



Comune di Chieri

Riqualificazione Area Tabasso



Obiettivi, procedure e criteri di sviluppo
dell'area



CHINTANA s.r.l.
Sviluppo e finanza di progetto

INDICE

1. Obiettivi dell'intervento di riqualificazione	pag. 2
2. Definizione delle destinazioni d'uso pubbliche	pag. 3
3. Definizione delle destinazioni d'uso private	pag. 4
4. Ipotesi planimetrica per destinazioni d'uso	pag. 5
5. Il quadro complessivo degli interventi pubblici	pag. 7
6. Previsioni del PRGC vigente	pag. 8
7. Modalità e procedure di attuazione	pag. 9
8. Linee di indirizzo generali per la riqualificazione dell'area	pag. 15

1. Obiettivi dell'intervento di riqualificazione

L'intervento di riqualificazione dell'area dell'ex Cotonificio Tabasso dovrà essere finalizzato al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- ❖ Restituire l'area all'accessibilità ed alla fruizione da parte dei cittadini, realizzando spazi e funzioni di pubblica utilità e rendendo l'area permeabile rispetto al sistema pedonale del centro storico
- ❖ Esaltare la **vocazione a "Parco culturale"** dell'area, completando lo sviluppo avviato con la Biblioteca Civica
- ❖ Conferire all'area una forte capacità di attrazione nell'ambito del territorio del chierese, quale polo di attività afferenti i settori della cultura e del tempo libero
- ❖ Inserire nell'ambito dell'intervento di riqualificazione dell'area spazi e funzioni private, coerenti con le finalità "leisure" delle funzioni pubbliche
- ❖ Integrare nel progetto di riqualificazione una quota di residenze private secondo una impostazione urbanistica coerente con l'assetto urbano della città

2. Le funzioni pubbliche

Nell'ambito dell'intervento di riqualificazione dell'area, dovranno essere previste le seguenti destinazioni d'uso pubbliche:

➔ Auditorium



➔ Museo del Territorio



➔ Scuola Nazionale
del Cinema di Animazione



➔ Parcheggi pubblici interrati



➔ Spazi pubblici esterni (piazze ed aree a verde)



Il presente documento contiene gli Studi di Fattibilità (SdF) delle opere pubbliche corrispondenti alle destinazioni d'uso sopra indicate.

3. Le funzioni private

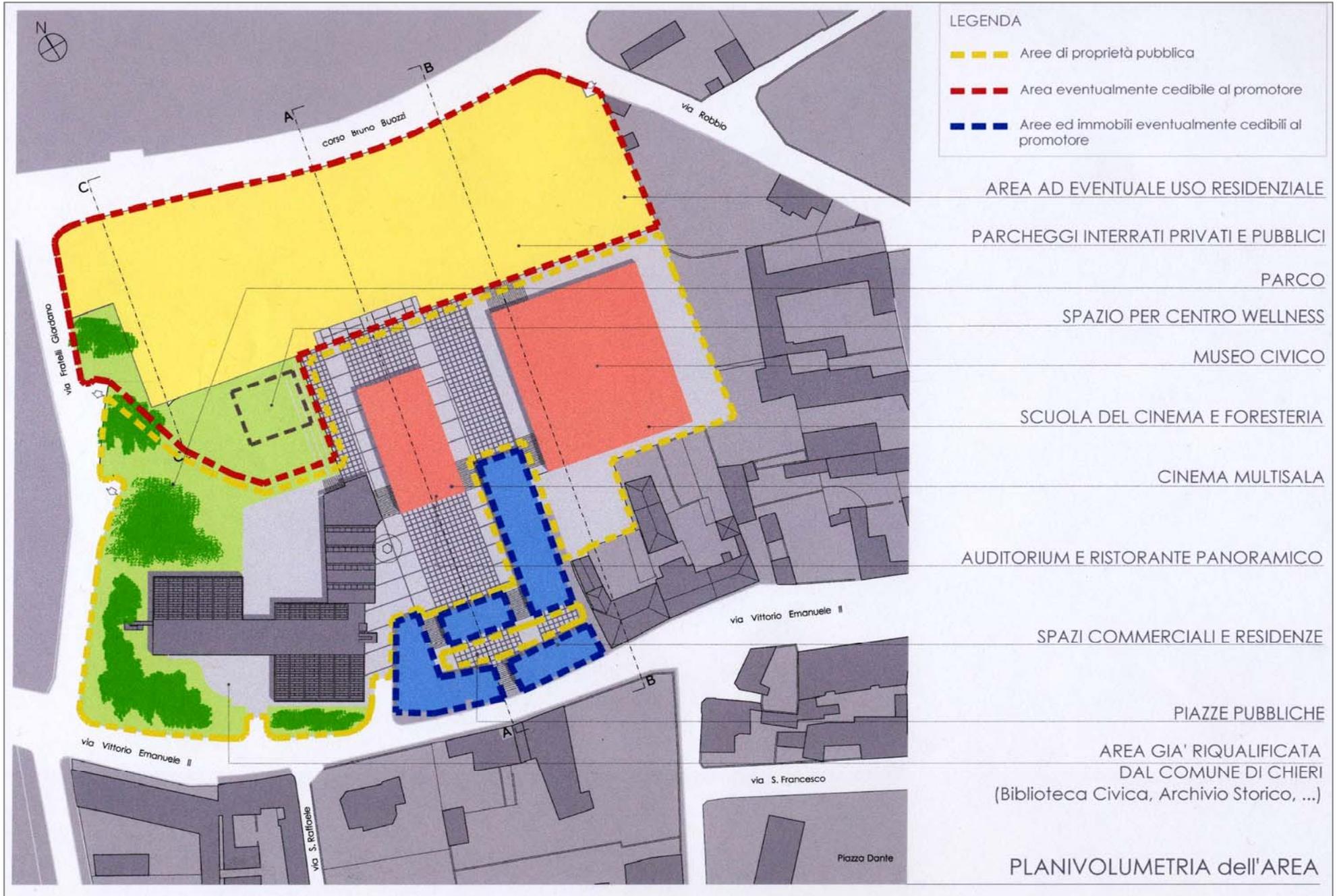
Nell'ambito dell'intervento di riqualificazione dell'area, il promotore potrà proporre all'Amministrazione la realizzazione di opere coerenti con le seguenti funzioni:

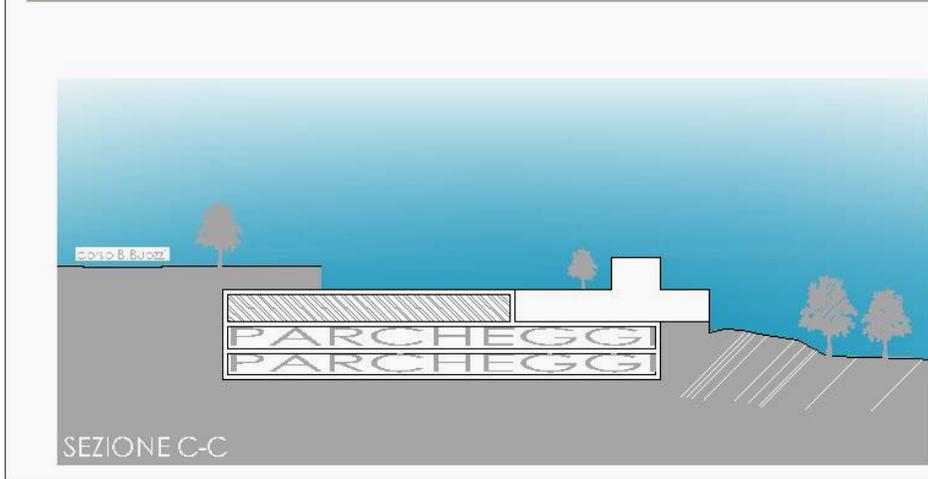
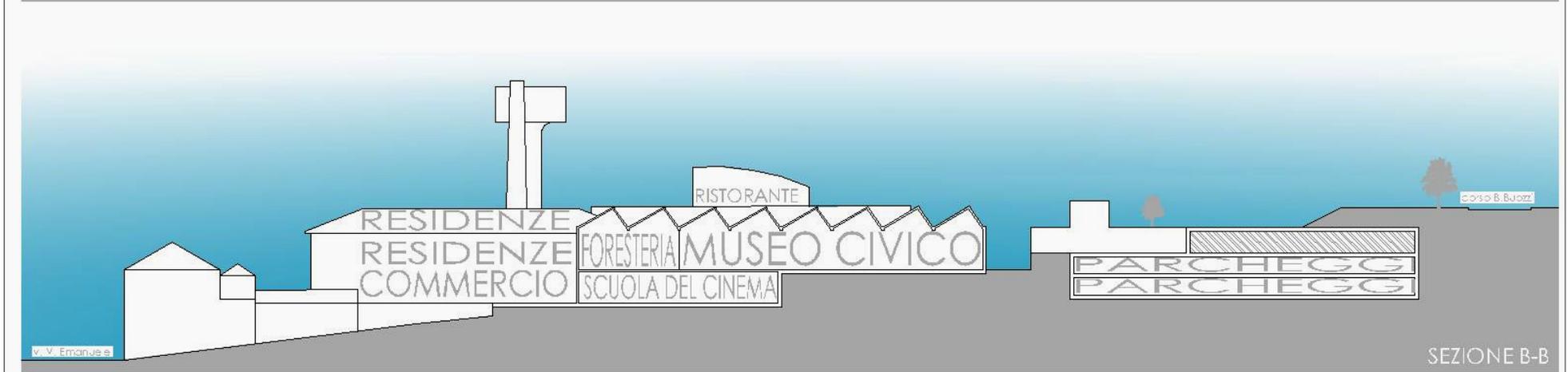
- ▶ Multisala cinematografica
- ▶ Ristorazione
- ▶ Commercio (limitato alla tipologia dell'esercizio di vicinato)
- ▶ Turistico – ricettivo
- ▶ Congressuale
- ▶ Fitness – Wellness
- ▶ Altri servizi culturali e per il tempo libero
- ▶ Residenziale
- ▶ Parcheggi privati interrati

Per quanto riguarda le attività di tipo commerciale, queste dovranno essere specializzate in tutti i settori afferenti la cultura ed il tempo libero.

Il promotore potrà - coerentemente alla vocazione di **“parco culturale”** al quale anche le funzioni di tipo privato devono risultare afferenti – prevedere in sede di formulazione della propria proposta **funzioni integrative** rispetto a quelle elencate.

4. Ipotesi planimetrica per destinazioni d'uso





COMUNE DI CHIERI
 IPOTESI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA TABASSO
 PROGETTO DI FATTIBILITA' FASE 2

SCALA 1:500

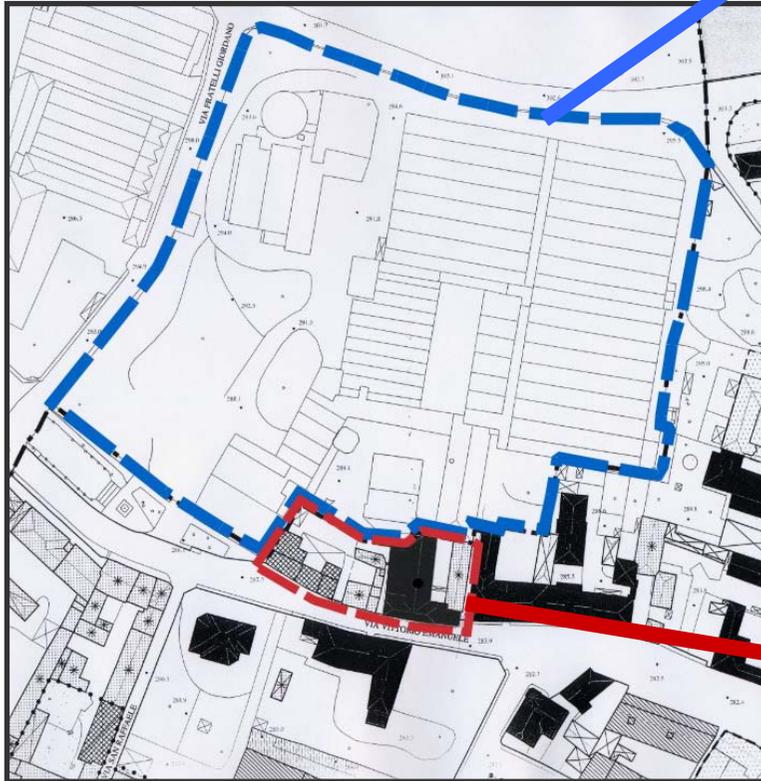
SEZIONI DI PROGETTO

5. Il quadro complessivo degli interventi pubblici

Tipo di destinazione	N.ro posti	Mq/slp	Valore
AUDITORIUM	440 posti a sedere	1.100,0	3.000.000,00
MUSEO + LABORATORI DIDATTICI	/	2.000,0	3.500.000,00
SCUOLA DEL CINEMA + FORESTERIA	/	2.000,0	2.200.000,00
PARCHEGGI PUBBLICI	350 posti auto	10.500,0	4.300.000,00
SPAZI PUBBLICI ESTERNI	/	8.000,0 (*)	2.000.000,00
TOTALE PUBBLICO			15.000.000,00

(*) Quantità non prescrittiva in quanto legata alle scelte progettuali e funzionali complessive di riqualificazione dell'area.

6. Previsioni del PRGC vigente



AREA DI TRASFORMAZIONE "TABASSO"	
STATO DI FATTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE	MQ.29.200
PROGETTO	
TIPO DI INTERVENTO	RISTRUTT.URBAN.
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.29.200
DENSITA' TERRITORIALE	MQ./MQ.0,45
SLP EDIFICABILE	MQ.13.000
SLP EDIFICABILE PER TRASFERIMENTO	MQ.
di cui residenziale minimo	MC.15.660
di cui terziario massimo (U4a,U7)	MC. 4.800
di cui terziario produttivo U8,U10,U11,U12,U13,U14,U28)	mq.6.000
STANDARD PER SERVIZI NON MONETIZZABILE	MQ./AB.25
SUPERFICIE DA DISMETTERE	MQ./MQ. 0,8
	MQ.3.250+5.760
STANDARD PER SERVIZI MONETIZZABILE	MQ./AB.
STANDARD PER FABBISOGNI PREGRESSI	MQ.10.300
AREE DA DISMETTERE PER SERVIZI TOTALE	MQ.26.200
	(30.000)
N° MAX PFT	N.3
H. MAX	MT.10,50
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	N.130
MODALITA' DI INTERVENTO	S.U.E.
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA	U1,U2,U4a,U7,U8,U10, U11,U12,U13,U14,U28

AREA Ar1: Area interessata dall'insediamento urbano costituente centro storico	
LEGENDA INTERVENTI AMMESSI	
	Ric - Risanamento conservativo su edifici aventi carattere di rilevanza ambientale Finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.
	Ris B - Ristrutturazione di tipo B. Interventi di ristrutturazione che ammettono anche variazioni di superfici utili e recupero di volumi. In tale tipo di intervento è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali, la realizzazione o l'eliminazione di aperture, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
	D - Demolizioni e ricostruzioni all'interno dei P.d.R. Gli interventi di demolizione e ricostruzione assentiti nel centro storico sono definiti come interventi di sostituzione secondo quanto definito dalle norme specifiche per il centro storico.

7. Modalità e procedure di attuazione

In considerazione dei costi di realizzazione delle opere necessarie al completamento dell'iniziativa di riqualificazione dell'Area Tabasso, così come descritta nei capitoli precedenti, appare evidente l'esigenza dell'Amministrazione Comunale di reperire le risorse indispensabili per il loro completamento anche al di fuori dei normali circuiti della finanza pubblica.

Tale esigenza suggerisce di definire un percorso di attuazione che preveda la possibilità di far convergere sull'operazione investimenti di natura privata, nel rispetto delle forme di partenariato pubblico-privato definite dalla normativa vigente.

Riferimenti
normativi

La possibilità di concedere a soggetti privati congiuntamente l'esecuzione e la gestione funzionale di opere pubbliche è regolata, in Italia, fin dal 1929 (Regio Decreto 1137/29); soltanto nell'ultimo decennio, tuttavia, tale impianto ha trovato piena operatività, grazie ad alcuni importanti interventi normativi che lo hanno compiutamente definito e disciplinato. In particolare, ha trovato un preciso quadro di riferimento la cosiddetta finanza di progetto ad iniziativa privata che, anche nella prassi amministrativa italiana, viene definita *project finacing*.

Sulla scorta dell'esperienza anglosassone, infatti, la L.415/98, cosiddetta "Merloni *ter*", ha parzialmente modificato la L.109/94 introducendovi, con gli articoli da 37 bis a 37 nonies, la disciplina del finanziamento di opere pubbliche con capitali e ad iniziativa privati.

Un istituto che, a regime, diviene tipicamente concessorio supera, nella sua fase genetica, la concezione classica dell'attività delle pubbliche amministrazioni come semplice esercizio di poteri pubblici, per passare ad una filosofia concordata dell'amministrare, dove non tutto viene subordinato ad una solitaria scelta dei pubblici poteri, ma si concede al settore privato la possibilità di prendere l'iniziativa e di sottoporre al pubblico proprie proposte operative.

Tale istituto, con contenuti sostanzialmente identici a quelli introdotti con la Merloni ter, è stato riproposto e normato dal nuovo Codice degli Appalti (d.lgs.163/06) agli artt.153 e ss..

La proposta del promotore Se, come detto, la finanza di progetto ad iniziativa privata assume, nella sua fase attuativa, la forma di un contratto di concessione, il procedimento che conduce alla stipulazione di tale contratto, diversamente rispetto a quanto normalmente accade nei rapporti tra privato e Pubblica Amministrazione, **prende avvio dalla proposta del cosiddetto promotore.**

In sostanza, il percorso attraverso cui si costruisce un *project financing* ad iniziativa privata procede attraverso tre macro fasi:

1. Identificazione del progetto. La procedura, attivata con l'art. 153 del d.lgs.163/06, prevede che:

- l'Amministrazione pubblica un **AVVISO INDICATIVO** che informa della presenza nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche di interventi realizzabili con capitali privati; tale pubblicazione deve avvenire entro venti giorni dalla avvenuta redazione di tale programma;
- un soggetto privato, denominato **PROMOTORE**, individua nella programmazione triennale dell'Ente, l'opera in relazione alla quale elaborare la propria proposta;
- il promotore presenta la **PROPOSTA** elaborata entro il 30 giugno di ogni anno (il termine può scorrere al 31 dicembre se alla scadenza del 30 giugno non sono pervenute proposte);
- l'Amministrazione valuta la fattibilità delle proposte pervenute, individuando quella che ritiene di pubblico interesse;

-
- L'Amministrazione avvia la **FASE DI GARA** (da svolgere attraverso il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa) per selezionare i soggetti (massimo due) che svolgeranno la procedura negoziale con il promotore; a base di gara è posto il progetto preliminare presentato dal promotore;
 - L'Amministrazione aggiudica la concessione mediante una **PROCEDURA NEGOZIATA** da svolgere tra il promotore e i soggetti presentatori delle due migliori offerte nella gara di cui al punto precedente; nella procedura negoziata, il promotore può adeguare la propria proposta a quella giudicata più conveniente dall'Amministrazione e, in questo caso, risulterà aggiudicatario della concessione.

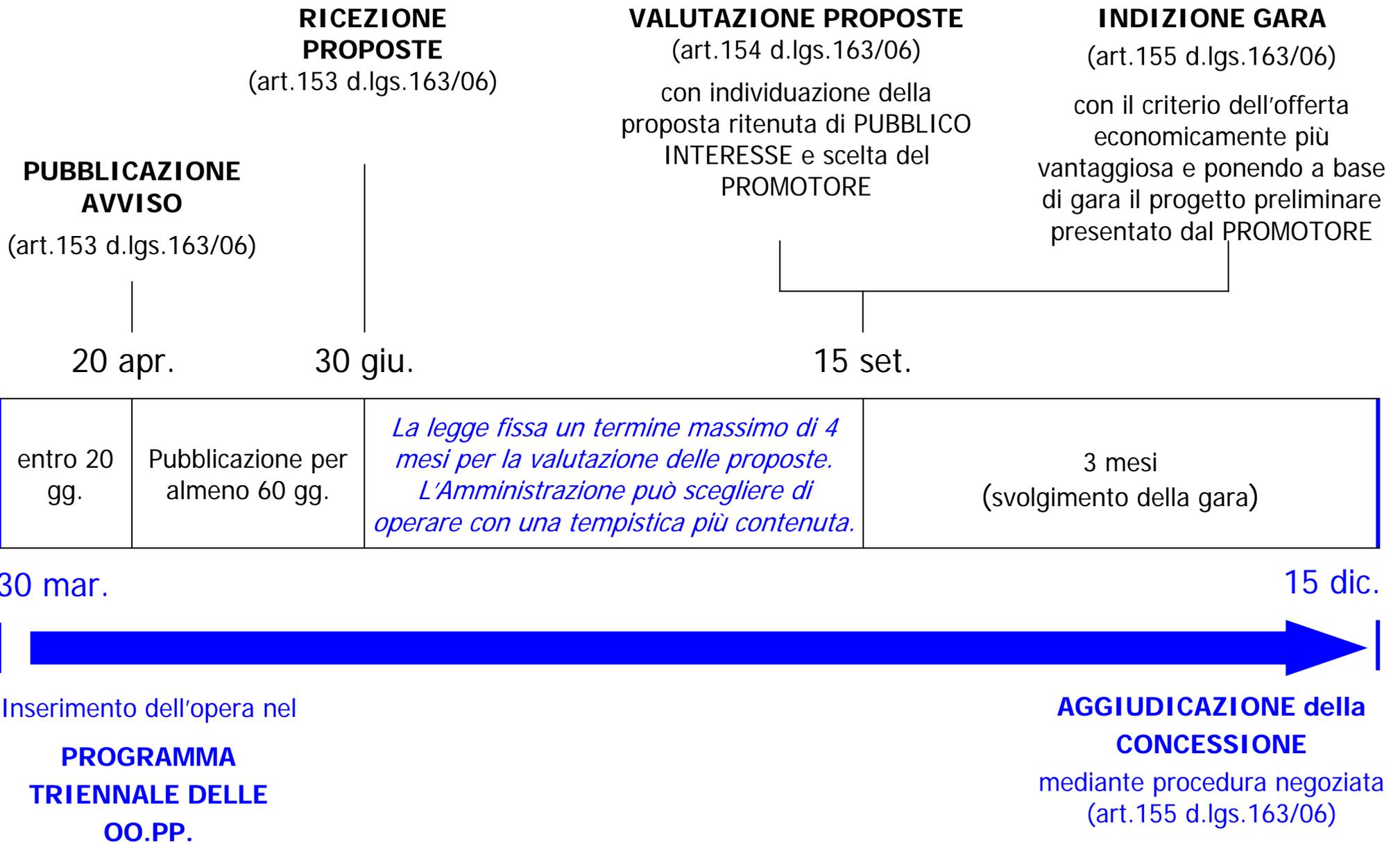
2. Realizzazione dell'opera.

Il soggetto aggiudicatario della concessione, che ha la facoltà di costituire una **SOCIETA' DI PROGETTO** in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, dà il via alla fase di realizzazione che prevede, oltre all'esecuzione delle opere pubbliche o di pubblica utilità, la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere stesse, che sarà soggetta all'approvazione da parte dell'Amministrazione Concedente.

3. Gestione dell'opera.

Al completamento dell'opera, il concessionario avvia il periodo di gestione; alla scadenza della concessione, l'opera rientra nel pieno possesso dell'Amministrazione.

Nel contesto specifico del progetto di riqualificazione dell'Area Tabasso, mentre i riferimenti temporali delle fasi 2 e 3 dovranno essere parte della proposta del promotore, per la fase 1 è possibile articolare un'indicazione di cronoprogramma che, assumendo l'inserimento dell'opera nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche entro il 30 marzo 2007, giunga all'aggiudicazione della concessione entro l'anno.



Rispetto alle destinazioni d'uso definite e descritte nell'ambito del presente documento e in considerazione della necessità che l'intera operazione venga avviata in condizioni di equilibrio economico-finanziario, il promotore dovrà formulare la propria proposta tenendo conto di alcuni presupposti di metodo e di contenuto, come di seguito dettagliati.

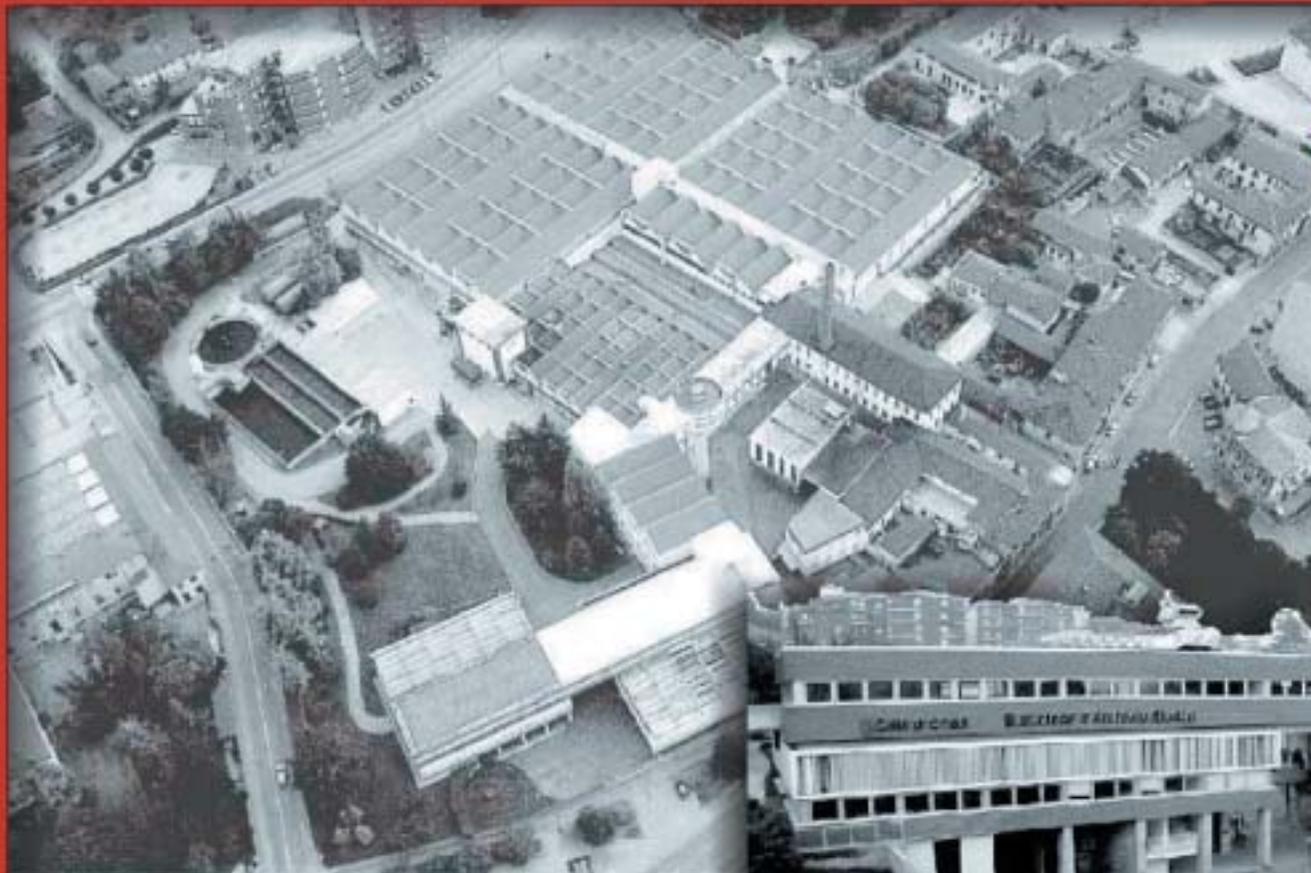
- Ai sensi della normativa vigente, il corrispettivo per il concessionario consiste, essenzialmente, nel **diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente tutti i lavori realizzati**; in considerazione della natura "tiepida" delle specifiche opere oggetto di concessione e del fatto che, verosimilmente, le tariffe da queste generate permetteranno un recupero soltanto parziale del capitale investito, in sede di formulazione della propria proposta, il promotore potrà richiedere all'Amministrazione **la corresponsione di un prezzo** articolato secondo le seguenti opportunità:
 - la **concessione a proprio favore della proprietà e dei relativi diritti edificatori dei beni immobili** (aree e edifici) a tal fine appositamente identificati nell'elaborazione oggetto di proposta;
 - il **riconoscimento di un prezzo monetario**, ad ulteriore integrazione del proprio corrispettivo.
- Con riferimento al Museo del Territorio, l'Amministrazione intende assicurarsene una utilizzazione diretta, in quanto funzionale alla gestione di un servizio pubblico, non soltanto nella finalità, ma anche nell'erogazione. Per questa specifica opera, l'Amministrazione non prevede di corrispondere alcun canone in favore del concessionario.
- In relazione alla Scuola del Cinema, non è tuttora certo, nonostante i contatti in avanzato grado di definizione, il trasferimento delle funzioni ad essa connessa dai locali attualmente occupati (Istituto Bonafous). Il promotore dovrà, pertanto, contemplare la possibilità che tale porzione del complesso sia destinata a fruitori diversi, pur intendendosi prescrittive le destinazioni d'uso dei locali definite dall'Amministrazione (spazi destinati ad attività formative e area foresteria). L'Amministrazione intende, comunque, gestire direttamente questa parte del complesso, non prevedendo di corrispondere alcun canone in favore del concessionario.

