

2

Allegato

Relazione illustrativa



EX MANIFATTURA TABACCHI

RELAZIONE

1. INTRODUZIONE

1.1 INQUADRAMENTO

AGENZIA DEMANIO

1.2 VISIONE E SCOPO

A / NUOVO CAMPUS INTER-ATENEO

POLITO-UNITO

B / POLO ARCHIVI

MIC-DAG ARCHIVI

C / POLO SERVIZI

CITTÀ

CONTESTO STORICO E MONUMENTALE

MIC-SOPRINTENDENZA

2. VERSO **IL NUOVO POLO**

MPT / MASTERPLAN

2.1 SCENARIO DI PROGETTO

2.2 STIMA SOMMARIA E QUADRO ECONOMICO

3. ATTUAZIONE E LINEE DI INDIRIZZO

3.1 PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO

CITTÀ

3.2 BENI MONUMENTALI - LINEE DI INDIRIZZO

MIC-SOPRINTENDENZA

3.3 RESIDENZE UNIVERSITARIE

REGIONE/EDISU

GRUPPO DI LAVORO

1. INTRODUZIONE

1.1 INQUADRAMENTO

Con Protocollo del 30 maggio 2022, l'Agenzia del Demanio, il Ministero della Cultura e, nello specifico, la Direzione Generale Archivi e la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, la Regione Piemonte, la Città di Torino, il Politecnico e l'Università degli Studi di Torino hanno sottoscritto un'Intesa volta alla riqualificazione della storica Manifattura Tabacchi, di proprietà demaniale e delle aree adiacenti, di proprietà comunale, per ivi insediare un nuovo distretto culturale.

L'Intesa tra i diversi Enti è stata, infatti, costituita al fine di consentire, l'insediamento, negli spazi recuperati della Ex Manifattura, di un Polo Universitario con residenze, servizi per gli studenti e aule di alta formazione e di un Polo Archivistico con aule di consultazione, un centro studi e un deposito a servizio degli Istituti di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Verbania e della Direzione Generale Archivi del Ministero della Cultura.

Appare evidente come le funzioni che verranno collocate nello storico complesso si pongono in stretta correlazione l'una con l'altra e consentiranno di riqualificare l'intero quartiere restituendo, nel contempo, alla Città il compendio statale permettendone la fruizione, l'apertura e l'accesso ai cittadini.

Al fine di realizzare l'obiettivo sopra illustrato è risultato indispensabile il contributo della Città di Torino che si è impegnata, con la sottoscrizione del Protocollo, a porre in essere, tutte le misure atte a garantire la massima fruizione del compendio ai cittadini ed il miglioramento della mobilità urbana dell'area in argomento attraverso una attività di pianificazione, di progettazione ed attuazione di interventi necessari all'iniziativa nel suo complesso, fattori che verranno agevolati, tra l'altro, dalla realizzazione della già preventivata linea 2 della Metropolitana, per la quale la Città ha già ottenuto i necessari finanziamenti. Nel contempo, la Città ha proposto di comprendere nell'iniziativa anche il vicino complesso di proprietà comunale denominato Ex Fabbrica F.I.M.I.T. che potrà entrare a far parte del piano di riqualificazione dell'ambito urbano, riassegnando al medesimo una nuova funzionalità in armonia con la nuova destinazione del compendio Statale.

Decisivo risulta, altresì il contributo della Regione Piemonte, alla quale è assegnato, secondo quanto disposto dal proprio Statuto, il compito relativo allo sviluppo degli insediamenti universitari e dei servizi per il diritto allo studio, che si è impegnata, siglando

l'Intesa, a sostenere l'iniziativa con particolare riguardo al recupero della parte del complesso da destinare a residenze universitarie ed agli altri servizi pertinenti lo sviluppo del diritto allo studio in ambito universitario e post - universitario.

Del pari, la Direzione Generale degli Archivi di Stato, in perfetta armonia con il progetto degli Atenei Torinesi, ha espresso la volontà di non considerare l'area ad essa destinata quale mero deposito chiuso e impenetrabile, ma, in accordo con i medesimi, di dar vita ad un luogo di confronto ed elaborazione di conoscenze archivistiche con la creazione di un museo del lavoro, dell'industria e dell'innovazione. Nel compendio, troveranno, infatti, collocazione le cospicue, preziosissime e variegate collezioni degli Atenei, integrate opportunamente da nuove acquisizioni che, unitamente al patrimonio archivistico, daranno vita ad un moderno hub e centro di interpretazione, nel quale organizzare esposizioni tematiche costantemente rinnovate e nel quale realizzare attività laboratoriali ispirate al tema di volta in volta trattato. Il **nuovo polo** della conservazione del materiale archivistico di Manifattura Tabacchi sarà, pertanto, un centro vivo per la presenza delle residenze universitarie e delle attività degli atenei, aperto sul quartiere che intorno a questa fabbrica è nato e cresciuto, collegato alle altre sedi universitarie dalla metropolitana e dalle infrastrutture di mobilità dolce e inserito a pieno titolo nella rete di luoghi e istituzioni dove la conservazione della memoria si fa consapevolezza, senso di cittadinanza e stimolo alla creatività.

Del pari, la Direzione Generale degli Archivi di Stato, in perfetta armonia con la realizzazione del Polo universitario, ha espresso la volontà di non considerare l'area ad essa destinata quale mero deposito chiuso e impenetrabile, ma, in accordo con gli atenei coinvolti, di dar vita ad un luogo di confronto ed elaborazione di conoscenze archivistiche. Il **nuovo polo** della conservazione del materiale archivistico di Manifattura Tabacchi sarà, infatti, un centro vivo per la presenza delle residenze universitarie e delle attività degli atenei, aperto sul quartiere che intorno a questa fabbrica è nato e cresciuto, collegato alle altre sedi universitarie dalla metropolitana e dalle infrastrutture di mobilità dolce e inserito a pieno titolo nella rete di luoghi e istituzioni dove la conservazione della memoria si fa consapevolezza, senso di cittadinanza e stimolo alla creatività.

In tale senso, il Politecnico di Torino e l'Università di Torino, interessati a insediare un polo di eccellenza a corredo delle residenze universitarie, nel loro ruolo di qualificati soggetti detentori del know how necessario allo sviluppo dell'operazione, si sono resi parti diligenti ai fini della redazione dell'idea progettuale di massima di riconversione e riqualificazione in parola, fornendo e delineando un quadro esigenziale scaturito dall'

esigenze manifestate dai soggetti sottoscrittori del Protocollo, anche in funzione delle caratteristiche dell'immobile e del tessuto cittadino

Fondamentale, nello sviluppo dell'intero progetto, è l'apporto della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino che si fornisce la massima collaborazione per assicurare gli obiettivi del Protocollo nei tempi previsti, contribuendo alla definizione delle scelte progettuali compatibili con i disposti di tutela e con i valori monumentali del complesso della ex Manifattura Tabacchi.

In tale scenario, l'Agenzia del demanio, nell'ambito dell'attività di gestione di beni immobili dello Stato e, nello specifico, del bene statale sopra individuato è stata interlocutore ideale e necessario, dando avvio alle attività propedeutiche e conseguenti alla sottoscrizione del Protocollo, coordinando e programmando le attività necessarie al buon esito dell'operazione, svolgendo il fondamentale ruolo di collettore dei fabbisogni delle singole Amministrazioni coinvolte, individuando e mettendo in atto, per quanto di competenza, le opportune azioni.

A supporto delle attività di confronto, collaborazione e scambio delle informazioni tra i soggetti interessati dall'intera iniziativa, come previsto nel Protocollo, l'Agenzia ha reso disponibile un apposito ambito virtuale sulla piattaforma di condivisione TEAMS raccordando i vari contributi in agevolazione di tempistiche e lavorazioni. In tal modo si è potuto gestire, attraverso le convocazioni di riunioni tecniche, gli apporti specifici al tempo in cui si sono resi disponibili o necessari nel rispetto delle scadenze prefissate dal programma generale di attuazione per il controllo di tempistiche e priorità.

La definizione del Masterplan esprime una preliminare idea progettuale di massima, i caratteri principali e la complessità dell'intera operazione nelle sue iniziative congiunte (polo università, polo archivi e polo servizi).

All'attualità si stanno tempestivamente programmando le analisi sulla sua concreta fattibilità attestante la sostenibilità dell'idea di progetto riferita alla riqualificazione dell'immobile statale: connettendo gli attributi funzionali e tecnici con quelli gestionali ed economico-finanziari, si comporrà pienamente questa prima fase a preludio delle successive di progettazione e realizzazione.

Rilievo in BIM degli involucri, indagini ambientali e di vulnerabilità sismica, verifica preventiva di interesse archeologico dell'intero comparto - suddiviso in lotti - saranno condotte con differenti scadenze affinché la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica delle singole parti possa differenziarsi in base alle possibili tempistiche di finanziamento.

È ancora in valutazione lo scenario più adeguato inerente lo

strumento concorsuale da adottare quale sistema sia di acquisizione di expertise e di servizi tecnici, sia di selezione appropriata a generale garanzia di elevata qualità. Per il reperimento dei fondi e dei finanziamenti non si esclude la possibilità di accesso anche a contratti di partenariato pubblico privato.

1.2 VISIONE E SCOPO

A / NUOVO CAMPUS INTER-ATENEO

POLITO - UNITO

Secondo Habermas, “inclusione dell’altro significa che i confini della comunità sono aperti a tutti: anche, e soprattutto, a coloro che sono reciprocamente estranei o che estranei vogliono rimanere”, escludendo quindi chiusure contro il diverso ma anche assimilazioni forzate.

In ambito sociale, essere inclusi significa soprattutto sentirsi accolti: appartenere a un gruppo di persone, a una società, godere pienamente di tutti i diritti e le opportunità che questa appartenenza comporta, senza necessità di adeguamento, o di modificare le proprie caratteristiche personali per essere uguali agli altri.

L’attenzione sui temi dell’inclusione sociale e dell’equità è stata negli ultimi anni sempre maggiore da parte delle Istituzioni pubbliche e private, delle aziende, delle Società avanzate in generale. Non è un caso se l’Agenda 2030 delle Nazioni Unite ripercorre trasversalmente questi temi in vari *Sustainable Development Goals* (SDG 4: educazione inclusiva, SDG 8: inclusione lavorativa, SDG 10: politica inclusiva e diseguaglianze, SDG 11: città inclusive, SDG 16: pace e giustizia).

Gli Atenei piemontesi stanno attivamente contribuendo alla creazione e diffusione di questa cultura dell’attenzione con diverse iniziative di formazione e di ricerca, partendo dall’assunto che una qualità della vita soddisfacente in una Società avanzata non può prescindere dal formare una classe di cittadini consapevoli e attenti a questi temi.

L’opportunità offerta dal progetto Manifattura Tabacchi e dagli spazi residenziali in esso previsti, consente di realizzare un vero e proprio *Campus Interateneo dell’inclusione sociale*, dove gli spazi residenziali sono arricchiti da spazi per l’incontro e per la formazione avanzata, nei quali agli studenti del Politecnico e dell’Università di Torino venga offerto un insieme di opportunità di approfondimento sui temi dell’uguaglianza, dell’equità e dell’inclusione, perché possano permeare di questa cultura la loro azione professionale e la loro vita. La sinergia con il Polo Culturale-Archivistico potrà offrire elementi di riflessione in chiave storico-evolutiva di tale cultura.

Tale visione è resa inoltre più forte dalle opportunità offerte dalla contiguità con un grande parco pubblico, che si pensa di dotare in un futuro prossimo di attrezzature sportive, dato che lo sport è uno straordinario veicolo per l'abbattimento delle distanze culturali e interpersonali. A tale fine potranno essere coinvolti gli enti del territorio promotori di attività sportive rivolte agli studenti e in generale ai giovani.

RESIDENZE PER STUDENTI

Da una recente ricerca elaborata da *Ires Piemonte e dall'Osservatorio Regionale per il DSU* (Diritto allo Studio Universitario), emerge che l'incremento degli studenti fuori sede, ovvero al di fuori del territorio piemontese (in 9 anni) nella sola area metropolitana di Torino, è di circa 14.000 studenti.

Se consideriamo il numero di posti letto e borsisti fuori sede per il polo formativo a Torino (A.A. 2019/2020) attualmente disponibile nelle diverse Facoltà Scientifiche e Umanistiche rispetto al quadro esigenziale, risulta che occorrono più di 3.800 posti letto.

In particolare nel contesto della Manifattura sembra opportuno intervenire con la realizzazione di una residenza Universitaria di circa 200 posti alloggio e di una mensa di circa 200 posti a sedere, procedendo con un cosiddetto *Modello Integrato*. Tuttavia, considerata l'ubicazione del sito, sarà necessario potenziare l'attuale sistema di trasporto pubblico per permettere agli studenti residenti di raggiungere facilmente e in tempi rapidi le diverse sedi universitarie.

B / POLO ARCHIVI

L'area torinese soffre da tempo di gravi carenze per quanto attiene alla capacità di raccogliere, conservare, ordinare e valorizzare il proprio patrimonio storico e culturale. Negli ultimi decenni, infatti, a fronte della continua crescita di tale patrimonio, anche in seguito al riconoscimento dell'importanza a fini culturali delle testimonianze delle attività produttive del territorio, sono mancati investimenti destinati a creare strutture idonee a garantire spazi e condizioni di conservazione idonei per il patrimonio archivistico, bibliografico e materiale, se si eccettua forse il Polo del '900, per quanto già insufficiente alla nascita rispetto alle esigenze dei soggetti che vi sono confluiti. Ciò ha comportato sia la dispersione e il deperimento di porzioni di tale patrimonio, sia il ricorso a soluzioni frammentarie o di fortuna, spesso con grave pregiudizio dell'integrità dei beni o l'accollo di costi assai rilevanti da parte degli enti e istituzioni del territorio per l'affitto di locali o l'affidamento di servizi di outsourcing.

