



CITTA' di TORINO

Vice Direzione Generale Ingegneria
Direzione Verde Pubblico ed Edifici Municipali
Servizio Edifici Municipali

Via IV Marzo 19, 10122 Torino, telefono 011.44.24086 fax 011.44.24090

OGGETTO DEI LAVORI:

**MANUTENZIONE MESSA IN SICUREZZA E DEMOLIZIONE EDIFICI
DEGRADATI DI PROPRIETA' PATRIMONIALE**
(CODICE OPERA 3482)

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO DEFINITIVO

(art. 25 DPR 207/2010)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Dario Sardi

IL PROGETTISTA

Arch. Massimo Casassa Mont

I COLLABORATORI

Arch. Alessandra Masat

Geom. Flavio Palermo

Torino, Novembre 2013

INDICE

1. Premessa

2. Ubicazione e Inquadramento Storico

- 2.1 STRADA BELLACOMBA 138 (CASCINA BELLACOMBA)
- 2.2 VIA RAMAZZINI 50
- 2.3 VIA ZANELLA 17
- 2.4 CORSO REGINA MARGHERITA 126 (EX CASERMA VV.F.)

3. Stato attuale e documentazione fotografica

- 3.1 STRADA BELLACOMBA 138 (CASCINA BELLACOMBA)
- 3.2 VIA RAMAZZINI 50
- 3.3 VIA ZANELLA 17
- 3.4 CORSO REGINA MARGHERITA 126 (EX CASERMA VV.F.)
- 3.5 LOCALITÀ VARIE

4. Opere in progetto. rispondenza del progetto alle finalità dell'intervento. rispetto del prescritto livello qualitativo, dei conseguenti costi e dei benefici attesi (art. 25 comma 1 DPR 207/2010).

5. Criteri utilizzati per le scelte progettuali. scelta delle alternative. descrizione del progetto della soluzione selezionata, riepilogo degli aspetti economici e finanziari del progetto (art. 25 comma 2.A DPR 207/2010).

6. Aspetti riguardanti la geologia, la topografia, l'idrologia, le strutture e la geotecnica; aspetti riguardanti le interferenze, l'ambiente e gli immobili di interesse storico, artistico ed archeologico (art. 25 comma 2.B DPR 207/2010).

7. Cave e discariche autorizzate e in esercizio che possono essere utilizzate per la realizzazione dell'intervento con la specificazione della capacità complessiva (art. 25 comma 2.C DPR 207/2010).

8. Soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche (art. 25 comma 2.D DPR 207/2010).

9. Idoneità delle reti esterne dei servizi atti a soddisfare le esigenze connesse all'esercizio dell'intervento da realizzare (art. 25 comma 2.e DPR 207/2010).

10. Verifica sulle interferenze delle reti aeree e sotterranee con i nuovi manufatti. Progetto della risoluzione delle interferenze medesime (art. 25 comma 2.f DPR 207/2010).

11. Rispondenza al progetto preliminare ed alle eventuali prescrizioni dettate in sede di approvazione dello stesso. Motivazioni che hanno indotto il progettista ad apportare variazioni alle indicazioni contenute nel progetto preliminare (art. 25 comma 2.g DPR 207/2010).

12. Eventuali opere di abbellimento artistico o di valorizzazione architettonica (art. 25 comma 2.h DPR 207/2010).

13. Elaborati del progetto definitivo (art. 25 comma 2.i DPR 207/2010).

14. Tempi necessari per la realizzazione dell'opera. Cronoprogramma (art. 25 comma 2.i DPR 207/2010).



1. Premessa

La problematica degli immobili e complessi immobiliari in situazione di avanzato degrado e della loro perdurante inutilizzazione – caratteristica evidentemente reciprocamente correlata – costituisce per l'Amministrazione comunale un fronte di attenzione di particolare gravità e complessità a causa di situazioni di pericolo spesso difficili da fronteggiare, soprattutto in un contesto di progressiva riduzione di risorse come avvenuto negli ultimi anni. Situazione che, oltre ad effetti limitativi sulle azioni immediate, ha avuto ed ha la conseguenza di ridurre la possibilità di dare corpo a specifiche strategie di più lungo respiro e decisioni meno drastiche di un intervento di demolizione.

Questi immobili patrimoniali che possono caratterizzarsi per il loro stato conservativo, per la presenza di amianto, l'utilizzo abusivo a fronte della mancanza di una effettiva destinazione d'uso, evidenti criticità strutturali, per essere non assegnabili in concessione o locazione a terzi a causa delle loro caratteristiche intrinseche ed ubicazionali, per comportare indubbiamente un incremento del rischio trasmissibile all'ambiente circostante, rientrano in un apposito elenco al fine di sottoporli ad un programma di ricognizione periodica.

Alla data di redazione del progetto, tale elenco, del tutto indicativo in quanto alcuni di questi immobili potrebbero essere dismessi ed altri esserne inseriti nel tempo intercorrente fra la redazione del progetto e l'esecuzione delle opere in cantiere, è il seguente:

Via Pietro Cossa 301 (ex Ventana - Flex) - Torino
Strada comunale S. Margherita 165 - Torino
Strada comunale S. Margherita 139/bis (Parco di Villa Genero) - Torino
Corso Cincinnato 125/corso Lombardia (cascina Bianco) - Torino
Via Zanella 17 (cascina Airale) - Torino
Villa Arcozzi Masino - San Maurizio Canavese
Strada Ponte Isabella a San Vito (torre Monzon) - Torino
Via Cumiana 15- Torino
Via Nuova - Parco Europa - Torino
Via Bligny 19 – Torino
Via Druento 49 – Torino
Via Paganini 30 – Torino
Corso Regina Margherita 126 – Torino
Strada Bellacomba 138 (Cascina Bellacomba) Torino
Via Pinelli 9 - Torino
Corso Vercelli 440 Torino
Corso Chieri 19 Torino
Parco Leopardi (Cascina Bosio) – Torino
Corso Umbria 53 - Torino
Via Gaudenzio Ferrari 12 ang. Riberi 6 - Torino
Via Ramazzini 50 – Torino
Via Bologna 185– Torino

Nell'ambito di detta ricognizione sono stati specificatamente analizzati, attraverso mirati sopralluoghi, i seguenti aspetti:

- tipologia del manufatto e stato attuale di conservazione;
- immobile rientrante in eventuali progetti o interventi e, ove possibile, identificazione dei tempi di realizzazione e dei soggetti attuatori;
- destinazioni del piano regolatore generale o di strumenti urbanistici di dettaglio;



- tipologia di rischio a cui gli immobili sono soggetti e livello di criticità causato dal loro stato conservativo e da altre caratteristiche loro intrinseche per le quali non hanno da tempo un effettivo utilizzo;
- immobili caratterizzati da vincoli storico-artistici o ambientali specifici e immobili aventi anzianità superiore a 70 anni (con conseguente vincolo storico generico) o non vincolati;
- immobili di cui si può proporre l'alienazione in quanto non esiste possibilità né di utilizzo né di demolizione;
- immobili richiedenti comunque urgenti interventi di messa in sicurezza, allo scopo di contrastare rischi potenzialmente incombenti; oltre alla ingente pericolosità che determinate strutture edificate possono intrinsecamente avere, oltre al semplice problema estetico, non possono essere nemmeno trascurati il negativo contributo dato da certi siti degradati al consolidamento di adatti e salubri ambienti urbani nonché il loro carattere disfunzionale ad una completa fruibilità delle aree pubbliche.
- immobili o parti di essi non suscettibili di recupero, essendo quest'ultimo non giustificabile sul piano della convenienza economica giudicata in rapporto a eventuali usi successivi e, pertanto, destinati alla demolizione, totale o parziale, previa pianificazione delle azioni conseguenti.

Relativamente al su citato elenco di edifici, in un contesto d'intervento caratterizzato, come già citato, da una progressiva riduzione delle risorse disponibili e analizzate tutte le variabili su riportate, sono stati definite le priorità relative ad alcuni di questi immobili i quali saranno interessati da opere mirate di bonifica amianto e/o demolizione totale o parziale, pulizia del sedime, messa in sicurezza delle facciate. Gli immobili interessati sono i seguenti:

Strada Bellacomba 138 (Cascina Bellacomba) Torino

Via Ramazzini 50 – Torino

Via Zanella 17 (cascina Airale) - Torino

c.SO Regina Margherita 126 (ex caserma VV.F.)

Per quanto riguarda gli altri interventi e in considerazione del fatto che il Servizio Edifici Municipali è tenuto a risolvere stati di fatto caratterizzati da elevato rischio di crolli parziali, accessi e recinzioni perimetrali abusivamente manomessi, occupazioni non autorizzate, si intende porre in sicurezza tali immobili con gli interventi che si riterrà più idonei al momento di esecuzione dell'appalto.

Gli edifici, le porzioni di essi e le correlate aree oggetto d'intervento sono di proprietà comunale e pertanto totalmente disponibili e accessibili.

La presente Relazione generale del progetto definitivo è costituita, oltre che dai contenuti definiti dall'art. 25 commi 1 e 2 del D.P.R. 207/2010, da un inquadramento storico ed urbanistico degli immobili interessati dagli interventi e dalla descrizione dello stato di fatto attuale di ogni immobile.

2. Ubicazione e Inquadramento Storico

2.1 Strada Bellacomba 138 (Cascina Bellacomba)

La cascina Bellacomba, sita in Strada Bellacomba 138, sorge a poca distanza dallo Stura, su un terreno ricavato dal disboscamento delle rive del fiume avvenuto già in epoca medievale, quando lo sfruttamento economico dell'area portò alla creazione di un sistema viario e irriguo integrato (le bealere).

Trattasi di una cascina a corte chiusa con fabbricati che circondano completamente il cortile interno. La parte più antica del complesso è la casa rustica, decorata con una meridiana della quale, fino agli anni settanta, era visibile la data "1674" che potrebbe attestare un rifacimento nel XVII secolo.

Ma la cascina è probabilmente di origine quattrocentesca, come testimonierebbe la prima data: "1458" che compare su alcuni documenti storici conservati presso l'Archivio di Stato di Torino.



La *Carta Topografica della Caccia* (1760 – 1766 circa) documenta la presenza di un giardino adiacente alla struttura, circondato da muro di cinta.



Nella *Carta delle Regie Cacce* (1816) la cascina mantiene la propria struttura a corte e nel testo "Topografia della Città e Territorio di Torino" del 1840 viene riportata un'immagine della cascina riportante ancora l'adiacente giardino.



