

SCHEDA INTERVENTI

Orbassano – B) PROGETTI DI MANUTENZIONE RIUSO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI AREE PUBBLICHE

SEZIONE I: IDENTIFICAZIONE DEL PROGETTO – B1-ORB; B2-ORB; B3-ORB; B4-ORB

1. Nome identificativo del progetto

Programma di rifunionalizzazione e valorizzazione di edifici pubblici per attività sociali, culturali, formative ai fini del potenziamento dei servizi a scala urbana

2. Comune/i proponente/i

Orbassano

3. Responsabile Unico del Procedimento(RUP)

Ente	Città di Orbassano				
Indirizzo (Civico, CAP, Località)	Piazza Umberto I n.5, 10043 Orbassano (Torino)				
Telefono	011 9036243	cell.	3356498342	fax	011 9018161
e-mail	carantoni@comune.orbassano.to.it				
Funzionario di riferimento	Dirigente III Settore Ing. Paolo Carantoni				

SEZIONE II: TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

4. Descrizione delle aree di periferia in cui saranno svolte le attività progettuali

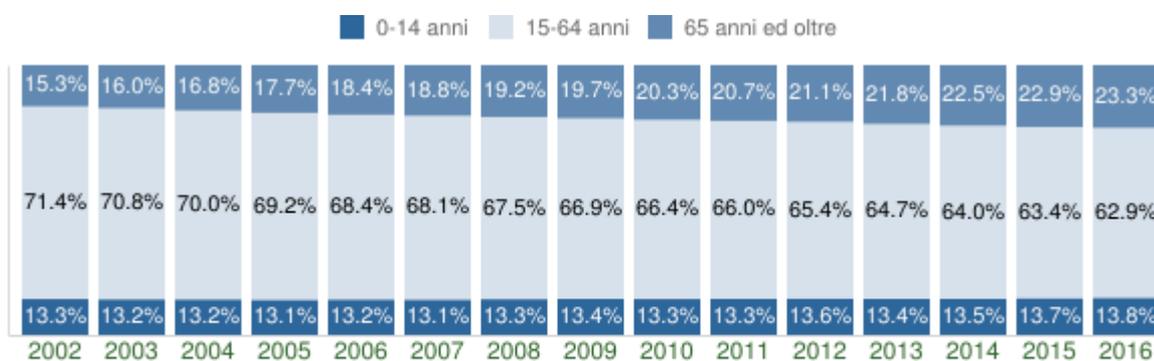
(Indicare le aree di intervento, specificando sulla base di quali caratteristiche di marginalità economica e sociale, degrado edilizio e carenza di servizi, le stesse possono essere considerate "periferie" – Art. 4, comma 2 del Bando)

Orbassano si configura come periferia satellite di una grande città industriale, con le conseguenze che ne derivano sul piano economico, sociale e culturale. Il Comune presenta un tasso di disoccupazione molto elevato, caratterizzandosi con situazioni di marginalità, degrado edilizio e carenza di servizi dedicati. Investito in pieno dalla crisi del settore industriale, Orbassano lamenta una fase di stagnazione economica più accentuata rispetto alle dinamiche provinciali, alla quale si associano condizioni di disagio giovanile e minorile molto preoccupanti, esteso anche alle loro famiglie, inasprando i rischi di esclusione sociale.

Planimetria con aree d'intervento



L'analisi della struttura per età della popolazione considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre.



Struttura per età della popolazione

COMUNE DI ORBASSANO (TO) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Gli stranieri residenti a Orbassano al 1° gennaio 2016 sono 1.119 e rappresentano il 4,8% della popolazione residente.

Gli interventi previsti dal Programma di rigenerazione si pongono l'obiettivo di riqualificare l'area storica del nucleo urbano cittadino e aree limitrofe, caratterizzate dalla contestuale presenza, da un lato, di diversi episodi di disordine urbanistico e marginalità sociale riscontrabili nelle condizioni di insicurezza e degrado del contesto, dall'altro, di notevoli potenzialità di valorizzazione delle valenze storico-ambientali presenti.

Il programma di riqualificazione si fonda su un complesso di interventi di ristrutturazione e rifunzionalizzazione di edifici e spazi pubblici, miglioramento della qualità urbana, associati a un sistema di potenziamento dei servizi a scala urbana con la realizzazione di modelli di welfare metropolitano dedicato a diverse categorie del comparto sociale.

Il programma proposto si pone i seguenti obiettivi prioritari:

- **la valorizzazione di beni ambientali e culturali con la rifunzionalizzazione di edifici pubblici esistenti**, attraverso il recupero di edifici pregevoli per arte e storia, quali testimonianze storiche da conservare alla memoria, da destinare ad attività sociali, culturali ed educative a servizio della città, e il miglioramento della qualità urbana con l'ampliamento della disponibilità di spazi pubblici;
- **la promozione di attività culturali, sociali e formative e potenziamento dei servizi a scala urbana**, attraverso la realizzazione di un nuovo polo di servizi socio-culturali, sedi di attività destinate ad atelier, centri di produzione culturale e sociale, centro sportivo polifunzionale, e attraverso una rete di sportelli socio-culturali destinati alla gestione del progetto "informa giovani".
- **riduzione delle fonti di inquinamento acustico, atmosferico, idrico, elettromagnetico**, in conformità agli obiettivi regionali, il nuovo programma è ispirato in primo luogo alla qualità ecosistemica, che si occupa del perseguimento di più elevati obiettivi di qualità ambientale e risparmio delle risorse. Gli interventi previsti perseguono tali obiettivi attraverso specifiche misure finalizzate al contenimento delle risorse energetiche e delle risorse idriche e all'utilizzo di sistemi solari e fotovoltaici.

Significativo, in questa azione di riqualificazione, risulta il coinvolgimento e l'apporto dei privati. Non soltanto perché consentiranno di moltiplicare le risorse pubbliche a disposizione, raggiungendo gli obiettivi economici della proposta di rigenerazione, ma anche perché offriranno l'opportunità di innescare dei processi di integrazione sociale nell'area, grazie alla realizzazione di spazi pubblici e servizi per l'intero comparto sociale.

5. Tipologia di azione e descrizione del progetto

(Da attuarsi senza ulteriore consumo di suolo - Art. 4, comma 3, del bando)

- progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano;
- progetti di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione di aree pubbliche e di strutture edilizie esistenti, per finalità di interesse pubblico;
- progetti rivolti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana;
- progetti per il potenziamento delle prestazioni e dei servizi di scala urbana, tra i quali lo sviluppo di pratiche del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano e urbano;
- progetti per la mobilità sostenibile e l'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati.

(Descrivere in cosa consistono gli interventi previsti, indicandone le caratteristiche tecniche, localizzative e dimensionali. Descrivere le caratteristiche innovative del progetto sotto il profilo organizzativo, gestionale, ecologico, ambientale e architettonico)

B1-ORB in tavole grafiche:

A1) Edilizia pubblica

Intervento di riqualificazione e restauro conservativo del Palazzo comunale di Orbassano in Piazza Umberto I

Operatore: Comune di Orbassano

L'immobile è di proprietà comunale. Edificato nel 1880 è stato soggetto successivamente ad ampliamento e ristrutturazioni.

L'edificio costituisce la parte angolare di un isolato a cortina prospiciente su Piazza Umberto I ed è tutelato ai sensi del D.Lgs. n.42/2004. In considerazione dello spostamento degli uffici amministrativi comunali nella nuova sede del Municipio della ex Scuola Leonardo Da Vinci, il progetto prevede la rifunzionalizzazione del fabbricato con la sua totale ristrutturazione e il restauro delle facciate e degli apparati decorativi interni ed esterni. La nuova funzione del fabbricato, oltre a restare la sede principale e di rappresentanza del Comune, consiste in due parti: una istituzionale con l'ufficio del Sindaco, la sala e i servizi per la celebrazione dei matrimoni civili; l'altra dedicata al progetto "informa giovani" con sale per convegni, formazione ed uffici, dove si svolgeranno le attività di sociali e culturali dei giovani ospitando anche il Consiglio dei ragazzi.



Intervento di risanamento e restauro conservativo della torre campanaria comunale della Piazza Umberto I

Il campanile della Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista è un manufatto di proprietà comunale costruito tra il 1891 ed il 1892 a seguito della demolizione della Torre degli Orsini lesionata dal terremoto del 1887.

E' sottoposto alla tutela della Soprintendenza per i beni e le attività culturali ai sensi del D.Lgs 42/04. Il progetto prevede il risanamento conservativo, il restauro e la realizzazione di un sistema di illuminazione artistica, ai fini di garantire la sicurezza della struttura e il miglioramento del decoro urbano.



B2-ORB in tavole grafiche:

A2) Edilizia pubblica

Lavori di restauro e rifunzionalizzazione degli immobili costituenti il complesso denominato "ex Cottolengo"

Operatore: Comune di Orbassano

Il progetto di recupero e rifunzionalizzazione prevede interventi sia di sistemazione degli spazi esterni, sia di adeguamento edilizio-funzionale degli spazi interni.

Dal punto di vista funzionale, l'immobile sarà destinato ad uso sociale e culturale, ospitando le sedi delle Associazioni e ricavando spazi espositivo-aggregativi all'aperto e al coperto.

Particolare attenzione è posta alla Chiesetta intitolata al Santo Cottolengo, dove l'intervento prevede il restauro conservativo delle superfici pittoriche e degli elementi architettonici presenti.



B3-ORB in tavole grafiche:

D1) Edilizia privata per la realizzazione di spazi pubblici consistenti in una piazza, porticati, parcheggi di attestazione al centro per gli edifici pubblici rifunzionalizzati, viabilità e pedonalizzazioni, attraverso dismissioni e cessione di aree assoggettate ad uso pubblico con finanziamento totalmente privato già definito da specifico convenzionamento, nell'area denominata "ex case Cavallo" lungo Viale Regina Margherita.