Da tempo risulta chiaro che la soluzione a questi problemi consiste nella costruzione di apposite strutture fortemente automatizzate,

in grado di garantire grandi capacità, ottimizzazione degli spazi e delle risorse, efficienza energetica ed economicità di gestione, come dimostra fra gli altri la cittadella degli archivi realizzata a Milano. Proprio il caso milanese, inoltre, dimostra come la possibilità di gestire ordinatamente grandi quantità di documentazione determina la nascita di inedite opportunità di valorizzazione, di collaborazione, di creatività e di nuove attività di contorno con positive ricadute sul quartiere circostante.

Il **progetto Manifattura Tabacchi** rappresenta peraltro un cambio di paradigma rispetto ai modelli oggi esistenti sotto diversi aspetti e si propone come un nuovo termine di riferimento a livello nazionale: esso infatti innova sul piano dell'integrazione fra patrimoni, su quello gestionale e su quello della valorizzazione.

INTEGRAZIONE FRA PATRIMONI

Il punto di partenza è costituito dalla riflessione prodottasi in questi anni rispetto al superamento delle tradizionali barriere disciplinari e alle diverse esperienze maturate in ambito MAB (Musei Archivi Biblioteche), riflessione che indica come una concezione unitaria del patrimonio culturale sia ormai imprescindibile sia sul piano scientifico, per le molteplici e inestricabili relazioni che legano le diverse componenti del medesimo, sia sul piano della sua comunicazione e ricezione da parte della collettività, ormai adusa, anche grazie al digitale, a percorrere trasversalmente e senza distinzioni di appartenenza le sue diverse dimensioni e manifestazioni. In tale ottica, il progetto Manifattura Tabacchi offre la straordinaria e forse irripetibile opportunità di far convergere patrimoni di eccezionale significato per la memoria del territorio. Nell'attuale fase di progetto hanno manifestato interesse e disponibilità a tale convergenza la Direzione generale archivi del Ministero della Cultura, da cui dipendono gli Archivi di Stato, intenzionata a costituire un polo archivistico regionale; l'Università di Torino, che già ospita presso la Manifattura il patrimonio museale dell'ASTUT (Archivio Scientifico e Tecnologico dell'Università di Torino) e che intende trasferirvi parte dei suoi archivi; il Politecnico di Torino, che conta di riunirvi il patrimonio museale oggi frammentato in una pluralità di sedi; il Polo del '900. Il denominatore comune è rappresentato dalla confluenza di patrimoni documentari e materiali legati alla storia del XX secolo e in particolare ai temi della tecnologia, dell'innovazione, dell'industria e del lavoro. Fra gli obiettivi del progetto vi è peraltro quello di non saturare immediatamente tutti gli spazi disponibile, bensì di riservarne una parte per consentire salvataggi e acquisizioni di archivi aziendali a rischio di dispersione.

INTEGRAZIONE GESTIONALE

Dal punto di vista gestionale, il progetto consentirà di sperimentare forme di collaborazione gestionale innovative capaci di accrescere l'attrattività dei patrimoni medesimi e di conseguire significative economie di scala. Le esperienze recenti indicano chiaramente che i costi di gestione di un deposito automatizzato ad alta densità e capacità sono nettamente concorrenziali rispetto alle tariffe correnti dei principali outsourcer presenti sul mercato; la conversione nella gestione del nuovo deposito delle spese attualmente sostenute dai diversi enti per l'affitto di locali e servizi presso privati, unita alla possibilità di riservare spazi per proporre servizi da collocare sul mercato rendono convincente l'ipotesi della sostenibilità economica del progetto a medio e lungo termine, anche attraverso l'affidamento della gestione a un soggetto congiuntamente individuato, con la conseguente generazione di nuove occasioni di lavoro qualificato.

In tale ottica, per quanto attiene alla consultazione in loco dei fondi che saranno trasferiti presso la Manifattura Tabacchi, si ipotizza che gli spazi per la fruizione possano essere condivisi fra gli enti che vi convergeranno, evitando per questa via di frammentare e moltiplicare gli spazi destinati a tale scopo ed accrescendo l'efficienza gestionale dei medesimi.

INTEGRAZIONE DELLA VALORIZZAZIONE

La compresenza dei patrimoni e degli enti di cui si è detto consente di immaginare forme di valorizzazione, comunicazione e studio dei medesimi estremamente efficaci, sia in termini di sperimentazione di iniziative didattiche e di ricerca, sia di realizzazione di progetti aperti alla cittadinanza. Da questo punto di vista, la Manifattura Tabacchi, in quanto vera cattedrale del lavoro, rappresenta il luogo ideale in cui dare concretezza al progetto, più volte evocato e mai attuato, di un museo del lavoro, dell'industria e dell'innovazione. Si tratterà, a partire innanzitutto dalle cospicue, preziosissime e variegata collezioni degli Atenei, integrate opportunamente da nuove acquisizioni, di realizzare non tanto un grande museo tradizionalmente inteso, quanto piuttosto un luogo di riferimento, una sorta di hub e centro di interpretazione, che attraverso exhibit tematici costantemente rinnovati e attività laboratoriali approfondisca di volta in volta singoli aspetti – quali ad esempio il rapporto fra innovazione e sviluppo, la sicurezza sul lavoro, il rapporto fra hard e soft skills – in un'ottica assolutamente non nostalgica e celebrativa delle glorie passate, ma aperta alle sfide del futuro e al tempo stesso rimandi agli altri luoghi ove già oggi viene conservato e comunicato il patrimonio storico dell'industria del territorio, in città e non solo, in una funzione di stimolo e

raccordo che l'insediamento in un compendio dal forte significato simbolico rende facilmente comunicabile e attrattiva.

Il progetto e la città

Il modello proposto può quindi costituire a livello nazionale il primo esempio di realizzazione di una sorta di Policlinico della Cultura, in cui la forte integrazione tra le funzioni di formazione, ricerca e trattamento – inteso come conservazione, gestione, descrizione, digitalizzazione, restauro, valorizzazione – rimanda per analogia a quanto avviene nelle migliori strutture ospedaliere, ove Università e Sanità pubblica cooperano creando sinergie fra le rispettive competenze e conseguendo significativi risultati sul piano della produzione scientifica e della cura.

Non mero deposito chiuso e impenetrabile, ma luogo di confronto ed elaborazione di conoscenze: questo vuole essere il nuovo polo della conservazione di Manifattura Tabacchi. Vivo per la presenza delle residenze universitarie e delle attività degli atenei, aperto sul quartiere che del resto intorno a questa fabbrica è nato e cresciuto, collegato alle altre sedi universitarie dalla metropolitana e dalle infrastrutture di mobilità dolce e inserito a pieno titolo nella rete di luoghi e istituzioni dove la conservazione della memoria si fa consapevolezza, senso di cittadinanza e stimolo alla creatività.

C / POLO SERVIZI

CITTÀ

Il complesso della Manifattura Tabacchi è situato all'interno della Circoscrizione 6, nella zona nord-est di Torino ed è compreso tra le vie Regio Parco, via Gabriele Rossetti e strada alla Manifattura Tabacchi. L'area è collocata a ridosso del fiume Po, in prossimità della confluenza con il fiume Stura, in una porzione urbana connotata dalla presenza di ampi parchi e spazi pubblici costruiti proprio grazie alla vicinanza con il sistema fluviale. Nella porzione che separa i fabbricati della Manifattura e il fiume Po, è situata anche l'area dove sorgono gli edifici dell'ex stabilimento F.I.M.I.T, stabilimento per la produzione di materiali isolanti in disuso e di proprietà della Città di Torino.

Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da un paesaggio molto variegato. Da una parte, vi è il grande sistema degli spazi aperti e verde con il vivaio comunale e i parchi della Colletta e della Confluenza. Dall'altra, le consistenze edilizie dei fabbricati dismessi lungo via Bologna e la presenza –proprio di fronte alla Manifattura– del Borgo Antico del Regio parco, un piccolo borgo connotato da un tessuto edilizio misto, nato originariamente proprio nell'orbita dell'attività della Manifattura e che ancora oggi presenta caratteri edilizi storici riconoscibili.

La riqualificazione dell'intero ambito è da tempo al centro del dibattito pubblico, sebbene frenata dalla sua localizzazione eccentriche rispetto ad altre aree di investimento della città.

Tuttavia i quartieri di Aurora e Barriera di Milano sono oggi investiti da una grande quantità di finanziamenti –pubblici e privati– stimolati anche dal futuro insediamento della linea 2 della Metropolitana, che prevede una fermata su via Bologna a 500 metri dal complesso della Manifattura.



Proprio la presenza di due compendi da trasformare di dimensioni rilevanti, consente di pensare all'area Regio Parco come di un "polo" –composto da funzioni private e pubbliche, da spazi aperti e chiusi – capace di riverberare la propria attività ad una scala molto ampia, coinvolgendo in primo luogo l'intera città, ma con l'ambizione di ampliare la propria attrattività alla scala della Città metropolitana, riconquistando anche una continuità del fiume con il suo parco che oggi è interrotto in quella porzione.

CONTESTO AMBIENTALE E URBANO

Un progetto per la riqualificazione del complesso della Manifattura Tabacchi e delle aree Ex F.I.M.I.T non può eludere un ragionamento esteso alla rigenerazione di un ambito urbano più ampio. Immaginando la Manifattura quale nuovo polarità dell'area nord-est della città, sarà centrale sviluppare una capacità di attrazione di molteplici pubblici e differenti target attraverso la definizione di un programma funzionale variegato e di attività da svolgersi in tutto l'arco della giornata. Gli scenari di trasformazione degli immobili faranno peraltro inevitabilmente conto anche con le trasformazioni al contorno: quelle date e in corso di progettazione, come la linea 2 della metropolitana che consentirà nuove possibilità di collegamento e di connessione con i principali poli universitari e il centro città, e quelle potenziali, a partire dall'Ex M.Ar.Di.Chi. fino ai mutamenti nella composizione degli abitanti del Borgo Regio Parco.

RESTITUIRE UNO SPAZIO APERTO AL PUBBLICO

La prima operazione immaginata consiste nel trattare la rigenerazione del complesso a partire dalla restituzione alla

cittadinanza di uno spazio aperto pubblico e fruibile dalla comunità in modi diversi, facendo pertanto perno sullo spazio del parco e dell'area Ex F.I.M.I.T. L'obiettivo è perseguibile in prima istanza attraverso la demolizione di tutti gli edifici della Ex F.I.M.I.T non sottoposti a tutela, sia per la scarsa qualità architettonica e lo stato di degrado avanzato, sia per una maggiore compatibilità con le nuove funzioni immaginate all'interno dell'area della Manifattura.



La demolizione degli edifici esistenti e non vincolati permette quindi la liberazione di una vasta area aperta, un nuovo pezzo di parco da connettere con le aree verdi attualmente esistenti (parco della Confluenza, vivaio comunale Regio Parco e Parco Pietro Colletta), ristabilendo la continuità del parco fluviale e garantendo un rinnovato affaccio sul fiume.

VALORIZZARE IL RUOLO DELLA CITTÀ

L'insediamento di uno spazio della Città all'interno del complesso della Manifattura è cruciale per garantire una implementazione delle funzioni nell'ottica di un più ampio interesse pubblico, a completamento di quello perseguito dai soggetti sottoscrittori del Protocollo d'Intesa.

Al fine di valorizzare al meglio il ruolo della Città, il Masterplan istituisce uno spazio del Comune di Torino all'interno della Manifattura, collocato strategicamente con affaccio su Piazza Abba in modo da poter ospitare uno spazio filtro tra le attività insediate al suo interno e quelle esistenti al suo esterno, uno spazio dove aumentare quantità e qualità delle attività di prossimità, di relazione e socialità del quartiere.



RICONNETTERSI CON IL TERRITORIO

Il recupero dell'area in corrispondenza del fiume permette lo sviluppo di una nuova connessione tra gli edifici della Manifattura e le aree naturali circostanti, con la conseguente creazione di nuovi spazi pubblici verdi accessibili e praticabili, che si immaginano da una parte votati alla riscoperta di luoghi con una forte impronta industriale e storica locale, e dall'altra alla valorizzazione del patrimonio naturale cittadino.