Le planimetrie originarie derivano dalla tipologia “a grangia”, con corpi unici di fabbrica suddivisi su due livelli, con abitazione e stalla al primo piano, camera e fienile al secondo. Le fonti cartografiche registrano le successive addizioni di parti costitutive, fino al completamento del quadrato intorno alla corte centrale.

2.2 Via Ramazzini 50

A seguito dell'approvazione del Piano Particolareggiato “Botticelli” (deliberazione della Giunta Regionale n. 84-8639- del 28 ottobre 1986) e considerato che tale approvazione comportava la dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste nonché l'indifferibilità ed urgenza dei relativi interventi, tutti gli immobili compresi nei comparti 4b e 5 del citato “P.P. Botticelli” sono stati soggetti a procedura espropriativa con Decreto 1/96 del 12 settembre 1996.

Fra questi immobili sono rientrati i terreni di Strada Bassa di Stura 63 di proprietà dei signori Varetto Giuseppe, Gonella Fiorella in Varetto e Varetto Marco (ditta n. 7 – C.T. F. 1100 numeri 3 – 28 – 29 mq 5.309); Rossio Giovanni e Varetto Margherita (ditta n. 8 – C.T. F. 1100 numeri 2 – 27 mq 1.790).

Una precedente ordinanza del 26 settembre 1994 già imponeva agli stessi Signori Varetto Marco, Varetto Giuseppe e Carrara Luigi, in qualità di proprietari, nonché al Sig. Brancaccio Ciro quale affittuario, di demolire le opere abusive realizzate in assenza di concessione edilizia e consistenti nella costruzione di tettoie, capannone e basso fabbricato in muratura sull'area di mq 5309 adibita a deposito di materiali edili.

Con successiva Ordinanza n. 330/2005 del 07 giugno 2005, considerato che le opere edilizie abusive ancora erano presenti nel sito, il Sig. Brancaccio Ciro veniva diffidato a demolire le opere sopra descritte e a ripristinare lo stato dei luoghi entro giorni 30.

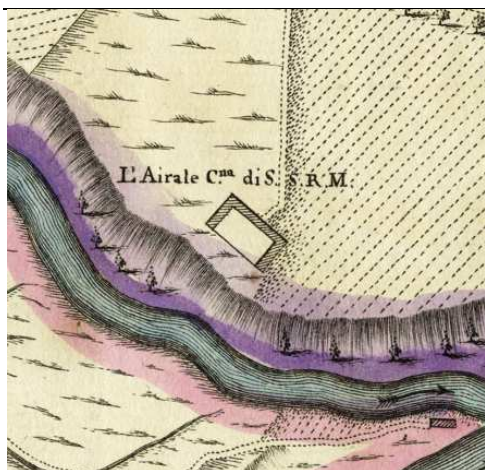
2.3 Via Zanella 17 (Cascina Airale)

La cascina Airale, di cui non si conosce con precisione l'anno di edificazione nasce come granaio della Real Casa all'interno del Regio Parco. Il toponimo deriva dal termine “ajra” o “aia” (dal latino, il luogo centrale alla corte, dove si batteva il grano), ha sicuramente origini antecedenti alla vicina residenza di caccia del Viboccone, la quale fu acquistata dal duca Emanuele Filiberto nel 1567 e che comprendeva “il ristretto del'Ayralle” (anche se la prima data che compare su alcuni documenti storici conservati presso l'Archivio di Stato di Torino è quella del “1791”).

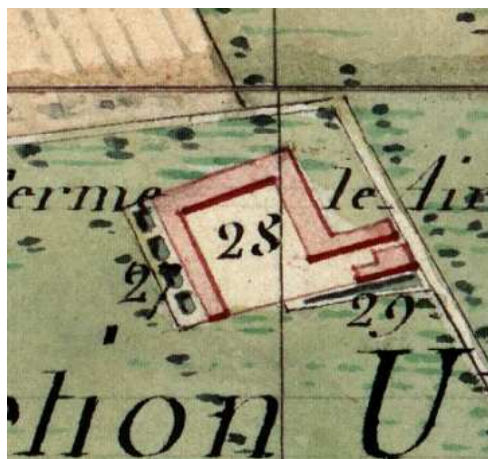
La cascina, preesistente all'acquisto del duca, costituì una delle proprietà della Real Casa, localizzate nell'area del Regio Parco, che fu poi voluto da Emanuele Filiberto nel 1658, come ampio territorio di caccia tra le residenze di Lucento e Venaria, più vicino dunque al centro della città. Fu il primo dei diversi parchi con residenza ducale che, a partire da allora, sorsero attorno alla città: le Maison de plaisance di Mirafiori, Valentino e Regio Parco.

È nei pressi di tali “ville” che sorsero dunque circa 26 cascine, dette grange (dal francese *granche* – granaio), indispensabili al sistema di sostentamento durante i soggiorni della corte in tali residenze. Durante l'assedio francese del 1706, si viene a trovare nell'area di difesa del Regio Parco, rifornendo di viveri le truppe piemontesi fino alla vittoria finale.

Nel 1790 viene censita e rilevata dall'architetto Amedeo Grossi come “cascina con grosso edificio sita alla destra della strada del Regio Parco dirimpetto alla Verdina”.



Corografica dimostrativa del territorio di Torino, 1791



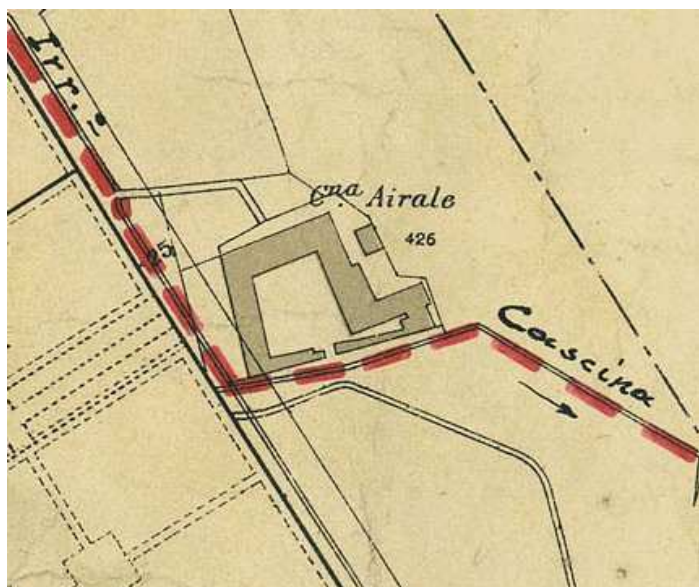
Cascina Airale. Catasto Napoleonico, 1805,

Nella su riportata mappa del Catasto Napoleonico del 1805, si registra un ampliamento planimetrico attraverso la costruzione di una nuova manica a levante.

Nelle mappe del Catasto particellare Gatti del 1820 la cascina non subisce trasformazioni, ma viene denominata "L'Airale, Cascina Vachetta" e risulta composta da case rustiche, depositi di attrezzi e prodotti agricoli, vivaio, prati, campi e orti.

Nel 1829 parte dei terreni della cascina vengono ceduti alla Città di Torino per la realizzazione del Cimitero.

Nella pianta di Torino del 1935 la cascina è rappresentata da un corpo di fabbrica a corte chiusa con impianto planimetrico molto simile ad una "C" di notevoli dimensioni.



L'edificio risultava composto da un corpo di fabbrica a corte chiusa e con impianto planimetrico a 1 e 2 p.f.t.

Negli ultimi due secoli l'Airale ha mantenuto inalterata la sua struttura, senza sostanziali modifiche all'originaria conformazione architettonica.

2.4 Corso Regina Margherita 126 (Ex Caserma VV.F.)

L'edificio, ubicato in Corso Regina Margherita 126, è stato inaugurato nel 1883 come Caserma delle Fontane di Santa Barbara e come nuova sezione principale e apparato direzionale della Compagnia Pompieri di Torino.

L'immobile è costituito da 5 maniche di cui tre perimetrano l'isolato e due sono interne. L'impianto originario era costituito dalla manica su Corso Regina che risvoltava poi sulla strada laterale che, al tempo, si chiamava Via Courgnè.

La manica interna al complesso, perfettamente ortogonale al fronte originario, suddivideva l'isolato in due cortili. Gli spazi posizionati su Corso Regina erano utilizzati per attività amministrative e gestionali, gli altri corpi di fabbrica erano destinati al ricovero dei mezzi (autopompe), a rimessa dei cavalli, biciclette e carri, magazzini ferro e legname. Il cortile più grande parzialmente occupato da una tettoia veniva utilizzato anche per le attività ginniche e preparatorie ("salto alla fune", "anelli", "pesi e manubri" "palle di ferro" "parallele").

Il collegamento verticale posizionato a sud-est serviva per accedere all'"alloggio del comandante".

Nel dicembre 1909 è stato approvato un progetto di "sopraelevazione" con realizzazione nel successivo anno; detto intervento d'ampliamento prevedeva alcune demolizioni, la realizzazione di due ulteriori piani finestrati ed un unico padiglione corrispondente all'avancorpo centrale, una destinazione a "rimessa" per gran parte degli spazi al piano terra.

Detto progetto implicava la demolizione di parte del muro di spina e delle pareti trasversali fino a realizzare una serie di grandi locali pilastrati. Gran parte del primo piano veniva destinato a dormitori, il secondo piano avrebbe dovuto prevedere n. 4 alloggi e ulteriori dormitori.

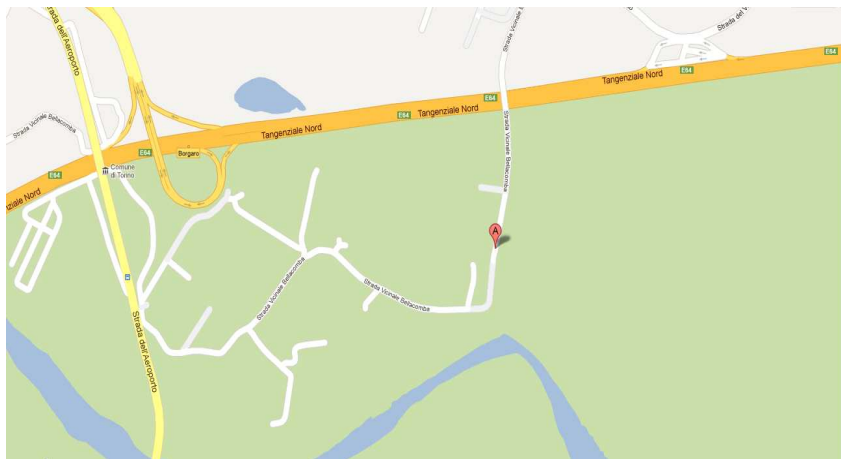
Con un successivo progetto di adattamento e di ampliamento proposto nel novembre del 1912 era prevista la formazione di camerate ad uso della caserma pompieri, l'ampliamento della caserma anche agli spazi originariamente utilizzati dalla scuola, venivano mantenute al piano terra e al piano primo le aule, mentre al secondo piano venivano realizzate due camerate ed un blocco servizi.