Operatore: Immobiliare S.I.R.C. srl

Zona ZTL esistente

Ampliamento zona ZTL in progetto



B4-ORB in tavole grafiche:

D1) Realizzazione di parcheggio a raso uso pubblico per 170 posti auto con adiacente un'area parco attrezzata lungo Strada Volvera in Via Sacco e Vanzetti.

Operatore: Cooperativa Giuseppe D Vittorio

6. Lotti funzionali

(Se il progetto è costituito da lotti funzionali, indicare il numero di lotti e specificare come gli stessi siano

autonomamente fruibili - Art. 6, comma 1, lett. d del Bando - In questo caso, deve essere allegata apposita relazione tecnica che dimostri l'autonoma fruibilità di ciascun lotto)

Progetto costituito da un unico lotto funzionale

Progetto costituito da più di un lotto funzionale

Il programma è costituito da interventi totalmente autonomi, sia per gli aspetti urbanistici sia per gli aspetti economici e temporali; di cui, due da finanziare con fondi chiesti sul bando periferie e gli altri finanziati da privati:

Interventi da finanziare con fondi del bando periferie: A1) e A2)

Interventi finanziati con fondi privati: D1)

7. Conformità agli strumenti urbanistici vigenti

(Indicare lo/gli strumenti urbanistici vigenti di riferimento – Art. 6, comma 1, lett. c del Bando)

Tutti gli interventi previsti sono conformi agli strumenti urbanistici comunali:

P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 14-25592 del 07/10/1998 pubblicato sul B..U.R. n.42 del21/10/1998 e successive varianti e modifiche.

Per l'area "ex Case Cavallo" Immobiliare S.I.R.C. srl, P.d.R. approvato dalla G.C. con provvedimento n.31 del 21-02-2013.

8. Conformità del progetto con gli strumenti di pianificazione regionali, metropolitani, comunitari.

Tutti gli interventi previsti sono conformi rispetto agli strumenti di pianificazione regionali, metropolitani, comunitari

9. Vincoli ambientali, beni culturali, beni ed immobili sottoposti a tutela paesaggistica

(Qualora i progetti rechino interventi su beni culturali o su immobili o su aree sottoposte a tutela paesaggistica o a vincolo ambientale, gli stessi dovranno essere corredati dalle relative autorizzazioni rilasciate, o da una preventiva dichiarazione in merito alla loro compatibilità – Art. 4, comma 4 e art. 5, commi 4 e 5 del Bando)

Il progetto reca interventi su beni culturali o su immobili o su aree sottoposte a tutela paesaggistica o a vincolo ambientale? NO

SI

Specificare il tipo di vincolo:

I fabbricati pubblici del Palazzo comunale, del Campanile della Piazza Umberto I e il complesso "ex Cottolengo" sono sottoposti alla tutela della Soprintendenza per i beni e le attività culturali ai sensi del D.Lgs 42/04

10. Stato della progettazione

(indicare il livello e gli estremi di approvazione del progetto – Art. 6, comma 1, let. b, del Bando)

progetto di fattibilità tecnica ed economica (progetti A1 e A2)

progetto definitivo

progetto esecutivo

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'intervento A1, di cui si chiede il finanziamento, è stato approvato con D.G.C.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'intervento A2, di cui si chiede il finanziamento, è stato approvato con D.G.C.

Per il progetto D1 di finanziamento dei privati:

per piazza, parcheggi e porticati lungo Viale Regina Margherita, progetto definitivo e convenzione edilizia tra Comune di Orbassano e la Società Immobiliare S.I.R.C. n. 16337 di rep. N. 9215 del 08-03-2013;
per il parcheggio di Strada Volvera in Via Sacco e Vanzetti, progetto definitivo, atto cessione immobili rep. 20701, raccolta 15487 del 15/10/2009.

SEZIONE III: ASPETTI ECONOMICO-FINANZIARI

11. Costo complessivo del progetto

Progetto degli interventi A1 e A2 di cui si chiede il contributo: (arrotondati) Euro	3.342.000,00
Investimento complessivo dell'intero Programma:	Euro 4.166.148,00

12. Quadro economico dell'intervento

Tipologia di Costo	A1 pubblico	A2 pubblico	D1 privati	Totale
Importo lavori	1.242.526	1.080.000	Imm. S.I.R.C. 424.063 Di Vittorio 400.000	
Spese tecniche (<i>def./ese./DL/sic./ etc.</i>) (D.M 143/2013)	251.514	206.000		
Espropri	-	-	-	-
IVA (10% su opere, 22% s.t.)	179.586	155.133		
Costi per Servizi (<i>specificare:</i>)				
Costi di cui all'art. 4, comma 5, del bando (<i>specificare:</i>)				
Altri costi (<i>Imprevisti, Accordi bonari, Contributi previdenziali</i>)	121.886	105.440		
TOTALE	1.795.512	1.546.573	824.063	4.166.148

13. Piano di copertura finanziaria

(Evidenziare la capacità del progetto a provvedere alla copertura del fabbisogno finanziario, sia nella fase di investimento che in quella di esercizio)

Voci	A1 pubblico	A2 pubblico	D1 privati
Totale costi di investimento	1.795.512	1.546.573	824.063

Copertura costi di investimento	Bando periferie	Bando periferie	Imm. S.I.R.C. 424.063 Cooperativa Di Vittorio 400.000
Risorse pubbliche	-----	-----	
Risorse private			824.063
Altre risorse finanziarie pubbliche:			
Risorse regionali			
Risorse comunali			
Altro			
Totale fabbisogno di esercizio			
Copertura fabbisogno di esercizio			
Saldo finanziario			
Totale fabbisogno	1.795.512	1.546.573	824.063
Totale copertura			824.063
Saldo	1.795.512	1.546.573	0,00

14. Importo complessivamente richiesto a valere sul fondo di cui all'art.2, comma 2 e limite minimo di finanziamento necessario (art. 8, comma 2)

(indicare il limite di finanziamento pubblico al di sotto del quale il soggetto proponente è in grado di garantire comunque la fattibilità dell'intervento, facendo ricorso a risorse proprie o a finanziamenti privati, o ridimensionando l'iniziativa assicurando l'efficacia dei risultati parziali in questo modo conseguiti)

Importo richiesto a valere sul fondo di cui all'art.2, comma 2: (arrotondati) Euro **3.342.000,00**
Se non saranno erogati i contributi richiesti non sono previsti altri finanziamenti pubblici

15. Descrizione del modello di gestione prescelto

I nuovi spazi del Palazzo comunale destinati al progetto "informa giovani" saranno gestiti dal Consiglio dei ragazzi e dalle associazioni di giovani.
Il complesso "ex Cottolengo" destinato alla Casa della Associazioni sarà gestito dalle stesse associazioni.

16. Descrizione delle modalità di attuazione del modello di gestione prescelto

(Indicare anche le modalità di copertura dei costi di gestione ed evidenziare le criticità)

I costi di gestione per gli interventi A1 e A2 sono a carico del Comune di Orbassano e a carico delle Associazioni che usufruiscono dei locali del complesso "ex Cottolengo".
I costi di gestione degli interventi D1 sono a carico dei privati.

SEZIONE IV: ANALISI DELLA DOMANDA E DEI FABBISOGNI LOCALI

17. Fabbisogni locali cui l'intervento risponde

(Riportare i fabbisogni locali soddisfatti dagli interventi previsti, specificando come il progetto contribuisce alla riqualificazione urbana e alla sicurezza delle periferie)

A1: saranno messi a disposizione dei giovani di Orbassano nuovi spazi per le attività previste dal Programma, in particolare il progetto "informagiovani".

A2: saranno messi a disposizione delle Associazioni cittadine nuovi spazi per le loro sedi e il potenziamento dei servizi di aiuto e welfare.

D1: l'area lungo Viale Regina Margherita sarà dotata di nuovi portici, una piazza, un parcheggio interrato pubblico di attestazione al centro per i nuovi servizi previsti negli edifici pubblici rifunzionalizzati ed estesa l'attuale zona ZTL, in modo di aumentare la qualità urbana e dotare di nuovi spazi pubblici la città. L'area lungo Strada Volvera in Via Sacco e Vanzetti consentirà di migliorare la capacità di parcheggio pubblico per tutti i cittadini.

18. Tipologia e numero di beneficiari diretti e indiretti e relative modalità di individuazione

(Descrivere e quantificare la domanda attuale e potenziale relativa al progetto. La domanda comprende tutti i destinatari che potranno, direttamente e indirettamente, beneficiare del progetto)

La domanda potenziale dei servizi che sarà possibile implementare riguarda la fascia dei giovani, per circa il 40% della popolazione cioè 8.000 persone solo per la città di Orbassano, con il progetto "informa giovani" nel Palazzo comunale ristrutturato e l'intera città per quanto riguarda i servizi offerti nella Casa delle Associazioni del complesso "ex Cottolengo".

Per quanto attiene la realizzazione di tutti gli interventi del programma, questi soddisfano una domanda potenziale corrispondente al bacino d'influenza dei Comuni confinanti e all'area sud di Torino per un totale di 300.000 abitanti.

19. Ricadute positive per il territorio

(Descrivere il valore aggiunto e l'importanza dell'intervento per il territorio)

La realizzazione dell'intero programma consente di ridurre l'effetto "periferia" e la marginalizzazione sociale degli abitanti di Orbassano nei confronti del capoluogo torinese, potenziando i servizi in loco con il riutilizzo di strutture pubbliche con un elevato valore aggiunto di valorizzazione del patrimonio storico culturale.

In conformità agli obiettivi regionali ed al P.A.E.S. comunale in corso di attuazione, il programma è ispirato alla qualità ecosistemica. Gli interventi previsti perseguono gli obiettivi di riduzione delle fonti di inquinamento acustico, ambientale, idrico, elettromagnetico attraverso specifiche misure finalizzate al contenimento delle risorse energetiche e idriche.