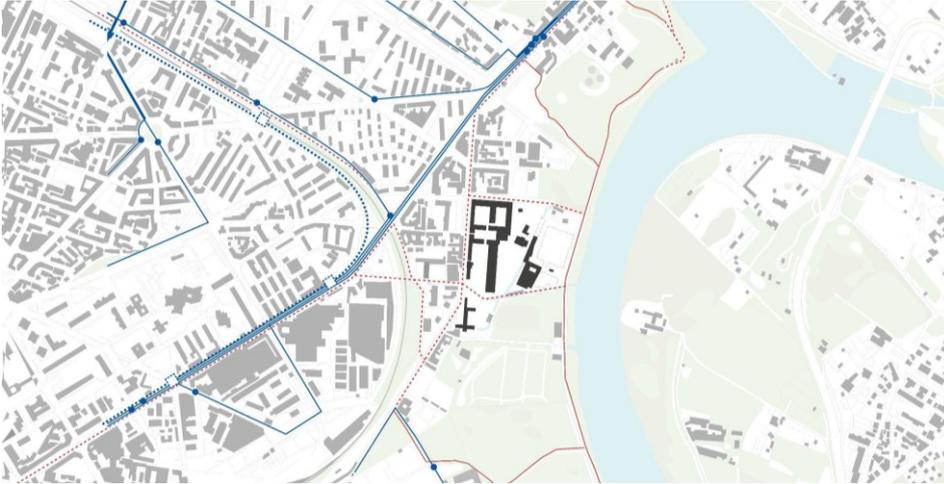
Ma soprattutto, liberare spazio aperto consente alla Manifattura di avere un accesso diretto al fiume e al sistema di spazi pubblici che su questo si innestano, garantendo relazioni più robuste tra la città e il nuovo polo, in un'ottica di totale rivitalizzazione dell'intera area abbandonata.

OPPORTUNITÀ DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Ripensare la Manifattura Tabacchi vuol dire innanzitutto affrontare un grande progetto di rigenerazione urbana, che, in ragione delle sue dimensioni e quindi dell'influenza sulla città, non può non coinvolgere gli abiti organici circostanti.

POTENZIARE LA MOBILITÀ LEGGERA

Guardando al sistema infrastrutturale dei trasporti pubblici e della mobilità leggera dell'intera area, il sistema della mobilità esistente risulta perlopiù frammentario e non sufficiente a collegare un nuovo polo con il centro e con le zone più periferiche di Torino, rendendo necessario un potenziamento sia del trasporto pubblico, sia della mobilità leggera.

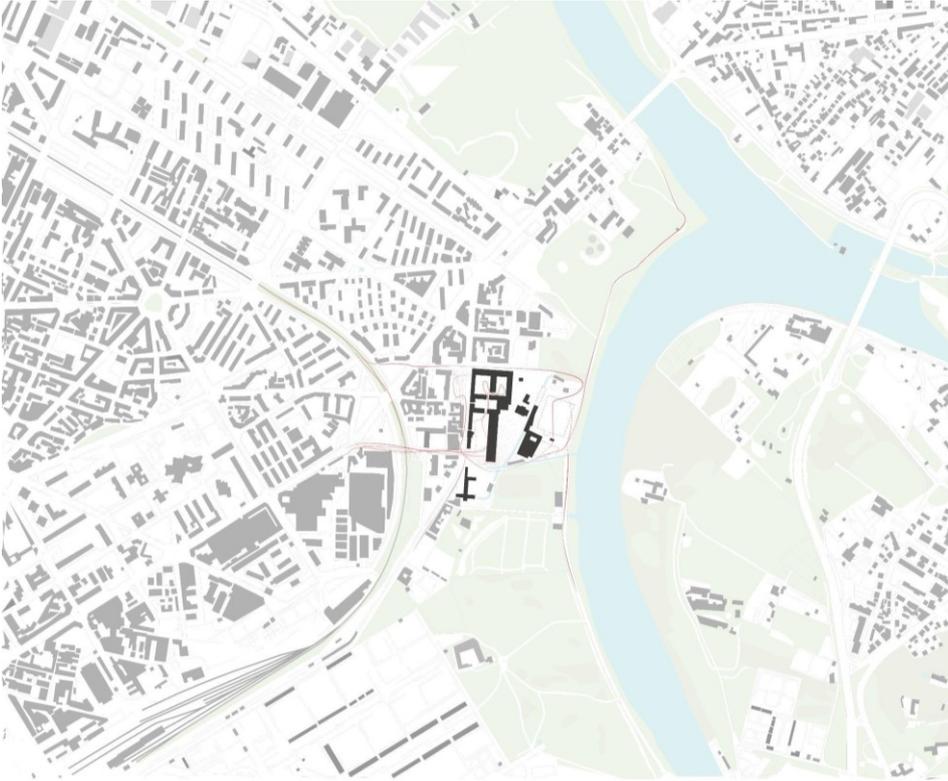


Rispetto al primo punto, lo sviluppo della linea 2 della metro consentirà di collegare in modo rapido la Manifattura con le stazioni dei treni, l'aeroporto (passando attraverso la stazione Rebaudengo al capolinea della M2) e quindi con il centro città.

Rispetto al secondo punto, si immagina di potenziare le piste pedonali e ciclabili esistenti sia all'interno del quartiere sia a ridosso del fiume Po, nell'ottica di creare una nuova rete che dia la possibilità di raggiungere l'area della Manifattura e ogni spazio pubblico accessibile e nuovamente fruibile.

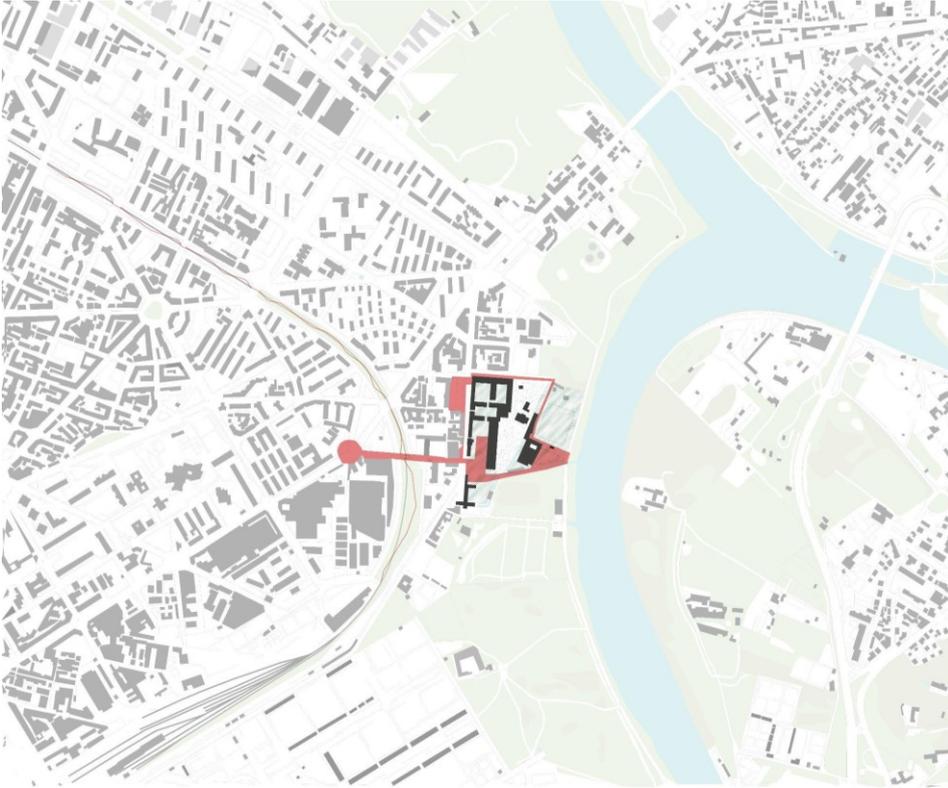
FLUSSI POTENZIALI DI FRUIZIONE

Lo sviluppo dell'area della Manifattura come un polo denso di attività muoverà un nuovo e costante flusso di persone proveniente da tutta la città, grazie alla vicinanza con tre distinte fermate della linea 2 della metro (Bologna, Cimarosa-Tabacchi, Corelli) e quindi alla possibilità di connessione rapida con il Politecnico di Torino e gli studenti, nondimeno il raggiungimento dei poli museali e dell'Università in centro città.



RIGENERARE LO SPAZIO PUBBLICO

Nell'ambito dell'importante trasformazione che investirà l'area nord di Torino, lo spazio pubblico sarà uno degli elementi centrali nell'incrementare la qualità urbana di questi luoghi. Se la linea 2 della metropolitana prevedrà la riqualificazione del Trincerone in un Boulevard di collegamento e di avvicinamento alla manifattura, la Manifattura stessa può essere l'innescò per ripensare il sistema di spazi pubblici al suo contorno.

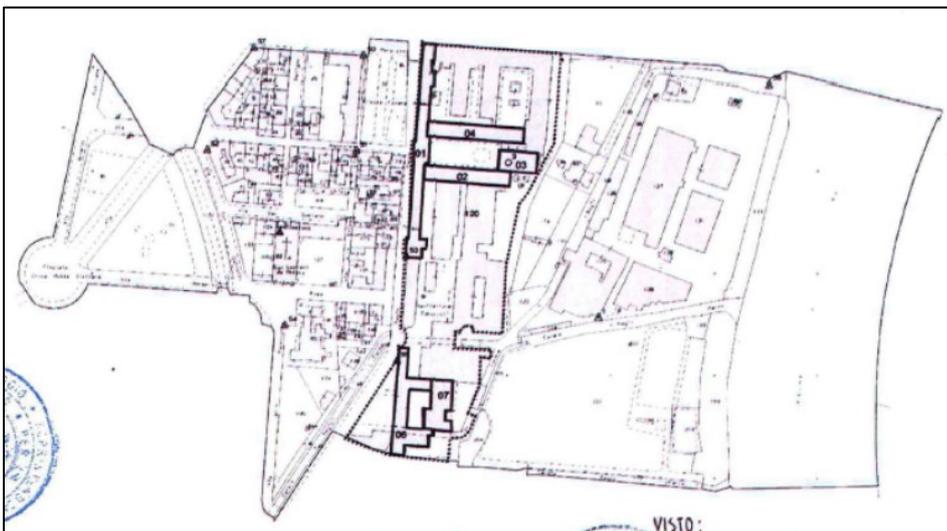


In questo senso, si immagina di poter lavorare sul ripensamento dell'asse di collegamento tra la fermata della Metro 2 "Cimarosa-Tabacchi" e l'ingresso alla nuova corte del complesso: uno spazio pubblico lineare, dove privilegiare la mobilità dolce e pedonale. Uno spazio pensato sia per essere connesso allo spazio interno della corte e agli spazi circostanti la Ex F.I.M.I.T, sia per relazionarsi con gli spazi pubblici già esistenti e consolidati esaltandone in modo reciproco i caratteri di fruibilità e integrazione.

CONTESTO STORICO E MONUMENTALE

Il bene è sottoposto a tutela monumentale con provvedimento espresso con D.C.R. 113 del 2019 ai sensi della Parte II del D.LGS-42/2004 e s.m.i.

MIC-SOPRINTENDENZA



Non ricade invece in area tutelata sotto il profilo paesaggistico ai sensi della Parte III del medesimo decreto, ma si trova al confine occidentale della fascia dell'area tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1) lettera f - "I parchi e le riserve nazionali o regionali nonché i territori di protezione esterna dei parchi" - (art 18 NdA del PPR) della Parte III del D.LGS. 42/2004 e s.m.i. e ai margini occidentali dell'area tutelata con D.M. 11/01/1950 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del Po nel tratto che il fiume attraversa la città di Torino" (scheda A140 del catalogo del beni paesaggistici del PPR) e ai sensi dell'art. 142 comma 1) lettera c - " Fasce di 150 m" (art 14 NdA del PPR).

SINTESI STORICA

Si riportano qui di seguito alcune notizie storiche sintetiche e si rimanda al provvedimento di tutela - *D.C.R. 113 del 2019* - (cfr. Allegato 1) per una più ampia disamina anche per quanto concerne la destinazione d'uso e le vicende storico-costruttive dei fabbricati. La costruzione del complesso della Regia Manifattura Tabacchi di Torino fu commissionata dal Re Carlo Emanuele III nel 1758 all'architetto Benedetto Ferroggio nel sito occupato dall'antica residenza di caccia del Viboccone, allora già in abbandono; i lavori terminarono nel 1789. Ospitava i processi di triturazione e pestaggio del tabacco e la piantagione; nella seconda metà dell'Ottocento furono trasferite anche gran parte delle altre attività che si svolgevano nella primitiva sede di via della Zecca, attuale via Verdi.

Già a partire dalla prima metà dell'Ottocento divenne la più importante realtà produttiva della città, occupava circa 600 operai, prevalentemente donne, che nel 1875 quadruplicarono e la manifattura divenne la seconda del Regno per importanza. Successivamente, a causa del drastico calo nella domanda di sigari, si registrò una marcata contrazione della manodopera ma a partire dal 1937, quando la fabbrica si dotò di nuovi impianti e macchinari per aumentare la produzione di sigarette, ci fu un progressivo miglioramento.

La forte meccanizzazione del processo produttivo segnò definitivamente il passaggio da un tipo di lavorazione quasi artigianale, che richiedeva operai estremamente qualificati, a un lavoro di routine che poteva essere svolto da operai non qualificati. Nel corso del secondo conflitto lo stabilimento fu gravemente danneggiato, fu quindi ampliato con la costruzione di significativi fabbricati sotto il profilo architettonico lungo la strada pubblica - via Gabriele Rossetti - e ristrutturato con interventi ad opera dell'ingegnere Pier Luigi Nervi.