3. Stato attuale e documentazione fotografica

La documentazione fotografica, inserita in parte nella presente relazione ma costituente l'allegato n. 3 del progetto definitivo, costituisce un efficace strumento conoscitivo dello stato di fatto attuale degli ambienti oggetto di intervento.

3.1 STRADA BELLACOMBA 138 (CASCINA BELLACOMBA)



La Cascina Bellacomba presenta attualmente la stessa corte chiusa con i fabbricati che la circondano completamente.

Le proprietà patrimoniali sono indicate con le tre frecce riportate a fianco e consistono in:

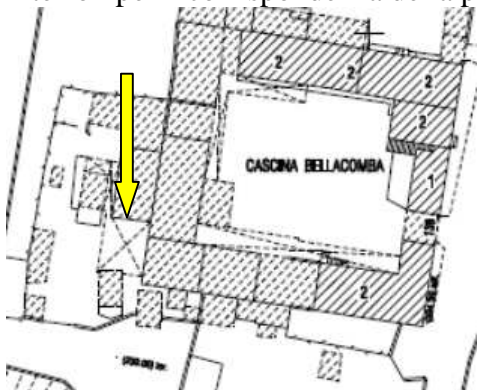
- n. 2 unità immobiliari situate a destra del portico d'ingresso e precisamente un piccolo magazzino al



piano primo f.t., un piccolo alloggio con terrazzo al piano secondo f.t., un abbaino sulla copertura (il tutto indicato con frecce di colore nero);

- porticato aperto sottostante alla copertura in coppi ed ubicato frontalmente al portico d'accesso; risulta, di fatto, abusivamente utilizzato come deposito di masserizie varie da parte di persone presenti nella stessa cascina (indicato con freccia di colore rosso);
- locali patrimoniali non rientranti nel volume della cascina (esclusione del locale officina) ma ubicati in aderenza alla stessa, sul lato ovest del complesso immobiliare (indicati con frecce di colore giallo).

Nell'area di pertinenza risultano presenti un vecchio forno da carrozzeria, un ulteriore locale magazzino / officina, un box uffici, un container in lamiera metallica ed alcune tettoie. Dalla stessa area è possibile accedere, mediante scala esterna, al sottotetto praticabile del cascinale che si interrompe in corrispondenza della porzione di area patrimoniale delimitata dalla citata tettoia.



area e manufatti lato ovest retrostante la Cascina Bellacomba



tettoie e manufatti presenti nell'area retrostante la cascina

3.2 VIA RAMAZZINI 50

Allo stato degli atti e a seguito di sopralluoghi in sito, le tettoie, il capannone e il basso fabbricato in muratura risultano ancora presenti in loco e l'area di proprietà patrimoniale risulta tuttora occupata dal Sig. Ciro Brancaccio.



Gli ultimi sopralluoghi eseguiti hanno evidenziato l'esistenza sull'area (di circa 5300 mq) di:

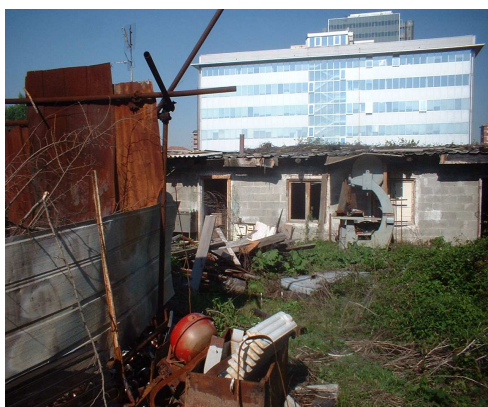
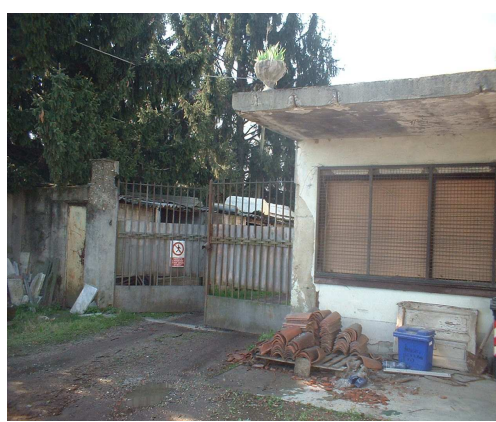
- basso fabbricato in muratura con tetto piano, posto in corrispondenza della cancellata di accesso ed in cattivo stato di conservazione;
- un capannone ospitante macchinari industriali obsoleti;
- la presenza di bassi fabbricati in muratura



e/o legno con copertura in lastre di eternit, molti dei quali sommersi dalla vegetazione;

- vari depositi di manufatti edili di recupero, particolarmente di tipologia lignea e metallica.

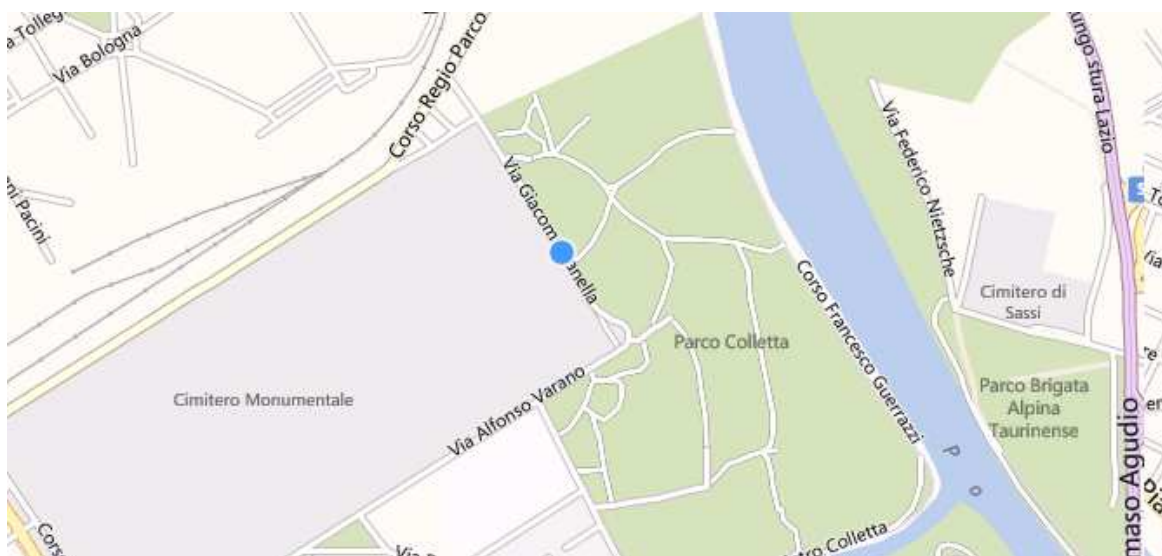
Le tipologie di rischio più evidenti caratterizzanti le aree patrimoniali riguardano l'alto carico di incendio dovuto ai significativi accatastamenti di legna e il grave rischio amianto dovuto allo stato di accentuato ammaloramento delle lastre in fibrocemento amianto.



3.3 VIA ZANELLA 17 (CASCINA AIRALE)

Dal 1978, in seguito all'esproprio degli ultimi proprietari, è diventata di proprietà patrimoniale e dichiarata inagibile. Ciò nonostante, sino al 1982 ha ospitato una famiglia di agricoltori con tanto di pecore e mucche al seguito.

Attualmente la Cascina Airale si presenta in condizione di massimo degrado, con altissimo rischio di crollo improvviso di parti strutturali, rese labili non solamente dall'avanzare di vetustà e degrado ma anche dall'abusiva asportazione dei mattoni pieni dalle murature portanti da parte di ignoti.



L'intera corte è invasa da vegetazione spontanea che ha circondato completamente quello che rimane delle strutture e tutto il materiale di crollo, ovunque presente. Le porzioni strutturali a diretto contatto con l'ambiente esterno del Parco Colletta possono generare cadute dall'alto di calcinacci, porzioni strutturali di diversa tipologia e dimensione (parti murarie, travi lignee del tetto, coppi della copertura, parti ferrose ecc.). Negli ultimi anni sono stati eseguiti molti interventi di messa in sicurezza tra cui murature degli infissi, sostituzione, in quanto continuamente manomessa, della precedente recinzione perimetrale in lamiera con un'altra costituita da rete metallica e montanti in ferro.





CITTA' di TORINO
MANUTENZIONE MESSA IN SICUREZZA E DEMOLIZIONE
EDIFICI DEGRADATI DI PROPRIETA' PATRIMONIALE



3.4 CORSO REGINA MARGHERITA 126 (EX CASERMA VV.FF.)



Nella sua connotazione planimetrica attuale, ossia l'esistente manica ubicata per lo più sul corso Regina, si può dire che il fabbricato ha conservato le caratteristiche documentate dal disegno del 1909 anche se è il risultato di alcuni interventi eseguiti sull'edificio a partire dagli anni novanta.

E' composto da un unico corpo di fabbrica, sviluppato su tre piani fuori terra su un cortile occupante una piccola porzione dell'isolato compreso tra Corso Regina, Corso XI Febbraio, Via Fiochetto e Via Priocca. La manica su Corso Regina risvolta su Corso XI Febbraio a tutta altezza.

L'edificio è dotato di due androni carrai d'accesso al cortile e un accesso dal C.so XI Febbraio. Il collegamento verticale è costituito da quattro scale ben distinte e così posizionate: una con accesso da Corso XI Febbraio e che collega anche il piano interrato; la seconda scala è ubicata nell'angolo di innesto con il corpo aggettante nel cortile; la terza scala è in aderenza all'accesso carraio ed infine il quarto collegamento è situato nella zona angolare di risvolto dell'edificio. Dette scale sono a tre rampe ed hanno gradini in pietra e ringhiera in metallo.

