

SCHEDA INTERVENTO

OOPP6

**Intervento di ristrutturazione e adeguamento
igienico – funzionale del fabbricato comunale denominato
“Ex Casa Perotti” e del giardino adiacente**

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Localizzazione dell'intervento

Comune di Nole – via XXIV maggio 36

Breve descrizione del contesto e dell'intervento

Dati geografico territoriali relativi al Comune di Nole

Il territorio comunale si estende per 1130 ha in zona altimetrica di pianura - collina interna a 372 m s.l.m. con un'escursione altimetrica pari a 139 m (min. 342 m s.l.m., max. 481 m s.l.m.) ed è situato all'estremità nord-ovest della piana alluvionale che si origina dall'imbocco delle Valli di Lanzo e si estende verso Torino. E' compreso in zona climatica E con 2,948 gradi giorno.

Contesto in cui è inserito l'edificio

La Ex Casa Perotti si colloca in pieno in ambito urbano a ridosso del centro storico, in zona attigua al complesso scolastico che ospita la scuola elementare e nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria.

Data la posizione è facilmente accessibile sia per gli utenti Nolesi, sia per potenziali utenti provenienti da altri comuni.

Il giardino di pertinenza, seppur attualmente non curato adeguatamente, costituisce uno spazio verde potenzialmente in grado di dar valenza ed unicità al contesto urbano in cui è inserito.

Cenni storici relativi all'edificio

L'edificio è stato costruito alla fine dell'800 dalla famiglia Perotti, titolare di fornaci per laterizi in Vauda di Nole e San Carlo C.se.

L'edificazione avvenne in concomitanza con l'espansione dell'abitato verso sud-est, conseguente alla costruzione della ferrovia Torino-Ceres.

Il fabbricato si componeva di una parte civile in stile liberty, affacciata su un ricercato giardino, e di un rustico, prospettante su un piccolo cortile.

Oltre che all'uso abitativo lo stabile ospitava gli uffici amministrativi delle fornaci.

L'interno presentava e ancor oggi sono in parte conservati (rif. documentazione fotografica nella tavola allegata) soffitti e pareti finemente dipinti, dei quali non si conosce l'autore.

Negli anni '70 il complesso fu acquistato dalla Amministrazione Comunale.

Attualmente è sede di diverse Associazioni (Pesca sportiva, caccia, Alpini, Reduci e combattenti, partigiani, Basket) e centro incontro per anziani.

Tipologia di intervento

progetto organico

lotto funzionale

□ **componente di un complesso progettuale più ampio, ma senza autonomia funzionale.**

Breve descrizione dell'intervento

L'intervento previsto ha l'obiettivo di operare degli adeguamenti alle differenti normative tecnico-impiantistiche e di sicurezza, preservando la valenza architettonica dell'intero edificio. In particolare saranno eseguite le seguenti opere:

- Adeguamento e/o rifacimento dell'impianto elettrico;
- Rifacimento impianti meccanici (riscaldamento e centrale termica, acqua sanitaria);
- Parziale riorganizzazione degli spazi interni per assolvere all'eventuale esigenza di definire alcuni spazi espositivi o per piccole mostre locali;
- Adeguamento dei locali destinati a servizi igienici;
- Adeguamento alla normativa di sicurezza antincendio.

Il giardino adiacente verrà sistemato con la creazione di aiuole fiorite, bordure e l'inserimento di arredi tipo panchine e gazebo. Le aiuole saranno realizzate in modo da lasciar spazio ad adeguati percorsi di collegamento pedonale (stradini sterrati) interni al giardino stesso.

Note esplicative:

Indicazioni relative ai soggetti coinvolti

- Proponente = Comune di Nole;
- Finanziatore = richiesta finanziamento alla Regione Piemonte
- Soggetto realizzatore = individuato mediante procedura di gara ad evidenza pubblica
- Soggetto proprietario = Comune di Nole
- Soggetto gestore = Comune di Nole, in collaborazione con privato

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie)

Il principale ente interessato alla realizzazione dell'intervento è il Comune di Nole; tuttavia si avranno ripercussioni positive dal punto di vista della fruizione e della domanda potenziale anche da parte di altre associazioni private e non, oltre a quelle attualmente presenti.

Dalla realizzazione di spazi espositivi si potranno realizzare sinergie per esempio con altre associazioni degli artigiani, Proloco, fondazioni artistiche ecc.

Tale intervento ha l'obiettivo di valorizzare e facilitare la fruizione di un potenziale punto di interesse sul territorio nel contesto degli altri interventi previsti dal presente PTI "Paesaggi Reali", quali ad esempio le opere OPPR5, OOPP9, OPRE5, OPRE8.

Coerenza dell'intervento con gli indirizzi di programmazione regionale

Nell'ambito delle priorità strategiche regionali I – IV, gli interventi compresi in questo studio ricadono nella priorità III – riqualificazione territoriale, punto 6.

Si riporta nel seguito la descrizione completa della priorità III.