SEZIONE V: TEMPISTICA

20. Tempi di esecuzione

(Indicare i tempi complessivi di esecuzione del progetto)

INTERVENTI PREVISTI			SCADENZE PREVISTE		
Sigla int.	Soggetto titolare	Ente finanziatore	Progetti Def./Ese.	Inizio lavori	Fine lavori
A1	Comune di Orbassano	Programma periferie	2016	2017	2018
A2	Comune di Orbassano	Programma periferie	2016	2017	2018

D1	Immobiliare S.I.R.C. srl Cooperativa Di Vittorio	Privati	2018	2019	2020	
-----------	---	---------	------	------	------	--

SEZIONE VI: RISULTATI ATTESI

21. Indicatori di realizzazione e di risultato

(Quantificare gli indicatori di realizzazione/risultato, attuali e attesi relativi al progetto. Gli indicatori di realizzazione sono riferiti all'attività –ad esempio, edifici costruiti o numero di imprese beneficiarie di un sostegno finanziario-; gli indicatori di risultato si riferiscono all'effetto diretto ed immediato prodotto dall'intervento – ad esempio nuovi posti di lavoro creati, utenti serviti, riduzione dei reati)

Tipologia indicatore	Indicatore	Valore attuale	Valore atteso
Realizzazione	Intervento A1 – edifici pubblici recuperati	0	2
	Intervento A2– edifici pubblici recuperati	0	1
	Intervento D1 – piazza e portici pubblici	0	1
Risultato	Intervento A1 – abitanti beneficiari	2.000	8.000
	Intervento A2– abitanti beneficiari	0	25.000
	Intervento D1 – spazi urbani pubblici e ZTL	0,00	+43%

SEZIONE VII: ALTRI SOGGETTI COINVOLTI

22. Partecipazione di soggetti privati

(Indicare gli eventuali soggetti privati coinvolti)

Gruppi giovani e Consiglio dei ragazzi.
 Associazioni: COL'OR, Gruppo di volontariato Vincenziano, Centro di Aiuto alla Vita, CARITAS, AUSER, Gruppo Comunale di Protezione civile, Parrocchia San Giovanni Battista, Banda musicale.
 Immobiliare S.I.R.C. srl e Cooperativa Di Vittorio per la parte di finanziamento privato

23. Modalità di coinvolgimento dei soggetti privati

(Indicare le modalità di coinvolgimento di eventuali soggetti privati attraverso procedure di evidenza pubblica)

Azioni di volontariato e accompagnamento al programma
 Comunicazioni e progettazione partecipata
 Finanziamento di opere di interesse pubblico attraverso convenzionamento di aree private assoggettate all'uso pubblico
 Un ruolo centrale nella regia e nell'accompagnamento nei processi di trasformazione dell'ambito sarà svolto dalle pratiche partecipative e dalle forme di comunicazione adottate dall'intero Programma. Fattore decisivo sarà il consenso e la partecipazione degli abitanti che si auspica assumano un ruolo attivo, protagonista degli scenari di cambiamento.

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Comune di Orbassano

Presidenza del Consiglio dei Ministri

*Bando per la presentazione di progetti
per la predisposizione del Programma
straordinario d'intervento per la
riqualificazione urbana e la sicurezza
delle periferie delle città metropolitane e
dei comuni capoluogo di provincia*

RIFUNZIONALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE DI EDIFICI PUBBLICI PER ATTIVITA' SOCIALI, CULTURALI E FORMATIVE AI FINI DEL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI A SCALA URBANA

Progetto A1

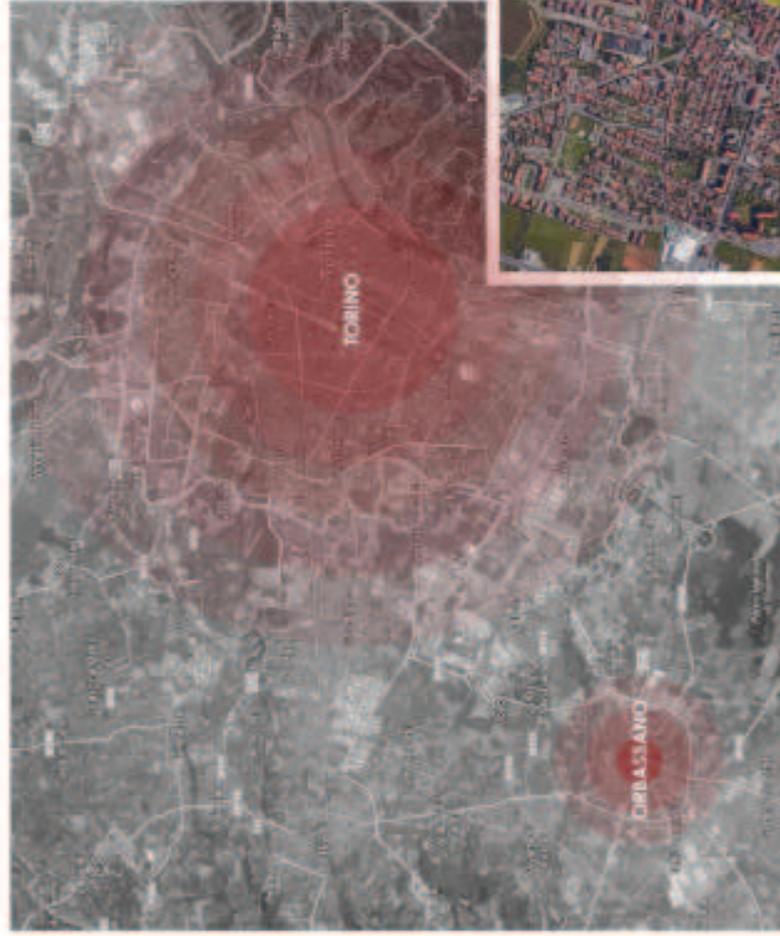
Riqualificazione e restauro conservativo del Palazzo
Comunale in Piazza Umberto I

Risanamento e restauro conservativo della torre
campanaria comunale della Piazza Umberto I

Progetto A2

Restauro e rifunZIONALIZZAZIONE degli immobili costituenti il
complesso denominato "Ex Cottolengo"

Documentazione dei progetti
Art. 5 comma 2



CARATTERISTICHE DI 'MARGINALITA' ECONOMICA E SOCIALE DELL'AREA D'INTERVENTO

Orbassano si configura come perfetta satellite di una grande città industriale, con le conseguenze che ne derivano sul piano economico, sociale e culturale. Il Comune presenta un tasso di disoccupazione molto elevato, caratterizzandosi con situazioni di marginalità, degrado edilizio e carenza di servizi essenziali. Investito in pieno dalla crisi del settore industriale, Orbassano lamenta una fase di stagnazione economica più accentuata rispetto alle dinamiche provinciali, alla quale si associano condizioni di disagio giovanile e miriade molto preoccupanti, esteso anche alle loro famiglie, incidendo i rischi di esclusione sociale.

Gli interventi previsti dal Programma di rigenerazione si pongono l'obiettivo di riqualificare l'area storica del nucleo urbano cittadino e aree limitrofe, caratterizzate dalla contestuale presenza, da un lato, di diversi episodi di disordine urbanistico e marginalità sociale riscontrabili nelle condizioni di insicurezza e degrado del contesto storico-ambientale presenti.

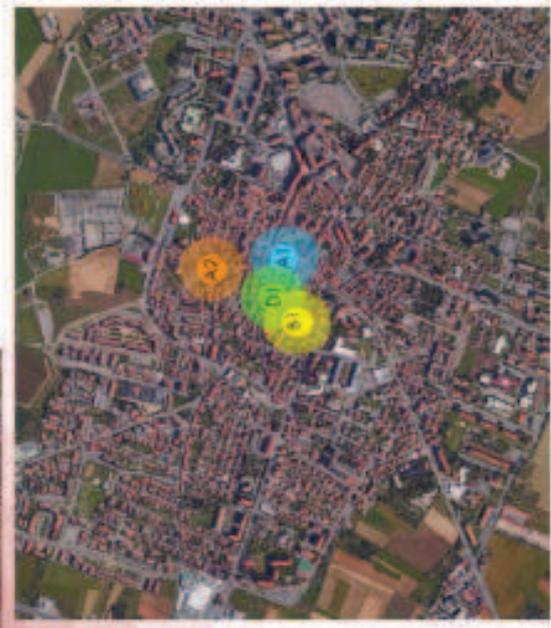
I progetti proposti, pur riguardando interventi su edifici storici, sono finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica e alla riduzione dei costi ambientali.

LOTTE FUNZIONALI

Il progetto è costituito da cinque lotte funzionali totalmente autonome, sia per gli aspetti urbanistici sia per gli aspetti economici e temporali; di cui, due da finanziare con fondi chiesti sul bando periferie e gli altri tre finanziati dal Comune di Orbassano e da privati.

Lotte da finanziare con fondi del bando periferie: A1) e A2)

Lotte finanziati e/o da finanziare con fondi pubblici e privati: B1) - C1) - D1)



B1

Edilizia pubblica
ristrutturazione della ex Scuola "Leonardo da Vinci" da destinare a sede del nuovo Palazzo Comunale



A2

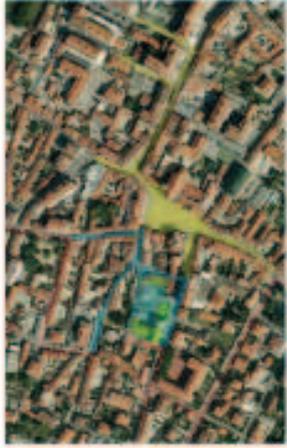
Edilizia pubblica
Lavori di restauro e rifunzionalizzazione degli immobili costituenti il complesso denominato "ex Cortilengo" destinato alla nuova Casa delle Associazioni.