L'edificio ha struttura statica e edilizia tipica ottocentesca, con struttura verticale in muratura, struttura orizzontale a volta ai primi livelli, con solai controsoffittati ai piani superiori. Vi sono tre allineamenti longitudinali di muri portanti, due d'ambito e uno di spina, collegati da muri maestri trasversali di controventamento, nei quali sono ricavati passaggi, armadi, canne fumarie. I muri trasversali sono in alcuni casi sfalsati e interrotti dal muro di spina per soddisfare esigenze distributive particolari.

Il tetto, con orditura in legno e manto in laterizio, si presenta a due falde con uno stato manutentivo discreto ma con zone critiche dovute agli accessi abusivi in copertura al fine di trafugare gli elementi in rame.

Sul fronte interno lato cortile sono ancora visibili le tracce delle ammorsature dei muri ora demoliti che completavano la manica lungo Corso XI Febbraio e quella interna ad essa parallela.

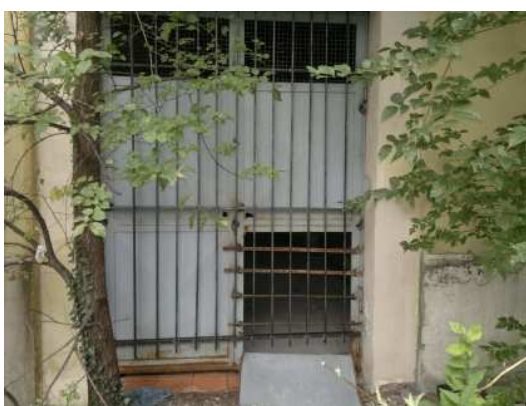
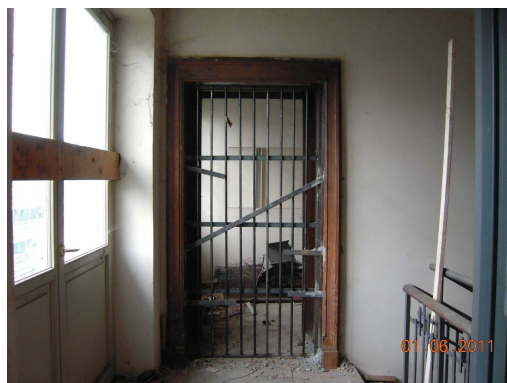
Le facciate esterne si presentano in buono stato di conservazione grazie agli interventi eseguiti alla fine degli anni novanta.

Nella zona verso cortile diversi serramenti presentano segni di vecchie manomissioni che si è cercato di risolvere richiudendo gli stessi con lamiera, barre di ferro, muratura.

Tutte le aree interne, in tutti i piani, presentano tracce di vecchie occupazioni e vandalismi di ogni genere al fine di sottrarre gli elementi in rame, scatole elettriche, centraline ecc. L'inutilizzo dell'edificio, che si protrae da ormai troppo tempo, ha inoltre determinato situazioni di vero degrado



in alcune zone, con presenza di infiltrazioni d'acqua, serramenti ammalorati, vetri rotti, situazioni sanitarie al limite.



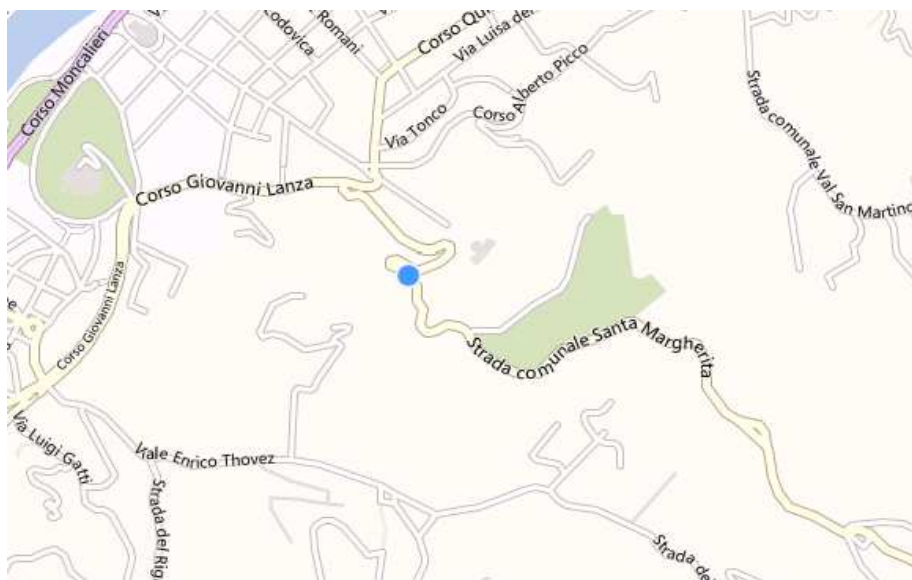
3.5 LOCALITA' VARIE

Premesso che gli stati di fatto di tutti gli altri immobili prima citati presentano i caratteri propri di immobili degradati, vuoti, interessati da rischi che possono variare da una volta all'altra a seconda delle condizioni meteo, grado di ammaloramento, tentativi di accesso da parte di ignoti, si riporta un'indicazione planimetrica delle singole ubicazioni mentre per la documentazione fotografica attestante lo stato di fatto si rimanda all'apposito allegato.

UBICAZIONE Via Pietro Cossa 301 (ex Ventana - Flex) - Torino

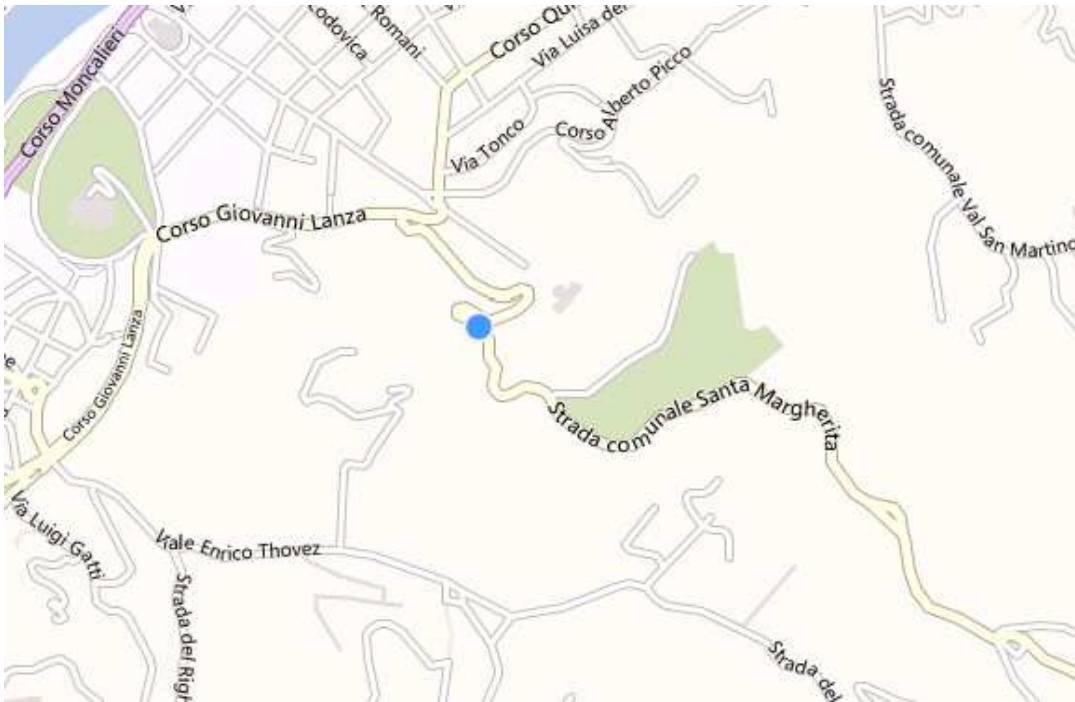


UBICAZIONE: Strada comunale S. Margherita 165 - Torino





UBICAZIONE: Strada comunale S. Margherita 139/bis (Parco di Villa Genero) - Torino