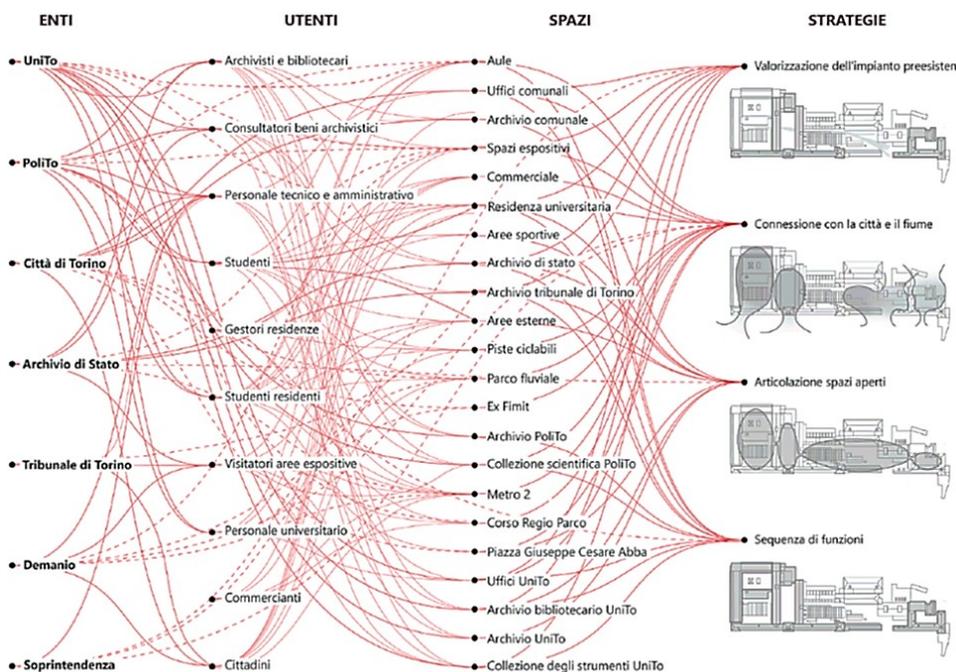
Cessò definitivamente l'attività del 1996 e da allora fu gradualmente abbandonato.

2. VERSO IL NUOVO POLO

2.1 SCENARIO DI PROGETTO

TEMI DI PROGETTO

Nel pensare la trasformazione della Manifattura Tabacchi, la costruzione di un programma inevitabilmente complesso e che coinvolge vari attori, la prima e più importante tentazione da evitare è quella di una mera localizzazione di funzioni, incapace di inscrivere nel costruito quella tela di valori e significati che invece sono determinanti per rendere il mix funzionale efficace e per far davvero rivivere il complesso. Per questo, il processo di definizione dello scenario progettuale è stato da un lato teso a definire i requisiti in senso stretto, ampliandone la definizione rispetto a quella puramente quantitativa, e dall'altro nel contaminare il tema della localizzazione di funzioni di altri temi di progetto. Temi che non dovevano arricchire o abbellire un'allocazione, ma dovevano diventare, al pari degli usi e delle quantità, pietre angolari per la costruzione di uno scenario progettuale capace di vivere e attivare a sua volta ulteriori progettualità.



Questo è avvenuto attraverso una duplice direzione: da un lato considerando i diversi tipi e afferenze di utenti che potevano vivere, variamente, il complesso della Manifattura; dall'altro, derivando dal complesso una serie di vocazioni e di direzioni progettuali che potessero orientare e favorire alcune soluzioni di progetto rispetto ad altre. La trasformazione della Manifattura **in un vero e proprio polo unitario**, cioè un luogo che sfruttasse la presenza di una vasta dotazione archivistica per mettere a sistema un serbatoio di

sapere ora diviso tra i vari attori, coinvolgeva inevitabilmente una quantità di attori vasta ed eterogenea, non necessariamente coincidente con i promotori dell'iniziativa – Demanio, Politecnico di Torino, Università di Torino, Archivio di Stato, Tribunale di Torino, Città di Torino, Regione Piemonte ed Edisu. Nell'immaginare un nuovo polo culturale con una dotazione di residenze universitarie, ad esempio, sono stati presi in considerazione anche gli studenti "residenti" e non, quelli che potranno usufruire delle aule e delle sale-studio che potrebbero essere integrate nella progettazione, i visitatori delle parti dove sia fatta attività di esposizione da parte dei vari enti, e gli abitanti della città, secondo aree gradatamente differenziate – ad esempio l'apertura di attività e uffici aperti al pubblico potrebbe avere un peso rilevante per l'abitare più prossimo, mentre le attività core – come quelle legate alla documentazione di Tribunale o Archivio di Stato – travalicano ovviamente il confine del quartiere.

A questo si sovrappongono temi di diversa natura. Il primo è, naturalmente, quello della valorizzazione del grande complesso. Stratificatosi in oltre duecento anni di storia, il complesso presenta oggi tutte quelle caratteristiche proprie di un sito produttivo ottocentesco, più volte rimaneggiato, con addizioni e demolizioni che seguivano le necessità industriali. E tuttavia, la valorizzazione non deve certo limitarsi al restauro delle parti riconosciute come di maggior pregio – e vincolate. Non solo infatti i manufatti più squisitamente storici, come la manica rappresentativa su strada e la corte "aulica" con i corpi edilizi che la delimitano, o il blocco residenziale a sud, vanno tenuti in considerazione – e non a caso il vincolo riguarda anche l'intero sedime. È infatti attraverso la relazione tra queste preesistente – una delle quali conserva le tracce del Castello di Viboccione – e i corpi edilizi a nord – opera peraltro di Pier Luigi Nervi – che evolve un impianto altrimenti a spina in uno a corti, di cui si può costruire una gradazione di usi e vocazioni. Al contrario, proprio la liberazione dalle superfetazioni – come alcuni bassi fabbricati che rendono le corti illeggibili o alcuni grandi volumi verso il parco – consentono di ripensare la relazione del complesso con il parco, valorizzando il complesso nel suo ruolo anche non puramente funzionale.

Un secondo tema è la valenza territoriale del complesso. Non solo per le sue notevoli dimensioni ma anche per la sua posizione, il complesso della Manifattura si pone in relazione con alcune delle più ampie trasformazioni in corso e in programma nel quadrante nord di Torino. L'area dello scalo Vanchiglia e la costruzione della linea 2 della Metropolitana sono due grandi operazioni già partite, ma altre – come quella sulla limitrofa area Ex F.I.M.I.T. o sull' Ex M.Ar.Di.Chi. – potrebbero attivarsi proprio secondo un principio di reciprocità di sviluppo. È allora chiaro che la dimensione e la

posizione della Manifattura non definisce solo un suo potenziale ruolo come pezzo di città, ma anche e soprattutto come interfaccia tra il sistema del costruito e il parco fluviale. In potenza, questo permette di vedere la possibilità di una nuova rilevanza urbana per via Maddalene e Norberto Rosa, trasformandoli in assi passanti e, conseguentemente, offrendo nuove occasioni per il tessuto dell'esistente quartiere. E, allo stesso tempo, di riallacciare il lungo-dora Colletta e il parco della Confluenza, oggi separati non tanto dal vivaio comunale quanto dal grande *brownfield* dei complessi abbandonati.

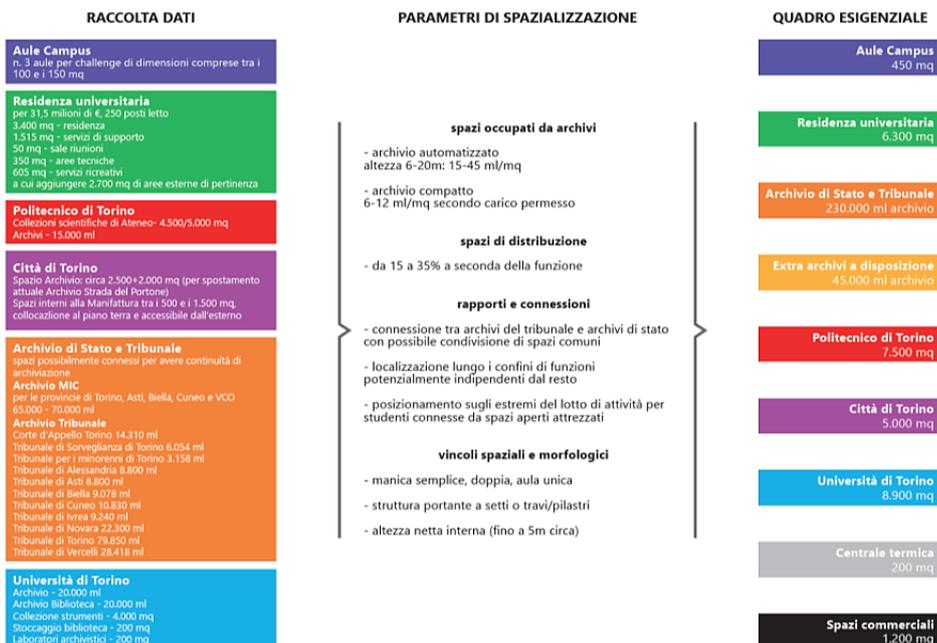
Un terzo tema, strettamente collegato ai precedenti, è la messa in sequenza degli spazi, in modo da pensare la Manifattura non come una serie di usi tra loro slegati ma come un complesso che a tutti gli effetti funzioni in modo sinergico e coordinato. Questo implica non solo valorizzare la diversa vocazione degli spazi aperti che la liberazione dalle superfetazioni libera, ma anche pensare le diverse allocazioni dei diversi utenti secondo un principio relazionale che consenta una effettiva continuità tra gli spazi, permettendo ad esempio di immaginare un percorso museale all'interno della struttura che leghi le parti più espositive. In questo senso, sono soprattutto gli spazi e le funzioni trasversali rispetto agli utenti che diventano significativi, ad esempio le funzioni di campus/aula studio, gli spazi condivisi(bili) per esposizioni temporanee e valorizzazione, o attività di interfaccia con l'esterno o commerciali, che siano sia inserite nel tessuto vivo del complesso ma che possano giovare di una relazione con l'esterno, costituendo un arricchimento per l'intero quartiere.

Un ultimo, ma non meno importante tema, è quello che lega gli spazi agli attori in termini di afferenza, gestione e mix. I diversi attori non devono essere solo vicini indipendenti, ma parte di un organismo condominiale che permetta sia di ottimizzare le risorse – anche spaziali e distributive, come le scale di accesso – sia di gestire in semplicità e autonomia i diversi spazi. Questo richiede una continuità che deve confrontare nello specifico le richieste di spazi con i diversi corpi edilizi nelle loro caratteristiche strutturali, architettoniche e di potenziale trasformazione, cogliendone vocazione o limitazioni. In questo senso, alcune prossimità come quella tra Archivi di Stato e Tribunale, o alcuni requisiti come l'accesso da piano terra per alcuni spazi di Unito, o di posizionamento su strada degli uffici comunali, si intrecciano rispetto alle portate dei solai, alle effettive aperture, alle maniche disponibili. Le diverse possibilità combinatorie devono quindi seguire principi che possono essere tra loro del tutto incompatibili, come quello di continuità spaziale e quello di divisione dei fabbricati che eviti convivenze e divisioni parziali dei corpi edilizi. Il superamento dell'allocazione avviene proprio quando, all'interno

di quelle possibilità, lo scenario riesce a costruire un complesso il cui valore sia (molto) maggiore della sommatoria delle parti, e il processo di progetto ha teso all'esaltazione di questa articolazione come risorsa invece che come problema.

LA SPAZIALIZZAZIONE DEL QUADRO ESIGENZIALE

Parte essenziale della messa a punto di un sistema coordinato di usi, funzioni e attori è la costruzione di un vocabolario comune. Un vocabolario spaziale, prima di tutto, cioè che traduca tutte le attese negli effetti fisici che queste hanno – o possono avere – sullo spazio. Unità di misura comunemente intese – come i metri lineari per gli archivi – possono tradursi in spazi occupati molti diversi a seconda che si utilizzi un archivio tradizionale, compatto o automatizzato ad alta capacità, o che lo spazio abbia una altezza maggiore o minore, o una portanza tale da definire un limite massimo alla sua capienza. Per questo, tutti i diversi requisiti sono stati sintetizzati attraverso una parametrizzazione spaziale che è già operazione progettuale, perché deriva proprio dall'applicazione di proporzioni generali sui luoghi specifici. Così, oltre al mero dato in metri quadri per uso, sono stati integrati nei parametri di spazializzazione anche rapporti e connessioni tra i diversi spazi necessari/auspicati, quote differenziate di distribuzione e spazi a servizio, costruendo un sistema effettivamente parametrico con caratteristiche spaziali quali la luce libera degli edifici, l'altezza utile interna, la portata dei solai, l'accessibilità, la disponibilità di luce naturale, il tipo strutturale (in relazione ad esempio ai necessari adeguamenti sismici). In questo modo si è generata una matrice spaziale che ha permesso di lavorare sulle alternative insediative mantenendo un controllo trans-scalare sugli esiti.



In questo senso, la soluzione che lo scenario di progetto prefigura non è né quella che rispetta perfettamente i vari desiderata, né quella che li massimizza: bensì quella che meglio li bilancia in una soluzione che integra i temi progettuali e la qualità spaziale in un unico organismo, promuovendo interazioni e sinergie – ad esempio valorizzando la continuità tra parti diverse degli archivi, favorendo anche il trasferimento tra archivi nel caso di Archivi di Stato e Tribunale; o tra parti espositive dei diversi enti, in modo che vadano a contribuire a un'unica esposizione culturale; o ancora, condividendo elementi distributivi.



