



**CITTA' DI TORINO**

DIREZIONE VERDE PUBBLICO ED EDIFICI MUNICIPALI,  
Servizio Edifici Municipali

\*\*\*\*\*

**PROGETTO DEFINITIVO DI  
"MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MESSA A NORMA PALAZZO CIVICO"**

\*\*\*\*\*

- **RELAZIONE GENERALE**
- **QUADRO ECONOMICO**

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

Progettista impianti elettrici e speciali p.i. Pietro Lovecchio

Responsabile del Procedimento: Arch. Dario Sardi

## INDICE

### 1. RELAZIONE GENERALE

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

### 2. QUADRO ECONOMICO

## 1. RELAZIONE GENERALE

### a. Cenni storici

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

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

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

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

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

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

### b. Caratteri tipologici e costruttivi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **c. Consistenza e stato manutentivo del fabbricato**

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

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

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

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

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

#### **d. Scelte progettuali**

Coerentemente con quanto previsto nel progetto preliminare è stato approfondito nel dettaglio il livello progettuale dei singoli interventi. Tuttavia, si è ritenuto necessario ed urgente l'inserimento nel progetto definitivo di alcuni interventi di messa in sicurezza sulla facciata consistenti nel rifacimento delle parti metalliche di supporto alle aste portabandiera.

In continuità agli interventi già in corso nel Palazzo si è ritenuto prioritario l'intervento per la messa a norma della scala H che costituisce via di fuga dal secondo piano, la realizzazione di controsoffittature REI 120 in alcuni locali localizzati al piano quarto del fabbricato e la compartimentazione verticale dell'archivio al piano ammezzato, all'interno del quale sono già in corso lavori di messa a norma.

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

#### **e. Descrizione dell'intervento**

Il progetto prevede lavori di manutenzione straordinaria che hanno l'obiettivo di giungere con diversi progetti successivi, alla normalizzazione complessiva dell'immobile dal punto di vista della normativa igienico-sanitaria, della normativa in materia di prevenzione incendi.

Gli interventi di messa a norma sono conformi a quanto previsto nell'esame progetto presentato al Comando Provinciale dei VV.FF. prat. 7790 del 02 maggio 2012.

Si prevedono una serie articolata di interventi di seguito descritti:

##### **Interventi di messa a norma**

###### **Interventi per la messa a norma dell'archivio piano ammezzato (TAV A2)**

- rimozione degli impianti esistenti
- realizzazione di murature in lastre di cartongesso per compartimentazione REI
- collocazione di porte REI
- indagini sugli elementi costruttivi finalizzati alla caratterizzazione dei materiali per il rilascio delle certificazioni di resistenza al fuoco delle strutture verticali.
- opere accessorie
- realizzazione degli impianti elettrici e speciali
- rilascio di certificazioni di resistenza al fuoco degli elementi verticali ed orizzontali

###### **Rifacimento controsoffitti REI uffici piano quarto (TAV A3)**

- Rimozione degli impianti elettrici esistenti
- demolizione cannicciati esistenti

- realizzazione di controsoffitti REI 120
- rifacimento impianto elettrico

**Interventi per la messa a norma di SCALA H (TAV A4)**

- realizzazione di nuovo mancorrente metallico ad altezza regolamentare dal piano terreno al piano secondo
- realizzazione di nuovo mancorrente ligneo ad altezza regolamentare dal piano secondo al piano quarto
- opere accessorie.
- Pulitura dei gradini in pietra

**Interventi di risanamento parti metalliche sulla facciata principale (TAV A5)**

- Sostituzione delle parti metalliche ammalorate
- Rifacimento di n. 14 bicchieri portabandiera
- Trattamento antiruggine di tutti gli elementi metallici in facciata e successiva verniciatura
- Collocazione in opera dei nuovi portabandiera e relative aste.