UBICAZIONE: Corso Cincinnato 125/corso Lombardia (cascina Bianco) - Torino





UBICAZIONE: Via Bligny 19 – Torino

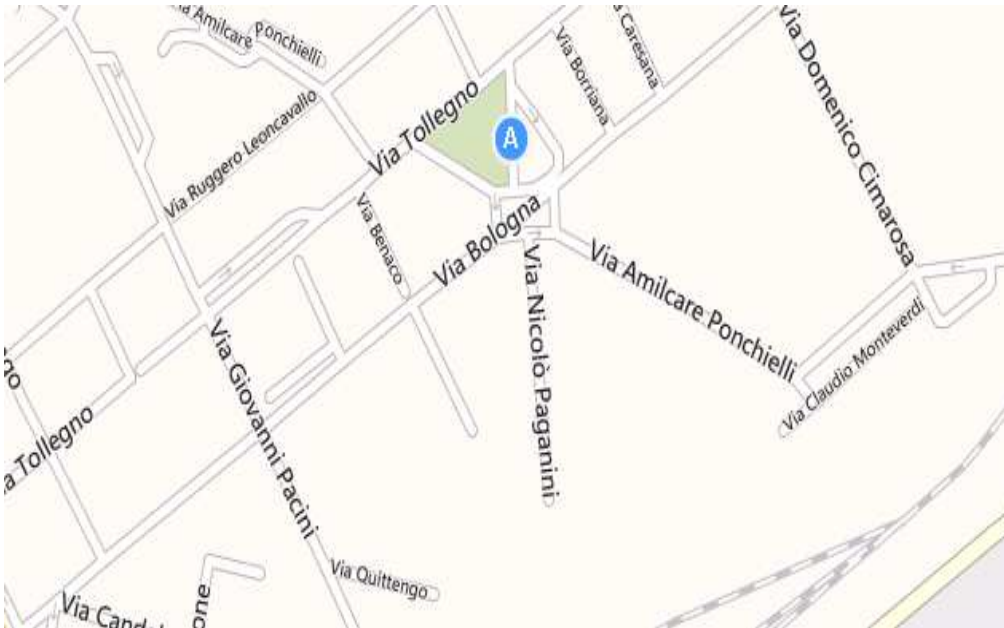


UBICAZIONE: Via Druento 49 – Torino





UBICAZIONE: Via Paganini 30 – Torino

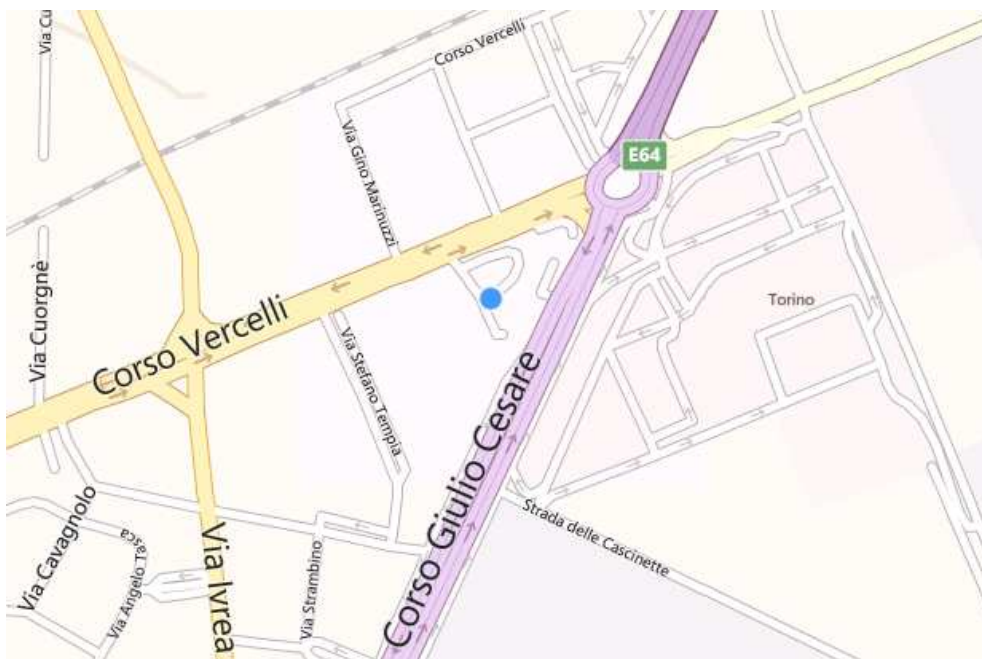


UBICAZIONE: Via Pinelli 9 – Torino

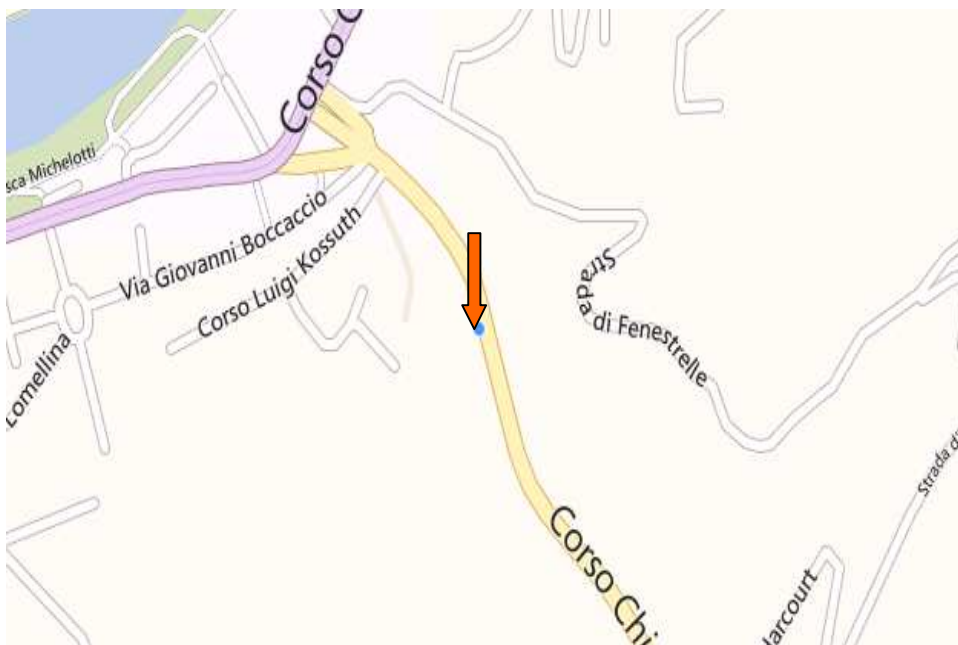




UBICAZIONE: Corso Vercelli 440 Torino



UBICAZIONE: Corso Chieri 19 Torino

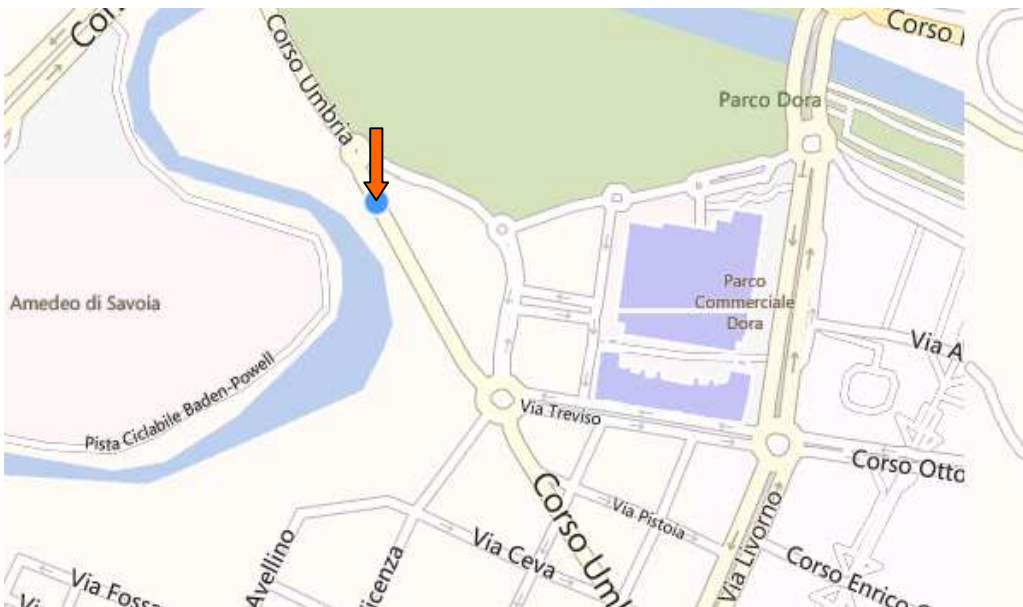




UBICAZIONE: Parco Leopardi – Cascina Bosio



UBICAZIONE: Corso Umbria 53 - Torino





UBICAZIONE: Via Gaudenzio Ferrari 12 ang. Riberi 6 - Torino



UBICAZIONE: Via Bologna 185 - Torino





4. Opere in progetto. Rispondenza del progetto alle finalità dell'intervento. Rispetto del prescritto livello qualitativo, dei conseguenti costi e dei benefici attesi (art. 25 comma 1 DPR 207/2010).

Il progetto di manutenzione straordinaria "Manutenzione, messa in sicurezza e demolizione di edifici degradati di proprietà patrimoniale" rientra nell'ambito della pianificazione graduale, sul Programma Triennale dei LL.PP., degli interventi più opportuni in relazione alla criticità della situazione (di cui alla deliberazione della G.C. del 12 luglio 2005 n. mecc. 2005 05628/008 avente ad oggetto " Immobili di proprietà comunale in condizioni di sensibile degrado) prevedendo, ove necessario, anche la demolizione degli stessi o porzioni di essi.

Le finalità del progetto sono quelle rappresentate dalle necessità dell'Amministrazione di intervenire nei casi di pregiudizio all'incolumità pubblica delle persone, nonché al decoro e all'igiene urbana derivanti da uno stato di fatto critico dell'immobile.

In tal senso, il progetto prevede:

- interventi di rimozione con successivo smaltimento di materiali contenenti amianto;
- interventi di demolizione totale o parziale di manufatti / strutture che presentano un avanzato stato di fatiscenza e degrado al fine di evitare pericoli per la pubblica incolumità;
- interventi vari di manutenzione e/o messa in sicurezza di immobili patrimoniali degradati.

Con la previsione delle opere sotto descritte, si ritiene che il progetto sia in linea con le finalità specifiche degli interventi previsti.

In relazione alla natura degli interventi in progetto, consistenti in opere di manutenzione straordinaria, bonifica e/o demolizione di edifici esistenti o parti di essi, per quanto attiene **l'art. 27 del DPR 207/2010 Studio di prefattibilità ambientale**, non si rilevano problematiche.

La presenza di manufatti in amianto in grave stato di conservazione e i rischi derivanti dallo stato di fatto e/o dall'utilizzo abusivo di aree e fabbricati patrimoniali costituiscono già di per sé condizioni fondamentali di fattibilità di quanto previsto in progetto.

5. Criteri utilizzati per le scelte progettuali. scelta delle alternative. descrizione del progetto della soluzione selezionata, riepilogo degli aspetti economici e finanziari del progetto

(art. 25 comma 2.A DPR 207/2010).

I criteri utilizzati per le scelte progettuali sono quelli derivanti:

- da un'analisi, esperita preliminarmente e periodicamente con la Direzione Patrimonio avente ad oggetto l'elenco di immobili patrimoniali soggetti a monitoraggio periodico, attraverso la quale sono state individuate le situazioni di maggiore criticità;
- nell'ambito delle situazioni di maggior criticità sono stati definiti gli immobili su cui intervenire correlativamente all'entità del rischio riscontrabile in sito e alle disponibilità economico finanziarie della Città;
- gli interventi da eseguire sugli immobili sono stati definiti considerando la vetustà degli stessi, la necessità di interventi urgenti necessari a tutelare la pubblica incolumità, l'impossibilità di inserire l'immobile, in considerazione dell'attuale stato di fatto, in un bando di assegnazione a terzi in concessione o locazione e, non ultimo, l'impossibilità di prevederne un recupero, essendo quest'ultimo non giustificabile sul piano della convenienza economica esaminata con riferimento ad eventuali futuri utilizzi diversi dall'attuale.

Località degli interventi e illustrazione del progetto:

L'illustrazione del progetto viene effettuata, per le quattro località individuate come criticità maggiori, attraverso la forma descrittiva coadiuvata dalla documentazione fotografica ritenuta più idonea ad evidenziare gli interventi previsti. Per tutte le altre località che, pur rientrando nell'ambito dell'elenco degli immobili da sottoporre a monitoraggio periodico, si ritengono a rischio meno elevato, la presente relazione riporta l'elencazione degli interventi che statisticamente si ritiene di eseguire per il mantenimento del singolo immobile in stato di sicurezza.

a) Strada Bellacomba 138.