IL METRO DELL'INTENSITY

Nel grande campo di possibilità che si apriva attraverso la rimodulazione del costruito, con la demolizione delle parti incongrue e la valorizzazione del complesso nella sua interezza, il metro con cui è stata volta per volta valutata l'opportunità combinatoria tra le parti è stato sintetizzato in un grafico di intensità – o *intensity*. Cioè una rappresentazione schematica che guarda a come un complesso di edifici, o un'area, sia vissuta, in base ai flussi che attrae e impone. Naturalmente una simile analisi non deve solamente riflettere le speranze del progetto, ma anche e soprattutto tracciare gli effetti delle azioni di progetto.

Le attività immaginate nella **Città degli Archivi** hanno infatti gradi molto diversi di intensità d'uso. Alcune parti sono, come si dice, molto fredde, ovvero non portano movimento di flussi di persone esterne significative. Altre, per loro propria natura, sono invece calde. Al primo gruppo appartengono ad esempio gli archivi nella loro parte più affine al deposito, in cui solo poche persone sono ammesse (anzi, sostanzialmente nessuna in tutte le parti automatizzate); oppure quegli uffici che non siano aperti al

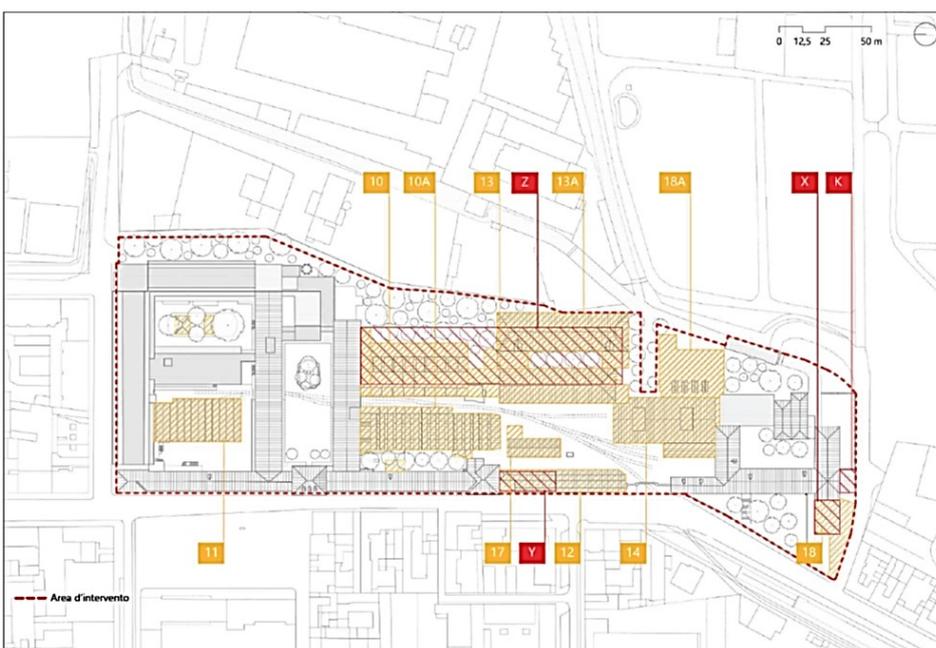
pubblico e quindi coinvolgano un numero di persone inevitabilmente basso e fisso. Al secondo invece appartengono le residenze universitarie, che oltre agli occupanti possono portare alla presenza di altre persone – amici dei residenti, compagni di studio ecc. – e ovviamente le aule previste per la parte di Campus, che implicano studenti, docenti e invitati di diversa estrazione e provenienza, quindi un'utenza varia e diversificata. Distribuendo i poli caldi nel complesso, si generano inevitabilmente dei flussi di persone alimentate proprio dagli utenti di quei poli, che a loro volta generano quindi una intensità diversificata degli spazi aperti. Questa, inserita e incrociata con i flussi di passaggio e i collegamenti a scala urbana, può quindi diventare davvero misura della vita potenziale di un luogo.

Alcune ipotesi insediative privilegiavano ad esempio una serie di corti afferenti ai vari attori: questa organizzazione, inevitabilmente, avrebbe portato ad avere zone del complesso interamente calde, ed altre interamente fredde. Luoghi pubblici, magari anche vivi, ma che avrebbero lasciato gran parte del complesso in una desolante situazione di deserto. Al contrario, il progetto sviluppato favorisce una distribuzione lineare dei flussi proprio opponendo a nord e sud i poli caldi e creando, una sequenza di spazi che intercettano i flussi secondari (quello di via Norberto Rosa e di piazza Abba): nei punti più nevralgici si possono così immaginare esercizi anche commerciali che abbiano la massa critica necessaria alla loro sopravvivenza e che possano interagire anche a livello di quartiere, complementando, senza per questo esaurire, le possibilità di sviluppo dello stretto intorno. Si generano così spazi che hanno una importanza differenziata e che suggeriscono possibili usi e trattamenti delle superfici e degli spazi aperti.



LO SCENARIO DI PROGETTO

Gli interventi previsti comprendono una riconfigurazione del costruito coerente con i temi di valorizzazione descritti. È quindi prevista la demolizione dei fabbricati incongruenti e delle superfetazioni, ovvero i fabbricati 10, 10A, 11, 12, 13, 13A, 14, 17, 18 e 18A. In questo modo si ottiene sia la liberazione delle corti lato strada, sia del fronte su parco che potrà essere riconfigurato nella soluzione di progetto. Inoltre il basso fabbricato lato sud, verso strada, potrà essere riconfigurato – previa verifica su eventuali vincoli idraulici. È invece prevista la costruzione di pochi, ma significativi nuovi fabbricati: in particolare due nuovi maniche (la X e la K) in corrispondenza dell'edificio storico a sud, che consentono la prosecuzione dell'impianto a croce delle maniche residenziali sfruttando le murature esistenti su cui già insistevano fabbricati. Il fabbricato Y, un basso fabbricato con caratteristiche di forte permeabilità che possa relazionarsi molto con l'esterno, a destinazione primariamente commerciale. E soprattutto il grande edificio Z, un ampio fabbricato il cui piano di imposta si allinea al livello seminterrato della Manifattura, consentendo di avere un'altezza di 20 metri alla gronda – tenendola a livello del vicino fabbricato 5B. In questo modo si riesce ad ottenere un fabbricato di notevole altezza e pianta regolare, che ridefinisce, ampliandola, la grande corte comune e insieme riqualifica il fronte verso il parco. All'interno ospiterà archivi automatizzati che, per il loro ottimale funzionamento, richiedono un'altezza compresa tra 15 e 30 metri: la dotazione di metri lineari sarà così eccezionalmente maggiore rispetto a un semplice archivio compatto.



Lo scenario di progetto costruisce quindi una sequenza trans-scalare di spazi aperti e di usi. Particolarmente significativo

diventa quindi il trattamento delle corti aperte, che potrà organizzarle secondo la loro naturale vocazione – ad esempio rispetto alla matrice più industriale di quella più ampia, dove saranno mantenuti gli antichi binari, a quelle di carattere più intimo o aulico. Altrettanto rilevante il fatto che, con questa riconfigurazione dei volumi, si apra un vero e proprio corridoio urbano che lega la città al parco fluviale: e questo apre a diverse possibilità sulla caratterizzazione del salto di quota, che può diventare una serie di terrazzamenti collegando fisicamente i due livelli: al livello inferiore, lo spazio aperto si connette direttamente con le aree più ampie delle residenze universitarie, che potrebbero ospitare gli spazi comuni o quelli da dedicare a mensa. Il grande volume Z diventa quindi essenziale nella ridefinizione degli equilibri formali del complesso e dell'intera area, diventando anche la nuova quinta costruita del parco. In questo senso potrà integrare tagli e aperture che ne valorizzino la permeabilità percettiva e ne raccontino, anche in modo esplicito, la dimensione tecnologica.

Una sequenza di spazi, a piani terreni, unisce i diversi attori, legando le collezioni espositive in un potenziale percorso. Nella zona a nord, all'ultimo piano e nella corte verso strada della manica costruita da Nervi, saranno ospitate le aule universitarie. È una localizzazione strategica non solo perché sfrutta i locali a grande luce (quindi privi di divisioni interne) e più luminosi dell'ultimo piano, e non solo per i temi di intensity prima descritti ma anche perché diventano una vera e propria "zona neutra", non coincidente con i sedimi dei due atenei ma legata agli spazi della città: tratteggiando così già con la sua localizzazione quella dimensione inter-disciplinare e condivisa che ne deve caratterizzare uso e attività.

Questo scenario consente, naturalmente, di migliorare drasticamente i parametri edilizi, sia in termini di riduzione dell'edificato, sia in termini di aree verdi e permeabili.

In termini di consistenza, grazie alla notevole riduzione di superfetazioni e volumi secondari, si scenderà dall'attuale Superficie Lorda di circa 66.500mq a circa 46.000mq. Si ridurrà moltissimo la superficie coperta del lotto, che passerà da 26.500mq a 18.700mq circa. Questo permetterà enormi miglioramenti anche a livello ambientale, consentendo di ampliare la superficie verde dagli attuali 6.500mq circa a oltre 11.000mq, e soprattutto di depermeabilizzare sensibilmente le aree, passando da meno di 6.500mq di superfici permeabili a oltre 25.000mq.

	Fabbricati	ESISTENTE	NUOVA COSTRUZIONE				TOTALE	Note
		Esistenti	Fab.K	Fab.X	Fab.Y	Fab.Z		
A	Superficie fondiaria (mq)						45.998,00	
B	SLP massima (mq)						45.998,00	1,00 Indice da PRG (B/A)
C	SLP stato di fatto (mq)	66.542,34					66.542,34	1,45 Indice sdf (C/A)
D	SLP progetto (mq)	40.977,74	690,00	446,94	330,00	3.991,78	46.436,46	1,01 Indice prog. (D/A)
E	Superficie a parcheggio (mq)		241,50	156,43	115,50	1.397,12	1.910,55	Da L.122/1989 Tognoli
	Tipo di intervento	Ristrutturazione edilizia fuori sagoma art. 30 della L.98/2013 in aggiunta ad art.3 dpr 380/2001						

		STATO DI FATTO	PROGETTO	Note
F	Superficie coperta (mq)	26.457,30	18.723,40	% Sup. coperta / fondiaria < 2/3 (66%) da R.E art. 40
F / A	Indice sup. coperta / sup. fondiaria	58%	41%	
G	Superficie libera (mq)	19.540,70	27.274,60	% Sup. verde / libera > 20% da Reg. verde art. 21 > 40% da decr. CAM 2.2.3
G / A	Indice sup. libera / sup. fondiaria	42%	59%	
H	Superficie verde (mq)	6.476,60	11.614,40	
H / A	Indice sup. verde / sup. fondiaria	14%	25%	% Sup. permeabile / libera > 60% da decreto CAM 2.2.3
H / G	Indice sup. verde / sup. libera	33%	43%	
I	Superficie permeabile (mq)	6.476,60	25.037,70	
I / A	Indice sup. permeabile / sup. fondiaria	14%	54%	
I / G	Indice sup. permeabile / sup. libera	33%	92%	

2.2 STIMA SOMMARIA E QUADRO ECONOMICO

I costi sono stati valutati parametricamente, facendo riferimento a casi analoghi e recenti (o in corso) in ambito locale e sovralocale e stimando le diverse categorie di opere.

Per gli edifici esistenti, è stato considerato un costo parametrizzato che tiene in conto gli adeguamenti di tipo sismico (differenziandoli in base alle tipologie strutturali, tra quelle in muratura portante e quelle in calcestruzzo) ed energetico (differenziando, in questo caso, gli edifici in base al tipo di vincolo e alla tipologia di finitura ed edilizia). Naturalmente, le stime sono state fatte sulla base dei dati disponibili e adottando quindi un approccio cautelativo rispetto a diversi temi su cui saranno da effettuare indagini e approfondimenti. Il costo dei nuovi edifici è, allo stesso modo, parametrato su simili edifici, prevedendo un bilanciamento tra una qualità edilizia alta, che consenta l'inserimento dell'edificato nel tessuto vincolato, e allo stesso tempo un livello tecnologico medio-basso per il sistema edificio – ove ad esempio per ad alto livello tecnologico si intendono ospedali o centri di ricerca. Per le residenze universitarie, si sono integrate le valutazioni meglio dettagliate al paragrafo *Costi parametrici utilizzati per la stima* a cura di Regione-Edisu. In questo senso gli edifici sono molto differenziati proprio in base alla loro consistenza – l'archivio automatizzato ha ad esempio un costo nominale a mq molto alto perché, in effetti, è fisicamente molto alto (20m), mentre

i nuovi edifici che complementano la residenza universitaria riflettono costi per altezze interpiano più tradizionali.

Il costo complessivo delle opere edili è di circa a 121.000.000€ oltre a oneri di sicurezza, e per arredi e attrezzature sono prevedibili circa 8.000.000€.

