

## INTERVENTO 5 EX INCET EDIFICIO INDUSTRIALE

### 1. QUADRO CONOSCITIVO

#### Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento

La parte centrale dell'ambito ex-Incet è occupata da un capannone industriale, risalente al primo '900, suddiviso in tre maniche distinte che copre una superficie di circa 5.000 mq, e che presenta notevoli potenzialità per ospitare al suo interno spazi e funzioni diversificate. Per il suo rilevante interesse architettonico, tale struttura a padiglione è stata riconosciuta dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali come degna di essere conservata e recuperata. L'edificio industriale, da tempo dismesso, è oggi in gran parte occupato da una depositaria giudiziaria. L'assenza di manutenzione ne ha accentuato il degrado, creando anche una situazione di disagio per i residenti del quartiere.

L'ipotesi di riutilizzo prevede:

- la collocazione nelle due maniche laterali di attività attrattive di natura privata (legate al culto religioso<sup>1</sup> e alla pratica dell'attività circense<sup>2</sup>) e di natura pubblica. La parte del fabbricato destinate a queste ultime sarà alla "**Casa delle Associazioni**" (vd. schede descrittive) per soddisfare un bisogno territoriale da tempo evidenziato, come è documentabile dalla ricerca compiuta nel 2001 dal Cicsene<sup>3</sup> su quell'area, nonché dai numerosi incontri fatti con il tavolo sociale di Via Banfo.
- la trasformazione della manica centrale in una piazza pubblica coperta, in parte organizzata a giardino d'inverno in parte lasciata libera per lo svolgimento di eventi e manifestazioni varie. Inoltre, una piccola porzione (la manica trasversale di collegamento tra le due maniche) sarà destinata ad ospitare una **caffetteria** a sostegno delle attività insediate, secondo un'esigenza espressa da attori locali.

L'obiettivo principale è quello di recuperare il vecchio edificio industriale e di destinarlo ad attività polifunzionali in un quadro di coerenze formali sia nei confronti degli aspetti storico documentari che nei confronti delle trasformazioni previste a partire dalla realizzazione della galleria coperta a connessione tra le due ali di fabbricati.

#### Individuazione e valutazione delle alternative progettuali

L'intervento è frutto di progetti posti in essere attraverso un processo partecipativo (tavolo sociale di via Banfo) per la definizione degli spazi e del loro utilizzo, all'interno delle grandi trasformazioni di carattere urbanistico di vasta scala che hanno interessato l'area. Il complesso immobiliare dell'ex INCET partecipa, almeno per le parti interessate dal presente Programma, alla dotazione di servizi di carattere urbano (standards urbanistici) rilevati nell'intera area.

Un'alternativa in questo senso è la definizione di un "Centro del Benessere", luogo in cui si possono realizzare attività rivolte sia alla dimensione fisica, anche di tipo terapeutico e preventivo (palestre, saune, bagni turchi), sia a quella intellettuale comune alle diverse fasce di età. Un luogo dove sostare piacevolmente, ma anche dove presentare libri, organizzare momenti di recitazione, piccoli concerti (all'intero della galleria) che consentano un approccio leggero alle diverse culture con attività commerciali/artigianali legate allo sport, negozi alimentari specializzati per la vendita di prodotti biologici e prodotti più interessanti dei paesi del mediterraneo. Un centro per anziani che non sia un luogo di sosta ma anche un centro di

<sup>1</sup> Si tratta di confessioni religiose che hanno già espresso alla città richieste di spazi per la pratica del culto.

<sup>2</sup> Si tratta dell'associazione Qanat Arte e Spettacolo per la promozione del teatro di strada e dello spettacolo popolare nata nel 1999 dall'idea di alcuni giovani artisti torinesi di promuovere lo spettacolo di strada e di diffondere la cultura ad esso legata. Nel 2003 l'Associazione Qanat ha creato la Scuola di Circo di Torino per la formazione di giovani artisti di circo contemporaneo, teatro di strada e spettacolo popolare.