A1

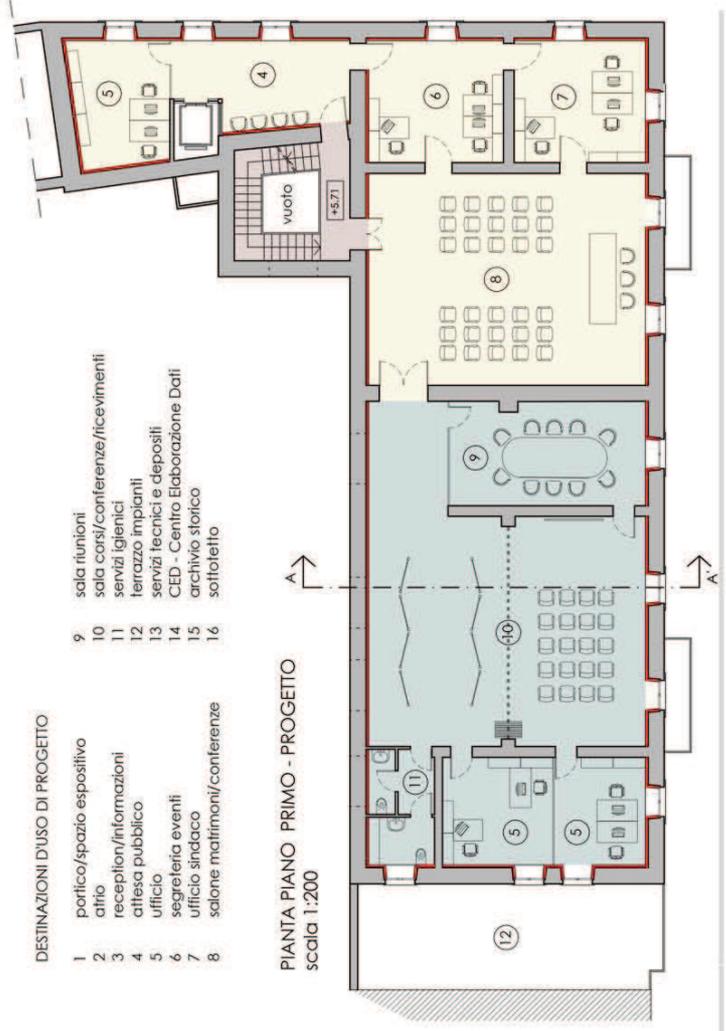
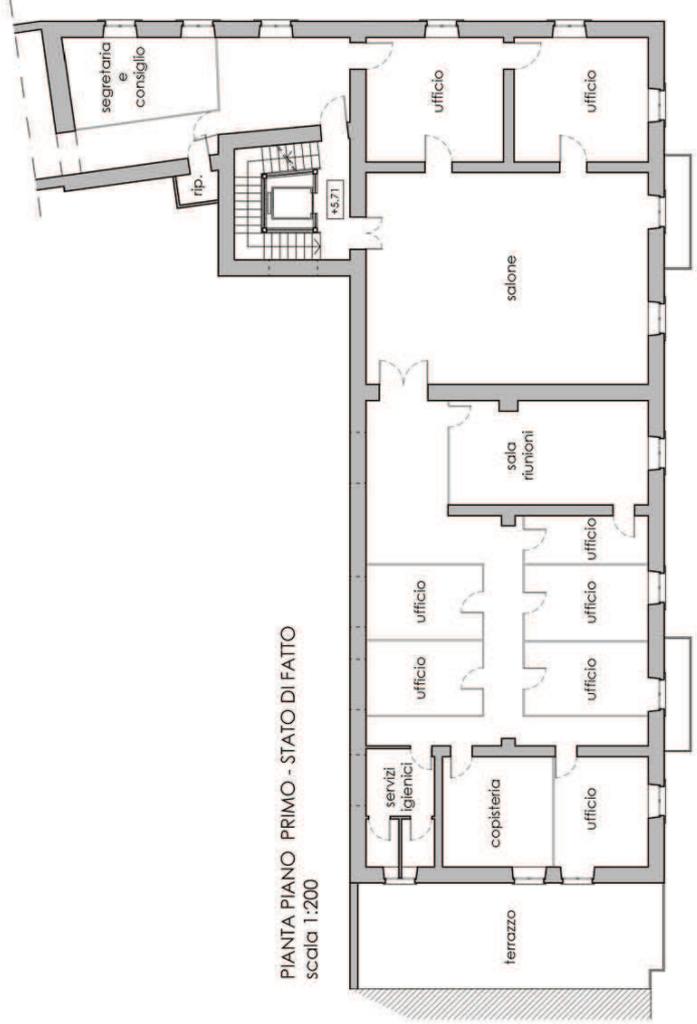
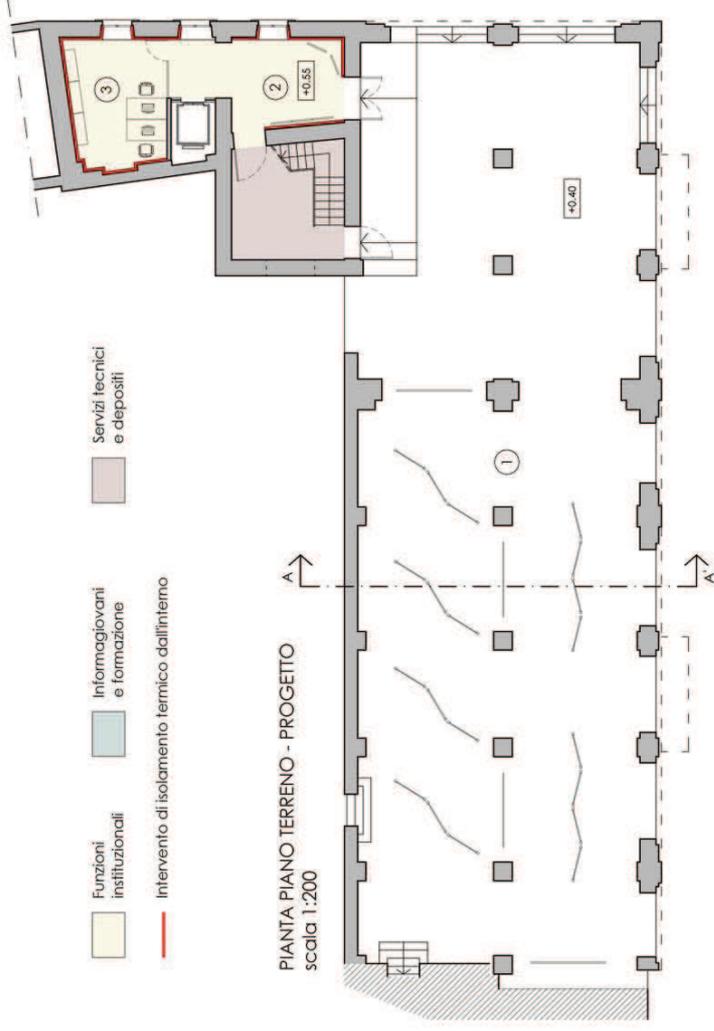
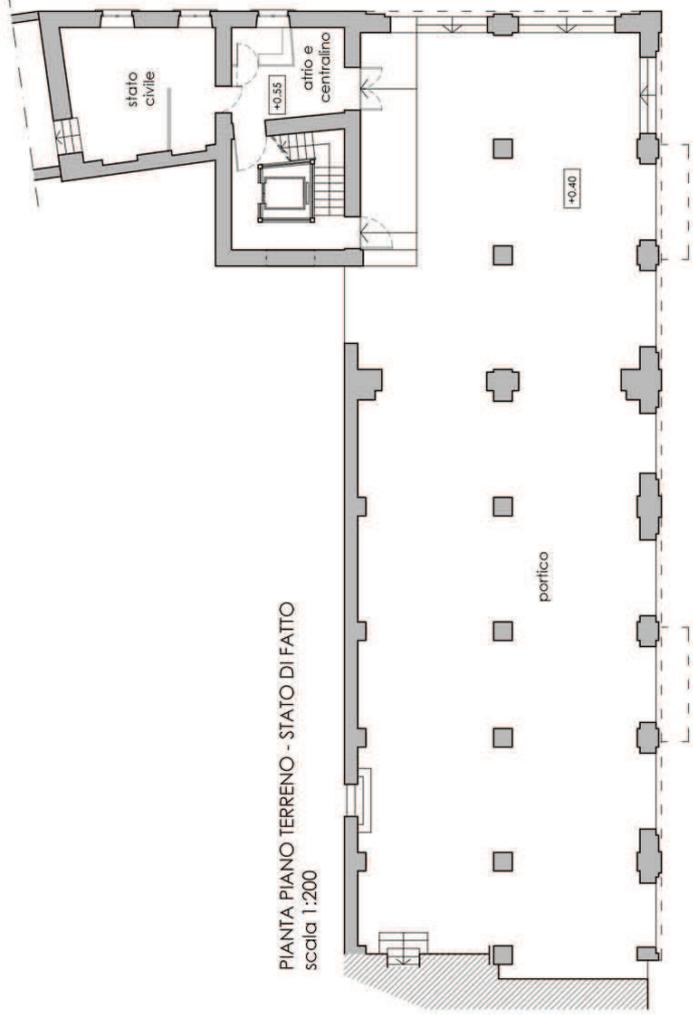
Edilizia pubblica
intervento di riqualificazione e restauro conservativo del Palazzo Comunale di Orbassano in Piazza Umberto I adibito a funzioni istituzionali; il e nuovi servizi culturali e formativi dedicati ai giovani.
intervento di risanamento e restauro conservativo della torre campanaria della Piazza Umberto I al fini di garantire la sicurezza, la stabilità ed il miglioramento del decoro urbano.