Manifattura Tabacchi				
	u.m.	quantità	€/u.m.	totale
Stima Lavori				
Bonifiche	forf.	1	2.000.000 €	2.000.000 €
Sbancamento terreno	mc	13.006	80 €	1.040.452 €
Riparti terreno	mc	8.297	50 €	414.838 €
Demolizioni fabbricati	mc	88.891	50 €	4.444.563 €
Costruzione fabbricati archivi	mq	3.992	4.200 €	16.765.476 €
Costruzione fabbricati residenze	mq	1.137	2.000 €	2.273.880 €
Costruzione fabbricati su Corso Regio Parco	mq	330	1.800 €	594.000 €
Edificati esistenti da ristrutturare (fabbricati 7-8-9)	mq	15.486	1.800 €	27.874.620 €
Edificati esistenti da ristrutturare (residenze)	mq	7.585	2.400 €	18.203.616 €
Edificati esistenti da ristrutturare su Corso Regio Parco	mq	17.702	2.400 €	42.484.800 €
Superfici esterne pavimentate	mq	17.910	200 €	3.582.060 €
Superfici esterne a verde	mq	8.681	120 €	1.041.660 €
Recinzione (lato parco)	ml	518	200 €	103.580 €
Cancellata (lato Corso Regio Parco)	forf.			200.000 €
Attrezzature, illuminazione e piantumazioni	forf.			250.000 €
Totale Lavori				121.273.544 €
Stima Arredi e allestimenti				
Arredi compatibili	mq	5.273	450 €	2.372.839 €
Arredi per aree a scaffale aperto	mq	14.139	300 €	4.241.747 €
Archivi automatizzati DA DEFINIRE				
Arredi e attrezzature aule universitarie	mq	513	800 €	410.280 €
Arredi uffici	mq	1.945	200 €	388.960 €
Arredo residenze universitarie	pl	200	3.000 €	600.000 €
Arredo e attrezzature mensa universitaria DA DEFINIRE				
Totale Arredi e allestimenti				8.013.825 €
TOTALE LAVORI, ARREDI E ALLESTIMENTI				129.287.369 €

QUADRO ECONOMICO

La stima sopra indicata porta a un Quadro Economico di massima, incluse spese tecniche, indagini, IVA e altre somme a disposizione della Stazione Appaltante, di circa 200.000.000€ omnicomprensivi. Naturalmente il Quadro effettivo delle somme che devono essere a disposizione della Stazione Appaltante potrà cambiare a seconda del tipo di procedura che si valuterà di seguire.

QUADRO ECONOMICO GENERALE

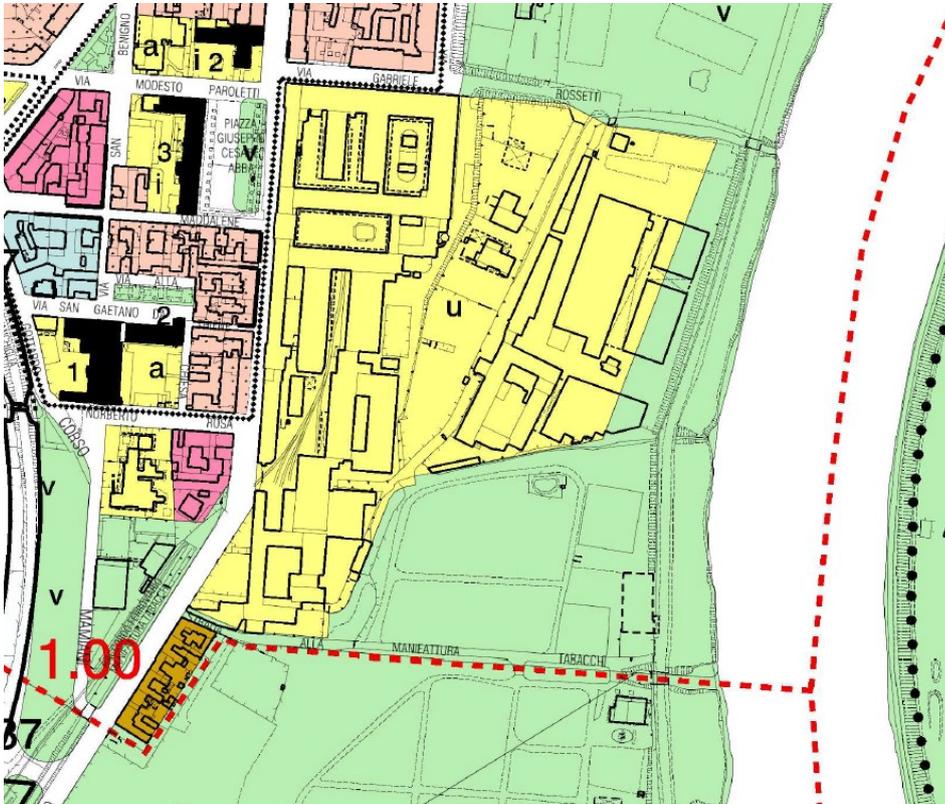
QUADRO ECONOMICO GENERALE			
A - Importo lavori			
A1.a	IMPORTO LAVORI - porzione non tutelata		32.710.508,00 €
A1.b	IMPORTO LAVORI - porzione tutelata		88.563.036,00 €
A1.1	<i>di cui per la sicurezza intrinseca</i>		1.819.103,16 €
A2	ONERI PER LA SICUREZZA ESTRINSECI (2% da computo per la sicurezza)		2.425.470,88 €
A	Importo lavori (A1 + A2)		123.699.014,88 €
	Importo lavori soggetto a ribasso (A-A1.1-A2)		119.454.440,84 €
A3	Arredi e allestimenti		8.013.825,25 €
A+	Totale Lavori + Arredi e allestimenti (A+A3)		131.712.840,13 €
B - Somme a disposizione della Stazione appaltante			
B1	Oneri di discarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento	0,5%	618.495,07 €
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al GC e altre spese amministrative		800.000,00 €
B3	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10%)	5,0%	6.184.950,74 €
B4	Accantonamento per maggiorazione prezzi (1,5%) ex art 133 c 3-4	1,5%	1.855.485,22 €
B5	acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi		
B6	Fondo incentivante per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, di collaudatore statico ove necessario per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016	2,0%	2.473.980,30 €
B7	Spese per l'assicurazione dei dipendenti, nonché le spese di carattere strumentale sostenute dalle amministrazioni aggiudicatrici in relazione all'intervento.		
B8	Spese per pubblicità		10.000,00 €
B9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (da stimare)		72.000,00 €
B10	Spese tecniche per Progettazione, Direzione lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, Collaudi, APE (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)	15%	18.554.852,23 €
B11	spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)		556.645,57 €
B12	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici		250.000,00 €
B13	Allacciamenti ai pubblici servizi		50.000,00 €
B14	Spese per opere artistiche, ove previsto	2%	2.473.980,30 €
B15	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	5%	6.184.950,74 €
B16.a	I.V.A. 22% sui lavori (22% di A su non tutelato)	22%	7.196.311,76 €
B16.b	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A su tutelato)	10%	9.170.994,59 €
B16.c	IVA al 22% su arredi e allestimenti (22% di A3)	22%	1.763.041,56 €
B17	IVA al 22% su oneri di discarica (22% di B1)	22%	136.068,92 €
B18	IVA al 22% su indagini... (22% di B2)	22%	176.000,00 €
B19	IVA al 22% su imprevisti e lavori in economia (22% di B3)	22%	1.360.689,16 €
B20	IVA al 22% su accantonamento per maggiorazione prezzi (22% di B4)	22%	408.206,75 €
B21	I.V.A. 22% su spese di pubblicità (22% di B8)	22%	2.200,00 €
B22	I.V.A. 22% su spese di commissioni (22% di B9)	22%	15.840,00 €
B23	I.V.A. 22% su spese tecniche (22% di B10)	22%	4.082.067,49 €
B24	I.V.A. 22% su supporto al RUP (22% di B11)	22%	122.462,02 €
B25	I.V.A. 22% su accertamenti laboratorio (22% di B12)	22%	55.000,00 €
B26	Contributi cassa di previdenza per commissari al 4% (di B9 e B22)	4%	3.513,60 €
B27	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di B10 e B23)	4%	905.476,79 €
B28	Contributi cassa per assistenza al rup al 4% (di B11 e B24)	4%	27.164,30 €
B29	I.V.A. 22% su opere d'arte (22% di B14)	22%	544.275,67 €
B30	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B15)	22%	1.360.689,16 €
B	TOTALE (B1+.....B30)		67.415.341,95 €
TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)			199.128.182,08 €
ARROTONDAMENTO			199.130.000,00 €
Incidenza percentuale Quadro Economico			33,9%

3. ATTUAZIONE E LINEE DI INDIRIZZO

3.1 PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO

CITTÀ

L'area della cd. Manifattura Tabacchi è composta dal complesso della ex Manifattura, da un'area privata e della Ex F.I.M.I.T. Estratto della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento", Fogli 5B e 9B (parte):



Dette aree sono destinate per la maggior parte dal P.R.G. vigente a Servizio Pubblico S - *Aree a verde pubblico, a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico*, lettera "u - istruzione universitaria" di cui all'art. 8, punto 15, comma 64 (SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE OLTRE ALLE QUANTITÀ MINIME DI LEGGE) delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) e in parte minore a:

lettera "v - aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport" di cui all'art. 8, punto 15, comma 62.

Il punto 7 dell'art. 3 delle N.U.E.A. prevede per le aree destinate a Servizi pubblici S, lettere "u" e "v" le seguenti attività:

"u) istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.);";

"v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero".

L'area contraddistinta con la lettera "u" è, inoltre, soggetta alle prescrizioni particolari contenute nella scheda normativa dell'art. 19, comma 23 del Volume I delle N.U.E.A., denominata "Area della ex Manifattura Tabacchi".

PROFILO IDROGEOLOGICO DELL'AREA

Estratto della Tavola n. 3 e 3/DORA del P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", Fogli 5B e 9B (parte):



Sotto il profilo idrogeologico, l'area della Manifattura Tabacchi è classificata per la quasi totalità nella classe I – sottoclasse I (P), che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, e in minima parte nella classe II, sottoclasse II (P) che comprende una fascia di territorio tra la Classe I e la Classe III, con una graduale variazione di pericolosità.

La sottoclasse I (P) è caratterizzata da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sono di norma

consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni".

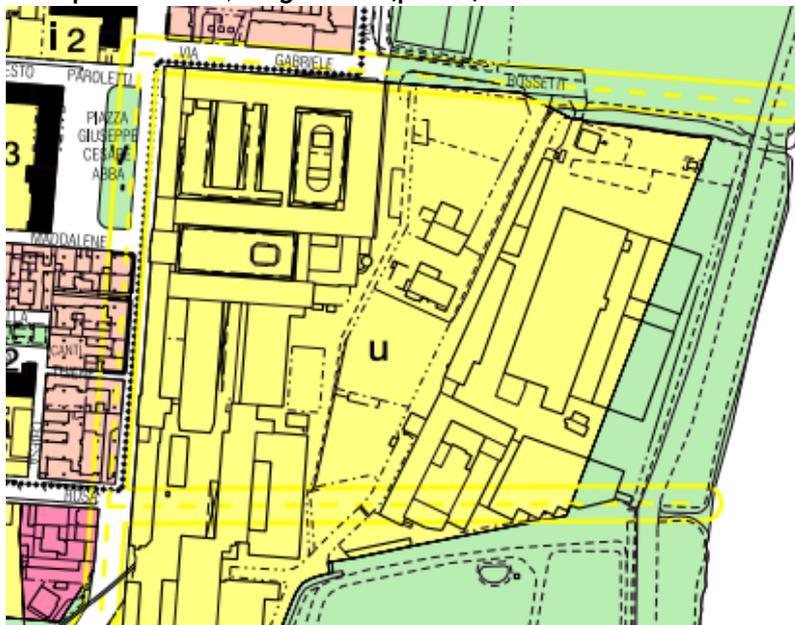
L'area privata, l'area occupata dall'Ex-Fimit e una minima parte della Manifattura sono classificate nella classe III - sottoclasse IIIb4 (P), che comprende aree edificate, appartenenti alla fascia B, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili, con un grado di pericolosità elevato.

Le prescrizioni specifiche per le sottoclassi II (P) e IIIb4 (P) sono descritte nel capitolo "2.1.2 Disposizioni specifiche per le zone sottoposte a classificazione idrogeomorfologica - parte piana (P)" dell'Allegato B delle N.U.E.A. (cfr. Allegato 2).

L'area è inoltre soggetta "all'onda di pena per collasso dei bacini artificiali".

Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle specifiche prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A.. L'elaborato a titolo illustrativo "Individuazione dei corsi d'acqua minori" conferma la presenza di due canali già individuati nell'Allegato n. 3 come "Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m. 10 dal piede dell'argine o sponda naturale".