-
- Rispetto alle potenziali funzioni private realizzabili nell'ambito della riqualificazione complessiva dell'area, esse devono intendersi come una **facoltà offerta al promotore** e non come un obbligo al quale egli è tenuto ad assoggettarsi. Qualora lo ritenga necessario al fine di assicurare il perseguimento delle condizioni di equilibrio economico-finanziario, il promotore potrà inserire nella sua proposta una o più (eventualmente anche tutte) delle destinazioni d'uso giudicate compatibili con i principi di sviluppo dell'area Tabasso definite dall'Amministrazione, precisandone qualità e quantità all'interno degli elaborati tecnici che comporranno la proposta stessa. Le destinazioni d'uso private non potranno, in ogni caso, essere di natura diversa rispetto a quelle indicate al precedente Capitolo 3.
 - Fermi restando gli obiettivi e i criteri di riqualificazione dell'Area Tabasso, identificati ed esplicitati dall'Amministrazione Comunale e senza prescindere dai contenuti delle destinazioni d'uso pubbliche previste per l'area stessa, **la proposta planimetrica di sviluppo del complesso immobiliare definita dal promotore potrà anche essere differente** rispetto a quella ipotizzata al precedente Capitolo 4.
 - Il promotore ha la piena ed assoluta facoltà di proporre anche soluzioni che non rivestano carattere di compatibilità rispetto alle destinazioni d'uso attualmente previste dal PRGC, come definite al precedente Capitolo 6; nel caso la proposta formulata sia ritenuta di pubblico interesse e purché le soluzioni proposte siano funzionali agli obiettivi e ai criteri di riqualificazione dell'Area, al fine di renderle compiutamente realizzabili, l'Amministrazione assume il preciso **impegno a variare secondo necessità lo strumento urbanistico vigente**. In tale caso, la proposta del promotore sarà accolta sotto condizione di approvazione della variante da parte della Regione Piemonte.

8. Linee di indirizzo generali per la riqualificazione dell'area

Il progetto per la riqualificazione dell'area dell'ex Cotonificio Tabasso di Chieri dovrà essere elaborato in accordo alle seguenti linee di indirizzo generali:

- 1) Valorizzare le potenzialità dell'area quale polo di attività e di servizi nei settori **della cultura e del tempo libero**;
- 2) Prediligere un intervento di **elevata qualità progettuale**, intesa sia come valore estetico delle soluzioni architettoniche che come inserimento armonico del nuovo complesso nell'ambito dell'assetto urbano esistente;
- 3) Prediligere un intervento di elevata qualità funzionale, intesa sia come livello di accessibilità alle funzioni pubbliche e di svago che come livello di permeabilità dell'area rispetto al centro storico della città ed al territorio del chierese;
- 4) Realizzare spazi e funzioni pubbliche a favore della città per un importo complessivo pari a circa 15 milioni di Euro;
- 5) Ricorrere al capitale privato per la realizzazione delle opere pubbliche (procedura di "project financing");
- 6) Assicurare le disponibilità a concedere in gestione al concessionario una o più opere pubbliche realizzate nell'ambito della riqualificazione complessiva dell'area;
- 7) Consentire l'insediamento di funzioni private **coerenti** con gli obiettivi dell'intervento complessivo;
- 8) Apportare specifiche modifiche al PRGC, al fine di rendere urbanisticamente compatibile la attuazione della proposta del promotore, approvata dalla Amministrazione.



Comune di Chieri

Riqualificazione Area Tabasso



⇒ CHIARIMENTI SU QUESITI PERVENUTI
ALL'AMMINISTRAZIONE AL 20 giugno 2007



CHIANTANA S.p.A.
Sviluppo e Finanza di Progetto

Oggetto: Riqualificazione dell'area Tabasso

Ricerca di soggetti promotori di proposte di finanza di progetto (art. 153 D.lgs. 163/2006).

In ordine alla procedura in oggetto si forniscono chiarimenti su quesiti pervenuti all'Amministrazione.

I chiarimenti sono esplicitati anche accorpendo richieste di diversa provenienza.

1. Precisazioni sui contenuti della scheda di PRG.

A) La superficie territoriale, indicata nella scheda di PRG in mq. 29.200, esprime il grado di approssimazione degli elaborati dello strumento urbanistico generale.

La dimensione reale è stimata in mq. 27.600 circa.

B) Le aree a standard sono indicate nella scheda di PRG in mq. 26.200 di cui mq. **9.010** riferibili alle destinazioni residenziali (mq. 3.250) e terziarie (mq. 5.760), mq. **10.300** per fabbisogni pregressi (già individuati dal PRG generale) e mq. **6.800** per ulteriori carenze nelle aree di trasformazione nella misura individuata nella variante n. 6, anche in relazione ad avvenute monetizzazioni.

La quantità di mq. 30.000 si riferisce alla SLP dei servizi in relazione alla possibilità di localizzare su mq. 2 mq. 3.800 di aree di SLP in parcheggi multipiano ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77.

2. Proposte di variante al PRG.

La facoltà di proporre soluzioni non compatibili con le destinazioni d'uso attualmente previste dal PRGC, con conseguente necessità di varianti urbanistiche, si riferisce alle destinazioni indicate al punto 3 del documento "Obiettivi, procedure e criteri di sviluppo dell'area" orientativamente rappresentate al punto 4 dello stesso documento "Ipotesi planimetrica per destinazioni d'uso".

Pertanto la piena facoltà concessa al promotore può riguardare anche le destinazioni d'uso, l'indice costruttivo, il numero dei piani e l'altezza, nonché le dimensioni delle aree a standard, semprechè, sia rispettato l'equilibrio interno all'area (superficie mq. 25/ab. per il residenziale e mq. 0,8 per il terziario).

Le proposte dovranno comunque confermare, anche quantitativamente, le destinazioni d'uso pubbliche indicate al punto n. 5 del documento di riferimento con queste precisazioni:

- ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 la dotazione dei parcheggi potrà essere conseguita in strutture multipiano;
- la quantità degli spazi pubblici esterni non è prescrittiva.

In relazione a quanto sopra ed ai fini di stabilire il necessario equilibrio con i servizi si precisa che il computo di questi è dato dalle aree e non dalle SLP degli edifici esistenti o previsti (quindi aree di sedime) ad eccezione dei parcheggi per i quali può valere il computo di SLP nel caso di multipiano.

La proposta progettuale non è vincolata a riparti o tipologie di destinazioni d'uso e pertanto non si individuano limiti minimi o massimi di residenziale, salva la valutazione in ordine agli "Obiettivi dell'intervento di riqualificazione". Per quanto riguarda la porzione di area in centro storico, le ampie facoltà di intervento già previste dal vigente PRG e la particolare normativa imposta dall'art. 24 L.R. 56/77, rendono ipotizzabili eventuali proposte di varianti solo marginali.

Non esistono indicatori ufficiali sulle volumetrie esistenti in Centro Storico.

3. Riconoscimento di un prezzo e oneri di permesso di costruire.

Nella valutazione dell'equilibrio della proposta il promotore potrà indicare anche la corresponsione di un prezzo a carico dell'Amministrazione.

Allo stato si indica come importo che sarà effettivamente disponibile l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione connessi agli interventi residenziali e terziari.

E' dunque nella possibilità del concorrente indicare quale prezzo un valore corrispondente a tali oneri.

Eventuali richieste eccedenti saranno considerate in relazione alle effettive previsioni di disponibilità finanziarie del Comune.

4. Gestione Museo del Territorio e Scuola Cinema.

Il proponente potrà inserire la previsione di gestione di alcuni servizi (manutenzione - gestione calore - pulizia) relativamente agli impianti la cui gestione funzionale rimane di competenza diretta dell'amministrazione.

Non è possibile predeterminare il prezzo massimo per tali eventuali servizi riservandosi l'amministrazione di esprimere valutazioni di congruità in relazione a quelli oggetto di proposta.

5. Scuola del Cinema.

L'obiettivo indica una soluzione primaria (scuola del cinema) ed una alternativa.

E' ammessa la presentazione di un'unica proposta sulla soluzione primaria accompagnata da relazione di massima sulla fattibilità di adeguamenti nel caso si dovesse optare per la soluzione alternativa, con disponibilità da parte dell'amministrazione di rinegoziare i termini della concessione.

6. Lato Nord-Est.

Si precisa che sul lato Nord-Est dell'area esiste servitù di passaggio pedonale/carraio per accedere e recedere dalla porzione immobiliare di proprietà di un privato con accesso dalla via Fratelli Giordano. La servitù di passaggio, originariamente costituita con atto notarile del 2.10.1995 rep. N. 297337, è stata successivamente soggetta a un verbale di conciliazione che ne ha modificato il percorso originario con nota di trascrizione N. 624 del 7.6.2005, in relazione alla delibera di giunta comunale 103 del 30.05.2005.

La documentazione citata è visionabile presso l'ufficio patrimonio del Comune telefonando al numero 011-9428276

7. Studi di fattibilità delle opere pubbliche.

Ai fini della elaborazione della proposta devono essere considerate prescrittive esclusivamente le superfici lorde di pavimento (SLP per singola destinazione d'uso indicate alla pagina 7 del documento di gara "Obiettivi, procedure e criteri di sviluppo dell'area". Pertanto i contenuti degli studi di fattibilità delle opere pubbliche in termini di suddivisioni planimetriche interne, allestimenti ed attrezzature, devono essere considerati unicamente a livello indicativo, restando a carico del promotore la definizione progettuale preliminare degli stessi.

8. Precisazioni ulteriori.

Sono vincolanti, come precisato già nei punti precedenti, le quantità contenute al punto cinque del documento “obiettivi procedure e criteri di sviluppo dell’area” con esclusione della voce – spazi pubblici esterni -, come pure la decisione di riservare all’amministrazione la gestione funzionale del Museo del Territorio e Scuola del Cinema.

L’amministrazione, pertanto, non può fornire né indicazioni né indirizzi su soluzioni progettuali in ordine alle quali i concorrenti hanno facoltà di proporre le soluzioni che ritengono migliori e più aderenti alle linee di indirizzo generale per la riqualificazione dell’area di cui al punto otto del citato documento.

L’amministrazione intende assumere direttamente la gestione funzionale del Museo del Territorio e della Scuola del Cinema (pag. 13 del documento di riferimento). Il promotore potrà prospettare la propria gestione di alcuni servizi (manutenzione, gestione calore, pulizie) che non attengono alla gestione funzionale. E invece ammessa la gestione anche funzionale da parte del promotore dell’Auditorium, parcheggi pubblici, e spazi pubblici esterni (quanto a questi ultimi evidentemente la gestione dovrà considerare la natura pubblica degli spazi esterni stessi).

In relazione al contenuto della scheda del vigente PRG, la proposta del promotore non potrà che esprimersi in variante strutturale. L’avviso indicativo pubblicato ai sensi dell’art. 153 D.Lgs. 163/2006 non ha come componente predefinita la cessione di aree, ma vuole stimolare la presentazione di proposte che contengano l’individuazione anche “aree da cedere in diritto di proprietà ovvero in diritto di superficie”.

Il piano economico finanziario dovrà dunque necessariamente essere fondato, per conseguire il proprio equilibrio, anche con la richiesta di cessione (proprietà o superficie) delle aree individuate, nella dimensione e per le utilizzazioni contenute nel progetto preliminare, (in ordine alla cui elaborazione il promotore esercita le ampie facoltà valutative e propositive ammesse nel documento di riferimento).

Pertanto il proponente, indicate le aree richieste per l’utilizzazione privata, può attribuire alla cessione il valore che deriva dalla quantità e qualità della potenzialità edificatoria prospettata.

Tale valore potrebbe anche portare a chiedere la cessione senza diretto corrispettivo (prezzo) essendo questo incorporato nel costo di realizzazione delle opere pubbliche; oppure potrà indicare un prezzo offerto alla Amministrazione. Nella seconda fase del procedimento, che inizia con l'indizione della gara, si valuteranno, anche in ordine al prezzo indicato dal promotore, le offerte economicamente più vantaggiose.

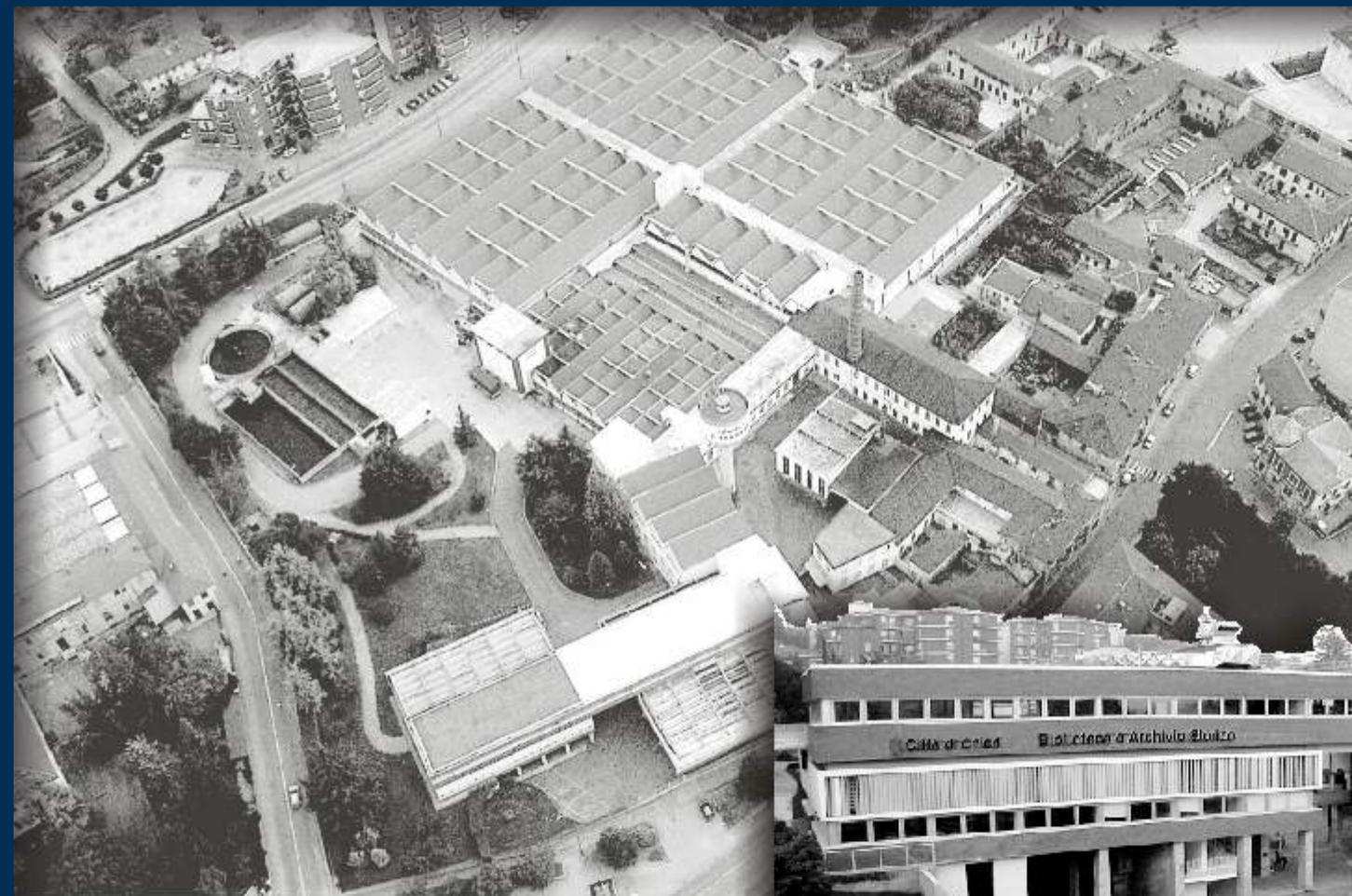
Il progetto preliminare del "promotore" dovrà essere posto a base di una gara per l'affidamento della concessione (art. 155 e 143 D.Lgs. 163/2006).

Il DPR 554/1999 (art. 18 e 24) individua il "capitolato speciale prestazionale" tra gli elaborati che costituiscono il progetto preliminare qualora tale progetto debba essere posto a base di gara di una concessione di lavori pubblici.

Pertanto, nelle proposte degli aspiranti promotori dovrà essere incluso anche tale elaborato, relativamente alle funzioni pubbliche da realizzare.

Il riferimento corretto in termini di planimetria e perimetrazione dell'area oggetto di riqualificazione del presente bando risulta essere quello riportato alle pagine 5 e 8 del documento denominato "Obiettivi, procedure e criteri di sviluppo dell'area".

I fabbricati oggetto di intervento verranno resi liberi da ogni attrezzatura.

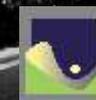


Comune di Chieri

Riqualificazione Area Tabasso



Studi di Fattibilità delle Opere Pubbliche



CHINTANA s.r.l.
Sviluppo e finanza di progetto

INDICE

1. Inquadramento territoriale dell'area dell'Ex cotonificio Tabasso	pag. 2
2. Studi di fattibilità delle Opere Pubbliche	pag. 7
2.1. Auditorium	pag. 8
2.2. Museo del Tessile e della Storia di Chieri e Laboratori storico didattici	pag. 25
2.3. Scuola Nazionale del Cinema di Animazione	pag. 46
2.4. Parcheggi pubblici	pag. 67
2.5. Spazi pubblici esterni	pag. 81

1. Inquadramento territoriale dell'area dell'Ex cotonificio Tabasso

L'ex Manifattura Tabasso è situata ad Ovest del centro di Chieri e caratterizza l'ingresso della via che collega la città con Torino: il luogo, per la sua posizione e per gli obiettivi che ne caratterizzano la rifunzionalizzazione, è destinato a divenire la futura "porta d'accesso" alla città storica.

Il complesso si compone di diversi manufatti risalenti a epoche distinte, realizzati secondo differenti tipologie e tecniche di costruzione.

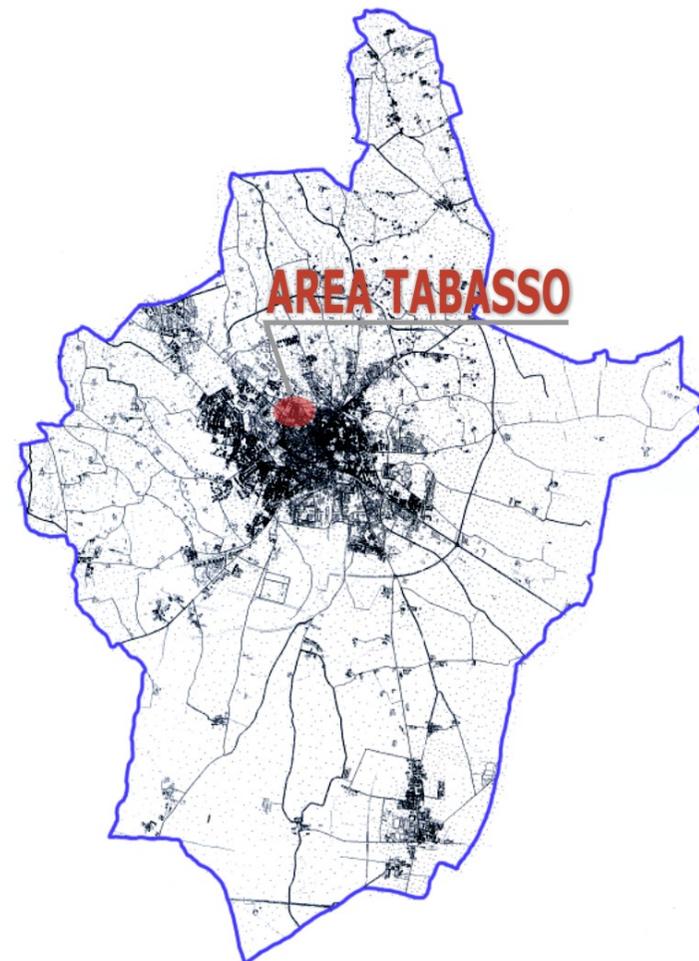
L'impianto antico, risalente agli inizi del XX secolo, si articola in vari volumi in muratura, con le facciate rivolte verso il centro storico e la conformazione dei tetti a falde.

Nell'area retrostante si sviluppa l'ampliamento realizzato nel corso degli anni di attività dell'impianto. Nei pressi del primo impianto della ditta, negli anni '40 sono stati costruiti due vasti locali, ai lati del vicolo Pozzo e della Mina.

Successivamente, negli anni '50-'60, lo stabilimento nella zona posteriore si è dotato di ampi fabbricati in cemento armato, con coperture a shed, rivolte verso Nord al fine di illuminare l'interno senza luce diretta solare. Le facciate laterali di tale area sono costituite da campate regolari, dal disegno a capanna asimmetrica.

L'ubicazione dei diversi edifici sorti nei diversi periodi ha generato diversi cortili interni aperti e un vasto spazio non edificato, localizzato nella parte Ovest dell'impianto.

Il complesso, chiuso entro un muro di cinta in occasione dell'ultimo ampliamento, si estende su **un'area complessiva di 29.200 mq**, dei quali 22.000 di Superficie lorda di pavimento (Slp).



La centralità dell'ex Manifattura Tabasso nel tessuto del centro di Chieri conferisce a tali spazi un valore aggiunto e strategico, in quanto tali aree risultano essere funzionali a potenziare l'offerta di servizi pubblici, culturali, ricreativi e commerciali sul territorio.

Da questa constatazione ha preso dunque avvio un vasto corpus di interventi volti a caratterizzare l'ex tessuto industriale come nuovo polo culturale della città.

La proposta redatta all'interno del presente Studio rientra all'interno di un più **vasto insieme di azioni e progetti**, in parte completati, in parte **in itinere**. Il recupero dell'ex cotonificio Tabasso, che occupa il grande isolato tra via Vittorio e viale Fasano, inizia infatti con l'atto di acquisto dell'area da parte del Comune, nel '99, e con l'affidamento dello studio di fattibilità per la realizzazione della nuova Biblioteca, seguito poi da progettazione esecutiva, appalto e realizzazione, affidati all'architetto Gianfranco Franchini.

La nuova **biblioteca** ha assunto, in seguito alla rilocalizzazione in area Tabasso, un ruolo ben maggiore di quello che ricopriva nella precedente sede. La Regione, infatti, ha inserito la civica di Chieri nel Sistema bibliotecario piemontese, un circuito di valenza tale da attirare l'attenzione del Ministero dei Beni Culturali, che ha attivato un accordo di programma. Archivio digitale e area multimediale hanno infine reso la civica una struttura all'avanguardia, unica sul territorio.

La sua prerogativa principale è rappresentata dall'organizzazione degli spazi, improntata su un principio di grande flessibilità, con particolare attenzione alle esigenze di accoglienza e di socializzazione. Nelle diverse volumetrie sono previste le dotazioni tecnologiche più idonee sia per l'integrazione interna che per i collegamenti esterni.

La biblioteca è disposta su due edifici, comunicanti con una passerella al primo piano, ed è stata concepita come una sorta di "piano piloti" dalla cui base si accede ai diversi spazi. Dal basso verso l'alto: al piano interrato troverà posto un ampio parcheggio, i magazzini comunali e quelli dell'archivio storico; al pian terreno, sulla sinistra, si apre l'accesso alla biblioteca, con scale ed ascensori, sulla destra sono ubicate la portineria e il cosiddetto Caffè Letterario, con funzioni di bar tradizionale, Internet point, libreria, luogo di incontri culturali ed artistici in correlazione con l'attività della Biblioteca: una sperimentazione di integrazione tra modi diversi di concepire il tempo libero, uno spazio polifunzionale, partendo dalla centralità del bene-libro.

Al primo piano si apre la biblioteca vera e propria, divisa in due blocchi distinti. Scale ed ascensore conducono alla sala di accoglienza, con cataloghi, informazioni e gestione del prestito. Sulla sinistra è collocata la biblioteca "ragazzi", con tavoli per la

consultazione e scaffali. A destra della reception s'inoltra la passerella che conduce alla sezione "adulti", caratterizzata da ampie sale di consultazione e lettura, emeroteca (quotidiani e periodici), spazi dedicati al multimediale e la "sala Francone", per riunioni e conferenze.

Il progetto ha previsto inoltre la realizzazione di un secondo piano, soppalcato, il cui tetto è stato realizzato intercalando materiali di copertura e anelli vetrati, con l'intento di conferire una suggestiva luminosità ai locali. Il soppalco ospita l'archivio storico, la sezione di Storia Locale e la sala conferenze.

L'allestimento di servizi multimediali, l'incremento di postazioni al pubblico per l'interrogazione del catalogo e per l'accesso ad Internet, hanno rappresentato gli aspetti progettuali più significativi.

L'**Archivio Storico**, ragguardevole soprattutto per i preziosi documenti medievali, si articola in sala consultazione, sala di conservazione per i documenti più antichi ed un magazzino per l'archivio di deposito. Attigua all'Archivio, in uno spazio integrato ad esso, si colloca, come già detto, la Sezione Storia Locale della Biblioteca.