<sup>3</sup> Rapporto sul Servizio di Informazione e consultazione dei cittadini per l'utilizzo e la sistemazione di spazi pubblici ceduti alla città nella Z.U.T 5.12 "ex INCET" a cura di CI.ME a.t.i. (CICSENE E METODI) aprile 2001.

solidarietà (banca delle ore) e di reciproco aiuto (solitudine, malattie), un centro giochi per i più piccoli ed un locale dedicato ai giovani; anche quest'ultimo inteso come luogo di incontro ma soprattutto sede per organizzare attività ed iniziative da svolgere anche al di fuori del quartiere

### **Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio**

Diversi soggetti sono coinvolti all'attuazione dell'intervento, così suddiviso:

**I FASE:** interamente a cura della proprietà (Città di Torino), riguarda le operazioni di bonifica del complesso, di demolizione delle parti non utilizzabili e di consolidamento statico delle strutture fino al recupero strutturale dell'edificio

**II FASE:** riguarda la realizzazione di tutte le opere edilizie relative agli spazi che avranno un utilizzo di carattere pubblico (sedi delle associazioni e galleria) nonché la realizzazione di tutto il sistema delle centrali tecnologiche ed impiantistiche, a carico del pubblico

**III FASE:** a carico degli attori privati (uno già titolare di convenzione, altri da reperire attraverso un bando di evidenza pubblica) per i lavori di completamento delle opere edilizie relative agli spazi interni assegnati (nuova costruzione, completamento, allestimento, distribuzione reti impiantistiche locali) e a carico della Città di Torino per quanto riguarda la parte della galleria coperta considerata alla stregua di suolo pubblico.

### **Modalità di gestione dell'opera**

Tutti i soggetti che a vario titolo sono fruitori dell'immobile, anche a seguito di specifica convenzione, si costituiranno in una società di secondo livello e si faranno carico, per la quota parte di pertinenza, dei costi di gestione e di manutenzione ordinaria.

Per quanto riguarda le spese di gestione e di manutenzione ordinaria della galleria, queste saranno a carico dell'ente locale in quanto afferenti uno spazio pubblico. L'occupazione di detto spazio sarà normata secondo quanto previsto dai regolamenti vigenti in materia.

### **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**

L'edificio, parte di più vasto complesso industriale, conserva forme e strutture dell'edilizia industriale dei primi del novecento: maniche accostate, con sezione trasversale ragguardevole, solai intermedi, scarsa luminosità e ventilazione dell'insieme. Il recupero delle due maniche esterne consente di localizzare le attività verso spazi aperti mentre l'ambito centrale diventa una galleria sulla quale si affacciano i fronti interni e che garantisce le connessioni trasversali. Viene quindi riproposto in questo intervento l'archetipo delle gallerie ottocentesche che hanno segnato alcune delle trasformazioni della città e che oggi caratterizzano prevalentemente le aree centrali

### **Stima parametrica dettagliata del costo di costruzione e di realizzazione**

Vd. Allegato SCHEMA A

### **Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale**

In termini generali il progetto delle trasformazioni edilizie deve essere connotato da un grande rispetto per gli elementi caratterizzanti il manufatto sia in termini di elementi stilistici che in termini di materiali.

La complessità derivante dalla integrazione delle diverse proposte progettuali (ed in un secondo tempo quelle connesse alla fase esecutiva) richiedono una attenta regia, pubblica, dell'intero processo che assicuri la coerenza delle proposte e la soluzione dei nodi problematici

che si porranno. E' opportuno che analoghe forme di cooperazione vengano garantite anche a raccordo con le fasi relative alla progettazione delle altre opere previste nell'area e con le sistemazioni e le caratterizzazioni delle aree dell'intorno.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella fase iniziale per una corretta caratterizzazione dell'area anche al fine di procedere ad una totale bonifica del complesso: non sono state segnalate particolari difficoltà negli incontri avuti con la proprietà ed i tecnici che hanno attuato l'intervento di trasformazione e di recupero dell'altra porzione del fabbricato (fine anni 90).