D1



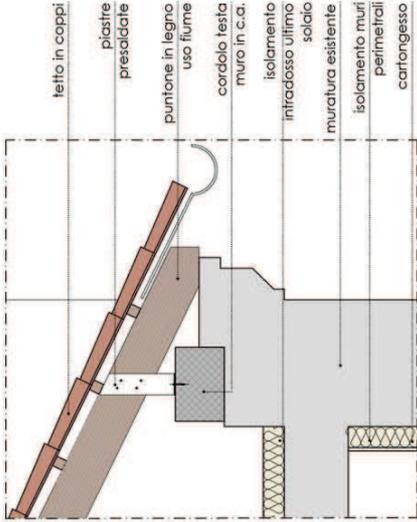
Edilizia privata per la realizzazione di spazi pubblici consistenti in una piazza, porticati, viabilità e pedonizzazioni, attraverso dismissioni e cessione di aree assoggettate ad uso pubblico con finanziamento totalmente privato già definito da specifico convenzionamento



CONFIGURAZIONE PLANIMETRICA DI PROGETTO

La configurazione planimetrico-funzionale di progetto è schematizzata come segue:

- il piano terreno costituisce uno spazio informativo e di distribuzione. Sono presenti un atrio con ascensore da cui si accede ai vano scale. Al fondo dell'atrio è collocato uno sportello informativo;
- il piano primo è per metà adibito ad attività istituzionali e per metà alle attività dedicate ai giovani. L'area istituzionale è concentrata nella parte più antica dell'edificio e comprende una sala d'attesa, alcuni uffici tra cui l'ufficio del sindaco e la segreteria



PARTICOLARE APPOGGIO COPERTURA



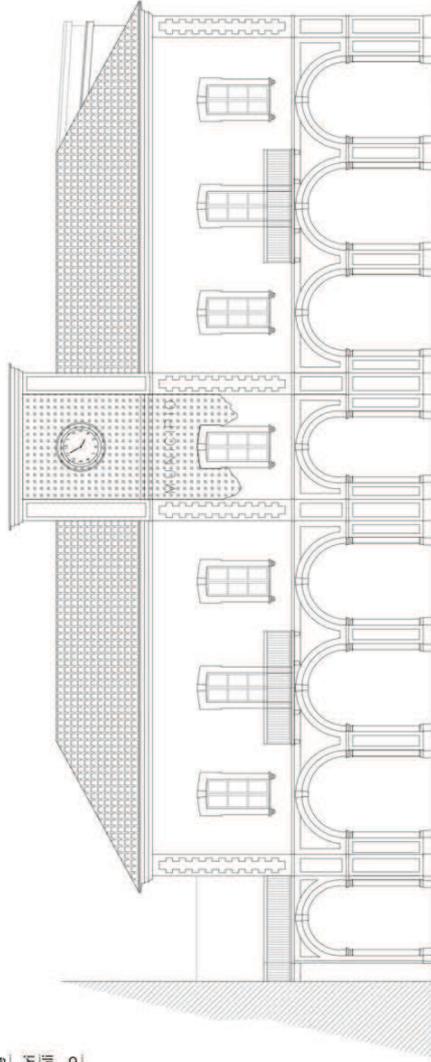
— intervento di isolamento termico dall'interno

LEGENDA DEL DEGRADO

▤ zone di decoazione della pellicola pittorica

eventi ed il salone matrimoni. L'area dei giovani, corrispondente alla porzione di edificio più recente comprende un'ampia sala polivalente, a sua volta divisibile per mezzo di una parete mobile scorrevole adibita a corsi ed eventi, una sala riunioni e due uffici. I servizi igienici sono a disposizione di entrambi le attività.

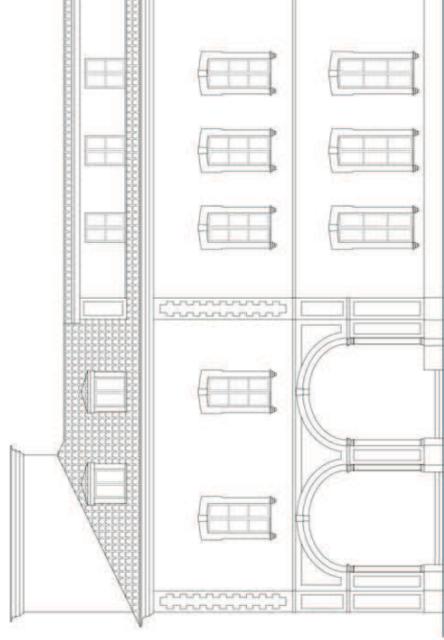
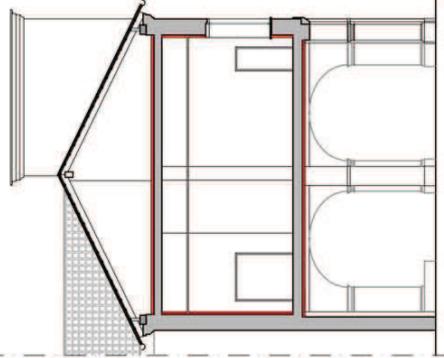
- Il piano sottotetto, per quel che riguarda la parte utilizzabile è dedicato a servizi tecnici tra cui il CED - Centro Elaborazione Dati e depositi.



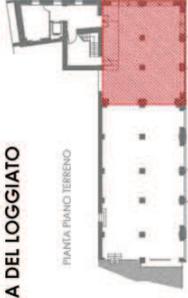
PROSPETTO LATO PIAZZA UMBERTO I - scala 1:200

PROPOSTA D'INTERVENTO MANUTENTIVO DELLE FACCIATE DEL MUNICIPIO

- Applicazione di battentide sulle mure formate e successiva spazzolatura
- Consolidamento intonaco ove necessario
- Stuccatura e rasatura
- Integriatura che ricardi quella attuale oppure che si leghi all'ocra ottocentesca del loggiato



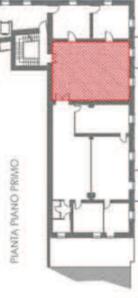
PROPOSTA DI RESTAURO DELLA PORZIONE PIU' ANTICA DEL LOGGIATO



- Pulitura a secco e a solvente e smantellamento delle stucature cementizie e gessose
- Consolidamento della pellicola pittorica e ricostituzione delle zone ammalorate
- Eventuale ritocco pittorico da concordare con la Soprintendenza
- Stesura di protettivo finale



PROPOSTA DI RESTAURO DELLA VOLTA DELLA SALA MATRIMONI



- Estrazione dei sali con impacchi d'acqua demineralizzata
- Eventuali consolidamenti dell'intonaco
- Pulitura delle superfici a secco
- Rimozione delle ricpinture esistenti
- Eventuale ricomposizione dei disegni previ accordi con la Soprintendenza



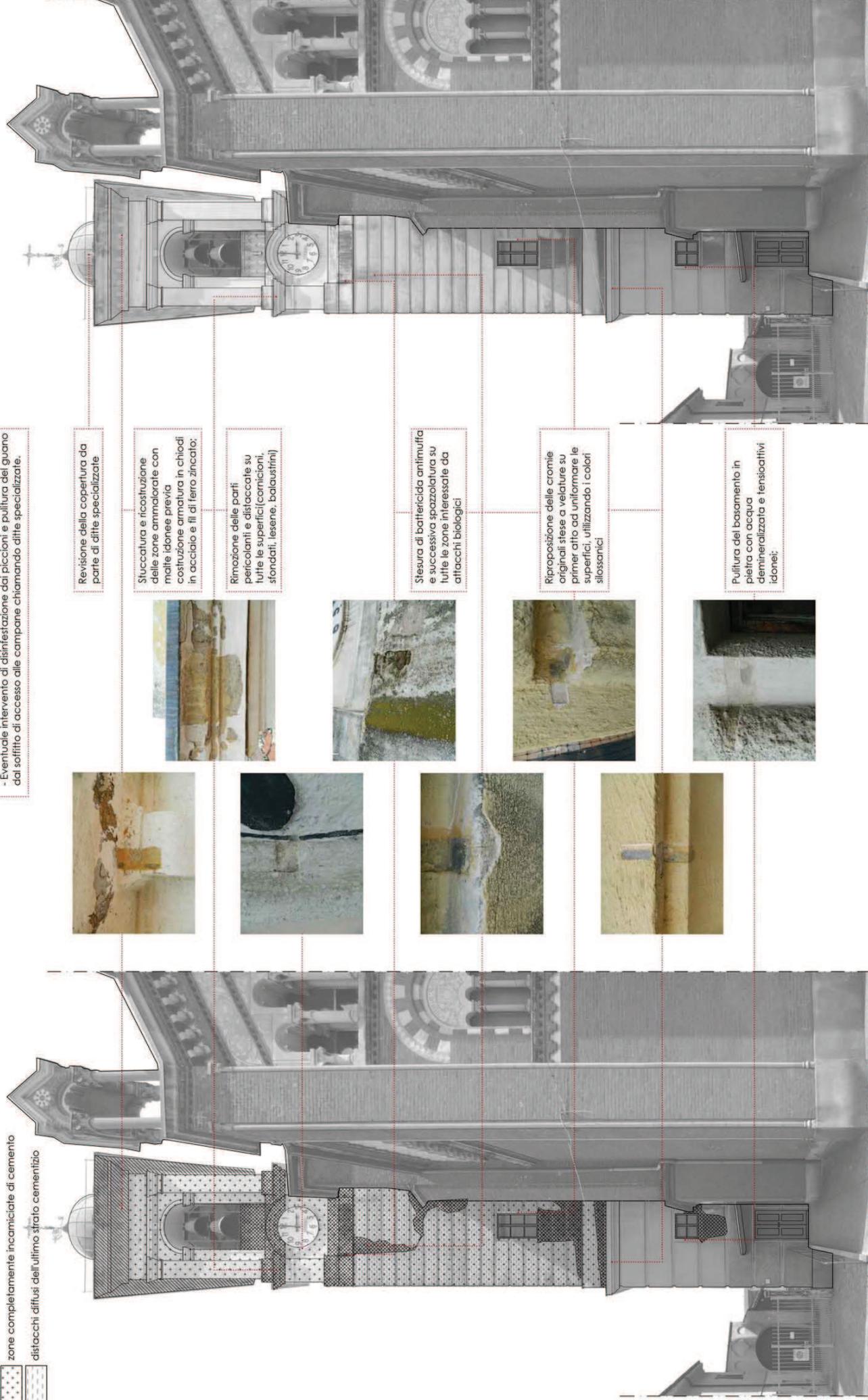
ANALISI DEL DEGRADO ATTRAVERSO L'INDAGINE STRATIGRAFICA



- degrado dovuto a presenza d'acqua con gravi lesioni, distacchi di cemento e malta
- degrado dovuto a patina biologica
- zone completamente incamiciate di cemento
- distacchi diffusi dell'ultimo strato cementizio

Interventi generali

- Estrazione dei sali igroscopici con impacchi di polpa carta imbevuta di acqua demineralizzata e carbonato d'ammonio
- Assottigliamento delle attuali cromie tramite azione abrasiva
- Eventuale intervento di disinfezione dai piccioni e pulitura del guano dal soffitto di accesso alle campane chiamando ditte specializzate.



