



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 TECNICA

(art. 26 f 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



SOMMARIO

1) Premessa	pag. 3
2) Stato di fatto e quadro delle esigenze	pag. 4
3) Descrizione tecnica generica degli interventi da realizzare	pag. 4
4) Quadro economico di spesa	pag. 6
5) Attestazioni di conformità	pag. 7
6) Allegati del progetto definitivo	pag. 7



1) Premessa

Costituiscono oggetto della presente relazione tecnico-illustrativa gli immobili patrimoniali caratterizzati da degrado, talvolta dalla presenza di elementi contenenti amianto, da evidenti criticità strutturali che comportano indubbiamente un incremento del rischio trasmissibile all'ambiente circostante e quindi alla pubblica incolumità, da inutilizzo, dalla impossibilità di assegnazione a terzi in concessione o locazione 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
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
Strada Bellacomba 138 (Cascina Bellacomba) Torino
Via Zanella 17 (cascina Airale) - Torino
Corso Regina Margherita 126 – 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

Relativamente al su citato elenco di edifici, in un contesto d'intervento caratterizzato da una progressiva riduzione delle risorse disponibili, sono state definite le priorità di intervento e quindi gli immobili che prioritariamente saranno interessati da opere mirate di bonifica amianto e/o demolizione totale o parziale, manutenzione e messa in sicurezza, pulizia del sedime.

Nello specifico, gli immobili su citati sono ubicati nelle sottoelencate località:

1.	Strada Bellacomba 138	Area attrezzata retrostante alla Cascina Bellacomba, ubicata in Strada Bellacomba 138 Torino;
2.	Via Ramazzini 50	Area edificata rientrante in piano di trasformazione urbanistica sita in Via Ramazzini 50 Torino;
3.	Via Zanella 17	Area edificata "Ex Cascina Airale" ubicata in Via Zanella 17 Torino;
4.	C.so Regina Margherita 126	Edificio ex Caserma dei Vigili del fuoco



In considerazione del fatto che il progetto nasce nell'ambito di quelle che sono le competenze del Servizio Edifici Municipali che, nello specifico, è tenuto a risolvere stati di fatto caratterizzati da:

- elevato rischio di crolli strutturali;
- cadute dall'alto di tegole ed elementi della copertura (parti dell'orditura ecc.);
- cadute dall'alto di calcinacci per distacco dalle facciate;
- cadute dall'alto di serramenti, parapetti, vetri rotti;
- accessi e recinzioni perimetrali abusivamente manomesse da occupazioni non autorizzate,

lo scopo del progetto è quello di porre in sicurezza gli edifici eseguendo le opere ed interventi che si riterrà più idonei alla soluzione della criticità evidenziata. L'esperienza maturata sul territorio durante le ricognizioni periodiche iniziate dall'anno 2007 permette di valutare statisticamente le tipologie di intervento che la Città dovrà predisporre per risolvere la singola criticità e tutelare la pubblica incolumità.

La presente Relazione ha dunque la finalità di mettere in evidenza le caratteristiche più significative dei lavori da realizzare e della stima economica degli stessi.

1) Stato di fatto e quadro delle esigenze

Gli interventi in progettazione derivano dalla ricognizione periodica del patrimonio immobiliare degradato (che la Direzione Patrimonio ha ritenuto di inserire in apposito elenco) da cui è possibile individuare lo stato di fatto caratterizzato da maggiori criticità e rischi.

La progressiva riduzione delle risorse disponibili interagisce con le scelte dell'Amministrazione per cui non è possibile prevedere un recupero funzionale e strutturale degli immobili in cattivo stato di conservazione; risulta più conveniente per l'Amministrazione Comunale prevedere in certi casi la demolizione totale o parziale dei manufatti in situazione di vera criticità (magari anche per la presenza di manufatti contenenti amianto) ed effettuare interventi di messa in sicurezza degli altri immobili il cui recupero non è comunque finanziariamente giustificabile sul piano tecnico della convenienza economica.

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

2) Descrizione tecnica generica degli interventi da realizzare

Strada Bellacomba 138.

Gli interventi previsti sono relativi alle opere di bonifica delle lastre in eternit che risultano presenti sulla copertura del blocco forno e come superficie verticale di delimitazione.

Non si esclude che nell'area siano presenti altre lastre depositate nella vegetazione dell'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. Successivamente i materiali verranno smaltiti in discariche autorizzate secondo la normativa in vigore.

Successivamente si procederà alla demolizione delle tettoie e dei volumi esterni alla cascina ivi esistenti mentre si conserverà il locale rientrante nel volume edificato della cascina Bellacomba.

Gli 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 ed allontanati 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.

b) Via Ramazzini 50.

Gli interventi previsti sono relativi alle opere di bonifica delle lastre in eternit che risultano presenti sulla copertura dei manufatti presenti su un'area di circa 5.300 mq.