### **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 viene a risolvere un problema "storico" del quartiere: un complesso industriale abbandonato, soggetto a degrado fisico ed interessato da usi impropri trova un utilizzo definitivo a servizio delle residenze di rango elevato.

Le attività previste generano un fabbisogno di spazi per la sosta delle auto: tale fabbisogno viene risolto mediante l'allestimento di aree apposite nelle immediate vicinanze della struttura, fruibili dall'intero isolato

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

L'attuale situazione di degrado costituisce impatto paesaggistico ed incide negativamente sulla qualità della vita locale. La trasformazione del complesso risolve tali problemi: la nuova soluzione, che recupera i volumi esistenti, concorre ad un deciso miglioramento del paesaggio urbano della sua qualità e delle condizioni di fruibilità.

### **4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA**

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

La collocazione in una parte degli spazi recuperati di funzioni, di rango urbano in qualche modo esclusive (le sedi delle assemblee religiose), determina un bacino di utenza molto vasto e potenzialmente di grandi dimensioni. Si genererà, di conseguenza, una notevole affluenza nei confronti della struttura con flussi di utenze prevalente rispetto alle altre attività ospitate, ma di interesse locale.

Anche le attività della associazione Circense Qanat hanno un raggio di influenza vasto rivolgendosi ad una utenza provinciale, potenzialmente regionale.

Le attività delle associazioni, prevalentemente indirizzate sul versante sociale e culturale, si rivolgono invece alla popolazione residente nel quartiere che rappresenta un utenza numerosa che oggi non trova risposte nelle aree circostanti.

Per meglio quantificare un possibile bacino d'utenza si può prevedere che una delle assemblee religiose sia la chiesa ortodossa i cui fedeli sono per la maggior parte rappresentati dalla comunità Rumena. Alla fine del 2004 tale comunità a Torino contava circa 20.000 unità con un incremento rispetto al 2003 pari al 37%. In particolare nelle circoscrizioni 5 6 e 7 i Rumeni presenti al 2004 erano circa 7.500 unità.

Se si ipotizza prudenzialmente che le altre due confessioni religiose possano rivolgersi a comunità di fedeli dell'entità di circa 10.000 unità ciascuna, si rileva un dato complessivo di utenti potenziali pari a circa 40.000 persone.

Questa valutazione, seppur parziale, è sufficiente a fornire un'idea del bacino d'utenza complessivo.

### **Stima dei potenziali utenti**

Valgono le considerazioni del punto precedente.

### **Piano finanziario dell'opera – analisi costi ricavi**

**Vd. Allegato SCHEMA S3**

Coerentemente con gli indirizzi regionali, l'analisi finanziaria dell'intervento è stata suddivisa in due parti di cui una relativa all'intervento di matrice pubblica e l'altra all'intervento di carattere privato. Per l'analisi si è scelto un orizzonte temporale di 30 anni, date le peculiarità dell'intervento che meglio si giustificano sulla base di considerazioni di lungo periodo.

Successivamente le due analisi sono state aggregate per confluire poi nell'analisi economica che include altresì i costi-benefici indiretti riguardanti la collettività.

Per quanto riguarda la parte di matrice pubblica, relativa alla bonifica ed al consolidamento strutturale dell'intero complesso, alla sistemazione della parte centrale e degli spazi da mettere a disposizione delle associazioni, è stato stimato un costo totale dell'intervento pari a €. 1.542.496,00.

I ricavi presunti derivano dai canoni che saranno corrisposti dalle associazioni e dai gestori della caffetteria cui verranno affittati i locali. Tali ricavi sono stati valutati mediamente in € 2,00/mq/mese, per un totale annuo complessivo di € 60.888,00.

Sono stati previsti, a carico del Comune, contributi annui a copertura del deficit equivalenti ad € 134.461,00. Le principali assunzioni sono:

- contributi pubblici, regionali/statali, per il 55,16% del costo dell'intervento;
- 0 unità di personale dipendente;
- spese di gestione pari ad € 48,00/mq annui.
- valore residuo dopo venti anni di €. 1.423.734,71.