Revisione della copertura da parte di ditte specializzate

Stuccatura e ricostruzione delle zone ammalorate con malte idonee previa costruzione armatura in chiodi in acciaio e fili di ferro zincato;

Rimozione delle parti pericolanti e distaccate su tutte le superfici (cornicioni, sfondati, lesene, balaustrini)

Stesura di battericida antimuffa e successiva spazzolatura su tutte le zone interessate da attacchi biologici

Riproposizione delle cromie originali stese a velature su primer atto ad uniformare le superfici, utilizzando i colori silossanici

Pulitura del basamento in pietra con acqua demineralizzata e tensioattivi idonei;

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE DEL PALAZZO COMUNALE

Tralasciando gli aspetti legati al restauro e risanamento conservativo descritti nelle tavole precedenti, a livello architettonico, il palazzo comunale presenta le seguenti criticità:

- le dispersioni energetiche, dovute alla mancanza di isolamento;
- la copertura, completamente da rifare;
- gli impianti, ormai obsoleti;
- la mancanza di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche.

Al fine di risolvere le problematiche emerse sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia che riguardano gli aspetti sotto esposti.

Il rifacimento del tetto conservando la sagoma attuale;

- realizzazione di cordolo in cemento armato lungo il perimetro dell'edificio per l'appoggio della nuova copertura;
- rifacimento dell'orditura principale e secondaria in legno;
- sostituzione dell'attuale manto di copertura in tegole con manto in coppi;
- rifacimento di tutti i sistemi di raccolta e scarico delle acque piovane.

Al fine di migliorare il livello di accessibilità e dividere maggiormente i flussi si prevede lo **spostamento dell'ascensore** attualmente posizionato nel vano scale e ricollocato nel nuovo atrio in adiacenza alla reception che consentirà il raggiungimento del primo piano.

Puntuali interventi di demolizione delle vecchie murature sono previsti al piano terreno nel tratto di muratura tra il vecchio atrio e l'ufficio dello Stato Civile e la bucatina del solaio di separazione tra piano terra e secondo piano in corrispondenza del vano del nuovo ascensore.

Al fine del risparmio energetico si prevede l'**isolamento dell'involucro edilizio**. In particolare il materiale isolante verrà posto:

- dal lato interno della muratura di involucro e fatto girare in corrispondenza degli stipiti delle finestre al fine di ridurre i ponti termici;
- all'intradosso del solaio del porticato per tutta la parte in piano ad esclusione della porzione più antica ove sono presenti le volte;
- all'estradosso del solaio di copertura del piano primo.

Rifacimento del servizio igienico posto all'estremità dell'edificio verso la chiesa parrocchiale in ottemperanza alle normative sul superamento delle barriere architettoniche. A tal fine è prevista la realizzazione di due servizi igienici di cui uno rispondente ai requisiti di accessibilità.

Si prevede il **refacimento di tutti i pavimenti** e la rimozione delle pareti mobili presenti.

A livello impiantistico è previsto il **refacimento totale dell'impianto elettrico, di illuminazione e dell'impianto idricosanitario e modifiche all'impianto di riscaldamento**.



01



02



03



04

01 - Vista prospettica campanile lato nord - ovest verso piazza Umberto I e lato libero nord - est verso altra proprietà

02 - Vista frontale campanile lato nord - ovest verso Piazza Umberto I

03 - Vista frontale campanile lato sud- est verso il cortile della Rocchia di San Giovanni Battista

04 - Vista campanile lato sud - ovest per gran parte in adiacenza alla Chiesa di San Giovanni Battista ad esclusione della parte superiore da cui sono visibili le campane.

INTEVENTO DI RESTAURO CONSERVATIVO DEL CAMPANILE

Il campanile presenta gravi lesioni ai fini della sicurezza:

- la copertura, non più idonea, ha permesso all'acqua di infiltrarsi, provocando il marcimento del cornicione sottostante;
- degrado dovuto a di patina biologica;
- distacchi diffusi dell'ultimo strato cementizio;
- presenza di guano dei piccioni.

L'intervento è finalizzato alla messa in sicurezza e al miglioramento della qualità urbana.

In base a quanto emerso dall'indagine stratigrafica, considerando la limitatissima presenza delle crome più antiche non è possibile proporre il restauro ma bensì la manutenzione dello strato attuale con la variante della riproposizione delle tinte originali, sempre previo accordo con la competente Soprintendenza.

STIMA SOMMARIA DELLE OPERE

OPERE DI RISANAMENTO CONSERVATIVO E RESTAURO

Palazzo comunale:

Restauo facciate e portico	€ 302.600,00
Restauo loggiato (porticato con volte)	€ 114.500,00
Sala matrimoni	€ 64.426,00
Campanile:	€ 79.000,00

OPERE EDILI E ARCHITETTONICHE DI RISTRUTTURAZIONE

€ 420.000,00

IMPIANTI ELETTRICI E ILLUMINAZIONE PALAZZO COMUNALE

€ 151.000,00

IMPIANTI ELETTRICI E ILLUMINAZIONE CAMPANILE

€ 11.000,00

MODIFICHE A IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E IMPIANTI IDRICO-SANITARI PALAZZO COMUNALE

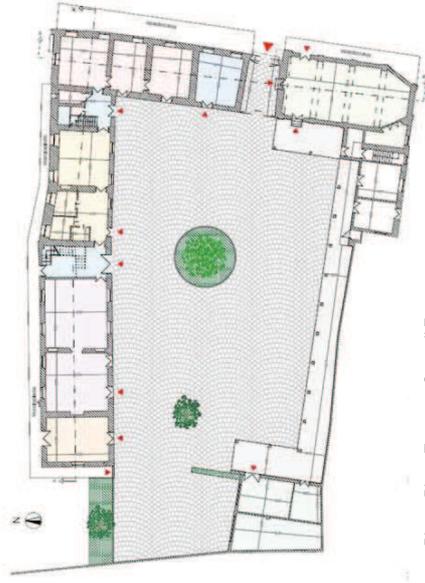
€ 40.000,00

€ 1.182.526,00

COSTO DEGLI ONERI PER LA SICUREZZA

€ 60.000,00

COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO STIMATO € 1.242.526,00

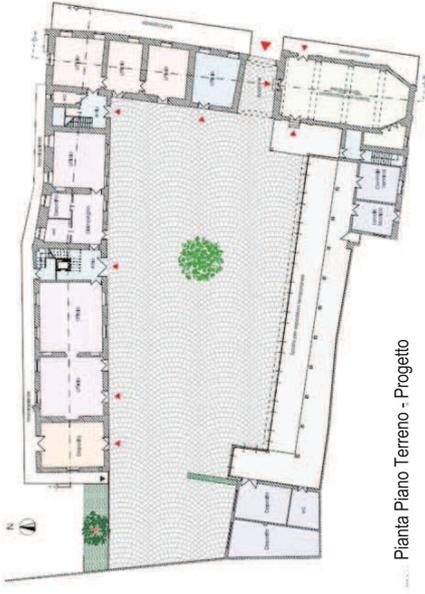
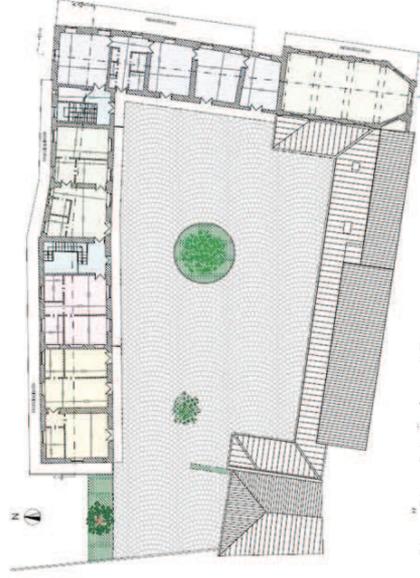


Pianta Piano Terreno - Stato di Fatto

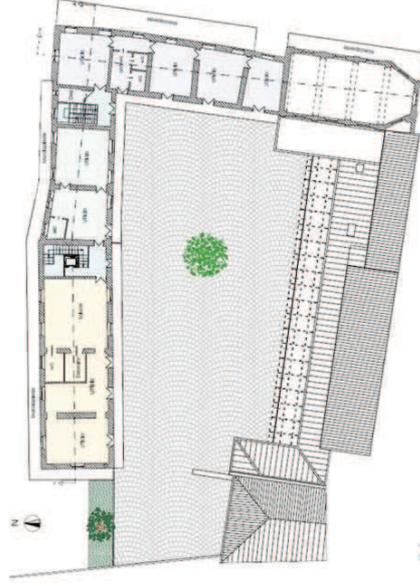
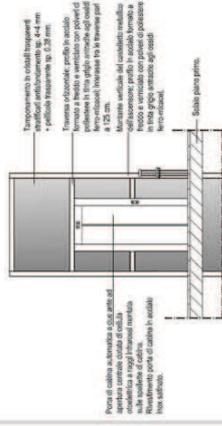