Non si esclude che nell'area siano presenti altre lastre depositate nella vegetazione dell'area e di cui il progetto di bonifica deve tenere conto. A tal proposito si prevede di intervenire nelle zone dell'area maggiormente invase dalla vegetazione spontanea con operazioni di pulizia / decespugliamento.

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

Per questi motivi i materiali devono essere al più presto rimossi e regolarmente smaltiti presso discariche autorizzate al recepimento di materiali contenenti amianto. Gli interventi saranno in buona parte agevolati 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.

L'intervento successivo è relativo alla demolizione dei bassi fabbricati in muratura e del capannone. Questa fase dell'intervento sarà 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).

L'area interna della ex cascina si presenta completamente invasa dalla vegetazione al punto che è praticamente impossibile accedervi. Risulta dunque prioritario procedere alle operazioni di disboscamento dell'area al fine di procedere con i successivi interventi di messa in sicurezza e demolizione delle porzioni a più alto rischio.

La folta vegetazione di tipo boschivo ivi presente non permette assolutamente di avvicinarsi ai corpi di fabbrica e monitorare il loro effettivo stato conservativo in quanto 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 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 ruderezzare una porzione significativa dell'immobile. In ottemperanza a quanto definito, l'intervento prevede la demolizione delle strutture maggiormente a rischio e la messa in sicurezza di altre porzioni che si cercherà di tutelare senza comunque trascurare la pubblica incolumità.



In tale contesto la fase di demolizione dovrà essere eseguita adottando tutte le misure necessarie a garantire la massima sicurezza degli operatori coinvolti e dell'ambiente circostante.

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.).

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. Si prevedono pertanto opere di decespugliamento e disboscamento dell'area cortile.

L'intervento proseguirà con l'esecuzione di quelle opere di manutenzione esterne ed interne che si renderanno necessarie al fine del mantenimento in stato di sicurezza dell'edificio.

Le opere potranno consistere in:

- sostituzione di serrature;
- predisposizione di catene e lucchetti di sicurezza;
- chiusure di varchi su superfici murarie / vani porta con utilizzo di lamiera, profili in ferro e blocchi in cls;
- opere da fabbro e falegname con l'utilizzo di attrezzi manuali elettrici e non;
- messa in sicurezza (saldatura, fissaggio meccanico) di tratti della esistente recinzione metallica ad evitare occupazioni abusive;
- 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 tutte le altre località si prevedono tipologie di interventi simili a quelli su elencate a cui potranno aggiungersi:

- predisposizione / riparazione di tratti di recinzione di tipo metallico;
- transennamento di aree a delimitazione di situazioni di pericolo improvviso;
- opere di puntellamento di strutture;
- rimozione e bonifica di elementi in amianto;
- demolizione di strutture murarie; lignee, in ferro, in cls armato, caldane;
- eliminazione di pericoli presenti sul terreno nell'ambito di proprietà patrimoniali.

4) Quadro economico di spesa

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.



La spesa da sostenersi per la realizzazione delle opere, ammonta a complessivi Euro 120.000,00 IVA compresa. L'intervento, come risulta dal successivo quadro economico, risulta finanziato limitatamente ad un totale complessivo di Euro 55.000,00 di cui Euro 30.000,00 per opere soggette a ribasso ed Euro 8.000,00 per oneri contrattuali di sicurezza non soggetti a ribasso.

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 a base di gara	€.	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

5) Attestazioni di conformità

- 1) Si attesta che le opere in progetto sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, nonché al Regolamento Edilizio vigente;
- 2) La Soprintendenza per i Beni Architettonici ha rilasciato il proprio nulla - osta alla demolizione delle strutture maggiormente degradate e a rischio crollo della ex cascina Airale di via Zanella 17 in data 24/12/2007 prot. n. DB/20726, richiedendo peraltro la ruderizzazione di una porzione significativa dell'immobile.
- 3) Si attesta che le opere in progetto rispettano le normative igienico - sanitarie vigenti.
- 5) Trattandosi di opere di messa in sicurezza e di demolizione si attesta che quanto in progetto non produce barriere architettoniche.
- 6) Considerata la natura delle opere in oggetto, rientranti in un intervento urgente di salvaguardia della pubblica incolumità di interesse cittadino generale, non si procede all'acquisizione dei pareri di cui all'art. 43 del Civico Regolamento del Decentramento, approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale del 13 maggio 1996, (mecc. 9600980/49), e del 27 giugno 1996, (mecc. 9604113/49), esecutive dal 23 luglio 1996, e s.m.i.

6) Allegati del progetto definitivo

Il progetto definitivo, redatto conformemente a quanto prescritto dal decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163 art.93 c.4 e dall'art. 25 c. 2 DPR 207/2010 definisce compiutamente l'intervento globale da realizzare ed è composto dai seguenti documenti ed elaborati grafici:

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

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Dario Sardi

IL PROGETTISTA

Arch. Massimo Casassa Mont

I COLLABORATORI

Arch. Alessandra Masat

Geom. Flavio Palermo