Il valore attuale dell'operazione, nell'arco temporale di riferimento, è di € 10.594,29, mentre il Tasso Interno di Rendimento (TIR) è risultato pari a 5,05%.

Per quanto riguarda la parte di intervento di carattere privato, relativa alla sistemazione degli spazi per le assemblee religiose e lo spazio per le attività circensi, è stato stimato un costo totale dell'intervento pari a €. 5.190.000,00.

La principale assunzione riguarda il valore dell'intervento dopo 30 anni; si è infatti stimato un suo valore residuo (€ 4.790.406,69) inferiore al costo dell'intervento, ma non di molto, in quanto sono stati considerati sia gli interventi di carattere manutentivo destinati a mantenere costante la funzionalità dell'immobile, sia la rivalutazione dell'intero complesso conseguente alle trasformazioni che nel frattempo si produrranno nell'intorno.

Le altre principali assunzioni sono:

- contributi pubblici per il 44,84% del costo dell'intervento;
- 10,5 unità di personale impegnate tra le varie confessioni religiose, la scuola circense e la caffetteria;
- spese di gestione pari ad € 48,00/mq annui.

I ricavi presunti (pari ad € 1.016.000,00 all'anno) derivano da:

- attività della scuola circense;
- attività delle confessioni religiose;
- attività della caffetteria.

Il valore attuale dell'operazione, nell'arco temporale di riferimento, è di € 4.959,36, mentre il Tasso Interno di Rendimento (TIR) è risultato pari a 5,01%.

### **Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria**

Premesso che il contributo derivante dal finanziamento pubblico, pari al 55,16% per la parte a carico del Comune, ed al 44,84% per la parte a carico dei privati, è condizione indispensabile per attivare l'intervento, l'equilibrio finanziario della parte a matrice pubblica è garantito attraverso il ricorso ad una contribuzione pubblica a copertura del deficit, mentre l'equilibrio finanziario della parte di carattere privato è garantito dal ritorno economico delle attività insediate.

Infine, nel caso di ricorso ad indebitamento per la parte non coperta da contributi pubblici, sarebbe opportuno che il costo del capitale fosse comunque inferiore al TIR stimato.

#### **Sostegno alle attività insediate: la caffetteria.**

##### **Caffetteria**

*Per quanto riguarda tale attività si è tentato di valutare un bilancio di gestione.*

*Si tratta di una attività di somministrazione al pubblico di bevande, di alimenti e di prodotti di pasticceria strutturata su modelli di alta qualità, con stretto riferimento ai diversi stili di preparazione e di consumo che caratterizzano la stessa bevanda nelle tante aree geografiche del Mediterraneo.*

*Caffè, thè, tisane, bevande calde o fredde, prodotti di pasticceria di diversa natura possono costituire l'offerta caratterizzante l'attività; a questa è opportuno accompagnare altresì l'offerta, certamente assai più tradizionale, di piatti pronti per l'appuntamento di mezzogiorno delle persone impegnate nella attività dell'intorno. Un luogo quindi di "fascino" e di quiete che può essere abbinato, nel tempo, a forme leggere di promozione culturale e musicale. Potrebbe costituire fonte di reddito stabile per un gruppo di circa cinque persone.*

*Un'attività che nel tempo può collocarsi a conclusione di una interessante filiera del prodotto "eticamente garantito" e riverberare interessanti effetti indotti.*

*A regime, e cioè in presenza di tutte le attività che caratterizzano il complesso, si presume che i valori economici possano essere i seguenti:*

*Proventi annui derivanti da:*

- attività di somministrazione di bevande calde o fredde e di prodotti di pasticceria	180.000 €
- attività di somministrazione cibi (50 piatti giorno, 200 giorni lavorativi)	70.000 €

*Uscite annue dovute a:*

- forniture per bar e ristorante	75.000 €
- ammortamenti per attrezzi ed arredi	20.000 €
- spese generali	55.000 €
- locazione dello spazio	20.000 €