Estratto della Tavola a titolo illustrativo "Individuazione dei corsi d'acqua minori", Foglio 5B (parte):



LEGENDA

-  Corsi d'acqua comprensivi di fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 5 dal piede dell'argine o sponda naturale
- Allegato B N U E A Punto 1.1 comma 5
-  Corsi d'acqua comprensivi di fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale
- Allegato B N U E A Punto 1.1 comma 4

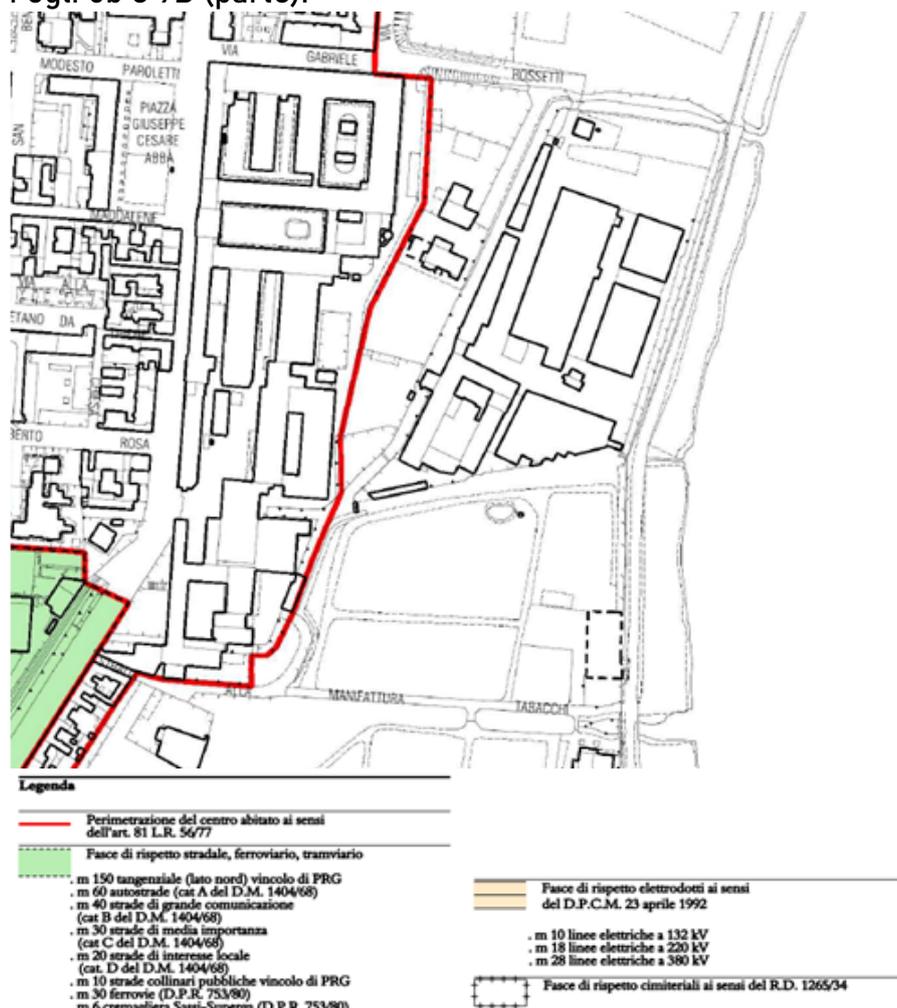
Premesso quanto sopra, si fa presente che la Direttiva europea 2007/60/CE (recepita nel diritto italiano con D.Lgs. 49/2010 per ogni distretto idrografico) ha introdotto il Piano di gestione del rischio

di alluvioni (PGRA), approvato con DPCM in data 27 ottobre 2016, che prevede, tra le misure finalizzate alla prevenzione delle situazioni di rischio, quella di associare alle aree allagabili a differente pericolosità individuate nelle mappe, una idonea normativa d'uso, coerente con quella già presente nelle Norme di Attuazione (NdA) del PAI.

Per quanto sopra riferito, vista la legge regionale 17/2009 e la nota della Regione Piemonte, Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica – Settore Attività giuridica e amministrativa relativa alla cessata funzionalità idraulica del canale Regio Parco, si ritiene necessario un approfondimento in sede progettuale circa l'applicazione delle fasce di rispetto, anche in funzione delle strategie della Città su tale corso d'acqua.

FASCE DI RISPETTO

Estratto dell'Allegato Tecnico n. 7 del P.R.G. "Fasce di rispetto", Fogli 5b e 9B (parte):



Dall'analisi dell'Allegato Tecnico n. 7 Fasce di rispetto, il complesso non è interessato da alcuna fascia di rispetto.

L'area della Manifattura è compresa nel perimetro del Centro

abitato, l'area privata e l'Ex F.I.M.I.T. sono esterne a detto perimetro.

PROFILO EDILIZIO

Sotto il profilo edilizio, il progetto definitivo dovrà essere sviluppato nel rispetto dei parametri urbanistici edilizi della Zona e dell'Area normativa in oggetto, come evidenziato dall'art. 19 e dalla Tavola Normativa n.3 delle N.U.E.A..

Nell'ambito del progetto definitivo occorrerà valutare se l'intervento riferito all'intero complesso, così come illustrato nel progetto di massima, possa configurarsi come ristrutturazione edilizia con riplasmazione dei fabbricati esistenti legittimamente realizzati, come definita all'art. 4 lett. d1a) comma 32 delle N.U.E.A. del P.R.G. (cfr. Allegato 2). In sintesi, i parametri previsti sono la Superficie Coperta massima del lotto, fissata dall'art. 126 comma 3 del Regolamento Edilizio; l'Area a Verde su terrapieno prescritta dall'art. 21 comma 11 del Regolamento Comunale per la Protezione del Verde Pubblico e Privato e dall'art. 91 comma 2 del Regolamento Edilizio; il numero dei piani e l'altezza massima dei fabbricati, nei limiti fissati dall'art. 126 e dall'Art. A del Regolamento Edilizio.

Nel caso il progetto non rientri nei limiti della ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4 lett. d1a) delle N.U.E.A., per la realizzazione di nuove volumetrie andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/8/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122.

In funzione dell'utilizzo dei locali con destinazioni accessorie, dovrà essere eventualmente garantita la presenza di aree a parcheggio come previsto dall'Allegato C delle N.U.E.A. e del Regolamento Comunale per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande degli esercizi pubblici.

Le aree a parcheggio dovranno essere progettate nell'ottica di sviluppo della mobilità sostenibile e dovranno integrarsi con la sistemazione delle aree esterne, in parte pavimentate ed in parte trattate a verde su terrapieno, piantumate con alberi di medio ed alto fusto.

Il progetto definitivo dovrà garantire il rispetto delle norme urbanistiche edilizie vigenti e di tutta la normativa sovraordinata, con particolare riferimento alle materie antisismica, di sicurezza, antincendio, energetica, acustica, igienico sanitaria.

Per maggiori informazioni sul profilo urbanistico ed edilizio si veda Allegato 2.

3.2 BENI MONUMENTALI – LINEE DI INDIRIZZO

In linea generale, si ritiene che debba essere *mantenuta la*

connotazione storico-industriale dell'intero compendio, conservando e restaurando gli elementi architettonici caratterizzanti e di interesse culturale e progettando i nuovi interventi in piena sintonia con le preesistenze, anche con linguaggio contemporaneo. I nuovi volumi, gli spazi esterni e gli apparati tecnologici-impiantistici dovranno inserirsi armoniosamente per disegno, composizione, materiali, forme, cromie nel contesto industriale; dovranno altresì essere connotati da uno stile architettonico coerente e riconoscibile, in modo da assicurare un'uniformità anche qualora gli interventi dovessero essere realizzati in più fasi temporalmente differenti.

Si ritiene indispensabile prevedere *un'approfondita analisi storico-critica delle fonti documentarie -iconografiche e descrittive- e bibliografiche* dell'intero complesso produttivo, che rappresenta il punto di partenza imprescindibile per l'elaborazione delle successive fasi progettuali di riqualificazione del bene culturale tutelato. Tale analisi è necessaria per comprendere le varie fasi costruttive, gli elementi di maggiore pregio storico-architettonico e artistico, le testimonianze connesse all'attività produttiva e le trasformazioni edilizie che gli edifici, oggetto di conservazione, hanno subito nel corso del tempo. In particolare occorre individuare le variazioni dell'organizzazione distributiva originaria nei diversi livelli dei fabbricati, le strutture portanti e i tramezzi, i corpi scala, le dimensioni delle aperture, le finiture architettoniche, nonché all'esterno, le pavimentazioni e le aree verdi. Trattandosi di un ex-complesso industriale occorre anche identificare le testimonianze riferibili ai passati processi produttivi che eventualmente sono ancora presenti all'interno e all'esterno dei fabbricati anche in relazione alle destinazioni d'uso precedenti (cfr. Allegato 1) e agli apparati tecnologici che erano stati installati all'interno.

Occorre prevedere *una campagna diagnostica mirata e finalizzata* a comprendere, per gli aspetti di tutela, lo stato conservativo delle strutture portanti (es. indagini strutturali, verifiche sismiche ecc.), la stratificazione delle finiture con particolare riferimento agli intonaci, alle tinte ed eventualmente delle pavimentazioni (es. indagini stratigrafiche su intonaci), la stratificazione del sottosuolo (es. indagini archeologiche ecc.)

Si ritiene che nell'ambito dell'intero compendio non sia preclusa l'installazione di *impianti di fonti di energia rinnovabile*. Occorre obbligatoriamente prevedere un'approfondita analisi visiva e un adeguato studio finalizzati ad individuare le aree in cui l'impatto visivo è minimo. L'analisi dovrà essere condotta considerando i punti di vista principali dalle corti interne, dai fabbricati oggetto di conservazione, dalle strade pubbliche e dai punti panoramici e di interesse turistico dell'intorno (ad es. percorso lungo il Po -

sponda sinistra, percorso lungo il parco del Meisino – sponda destra ecc.) e ad ampio raggio (ad es. collina di Torino ecc.). Per l'installazione di eventuali impianti fotovoltaici e solari termici dovranno essere privilegiate le coperture piane e gli edifici di nuova costruzione, adottando le soluzioni tecnologiche più avanzate, come ad esempio l'impiego di moduli speciali – quali quelli antiriflesso e con pellicola colorata –; moduli con forma, dimensione e modalità di “apparecchiatura” specifiche, una disposizione dei pannelli regolare. La scelta della proposta localizzativa di dettaglio, della configurazione geometrica, dell'estensione e della soluzione tecnica specifica, tra quelle rese disponibili dal mercato, dovrà dimostrare di conseguire la minimizzazione dell'impatto dell'intervento in termini di visibilità.

L'installazione di pannelli sulle coperture degli edifici preesistenti potrà essere presa in considerazione qualora, sulla base dell'analisi e degli studi richiesti, sia dimostrata la non visibilità o minima visibilità dai punti sopra indicati, l'applicazione delle soluzioni tecnologiche più avanzate, la disposizione regolare e la contenuta occupazione della superficie della falda. Dovranno in ogni caso essere esclusi gli edifici di maggiore valore storico-culturale e le coperture antiche in posizioni visibili.

Infine, negli edifici esistenti potranno essere previsti – qualora valutati non incompatibili con le esigenze di tutela dell'integrità materica e dei contenuti formali figurativi – interventi di miglioramento dell'efficienza energetica mediante: l'inserimento di isolamenti nel sottotetto o sotto il manto di copertura, nei piani interrati preferibilmente non voltati e, se necessario, di cappotti di spessore contenuto all'interno di ambienti non di pregio e con orizzontamenti piani; la sostituzione di serramenti non di valore con altri più performanti.

Si ritiene inoltre indispensabile che, nell'ambito dell'intero complesso, sia individuata un'area o meglio ancora un *percorso didattico/espositivo* che illustri le vicende storico-architettoniche e produttive del sito dalle origini fino ai giorni nostri e che, in tal senso, sia consentita l'accessibilità al pubblico degli ambienti interni e degli spazi esterni più interessanti sotto questi profili. Tutto ciò, con l'obiettivo di trasmettere e rendere partecipe la cittadinanza del valore e dell'interesse culturale del luogo, e di illustrare il proficuo percorso progettuale che è stato intrapreso da tutti gli Enti coinvolti per la riqualificazione e il recupero del complesso.

A tal fine, sarebbe utile prevedere anche un'accurata documentazione fotografica e dei video che illustrino lo stato di fatto dell'intera manifattura, prima di procedere alle demolizioni delle strutture escluse dalla conservazione.

INDIRIZZI DI TUTELA SPECIFICI

Per i fabbricati sottoposti a tutela indicati nel decreto su richiamato si chiede di:

- conservare la composizione architettonica dei prospetti su via pubblica e su corte interna, il sistema delle coperture a falde/piane e, in linea generale, tutte le strutture portanti verticali e orizzontali, i corpi scala di antica fattura o comunque di pregio architettonico, la spazialità degli ambienti più aulici, gli apparati decorativi e i serramenti di pregio (es. portoni di accesso, eventuali serramenti interni ed esterni);
- conservare in linea generale le finiture architettoniche storiche interne ed esterne, come intonaci e pavimenti di antica fattura (es. pavimenti in pietra, legno, mattonelle di graniglie e cementine decorate); le testimonianze connesse ai passati processi produttivi, compresi eventuali apparati tecnologici e macchinari significativi.
- impiegare, per le integrazioni, materiali simili a quelli antichi in opera (es. intonaci a base di calce ecc.); per eventuali sostituzioni o re-integrazioni, materiali e disegni analoghi a quelli antichi in opera (es. serramenti in legno a specchiature ecc.); per nuovi interventi, materiali e disegni anche differenti rispetto a quelli in opera, purché sempre in piena sintonia con il contesto monumentale/industriale (es.: nuove chiusure di aperture originariamente progettate per essere aperte).
- inserire gli apparati tecnologici limitando, per quanto possibile, l'impatto sul elementi architettonici e sulle strutture portanti originali, limitando la realizzazione di scassi e tracce - in particolar modo di dimensione significativa - e ottimizzando il riutilizzo di cavedi, camini e altre intercapedini eventualmente preesistenti; nel caso di impianti a vista, questi dovranno essere progettati con cura tenendo conto della spazialità, della forma degli ambienti, privilegiando una disposizione secondo criteri di uniformità e regolarità e adottando soluzioni tecnologicamente e formalmente altamente qualificate.
- verificare la consistenza delle strutture antiche riferibili alla cinquecentesca Reggia del Viboccone eventualmente ancora presenti nel sito occupato dalla ex centrale termica.
- le destinazioni d'uso indicate nel *Dossier* dovranno essere approfondite nelle successive fasi progettuali, avendo cura di collocarle e localizzarle con distribuzione appropriata, in modo da contenere, per quanto possibile, l'impatto relativo a nuovi interventi sulle strutture e gli elementi architettonici di pregio esistenti, con particolare riferimento ad adeguamenti impiantistici e normativi richiesti da ciascuna specifica funzione.