- LEGENDA
- Magistero Edilizia comunale
 - Associazione COE ONLUS
 - Associazione ALIEM
 - Associazione SAN VINCENZO
 - Associazione CARITAS
 - Chiesa del "Piccolo Cottolengo"
 - Parco
 - Associazione volontario PROTEZIONE CIVILE
 - Unità residenziale A
 - Unità residenziale B
 - Unità residenziale C
 - Associazione CAV
 - Stato di distribuzione verificata
 - Area post-fermata volume
 - Ingresso pedonale
 - Ingresso auto

Pianta Piano Primo - Stato di Fatto

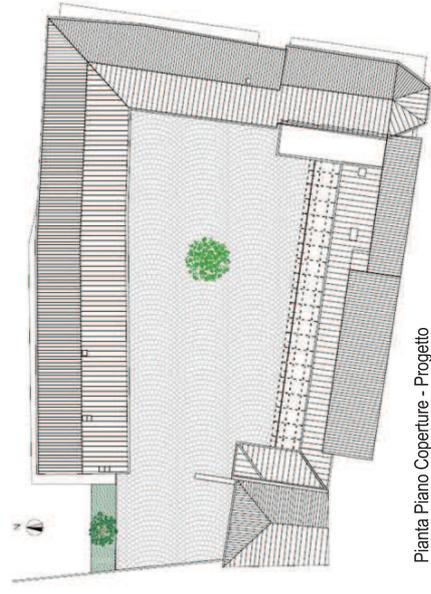
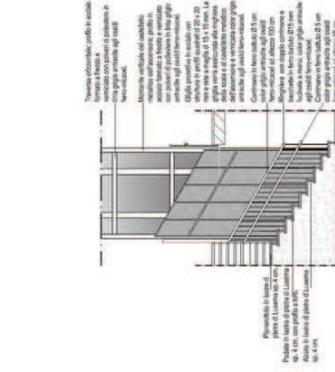


Pianta Piano Terreno - Progetto



Pianta Piano Primo - Progetto

- LEGENDA
- Magistero Edilizia comunale
 - Associazione COE ONLUS
 - Associazione ALIEM
 - Associazione SAN VINCENZO
 - Associazione CARITAS
 - Chiesa del "Piccolo Cottolengo"
 - Parco
 - Associazione volontario PROTEZIONE CIVILE
 - Associazione CAV
 - Stato di distribuzione verificata
 - Locali tecnici
 - Area post-fermata volume
 - Ingresso pedonale
 - Ingresso auto

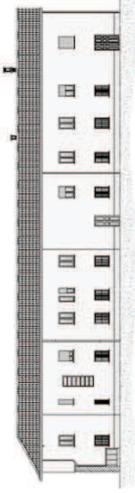


Pianta Piano Coperture - Progetto

Pianta Piano Coperture - Stato di Fatto



Prospetto Nord - Stato di Fatto



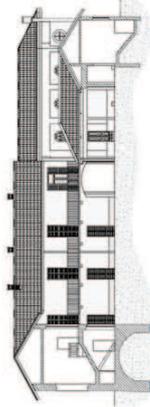
Prospetto Nord - Progetto



Prospetto Ovest - Stato di Fatto



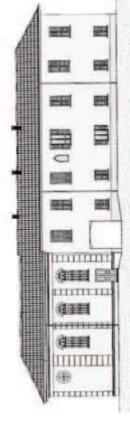
Prospetto Ovest - Progetto



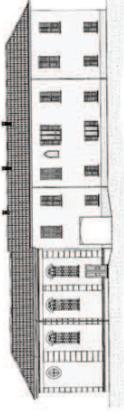
Prospetto Ovest - Stato di Fatto



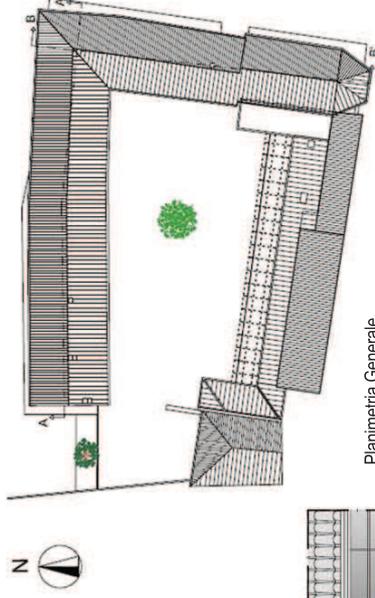
Prospetto Ovest - Progetto



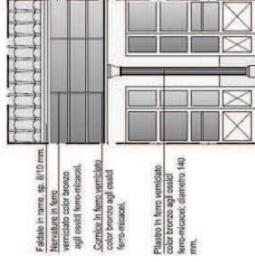
Prospetto Est - Stato di Fatto



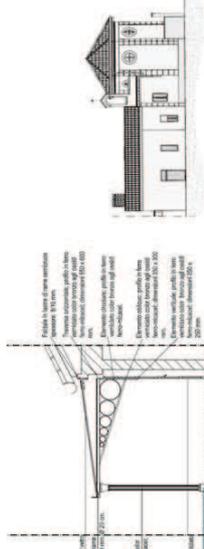
Prospetto Est - Progetto



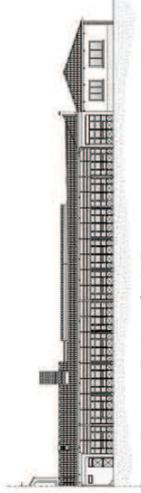
Planimetria Generale



Faldello in cotto, sp. 8/10 mm.
Mancatura in ferro
verniciatura color bronzo
agli esterni (impregnazioni,
Zinco e ferro verniciato
ferro-nickel).
Pannello in ferro verniciato
color bronzo agli interni
ferro-nickel, diametro 140
mm.

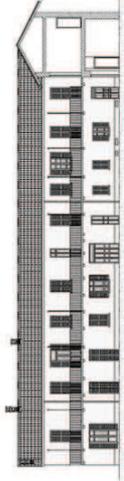


Prospetto Sud - Stato di Fatto

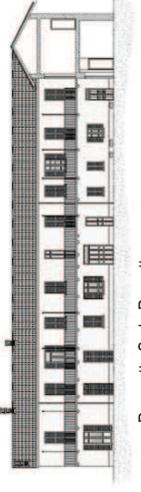


Prospetto Porticato Sud - Stato di Fatto

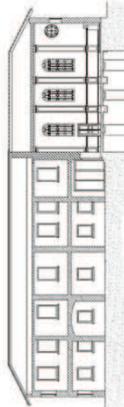
Prospetto Porticato Sud - Progetto



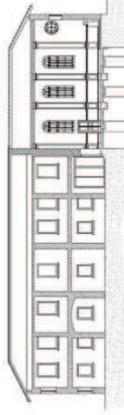
Prospetto Sud - Stato di Fatto



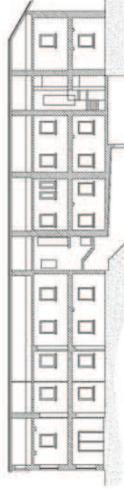
Prospetto Sud - Progetto



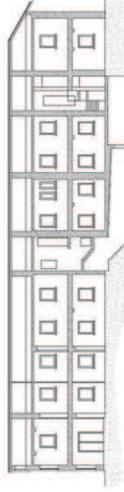
Sezione BB - Stato di Fatto



Sezione BB - Progetto



Sezione AA - Stato di Fatto



Sezione AA - Progetto



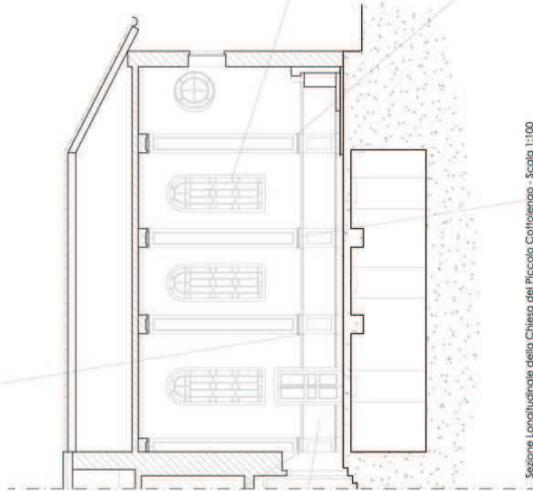
FOTO J8



FOTO J2



FOTO J5



Sezione Longitudinale del Chieso del Piccolo Cottolengo - Scala 1:100



FOTO J1

PROPOSTA D'INTERVENTO DI RESTAURO:

Con un accurato lavoro di descialbo è possibile recuperare un' elevatissima percentuale della cromia originale, escluse le zone già intaccate ferocemente dai sali igroscopici e quelle dove sono stati effettuati i ripieghi in cemento, che però sono circoscrivibili in qualche metro quadro.

Non è consigliata una pittura troppo invasiva come ad esempio la micro-sabbatura perché il colore da mantenere è fragile e non sopporterebbe questo tipo di intervento.

Innanzitutto si dovrà procedere con l'estrazione dei sali mediante impacchi di acqua demineralizzata su carta velina, dopodiché si potrà iniziare con il descialbo, effettuato meccanicamente con l'aiuto di impacchi di solventi e pulitori appropriati.

In seguito si effettuerà il consolidamento della pellicola pittorica mediante nebulizzazione di resina acrilica in forte diluizione. Verranno eseguiti eventuali consolidamenti di profondità e consolidamenti della malta originale.

Poi si procederà all'eventuale smantellamento delle malte non congrue e si eseguiranno delle nuove stuccature con materiali idonei quali sabbia e calce.