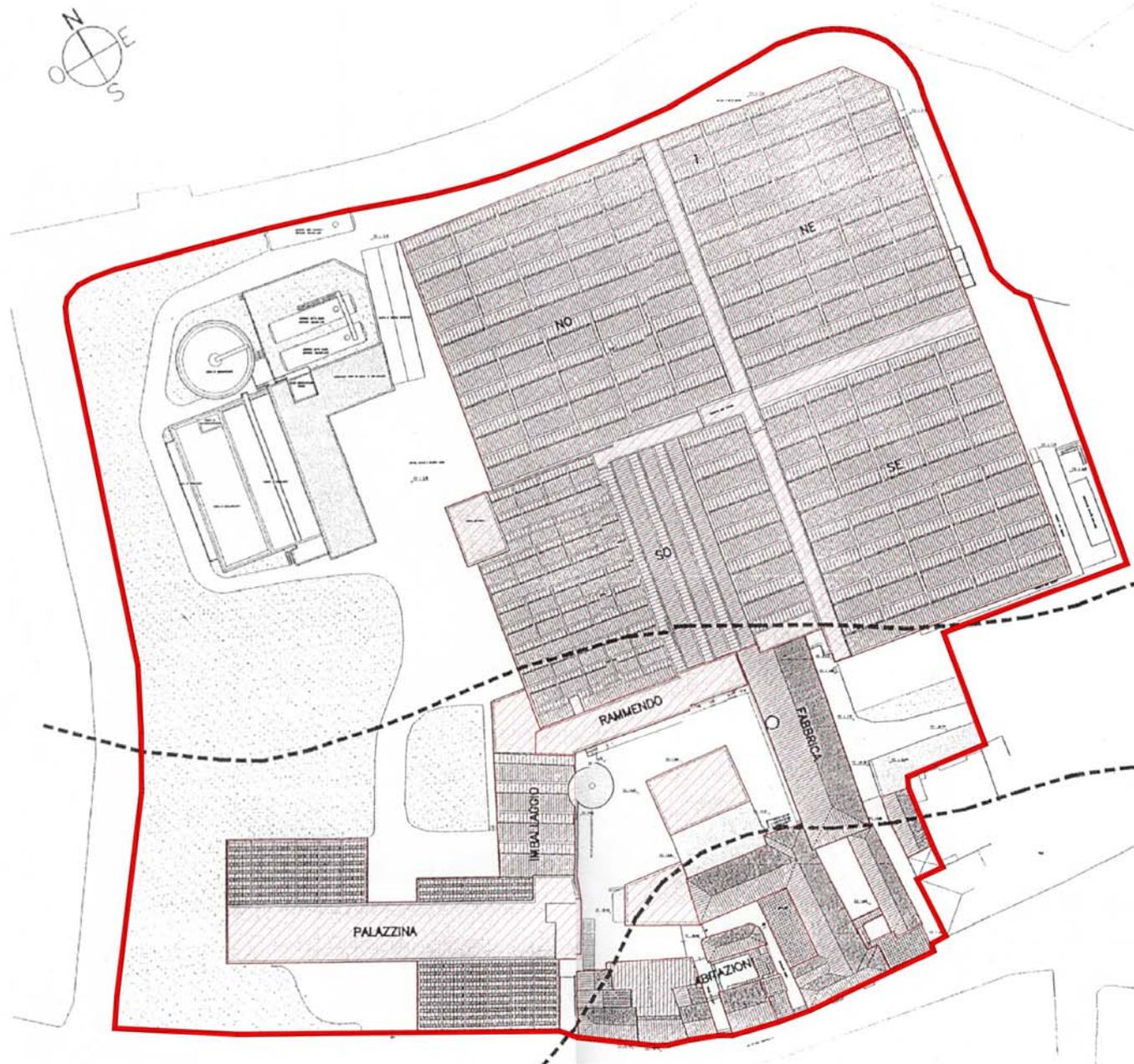
Nell'edificio che si affaccia sulla piazzetta, a ridosso della grande cisterna dell'ex cotonificio, hanno trovato posto anche gli uffici del Centro per l'impiego ed il Centro Postale. A completare l'opera, sono stati realizzati alcuni spazi verdi nel cortile che si affaccia su via Giordano Bruno.

Il criterio del recupero ha inteso conservare l'aspetto "industriale" che caratterizza l'ex cotonificio Tabasso, mantenendo le suggestive vetrate della palazzina centrale e la cisterna che svetta nel cortile, che si configurerà come una sorta di cimelio post moderno, simbolo della grande tradizione tessile di Chieri.

La realizzazione della nuova biblioteca e dell'archivio storico ha costituito il primo tassello di concretizzazione del Polo Culturale Integrato di Chieri, obiettivo finale dell'amministrazione per il recupero dell'area Tabasso. Il Polo, come previsto da un insieme integrato di azioni, sarà destinato ad ospitare, il Museo cittadino del Tessile e della Storia di Chieri e Laboratori storico-didattici, l'auditorium, la Scuola del Cinema d'animazione con annessa foresteria, parcheggi e piazze pubbliche, unitamente ad interventi di natura privata.

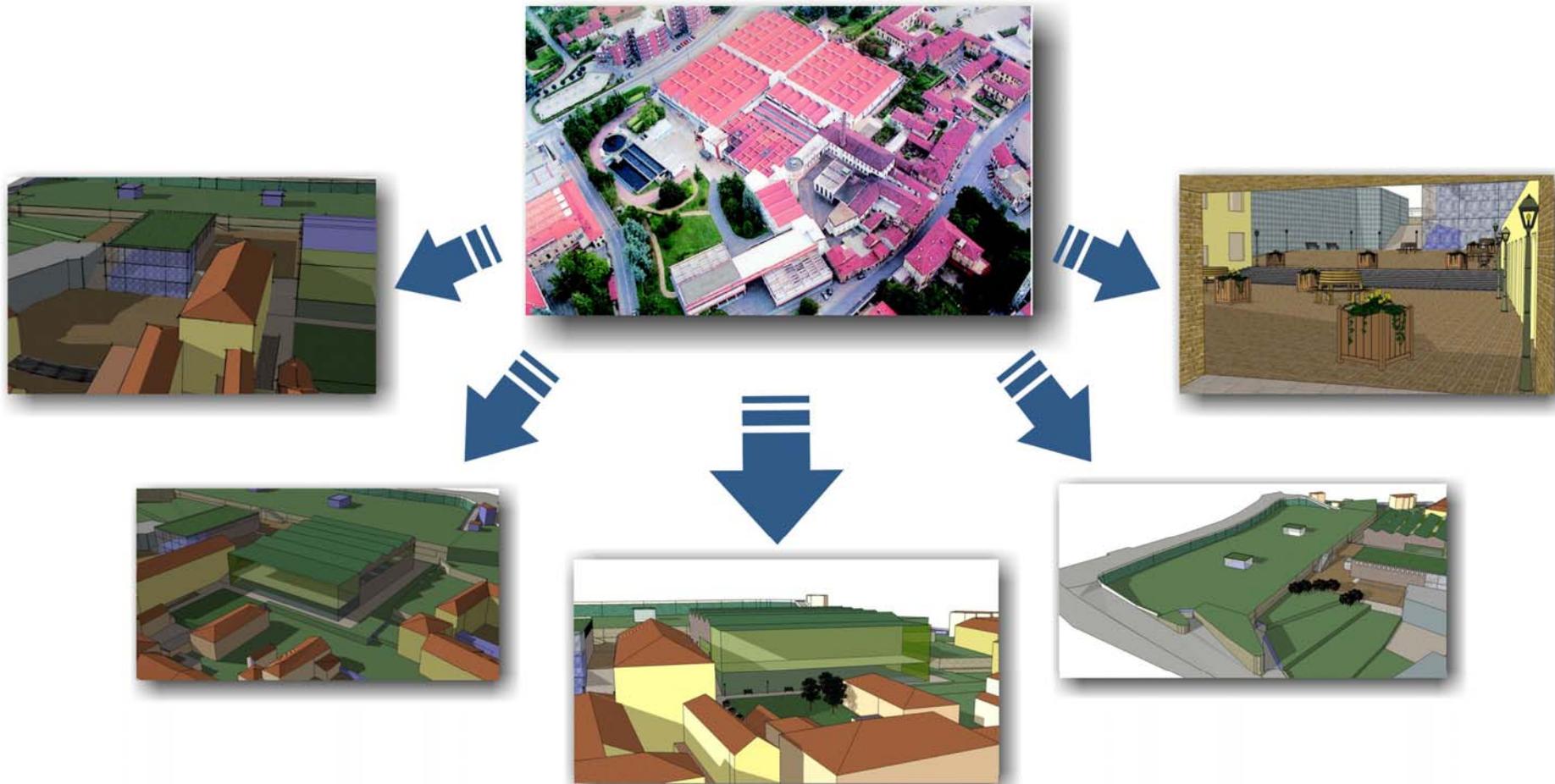
Un polo, dunque, in grado di dotare Chieri di un sistema di servizi culturali adeguato alle sue aspirazioni.



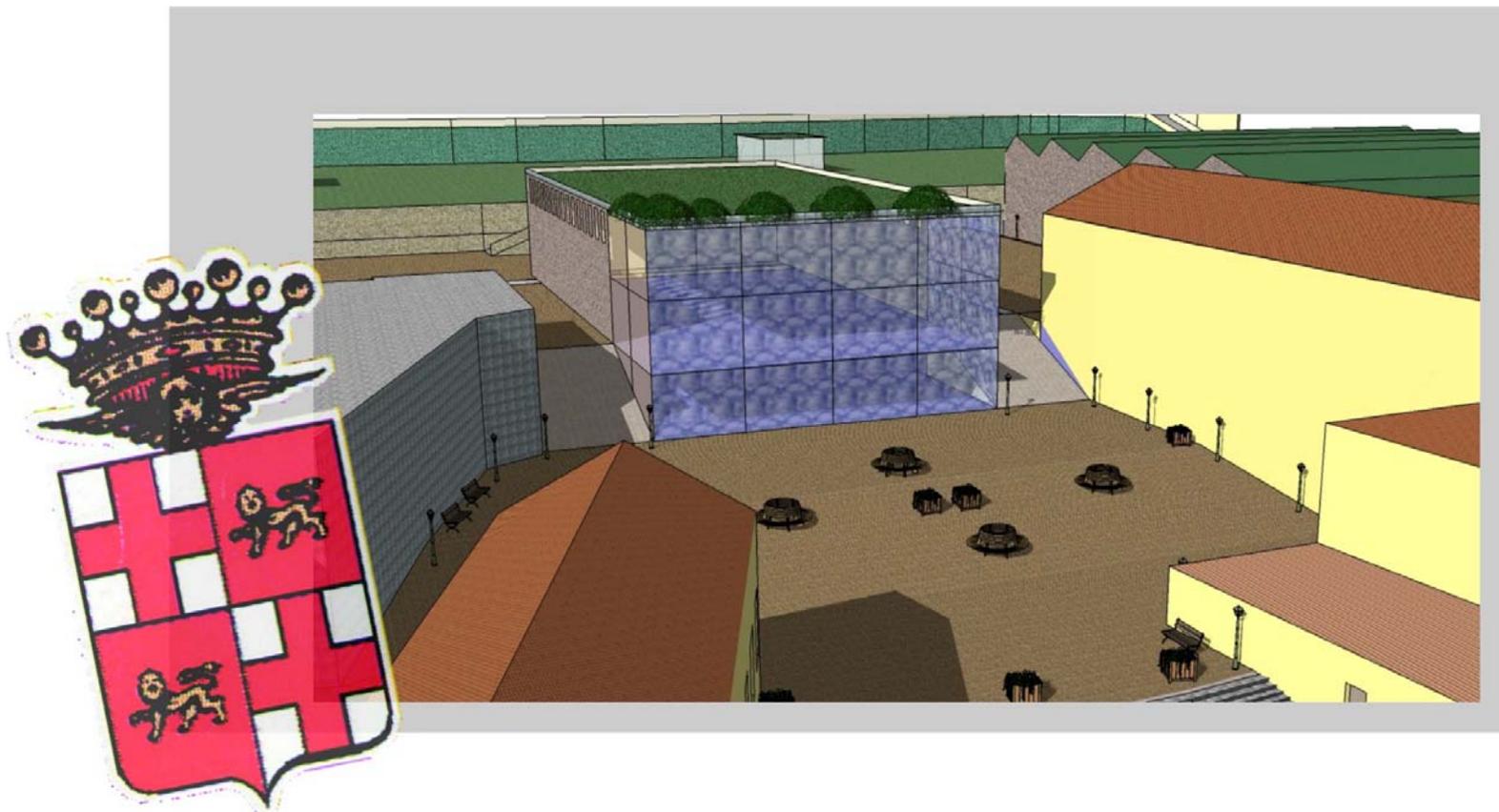


Pianta piano coperture

2. Studi di fattibilità delle Opere Pubbliche



2.1. Auditorium



2.1.1. Inquadramento del progetto

Il progetto affrontato nel presente Studio di Fattibilità concerne la **creazione di un Auditorium polifunzionale**, interno al Polo Culturale Tabasso ed alla più vasta strategia di riqualificazione dell'area e prevede la predisposizione di un edificio unitario da costruirsi ex novo, contenente al suo interno l'Auditorium pubblico.

La costruzione di un impianto complesso come quello dedicato a spettacoli e manifestazioni culturali all'interno di un tessuto urbano già consolidato, costituisce **un'azione strategica** per la riqualificazione di questa porzione di città, caratterizzata dalla presenza di un impianto industriale dimesso di ampie proporzioni.

Lo Studio, in sintesi, prevede la creazione di un Auditorium polifunzionale caratterizzato dalla completa **flessibilità della struttura e degli arredi**: l'utilizzo per la struttura di avanzate tecnologie permetterà di liberare completamente la sala da ingombri e da spalti, rendendola fruibile per manifestazioni di varia natura.

Il Polo dello spettacolo si caratterizzerà dunque come un luogo dotato di caratteristiche molteplici, tra loro integrate, riassumibili nei seguenti punti:

Luogo di Cultura	L'Auditorium-Sala congressi-Salone delle feste sarà un luogo culturale di alto livello. La qualità delle informazioni che veicolerà e lo spirito complessivo del progetto puntano a farlo diventare competitivo a livello provinciale, grazie all'organizzazione di occasioni di incontro culturale di spicco, legate alle iniziative promosse dal Museo adiacente e dalle molteplici strutture del Polo Tabasso.
Luogo di appartenenza della cittadinanza	Il Centro congressi-Salone delle Feste sarà un centro, a disposizione dell'Amministrazione comunale, in grado di ospitare non solo iniziative di elevata risonanza, ma anche occasioni di incontro a scala cittadina: sarà dunque caratterizzato come luogo in cui la popolazione del territorio possa riconoscersi e dal quale sia stimolata ad attivare nuove iniziative.

Polo del Territorio	L'Auditorium sarà il riferimento per varie iniziative, connesse al mondo della cultura e dell'intrattenimento, al turismo congressuale ed al sistema delle imprese, che potranno beneficiare di una struttura come il Centro congressi per meeting e convegni aziendali o di settore.
Sito flessibile, tecnologico e polifunzionale	La tecnologia giocherà un ruolo determinante all'interno di entrambe le strutture, grazie all'utilizzo di soluzioni avanzate per la proiezione, le luci ed il suono. L'Auditorium sarà organizzato secondo un modello di flessibilità degli spazi, grazie ad un sistema innovativo di spalti a scomparsa.
Polo ecosostenibile	La realizzazione del complesso aderisce al principio fondamentale per cui qualsiasi attività umana può e deve essere posta in grado di dimostrare la propria conformità ad una normativa di effettiva sostenibilità dello sviluppo, proponendo esclusivamente chiare, coerenti, trasparenti azioni di compatibilità rispetto all'ambiente naturale.

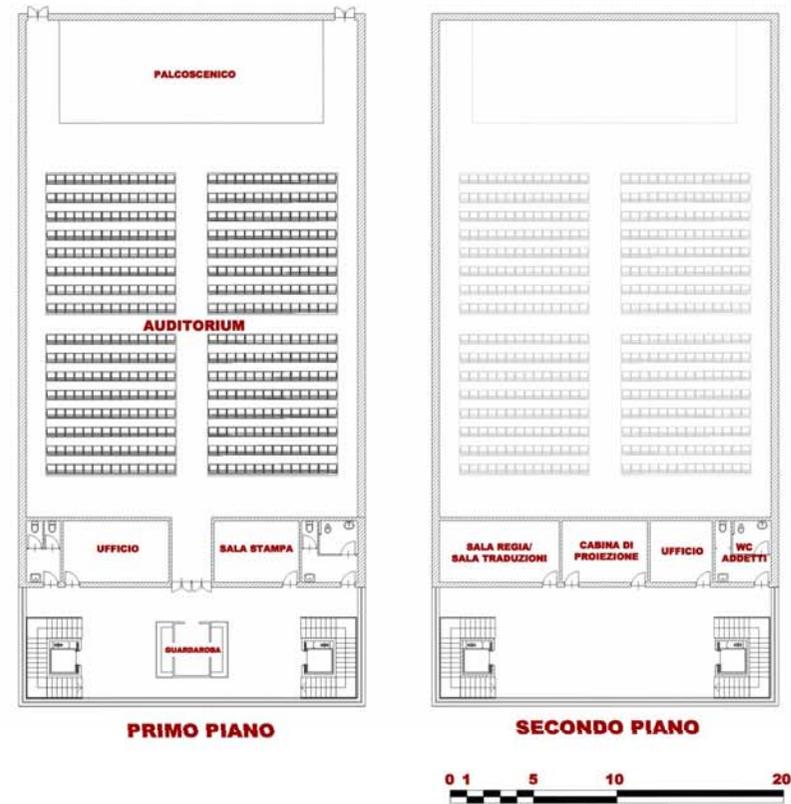
Unitamente alle peculiarità sopra descritte, che definiranno la struttura in termini di flessibilità, polifunzionalità, ecosostenibilità ed alta sperimentazione tecnologica, **il progetto dovrà tenere scrupolosamente in considerazione le normative vigenti** in materia di sicurezza, prevenzione incendi ed abbattimento delle barriere architettoniche, cercando, con opportuni accorgimenti compositivi, di eliminare schemi e dettati rigidi.

La proposta architettonica, pur articolandosi in funzioni ben distinte, **punta ad un'immagine unitaria ed omogenea, simbolica e forte**, che pone la struttura come segno visibile e tangibile della città e del suo territorio.

Pianta Hall di ingresso Piano terra



Pianta Auditorium Primo e secondo piano



Planivolumetrico e vedute

Planivolumetria dell'area



Vista complessiva



Vista intervento



Vista intervento



2.1.2. Fattibilità tecnica

a) Indicazioni tecniche di base

- *Scelte strategiche alla base dell'intervento: requisiti generali del progetto, rapporto con il contesto e caratteri dell'edificio*

Alla base del progetto, ed al di là delle singole funzioni, che saranno sviluppate all'interno del paragrafo successivo, si sono effettuate alcune **scelte strategiche** preliminari, qui brevemente riassunte.

⇒ **Riconoscibilità e visibilità:** il complesso dovrà essere facilmente individuabile nelle sue varie parti, così come dovranno essere facilmente individuabili i percorsi di accesso dalle zone circostanti, in modo tale da facilitare l'orientamento e da tendere a rendere la segnaletica pressoché superflua.

Saranno inoltre accentuati i caratteri di visibilità d'immagine e riconoscibilità dell'edificio che ospiterà l'Auditorium, rispetto al complesso degli edifici e delle funzioni che sorgeranno nella parte restante dell'area.

⇒ **Continuità ed integrazione tra esterno ed interno:** è importante che ciò che accade all'interno delle varie parti dell'edificio sia visibile dall'esterno e possa quindi incuriosire e attirare anche il passante occasionale.

L'atrio di ingresso non presenterà una vera e propria soluzione di continuità tra l'esterno e l'interno, in modo che il pubblico venga stimolato a "varcare la soglia" in modo spontaneo e quasi inconsapevole.

Il rapporto tra l'interno del complesso e gli spazi esterni si concretizzerà in differenti modi:

- accentuando la trasparenza di alcune parti del complesso (soprattutto l'area di ingresso) per permettere appunto una parziale visione degli spazi e delle attività interne;
- strutturando alcuni spazi interni ed esterni senza soluzione di continuità (atrio a livello del marciapiede, continuità fisica dei percorsi pedonali all'interno del complesso);

-
- rendendo facile e attrattivo l'accesso al complesso dagli spazi commerciali e dalle piazze adiacenti, come dal museo, posto alla stessa quota dell'auditorium.

In particolare, l'auditorium sarà perfettamente visibile dall'esterno, grazie all'uso di superfici vetrate ed elementi aggettanti di richiamo (corpo scale fuoriuscente sul tetto dell'edificio).

⇒ **Organizzazione e distribuzione:** l'organizzazione interna e la distribuzione delle attività del complesso sarà chiara e ben strutturata, secondo le prescrizioni dell'organigramma e le indicazioni del programma edilizio.

In funzione di tali indicazioni, nonché degli stessi diagrammi distributivi, saranno individuate gerarchie di spazi e di percorsi tali da rendere la circolazione interna e l'organizzazione delle funzioni di immediata comprensione.

La progettazione dell'edificio sarà tale da permettere una chiara leggibilità delle singole parti e dei loro collegamenti.

La distribuzione interna e l'articolazione inoltre permetteranno un'adeguata suddivisione dello spazio, tale da poter permettere un utilizzo differenziato nel tempo delle varie parti del complesso, anche ai fini di una conveniente differenziazione (nei tempi e nei modi) degli impianti di condizionamento e di illuminazione.

⇒ **Uso di tecnologie avanzate:** lo sviluppo tecnologico ha aperto nuove possibilità nei confronti della gestione degli spazi e nell'uso degli strumenti di comunicazione.

La presenza di accorgimenti tecnologici all'avanguardia, nonché di sofisticate postazioni tecnologiche nell'allestimento, diventerà un elemento di distinzione del complesso e permetterà una più variegata fruizione degli spazi.

⇒ **Flessibilità degli spazi:** l'elevata flessibilità e versatilità di tutti gli spazi, oltre che consentire una forte modernità organizzativa consentirà di interpretare l'architettura come spazio funzionale in continuo divenire, aperto ai bisogni della città e dei suoi abitanti.

• **L'organizzazione del complesso: la distribuzione delle funzioni, le caratteristiche dimensionali, il sistema dei percorsi**

✓ **HALL – ATRIO**

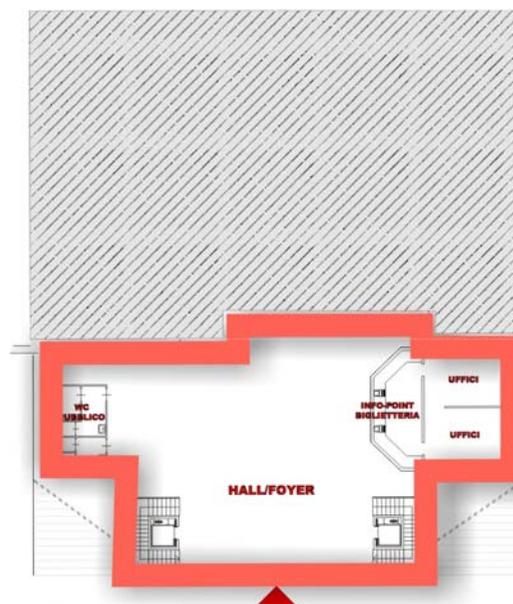
L'impatto con l'edificio sarà dolce e graduale. Quest'area cuscinetto di pre-ingresso è un primo luogo di scambio e di interazione, dal quale accedere agli spazi della futura multisala privata e, attraverso le scale situate ai lati dell'ingresso, ai piani superiori, dove trova spazio l'auditorium.

Nella progettazione di questo spazio si è considerato che questa è l'area che rimane aperta più a lungo nell'arco della giornata e che sarà attraversata quotidianamente da un elevato numero di utenti.

È uno spazio di fondamentale importanza, in quanto dovrà favorire l'ambientazione dei visitatori, che dovranno sentirsi accolti ma non vincolati, che dovranno riuscire a "leggere" con grande facilità le diverse funzioni racchiuse all'interno dell'edificio.

Questo spazio è il luogo nel quale i visitatori si guardano intorno, si arrestano per un attimo e poi, una volta individuata la direzione giusta, vi si recano, partendo verso una graduale scoperta dell'edificio e dei servizi che esso offre; è un *crocevia*, che separa e congiunge, che prepara e allontana, che isola e unisce i diversi spazi che vi convergono e che da esso si diramano.

Le dimensioni complessive della sala saranno di 350 mq.



All'interno della hall troveranno spazio alcuni servizi di accoglienza:

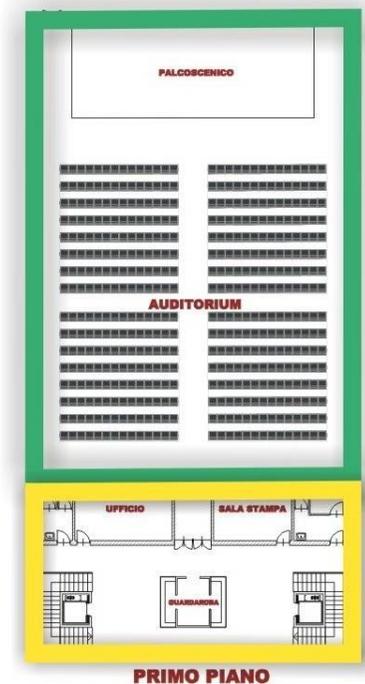
- L'**Infopoint**, che potrà essere comune alla multisala cinematografica ed all'auditorium, presso il quale sarà possibile richiedere direttamente informazioni sulle programmazioni della multisala e reperire materiale informativo sulle iniziative ed i servizi dell'auditorium polivalente;
- La **Biglietteria**, anch'essa comune per la multisala cinematografica e per tutte le iniziative, promosse all'interno dello spazio polivalente, soggette ad ingresso a pagamento o ad inviti;
- Un **ufficio** di pertinenza dell'auditorium, nel quale sarà conservato il materiale informativo per il pubblico;
- I **servizi igienici** per il pubblico, con appositi servizi destinati agli utenti diversamente abili.

✓ **AUDITORIUM – CENTRO CONGRESSI – SALA POLIVALENTE**

➤ Attraverso l'impianto di distribuzione verticale, costituito da due blocchi scala-ascensore, si accede **al piano primo**, dove trovano luogo:

- Il **foyer** dell'auditorium, che ospiterà al suo interno uno spazio destinato a guardaroba;
- Un **ufficio** che ospiterà la segreteria organizzativa dello spazio polifunzionale;
- La **sala stampa** dello spazio polifunzionale;
- I **servizi igienici** per il pubblico, con appositi servizi destinati agli utenti diversamente abili;
- L'**Auditorium – Sala Polivalente** vera e propria, cui si accede attraverso un ingresso centrale direttamente dal foyer.

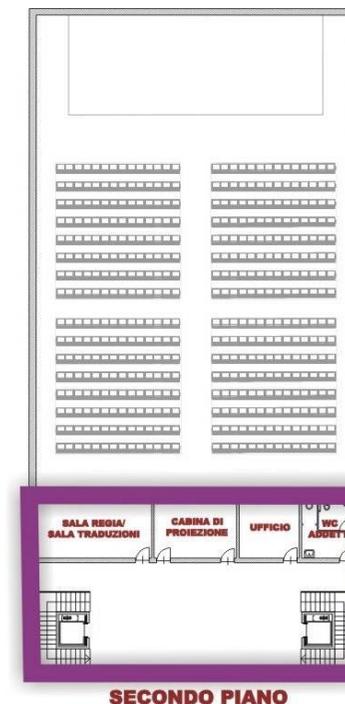
La sala ospiterà 440 posti a sedere e 4 posti riservati al pubblico disabile, e sarà articolata in quattro comparti, composti da 8 file di 14 posti ciascuno. La sarà dotata di 3 uscite di sicurezza, due delle quali si aprono direttamente sul cortile centrale ed una corrispondente con l'ingresso.



Sarà inoltre dotata della massima flessibilità, per cui sarà possibile, attraverso un sistema dotato di poltrone a scomparsa, disporre di uno spazio completamente libero da ingombri e pertanto fruibile per manifestazioni di vario genere.

Le dimensioni complessive della sala saranno di 650 mq.

- Al **piano secondo**, cui si accederà attraverso uno solo dei blocchi di distribuzione verticale, saranno allocate le funzioni non destinate al pubblico, in particolare:
 - La **cabina di proiezione** dell'auditorium;
 - La **sala regia**, che ospiterà inoltre le postazioni per **traduzioni simultanee** e un **impianto di videoconferenza**;
 - Un **ufficio**, adibito all'occorrenza a camerino e ripostiglio;
 - I **servizi igienici** per gli addetti.



- ***Gli interventi proposti: scelte progettuali, soluzioni tecniche, impianti e applicazioni normative***

Per una migliore comprensione dell'impianto, si è scelto di affrontare preliminarmente le scelte progettuali comuni a tutta la struttura, per suddividere in seguito l'edificio in base alle differenti funzioni, trattando per ciascuna di esse le singole specificità tecniche, impiantistiche e normative.

L'EDIFICIO NEL SUO COMPLESSO

Descrizione tecnica

Il progetto prevede soluzioni che favoriscano il conseguimento del benessere ambientale con l'uso di elementi naturali, minimizzando i costi di gestione; in particolare, sia per quanto concerne l'impianto complessivo che per le scelte tecnologiche ed impiantistiche, comporta soluzioni orientate alla bioedilizia.

Il progetto prevederà preliminarmente le procedure di demolizione dei fabbricati presenti **ed il livellamento del terreno** per la successiva posa delle fondazioni.