*Il saldo positivo di circa 80.000 € remunera le prestazioni delle persone addette.*

*Naturalmente la fase di avvio e di entrata a regime comportano valori diversi e saldi positivi assai più contenuti rispetto alle previsioni precedenti: si presume che al primo anno si riducano a metà i proventi delle somministrazioni e, conseguentemente, si ridurranno le spese delle forniture e le spese generali di una piccola quota, con un saldo positivo di circa 35.000 €. Si tratta di una dimensione che non è in grado di remunerare l'impegno delle due (presunte) persone necessarie: in tal caso si può ritenere che, in termini di aiuto all'avvio dell'impresa, venga ridotto l'ammontare della locazione.*

*Si presume che nel secondo anno la situazione migliori avvicinandosi ai risultati attesi: è probabile che il numero delle persone impegnate possa a sua volta crescere.*

*Trattandosi di uno spazio pubblico la procedura di assegnazione/locazione dovrà essere di evidenza pubblica.*

*Al fine di favorire nuova imprenditorialità la procedura sarà rivolta ad imprese/cooperative di nuova costituzione, utilizzando le procedure e le risorse che saranno previste dalla nuova programmazione del Fondo Sociale Europeo integrabili con le risorse comunali quali il Microcredito e i fondi previsti dall'art.14 della Legge 266/97, se rifinanziata.*

*Dovendo prevedere un significativo cofinanziamento privato (75%) si può ipotizzare sostenibile un intervento pubblico di circa 50.000 Euro.*

## **5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE**

### **Analisi dei costi e dei benefici per la collettività**

**Vd. Allegato SCHEMA S4 e scheda progetto "Convenienza economico-sociale"**

## **6. PROCEDURE**

### **Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera**

L'immobile è tutelato dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali al fine di garantire la conservazione ed il recupero degli elementi di interesse storico e documentario. La

complessità degli interventi e l'elevato numero degli attori richiedono la costituzione di un centro di regia e di coordinamento.

La destinazione prevista dal presente progetto è conforme alle indicazioni degli strumenti urbanistici.

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

Il centro di coordinamento e di regia può essere lo strumento idoneo per la gestione di tutti i passaggi relativi alla definizione del progetto.

### **Cronoprogramma delle scadenze temporali**

Vd. Allegato SCHEMA S1

## **7. ANALISI DI RISCHIO E DI SENSIBILITÀ**

### **Analisi di rischio**

Vd. Allegato SCHEMA S5

Le variabili utilizzate soggette ad una maggiore aleatorietà si ritiene siano:

- Costo di trasformazione: si tratta infatti di un intervento complesso alla cui attuazione devono concorrere molti attori. Le stime dei costi sono quindi condotte nella presunzione di una ordinata evoluzione dei lavori: ogni novità a riguardo si traduce in un aumento delle previsioni di spesa.
- Valore residuo dopo 30 anni: l'assunzione di un valore residuo, per la parte privata, superiore al costo di realizzazione per quanto ragionevole, è soggetto a tali variazioni da poter subire aumenti o decrementi anche consistenti, soprattutto in considerazione dell'ampio arco temporale di riferimento.
- Costo del personale impiegato: la sua entità nonché la remunerazione sono strettamente collegate alle tradizioni delle assemblee religiose più che alle attività di carattere collaterale.
- Benefici indiretti in presenza dell'intervento: si tratta, come per i punti seguenti, di valori difficilmente quantificabili essendo legati a valutazioni di carattere sociale.
- Benefici indiretti in assenza di intervento;
- Costi indiretti senza intervento.

### **Analisi di sensibilità**

Dai dati emerge che anche in previsione di un valore ridotto del 20% relativo alla valutazione dei "benefici indiretti in presenza dell'intervento" (previsione pessimistica) il TIR diminuisce in termini assoluti di -0,78 punti percentuali, senza produrre effetti significativi sul risultato.

Anche la simulazione dell'aumento dei "benefici indiretti senza l'intervento" porta a concludere che gli effetti sulle valutazioni complessive sarebbe di ridottissima entità (-0,06%).