Di seguito si potranno ritoccare ad acquarello tutte le lacune ed effettuare eventuali ricostruzioni cromatiche in accordo con la competente soprintendenza.



FOTO J



FOTO J4

La gradevolissima chiesetta si presenta purtroppo piuttosto ammalorata: sul soffitto a partire dall'innesto con la parete di fondo lato cortile si irradiano efflorescenze saline di notevole entità, che hanno intaccato tutti gli strati pittorici nonché l'intonaco, soprattutto sopra all'altare e sul travetto divisorio tra le campate. Il deterioramento si estende sulla parete lato cortile a tratti quasi fino a terra raggiungendo anche la parete lato androne (foto J1-J2-J3).

Le restanti pareti sono meno intaccate da sali igroscopici, ma si possono notare diffusi distacchi e sollevamenti della pellicola pittorica superficiale.

Nel corso dei vari interventi manutentivi sono state stese diverse tinte e sono state effettuate delle rasature e stuccature utilizzando materiali non idonei quali gesso e cemento, soprattutto intorno agli sguinci delle finestre ad arco con vetri colorati piombati.

I tre portoncini lignei posti uno d'accesso dalla via, uno di accesso dall'androne ed uno di accesso dal cortile sono stati verniciati con materiali non appropriati ed in esterno il legno è molto sofferente, spaccato e rigonfio.

L'esecuzione della campagna stratigrafica è stata svolta in funzione di trovare una metodologia per portare alla luce le decorazioni sulle pareti e sul soffitto, in quanto già presenti tasselli di pulitura effettuati in precedenza da altra ditta.

Si è potuto riscontrare l'esattezza dello strato pittorico rinvenuto in precedenza ampliando la tassellatura su altri elementi non ancora indagati quali zoccolatura, lesene, basamenti delle lesene (foto J-14-J5).

- I risultati sono i seguenti:
- La fase più recente a vista è composta da stesure di colori acrilici:
- Sulla zoccolatura vi è un grigio;
 - All'interno dei pannelli della zoccolatura si trova un finto marmo giallo ad olio che appartiene alla fase precedente ed è stato scontornato dal grigio;
 - Sulle pareti e sulle lesene vi è un color pelle d'uovo;

- Sotto questa fase si trovano delle stesure di colore ad olio:
- Sulla zoccolatura si trova un finto marmo giallo come quello all'interno dei pannelli, perciò tutto lo zoccolo risultava in finto marmo giallo;
 - Sulle lesene e sulle pareti si trova un azzurrino;
- Al di sotto si riscontrano i seguenti colori sintetici:
- Grigio/blu sulla modanatura della cornice della zoccolatura;
 - Bordeaux sulla zoccolatura;
 - Viola/blu all'interno delle specchiature;
 - Finti marmi gialli sulle lesene;

- Sulle pareti non c'è alcun colore corrispettivo perciò si presume le avessero lasciate azzurrine.
- Lo strato più antico eseguito a calce è il seguente:
- Zoccolatura e interno specchiature zoccolatura e interno specchiature lesene finto marmo rosato;
 - Esterno specchiature zoccolatura e esterno specchiature lesene finto marmo giallo;
 - Pareti con disegni geometrici a tonalità di azzurro/rosa che vengono ripresi anche sul soffitto.

Descrizione generale e proposta di intervento

Il complesso degli edifici costituenti gli immobili del compendio dell' "ex Cottolengo" in Orbassano, sono ubicati nel cuore del nucleo cittadino di più antica datazione del Comune.

L'insieme degli edifici, non è caratterizzato da omogeneità formale, in quanto consta di diverse proprietà aggregate nel tempo mediante successivi accorpamenti e la sua unitarietà ed organicità deriva dalle funzioni insediate.

Il complesso nel suo insieme riveste importanza e riconoscibilità storica-artistica nel tessuto urbano in cui si colloca e sicuramente costituisce un insieme ambientale meritevole di essere tutelato in quanto può contribuire notevolmente alla riqualificazione di un intorno casuale e degradato, inglobando organismi architettonici caratterizzati da una armonia di soluzioni architettoniche e dalla presenza di elementi ornamentali degni di rilievo.

Il fabbricato principale è formato da un organismo edilizio ad "L" a due piani fuori terra.

Gli elementi compositi di facciata sono costituiti da finitura ad intonaco, serramenti e gelosie in legno e ballatoi in pietra con ringhiere semplici in ferro. Internamente il fabbricato ha subito nel corso degli anni numerosi rimaneggiamenti in funzione dell'utilizzo degli ambienti.

Le opere previste nel progetto di recupero e rifunionalizzazione degli immobili costituenti il complesso dei fabbricati dell' "ex Cottolengo" di Orbassano, prevedono interventi sia di sistemazione degli spazi esterni, sia di adeguamento edilizio-funzionale degli spazi interni.

In particolare, con l'intervento in proposta, si intende valorizzare tutto il compendio, già frequentato giornalmente da moltissimi residenti e collocato in posizione di particolare rilevanza strategica all'interno del tessuto urbano comunale.

Dal punto di vista funzionale, tutto l'immobile sarà destinato ad uso sociale e culturale, ospitando le sedi delle Associazioni e ricavando spazi espositivo-aggregativi all'aperto e al coperto.

Particolare attenzione è invece posta alla Chiesa intitolata al Santo Cottolengo dove l'intervento prevede un rigoroso restauro conservativo delle superfici pittoriche interne oltre che degli elementi architettonici presenti.

Anche la Chiesa, già utilizzata come sede di mostre di arte e location di concerti da camera, verrà riconfermata ad utilizzo culturale-espositivo.

Gli interventi previsti sono così sintetizzabili:

- Nella logica della rifunionalizzazione del complesso, gli interventi previsti comprendono la sistemazione della corte principale con la sistemazione, realizzazione dei sottoservizi (acque bianche, illuminazione, ecc...) e la regolarizzazione della pavimentazione esistente in cubetti di porfido;
- Demolizione di fabbricati accessori addossati alla parete interna lato cortile della Chiesa al fine di restituire la percezione della facciata nella sua interezza;
- Ampliamento della superficie porticata esistente: l'intervento consisterà nella creazione di una nuova superficie coperta costituita da una struttura in ferro e vetro addossata al portico esistente, a disegno semplice, riprendente le scansioni verticali del portico. La struttura inoltre sarà dotata di serramenti in ferro apribili, consentendo l'utilizzo anche nelle stagioni estive.

d) Le scelte adottate nella sistemazione degli spazi interni, che prevedono la rinuncia alle unità residenziali esistenti del piano primo della struttura, sono invece motivate dalla volontà di uniformare l'immagine del Complesso, quale "CASA DELLE ASSOCIAZIONI", dotandolo di nuovi spazi.

Gli interventi prevederanno l'adeguamento di tutti i locali alle nuove funzioni di servizio con particolare riferimento all'abbattimento delle barriere architettoniche, all'accessibilità e alla sicurezza e agli standard di abilità igienico-sanitari. In particolare saranno costruiti collegamenti verticali meccanici, servizi igienici, uffici, depositi e spazi tecnici e di servizio. Realizzazione di tutte le reti impiantistiche necessarie, idrauliche, termoidrauliche e meccaniche, elettriche, di controllo della sicurezza, di comunicazione, ecc....

e) All'interno degli spazi recuperati della Chiesa, saranno possibili attività di tipo congressuale, espositivo e auditorium che consentiranno l'organizzazione di avvenimenti per un qualificato uditorio.

Per quel che attiene gli interventi di restauro delle superfici e degli elementi architettonici della Chiesa, si rimanda alla specifica relazione di restauro redatta da Restauratore accreditato.



TABELLA IDENTIFICATIVA DI PROGETTO			
	DESTINAZIONE D'USO IN ATTO	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE TOTALE LIVELLO(mq)
	Megazzino biblioteca comunale	29,07	
	Associazione Cu'or onlus	144,51	
	Associazione San Vincenzo	78,05	
	Associazione Caritas	23,31	
	Spazio di distribuzione verticale	34,94	
1° LIVELLO	Chiesa del Piccolo Cottolengo - spazio espositivo / manifestazioni al coperto	81,08	657,4
	Porticato - spazio espositivo / manifestazioni al coperto	205	
	Depositi	50,31	
	Wc	11,13	
	Associazione Anser	123,95	
	Associazione volontariato Protezione Civile	61,59	
2° LIVELLO	Spazio di distribuzione verticale	34,94	347,4
	Associazione C.A.V.	126,92	
CORTE CENTRALE	Spazio espositivo / manifestazione all'aperto	835,07	835,07
TOTALE		1839,87	1839,87

CATEGORIE DI LAVORI	CLASSIFICAZIONE	IMPORTO PARZIALE
1 Demolizioni di fabbricati	061 CLASSIFICA 1	EURO 5.000,00
2 Opere edili di ristrutturazione interne	062 CLASSIFICA 2	EURO 360.000,00
3 Opere di efficientamento energetico	061 CLASSIFICA 1	EURO 35.000,00
4 Impianti elettrici e speciali	0611 CLASSIFICA 1	EURO 40.000,00
5 Impianti idrico-sanitari	0611 CLASSIFICA 1	EURO 30.000,00
6 Impianto ascensore	064 CLASSIFICA 1	EURO 40.000,00
7 Impianti termici	0611 CLASSIFICA 1	EURO 50.000,00
8 Opere sul portico esterne	062 CLASSIFICA 1	EURO 120.000,00
9 Restauro conservativo della Chiesa	062a CLASSIFICA 2	EURO 332.000,00
10 Sistemazioni esterne	061 CLASSIFICA 1	EURO 18.000,00
11 Oneri della sicurezza	TOTALE COSTO DEGLI INTERVENTI	EURO 1.030.000,00
	TOTALE ONERI DELLA SICUREZZA	EURO 50.000,00
	TOTALE COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO	EURO 1.080.000,00