Opere di bonifica di lastre in eternit

I lastricati in eternit ivi presenti trovano impiego come manto di copertura del blocco forno e come delimitazione verticale.

Non si esclude la presenza di altre lastre depositate nell'area e di cui il progetto di bonifica deve tenere conto.

Le lastre verranno rimosse, bagnate su entrambi i lati, accatastate e pallettizzate in modo da consentire un'agevole movimentazione delle stesse con mezzi di sollevamento idonei al loro carico sul mezzo di trasporto.

Le lastre verranno successivamente smaltite in discariche autorizzate secondo la normativa in vigore.



Opere di demolizione delle tettoie e spazi delimitati da strutture in ferro e/o legno.

Rientrano nell'intervento di demolizione tutte le tettoie e i volumi esterni alla cascina mentre sarà conservato il locale rientrante nel volume dell'immobile cascina Bellacomba.

Altri manufatti e depositi di materiale vario (vecchio forno per verniciature auto, ormai in disuso; roulotte e box ad uso ufficio) presenti nella stessa area verranno rimossi dal privato che ha occupato il sedime patrimoniale negli ultimi anni.

La fase di demolizione verrà eseguita adottando tutte le misure necessarie a garantire la sicurezza dell'ambiente e degli operatori coinvolti e tutti i provvedimenti finalizzati alla riduzione al minimo del disturbo senza tralasciare l'ottimizzazione dei tempi.

Successivamente alla demolizione vera e propria, la fase di gestione del demolito troverà attuazione attraverso le operazioni di rimozione delle macerie: il materiale demolito sarà accumulato previa selezione, raccolto e trasportato per lo smaltimento in discarica.



vista su volumi in demolizione



l'officina ubicata nel volume della cascina non è soggetta a demolizione

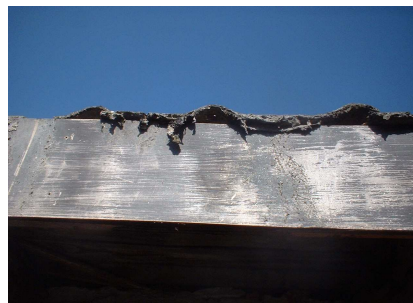
b) Via Ramazzini 50.

Opere di bonifica delle coperture in fibrocemento amianto.

Come rilevato attraverso le ultime verifiche eseguite sui manufatti contenenti amianto, il materiale presenta numerosi punti di rottura, crepe e fessurazioni. Alle estremità delle lastre la copertura presenta un consistente affioramento di fibre per cui si può ritenere molto alta la probabilità di rilascio di fibre nell'ambiente.

Per questi motivi i materiali devono essere al più presto rimossi e smaltiti presso discariche autorizzate al recepimento di materiali contenenti amianto. Gli interventi saranno per buona parte agevoli in considerazione che gli immobili non presentano altezza elevata ad esclusione dell'officina che necessita di un adeguato apprestamento di sicurezza al fine di eseguire la

rimozione e la discesa a terra delle lastre preventivamente trattate (come previsto dal Piano di sicurezza e coordinamento).



Demolizione dei bassi fabbricati in muratura e del capannone

Tali immobili insistono su un'area di circa 5.300 mq.

La fase di demolizione verrà eseguita adottando tutte le misure necessarie a garantire la sicurezza dell'ambiente e degli operatori coinvolti e tutti i provvedimenti finalizzati alla riduzione al minimo del disturbo senza tralasciare l'ottimizzazione dei tempi.

Successivamente alla demolizione vera e propria, la fase di gestione del demolito troverà attuazione attraverso le operazioni di rimozione delle macerie: il materiale demolito sarà accumulato previa selezione, trasportato e smaltito in discarica.



c) Via Zanella 17 (Cascina Airale).

Opere di disboscamento area interna alla cascina

L'area interna della cascina e quella perimetrale (confinata con una recinzione di tipo metallica e montanti in ferro) presentano una folta vegetazione di tipo boschivo che non permette assolutamente di avvicinarsi ai corpi di fabbrica e monitorare il loro effettivo stato conservativo.

E' pertanto necessario provvedere al relativo disboscamento con pulizia del sedime al fine di permettere la messa in sicurezza e, in casi specifici, la demolizione delle parti di struttura più collassate e quindi maggiormente pericolose.





Opere di messa in sicurezza e/o demolizione di porzioni strutturali.

Il degrado strutturale è alquanto avanzato. Detriti e rifiuti sono presenti ovunque e il rischio di nuovi crolli è reale, considerata la criticità delle strutture. Dell'antica cascina sono accessibili solamente pochi locali e ormai quasi tutti i soffitti sono crollati.

Attese le condizioni di degrado e la conseguente pericolosità di porzioni isolate, costituite soprattutto da materiali di crollo, che rappresentano solamente più luogo di ritrovo per tossicomani e dimora per disperati senza tetto, è stato richiesto il parere di competenza della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici relativamente all'ipotesi di demolizione parziale delle parti e strutture più critiche.

La Soprintendenza nel dicembre 2007, in considerazione del fatto che la cascina non è mai stata dichiarata di interesse ex D.Lgs 42/2004 e a fronte di una situazione di assoluta ed irreversibile fatiscenza, ha espresso parere favorevole alla sua demolizione con la condizione di ruderizzare una porzione significativa dell'immobile. In ottemperanza a quanto definito, il progetto prevede la demolizione delle strutture maggiormente a rischio di crolli improvvisi e la messa in sicurezza di altre porzioni che si cercherà di tutelare senza comunque trascurare la pubblica incolumità.

La fase di demolizione verrà eseguita adottando tutte le misure necessarie a garantire la sicurezza dell'ambiente e degli operatori coinvolti e tutti i provvedimenti finalizzati alla riduzione al minimo del disturbo senza tralasciare l'ottimizzazione dei tempi.

Successivamente alla demolizione vera e propria, la fase di gestione del demolito troverà attuazione attraverso le operazioni di rimozione delle macerie: il materiale demolito sarà accumulato previa selezione, trasportato e smaltito in discarica.





d) C.so Regina Margherita 126 (ex Caserma VV.F.).

Opere di disboscamento area interna

L'area cortile interna presenta una folta vegetazione di tipo boschivo che costituisce riparo per persone senza fissa dimora, non permette la ricognizione periodica dell'immobile e costituisce soprattutto elemento negativo per un immobile che la Città mette a bando vendita da anni senza peraltro riscontri positivi.

E' pertanto necessario provvedere al relativo disboscamento con pulizia del sedime.





Opere di manutenzione e mantenimento in sicurezza

Trattasi di tutte quelle opere di tipo manutentivo, esterno ed interno, che si renderanno necessarie al fine di mantenere l'immobile in stato di sicurezza riducendo in tal modo lo stato di rischio per il pubblico transito e il progredire dello stato di degrado dell'edificio.

Le opere potranno consistere in:

- sostituzione di serrature;
- predisposizione di catene e lucchetti di sicurezza;
- chiusure di varchi in superfici murarie / serramenti con utilizzo di lamiere e blocchi in cls;
- opere da fabbro e falegname con l'utilizzo di attrezzi manuali;
- predisposizione di tratti di recinzione a protezione della pubblica incolumità;
- interventi in copertura con utilizzo di piattaforma elevatrice;
- interventi su pareti esterne con utilizzo di piattaforma elevatrice causa cadute di calcinacci, vetri ecc.

e) Località varie

In queste località si ritiene che gli interventi possano coincidere con le normali tipologie di lavorazione da prevedersi per la manutenzione e la messa in sicurezza degli immobili patrimoniali ammalorati e come meglio specificato nella relazione tecnica di progetto.

Riepilogo degli aspetti economici e finanziari del progetto:

L'intervento previsto in progetto è inserito nel Piano Investimenti Triennale delle Opere Pubbliche 2013 / 2015 allegato al Bilancio di previsione 2013, approvato con delibera dal Consiglio Comunale il 22.08.2013 con deliberazione n. mecc. 2013 – 03941 I.E..

E' inserito per l'anno 2013 al codice opera 3482 per l'importo complessivo di Euro 120.000,000 IVA 22% compresa.

La spesa per l'opera sarà finanziata con i proventi introitati al cod. risorsa n. 4050250 del Bilancio 2013 capitolo 36200 "Enti vari e privati, contributi per oneri di urbanizzazione e risanamento".

Gli aspetti economico finanziari sono definibili attraverso i calcoli estimativi giustificativi della spesa.

Computo metrico estimativo.

E' stato redatto in conformità all'art. 32 del DPR 207/2010.

I calcoli estimativi sono stati condotti utilizzando i prezzi dei lavori desunti:

- dall'elenco prezzi adottato dalla Città, in vigore alla data di redazione del progetto: Elenco Prezzi della Regione Piemonte anno 2013 (edizione dicembre 2012);
- dall'Elenco Prezzi Lavori Pubblici anno 2013 di Milano;
- dall'Elenco Prezzi Lavori anno 2012 della Città di Cuneo – Settore Gestione del Territorio;
- dall'Elenco Prezzi della Sicurezza anno 2011 della Città di Cuneo – Settore Gestione del Territorio;
- da analisi di mercato per quanto riguarda il prezzo degli elementi non presenti nei suddetti elenchi.
- gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, sono stati stimati dal coordinatore per la progettazione mediante computo metrico estimativo sulla base delle previsioni delle lavorazioni e del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC).

Quadro economico.

Ai sensi dell'art. 32 comma 6 del DPR 207/2010, il quadro economico, nel rispetto dell'articolo 16 del citato DPR, è costituito, oltre che dall'importo dei lavori derivanti dal computo metrico estimativo, dagli oneri contrattuali di sicurezza non soggetti a ribasso e dalle somme a disposizione.

La spesa da sostenersi per la realizzazione delle opere, ammonta a complessivi Euro 120.000,00 IVA compresa. L'intervento, come risulta dal seguente quadro economico, è finanziato limitatamente ad Euro 55.000,00.

a) - OPERE		Importo totale	Finanziamento limitato su opere
Opere a base di gara	€	70.830,39	30.000,00
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	16.022,61	8.000,00
Importo opere e oneri di sicurezza	€	86.853,00	38.000,00
b) - SOMME A DISPOSIZIONE:			
I.V.A. (22%)	€	19.107,66	8.360,00
Incentivo alla progettazione (2%)	€	1.737,06	1.737,06
Imprevisti spese tecniche (I.V.A. compresa)	€	5.000,00	2.000,00
Spese Enti vari (smaltimento rifiuti, disallacciamento) IVA compresa	€	2.302,28	1.902,94
Totale somme a disposizione a)+ b)	€	28.147,00	14.000,00
c) Incarichi professionali (I.V.A. compresa)	€	5.000,00	3.000,00
IMPORTO COMPLESSIVO a) + b) + c)	Euro	€ 120.000,00	55.000,00

6. Aspetti riguardanti la geologia, la topografia, l'idrologia, le strutture e la geotecnica; aspetti riguardanti le interferenze, l'ambiente e gli immobili di interesse storico, artistico ed archeologico (art. 25 comma 2.b DPR 207/2010).