Per quanto concerne l'impianto strutturale:

- Le **fondazioni** saranno realizzate su pali con sottopinto di fondazione sul quale poggeranno i bicchieri dei plinti prefabbricati.
- La **struttura in elevazione** sarà costituita generalmente da prefabbricati in C.A.P. con l'eccezione della hall d'ingresso che sarà costituita da portali da travi del second'ordine, che portano la facciata continua trasparente sia dal tamponamento verticale sia dalla copertura. I vani scala interni saranno in c.a. a vista gettato in opera.
- Le **strutture orizzontali** saranno costituite da travi di vario tipo a seconda della funzione e dell'impiego statico.
- Il **paramento esterno** sarà caratterizzato dalla presenza di facciate ventilate, aventi valore simbolico ma anche funzionale, in quanto elementi determinanti della bioarchitettura come tutte le tecnologie utilizzate nel progetto, mirate al risparmio energetico ed all'ecosostenibilità; per quanto concerne il paramento in corrispondenza della hall e dei piani sovrastanti, il paramento sarà in vetro strutturale. L'impiego di ampie superfici vetrate trasparenti, isolanti, conferisce ampio respiro al complesso.

Per quanto concerne l'Auditorium nello specifico, l'ambiente, dotato di pareti mobili insonorizzate e di un sofisticato impianto di amplificazione, avrà un'acustica che lo renderà adatto a ospitare concerti e spettacoli di vario genere. Disporrà inoltre di cabine fisse e mobili per la traduzione simultanea, di una cabina di proiezione e di una per la regia audio.

Le pareti in cartongesso forato contribuiranno a rompere la rifrazione delle onde acustiche, mentre il parquet lamellare, contraddistinto da prestazioni meccaniche ottimali, sarà utile per interrompere i rimbalzi delle onde sonore.

Il soffitto sarà provvisto di una struttura per la sospensione di "americane" a supporto degli impianti d'illuminazione e sistemi sonori integrativi del corredo di base. L'auditorium gode di un'illuminazione naturale e può essere oscurato all'occorrenza.

Con il proposito della massima flessibilità possibile dello spazio, sia per adattarsi agli impieghi scenici diversi, sia per corrispondere alle esigenze della "società dell'informazione" che richiede la moltiplicazione delle piattaforme per la produzione mediatica; lo spazio sarà dotato di sedie a scomparsa e piani di palcoscenico che salgono e scendono.

Tecnologie ed Impiantistica

Climatizzazione e regolamento dell'umidità

Per quanto concerne gli impianti di **climatizzazione e regolamento dell'umidità** e le tecnologie impiegate, il progetto prevederà, in generale, l'uso di strumenti passivi per il controllo del clima (corretta esposizione solare; riscontro d'aria, raffrescamento passivo nei mesi estivi e penetrazione controllata del sole nei mesi invernali; utilizzo di tecniche costruttive che favoriscano il raffrescamento naturale, utilizzo di materiali coibenti e con elevata inerzia termica.

Sarà dunque privilegiato l'uso di tecniche di recupero energetico così come nello spirito delle Normative vigenti.

Impianto di illuminazione

Relativamente agli impianti di **illuminazione**, sono previsti:

- L'uso dell'illuminazione naturale diretta, soprattutto per illuminare gli spazi aperti comuni (hall di ingresso e aree aperte al primo e secondo piano);
- L'uso di illuminazione naturale indiretta o di illuminazione artificiale per tutti gli altri ambienti.

La sala polifunzionale - auditorium sarà dotata di un sofisticato impianto di illuminazione, incastonato nel controsoffitto, per diffondere una luce intensa e omogenea, o concentrato in apparecchi illuminotecnici a luce alogena o a fluorescenza, per non compromettere la funzionalità degli apparecchi di traduzione simultanea a raggi infrarossi.

Per gli eventi più spettacolari, i fari di puntamento direzionabili permetteranno di personalizzare al massimo il set up.

Impianto acustico	<p>Relativamente agli impianti preposti alla realizzazione di condizioni di comfort acustico, si prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'isolamento dai rumori aerei provenienti dall'esterno dell'edificio: l'indice di valutazione dell'isolamento dai rumori aerei, con la sola eccezione degli spazi destinati ad atrio, deve essere $D_{nw} > 35$ dB; • l'isolamento dai rumori aerei tra i locali • l'isolamento dai rumori di impatto: tutti i pavimenti soprastanti spazi agibili al pubblico devono essere protetti contro la trasmissione di rumori di calpestio. L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio normalizzato deve essere: $L_{nT} < 60$ dB. • Relativamente agli impianti preposti alla realizzazione di condizioni di comfort acustico all'interno della sala polivalente, il progetto prevede che i locali confinati destinati ad attività rumorose, debbano essere separati dai locali adiacenti con pareti divisorie fonoisolanti.
Materiali	<p>Relativamente ai materiali da impiegare, saranno utilizzati materiali a basso impatto ambientale, facilmente reperibili, di facile manutenzione, di elevata durata, di conosciuta affidabilità, preferibilmente naturali.</p>
Altri impianti	<ul style="list-style-type: none"> • sistemi di protezione antifurto • sistema di protezione anti-incendio elettronico • Servizi audio e video: <ul style="list-style-type: none"> ○ Traduzione simultanea ○ Impianti microfonic e Conference System digitale ○ Amplificazione e registrazione audio ○ Proiezione e sistemi audiovisivi ○ TV circuito chiuso e overflow ○ Videoproiezione su schermi giganti e Led luminosi ○ Videoregistrazione e postproduzione video ○ Videoconferenze satellitari e Televideoconferenze ○ Sistemi multimediali interattivi

Arredi

Relativamente ai materiali da impiegare per gli arredi, saranno utilizzati materiali a basso impatto ambientale, facilmente reperibili, di facile manutenzione, di elevata durata, di conosciuta affidabilità, preferibilmente naturali.

Le finiture interne saranno misurate alla volontà di ottenere uno spazio di alta qualità sia sul piano formale che su quello funzionale.

In particolare per le Sale è prevista una pavimentazione in gomma liscia o vinilico - Classe 1- (sotto le poltrone) e moquette rasata - Classe 1 - (nei percorsi): le pareti delle Sale saranno rivestite in tessuto Classe 1 o moquette, anch'essa certificata in Classe 1.

Le poltroncine saranno del tipo a forte imbottitura e rivestimento in tessuto anch'esso ignifugo.

I controsoffitti saranno realizzati con pannelli di gesso o pannelli di fibre minerali.

La dimensione delle poltroncine di ogni sala è pari a cm. 55 circa di larghezza: la distanza tra ogni fila di poltroncine è uguale a cm 110.

d) Applicazioni normative

- adeguamento degli impianti elettrici alle norme CEI (certificato di idoneità)
- adeguamento degli edifici alle norme anti-incendio (autorizzazione VV.FF.), comprensivo di tutte le prescrizioni relative a vie d'esodo, percorsi esterni per il soccorso dei Vigili del Fuoco, carico d'incendio e materiali utilizzati.
- Adeguamento alla legge 13/89 (abbattimento barriere architettoniche)

b) Stima parametrica del costo di realizzazione

La stima ha lo scopo di determinare un ordine di grandezza dell'investimento necessario per la realizzazione dell'Auditorium.

Questa **comprende**:

- Il costo di demolizione delle preesistenze e di livellamento del terreno;
- il costo di costruzione dell'edificio destinato ad auditorium polifunzionale;
- il costo di costruzione del magazzino interrato;
- il costo dell'arredamento e delle attrezzature;
- il costo delle spese tecniche correlate alla costruzione edilizia.

Metodo di stima: la stima è fatta applicando costi parametrici alle previsioni del programma edilizio:

- I parametri di costo sono stimati sulla base di preventivi o consuntivi di opere comparabili.
- Il parametro utilizzato per la stima del costo di costruzione dell'edificio è stato verificato in base a:
 - una analisi di prezzo per sottosistemi costruttivi: strutture portanti, attacco a terra (demolizioni, scavi fondazioni, solaio e pareti esterne del piano seminterrato con finiture), solai dei piani abitabili e partizioni interne orizzontali con finiture, chiusure e finiture di copertura, pareti esterne opache con finiture, chiusure esterne trasparenti, partizioni interne con finiture, impianti
 - una stima dell'incidenza della superficie di ogni sottosistema costruttivo sulla superficie lorda di pavimento
- L'importo stimato è il prodotto della Slp per il costo unitario di ogni mq di Slp

Disaggregazione del costo per categorie di opere: il costo di costruzione è disaggregato per categoria di opere (sulla base del confronto con preventivi e consuntivi di opere comparabili e sulla base dell'analisi dei prezzi per sottosistemi costruttivi) applicando le seguenti percentuali per tutte le opere:

- a) Opere edili (escluse strutture) 52,5%
- b) Strutture 14,0%
- c) Impianto elettrico, telefonico, radiofonico, tv, segnalazioni, sicurezza, cablaggio, gestione e controllo 18,0%
- d) Impianto idrico sanitario e antincendio 1,5%
- e) Impianto di riscaldamento, termoventilazione e raffrescamento estivo 14,0%

Di seguito si riportano le seguenti Tabelle:

- Tabella 1: Costi disaggregati delle opere soggette ad appalto
- Tabella 2: Quadro Economico (Schema A) – Auditorium polivalente + magazzino

Descrizione breve	Un. Mis.	Quantità	Prezzo Unitario (Euro/ml)	Incidenza percentuale opere	Costi complessivi
AUDITORIUM POLIVALENTE	mq	800,00	2.200,00		1.760.000,00
Opere edili, escluse strutture				52,50%	924.000,00
Strutture				14,00%	246.400,00
Impianto elettrico, telefonico, radiofonico, tv, segnalazioni, sicurezza, cablaggio, gestione e controllo				18,00%	316.800,00
Impianto idrico sanitario e antincendio				1,50%	26.400,00
Impianto di riscaldamento, termoventilazione e raffrescamento estivo				14,00%	246.400,00
Totale importo appalto intervento auditorium polivalente				100,00%	1.760.000,00
MAGAZZINO AUDITORIUM	mq	300,00	1.200,00		360.000,00
Opere edili, escluse strutture				52,50%	630.000,00
Strutture				14,00%	168.000,00
Impianto elettrico, telefonico, radiofonico, tv, segnalazioni, sicurezza, cablaggio, gestione e controllo				18,00%	216.000,00
Impianto idrico sanitario e antincendio				1,50%	18.000,00
Impianto di riscaldamento, termoventilazione e raffrescamento estivo				14,00%	168.000,00
Totale importo appalto intervento magazzino auditorium				100,00%	360.000,00
TOTALE PARZIALE REALIZZAZIONE AREE					2.120.000,00
oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso				3,00%	63.600,00
Totale lavori a base d'asta					2.056.400,00
Totale importo appalto					2.120.000,00

AUDITORIUM POLIVALENTE + MAGAZZINO

QUADRO ECONOMICO (art. 17 DPR n. 554 del 21/12/1999)

a) Lavori a base d'asta

a1) lavori ed opere	2.120.000,00
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso	63.600,00
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	
a4) totale lavori a base d'asta	2.056.400,00
a5) totale importo appalto	2.120.000,00

b) Somme a disposizione della stazione appaltante

b1) lavori in economia	106.000,00
b1bis) arredi	195.000,00
b2) rilievi, accertamenti e indagini	-
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbanizzazione	19.360,00
b4) imprevisti	21.200,00
b5) acquisizione aree o immobili	-
b6) accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs.163/2006	-
b6bis)accantonamento di cui all'art. 12 DPR 554/89	-
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	169.600,00
b7bis) fondo per incentivo ex art. 92 D.Lgs.163/2006	42.400,00
b8) spese per attività di consulenza, ecc.	20.042,67
b8-10) spese per pubblicità, gare, commissioni ecc.	2.544,00
b11) collaudo	3.180,00
b12) IVA su a5	212.000,00
IVA su b4	10,0%
IVA su b1bis	10,0%
IVA su b2	20,0%
IVA su b7	20,0%
IVA su b7bis	20,0%
IVA su b8	20,0%
IVA su b9-10	20,0%
IVA su b11	20,0%

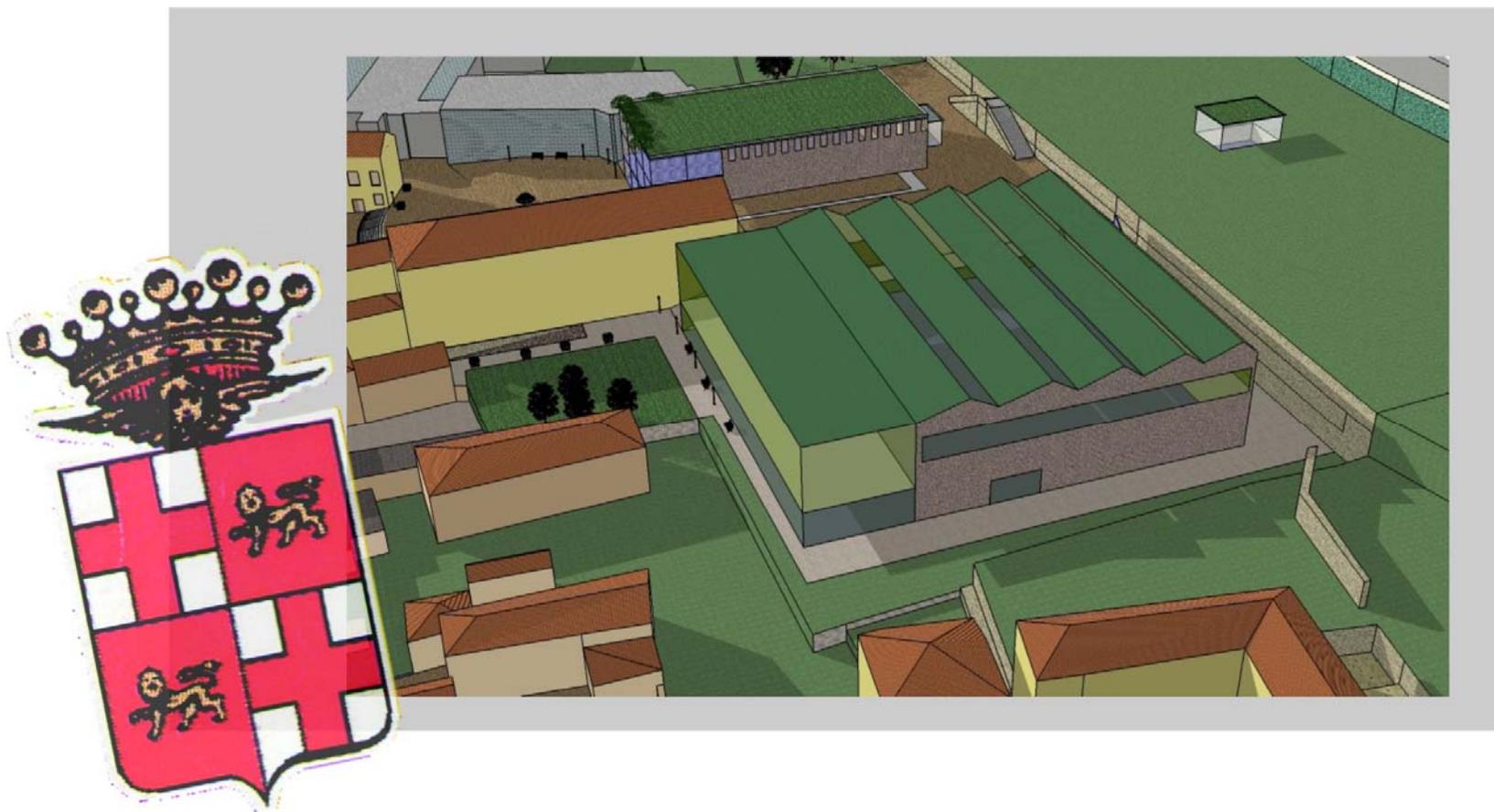
parziale

880.000,00
3.000.000,00

Totale costo realizzazione

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO			
parametro tecnico=	MQ	Q.tà	
			1.100,00
COSTI PARAMETRICI			
Costo di costruzione	1.927,27	Costo di realizzazione	2.727,27

2.2. Museo del Territorio e Laboratori storico-didattici



2.2.1. Inquadramento del progetto

L'intervento in oggetto vede concretizzarsi un progetto strutturatosi negli anni, che prevede il **recupero funzionale di un edificio storico, testimonianza della tradizione industriale tessile** del territorio chierese, costituito dall'unico shed che verrà conservato dell'antico complesso.

L'intervento prevede in linea generale la creazione di una struttura museale complessa, articolata in un "Centro" e in alcuni "Itinerari museali" che permettano di leggere sul territorio i segni più significativi prodotti dai fenomeni di trasformazione succedutisi nella storia.

Il centro ha come compito primo la raccolta di ogni informazione, documento, testimonianza o reperto atti a far conoscere i fenomeni che hanno caratterizzato la nascita, lo sviluppo e le trasformazioni della città, dalle origini ai giorni nostri.

Gli itinerari esterni si snodano invece sul territorio, permettendo ai visitatori, attraverso l'osservazione dei "luoghi fisici, reali", di proseguire un percorso cognitivo iniziato all'interno del museo.

Come strumento progettuale per la definizione e la realizzazione sul territorio dell'intervento è stato individuato – sulla base di ormai consolidate esperienze italiane ed europee – **l'ecomuseo**, concezione avanzata del museo del territorio, che si sviluppa, unitamente al percorso interno alla struttura-museo, attraverso percorsi documentari delle attività insediative e del lavoro, con particolare attenzione agli edifici ed ai manufatti che conservano valore documentale.

Lo Studio è stato calibrato complessivamente per una struttura che presenta caratteristiche ben precise, delineate nella tabella che segue:

Luogo di Cultura

Il Museo dovrà essere un luogo culturale ad alto livello. La qualità delle informazioni che veicolerà e lo spirito complessivo del progetto puntano a farlo diventare altamente competitivo a livello regionale.

Luogo di Storia	Il Museo rappresenterà un luogo di raccolta, catalogazione e documentazione del patrimonio esistente, di ricerca per il patrimonio storico potenziale.
Luogo di appartenenza della cittadinanza	Il Museo dovrà essere un centro di incontro non solo per studiosi, appassionati, turisti e studenti, ma anche un luogo in cui la popolazione del territorio possa riconoscersi e dal quale sia stimolata ad attivare nuove iniziative di riferimento.
Polo del Territorio	Il Museo sarà il "centro" ed il polo di riferimento rispetto alle esperienze correlate ed agli "itinerari" che si sviluppano nel suo contesto territoriale.
Sito tecnologico	La tecnologia giocherà un ruolo determinante nell'allestimento museale. Il livello tecnologico che il Museo presenterà, la sua modularità e l'idea di un museo in divenire, grazie alla facile modificabilità tecnologica costituiranno un esempio di intervento all'avanguardia.

Il processo di creazione del Museo si strutturerà in fasi successive, che saranno strettamente connesse tra loro.

La prima fase prevista in ambito di intervento riguarderà **le operazioni volte al consolidamento** ed all'adeguamento impiantistico dello shed industriale che ospiterà i locali del museo, che ne consentirà la messa in sicurezza.

Una seconda fase sarà attuata attraverso un'opera di ricognizione, schedatura e coordinamento che, ricorrendo all'utilizzo delle moderne tecnologie, consentirà di mettere in rete una serie di iniziative già avviate e perfezionate, ma spesso carenti sotto il profilo scientifico: è il caso della riunificazione all'interno di questa struttura del Museo del Tessile, attualmente localizzato in un edificio non adeguato alle esigenze espositive, e di collezioni pubbliche e private (Museo Archeologico, collezioni private) afferenti ai differenti periodi oggetto del racconto della storia di Chieri.

Le fasi successive riguarderanno poi la definizione del percorso espositivo interno al museo, strutturato in modo da sviluppare tematiche interconnesse, che leghino storia e territorio; la qualificazione dell'edificio-Tabasso come Museo di se stesso e la

identificazione ed attivazione dei percorsi esterni, organizzati secondo i differenti tematismi, che conducono il Museo fuori dal Museo e lo portano sul Territorio.

Nello specifico, **il Museo** raccoglierà le testimonianze e **racconterà il proprio percorso attraverso l'indagine dei tre patrimoni** che caratterizzano maggiormente la storia di Chieri: il Patrimonio **archeologico**, il Patrimonio **medioevale** e quello industriale **tessile**.

Occorre precisare tuttavia che il patrimonio industriale tessile, rappresentando il principale veicolo delle trasformazioni sociali ed urbane della città, si inserisce trasversalmente all'interno delle varie sezioni, caratterizzandosi dal XV secolo in poi come filo conduttore della storia chierese.

2.2.2. Fattibilità tecnica

a) Indicazioni tecniche di base

- ***Il restauro dello shed industriale***

La prima fase prevista in ambito di intervento riguarderà **le operazioni volte al consolidamento** ed all'adeguamento impiantistico dello shed industriale che ospiterà i locali del museo.

Gli interventi previsti riguarderanno nello specifico:

- la demolizione di tamponamenti perimetrali e partizioni interne, la rimozione di serramenti interni ed esterni;
- il consolidamento mediante rinforzo di travi e pilastri esistenti;
- la posa di strutture in carpenteria metallica al di sopra dei nuovi controsoffitti per controventare l'edificio e realizzare un supporto per gli impianti elettrici e meccanici;
- il consolidamento delle coperture esistenti in fibrocemento e l'interposizione di uno strato isolante in feltro coibente;

-
- la realizzazione delle pareti dei servizi igienici e delle sale espositive, dei laboratori e degli uffici, in blocchi in calcestruzzo e laterizi;
 - La realizzazione delle facciate continue perimetrali con pannelli o doghe in lega leggera opportunamente coibentati;
 - Il posizionamento dei serramenti a nastro continui in profilati di alluminio anodizzato a taglio termico, dotati di vetr-camera.
 - La posa, in tutte le aree di lavoro ed espositive, di un pavimento sopraelevato con finitura superficiale in gres ceramico; i pavimenti dei servizi igienici saranno in piastrelle di gres ceramico.
 - La realizzazione dei controsoffitti mediante pannelli in fibra minerale con superiore materassino coibente;
 - La posa dei serramenti interni: nello specifico, i serramenti degli uffici, dei laboratori e delle sale saranno costituiti da ante cieche tamburate rivestite in frassino o laminato plastico con stipiti e coprifili in essenza di frassino naturale; i serramenti a due ante posati a compartimentazione di atrio e magazzino saranno omologati REI 120;
 - La predisposizione di pareti mobili interne alle sale espositive, che permettano di gestire lo spazio in modo flessibile;

Per quanto concerne l'**adeguamento impiantistico**, l'intervento prevede:

- Impianto elettrico, costituito da illuminazione generale a plafone inserita nel controsoffitto, canaline a pavimento con torrette F.M., luce, telefono e trasmissione dati; le sale espositive ed i laboratori saranno dotati di impianto di diffusione sonora;
- Impianto di condizionamento centralizzato costituito da circuito di aria primaria con recupero e trattamento dell'aria viziata, integrato da una rete di fan coils a due tubi.
- Impianto idrosanitario di tipo tradizionale, con produzione centralizzata di acqua calda; sono stati realizzati n. 2 servizi per disabili;
- Rete di fognatura sia bianca che nera di nuova formazione allacciata alla rete esterna esistente;
- Impianto antincendio costituito da attacco motopompa, colonnine antincendio UNI 100, cassette da esterno UNI 100 e da cassette a muro UNI 45; l'edificio sarà dotato di impianto di rilevazione fumi e di impianto sprinkler con caratteristiche rispondenti alla normativa N.F.P.A. 13.

- ***Inquadramento – L'organizzazione di base del Museo***

L'intervento prevede in linea generale la creazione di una struttura complessa, articolata in un "Centro" e in alcuni "Itinerari museali" che permettano di leggere sul territorio i segni più significativi prodotti dai fenomeni di trasformazione succedutisi nella storia.

La creazione di un Centro – Polo museale di questo tipo permetterà di costruire un archivio di documenti e di dar vita ad attività culturali con programmi di studi, mostre, incontri articolati nel tempo, organizzati con altre strutture di ricerca.

Le diverse attività sul territorio, gli indirizzi per i possibili recuperi, i progetti e gli scambi culturali troveranno sempre nel centro stimoli, promozioni, verifiche e un necessario supporto organizzativo.

Nel "**centro**" saranno raccolte tutte le informazioni sugli "itinerari" della città, che potranno essere fornite utilizzando strumenti con un diverso grado di approfondimento, tra loro coordinati, quali guide ai percorsi, pubblicazioni specifiche, ipertesti, rilievi di edifici, modelli.

L'intento è dunque quello di costituire, col centro, il punto nodale del museo: luogo preposto allo studio ed alla documentazione della tradizione storica e culturale chierese, in diretta connessione con il territorio, con le sue memorie e la sua storia ma anche con la sua struttura attuale, urbana, artistica, sociale, produttiva.

Ciascun itinerario esterno al museo, invece, dovrà avere il proprio filo conduttore, che leghi tutti gli episodi e le tappe che esso comprende, caratterizzandone la comune matrice culturale.

Percorrere la città sulla traccia di un itinerario permette così di verificare i forti reciproci condizionamenti tra periodo, trasformazioni storiche e sviluppo urbano, cogliendo i segni delle trasformazioni sociali nel tessuto vivo della città.

Questa parte del museo, diffusa sul territorio, non si contrappone a quella più tradizionale ordinata nel singolo edificio che è sede del centro, ma le due parti contribuiscono insieme alla vita del museo, concorrendo alla realizzazione delle sue finalità, prima di tutte quella educativa.

La definizione degli itinerari è ovviamente subordinata allo svolgimento di un complesso di indagini che dovranno verificare innanzitutto l'effettiva consistenza delle costruzioni e degli oggetti, poi l'interesse e l'effettiva disponibilità.

È comunque certo che gli itinerari dovranno essere caratterizzati da una relativa elasticità per potersi adattare alle diverse opportunità che si presenteranno; che dovranno snodarsi per la città in modo piacevole senza perciò rinunciare ai monumenti ed ai luoghi più caratteristici e turisticamente più attraenti che si incontreranno lungo i percorsi; che infine, con queste molteplici caratteristiche dovranno essere in vario modo supportate dal centro, se non altro per il necessario ruolo di coordinamento delle iniziative di consulenza e di informazione.

- ***Le Sezioni del Museo***

Poiché la struttura museale raccoglie materiali di natura e di tipo diverso, dal reperto archeologico al documento fotografico e sonoro, dall'oggetto d'arte ai modelli ricostruttivi, è stata studiata una organizzazione per settori, ognuno dei quali, tramite una opportuna selezione di materiali e oggetti, si configura come una Sezione funzionale.

Le Sezioni ricalcano le tematiche affrontate all'interno del Museo, sostanzialmente riconducibili ai tre periodi storici che hanno segnato le trasformazioni della città, influenzando significativamente sulla sua organizzazione territoriale e sociale.

Nello specifico, il Museo raccoglierà le testimonianze e racconterà il proprio percorso attraverso l'indagine dei tre patrimoni che caratterizzano maggiormente la storia di Chieri: il Patrimonio archeologico, il Patrimonio medioevale e quello industriale tessile.

Occorre precisare tuttavia che il patrimonio industriale tessile, rappresentando il principale veicolo delle trasformazioni sociali ed urbane della città, si inserisce trasversalmente all'interno delle varie sezioni, caratterizzandosi dal XV secolo in poi come filo conduttore della storia chierese.

Per ogni Sezione tematica, coerentemente con quanto affermato in precedenza, sono predisposti itinerari museali esterni, che caratterizzano il Museo del Territorio, il "**museo fuori dal museo**".

⇒ **Patrimonio archeologico:** "Càrreum Potentia" è il nome dell'antico insediamento romano. L'occupazione romana nel territorio ebbe inizio nel II sec. a.C. La presenza di preesistenti popolazioni celto-liguri è attestata da ritrovamenti archeologici e dal nome stesso di CÀRREUM, che pare avere radici pre-romane.

Plinio il Vecchio (che morì durante l'eruzione del Vesuvio che nel 79 d.C. distrusse Pompei) citò Carreum Potentia tra le città splendide della IX Regione.