PRIORITÀ III - RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE

- 1. Progetti di trasformazione urbana: infrastrutturazione, direzionalità, recupero ambientale.*
- 2. Coesione sociale e qualità della vita (inclusione, sicurezza, salute, accesso alla conoscenza): rafforzamento della rete dei servizi socio-sanitari, culturali e sportivi, percorsi per l'integrazione socio-lavorativa dei soggetti svantaggiati.*
- 3. Logistica, con particolare riferimento allo sviluppo dei servizi intermodali integrati.*
- 4. Miglioramento dell'accessibilità aeroportuale, ferroviaria e stradale.*
- 5. Mobilità sostenibile: sviluppo dei servizi di trasporto alternativi al mezzo privato e sistemi innovativi di gestione del traffico.*
- 6. Valorizzazione del patrimonio architettonico e storico-culturale materiale e immateriale: promozione e valorizzazione dei sistemi turistico-culturali (beni "faro", sistemi e reti territoriali), tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio architettonico, sviluppo dei prodotti tipici di qualità, realizzazione di interventi formativi.*
- 7. Diversificazione delle attività economiche nelle zone rurali.*
- 8. Progettazione integrata transfrontaliera.*

1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI ALTERNATIVE PROGETTUALI

Non presenti in quanto non esiste un altro edificio a disposizione dell'A.C. con caratteristiche simili.

Nelle successive fasi progettuali, con la definizione puntuale delle componenti impiantistiche, si potranno eventualmente valutare alcune alternative percorribili al fine di minimizzare l'impatto sugli ambienti esistenti.

1.3 MODALITÀ DI GESTIONE DELL'OPERA

Modello gestionale individuato

L'edificio nel complesso sarà gestito dal Comune di Nole, come peraltro avviene attualmente.

I costi di gestione derivanti saranno inseriti in appositi capitoli di bilancio di spesa.

I costi di gestione sono valutabili in rapporto ai seguenti elementi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio e degli impianti;
- utenze impianti telefonico, elettrico, di riscaldamento;
- manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area giardino.

Poiché dalla realizzazione dell'intervento non ne derivano rientri tariffari ovvero entrate/proventi derivanti dall'investimento, per ridurre in parte i costi diretti per l'A.C., si prevede che i costi derivanti dall'erogazione di energia dai differenti gestori così come quelli legati alle eventuali utenze telefoniche presenti, siano assunti dalle associazioni private che hanno la loro sede nell'edificio, attraverso la stipula di apposite convenzioni.

2. FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 INDICAZIONI TECNICHE “DI BASE” ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

Scelte tecniche di base

L'adeguamento in ambito impiantistico verrà realizzato in ottemperanza alle seguenti normative tecniche di settore:

1. D.M. 163/2006 Codice dei contratti lavori pubblici;
2. D.P.R. 380 / 2001 e ss. mm. ed ii., testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
3. Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503: "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici."
4. D.M. 16/02/1982 per le attività soggette alle visite di prevenzione incendi.

Planimetrie esplicative

Si rimanda alla relativa Tavola unica allegata alla presente relazione, contenente estratti cartografici, planimetrie e documentazione fotografica.

I mappali catastali interessati sono : Foglio 9 – n° 226

Risultati ed effetti attesi

I principali elementi migliorativi riguarderanno nel complesso i seguenti aspetti:

- Risparmio energetico in conseguenza all'adeguamento tecnico-funzionale e di sicurezza degli impianti;
- Maggiori possibilità di utilizzo dell'edificio e migliore fruibilità degli spazi;
- Preservazione e recupero stanze con volte affrescate;
- Realizzazione di uno spazio verde di pregio attualmente assente in un ambito centrale, con conseguente generale riqualificazione urbana.
- Potenziare le possibilità di aggregazione sociale.

2.2 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Quadro Economico Generale dell'intervento

SCHEMA B1 - IMPORTO DEI LAVORI INTERVENTI PUBBLICI

INTERVENTO CODICE OOPP6

QUADRO ECONOMICO SINTETICO

a) Totale importo appalto	€ 300.000,00
b) Somme a disposizione della stazione appaltante	
b1) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	€ 42.000,00
b2) acquisizione aree o immobili	€ 18.000,00
b3) spese tecniche, collaudo, ecc.	€ 30.000,00
b4) IVA totale	€ 30.000,00
Totale costo realizzazione	parziale € 120.000,00
	€ 420.000,00

2.3 EVENTUALI PROBLEMI SU CUI PORRE L'ATTENZIONE IN FASE PROGETTUALE

Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale

Dal punto di vista tecnico non emergono particolari problematiche se non relative alla necessità di conservazione degli elementi architettonici di valenza.

Trattandosi di un bene immobile con più di 50 anni, di proprietà comunale, è sottoposto a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, almeno fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui all'art. 12 del Decreto stesso.

I lavori da eseguirsi su tale immobile sono pertanto subordinati alla preventiva autorizzazione del Soprintendente, ai sensi dell'art. 21 del suddetto D. Lgs. 42/2004.

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

Livello di compatibilità urbanistica
L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:
Piano Regolatore Generale o Variante:
o P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.45/43034 del 13/2/95 pubblicata sul B.U.R. n.11 del 5/3/95 e variante strutturale n.1 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.14-27505 del 07/06/1999.