Aspetti geologici, topografici, idrogeologici, strutture e geotecnica.

Con riferimento agli interventi in progetto, non sono rilevabili problematiche inerenti aspetti tecnici geologici, topografici, ideologici e idrogeologici.

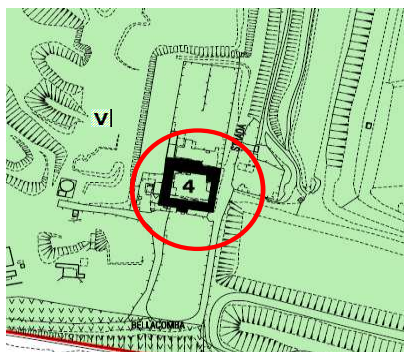
Trattasi di interventi su immobili patrimoniali esistenti (aree ed edifici) che si presentano in stato di fatiscenza e degrado, alcuni con presenza di amianto in cattivo stato di conservazione. Durante gli interventi non sono previsti scavi di alcun genere e quindi nessuna possibile interferenza con le caratteristiche morfologiche del territorio.

Aspetti riguardanti l'ambiente e gli immobili di interesse storico, artistico ed archeologico.


a) Strada Bellacomba 138

- Destinazione del PRG:


Parchi pubblici urbani e comprensoriali



Edifici di interesse storico

 Edifici di particolare interesse storico con segnalazione del gruppo di appartenenza:

- 1 Edifici di gran prestigio
- 2 Edifici di rilevante valore storico
- 3 Edifici di valore storico ambientale
- 4 Edifici di valore documentario
- 5 Edifici e manufatti speciali di valore documentario

 Parchi pubblici urbani e comprensoriali

Le aree su cui insiste l'immobile ricadono:

- nell'area normativa AV di P.R.G., aree a verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico
- la tipologia di servizio previsto corrisponde a Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 LUR); classificazione servizio V, dettaglio servizio: parchi pubblici urbani e comprensoriali

- *Disponibilità immobile su cui intervenire, eventuali modalità di acquisizione, eventuali oneri.*

Gli interventi di demolizione delle strutture obsolete insistenti sull'area restando la cascina Bellacomba riguardano porzioni immobiliari esistenti e disponibili ubicate su un'area di proprietà della Città di Torino.

Tutto ciò premesso e correlativamente agli individuati interventi, non si rilevano problematiche in merito alla disponibilità e/o accessibilità e quindi non si prevedono ulteriori oneri.

Le porzioni di immobile soggette all'intervento, si presentano infatti direttamente raggiungibili e accessibili attraverso una strada sterrata che dalla strada Bellacomba raggiunge la zona retrostante la cascina Bellacomba sia attraverso la corte della stessa cascina.

Entrambi gli accessi sono facilmente raggiungibili percorrendo la stessa Strada Bellacomba.

Gli interventi di demolizione si eseguiranno con la parte immobiliare interessata completamente vuota.

- *Vincoli di natura storica, artistica, archeologica, paesaggistica o di qualsiasi altra natura interferenti sulle aree o sugli immobili interessati:*

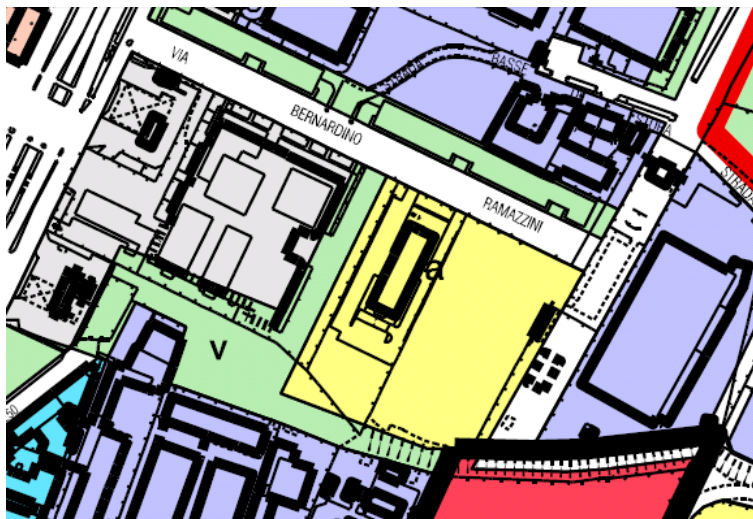
La cascina Bellacomba presenta i caratteri di immobile di valore documentario caratterizzante il tessuto storico con vetustà superiore ai 70 anni che, già di per sé, costituisce presupposto di vincolo di specie dal punto di vista storico architettonico.

L'immobile insiste inoltre in ambito di Parco urbano e fluviale P24.

Per le opere previste in progetto la presenza dei vincoli architettonici ed ambientali non costituisce interferenza in quanto trattasi di opere di demolizione su manufatti non assoggettati a vincolo architettonico.

b) Via Ramazzini 50 (ex Basse di Stura 63)

- Destinazione del PRG:



Le aree patrimoniali su cui insistono gli immobili ricadono nel Programma Integrato ex L.R. 18/96 Ambito Botticelli (vedi sottostante rappresentazione).

Gli immobili oggetto del Programma Integrato occupano un'ampia porzione dell'esteso isolato delimitato da via Sandro Botticelli, Piazza Derna, corso Giulio Cesare, via Bernardino Ramazzini, il parco della Stura e via Basse di Stura e si affacciano sui fronti sud ed est dell'ambito, ovvero su via Botticelli e via Basse di Stura.

Il perimetro dell'intervento comprende anche le aree di parte dell'attuale sedime di via Botticelli e di via Basse di Stura e altre aree destinate a viabilità in progetto, già di proprietà della Città.

Tra queste rientra l'area precedentemente espropriata di via Ramazzini 50.



- *Disponibilità immobili su cui intervenire, eventuali modalità di acquisizione, eventuali oneri.*

Gli interventi di bonifica amianto con successiva demolizione degli immobili esistenti; a fronte di tale considerazione e con riferimento agli interventi previsti, non si rilevano problematiche in merito a disponibilità ed accessibilità, né si prevedono correlati oneri.

Gli interventi di bonifica amianto con successiva demolizione delle strutture abusive insistenti su sedime di proprietà della Città di Torino (a seguito di decreto d'esproprio 1/98) riguardano porzioni immobiliari esistenti e nella disponibilità dell'Amministrazione.

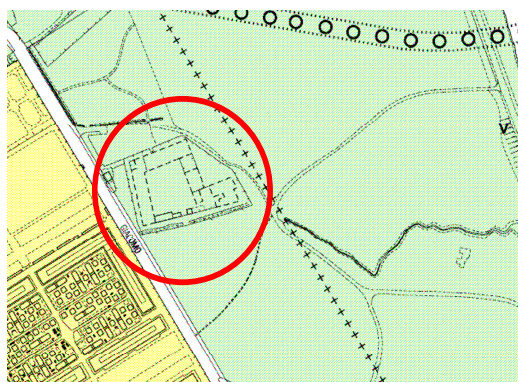
Tutto ciò premesso e correlativamente agli individuati interventi, non si rilevano problematiche in merito alla disponibilità e/o accessibilità e quindi non si prevedono ulteriori oneri.

- *Vincoli di natura storica, artistica, archeologica, paesaggistica o di qualsiasi altra natura interferenti sulle aree o sugli immobili interessati.*

I vincoli esistenti sono esclusivamente di natura urbanistica, come precedentemente evidenziato.

c) Via Zanella 17 (ex Cascina Airale)

- Destinazione del PRG:



v Parchi pubblici urbani e comprensoriali

- *Disponibilità immobili su cui intervenire, eventuali modalità di acquisizione, eventuali oneri.*

Gli interventi da realizzarsi riguardano le porzioni restanti della ex cascina Airale di proprietà della Città di Torino.

Il complesso immobiliare si presenta accessibile sia dal fronte est attraverso la cancellata d'ingresso.

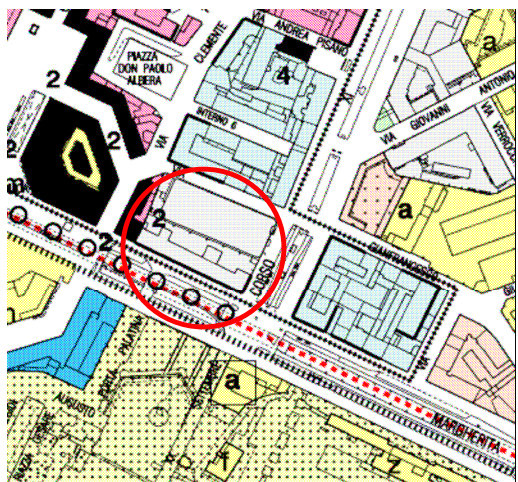
Tutto ciò premesso e correlativamente agli interventi previsti, non si rilevano problematiche in merito alla disponibilità e/o accessibilità e quindi non si prevedono ulteriori oneri.

- *Vincoli di natura storica, artistica, archeologica, paesaggistica o di qualsiasi altra natura interferenti sulle aree o sugli immobili interessati.*

L'immobile ha un'età superiore ai 70 anni. La Soprintendenza nel dicembre 2007, in considerazione del fatto che la cascina non è mai stata dichiarata di interesse ex D.Lgs 42/2004 e a fronte di una situazione di assoluta ed irreversibile fatiscenza, ha espresso parere favorevole alla sua demolizione con la condizione di ruderizzare una porzione significativa dell'immobile.

d) C.so Regina Margherita 126 (ex Caserma VV.F.)