Il I sec. d.C. fu un periodo di prosperità per Carreum: lo testimoniano gli abbondanti ritrovamenti archeologici, segno di attività commerciali con zone anche lontane dell'Impero e di qualificate produzioni artigianali locali. La piana coltivabile attorno all'abitato era "centuriata", cioè bonificata e suddivisa in lotti quadrangolari regolari detti "centurie", ognuna delle quali era ceduta in proprietà a coloni. Di esse e del loro ripetersi regolare rimangono ancora oggi tracce sul territorio.

A partire dal II sec d.C. la crisi economica prima e le invasioni barbariche poi causarono un lungo periodo di decadenza e di oblio.

Rarissimi i documenti di questi secoli; tra di essi la lapide funeraria (anno 488 d.C.) per la piccola Genesisia. Essa ci testimonia come all'epoca il sito fosse regolarmente abitato e che vi fosse già diffuso il Cristianesimo.

I molti reperti archeologici rinvenuti in zona non sono al momento visibili, in quanto custoditi all'interno dell'ex Museo Archeologico, attualmente chiuso: per questo motivo l'Amministrazione comunale, riconoscendo la necessità di predisporre l'esposizione al pubblico, ha inteso inserire i reperti posseduti all'interno di una specifica Sezione del Museo della Storia di Chieri.

⇒ **Patrimonio medioevale**

Nel Medioevo "Càrreum" si trasforma in "Càrium" o "Chèrium", e giunge a noi nel "Chèr" del dialetto piemontese.

In questo periodo, inizia ad affermarsi l'arte della tessitura, che con la sua storia secolare, giunta fino ai giorni nostri, ha significativamente segnato le trasformazioni del territorio, dell'economia, della cultura e della società chieresi. Alcuni ricercatori sostengono che l'avvio di questa produzione coincida con l'insediamento, intorno al 1144, di tessitori provenienti dalla regione

dei Balcani e praticanti l'eresia "catara". L'attività si consolida nei secoli immediatamente successivi, con gli Statuti dell'Università del Fustagno a fine '400.

Di quest'epoca ci sono pervenuti vari reperti, attualmente collocati in sedi distinte e non preposte all'esposizione al pubblico: dall'osservazione di queste circostanze si è evidenziata dunque la necessità di raccogliarli presso un'unica struttura.

⇒ **Patrimonio industriale tessile**

Da questo punto in avanti il Museo della storia di Chieri diventa più propriamente Museo del Tessile, in quanto tale attività ha condizionato nei secoli in modo significativo la storia della città.

Il periodo proto industriale corrisponde ai decenni compresi tra la fine del '400 e la fine del '500, epoca in cui più di metà della popolazione urbana era attiva alle operazioni di "... battitura, sbiancatura, asciugatura, coloratura, rifinitura, tessitura ...".

Attorno a questa attività principale si erano sviluppate altre lavorazioni in stretta relazione con l'agricoltura: la coltivazione del "gualdo", una pianta per la tintura in azzurro, l'allevamento del baco da seta e la coltivazione del gelso (forse introdotta a Chieri dalla nobile Sibilla, moglie di Amedeo V conte di Savoia), e quindi la trattura e la torcitura del filo di seta. Tutte queste lavorazioni erano necessarie per trasformare in tessuto la materia prima: seta, lino, canapa e successivamente il cotone, sia grezzo che in matasse di filo ("cavezze"), proveniente dall'oriente via Marsiglia o Genova.

La dimensione dell'azienda era la piccola bottega familiare, che appaltava il lavoro avvalendosi di tessitori a domicilio. L'orientamento dei mercanti-imprenditori chieresi puntava sul largo consumo avvalendosi del contenimento dei costi di produzione.

La produzione del fustagno, fiorente nel '400 e nel '500, andò in crisi a partire dalla seconda metà del '600.

In seguito, con l'avvento della produzione semi-meccanizzazione, Chieri ebbe una ripresa produttiva con l'opificio impiantato da David Levi nel 1809 nei locali dell'ex convento di Santa Chiara e con la successiva introduzione del telaio Jacquard intorno al 1830.

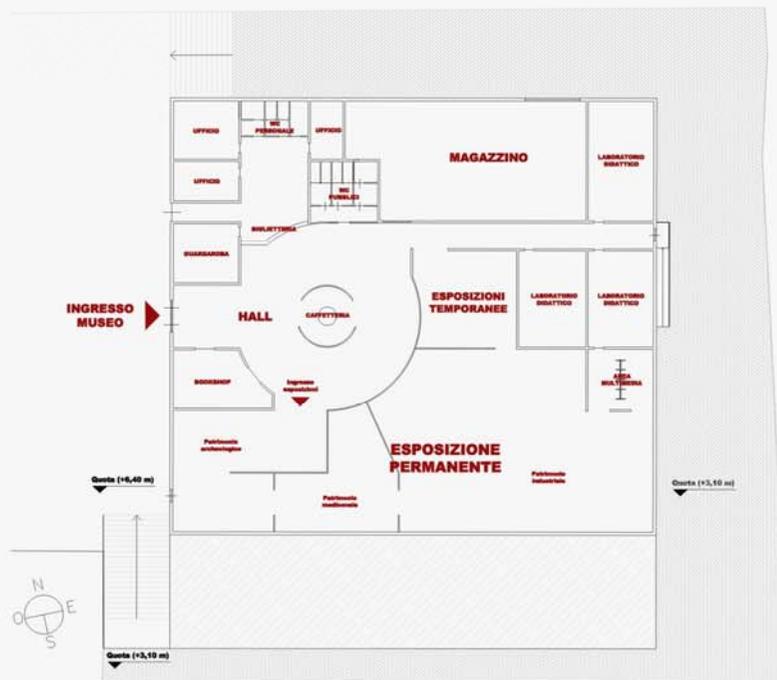
Nei decenni successivi, e fino alla massima espansione intorno al 1910, l'industria tessile chierese crebbe in numero di occupati e produzione. Si moltiplicarono le fabbriche di filati e le tintorie, sebbene ancora sempre collegate ad una rete di tessiture domestiche, tant'è che non si transitava per ogni strada senza udire il classico battere del telaio. Nel 1822 erano censiti 38 opifici per tessitura con 470 macchine "a mano", nel 1892 gli opifici erano diminuiti a 17, ma era aumentata la dotazione media di ognuno a 50 telai ancora in prevalenza "a mano" ed era altresì aumentata la produzione.

All'interno di questa sezione del Museo troveranno posto straordinari documenti chieresi del processo di rinnovamento tecnologico dell'industria tessile, significativi per varietà tipologica, tecnica e tecnologia.

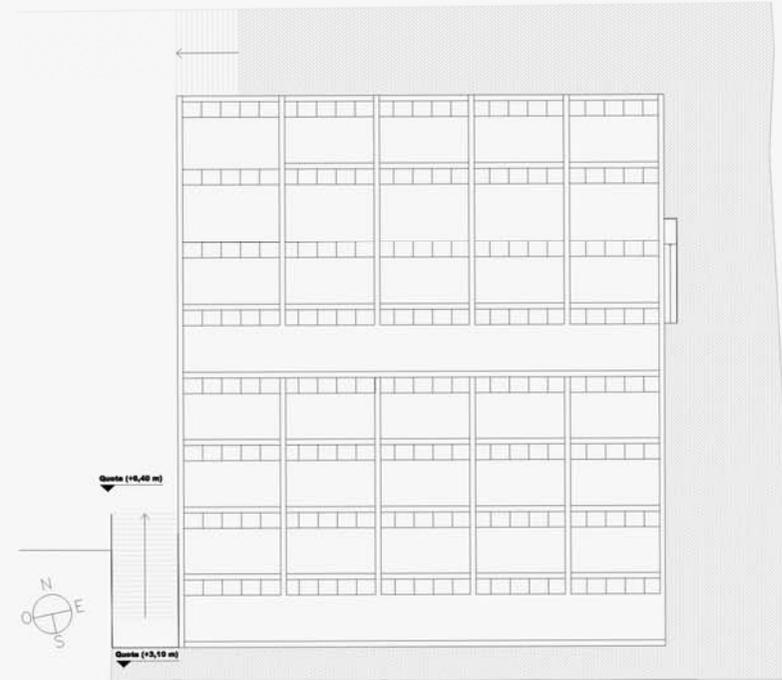
Da collezioni private e da donazioni di imprenditori locali provengono filatoi, orditoi verticali e orizzontali, telai a mano; campionari, strumenti di misurazione, ed altro, peculiari della lavorazione di uno dei centri cotonieri più antichi e continuativi in Piemonte. Numerosi sono i telai a mano, a due o a quattro licci, e numerose anche le parti di telai e di accessori coevi: tra questi i pettini di canna, le navette a punte dritte (volanti) e a punte incurvate (a mano); saranno conservate anche parti di telaio Jacquard, il cui utilizzo fu introdotto a Chieri nella prima metà dell'Ottocento, e dunque abbastanza precocemente. Sicuramente l'orditoio verticale, appartenente alla collezione Brunetti, è l'esempio fra i più pregevoli del tipo evoluto, accompagnata dalle attrezzature: aspo, cantra o rastrelliera e sgabello.

All'interno della struttura museale saranno conservati telai ed orditoi esposti coerentemente al periodo storico di appartenenza, testimonianze materiali delle innovazioni introdotte nei secoli con l'avanzare del progresso tecnologico.

Pianta piano museo

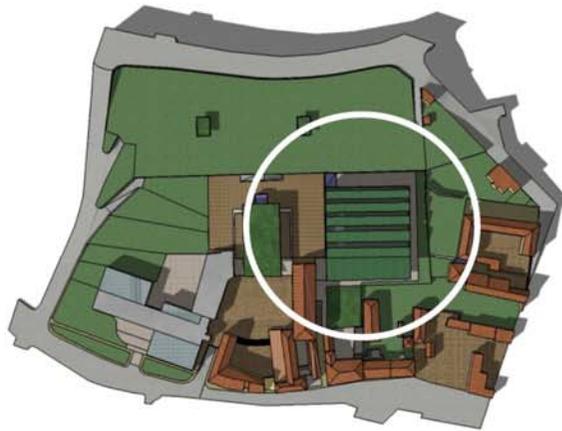


Pianta coperture

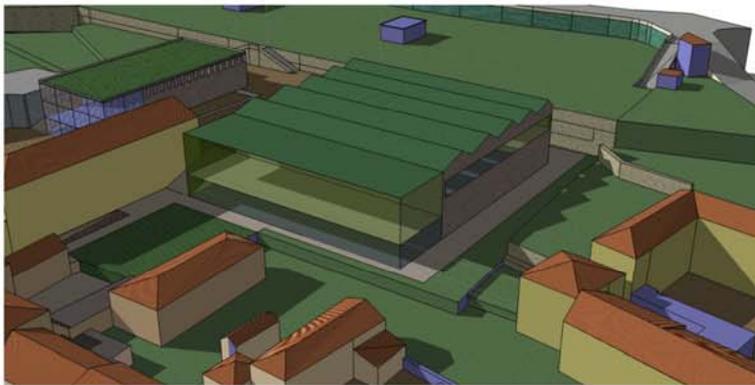


Planivolumetrico e vedute

Planivolumetria dell'area



Vista intervento



Vista complessiva



Vista intervento



⇒ Spazio mostre temporanee

Il confronto tra domanda e politiche espositive, indagato da una ricerca proposta dall'“Osservatorio Culturale del Piemonte” , evidenzia come le performance dei beni siano sempre più influenzate dalla programmazione di eventi temporanei di richiamo.

Questo dato porta dunque a considerare necessaria la presenza di un'area, all'interno del museo, nel quale possano essere ospitate mostre temporanee di richiamo, che contribuiscano ad aumentare ulteriormente l'attrattività della struttura.

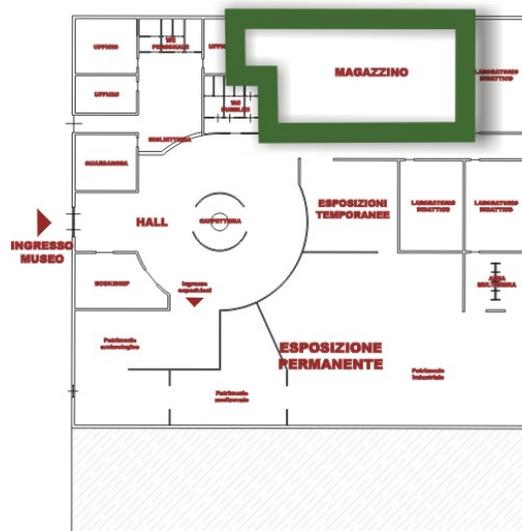
Uno spazio del museo, articolato su una superficie di circa 150 mq, sarà quindi destinata ad accogliere le esposizioni temporanee, al fine di:

- garantire una maggiore flessibilità dell'esposizione
- promuovere contatti e dialogo con altre realtà del territorio che gravitano attorno alle tematiche del Museo
- dare spazio alle esperienze artistiche legate al settore tessile, attualmente rappresentate dalla biennale “Fiber Art” e ad altri eventi espositivi già presenti nel panorama chierese, quali la Triennale d'incisione “Gianni Demo” e rassegne di giovani artisti chieresi



⇒ Sezione di conservazione

La Sezione di Conservazione, prevista nel magazzino collocato a nord dello shed, dovrà essere attrezzata nel rispetto delle normative vigenti per ospitare gli oggetti ed i documenti non in esposizione: questo fondo potrà essere utilizzato per predisporre una rotazione degli allestimenti delle sezioni permanenti e per l'allestimento di eventi temporanei tematici.



⇒ Laboratori didattici

Nello spazio destinato agli uffici operativi, dovranno essere individuate alcune stanze da adibire a laboratori didattici, nei quali si svolgeranno le attività di accoglienza, introduzione alla visita e progetti formativi specifici per tutte le classi di studenti che ne facciano richiesta.

I Laboratori inoltre ospiteranno al loro interno il patrimonio fino ad ora conservato all'interno dei locali storici dell'ex Liceo Balbo.

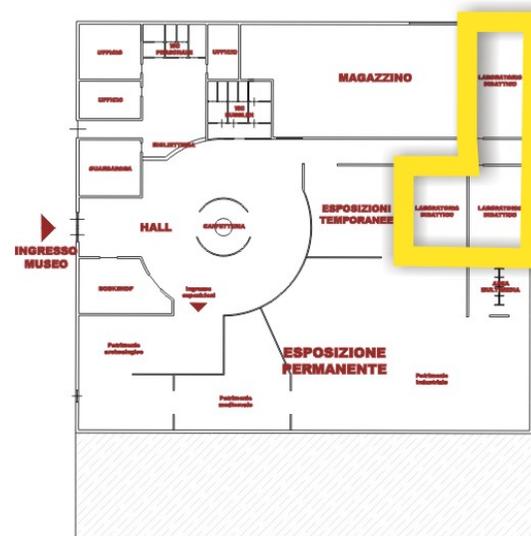
Il progetto nasce dall'esigenza di salvaguardare il prezioso patrimonio storico e culturale del liceo "Cesare Balbo", retaggio di una tradizione intellettuale che ha caratterizzato Chieri dal 1422, anno in cui la città ottenne una sede dell'Università di Torino, fino ai giorni nostri, passando per il 1878 quando, raccogliendo il testimone di secoli di istruzione gestita da religiosi, nasceva il liceo «Cesare Balbo».

Con lo spostamento del liceo dalla vecchia sede alla sede centrale, l'intenzione è quella di evitare la cancellazione di un importante tratto di storia chierese e la dispersione del «patrimonio Balbo», costituito dai contenuti dei gabinetti di fisica e scienze e dall'imponente biblioteca, ricca di volumi del '600 e '700.

I reperti conservati, oltre a costituire una ricchezza per la Città di Chieri per il loro valore testimoniale, potranno essere utilizzati a scopo formativo, garantendone la loro conservazione nel tempo.

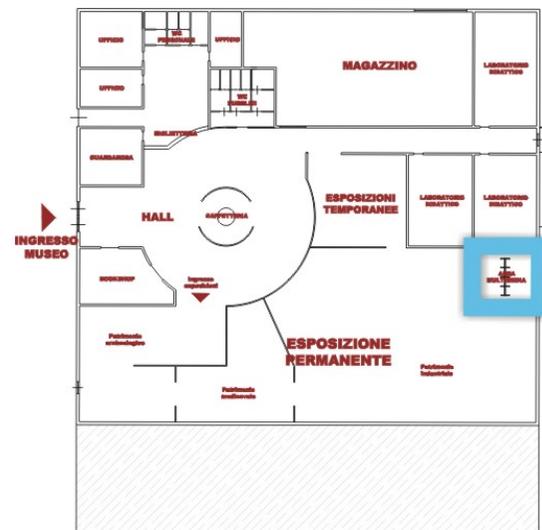
I target di riferimento saranno distinti, nell'ottica di differenziare l'offerta formativa e di creare un forte legame museo-territorio: tra i più rappresentativi e coinvolgibili sicuramente vi sono i pubblici delle scuole (a differenti livelli), degli anziani (nell'area Tabasso è tuttora presente l'Università della Terza Età) e delle donne.

Parte dell'attività promossa all'interno dei Laboratori didattici sarà orientata inoltre a creare un nucleo didattico sperimentale, che porterà alla futura predisposizione della Scuola dell'Alta Specializzazione del Tessile.



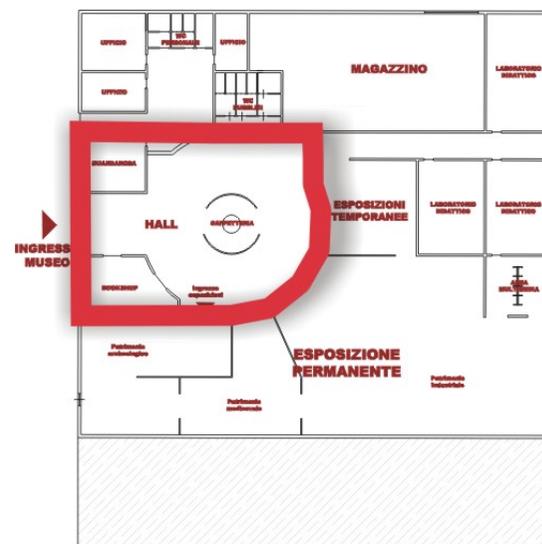
⇒ Postazioni multimediali

Saranno previste postazioni multimediali che permettano di consultare il patrimonio posseduto dall'Archivio storico e dalla Sezione Storia Locale della Biblioteca Civica adiacenti, permettendo così al pubblico di visitatori interessati di fruirne virtualmente ed offrendo l'opportunità di accedere in seguito alla consultazione presso le due strutture.



⇒ Servizi aggiuntivi

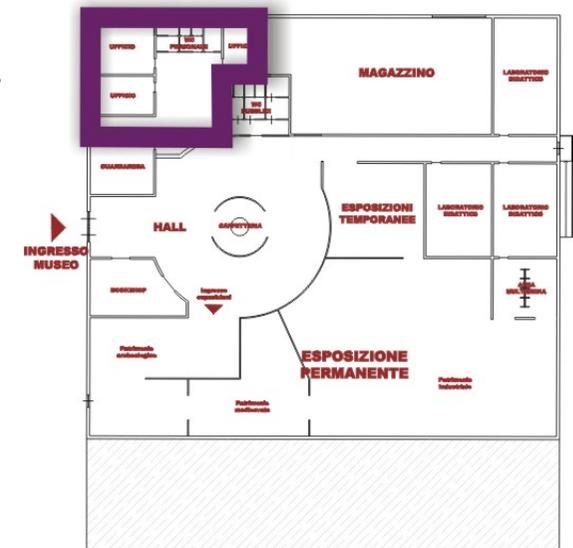
- **Bookshop**: è previsto un punto vendita, situato all'interno dell'edificio, che contenga volumi italiani e stranieri collegati alle tematiche del museo, nuove pubblicazioni, opere di difficile reperimento, oggettistica e guide ai monumenti storici ed ai percorsi culturali della città. La gestione del punto vendita sarà affidata in appalto a privati.
- **Servizio audioguide**: gestione affidata in appalto a privati
- **Servizio visite guidate**: gestione in convenzione con le Associazioni operanti sul territorio.
- **Punto ristoro/caffetteria**: previsto nella hall di ingresso, scenograficamente ben integrato con l'ambiente ed in grado di soddisfare le esigenze del visitatore. La gestione del servizio sarà data in appalto a privati.



⇒ Uffici per servizi al pubblico

All'interno dell'edificio saranno collocati alcuni spazi destinati al contatto con il pubblico per l'espletamento di attività su richiesta, quali:

- Consulenze prestate da una rete di esperti principalmente attraverso Internet con corrispettivo preconcordato;
- Servizi multimediali quali le elaborazioni di immagini, la ricerca, la digitalizzazione utili per il costante aggiornamento degli allestimenti e degli exhibit;
- Servizi di marketing museale, che elaborano adeguate strategie promozionali orientate a promuovere la visibilità del museo su scala territoriale;
- Servizio di prenotazione visite guidate nel Museo e sul Territorio.



⇒ Museo fuori dal museo

Il Museo del Territorio si caratterizzerà inoltre come ecomuseo, espressione della cultura di un territorio considerato nella sua globalità e strumento per il suo recupero, rilancio e valorizzazione, al centro del quale si collocheranno le persone e le comunità locali, che ne sono nel contempo autori ed attori.

Il risultato di questa scelta è portare "il museo fuori dal museo", mettendo in stretta relazione la struttura con il contesto che la ospita e sarà caratterizzato da un insieme di itinerari esterni.

- ***Soluzioni tecniche e criteri di allestimento***

Per poter raggiungere in pieno gli obiettivi di coinvolgimento del visitatore e per valorizzare al meglio la componente scenografica che caratterizza il Museo si è tenuto conto di alcuni criteri di base.

- **uso della multimedialità:** lo sviluppo tecnologico ha aperto nuove possibilità nell'uso degli strumenti di comunicazione. La presenza di sofisticate postazioni tecnologiche nell'allestimento delle sale diventa un elemento di distinzione del Museo rispetto a tutte le altre strutture museali del settore.
- **costruzione di esperienze:** la visita al Museo dovrà essere intesa come fonte di esperienze culturali e non banalmente come semplice visione di oggetti. Tutti i documenti saranno inseriti in un ambiente in grado di ricreare il contesto entro il quale sono stati concepiti e prodotti. Questo permette al visitatore la fruizione di esperienze in sintonia con il mondo di cui il reperto è testimonianza.
- **coinvolgimento emozionale:** nella comunicazione il fattore emozionale è importantissimo: per questo in ogni sala sarà ricreato un ambiente in grado di coinvolgere emozionalmente il visitatore. L'emozione infatti, come è stato dimostrato, è il collante dell'apprendimento, ciò che fissa i ricordi. Il Museo inteso come strumento cognitivo deve dunque trasmettere emozioni per aiutare il visitatore ad apprendere.
- **attenzione pedagogico-divulgativa:** la parte espositiva dovrà comunicare informazioni scientificamente solide, ma al tempo stesso dovrà presentare un'immagine coinvolgente e comunicativa del territorio e delle sue peculiarità.

b) Stima parametrica del costo di realizzazione

La stima ha lo scopo di determinare un ordine di grandezza dell'investimento necessario per la realizzazione del complesso museale. Questa **comprende**:

- il costo di consolidamento strutturale ed adeguamento tecnico dello shed destinato a museo;
- il costo dell'allestimento;
- il costo delle spese tecniche correlate alla costruzione edilizia;
- il costo degli impianti di adeguamento previsti.

La stima è fatta applicando costi parametrici alle voci precedentemente descritte:

- I parametri di costo sono stimati sulla base di preventivi o consuntivi di opere comparabili;
- Il parametro utilizzato per la stima del costo di consolidamento ed adeguamento dell'edificio è stato verificato in base a:
 - una analisi di prezzo per sottosistemi costruttivi: consolidamento strutture portanti, solai dei piani abitabili e partizioni interne orizzontali con finiture, chiusure e finiture di copertura, pareti esterne opache con finiture, chiusure esterne trasparenti, partizioni interne con finiture, impianti;
 - una stima dell'incidenza della superficie di ogni sottosistema costruttivo sulla superficie lorda di pavimento;
- L'importo stimato è il prodotto della Slp per il costo unitario di ogni mq di Slp

Disaggregazione del costo per categorie di opere: il costo di costruzione è disaggregato per categoria di opere (sulla base del confronto con preventivi e consuntivi di opere comparabili e sulla base dell'analisi dei prezzi per sottosistemi costruttivi) applicando le seguenti percentuali per tutte le opere:

- a) Opere edili (escluse strutture) 52,5%
- b) Strutture 14,0%
- c) Impianto elettrico, telefonico, radiofonico, tv, segnalazioni, sicurezza, cablaggio, gestione e controllo 18,0%
- d) Impianto idrico sanitario e antincendio 1,5%
- e) Impianto di riscaldamento, termoventilazione e raffrescamento estivo 14,0%

Di seguito si riportano le seguenti Tabelle:

- Tabella 1: Costi disaggregati delle opere soggette ad appalto
- Tabella 2: Quadro Economico (Schema A) – Museo del Territorio

Descrizione breve	Un. Mis.	Quantità	Prezzo Unitario (Euro/ml)	Incidenza percentuale opere	Costi complessivi
MUSEO (Superficie espositiva + servizi aggiuntivi)	mq	1.500,00	1.200,00		1.800.000,00
Opere edili, escluse strutture				40,00%	720.000,00
Strutture				20,00%	360.000,00
Impianto elettrico, telefonico, radiofonico, tv, segnalazioni, sicurezza, cablaggio, gestione e controllo				20,00%	360.000,00
Impianto idrico sanitario e antincendio				5,00%	90.000,00
Impianto di riscaldamento, termoventilazione e raffrescamento estivo				15,00%	270.000,00
MUSEO (Laboratori didattici)	mq	250,00	1.000,00		250.000,00
Opere edili, escluse strutture				40,00%	100.000,00
Strutture				20,00%	50.000,00
Impianto elettrico, telefonico, radiofonico, tv, segnalazioni, sicurezza, cablaggio, gestione e controllo				20,00%	50.000,00
Impianto idrico sanitario e antincendio				5,00%	12.500,00
Impianto di riscaldamento, termoventilazione e raffrescamento estivo				15,00%	37.500,00
MUSEO (magazzino)	mq	250,00	800,00		200.000,00
Opere edili, escluse strutture				40,00%	80.000,00
Strutture				20,00%	40.000,00
Impianto elettrico, telefonico, radiofonico, tv, segnalazioni, sicurezza, cablaggio, gestione e controllo				20,00%	40.000,00
Impianto idrico sanitario e antincendio				5,00%	10.000,00
Impianto di riscaldamento, termoventilazione e raffrescamento estivo				15,00%	30.000,00
TOTALE PARZIALE REALIZZAZIONE AREE					2.250.000,00
oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso				3,00%	67.500,00
Totale lavori a base d'asta					2.182.500,00
Totale importo appalto					2.250.000,00

MUSEO DEL TESSILE E DELLA STORIA DI CHIERI

QUADRO ECONOMICO (art. 17 DPR n. 554 del 21/12/1999)

a) Lavori a base d'asta

- a1) lavori ed opere
- a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso
- a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso

	2.250.000,00
	67.500,00
	-
a4) totale lavori a base d'asta	2.182.500,00
a5) totale importo appalto	2.250.000,00

b) Somme a disposizione della stazione appaltante

- b1) lavori in economia
- b1bis) arretri
- b2) rilievi, accertamenti e indagini
- b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbanizzazione
- b4) imprevisti
- b5) acquisizione aree o immobili
- b6) accantonamento di cui all'art.26 L. 109/94
- b6bis) accantonamento di cui all'art. 12 DPR 554/99
- b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.
- b7bis) fondo per incentivo ex art. 18 L. 109/94 s.m.i.
- b8) spese per attività di consulenza, ecc.
- b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni ecc.

b11) collaudo	112.500,00	
b12) IVA su a5	460.000,00	
	-	
	35.200,00	
	22.500,00	
	-	
	-	
	-	
	180.000,00	
	45.000,00	
	19.383,33	
	2.700,00	
	3.375,00	
	225.000,00	10,0%
	2.250,00	10,0%
	92.000,00	20,0%
	-	20,0%
	36.000,00	20,0%
	9.000,00	20,0%
	3.876,67	20,0%
	540,00	20,0%
	675,00	20,0%
	1.250.000,00	parziale
Totale costo realizzazione	3.500.000,00	

