

INTERVENTO 2 NUOVA BIBLIOTECA AMBROSINI

1. QUADRO CONOSCITIVO

Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento

L'amministrazione ha previsto nel suo programma la realizzazione di biblioteche di quartiere secondo uno standard uniforme per garantire un livello omogeneo della qualità dei servizi offerti alla cittadinanza. La realizzazione di una struttura di questo tipo alla Falchera, in sostituzione dell'attuale punto prestito, se da un lato rientra nel programma dell'amministrazione dall'altro concorre al superamento della "diversità" propria di un quartiere periferico, connettendolo in una rete di servizi di rango urbano.

La realizzazione della biblioteca nella scuola Ambrosini con intervento a priorità alta si qualifica come una delle azioni materiali che concorrono a superare l'isolamento e la sensazione di "marginalità periferica" che è l'obiettivo complessivo del Pisl. Occorre, tuttavia, indicare che il progetto prevede di utilizzare anche le aule attualmente occupate dal Comitato per lo Sviluppo Locale di Falchera per il quale si prevede il trasferimento nei locali della "rotonda".

Una volta completato l'intervento fornirà agli abitanti del quartiere una offerta di servizi culturali più ampia ed articolata, diventerà uno dei nuovi "fuochi" della Falchera, luogo di incontro e di aggregazione intorno a motivazioni forti.

Individuazione e valutazione delle alternative progettuali

Non sono state prese in considerazioni alternative progettuali.

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Comune di Torino.

Modalità di gestione dell'opera

L'intervento si configura come opera pubblica a carico dell'ente locale (Città di Torino) che affiderà i locali al Settore Edifici Culturali che garantirà la gestione dello specifico servizio.

Planimetria e cartografia dell'area interessata

Vd. Allegato

Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera

Vd. allegato

2. FATTIBILITA' TECNICA

Indicazioni tecniche "di base" ed esplorazioni preprogettuali

La riconversione della scuola Ambrosini in biblioteca avviene secondo il modello standard della biblioteca di quartiere, ad esempio la Biblioteca Cesare Pavese.

Il progetto prevede il recupero degli spazi rimodellati in funzione delle nuove attività, la messa in sicurezza e a norma dell'edificio (uscite di sicurezza, accessibilità portatori di handicap).

Le funzioni saranno così distribuite:

1. *Piano terra*: zona accoglienza, laboratorio audio-video, emeroteca, punto internet, sala consultazione, laboratorio per attività collettive, sala congressi-esposizioni e servizi utenza.
Ex palestra: sala polifunzionale (esposizioni, cinema)
2. *Piano primo*: ufficio direttore, segreteria, sala incontri, laboratorio informatico, sala ragazzi, servizi utenza e spogliatoio e servizi personale.

Questa disposizione comporterà la demolizione e successiva costruzione di alcuni tramezzi per ottenere gli spazi sopraindicati, ripristino dell'intonaco seguito dalla tinteggiatura. Verniciatura dei serramenti sia interni sia esterni, mentre quelli ammalorati, previa verifica, saranno sostituiti.

Per quanto concerne la messa a norma dell'edificio le opere da eseguire sono quelle tradizionali. L'impianto elettrico esistente deve essere verificato e potenziato per rispondere

alle necessità di alcune sale tipo: la sala audio-video, il laboratorio informatico, la sala congressi-esposizioni, la sala polifunzionale e il punto internet. La verifica degli impianti idrici e dei servizi igienici esistenti, che vengono preservati, è indispensabile con la sostituzione dei sanitari e dei rivestimenti, mentre verrà realizzato un nuovo servizio per il personale.

L'intervento propone l'installazione di un impianto ascensore esterno, con la base in cemento armato e la struttura verticale in alluminio e vetro.

Per quanto riguarda la messa in sicurezza sarà necessario ruotare di 180 gradi al scala per garantire la presenza della zona filtro a norma con la prevenzione incendi e al primo piano, oltre alla zona filtro, la presenza del luogo sicuro per i disabili che devono attendere l'arrivo dei soccorsi. È obbligatoria l'installazione di una scala esterna in alluminio per rispettare le distanze di sicurezza massime percorribili nel caso sia vitale abbandonare la struttura in caso d'incendio. In fine la realizzazione al piano terra di due rampe per disabili adiacenti alla sala di consultazione, intervallate da scale esistenti a tre gradini.

La superficie totale dell'intero intervento è di 1.675 mq.