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:
L'edificio si trova nell'area per servizi pubblici S14

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento
Si rimanda alla tavola allegata alla presente relazione.

Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione
Art.33- Aree ed immobili a servizio pubblico
<ol style="list-style-type: none">1. Nelle aree a servizi sono ammessi i soli interventi manutentivi ordinari e straordinari delle preesistenti non destinate a servizio pubblico. Sugli immobili destinati ad uso pubblico sono invece ammessi tutti gli interventi volti a realizzare, riorganizzare od adeguare a sopravvenute esigenze, le urbanizzazioni esistenti.2. Il PRGC indica la destinazione d'uso delle aree verdi, attrezzature e servizi. Il Comune, in sede di attuazione, provvederà al reperimento delle aree ed alla esecuzione delle opere e strutture necessarie.3. Le opere e le attrezzature a carattere sociale e di uso pubblico concorrono al soddisfacimento degli standards al servizio della residenza sia che vengano realizzate su aree espressamente vincolate dal PRGC, o previste all'interno di SUE, sia che vengano realizzate su aree private, secondo il disposto dell'art.21 comma 1 punto 1 della L.R. n 56/77 e s.m.i..4. Esse possono essere realizzate tanto dal Comune quanto da Enti Pubblici o di diritto pubblico od ancora da privati, sempre comunque previa convenzione con il Comune ed inserite nel PPA.5. L'edificazione è soggetta alle norme costruttive di settore ed è ammessa in deroga alle norme di PRGC previste per l'edificazione privata.6. E' fatta salva l'applicazione dell'art.47 della L.R. 56/77 e s.m.i.7. Il volume edificabile afferente le aree inserite nella perimetrazione delle zone residenziali di completamento o di nuovo impianto "Ar", "Ac", "au" e "An" del vigente PRGC che vengono cedute anche parzialmente al Comune per la realizzazione di Impianti, infrastrutture e Servizi Pubblici di interesse generale può essere trasferito nelle aree "au".8. Tale trasferimento può avvenire nel rispetto degli indici di densità territoriale e fondiaria ammessi nella zona di atterraggio della volumetria e precisati dalla normativa di zona.9. Nell'atto di cessione delle aree medesime è quantificata la titolarità e la consistenza dei diritti edificatori assegnati che potranno anche essere trasferiti ad altri soggetti ed utilizzati in tempi successivi.

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:
--

Regolamento Edilizio di Nole: Allegato alla Delibera C.C. n.ro 31 del 30/11/2004.; Modificato
--

con Delibera di C.C. n.ro 60 del 28/11/2005.

Vincoli e altre prescrizioni normative:
○ D. Lgs. 42/2004

L'intervento è (crocettare):

<input checked="" type="checkbox"/>	CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
<input type="checkbox"/>	NON CONFORME	

In caso di non conformità:

Tipo di variante urbanistica necessaria (6):

<input type="checkbox"/>	Art. 17, c. 7, L.R. 56/77
<input type="checkbox"/>	Art. 17, c. 8, L.R. 56/77
<input type="checkbox"/>	Altro

Tempi previsti:

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Stima dei costi di gestione e/o di erogazione del servizio

I costi annuali di gestione sono così sintetizzabili:

1. per la gestione dell'edificio (manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio e degli impianti; - utenze impianti telefonico, elettrico, di riscaldamento):
 €. 15 /mq. = 330 x 15 = €. 4.950,00

Stima delle entrate/proventi derivanti dall'investimento, tariffe eventuali per gli utenti

Non ci sono rientri tariffari previsti.

Attraverso apposita convenzione, con le Associazioni private che utilizzeranno i locali, una parte dei costi di esercizio (pagamento utenze impianti) sarà a carico delle stesse e non del Comune di Nole. Già attualmente le associazioni citate al cap. 1.1 hanno in carico il pagamento delle bollette dell'energia elettrica per esempio.

Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale

Attualmente la gestione dell'edificio è a carico del Comune.

Dalla realizzazione dell'intervento ne deriveranno comunque dei minori costi di esercizio dal momento che sarà raggiunta una migliore efficienza impiantistica da cui minori consumi e conseguente risparmio energetico.

5. PROCEDURE

L'area appare idonea al tipo di intervento da realizzare ed è completamente disponibile in quanto di proprietà comunale.

Particolari passaggi procedurali riguardano la richiesta di parere preventivo al Soprintendente per cui si rimanda al par. 2.3 precedente. Per tale procedura si stima una tempistica di circa 60 giorni.

CRONOPROGRAMMA DELLE SCADENZE TEMPORALI

ATTIVITA' \ PERIODO MESI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
procedura affidamento incarico professionale																						
PROGETTO PRELIMINARE																						
PROGETTO DEFINITIVO																						
RICHIESTA AUTORIZZAZIONI																						
PROGETTO ESECUTIVO																						
procedure di appalto																						
INIZIO FINE LAVORI																						
COLLAUDO																						
AVVIO ESERCIZIO																						