervento di ristrutturazione, una struttura in grado di accogliere gli abitanti (famiglie, bambini, giovani, anziani) del quartiere ed offrire loro attraverso attività permanenti e temporanee di diversa natura (aggregative, formative, educative, di orientamento ed indirizzo verso altri servizi socio-sanitari, culturali, ecc.) uno spazio per potenziare e sostenere le relazioni sociali del quartiere.

## DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

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.

### Sigillatura ed eliminazione perdite dal tetto in pannelli fotovoltaici



Le lavorazioni previste sono le seguenti:

- Installazione del castelletto di servizio sul lato cortile per accedere sul tetto e provvedere all'approvvigionamento del materiale di fornitura;
- rimozione di nastro adesivo esistente sui profili dei serramenti costituenti il pannelli fotovoltaico;
- rimozione degli elementi in alluminio perimetrali di fissaggio del vetro fotovoltaico al serramento;
- rimozione dei vecchi sigillanti e pulizia delle relative sedi di alloggiamento;
- posa in opera di sigillante composto da nastro butilico alluminato adesivo nelle relative sedi di giunzione;
- successiva posa degli elementi di fissaggio perimetrali precedentemente rimossi;
- pulizia mediante utilizzo di idropulitrice a bassa pressione e specifici detergenti dei pannelli fotovoltaici della copertura.

### Revisione dell'impianto fotovoltaico e allacciamento in autoconsumo all'impianto elettrico dell'edificio



Le lavorazioni previste sono le seguenti:

- revisione completa dell'impianto fotovoltaico esistente e allacciamento in autoconsumo all'impianto elettrico dell'edificio, con test delle protezioni di interfaccia, eseguito da tecnico abilitato;
- realizzazione di interruttore di emergenza per impianto fotovoltaico con dispositivo di sezionamento in prossimità dell'impianto e comando rinvio disposto nei pressi degli inverter;
- realizzazione di sistema di protezione di interfaccia (SPI) per l'inserimento del sistema fotovoltaico in parallelo alla rete B.T. ;
- posa dei cartelli e di dispositivi di sicurezza in prossimità dell'impianto;
- prove di funzionamento degli interruttori di protezione, pulizia delle apparecchiature e prove di funzionamento elettriche;
- esecuzione della verifica della produzione dell'impianto in funzione dell'irraggiamento istantaneo mediante solarimetro;
- certificazione dell'impianto da parte di professionista abilitato.

Tensionamento dei cavi di sostegno delle passerelle del primo piano fabbricato "galleria"Le lavorazioni previste sono le seguenti:

- puntellamento della base delle passerelle;
- tensionamento dei cavi di sostegno in acciaio mediante serraggio dei tiranti con appositi attrezzi.

Realizzazione di nuova pavimentazione in marmette autobloccanti su accesso carraio di pertinenza del locale ristoranteLe lavorazioni previste sono le seguenti:

- pulizia delle griglie di raccolta acque meteoriche e diserbamento dell'area;
- scavo per livellamento del futuro piano di posa del terreno esistente;
- provvista e spandimento di ghiaia per realizzazione di sottofondo drenante;
- fornitura e posa di marmette autobloccanti comprendente lo spandimento di letto di sabbia adibito a sottofondo.



### **Realizzazione di nuova tettoia con intelaiatura metallica e lastre in metacrilato estruso calandrato a protezione del locale cucina del ristorante**

Le lavorazioni previste sono le seguenti:

- rimozione della tettoia esistente;
- fornitura e posa di nuova tettoia realizzata con struttura portante in ferro zincato e lastra in metacrilato estruso calandrato trasparente.

### **Sistemazione e pulizia caditoie ed eliminazione delle cassette di raccolta acque meteoriche interne ed esterne**



Le lavorazioni previste sono le seguenti:

- rimozione temporanea delle bevande metalliche di raccolta acqua con ausilio di cestello;
- realizzazione di volute in pvc con imbocchi e gomiti in sostituzione delle cassette;
- reinstallazione ai fini estetici delle bevande previa chiusura della parte superiore;
- pulizia doccioni e tubi pluviali e canali piè di gronda.

## Realizzazione di supporti per paratie antiallagamento



Le lavorazioni previste sono le seguenti:

- rimozione di pavimentazione in blocchetti in corrispondenza del punto di inserimento della paratia;
- realizzazione di cordolo e sottofondo in cemento per livellamento del piano di calpestio;
- posa di lama in acciaio zincato a finitura della parte in cui trova collocazione la paratia.

## Pulizia pozzi e griglie di raccolta acque bianche cortile interno mediante ausilio di autobotte munite di pompa a pressione

Le lavorazioni previste sono le seguenti:

- apertura dei pozzi perdenti e manutenzione;
- videoispezione dei condotti che confluiscono nei pozzi perdenti;
- pulizia delle canalette e delle griglie presenti nel cortile;
- richiusura dei pozzetti e sistemazione delle griglie.

## Interventi minori di manutenzione generale



Gli interventi riguardano:

- 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;
- Ripristino di avvallamenti nella pavimentazione del cortile interno;
- Ripristino di tratti di intonaco ammalorati con successiva tinteggiatura;
- Ricerca delle infiltrazioni e sigillatura della copertura dei bowindows presenti al primo piano del corpo di fabbricato prospiciente la via Gaidano;
- Ripassamento delle faldalerie, converse, gronde e tubi pluviali del fabbricato;
- Fornitura e posa di tubi pluviali fabbricato lato ingresso principale su via Rubino.



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

Sono da prevedere:

- 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...;
- Occorrerà tener presente che i lavori dovranno essere eseguiti contemporaneamente all'ordinaria attività di ufficio, che non può in alcun modo essere interrotta ed all'attività di fruizione degli spazi da parte del pubblico;

- La realizzazione dei lavori determinerà inevitabilmente alcuni disagi ai servizi che continueranno a funzionare e saranno possibili solo attraverso adeguate delimitazioni delle aree di cantiere e individuazione di opportuni percorsi riservati alle maestranze e al pubblico che ha accesso alle strutture;
- Tutti gli interventi suddetti che si eseguiranno nell'area di progetto dell'intervento dovranno essere definiti con la DL e il RUP secondo un preciso cronoprogramma.

## CARATTERISTICHE OPERATIVE

### Caratteristiche prestazionali e descrittive dei materiali

Il progetto definisce distintamente gli interventi da realizzare per la Manutenzione Straordinaria della Cascina Roccafranca secondo la tipologia di interventi indicati nel paragrafo precedente, e fornisce tutti gli elementi di dettaglio per l'esatta comprensione del materiale e del tipo di posa da impiegare.

### 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) |

### Fattibilità dell'intervento

Non si rilevano particolari difficoltà per l'esecuzione delle lavorazioni, tuttavia occorrerà tener presente che i lavori dovranno essere eseguiti contemporaneamente alle attività di fruizione degli spazi da parte del pubblico.

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

Il piano di sicurezza ed il cronoprogramma, definiscono nel dettaglio le procedure per ridurre al minimo dette interferenze, nel rispetto delle normative vigenti in ordine alla sicurezza.

La fattibilità dei lavori dipende dall'approvazione formale del progetto definitivo di cui la presente relazione è parte integrante.

### **Tempistica di realizzazione**

La tempistica di realizzazione prevista per tutti gli interventi è di 60 giorni naturali e consecutivi. E' stato redatto un cronoprogramma che individua le fasi delle diverse lavorazioni.