Al costo finale di realizzazione dell'intervento si prevede un costo aggiuntivo per:

- gli arredi interni, le attrezzature tecnologiche e l'acquisto di nuovi volumi
- la sistemazione esterna: pavimentazione della area antistante con arredo e implementazione dell'illuminazione

Il valore complessivo delle opere, sulla base della descrizione sopraindicata, è riportato nello schema A allegato

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI	incid. %
		TOTALE	
	RIPORTO		
	<u>Riepilogo SUB CATEGORIE</u>		
001	Allestimento cantiere	119'476,84	11,837
002	Demolizione Opere in C.A.	2'175,00	0,215
003	Demolizione Murature	7'184,48	0,712
004	Rimozione di Infissi e Serramenti	4'569,39	0,453
005	Rimozione di Rivestimenti	3'839,81	0,380
006	Rimozione di Zoccolini	1'050,60	0,104
007	Demolizione di Sottofondi e Pavimenti	32'122,39	3,182
008	Ripassamento Copertura in tegole	2'287,01	0,227
009	Impermeabilizzazione Tetto Piano	40'476,15	4,010
010	Consolidamento Solai	95'203,05	9,432
011	Realizzazione di Pavimenti e Rivestimenti	86'720,97	8,592
012	Realizzazione di Murature	9'943,21	0,985
013	Pareti Divisorie	3'250,58	0,322
014	Intonaci e Rinzaffi	88'866,43	8,804
015	Posa di Zoccolini	6'544,80	0,648
016	Murature REI	3'345,30	0,331
017	Porte REI	6'315,52	0,626
018	Infissi e Serramenti	168'817,43	16,725
019	Vetrate	42'829,48	4,243
020	Scala Interna	3'920,55	0,388
021	Ringhiere Scala	6'790,00	0,673
022	Rivestimenti Scala	3'754,68	0,372
023	Scala di Emergenza	27'757,87	2,750
024	Ascensore	24'429,77	2,420
025	Manutenzione Facciate	9'088,88	0,900
026	Demolizione Impianto Elettrico Esistente	1'848,00	0,183
027	Realizzazione Impianto Elettrico	57'446,84	5,691
028	Demolizione Impianto Idrico Sanitario Esistente	1'518,40	0,150
029	Realizzazione Impianto Idrico Sanitario	17'415,51	1,725
030	Demolizione Impianto Termico Esistente	1'386,00	0,137
031	Realizzazione Impianto Termico	56'000,00	5,548
032	Realizzazione Impianto di Climatizzazione	45'000,00	4,458
033	Realizzazione Impianto Antincendio	28'000,00	2,774
	Totale SUB CATEGORIE euro	1'009'374,94	100,000

Stima parametrica dettagliata del costo di costruzione e di realizzazione

Vd. Allegato SCHEMA A

Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

Occorre procedere ad una verifica delle strutture e degli impianti tenendo conto del fatto che l'edificio, degli anni '60, subirà un cambio di destinazione d'uso con aumento del carico accidentale al mq.

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Compatibilità urbanistica

Vd. ALLEGATO SCHEMA URB

Descrizione di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendersi

L'intervento, in quanto puntuale e riferito ad opere di ristrutturazione, non si caratterizza per effetti indotti di carattere ambientale, ad eccezione degli impatti in fase di costruzione (produzione di polveri, rumore, aumento di traffico per mezzi d'opera). Tali impatti sono comunque limitati al periodo di mantenimento del cantiere.

Nel quadro più ampio della sostenibilità ambientale si sottolinea l'aumento e la qualificazione di spazi per la cultura.

Descrizione dettagliata di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi

Non sono stimabili eventuali impatti paesaggistici.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Definizione del bacino di utenza dell'opera, analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti

Il bacino di utenza è rappresentato dagli abitanti del quartiere, delle aree limitrofe e almeno in parte dai comuni collocati più a Nord. Il servizio offerto consentirà di meglio rispondere alle esigenze dell'utenza attualmente solo in parte soddisfatte. Infatti la carenza di spazio (500 mq.) non consente né la realizzazione di una struttura tipo corrispondenti a quelle previste dal settore competente della Città di Torino né l'implementazione futura dei servizi offerti.

Vista la vicinanza del Parco dei Laghetti (vd. scheda intervento) una sezione della nuova biblioteca potrebbe essere dedicata alle attività sportive e alla pratica di attività legate al tempo libero.

Stima dei potenziali utenti

Si prevede un'utenza annua doppia rispetto all'attuale e quindi un'affluenza giornaliera media di circa 120 persone con una fruizione articolata per fasce d'età, livelli culturali e interessi tale da garantire una presenza degli utenti lungo tutto l'arco della giornata.

