

INTERVENTO 3 LA ROTONDA

1. QUADRO CONOSCITIVO

Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento

L'edificio occupa una posizione strategica all'interno del quartiere Falchera vecchia, adiacente alla piazza Falchera (già oggetto di un programma di riqualificazione urbana, Carpini sull'acqua) ma da questa separata dal viale Falchera. Infatti l'edificio è isolato dal resto del quartiere dalla viabilità locale che lo circonda e ne rende difficile l'utilizzo oltretutto l'integrazione fisica al quartiere.

L'edificio è attualmente di proprietà privata e utilizzato come autorimessa per circa 80 posti auto. L'aspetto fatiscente aggrava l'impatto ambientale sul quartiere.

La proposta progettuale vede la riconversione dell'immobile in sede per il Comitato per lo sviluppo locale di Falchera, attualmente nelle aule dimesse della scuola Ambrosini. Il progetto propone un'articolazione degli spazi sufficientemente flessibile tale da consentire anche di ospitare eventi culturali stagionali.

Individuazione e valutazione delle alternative progettuali

Nel corso degli incontri sono state formulate e valutate diverse proposte relative al riutilizzo della struttura. Un'ipotesi interessante proponeva di collocare all'interno della struttura la sede del "Centro della Musica" a cui assegnare la funzione di raccogliere, ospitare e divulgare la produzione musicale di band locali a livello cittadino e intercomunale. E' poi prevalsa la proposta, per altro già da tempo indicata dalle associazioni del quartiere, di destinare tale struttura ad accogliere il *Comitato per lo sviluppo locale di Falchera* per dotarlo di una nuova sede in sostituzione dell'attuale che sarà utilizzata per realizzare la nuova biblioteca.

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

L'opera viene realizzata dall'ente pubblico (Comune di Torino) con risorse pubbliche. La proprietà sarà quindi pubblica e la gestione delle varie attività sarà affidata, mediante convenzione, come sede delle associazioni.

Modalità di gestione dell'opera

Candidato per la gestione è il *Comitato per lo sviluppo locale di Falchera* che ha già presentato alla città una lettera d'impegno **lettera d'impegno (vd. Allegato)** in cui si propone come ente locale promotore delle attività non solo della Rotonda ma anche dell'area parco laghetti (vd. scheda intervento).

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 progettuali

La riconversione dell'ex autorimessa punta alla trasformazione dei locali e della destinazione d'uso degli stessi per destinarli a sede delle associazioni di quartiere.

Circa la metà della struttura verrà demolita lasciando a vista i pilastri portanti per installare una copertura rimovibile. La proposta è quella di dedicare parte dell'area a spettacoli all'aperto sistemata a gradoni fino a raggiungere il livello +0.00 dell'area verde circostante.

La parte restante della struttura verrà modificata ottenendo un locale centrale adibito a sala riunioni, intorno alla quale verranno realizzati dei locali, mentre la restante parte sarà trasformata in un locale "open space".

Il progetto prevede la modifica della copertura esistente in modo da ottenere una terrazza raggiungibile dall'esterno da una scala da realizzare.

La nuova disposizione comporterà la demolizione e successiva costruzione di alcune parti, 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 modificato e potenziato per rispondere alle necessità ed alle funzioni previste dal progetto.

Gli impianti idrici verranno costituiti per provvedere alla necessità di realizzare servizi igienici completi e a norma di legge, adeguati al centro polifunzionale.

Per quanto riguarda la messa in sicurezza sarà necessario garantire uscite di sicurezza a norma con la prevenzione incendi.

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

- gli arredi interni, le attrezzature tecnologiche;
- la sistemazione esterna: pavimentazione con arredo e implementazione dell'illuminazione

Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione

Vd. ALLEGATO SCHEMA A

Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

L'immobile non è contemplato tra gli edifici di carattere storico-architettonico del quartiere, a differenza delle costruzioni ad uso residenziale.

E' opportuno procedere ad una verifica delle strutture in previsione delle modifiche volumetriche proposte.

Il progetto propone inoltre l'interruzione della viabilità locale nel tratto antistante la piazza e la conseguente deviazione del percorso del mezzo pubblico. Tale proposta dovrà essere concordata con i Settori dell'amministrazione competenti e con l'ente gestore dei trasporti torinesi.