- Destinazione del PRG:



Aree per il terziario TE

Le aree su cui insiste l'immobile ricadono:

- nell'area normativa "TE"– Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (art. 8, punto 13 delle N.U.E.A.). (Tale destinazione è stata conferita all'immobile, unitamente al retrostante organismo edilizio costituito da parcheggio pubblico multipiano adiacente all'edificio storico, al fine della sua valorizzazione, dalla variante parziale n°116 al P.R.G. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 12 dicembre 2005 - n° mecc. 2005 09794/009).
- L'immobile è situato nella Zona Urbana Storico Ambientale n. VII (art. 11 delle N.U.E.A.). La porzione dell'immobile lungo corso Regina Margherita e all'angolo con corso XI Febbraio è compresa tra gli "edifici caratterizzanti il tessuto storico", per i quali vigono le norme di tutela e i tipi di intervento particolari riportati all'art. 26 delle N.U.E.A.. Nello specifico, la tabella dei tipi di intervento ammette per tali edifici il risanamento conservativo sull'esterno degli edifici su spazi pubblici e sul sistema distributivo e la ristrutturazione edilizia per i cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi e nell'interno dei corpi di fabbrica, secondo le definizioni dell'allegato A delle N.U.E.A..

L'immobile ricade, inoltre, nelle "Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico", individuate dall'Allegato Tecnico n. 15 del P.R.G. "Aree di interesse archeologico e paleontologico".

- *Disponibilità immobili su cui intervenire, eventuali modalità di acquisizione, eventuali oneri.*

Gli interventi da realizzarsi riguardano l'immobile dell'ex caserma dei VV.F. di proprietà della Città di Torino.

Il complesso immobiliare si presenta attualmente accessibile dalla cancellata posta sul Corso XI Febbraio. Tutto ciò premesso e correlativamente agli interventi previsti, non si rilevano problematiche in merito alla disponibilità e/o accessibilità e quindi non si prevedono ulteriori oneri.

- *Vincoli di natura storica, artistica, archeologica, paesaggistica o di qualsiasi altra natura interferenti sulle aree o sugli immobili interessati.*

L'immobile ha un'età superiore ai 70 anni; la Direzione Patrimonio ha provveduto ad attivare il procedimento volto alla verifica dell'interesse culturale di cui al D. Lgs n. 42/2004.

7. Cave e discariche autorizzate e in esercizio che possono essere utilizzate per la realizzazione dell'intervento con la specificazione della capacità complessiva (art. 25 comma 2.c DPR 207/2010).

La specificità delle discariche riguarda la fase di bonifica dei materiali ed elementi contenenti amianto e delle macerie miste derivanti dalla demolizione.

L'allontanamento dai cantieri degli elementi in cemento amianto dovrà avvenire secondo quanto prescritto dalle normative in vigore con relativo smaltimento in discariche appositamente autorizzate, dotate di manodopera e attrezzature specifiche, previa compilazione di formulari di identificazione rifiuti speciali pericolosi contrassegnati dal n. CER 170605.

Per quanto riguarda i materiali che, pur non contenendo amianto, si possono ritenere contaminati per contatto con le fibre di amianto, dovrà prevedersi analogo procedura di smaltimento.

Per quanto riguarda le macerie di tipo vario risultanti dalla demolizione, verranno allontanate (previa cernita in cantiere) ed avviate in discarica, previa compilazione di formulari di identificazione rifiuti contrassegnati:

- dal n. CER 170107 (miscuglio di scorie e cemento);
- dal n. CER 170604 (materiali di tipo isolante privi di sostanze pericolose);
- dal n. CER 170201 (legno senza sostanze pericolose);
- dal n. CER 200307 (rifiuti ingombranti).



8. Soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche

(art. 25 comma 2.d DPR 207/2010).

Gli interventi di cui al progetto non interferiscono con la normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche in quanto sono previste opere di messa in sicurezza di edifici degradati, la bonifica di amianto, la demolizione totale / parziale di fabbricati, demolizione di tettoie, strutture in legno e/o ferro, opere di manutenzione specificatamente interne.

9. Idoneità delle reti esterne dei servizi atti a soddisfare le esigenze connesse all'esercizio dell'intervento da realizzare (art. 25 comma 2.e DPR 207/2010).

Gli interventi in progetto non richiedono l'idoneità dei servizi esterni alle aree di esecuzione delle lavorazioni. La ditta esecutrice utilizzerà mezzi ed attrezzature nella propria disponibilità, idonee allo scopo e con i requisiti previsti ai sensi di legge.

10. Verifica sulle interferenze delle reti aeree e sotterranee con i nuovi manufatti. Progetto della risoluzione delle interferenze medesime (art. 25 comma 2.f DPR 207/2010).

Relativamente alla disponibilità di pubblici servizi presenti lungo il tracciato, alle eventuali interferenze, soluzioni ed eventuali oneri da prevedersi, l'analisi preliminare ha evidenziato quanto segue:

a) Strada Bellacomba 138.

I locali ricavati nell'area patrimoniale retrostante la cascina, soggetti all'intervento di demolizione, sono in parte dotati ed allacciati alla rete elettrica e risultano dotati di acqua. Precedentemente all'apertura del cantiere si provvederà al disallaccio delle relative forniture da parte dei rispettivi enti.

La natura degli interventi in progetto, consistenti nella bonifica dell'amianto e susseguente demolizione di strutture esistenti, non prevede la successiva realizzazione di nuovi manufatti. Relativamente a possibili interferenze, all'interno dell'area di proprietà esistono alberi d'alto fusto che tuttavia si ritiene non possano generare interferenza con le zone operative e con la programmazione delle fasi lavorative. Occorrerà porre comunque la massima attenzione ad evitare danneggiamenti per utilizzi incauti dei mezzi d'opera. Tali problemi si supereranno organizzando un'area operativa del cantiere che rispetti le condizioni di sicurezza operando nel rispetto delle distanze di sicurezza da qualsiasi manufatto.

b) Via Ramazzini 50.

Alcuni degli immobili presenti nell'area e soggetti ad intervento sono dotati di energia elettrica. Precedentemente all'apertura del cantiere si provvederà al disallaccio della relativa fornitura da parte dell'ente competente.

La natura degli interventi in progetto, consistenti nella bonifica dell'amianto e susseguente demolizione degli edifici esistenti, non prevede la successiva realizzazione di nuovi manufatti.

Le interferenze costituite dalle presenze di alberi d'alto fusto posti all'interno dell'area di proprietà si supereranno con la predisposizione di un'area operativa del cantiere che rispetti le condizioni di sicurezza, senza interferenze interne particolarmente significative ed operando nel rispetto delle distanze di sicurezza da qualsiasi manufatto.

c) Via Zanella 17 (ex Cascina Airale).

Il complesso immobiliare è privo di servizi attivi.

La natura degli interventi in progetto, consistenti in opere di demolizione e messa in sicurezza di strutture ammalorate esistenti, non prevede la successiva realizzazione di nuovi manufatti.

Le interferenze costituite dalle presenze di alberi d'alto fusto posti all'interno dell'area di proprietà si supereranno con la predisposizione di un'area operativa del cantiere che rispetti le condizioni di



sicurezza, senza interferenze interne particolarmente significative ed operando nel rispetto delle distanze di sicurezza da qualsiasi manufatto.

d) C.so Regina Margherita 126 (ex Caserma VV.F.).

Il complesso immobiliare è privo di servizi attivi di qualsiasi tipo. Al piano terreno, lato cortile, è presente una cabina elettrica attiva in gestione esclusiva ad IRIDE S.p.A. ma che non fornisce energia elettrica al fabbricato.

La natura degli interventi in progetto, consistenti in opere di manutenzione interna ed esterna su strutture esistenti, non prevede la realizzazione di nuovi manufatti.

11. Rispondenza al progetto preliminare ed alle eventuali prescrizioni dettate in sede di approvazione dello stesso. Motivazioni che hanno indotto il progettista ad apportare variazioni alle indicazioni contenute nel progetto preliminare (art. 25 comma 2.g DPR 207/2010).

La normativa in vigore (art. 15 comma 3 del DPR 207/2010) prevede che per ogni intervento il responsabile del procedimento, in conformità di quanto disposto dall'art. 93 comma 2 del codice (D.Lgs 12 aprile 2006 n. 163) valuti motivatamente la necessità di integrare o di ridurre, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento, i livelli di definizione e i contenuti della progettazione, salvaguardandone la qualità.

Per gli interventi di cui al progetto "Manutenzione, messa in sicurezza e demolizione edifici degradati di proprietà patrimoniale" il progetto preliminare non è stato redatto.

Il progetto definitivo presenta i contenuti e i chiarimenti atti a dimostrare la rispondenza del progetto alle finalità dell'intervento, il rispetto del citato livello qualitativo, dei conseguenti costi e benefici attesi. Il progetto definitivo è posto a base di gara.

12. Eventuali opere di abbellimento artistico o di valorizzazione architettonica (art. 25 comma 2.h DPR 207/2010).

Le tipologie d'intervento in progetto non prevedono e non richiedono tali opere.

13. Elaborati del progetto definitivo (art. 25 comma 2.i DPR 207/2010).

Il progetto definitivo è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione generale del progetto definitivo con quadro economico (**all. n.1**);
- Relazione tecnica (**all. n. 2**);
- Documentazione fotografica (**all. n. 3**);
- Capitolato Speciale d'Appalto (**all. n. 4**);
- Schema di Contratto (**all. n. 5**);
- Elenco prezzi unitari (**all. n. 6**);
- Elenco prezzi della Sicurezza (**all. n. 7**);
- Computo metrico estimativo (**all. n. 8**);
- Analisi nuovi prezzi (**all. n. 9**);
- Piano di Sicurezza e Coordinamento (**all. n. 10**);
- Cronoprogramma (**all. n. 11**);
- Elaborati grafici (da **all. n. 12** ad **all. n. 14**)*;
- Elenco allegati (**all. n. 15**)



* Elaborati grafici di cui agli allegati dal n. 12 al n. 14

Allegato 12 Ubicazione territoriale degli edifici in elenco

Allegato 13 Schema planivolumetrico fabbricato Strada Bellacomba 138

Allegato 14 Schema planivolumetrico area Via Ramazzini 50

14. Tempi necessari per la realizzazione dell'opera. Cronoprogramma delle fasi attuative (art. 25 comma 2.i DPR 207/2010).

Cronoprogramma fasi attuative:

Approvazione e finanziamento: 2 mesi

Richiesta gara ed affidamento: 6 mesi

Esecuzione e collaudo: 10 mesi

Torino, novembre 2013

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Dario Sardi

IL PROGETTISTA

Arch. Massimo Casassa Mont

I COLLABORATORI

Arch. Alessandra Masat

Geom. Flavio Palermo