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO

parametro tecnico= MQ Q.tà

2.000,00

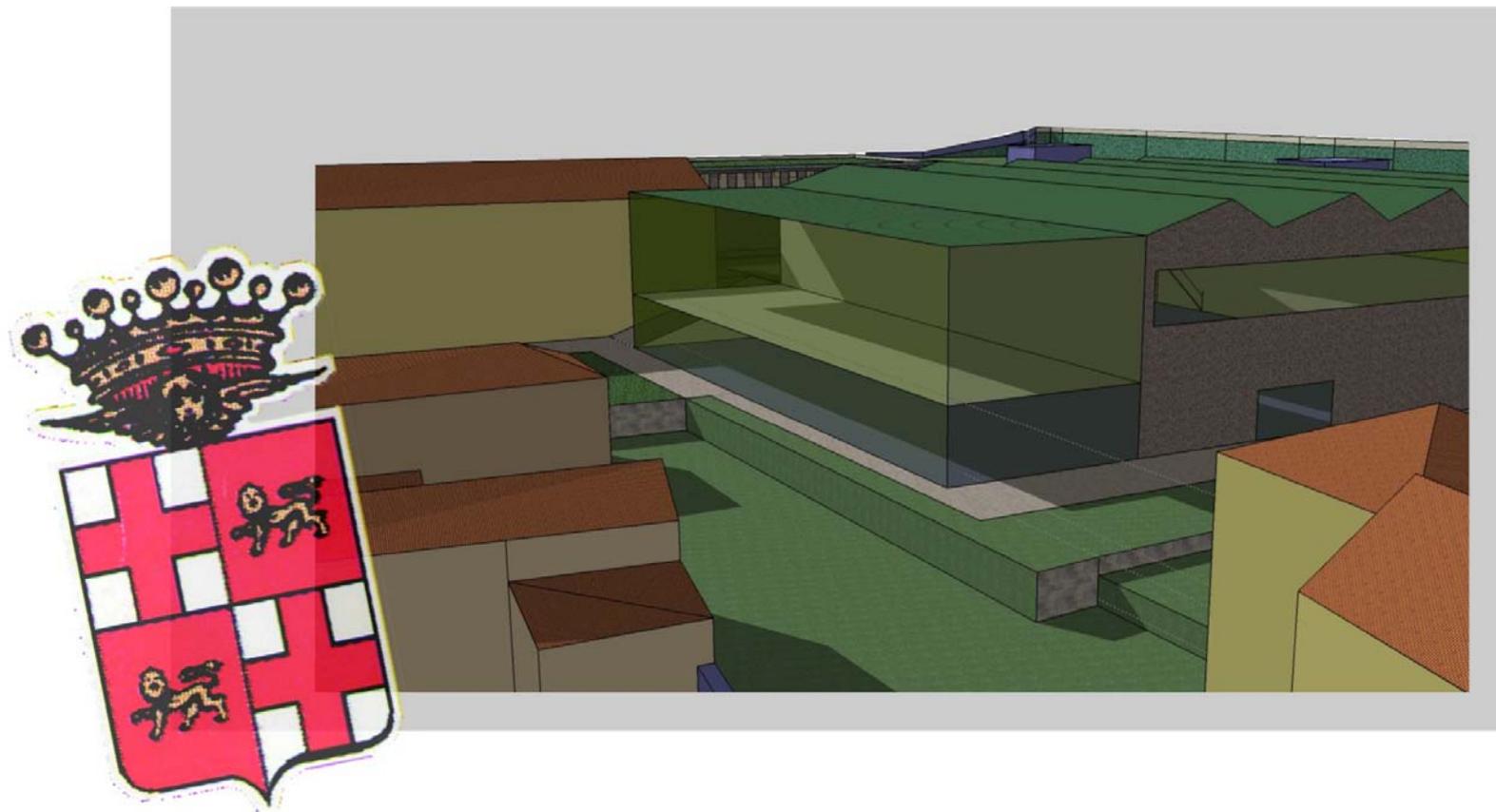
COSTI PARAMETRICI

Costo di costruzione Costo di realizzazione

1125,00

1.750,00

2.3. Scuola del Cinema di Animazione e Foresteria



2.3.1. Inquadramento del progetto

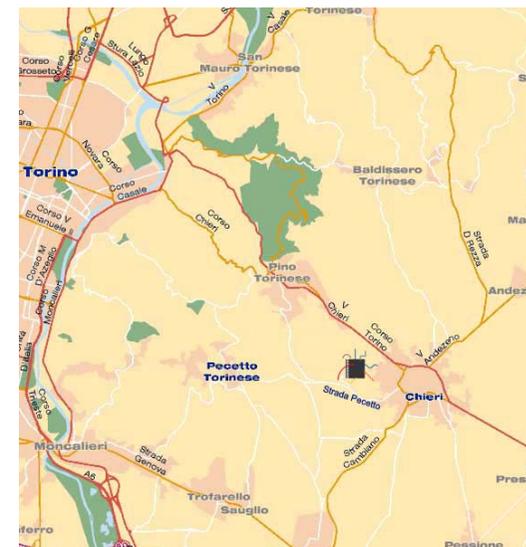
La Scuola del Cinema di Animazione **si colloca attualmente a Chieri, in Strada Pecetto**, presso i locali dell'Istituto Bonafous: situata in un'ampia tenuta sulla collina a circa 15 Km dal centro di Torino e a 3 Km dalla città di Chieri, è strutturata come un campus residenziale.

Nonostante la bellezza del sito, immerso nel verde e collocato in un'area dotata di particolare tranquillità, sono emerse nel tempo **difficoltà connesse all'accessibilità della struttura**, scarsamente servita dai mezzi pubblici e da servizi di ogni genere.

Queste motivazioni, connesse ad **esigenze complessive di rinnovamento strutturale ed impiantistico, di ampliamento dei locali e dei servizi offerti**, hanno portato la dirigenza a considerare l'ipotesi di rilocalizzare i locali della scuola in un'area alternativa a quella attuale. Tra le alternative possibili, quella di collocare la rinnovata sede in Area Tabasso, nuovo polo culturale ed economico della città di Chieri, è parsa la più appetibile e realizzabile.

L'intervento in oggetto vede pertanto concretizzarsi un progetto strutturatosi negli anni, che prevede il **recupero funzionale di un'area storica, testimonianza della tradizione industriale tessile** del territorio chierese e, nello specifico, la conservazione e rifunzionalizzazione di uno degli shed del complesso.

Nell'insieme di azioni previste per questo sito la presente proposta assume particolare rilievo in termini di futura visibilità in ambito extraterritoriale e di incentivo allo sviluppo di nuovi ambiti, connessi al comparto culturale.



La Scuola Nazionale del Cinema di Animazione

L'espandersi di nuovi mercati quali Internet, il diffondersi della banda larga e della televisione digitale, l'avvento di nuove tecnologie che riducono tempi e costi di produzione, il formarsi e il consolidarsi di case di produzione specializzate e il forte interesse delle emittenti nazionali verso questo settore, fanno dell'animazione un **campo in forte crescita** che avrà sempre più bisogno di professionisti preparati e aggiornati, con competenze che spaziano dalle regole fondamentali del disegno classico dell'anatomia e dell'animazione tradizionale, fino all'utilizzo dei più avanzati software di animazione vettoriale o tridimensionale.

Lo scopo dei corsi della scuola è formare dei professionisti dell'animazione con una forte e qualificante base teorica che troverà la sua applicazione nelle varie discipline (tradizionale, stop motion, paperless, 3d), allargando il campo alla formazione di professionisti qualificati nei campi del multimedia, della computer grafica e del fumetto, settori contigui e complementari con quello dell'animazione.

Il Dipartimento d'Animazione del Centro Sperimentale di Cinematografia è nato a Chieri nel 2001, grazie al supporto della Regione Piemonte, in risposta alla domanda crescente di talenti creativi e tecnici per la progettazione e la realizzazione di immagini animate. Obiettivo dei corsi è la formazione di artisti e professionisti qualificati per la partecipazione a tutte le fasi creative, progettuali e realizzative delle produzioni per il cinema, la televisione e i nuovi media, basate sulle tecniche e i linguaggi dell'animazione.

La proposta formativa

Il percorso formativo è triennale, con obbligo di frequenza, e si sviluppa secondo due linee di specializzazione, con un ampio spazio riservato all'applicazione delle tecniche sperimentali.

All'interno del percorso sono previsti corsi, seminari e workshop di materie tecniche e progettuali, esercitazioni ed esperienze professionalizzanti in produzione in Italia e all'estero.

La didattica è basata sull'integrazione delle competenze tecniche con le capacità progettuali, sulla valorizzazione del talento creativo di ciascun allievo, sul rapporto e lo scambio con i settori produttivi dell'animazione italiana e internazionale. Un forte accento è posto sulla sperimentazione dell'animazione come strumento di espressione artistica e di comunicazione e come luogo di contaminazione fra diversi linguaggi e tecniche.

Il corso, dopo un primo anno di didattica comune, si sviluppa secondo due linee di specializzazione: animazione classica e animazione 3d/effetti visivi.

A titolo indicativo, si offre un **prospetto delle annualità e dei contenuti formativi previsti**.

PRIMO ANNO	<p>Prevede un percorso comune che consolida e specializza conoscenze cinematografiche, capacità di disegno e di utilizzo degli strumenti informatici e digitali per la creazione di immagini in movimento.</p> <p>Alla fine dell'anno gli allievi vengono orientati, per quanto riguarda la loro formazione tecnico-artistica, alla scelta fra due percorsi: il disegno animato classico e la computer animation.</p>
SECONDO ANNO	<p>Prevede l'approfondimento e la specializzazione della formazione tecnica e artistica, parallelamente allo sviluppo delle capacità progettuali e di collaborazione attraverso esercitazioni che favoriscono l'integrazione delle diverse competenze. Le esercitazioni comprendono anche la finalizzazione di brevi progetti realizzati anche su committenza esterna.</p>
TERZO ANNO	<p>E' dedicato alla realizzazione dei lavori di diploma e a esperienze professionalizzanti in aziende e studi.</p> <p>La produzione dei film di diploma prevede la collaborazione fra gruppi di allievi con diversi ruoli su un numero selezionato di progetti comuni.</p> <p>I lavori, che possono prevedere anche committenze esterne, sviluppano film in animazione con tecniche, finalità e formati diversi.</p>

L'intervento in breve

Per quanto concerne la progettazione della struttura, il criterio del recupero è orientato a conservare l'aspetto "industriale" che caratterizza l'ex cotonificio Tabasso, mantenendo le suggestive vetrate della palazzina centrale e la cisterna che svetta nel cortile, che si configurerà come una sorta di cimelio post moderno, simbolo della grande tradizione tessile di Chieri.

Nel dettaglio, il presente progetto riguarda la porzione sud dell'immobile, adiacente al Museo, realizzando in esso esclusivamente opere di rifacimento, conservando le dimensioni e lo stile architettonico esistente. Si tratta di opere inerenti il rifacimento dei solai, la sostituzione degli impianti – termico, elettrico, idrico-sanitario, antincendio -, delle pavimentazioni, dei serramenti interni e dei rivestimenti. **I lavori saranno effettuati nel pieno rispetto della tipologia costruttiva originaria.**

Il complesso si articola su una **superficie complessiva di 2.000 mq**, di cui **1.500 mq**, al piano terra, **destinati alle funzioni peculiari della scuola**: troveranno collocazione a questa quota di intervento, oltre ai locali destinati alle funzioni amministrative (segreteria, uffici per il personale, sala riunioni, magazzino), gli spazi preposti allo svolgimento della didattica (aule, laboratori, un teatro di posa ed una sala cinema/produzione).

Al primo piano, **su una superficie di 500 mq**, **trovano posto i locali della foresteria**, articolati in 16 camere per l'alloggio degli studenti, una sala mensa attrezzata e alcune aree studio.

Le presenti opere saranno integrate dalla fornitura e posa dei relativi nuovi arredi ed attrezzature, tenendo conto tuttavia che gran parte delle attrezzature della scuola saranno trasferite nella nuova sede.

Per quanto attiene la realizzazione delle opere, non si prevede alcun impatto sulle componenti naturalistiche circostanti, né sulle componenti architettoniche, in quanto il progetto non prevede ampliamenti, ma solamente la creazione di piccoli volumi tecnici, che non snatureranno l'edificio, ma contribuiranno piuttosto a valorizzarne i tratti architettonici.

2.3.2. Fattibilità tecnica

a) Indicazioni tecniche di base

- *Il restauro dello shed industriale*

La **prima fase** prevista in ambito di intervento riguarderà le **operazioni volte al consolidamento** ed all'adeguamento impiantistico dello shed industriale che ospiterà i locali della Scuola del Cinema.

Gli interventi previsti riguarderanno nello specifico:

- la demolizione di tamponamenti perimetrali e partizioni interne, la rimozione di serramenti interni ed esterni;
- il consolidamento mediante rinforzo di travi e pilastri esistenti;
- la posa di strutture in carpenteria metallica al di sopra dei nuovi controsoffitti per controventare l'edificio e realizzare un supporto per gli impianti elettrici e meccanici;
- il consolidamento delle coperture esistenti in fibrocemento e l'interposizione di uno strato isolante in feltro coibente;
- la realizzazione delle pareti dei servizi igienici, di aule, laboratori ed uffici, in blocchi in calcestruzzo e laterizi;
- la realizzazione delle facciate continue perimetrali con pannelli o doghe in lega leggera opportunamente coibentati;
- il posizionamento dei serramenti a nastro continui in profilati di alluminio anodizzato a taglio termico, dotati di vetrificata;
- la posa, in tutte le aree di lavoro, di un pavimento sopraelevato con finitura superficiale in gres ceramico; i pavimenti dei servizi igienici saranno in piastrelle di gres ceramico;
- la realizzazione dei controsoffitti mediante pannelli in fibra minerale con superiore materassino coibente;
- la posa dei serramenti interni: nello specifico, i serramenti degli uffici, dei laboratori e delle sale saranno costituiti da ante cieche tamburate rivestite in frassino o laminato plastico con stipiti e coprifili in essenza di frassino naturale; i serramenti a due ante posati a compartimentazione di atrio e magazzino saranno omologati REI 120;
- la predisposizione di pareti mobili interne alle sale espositive, che permettano di gestire lo spazio in modo flessibile.

Per quanto concerne l'**adeguamento impiantistico**, l'intervento prevede:

- impianto elettrico, costituito da illuminazione generale a plafone inserita nel controsoffitto, canaline a pavimento con torrette F.M., luce, telefono e trasmissione dati; le sale espositive ed i laboratori saranno dotati di impianto di diffusione sonora;
 - impianto di condizionamento centralizzato costituito da circuito di aria primaria con recupero e trattamento dell'aria viziata, intergrato da una rete di fan coils a due tubi;
 - impianto idrosanitario di tipo tradizionale, con produzione centralizzata di acqua calda; saranno realizzati n. 2 servizi per disabili;
 - rete di fognatura sia bianca che nera di nuova formazione allacciata alla rete esterna esistente;
 - impianto antincendio costituito da attacco motopompa, colonnine antincendio UNI 100, cassette da esterno UNI 100 e da cassette a muro UNI 45; l'edificio sarà dotato di impianto di rilevazione fumi e di impianto sprinkler con caratteristiche rispondenti alla normativa N.F.P.A. 13;
 - i collegamenti meccanici verticali saranno assicurati da ascensore oleodinamico.
- ***Interventi proposti – Le funzioni da insediare e gli schemi distributivi***

Sulla base delle caratteristiche della proposta formativa della Scuola e delle conseguenti esigenze di locali e strutture per fornire ai futuri utenti della nuova sede un servizio efficiente, si è elaborato un prospetto relativo alle funzioni da insediare al suo interno.

Le due strutture principali (Scuola del Cinema e Foresteria) sono pertanto state suddivise in aree funzionali specifiche ed in sottoaree, che riassumono gli spazi ed i locali necessari: di seguito si propone lo schema funzionale, seguito dalla grafica delle distribuzioni interne.

FUNZIONI PRINCIPALI	ARTICOLAZIONE AREE	FUNZIONI SPECIFICHE
SCUOLA DEL CINEMA	AREA UFFICI	UFFICIO DIRETTORE
		UFFICIO VICEDIRETTORE

		UFFICI PERSONALE (N.3)	
		SEGRETERIA	
		SALA RIUNIONI PERSONALE	
		MAGAZZINO	
	AREA DIDATTICA		N. 4 AULE PC
			n. 2 AULE PER LEZIONI TEORICHE
			n. 3 AULE PRODUZIONE
			n. 1 AULA PER ATTIVITA' VARIE, DIMENSIONI FLESSIBILI
			n. 1 AULA RICREAZIONE
			n. 3 SPAZI LABORATORIO
AREA APPLICATIVA		TEATRO DI POSA	
		SALA CINEMA/AULA MAGNA	
FORESTERIA	AREA ACCOGLIENZA	n. 14 camere doppie con bagno interno condiviso	
		n. 2 camere triple con bagno interno	
	AREA RISTORO	Cucina interna	
		Sala mensa	
	AREA STUDIO	n. 2 aree libere per studio/lettura/svago	

- **Soluzioni tecniche e criteri di allestimento**

Come accennato in fase di descrizione preliminare, il presente progetto riguarda la porzione sud dell'immobile, adiacente al Museo: l'intervento prevederà esclusivamente opere di rifacimento, conservando le dimensioni e lo stile architettonico esistente.

Si tratta dunque di opere inerenti il rifacimento dei solai, la sostituzione degli impianti – termico, elettrico, idrico-sanitario, antincendio -, delle pavimentazioni, dei serramenti interni e dei rivestimenti, ed i lavori saranno effettuati nel pieno rispetto della tipologia costruttiva originaria.

Di seguito si ripropongono le differenti aree funzionali dell'edificio, per le quali saranno trattate nello specifico soluzioni tecniche e di allestimento.

SCUOLA DEL CINEMA

- **Area uffici** ⇒ 145 mq

La sua ubicazione è prevista nel settore ovest del fabbricato e si compone di 5 uffici per il personale, aventi una dimensione di 16 mq ciascuno, di una sala riunioni (36 mq) e di una segreteria (26 mq).

Ogni ufficio sarà dotato di una o più scrivanie con allungo, armadi, cassettiere, postazioni PC e tutto il necessario per un confortevole svolgimento del lavoro, il ricevimento e la conservazione dei documenti.

Saranno inoltre dotati di aria condizionata, di sistema di cablaggio strutturato dati e fonia e di dispositivi per internetworking.

AREA UFFICI



- **Area applicativa ⇒ 350 mq**

Si compone sostanzialmente del teatro di posa e della sala cinema.

- Il teatro di posa, un locale di 200 mq, che svolgerà la duplice funzione di centro di formazione e di produzione nel campo dell'audiovisivo, per effettuare le riprese ed il montaggio dei film di animazione. Sarà acusticamente isolato, dotato di impianto di climatizzazione, di potenti impianti elettrici e di illuminazione, graticci, passerelle e botole impermeabili per gli effetti scenici.
- La sala cinema, di 130 mq, sarà studiata per ospitare circa 90 posti a sedere e sarà destinata alle lezioni pratiche e teoriche connesse alla fase della post produzione, nonché ad eventuali festival o manifestazioni legati alle attività della scuola.

AREA APPLICATIVA



FORESTERIA

La foresteria troverà spazio al primo piano dell'edificio, a fianco dei locali destinati al Museo del Territorio.

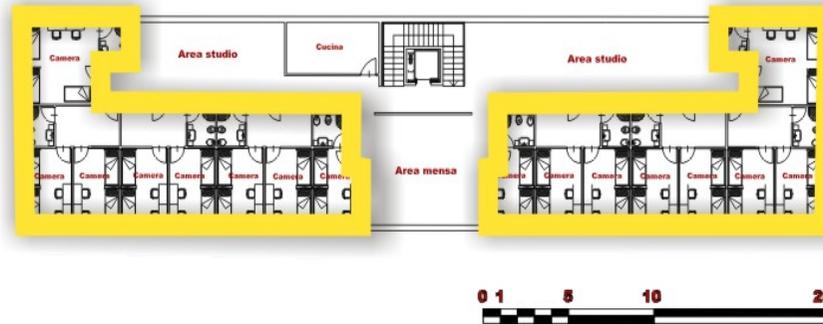
La dimensione totale sarà di 500 mq e sarà dotata di tutti i comfort e le attrezzature per ospitare fino ad un massimo di 34 studenti.

- **Area accoglienza ⇒ 290 mq**

L'area destinata ad ospitare gli studenti che vogliono soggiornare presso la scuola, sarà costituita da 34 posti letto, suddivisi in:

- 14 camere doppie, tutte dotate di bagno interno e di postazioni per lo studio personale;
- 2 camere triple, anch'esse con bagno privato e postazioni studio.

FORESTERIA - Area accoglienza

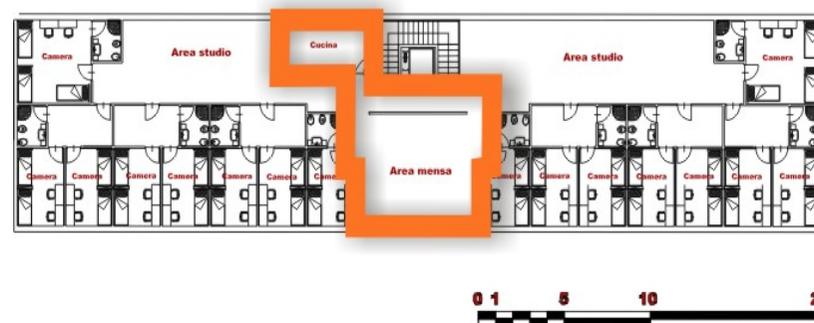


- Area ristoro ⇒ 80 mq

La presenza di questo spazio all'interno della foresteria permetterà agli studenti di potersi organizzare autonomamente i pasti. Sarà dotata di:

- un locale somministrazione, dotato di tavoli comuni, per ospitare circa 40 studenti;
- un locale per preparazione degli alimenti, conservazione e deposito di alimenti e bevande, deposito di generi non alimentari, di superficie 20 mq: lo spazio, che possiederà tutti gli accorgimenti in materia di sicurezza, sarà accessibile agli studenti, che potranno usufruirne autonomamente.

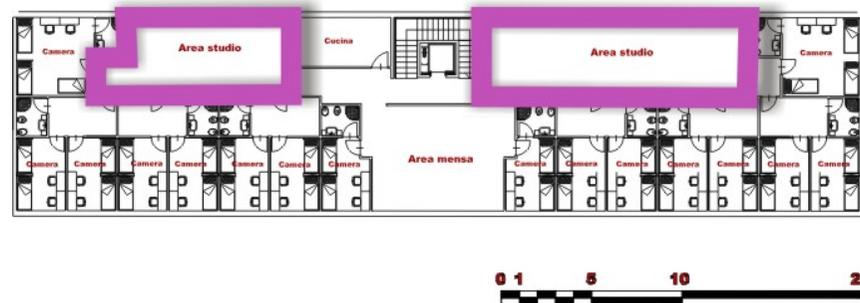
FORESTERIA - Area ristoro



- Area studio ⇒ 110 mq

Saranno infine previste, all'interno della foresteria, due ampi spazi liberi, dotati di postazioni e possibilità di attacco PC, per poter studiare al di fuori dell'orario di frequentazione scolastica.

FORESTERIA - Aree studio



- *Soluzioni tecniche ed impiantistiche*

Il progetto prevede **soluzioni che favoriscano il conseguimento del benessere ambientale** con l'uso elementi naturali, minimizzando i costi di gestione.

In particolare:

- **l'uso di strumenti passivi per il controllo del clima** (corretta esposizione solare; distribuzione e forma appropriata delle aperture e delle schermature, tale da agevolare ombreggiamento, riscontro d'aria, raffrescamento passivo nei mesi estivi e penetrazione controllata del sole nei mesi invernali; utilizzo di tecniche costruttive che favoriscano il raffrescamento naturale, utilizzo di materiali coibenti e con elevata inerzia termica);

-
- **l'uso dell'illuminazione naturale**, per quanto concerne gli spazi delle aule, degli uffici e degli spazi di relazione; i locali del teatro di posa, del cinema interno e del magazzino, non necessitando di luce diretta, saranno collocati nella porzione nord dell'edificio;

L'ubicazione e le caratteristiche degli spazi devono essere definite tenendo conto sia delle attività che devono ospitare che dei fattori ambientali (l'esposizione al sole, al vento, ecc.).

Il progetto **dovrà facilitare inoltre le relazioni fra spazi interni e spazi esterni** (vedute, aperture sul giardino, costruzione di spazi esterni abitabili – terrazze, giardino - ecc.) e **prevederà**, per il controllo passivo del clima, **l'uso di tecniche componenti a basso costo di costruzione e di manutenzione**.

Per quanto concerne **l'impianto di climatizzazione**, la temperatura e l'umidità interne dell'edificio saranno regolate con impianti meccanici che dovranno garantire le seguenti prestazioni:

- In tutti i locali accessibili al pubblico (aule, laboratori, uffici, spazi comuni):
 - Temperatura: 20°C +/- 1°C (inverno)
< 25°C (estate)
 - Umidità relativa: 50% +/- 5% (inverno ed estate)
 - Ricambio d'aria >20 mc/h per persona
 - Velocità dell'aria <0,15 m/s
- Nel magazzino l'impianto di climatizzazione deve garantire:
 - Temperatura costante compresa tra 18°C e 21°C
 - Umidità relativa: 50%
 - Ricambio d'aria non inferiore a i vol/h
- I servizi igienici devono essere ventilati con ventilazione forzata con ricambi non inferiori a 10 vol/h in espulsione continua.

Per quanto riguarda **l'impianto di illuminazione**, il progetto dovrà consentire il conseguimento, con illuminazione naturale od artificiale, di valori di illuminamento adeguati alle prestazioni visive richieste per lo svolgimento delle diverse attività: gli spazi destinati a uffici, lezioni e elaborazioni grafiche fruiranno prevalentemente di illuminazione naturale diretta in modo da consentire normalmente, durante la giornata, lo svolgimento delle attività senza l'ausilio di illuminazione artificiale.

Relativamente all'**impiantistica specifica** per aule, laboratori informatici e laboratori di produzione, è previsto l'utilizzo di:

- Sistemi di cablaggio
- Postazioni con tavoli luminosi
- Server centrale
- Pc in rete
- Connessione wireless

In particolare, il progetto prevede la possibilità di attrezzare tutti i posti a tavolo e tutti i posti di lavoro degli uffici con collegamenti alla rete dati ed alla rete elettrica. Di conseguenza saranno adottate soluzioni costruttive (come il pavimento galleggiante ed i controsoffitti), che creino intercapedini tecniche e consentano interventi continui di adeguamento e modifica delle reti, senza opere murarie.