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Compatibilità urbanistica

Vd. ALLEGATO SCHEMA URB

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

L'intervento, in quanto puntuale e riferito ad un edificio isolato, non si caratterizza per effetti indotti di carattere ambientale

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

L'edificio presenta un aspetto degradato che determina un effetto paesaggistico negativo in un ambito, comunque, scarsamente rilevante. Gli interventi di manutenzione straordinaria e di parziale modifica del manufatto tenderanno comunque a elevare il livello paesaggistico dell'area.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale

Il bacino di utenza è costituito in primo luogo dagli abitanti del quartiere Falchera: in quanto le associazioni che verranno insediate svolgeranno attività prevalentemente di tipo locale. Tuttavia l'organizzazione di iniziative in relazione al progetto Parco Laghetti (vd. scheda intervento) potrà utilizzare il bacino d'utenza interessato da quest'ultimo.

Stima di massima dei potenziali utenti

Alla popolazione del quartiere verrebbe sommata l'utenza cittadina e dei comuni limitrofi.

Stima eventuali entrate e costi di gestione

Si tratta di un'opera pubblica nella quale troveranno sede enti o comitati che svolgono attività di interesse pubblico: non è previsto il pagamento di un canone di locazione. I costi di gestione della struttura sono a carico del Comitato.

Piano finanziario dell'opera – analisi costi ricavi

Vd. Allegato SCHEMA S3

Il costo totale dell'intervento ammonta ad €. 2.656.525,00.

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

- contributo pubblico regionale/statale per l'81,50% del costo dell'intervento;
- 0 unità di personale dipendente;
- manutenzione annuale: €. 43.270,50;
- valore residuo dopo venti anni di €. 2.340.302,62.

Si tratta di un'opera pubblica che non prevede rientri propri; pertanto, coerentemente con le linee guida regionali, sono stati calcolati contributi pubblici annuali a copertura del deficit pari a € 85.500,00.

Sulla base delle ipotesi utilizzate, il Valore Attuale Netto (VAN) del progetto è risultato pari a € 72.374,54, mentre il Tasso Interno di Rendimento (TIR) è risultato pari al 5,44%.

Sostenibilità dei costi

La copertura finanziaria è tutta di derivazione pubblica, parte sostenuta attraverso fondi pubblici (81,50%) e parte a carico diretto del Comune di Torino. Qualora si ricorresse ad indebitamento, per la parte non coperta da fondi pubblici di provenienza regionale o nazionale, sarebbe opportuno che il tasso di interesse passivo non fosse superiore al TIR (5,44%).

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

Descrizione dei benefici e dei costi per la collettività legati all'opera

I benefici per la collettività sono sintetizzabili nei seguenti punti:

- recupero di un immobile degradato, che necessita di interventi di manutenzione, al quale è associato un utilizzo improprio rispetto alla posizione all'interno del quartiere
- miglioramento della qualità urbana nell'area
- offerta di nuovi servizi per la comunità, facilmente accessibili
- presenza di attività di carattere sociale e culturale in grado di riverberare effetti positivi sulla popolazione del quartiere
- presenza di un'utenza 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 giovani

I costi per la collettività sono minimi e concentrati nell'arco temporale di durata dei lavori di trasformazione dell'immobile: interruzione della viabilità locale per il completamento della pedonalizzazione del tratto di connessione tra la piazza e l'edificio.

6. PROCEDURE

Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera

L'acquisizione dell'immobile da parte della Città è atto propedeutico all'esecuzione del progetto sopra descritto che potrà interamente essere realizzato a condizione che la viabilità, che attualmente circonda l'intero perimetro dell'immobile, sia limitata solamente alla parte opposta a quella che verrà messa in connessione con la piazza Falchera.

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

Occorre che venga definito il passaggio della proprietà alla Città.

Cronoprogramma delle scadenze temporali

Vd. ALLEGATO SCHEMA S1

7. ANALISI DI SENSIBILITA' E DI RISCHIO

Analisi di sensibilità per il piano finanziario dell'opera

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 di realizzazione

Descrizione sintetica dei fattori di rischio

Si tratta di interventi di natura ordinaria con una marginale presenza di fattori di rischio: ad esempio la presenza di sottoservizi tali da incidere sullo sviluppo del progetto o dell'esecuzione. Si tratta di una situazione di fatto praticamente irrealizzabile.

Per quanto riguarda l'aspetto finanziario, i principali fattori di rischio sono legati ai vincoli di bilancio degli Enti Pubblici coinvolti.