**Ristrutturazione n. 1 gruppo servizi igienici al piano terzo (TAV. A6)**

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

**Opere su impianti elettrici e speciali (TAV. IE 01-02-03-04-05)**

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

Le opere da eseguirsi sugli impianti possono essere così suddivise:

1. Quadri elettrici
2. Canalizzazioni (canaline e tubi)
3. Impianto di illuminazione e prese elettriche
4. Impianto di illuminazione e di sicurezza
5. Impianto di rivelazione automatica d'incendio
6. Impianto manuale di allarme

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

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

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

Il Palazzo Civico ricade tra gli edifici pregevoli per arte e storia e pertanto è tutelato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n°42 del 22/01/2004). Il valore estetico del fabbricato è legato alla presenza di elementi architettonici e decorativi di rappresentativi periodi edificatori storici significativi. Il fabbricato fu sede del Palazzo Comunale fin dal 600. Per tutti questi motivi la progettazione, ha assunto tra gli scopi principali la conservazione di tutti gli elementi peculiari dell'immobile da un punto di vista architettonico, artistico, sociale ecc.

**g. Aspetti urbanistici ed architettonici**

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

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



Estratto PRGC

L'immobile è individuato come segue:

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

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

<b>Tabella dei tipi di intervento – Art. 26</b>				
<b>Parti degli edifici</b>	<b>Esterno degli edifici su spazi pubblici</b>	<b>Sistema distributivo</b>	<b>Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi</b>	<b>Interno dei corpi di fabbrica</b>
<b>Gruppi di edifici di particolare interesse storico</b>				
1. Edifici di gran prestigio	RES	RES	RES	RES

*Note:* - RES: Restauro conservativo  
- RIS: Risanamento conservativo  
- RIE: Ristrutturazione edilizia  
secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3 - 4 - 5  
(\*): E' ammessa la ristrutturazione edilizia con le modalità previste e descritte nelle norme seguenti (punto 19)  
(\*\*): E' ammessa la ristrutturazione edilizia con le modalità previste e descritte nelle norme seguenti (punto 18)

L'immobile ricade tra gli edifici pregevoli per arte e storia e pertanto è tutelato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n°42 del 22/01/2004).

#### **h. Attestazione della rispondenza al progetto preliminare.**

Il presente progetto definitivo approfondisce gli aspetti e gli interventi già illustrati nel progetto preliminare già approvato con deliberazione della Giunta Comunale del 8 Ottobre 2013 mecc. 201304503/30.

Tuttavia si è reso necessario ed urgente inserire un intervento non previsto, quale la messa in sicurezza delle parti metalliche aggettanti sulla facciata principale dell'edificio che presentano un avanzato stato di degrado.

#### **i. Aspetti economici e finanziari del Progetto**

Le opere in progetto ammontano ad €. 140.500,00

Il quadro economico complessivo risulta essere di €. 200.000,00.

Le opere sono inserite nel Programma Triennale dei LL.PP. 2013 – 2015, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 29 ottobre 2013, per l'anno 2013 al codice opera 4002.

Il progetto è finanziato mediante utilizzo di fondi derivanti dagli oneri di urbanizzazione.



**2. QUADRO ECONOMICO**

	EURO
<b>A) LAVORI E FORNITURE</b>	
OPERE A MISURA	135.252,96
OPERE SICUREZZA SPECIALI	5.247,04
<b>TOTALE OPERE IVA ESCLUSA (a1)</b>	<b>140.500,00</b>
IVA 22% (su a1)	30.910,00
INCENTIVO 2% SU TOTALE OPERE	2.810,00
IMPREVISTI OPERE E ALLACCIAMENTI	5.780,00
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (a2)</b>	<b>39.500,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO OPERE (A=a1+a2)</b>	<b>180.000,00</b>
<b>B) SPESE TECNICHE</b>	
Imprevisti spese tecniche	20.000,00
<b>TOTALE SPESE TECNICHE</b>	<b>20.000,00</b>
<b>TOTALE OPERA + SPESE TECNICHE A)+B)</b>	<b>200.000,00</b>