Altri impianti verranno infine previsti all'interno dell'edificio:

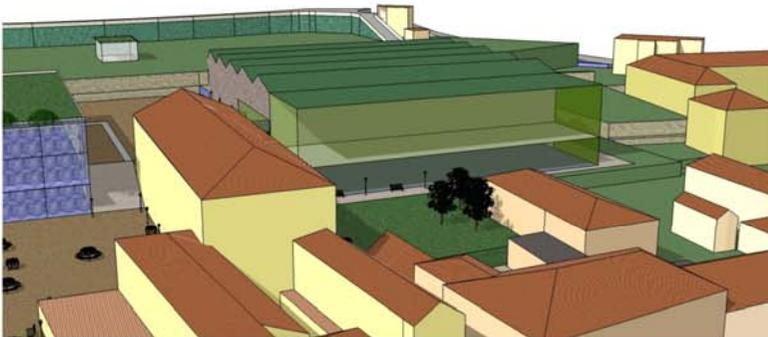
- sistemi di protezione antifurto,
- sistema di protezione anti-incendio elettronico

Planivolumetrico e vedute

Planivolumetria dell'area



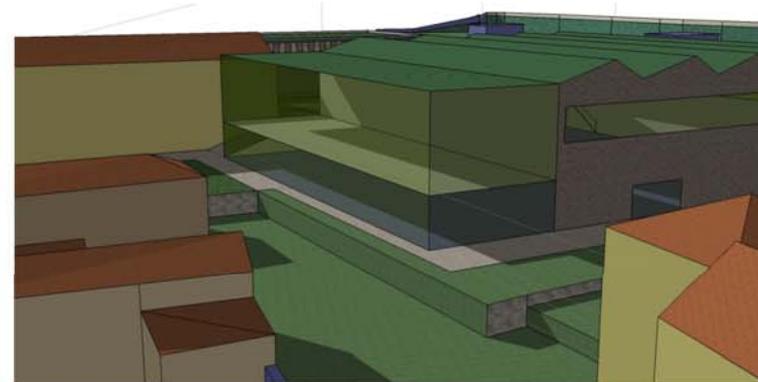
Vista intervento



Vista complessiva



Vista intervento



b) Stima parametrica del costo di realizzazione

La stima ha lo scopo di determinare un ordine di grandezza dell'investimento necessario per la realizzazione del complesso della Scuola Nazionale del Cinema di Animazione.

Questa **comprende**:

- il costo di consolidamento strutturale ed adeguamento tecnico della porzione dello shed destinata a scuola;
- il costo dell'allestimento, ove previsto;
- il costo delle spese tecniche correlate alla costruzione edilizia;
- il costo degli impianti di adeguamento previsti.

La stima è fatta applicando costi parametrici alle voci precedentemente descritte:

- I parametri di costo sono stimati sulla base di preventivi o consuntivi di opere comparabili;
- Il parametro utilizzato per la stima del costo di consolidamento ed adeguamento dell'edificio è stato verificato in base a:
 - una analisi di prezzo per sottosistemi costruttivi: consolidamento strutture portanti, solai dei piani abitabili e partizioni interne orizzontali con finiture, chiusure e finiture di copertura, pareti esterne opache con finiture, chiusure esterne trasparenti, partizioni interne con finiture, impianti;
 - una stima dell'incidenza della superficie di ogni sottosistema costruttivo sulla superficie lorda di pavimento;
- L'importo stimato è il prodotto della Slp per il costo unitario di ogni mq di Slp

Il costo di costruzione è disaggregato per categoria di opere (sulla base del confronto con preventivi e consuntivi di opere comparabili e sulla base dell'analisi dei prezzi per sottosistemi costruttivi) applicando percentuali differenziate per la Scuola e per la Foresteria.

I costi, stanti le differenti esigenze (soprattutto connesse all'impiantistica ed agli arredi) delle due strutture, incidono infatti con percentuali distinte sull'importo totale dell'appalto.

Si ritiene infine necessario precisare che, per quanto concerne i costi delle attrezzature e degli arredi, una percentuale sostanziale di questi sarà computabile all'arredamento delle camere della foresteria.

Come si è infatti anticipato precedentemente, le attrezzature della scuola saranno in gran parte riutilizzate, e non sarà pertanto necessario, salvo il caso di sostituzioni causa obsolescenza, di computarne i costi all'interno della Tabella di spesa.

Nella tabella seguente si illustrano **le percentuali di incidenza** per le opere necessarie alla predisposizione delle due strutture:

CATEGORIA DI OPERE	SCUOLA DEL CINEMA % INCIDENZA	FORESTERIA % INCIDENZA
Opere edili (escluse strutture)	40%	40%
Strutture	15%	15%
Impianto elettrico, telefonico, radiofonico, tv, segnalazioni, sicurezza, cablaggio, gestione e controllo	20%	10%
Impianto idrico sanitario e antincendio	5%	10%
Impianto di riscaldamento, termoventilazione , raffrescamento estivo	20%	25%

Di seguito si riportano le seguenti Tabelle:

- Tabella 1: Costi disaggregati delle opere soggette ad appalto
- Tabella 2: Quadro Economico

Descrizione breve	Un. Mis.	Quantità	Prezzo Unitario (Euro/ml)	Incidenza percentuale opere	Costi complessivi
SCUOLA DEL CINEMA	mq	1.500,00	850,00		1.275.000,00
Opere edili, escluse strutture				40,00%	510.000,00
Strutture				15,00%	191.250,00
Impianto elettrico, telefonico, radiofonico, tv, segnalazioni, sicurezza, cablaggio, gestione e controllo				20,00%	255.000,00
Impianto idrico sanitario e antincendio				5,00%	63.750,00
Impianto di riscaldamento, termoventilazione e raffrescamento estivo				20,00%	255.000,00
Totale importo appalto intervento Scuola				100,00%	1.275.000,00
FORESTERIA	mq	500,00	500,00		250.000,00
Opere edili, escluse strutture				40,00%	100.000,00
Strutture				15,00%	37.500,00
Impianto elettrico, telefonico, radiofonico, tv, segnalazioni, sicurezza, cablaggio, gestione e controllo				10,00%	25.000,00
Impianto idrico sanitario e antincendio				10,00%	25.000,00
Impianto di riscaldamento, termoventilazione e raffrescamento estivo				25,00%	62.500,00
Totale importo appalto intervento foresteria				100,00%	250.000,00
TOTALE PARZIALE REALIZZAZIONE AREE					1.525.000,00
oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso				3,00%	45.750,00
Totale lavori a base d'asta					1.479.250,00
Totale importo appalto					1.525.000,00

SCUOLA DEL CINEMA DI ANIMAZIONE E FORESTERIA

QUADRO ECONOMICO (art. 17 DPR n. 554 del 21/12/1999)

a) Lavori a base d'asta

a1) lavori ed opere	1.525.000,00
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso	45.750,00
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	-
a4) totale lavori a base d'asta	1.479.250,00
a5) totale importo appalto	1.525.000,00

b) Somme a disposizione della stazione appaltante

b1) lavori in economia	76.250,00	
b1bis) arredi	160.000,00	
b2) rilievi, accertamenti e indagini	-	
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbanizzazione	35.200,00	
b4) imprevisti	15.250,00	
b5) acquisizione aree o immobili	-	
b6) accantonamento di cui all'art.26 L.109/94	-	
b6bis)accantonamento di cui all'art. 12 DPR 554/99	122.000,00	
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	30.500,00	
b7bis) fondo per incentivo ex art. 18 L. 109/94 s.m.i.	11.945,00	
b8) spese per attività di consulenza, ecc.	1.830,00	
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni ecc.	2.287,50	
b11) collaudo	152.500,00	10,0%
b12) IVA su a5	1.525,00	10,0%
IVA su b4	32.000,00	20,0%
IVA su b1bis	-	20,0%
IVA su b2	24.400,00	20,0%
IVA su b7	6.100,00	20,0%
IVA su b7bis	2.389,00	20,0%
IVA su b8	366,00	20,0%
IVA su b9-10	457,50	20,0%
IVA su b11	675.000,00	parziale
Totale costo realizzazione	2.200.000,00	

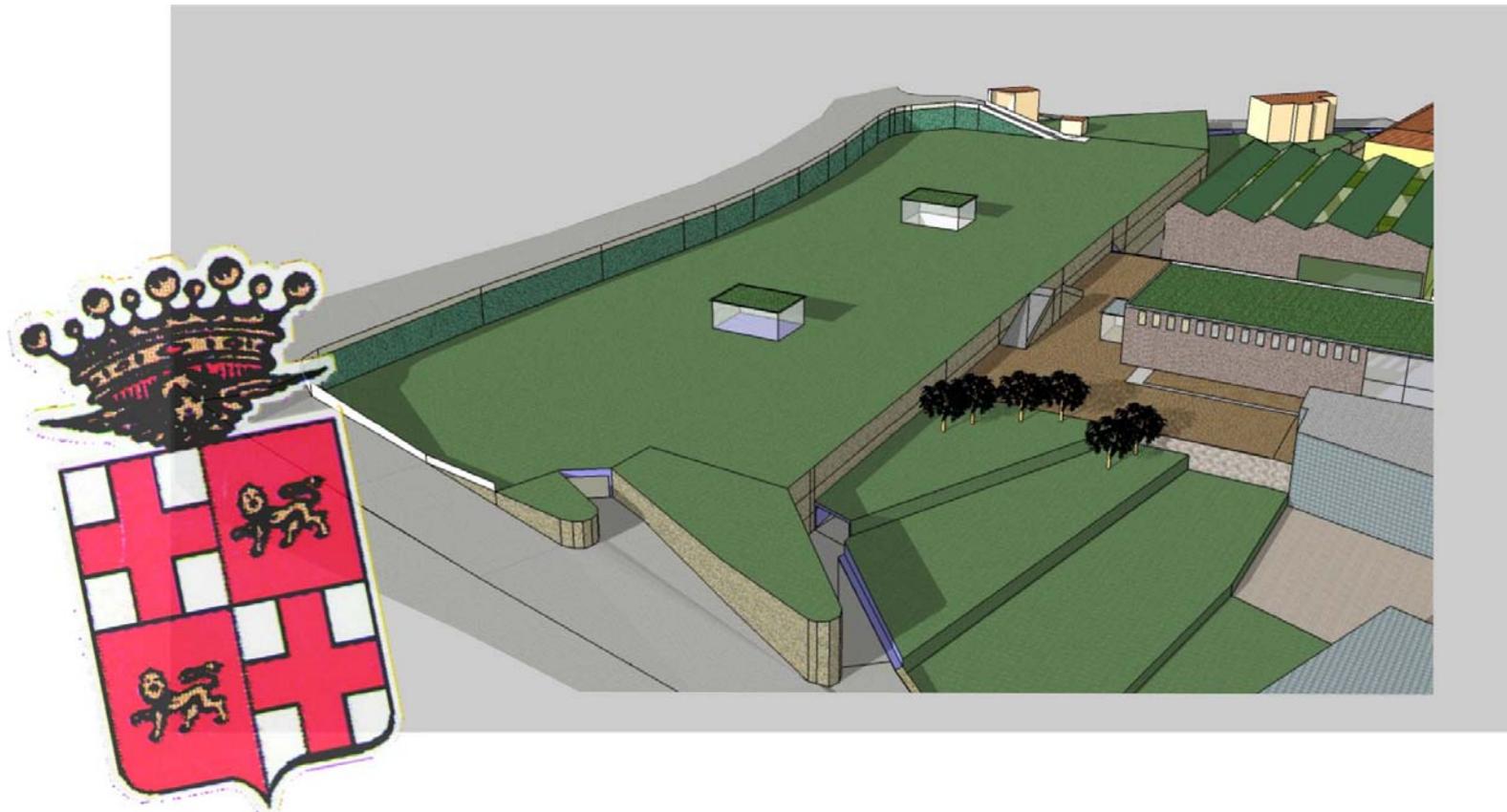
DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO

parametro tecnico=	MQ	Q.tà	2.000,00
--------------------	----	------	----------

COSTI PARAMETRICI

Costo di costruzione	762,50	Costo di realizzazione	1.100,00
----------------------	--------	------------------------	----------

2.4. Parcheggi pubblici interrati



2.4.1. Inquadramento del progetto

Il progetto affrontato all'interno del presente Studio di Fattibilità **si colloca come intervento di completamento** delle funzioni già presenti e di quelle previste per l'Area Tabasso.

Prevede la creazione di un insieme integrato di parcheggi pubblici a rotazione interrati, aventi principalmente la funzione di **dotare l'area di un sistema qualificato per la sosta urbana**, al fine di evitare che le nuove attività da insediare all'interno dell'ex-cotonificio vadano ad impattare negativamente sul sistema della sosta urbana, di per sé carente.

L'intervento si porrà infatti come servizio a favore della cittadinanza e degli utenti dell'Area Tabasso, contribuendo a generare **un'offerta aggiuntiva di 350 nuovi posti auto**.

2.4.2. Fattibilità tecnica

a) Indicazioni tecniche di base

- *L'organizzazione dei parcheggi interrati: distribuzione e caratteristiche dimensionali*

L'intervento, come delineato in precedenza, prevede la creazione di un efficiente sistema di parcheggi interrati a rotazione ad uso degli utenti dell'area e del centro storico, ad integrazione e completamento degli interventi previsti per la riqualificazione dell'ex cottonificio Tabasso.

Di seguito sono delineate le caratteristiche funzionali, distributive e dimensionali dell'opera in progetto.

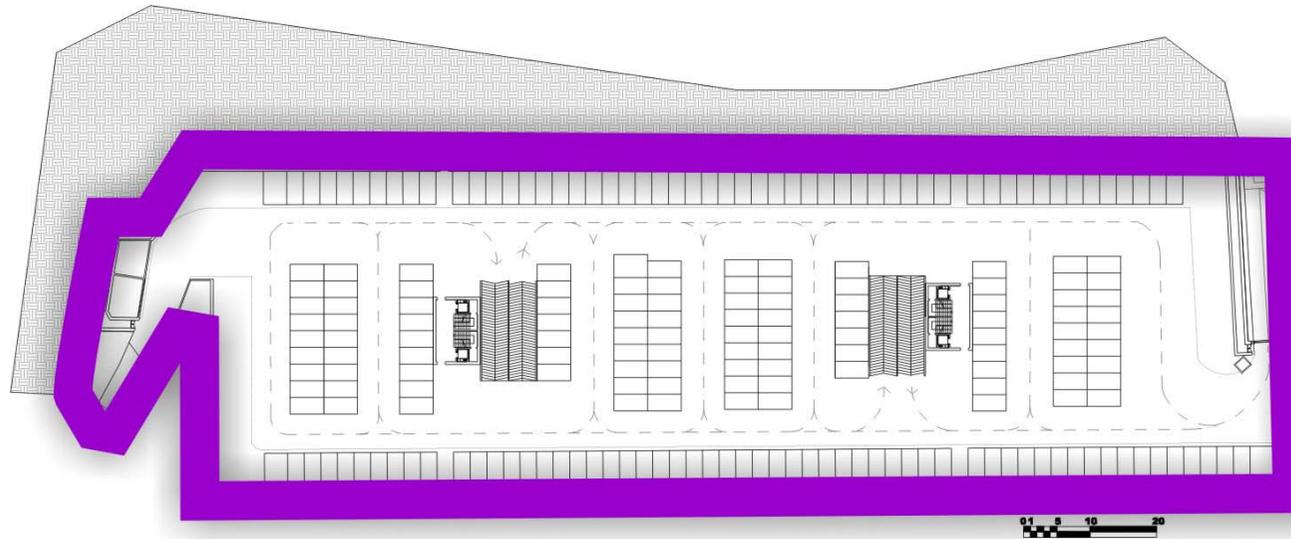
Il parcheggio interrato pubblico si articolerà su due piani, collocati rispettivamente **alle quote (- 8,50 m) e (- 11,00 m)**, considerando come quota di riferimento quella di Corso Bruno Buozzi: potrà inoltre essere previsto un piano, al di sopra dei due suddetti, destinato a parcheggi privati, nel caso in cui si prevedesse per l'area la realizzazione di residenziale.

Il parcheggio pubblico sarà dotato di **350 posti auto complessivi**, suddivisi nella misura di 200 al primo piano interrato e 150 al secondo.

Si evidenziano di seguito le funzioni inserite all'interno del parcheggio interrato, suddivise in base ai due livelli di cui è composta la struttura.

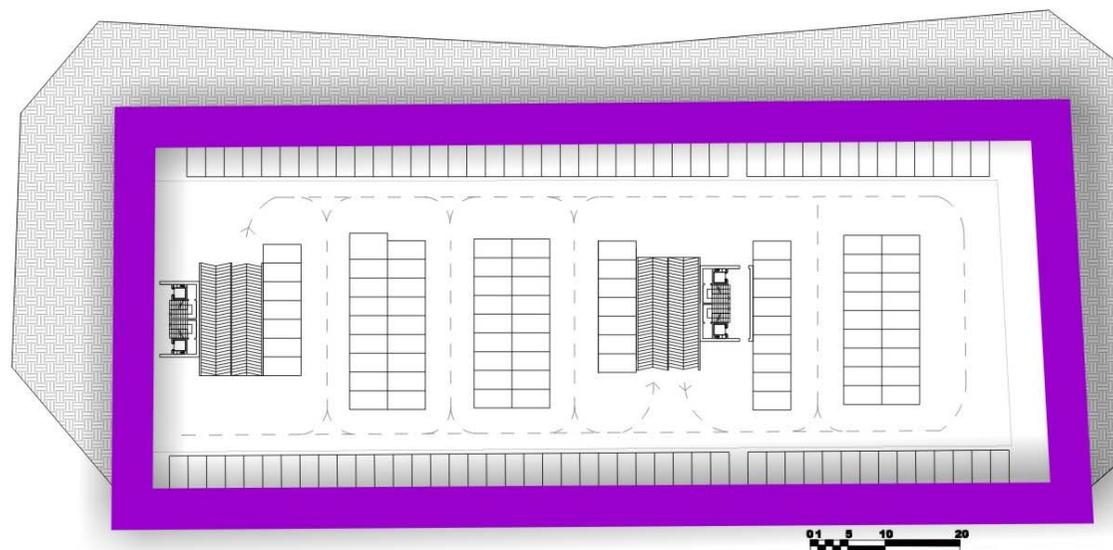
Primo piano interrato

- Le **dimensioni complessive** del piano saranno di **6.000 mq**;
- All'interno troveranno spazio i seguenti spazi:
 - **200 posti auto**, di cui 8 destinati a veicoli per disabili;
 - Un **ufficio** per il **pagamento dei pedaggi**;
 - Un **ufficio** per il **personale di sorveglianza**;
 - **Due corpi scale** per l'accesso pedonale, ciascuno di essi costituito da due rampe di scale e due vani ascensore;
 - **Due doppie rampe** per la discesa dei veicoli al piano inferiore.



Secondo piano interrato

- Le dimensioni complessive del piano saranno di **4.500 mq.**
- All'interno troveranno spazio i seguenti servizi:
 - **150 posti auto**, di cui 6 destinati a veicoli per disabili;
 - **Due corpi scale** per l'accesso pedonale, ciascuno di essi costituito da due rampe di scale e due vani ascensore;
 - **Due doppie rampe** per la discesa dei veicoli al piano inferiore.



- ***Scelte progettuali, soluzioni tecniche, impianti e applicazioni normative***

Per una migliore comprensione dell'impianto progettuale, si è scelto di affrontare nello specifico le scelte progettuali relative alla predisposizione del parcheggio trattandone le specificità tecniche, impiantistiche e normative.

Descrizione tecnica

Il progetto per il parcheggio interrato **prevederà preliminarmente le procedure di demolizione** dei fabbricati presenti **ed il livellamento del terreno** per la successiva posa delle fondazioni, che saranno di tipo diretto con irrigidimenti.

Per quanto concerne **l'impianto strutturale**, tutte le strutture di fondazione ed elevazione saranno in calcestruzzo gettato in opera, mentre i solai in lastre prefabbricate di tipo a predalles; il solaio di copertura sarà a pannelli alveolari prefabbricati, con la predisposizione di tetto

giardino superiore.

La maglia strutturale dei pilastri posti sul fondo degli stalli con passo pari a m. 5,00 (e quindi ogni 2 posti auto) e la considerevole luce dei solai, circa 16,00 metri, consentirà ottima manovrabilità e visibilità. L'altezza utile netta è pari a m. 2,60 per entrambi i livelli.

Tutti i **divisori non strutturali** saranno realizzati in muratura a blocchi di cemento; la pavimentazione dei piani di parcheggio sarà realizzata in cemento liscio, con strato superficiale al quarzo. Avrà inoltre una leggera pendenza longitudinale (pari allo 0,8%) per il convogliamento delle acque di lavaggio dei piani e di eventuali liquidi nei fognoli.

Il parcheggio interrato **si articolerà su due piani**, collocati rispettivamente a quota (- 8,50 m) e (- 11,00 m), considerando come quota di riferimento quella di Corso Bruno Buozzi.

Sarà dotato di **350 posti auto complessivi**, suddivisi nella misura di 200 al primo piano interrato e 150 al secondo.

I posti auto avranno dimensioni modulari pari a m. 2,50 x 5,00 e saranno disposti a 90° rispetto alle corsie di manovra.

Per quanto riguarda la **circolazione interna**, il flusso veicolare avviene mediante corsie a senso unico di marcia, di larghezza pari a 6,50 metri; l'accesso al livello inferiore avviene tramite quattro rampe rettilinee (due per la salita e due per la discesa) poste lungo la fascia centrale di parcheggio. Le rampe d'accesso saranno larghe e luminose, con bassa pendenza, in modo da garantire ai veicoli un accesso agevole e fluido.

Gli ingressi e le uscite veicolari, dotati di attrezzature per il controllo degli accessi attraverso meccanismi idonei di emissione e lettura di biglietti o tessere e di barriere automatiche a movimento rapido, saranno situati rispettivamente in corrispondenza di Via F.lli Giordana e Corso Bruno Buozzi. Il pagamento delle tariffe di sosta potrà essere effettuato sia mediante cassa presidiata, sia mediante casse automatiche poste presso i due accessi pedonali.

Gli ingressi e le uscite pedonali saranno situati in due blocchi separati, collocati in modo da rispettare le normative in materia di sicurezza per le vie di fuga e comprendenti ciascuno un sistema scala/ascensore, collocati in una struttura chiusa, a prova di fumo e separata dalla superficie destinata a parcheggio da due porte REI 120.

I blocchi in superficie saranno chiusi da vetrate, richiamando l'idea di piccole serre inserite nel parco: la necessità di chiuderli è riconducibile a motivi di sicurezza e di protezione meteorologica. Tale soluzione, trasparente ed integrata dal punto di vista paesaggistico, prevede volumi minimi, a pareti inclinate, realizzati in vetro trasparente-azzurro, sostenuti e disegnati da telai in ferro che ne evidenziano lo stile serra e contornati da sottili maglie a sostegno di rampicanti sempreverdi.

Per la **copertura del parcheggio** sarà prevista una sistemazione prevalente a verde pensile, con spessore di terreno vegetale di circa 1 metro e con una porzione d'area pavimentata, per essere utilizzata in occasione di attività ricreative e culturali svolte all'interno dell'area verde.

Tecnologie ed Impiantistica

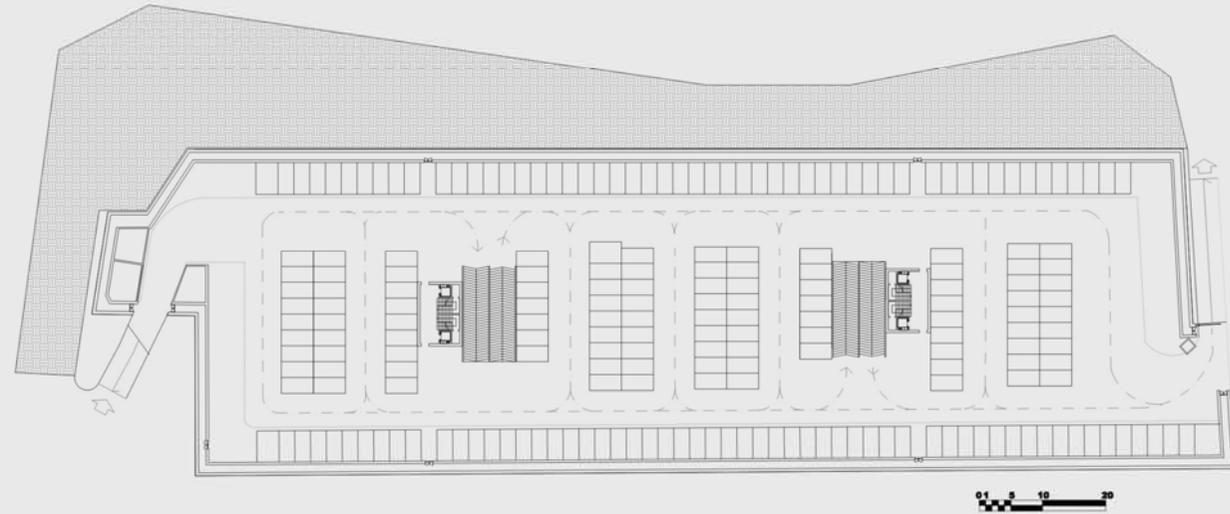
Impianto di ventilazione	<p>In sede progettuale si prevede l'utilizzo per entrambi i piani di parcheggio di un impianto di ventilazione misto a ventilazione meccanica e naturale:</p> <ul style="list-style-type: none">• La ventilazione naturale sarà garantita da aperture continue che si affacciano su intercapedini di aerazione poste principalmente lungo i lati esterni dei piani e collegate verticalmente con la superficie esterna. Sarà adottato un sistema shunt, che consentirà di aerare per 1/25 la superficie di tutti i piani, come previsto dalle norme. In prossimità delle pareti che costituiscono gli shunt sono predisposti elementi verticali dissuasori a delimitazione e protezione dei posti auto. A livello di superficie le intercapedini saranno chiuse da grigliati continui zincati del tipo antitacco, sostenuti da strutture in acciaio zincato.• L'impianto di ventilazione meccanica deve essere indipendente ad ogni piano e sarà composto da almeno due rilevatori di miscele infiammabili.
Impianto di illuminazione	<p>L'impianto di illuminazione artificiale sarà adeguatamente dimensionato, in modo da garantire un'elevata intensità luminosa in tutte le zone del parcheggio. Nello stesso tempo si terrà conto del risparmio energetico, predisponendo un impianto luminoso che entrerà in funzione per settori, mediante sensori attivati dalla presenza di utenti.</p> <p>Saranno previsti inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none">• L'adeguamento alle norme CEI ed alla legge 186/68;• la predisposizione di un impianto di illuminazione di sicurezza alimentato da generatori autonomi.

<p>Impianto antincendio</p>	<p>Relativamente all'impianto di prevenzione incendio, oltre al rispetto delle prescrizioni normative, è previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il posizionamento di un idrante ogni 50 posti auto e di idoneo numero di estintori (1 ogni 20 veicoli); • il posizionamento di delle tubazioni dell'impianto ad anello, con i montanti posti in vani protetti con derivazione ad ogni piano; • l'alimentazione diretta dalla rete dell'acquedotto e la garanzia di erogazione per almeno 30 minuti in condizione di emergenza; • Per quanto concerne le misure di sfollamento interne, è stato predisposto un doppio sistema di uscite di sicurezza pedonali: il primo caratterizzato da due blocchi scale-ascensore, adeguatamente compartimentati, separati da porte REI 120 e fuoriuscenti sul tetto dell'edificio, il secondo costituito da un'intercapedine che corre attorno alla superficie del parcheggio ed è separata dallo stesso da un idoneo numero di porte REI 120 della dimensione di 120 cm.
<p>Impianto di controllo e gestione clienti</p>	<p>Al sistema di controllo e gestione clienti saranno demandate le molteplici funzioni che riguardano l'esercizio: dalla distribuzione automatica dei biglietti in ingresso, al computo dell'importo relativo al periodo sosta effettuato, al controllo in uscita, alla gestione delle tessere prepagate e degli abbonamenti. Il sistema sarà costituito da una rete computerizzata che comanda le unità periferiche: le barriere di ingresso-uscita, i distributori di biglietti, i lettori di tessera, la unità cassa.</p>
<p>Altri impianti</p>	<ul style="list-style-type: none"> • sistemi di protezione antifurto: impianto d'allarme e citofonia, controllo mediante addetti e mediante telecamere a circuito chiuso, distribuite in ogni zona del parcheggio e controllate dagli addetti mediante monitor ubicati nell'ufficio cassa • sistema di protezione anti-incendio elettronico • impianto di diffusione sonora.