Piano finanziario dell'opera – analisi costi ricavi

Vd. Allegato SCHEMA S3

Il costo totale dell'intervento ammonta ad €. 2.275.500,00.

Il piano finanziario è stato elaborato considerando un orizzonte temporale di venti anni, sulla base delle seguenti assunzioni:

- contributo pubblico, di provenienza regionale o nazionale, per il 40% del costo dell'intervento;
- 15 unità di personale dipendente adibite alla gestione della biblioteca;
- manutenzione annuale: €. 31.000,00;
- valore residuo dopo venti anni di €. 1.484.581,23.

Per quanto riguarda la consistenza del personale dipendente ed il conseguente costo del lavoro, ci si è basati sulle seguenti assunzioni:

- 7 addetti per ogni turno di lavoro (apertura dalle 8 alle 20.00), per un totale di 15 addetti, compreso il responsabile di sede;
- 10 di questi 15 addetti verrebbero trasferiti in loco da altri siti, pertanto si tratterebbe di personale comunque già assunto: il loro costo del lavoro stato calcolato sia in entrata che in uscita nel piano finanziario;
- 5 addetti, sul totale di 15, vengono assunti *ad hoc*, pertanto il relativo costo del lavoro è stato computato solo in uscita;
- costo del lavoro pari a € 30.000,00 annuali pro capite quale “costo aziendale pieno”.

Trattandosi di un'opera pubblica che di per sé non prevede introiti, l'equilibrio finanziario viene garantito, come previsto dalle linee guida regionali, da un contributo pubblico annuale a copertura del deficit pari ad € 323.275,00.

Sulla base delle ipotesi utilizzate, il Valore Attuale Netto (VAN) del progetto, calcolato sull'arco temporale di riferimento, risulta praticamente nullo (€ 14.346,23), mentre il Tasso Interno di rendimento (TIR) è pari al 5,08%.

Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria

L'intervento è a carico del bilancio comunale: si presume che una quota del finanziamento sia garantita dai fondi pubblici di provenienza regionale o nazionale. In ogni caso la Città è in grado di garantire la copertura finanziaria necessaria. In caso di ricorso all'indebitamento, per la parte non coperta da fondi pubblici, sarebbe opportuno che il tasso di interesse passivo non fosse superiore al valore del TIR (5,08%).

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

Analisi aggregata di carattere sostanzialmente descrittivo dei benefici e dei costi “esterni” o “indiretti” per la collettività

I benefici per la collettività sono sintetizzabili nei seguenti punti:

- recupero di un immobile in parte inutilizzato e che necessita di interventi di manutenzione, miglioramento della qualità urbana nell'area
- potenziamento di un servizio carente per la comunità, facilmente accessibile
- presenza di attività di carattere sociale e culturale in grado di riverberare effetti positivi sull'intorno.
- presenza di un'utenza varia distribuita in un arco ampio della giornata in grado di “occupare” positivamente uno spazio pubblico
- introduzione di elementi di dinamicità sociale derivanti dalla presenza di utenze differenziate e dalla realizzazione di nuove centralità nel quartiere.

I costi per la collettività sono minimi e concentrati nell'arco temporale di durata dei lavori di trasformazione dell'immobile con una interruzione parziale della viabilità di accesso all'edificio.

6. PROCEDURE

Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera

Il trasferimento del Comitato per lo sviluppo locale di Falchera dai locali dove verrà sistemata la nuova biblioteca dovrà essere antecedente alla realizzazione del progetto della stessa.

Descrizione puntuale dei passaggi normativi e procedurali che si intendono attuare per superare i vincoli indicando i relativi tempi

E' opportuno che venga garantita una azione reale di coordinamento dei vari progetti che si sviluppino nel medesimo ambito.

Cronoprogramma delle scadenze temporali

Vd. Allegato SCHEMA S1

7. ANALISI DI SENSIBILITA' E DI RISCHIO

Descrizione sintetica dei fattori di rischio

I rischi finanziari connessi all'intervento sono collegati principalmente ai vincoli di bilancio cui saranno soggetti gli Enti Pubblici coinvolti.

Da un punto di vista tecnico, il rischio è connesso all'emergere di situazioni impreviste che possono avere come risultato una lievitazione dei costi.

Analisi di sensibilità per il piano finanziario dell'opera

Trattandosi di un progetto che non genera entrate proprie, l'equilibrio finanziario risulta relativamente sensibile qualora si dovessero presentare alcuni dei rischi di cui al punto precedente. D'altra parte va tenuto presente che le probabilità che tali rischi "finanziari" si verifichino è relativamente bassa.