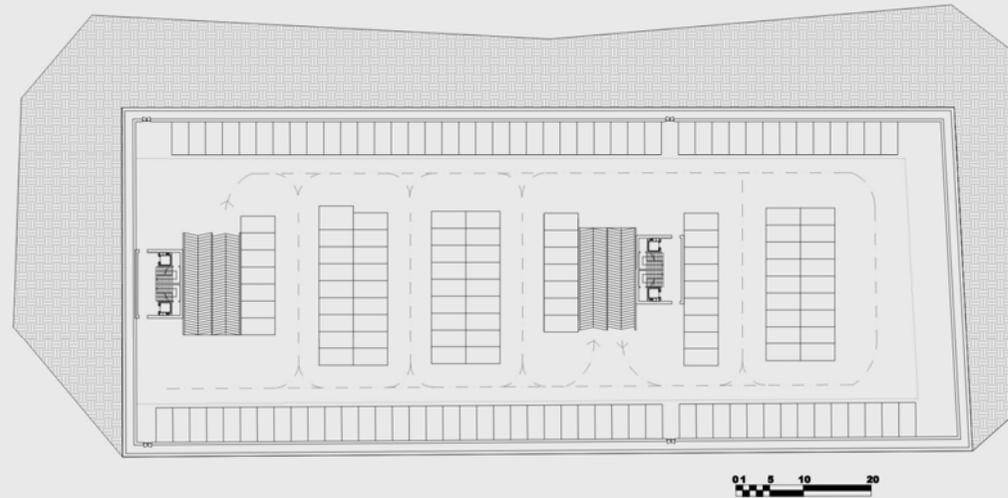
Applicazioni normative

- **Adeguamento alla Legge 24 marzo 1989, n.122** "Disposizioni in materia di parcheggi [...]", che fornisce le prescrizioni in merito alle altezze minime dei locali parcheggio, agli elementi di separazione interna, alla superficie specifica di parcheggio, alla compartimentazione, agli accessi ed alle relative pendenze;
- **Adeguamento degli impianti elettrici** alle norme CEI (certificato di idoneità) ed al DM 1° marzo 1968, n. 186;
- Adeguamento del parcheggio alle **norme anti-incendio** (DM 1° febbraio 1986), comprensivo di tutte le prescrizioni relative a vie d'esodo, percorsi esterni per il soccorso dei Vigili del Fuoco, carico d'incendio e materiali utilizzati.
- Adeguamento alla **normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche** (DPR n. 384/78, DM n. 236/89, DPR n. 503/96, DPR n. 380/2001), che prevede nello specifico:
 - Nelle aree di parcheggio devono essere previsti posti auto riservati gratuitamente, nella misura di 1 posto ogni 50 o frazione di 50;
 - Devono essere opportunamente evidenziati sia con segnaletica orizzontale che verticale;
 - Tali posti auto devono essere collocati in aderenza ai percorsi pedonali ed in posizione più vicina all'accesso dell'edificio o dell'attrezzatura;
 - I posti auto devono avere larghezza minima pari a 320 cm, comprensiva dell'ingombro relativo alla fascia di trasferimento.

Pianta Parcheggio
Primo piano interrato



Pianta Parcheggio
Secondo piano interrato



Planivolumetrico e vedute

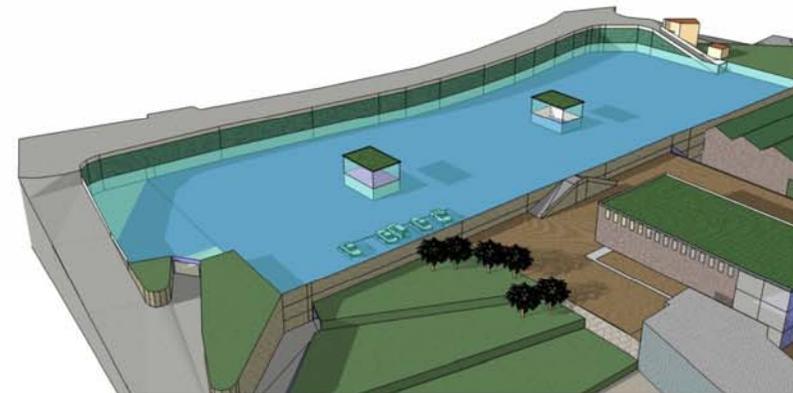
Planivolumetria dell'area



Vista complessiva



Vista intervento



b) Stima parametrica del costo di realizzazione

La stima ha lo scopo di determinare un ordine di grandezza dell'investimento necessario per la realizzazione dei parcheggi pubblici dell'Area Tabasso.

Questa **comprende**:

- Il costo di demolizione delle preesistenze e di livellamento del terreno;
- il costo di costruzione dell'edificio destinato a parcheggi;
- il costo delle attrezzature.

La stima è fatta applicando costi parametrici alle previsioni del programma edilizio:

- I parametri di costo sono stimati sulla base di preventivi o consuntivi di opere comparabili.
- Il parametro utilizzato per la stima del costo di costruzione dell'edificio è stato verificato in base a:
 - una analisi di prezzo per sottosistemi costruttivi: strutture portanti, attacco a terra (demolizioni, scavi fondazioni, solaio e pareti esterne), partizioni interne orizzontali con finiture, chiusure e finiture di copertura, pareti esterne opache con finiture, partizioni interne con finiture, impianti
 - una stima dell'incidenza della superficie di ogni sottosistema costruttivo sulla superficie lorda di pavimento
- L'importo stimato è il prodotto della Slp per il costo unitario di ogni mq di Slp

Il costo di costruzione è disaggregato per categoria di opere (sulla base del confronto con preventivi e consuntivi di opere comparabili e sulla base dell'analisi dei prezzi per sottosistemi costruttivi) applicando le seguenti percentuali per tutte le opere:

- a) Demolizioni preesistenze e livellamento terreno 5%
- b) Opere edili (escluse strutture) 40,0%
- c) Strutture 35,0%
- d) Impianto elettrico, telefonico, segnalazioni, sicurezza, cablaggio, gestione e controllo 10,0%
- e) Impianto idrico sanitario e antincendio 5,0%
- f) Impianto di ventilazione 5,0%

Di seguito si riportano le seguenti Tabelle:

- Tabella 1: Costi disaggregati delle opere soggette ad appalto
- Tabella 2: Quadro Economico – Parcheggi pubblici

Descrizione breve	Un. Mis.	Quantità	Prezzo Unitario (Euro/m)	Incidenza percentuale opere	Costi complessivi
PARCHEGGIO INTERRATO	mq	10.500,00	300,00		3.150.000,00
Demolizioni preesistenze e livellamento terreno				5,00%	157.500,00
Opere edili, escluse strutture				40,00%	1.260.000,00
Strutture				35,00%	1.102.500,00
Impianto elettrico, telefonico, radiofonico, tv, segnalazioni, sicurezza, cablaggio, gestione e controllo				10,00%	315.000,00
Impianto idrico sanitario e antincendio				5,00%	157.500,00
Impianto di riscaldamento, termoventilazione e raffrescamento estivo				5,00%	157.500,00
Totale importo appalto intervento parcheggio				100,00%	3.150.000,00
oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso				3,00%	3.055.500,00
Totale lavori a base d'asta					
Totale importo appalto					3.150.000,00

PARCHEGGI PUBBLICI

QUADRO ECONOMICO (art. 17 DPR n. 554 del 21/12/1999)

a) Lavori a base d'asta

a1) lavori ed opere	3.150.000,00
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso	94.500,00
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	
a4) totale lavori a base d'asta	3.055.500,00
a5) totale importo appalto	3.150.000,00

b) Somme a disposizione della stazione appaltante

b1) lavori in economia	157.500,00	
b1bis) arredi	50.000,00	
b2) rilievi, accertamenti e indagini	-	
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbanizzazione	184.800,00	
b4) impreviditi	31.500,00	
b5) acquisizione aree o immobili	-	
b6) accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs.163/2006	-	
b6bis)accantonamento di cui all'art. 12 DPR 554/99	252.000,00	
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	63.000,00	
b7bis) fondo per incentivo ex art. 92 D.Lgs.163/2006	8.203,33	
b8) spese per attività di consulenza, ecc.	3.780,00	
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni ecc.	4.725,00	
b11) collaudo	315.000,00	10,0%
b12) IVA su a5	3.150,00	10,0%
IVA su b4	10.000,00	20,0%
IVA su b1bis	-	20,0%
IVA su b2	50.400,00	20,0%
IVA su b7	12.600,00	20,0%
IVA su b7bis	1.640,67	20,0%
IVA su b8	756,00	20,0%
IVA su b9-10	945,00	20,0%
IVA su b11		

parziale

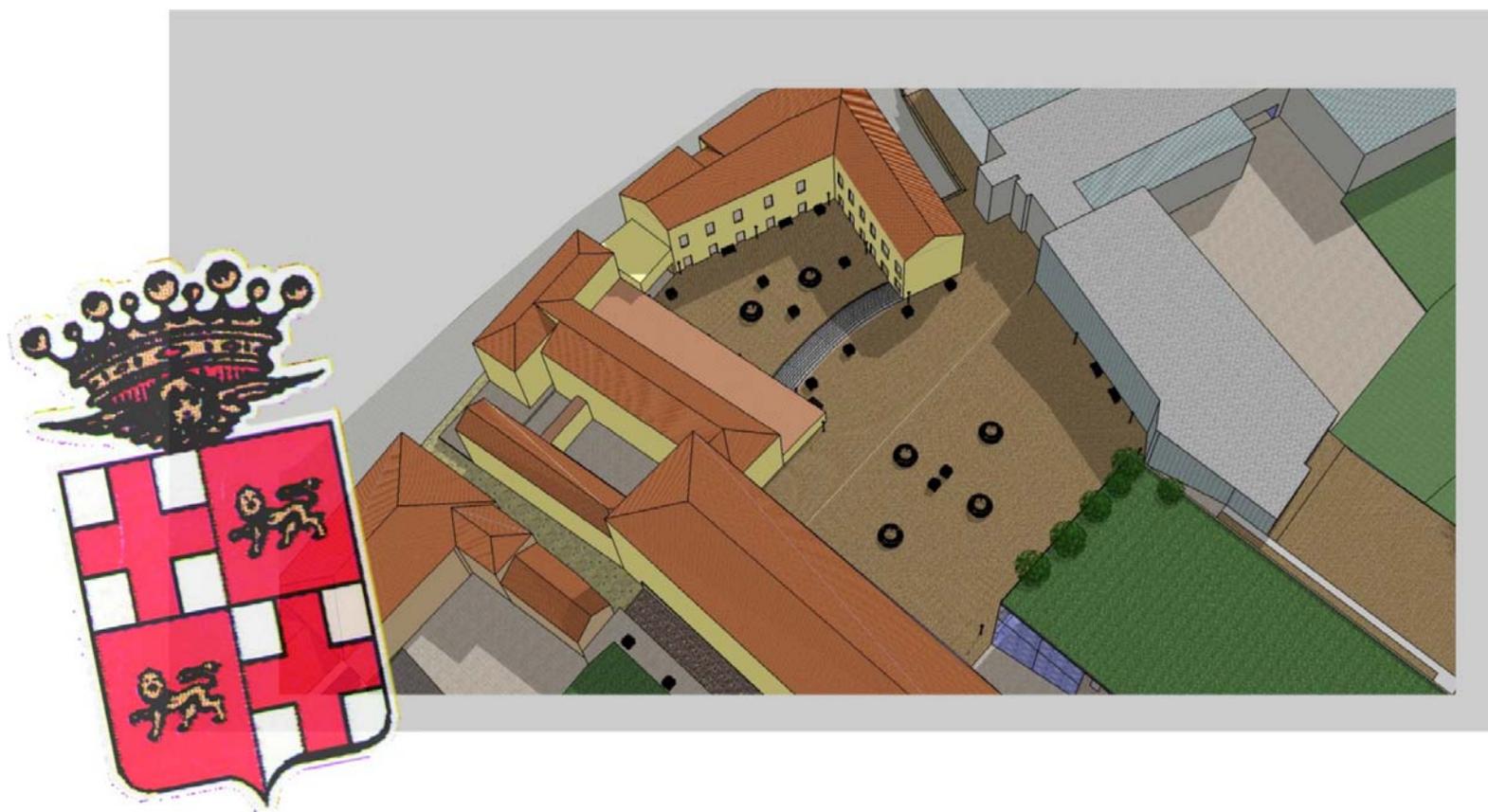
1.150.000,00

4.300.000,00

Totale costo realizzazione

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO		
parametro tecnico= MQ	Q.tà	10.500,00
COSTI PARAMETRICI		
Costo di costruzione	300,00	Costo di realizzazione 409,52

2.5. Spazi pubblici esterni



2.5.1. Inquadramento del progetto

Il progetto affrontato all'interno del presente Studio di Fattibilità si colloca come intervento di completamento delle funzioni già presenti e di quelle previste per l'Area Tabasso.

All'interno del progetto complessivo dell'area è infatti prevista la predisposizione di un sistema di piazze digradanti interne al sito e di spazi pubblici esterni, che permettano di collegare fra loro le strutture interne all'area e di dotare gli edifici di nuova costruzione (Museo, Auditorium, Multisala, Scuola del Cinema, cortile del commercio di qualità) e quelli esistenti (Biblioteca, Archivio Storico, Poste) di ampi spazi di respiro, ad uso dei fruitori dei servizi di cui sopra e dell'intera cittadinanza.

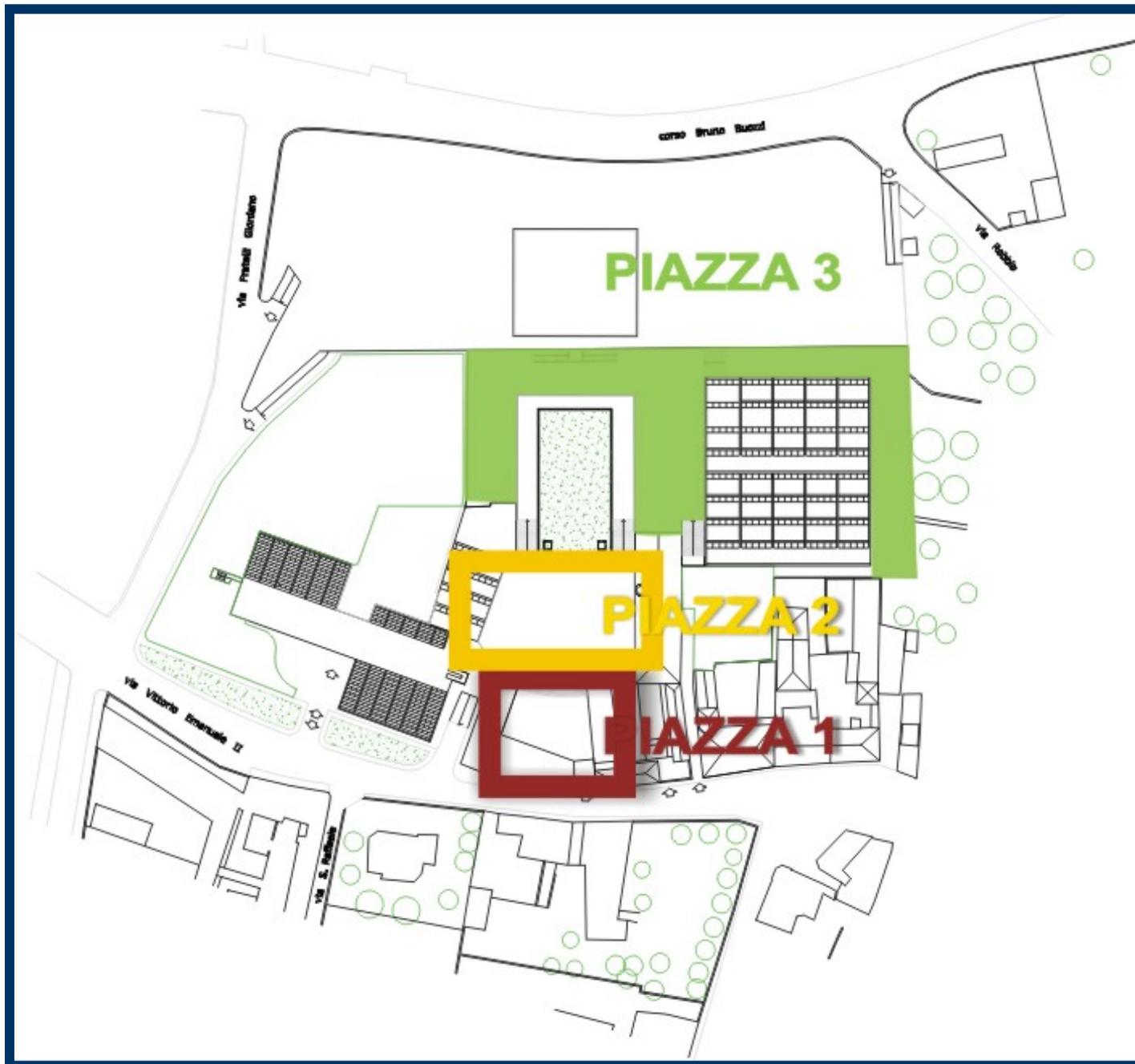
2.5.2. Fattibilità tecnica

a) Indicazioni tecniche di base

- *L'organizzazione degli spazi pubblici*

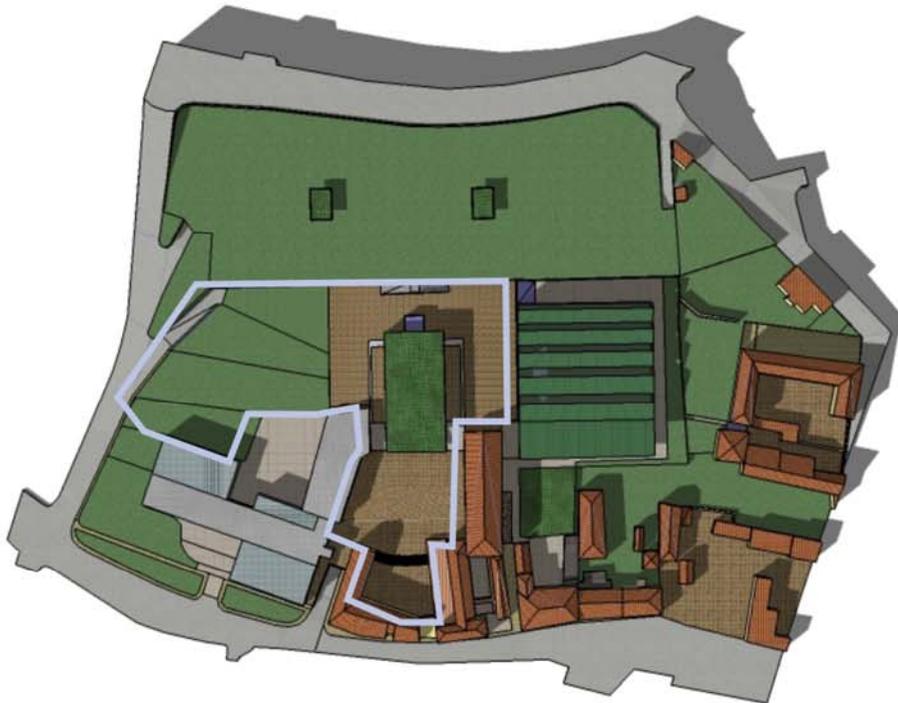
Il sistema integrato di spazi pubblici si compone di:

- Una prima piazza, posta a livello dell'asse di Via Vittorio Emanuele II
- Una seconda piazza, posta a quota + 2 m. rispetto all'asse di Via Vittorio Emanuele II
- Una terza piazza, posta a quota + 6 m. rispetto all'asse di Via Vittorio Emanuele II
- Il sistema del verde che si sviluppa all'interno dell'intera area.



Planivolumetrico e vedute

Planivolumetria dell'area



Vista complessiva



Vista intervento



-
- *Scelte progettuali, soluzioni tecniche, impianti e applicazioni normative*

Descrizione tecnica

Le **azioni previste** mirano a qualificare il sistema degli spazi pubblici dell'Area Tabasso, che si caratterizzano come "contesti ambientali" entro i quali si collocherà l'insieme di opere previste (Museo del Tessile e della Storia di Chieri, Auditorium e Multisala, spazi commerciali, Scuola Nazionale del Cinema di Animazione).

Gli interventi prevederanno nello specifico:

- **La demolizione delle preesistenze** ove necessario, **compreso il livellamento del terreno** per permettere la predisposizione degli impianti e la posa delle pavimentazioni;
- **Le opere di carattere impiantistico**
 - **Opere fognarie**, previste per la raccolta delle acque meteoriche e per le acque reflue, realizzate mediante la posa di tubazioni in pvc, compresa la formazione di opportune camerette d'ispezione e di pozzetti di scarico prefabbricati muniti di chiusini in ghisa carrabili; è previsto un allacciamento alla pubblica fognatura.
 - **Impianto di irrigazione** non automatico in tubazioni di ghisa sferoidale allacciato alla rete civica completo di idranti, rubinetti, saracinesche per sezionamento, valvole e quant'altro occorra per il funzionamento, previsto nelle aree destinate ad aiuole e arredo a verde.
 - **Impianto di pubblica illuminazione**: l'illuminazione pubblica è parte dell'arredo urbano delle piazze ed è finalizzata a mettere in risalto e valorizzare gli spazi e gli elementi architettonici del luogo, permettendo la fruibilità degli spazi aperti nelle ore serali. Particolare attenzione è stata rivolta ai tipi di sorgente ed al livello di illuminazione per garantire un'elevata efficienza energetica e ridurre l'inquinamento luminoso.

L'intervento prevede l'installazione di punti luce a terra e di tipo a palo secondo i tipi normalmente in uso ed impiegando materiali di provata qualità e rendimento. I pali saranno in acciaio a stelo unico di altezza fuori terra pari a 4,00 m, muniti di lampada a vapori di Hg da 125 W e collegati da una rete di massa a terra, in ragione di un palo ogni 18,00 m. L'impianto sarà completo di cavi e materiali vari a norma CEI, pozzetti di cemento e rete di cavidotti in tubazioni di pvc opportunamente rinfiacati in calcestruzzo.

• **La posa delle pavimentazioni**

Si opterà per l'utilizzo, relativamente a tutte le piazze previste dall'intervento, di cubetti in porfido, sicuramente la più utilizzata fra tutte le pavimentazioni per esterni; ad alto contenuto tecnologico ed estetico, sono infatti estremamente adattabili ai diversi impieghi ed offrono grande libertà di composizione formale. La realizzazione delle pavimentazioni sarà preceduta dalla predisposizione di un sottofondo realizzato con misto cava. Sarà inoltre prevista la realizzazione di cordoli di delimitazione in cls di cemento e in pietra naturale.

Per quanto concerne le scalinate e le rampe di collegamento tra i vari spazi, queste saranno realizzate in cls di cemento e pietra naturale.

Le caratteristiche principali delle pavimentazioni esterne saranno:

- elevata resistenza alle azioni meccaniche, adeguata antiscivolosità e resistenza all'usura ed alle situazioni climatiche sfavorevoli;
- facilità di manutenzione e di smantellamento nei casi in cui si preveda il rimaneggiamento o la nuova realizzazione di sottoservizi a rete.

• **Arredo urbano degli spazi**

Nella realizzazione degli spazi aperti previsti internamente all'Area Tabasso, l'arredo urbano rappresenterà un elemento di fondamentale importanza, in quanto contribuirà a qualificare la qualità e la vivibilità degli spazi pubblici senza trascurare gli elementi di storia e cultura del luogo.

Tutti gli oggetti di arredo urbano utilizzati saranno pertanto realizzati nelle forme e nei materiali tradizionali secondo disegni e tecnologie che non siano in contrasto con il contesto urbano.

Inoltre, gli arredi da impiegarsi per le piazze dovranno possedere caratteristiche e qualità ben definite, le più importanti delle quali sono resistenza all'usura e agli atti di vandalismo, sicurezza, comodità e facilità d'uso, economicità ed estetica.

Gli interventi in progetto, oltre alla pavimentazioni di cui si è accennato in precedenza, riguardano principalmente l'installazione di lampioni, panchine, fioriere, cestini portarifiuti, portabiciclette e spartitraffico.
Saranno infine previste alcune aiuole verdi sistemate a prato.

b) Stima parametrica del costo di realizzazione

La stima ha lo scopo di determinare un ordine di grandezza dell'investimento necessario per la realizzazione degli spazi pubblici esterni dell'Area Tabasso.

Questa **comprende**:

- Il costo di demolizione delle preesistenze e di livellamento del terreno;
- il costo di costruzione delle tre piazze pubbliche digradanti;
- il costo dell'arredamento e delle attrezzature.

La stima è fatta applicando costi parametrici alle previsioni del programma edilizio:

- I parametri di costo sono stimati sulla base di preventivi o consuntivi di opere comparabili.
- Il parametro utilizzato per la stima del costo di costruzione dell'edificio è stato verificato in base a:
 - una analisi di prezzo per sottosistemi costruttivi: strutture portanti, attacco a terra (demolizioni, scavi fondazioni, solaio e pareti esterne), partizioni interne orizzontali con finiture, chiusure e finiture di copertura, pareti esterne opache con finiture, partizioni interne con finiture, impianti
 - una stima dell'incidenza della superficie di ogni sottosistema costruttivo sulla superficie lorda di pavimento
- L'importo stimato è il prodotto della Slp per il costo unitario di ogni mq di Slp

Il costo di costruzione è disaggregato per categoria di opere (sulla base del confronto con preventivi e consuntivi di opere comparabili e sulla base dell'analisi dei prezzi per sottosistemi) applicando le seguenti percentuali per tutte le opere:

- a) Demolizioni preesistenze e livellamento terreno 15 %
- b) Opere di fognatura per acque meteoriche e reflue 20,0%
- c) Impianto di pubblica illuminazione 10,0%
- d) Preparazione del terreno tramite fresatura 15,0%
- e) Posa della pavimentazione in pietra 40,0%

Di seguito si riportano le seguenti Tabelle:

- Tabella 1: Costi disaggregati delle opere soggette ad appalto
- Tabella 2: Quadro Economico (Schema A) – Piazze pubbliche

Descrizione breve	Un. Mis.	Quantità	Incidenza percentuale opere	Costi complessivi
PIAZZE PUBBLICHE	mq	8.000		1.350.000,00
Demolizioni preesistenze e livellamento terreno			15,00%	202.500,00
Opere di fognatura per acque meteoriche e reflue			20,00%	270.000,00
Impianto di pubblica illuminazione			10,00%	135.000,00
Preparazione del terreno tramite fresatura			15,00%	202.500,00
Posa della pavimentazione in pietra			40,00%	540.000,00
Totale importo appalto intervento piazze pubbliche			100,00%	1.350.000,00
TOTALE PARZIALE REALIZZAZIONE AREE				1.350.000,00
oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso			3,00%	40.500,00
Totale lavori a base d'asta				1.309.500,00
Totale importo appalto				1.350.000,00

PIAZZE PUBBLICHE

QUADRO ECONOMICO (art. 17 DPR n. 554 del 21/12/1999)

a) Lavori a base d'asta

a1) lavori ed opere	1.350.000,00
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso	40.500,00
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	
a4) totale lavori a base d'asta	1.309.500,00
a5) totale importo appalto	1.350.000,00

b) Somme a disposizione della stazione appaltante

b1) lavori in economia	67.500,00	
b1bis) arredi	130.000,00	
b2) rilievi, accertamenti e indagini	-	
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbanizzazione	96.800,00	
b4) imprevidi	13.500,00	
b5) acquisizione aree o immobili	-	
b6) accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs.163/2006	-	
b6bis)accantonamento di cui all'art. 12 DPR 554/99	-	
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	108.000,00	
b7bis) fondo per incentivo ex art. 92 D.Lgs.163/2006	27.000,00	
b8) spese per attività di consulenza, ecc.	11.230,00	
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni ecc.	1.620,00	
b11) collaudo	2.025,00	10,0%
b12) IVA su a5	135.000,00	10,0%
IVA su b4	1.350,00	20,0%
IVA su b1bis	26.000,00	20,0%
IVA su b2	-	20,0%
IVA su b7	21.600,00	20,0%
IVA su b7bis	5.400,00	20,0%
IVA su b8	2.246,00	20,0%
IVA su b9-10	324,00	20,0%
IVA su b11	405,00	20,0%
<i>parziale</i>	650.000,00	

Totale costo realizzazione

2.000.000,00

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO

parametro tecnico= mq	Q.tà	8.000,00
-----------------------	------	----------

COSTI PARAMETRICI

Costo di costruzione	168,75	Costo di realizzazione	250,00
----------------------	--------	------------------------	--------