Per i sedimi sottoposti a tutela si chiede di:

- conservare i binari esistenti nelle corti, il giardino interno e gli eventuali elementi architettonici di pregio e testimonianze connesse alla passata attività produttiva di interesse per la storia del luogo e della tecnica.
- prevedere le indagini archeologiche preliminari
- impiegare/conservare materiali in sintonia con il contesto industriale per la scelta delle pavimentazioni (es. calcestruzzi "lavati" ecc.), dell'illuminazione (es. corpi illuminanti "stile" industriale ecc.) ecc.
- conservare nelle aree verdi le specie vegetazionali in buone condizioni di stabilità e fitosanitarie, prevedere eventuali sostituzioni adottando specie vegetazionali analoghe a quelle storiche esistenti, eventuali nuovi inserimenti dovranno privilegiare specie vegetazionali autoctone.
- prevedere destinazioni d'uso delle ampie corti compatibili e in piena sintonia con il contesto monumentale/industriale, avendo cura di salvaguardare le principali viste prospettiche all'interno delle corti in parte anche coincidenti con i percorsi più significativi del compendio (cfr. es. binari).
- definire le soluzioni di transizione e mediazione tra contesto urbano e aree semi-naturalizzate adiacenti al fiume Dora in forma coerente con la consistenza industriale del complesso, evitando l'eccessiva naturalizzazione della principale corte industriale
- valutare con attenzione l'opportunità e l'eventuale ridefinizione progettuale di diversificazioni di quota di campagna delle aree aperte principali, tenendo conto della fisiologica differenziazione tra la quota del complesso rivolto verso la città e la sottostante area ad est (area vivai comunali)

Per i fabbricati non tutelati (prospicienti via Gabriele Rossetti, auto carrozzeria e corte interna) ma oggetto di conservazione in quanto comunque di interesse sotto il profilo storico e per la qualità architettonica - strutturale e spaziale - *(cfr. Allegato 1), non ricompresi nel provvedimento di tutela su richiamato esclusivamente per limiti temporali dettati dalle norme vigenti in materia (art. 10 commi 1) e 5), art. 12 comma 1) del D.LGS. 42/2004 e s.m.i.)* si raccomanda di:

- conservare la composizione architettonica dei prospetti su via pubblica e su corte interna, il sistema delle coperture e, in linea generale, le strutture portanti verticali e orizzontali - elementi connotanti e peculiari - i corpi scala originali, gli eventuali serramenti di pregio (es. portoni di accesso, eventuali serramenti interni ed esterni), gli eventuali e più significativi impianti e testimonianze connessi alle precedenti destinazioni d'uso produttive; salvaguardare, laddove possibile, la spazialità

degli ampi ambienti.

- impiegare per eventuali sostituzioni materiali e disegni analoghi a quelli originari in opera (es. serramenti metallici/ferro ecc.), per nuovi interventi purché sempre in piena sintonia con il contesto monumentale/industriale materiali e disegni anche differenti rispetto a quelli in opera (es. nuove chiusure, partizioni interne ecc.).
- inserire gli apparati tecnologici limitando, per quanto possibile, l'impatto su elementi architettonici e sulle strutture; progettare gli impianti a vista, qualora necessario, tenendo conto della spazialità, della maglia regolare delle strutture, della forma degli ambienti, privilegiando una disposizione secondo criteri di uniformità e regolarità.

Per i nuovi interventi si raccomanda di:

- prevedere il nuovo volume di maggiori dimensioni destinato ad archivio con altezza filo gronda uguale o comunque non superiore a quella dei fabbricati esistenti limitrofi; il fronte contiguo ai fabbricati esistenti dovrà essere strutturalmente indipendente e studiato accuratamente anche per quanto concerne lo smaltimento delle acque meteoriche; quello opposto di testata con parte del volume retrostante potrà anche ospitare i collegamenti verticali tra la corte principale e l'area verde sottostante; tutti i fronti dovranno essere studiati in piena sintonia per disegno, composizione, materiali, forme, cromie con il contesto industriale in cui si inseriscono e dovranno altresì tenere in conto e valorizzare l'asse prospettico trasversale coincidente con l'attuale via Norberto Rosa e con il principale accesso al compendio da progettare sul lato opposto lungo corso Regio Parco. In considerazione della consistente nuova volumetria prevista, dovranno essere adottate le soluzioni progettuali più adeguate al fine di contenerne l'impatto ed evitare che essa prevarichi visivamente sulle componenti antiche del complesso.
- progettare gli altri nuovi volumi - compresa la tettoia - previsti lungo corso Regio Parco e a ridosso degli ex-edifici residenziali in piena sintonia per disegno, composizione, materiali, forme, cromie con il contesto industriale in cui si inseriscono; in particolare, i nuovi volumi in adiacenza agli ex-edifici residenziali dovranno avere altezza filo gronda e filo colmo uguale o comunque non superiore a quella dei fabbricati esistenti, coperture a falde analoghe per geometria a quelle esistenti limitrofe, prospetti con allineamenti e scansione delle aperture simili a quelle dei fabbricati contigui esistenti.

RELAZIONI CON IL TESSUTO CIRCOSTANTE

Per quanto concerne, in linea generale, il rapporto dell'intero

compendio con il tessuto urbano limitrofo, si raccomanda di tenere conto degli assi prospettici trasversali coincidenti da un lato con le strade pubbliche (via Norberto Rosa, via Maddalene ecc.) e dall'altro lato con gli accessi ai padiglioni principali della manifattura, valorizzandone le prospettive anche in relazione alle corti interne. Si ritiene auspicabile che venga altresì valorizzata l'area verde situata ad oriente degli ex-edifici residenziali e del nuovo volume destinato ad archivi, studiando un'adeguata connessione con la corte principale e il tracciato del canale, importante testimonianza dell'attività produttiva.

DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

Ai fini della valutazione da parte della Soprintendenza per il rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.LGS- 42/2004 e s.m.i., il progetto dovrà essere elaborato al livello definitivo o comunque ad un analogo livello di approfondimento. Dovrà comprendere la seguente documentazione: elaborati grafici di rilievo, progetto e comparativi, relazione storico-critica corredata di eventuali planimetrie e fotografie storiche e di elaborazioni rispetto a quanto indicato ai punti precedenti, relazione tecnico descrittiva degli interventi e dei materiali, documentazione fotografica degli interni ed esterni oggetto di intervento, relazione specialistica di restauro degli elementi/finiture di pregio redatta da restauratore con requisiti a norma di legge, progetto impiantistico. Nel caso di impianti da fonti di energia rinnovabile dovranno essere forniti un'analisi visiva e un adeguato studio comprendenti fotografie dello stato dei luoghi prima dell'intervento e delle corrispondenti foto simulazioni dai punti di vista più rappresentativi, da riportare su una planimetria, e una descrizione delle soluzioni tecniche prescelte e delle eventuali mitigazioni previste.

Al fine di consentire una riduzione delle tempistiche nelle fasi procedurali di approvazione, la Soprintendenza si rende disponibile - nell'ambito del Tavolo Tecnico in essere - alla condivisione preventiva e alla formulazione di pareri di massima sulle proposte e indirizzi progettuali antecedenti alla progettazione definitiva (masterplan, SFTE), che consentano di indirizzare utilmente le successive tappe progettuali

Per maggiori informazioni cfr. Allegato 1: Decreto di Vincolo D.C.R. 113 del 2019.

3.3 RESIDENZE UNIVERSITARIE

La finalità del presente intervento riguarda l'incremento di nuovi posti alloggio da destinare a studenti capaci e meritevoli seppur privi di mezzo secondo i criteri previsti dalla normativa vigente in materia di DSU. L'intervento inoltre prevede l'ipotesi di una mensa

universitaria convertibile in Sala Studio.

DESCRIZIONE DEL LUOGO E AMBITO DI INTERVENTO

L'intervento riguarda una porzione di area della Ex Manifattura Tabacchi situata a Torino e ubicata tra corso Regio Parco e via della Manifattura.

La porzione di area dove sorgerà una residenza universitaria e una mensa riguarda alcuni edifici esistenti, con una superficie lorda (SLP) di circa 8.000 mq oltre a 2.550 mq di aree esterne di pertinenza (cortili).

Nella più vasta area oggetto di riqualificazione si auspica vengano realizzate aree attrezzate per lo sport (ad esempio campo da calcetto/tennis/beach volley/padel ecc. dotati di spogliatoi e docce). Si dimostra come tale aspetto sia strettamente connesso al miglioramento della vita dello studente durante il percorso formativo dove l'istruzione si affianca all'educazione.

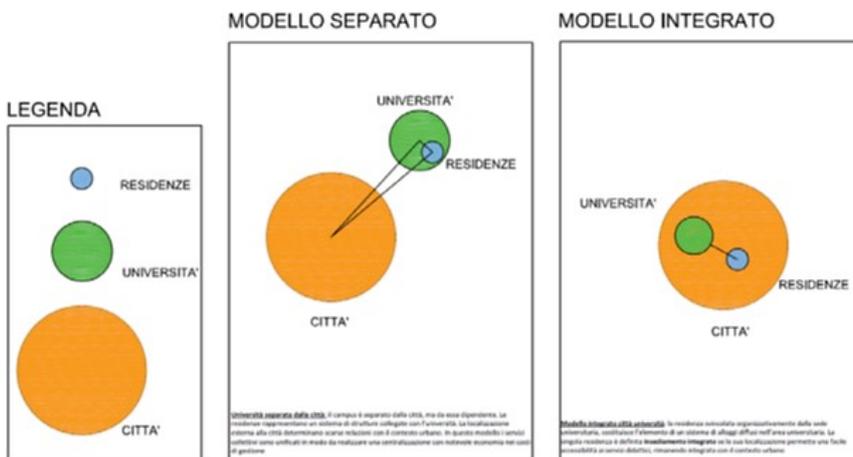
CONTESTO URBANO E MODELLI

Nel caso in esame possiamo dire che il Modello insediativo ricade nel cosiddetto *Modello Integrato* secondo la definizione riportata nei Decreti attuativi della Lg 338/2000.

Tuttavia, considerata l'ubicazione del sito, sarà necessario potenziare l'attuale sistema di trasporto pubblico per permettere agli studenti residenti di raggiungere facilmente e in tempi rapidi le diverse sedi universitarie. Tale aspetto riveste elevata priorità considerando anche l'esperienza non ottimale del caso di Villa Claretta a Grugliasco che ospita circa 400 studenti.

MODELLI INSEDIATIVI

La Legge 338/2000 "Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari", definisce la residenza universitaria come modello insediativo da integrare all'interno del contesto urbano creando uno stretto rapporto tra città e università



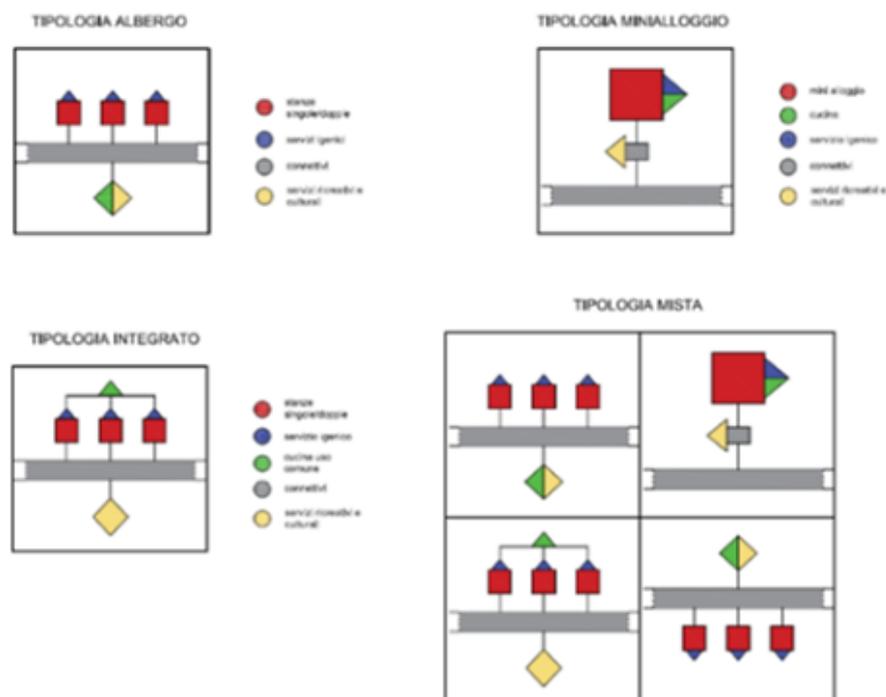
PREFERENZA DISTRIBUTIVA

Generalmente per la residenzialità universitaria EDISU adotta una

tipologia mista ad albergo e a minialloggio.

All'interno della Residenza dovranno essere presenti Aree Funzionali destinate alla residenza di ambito privato (camere singole o doppie con servizio igienico alcune delle quali dotate di angolo cottura) e Aree Funzionali di uso collettivo destinate ad esempio a Servizi culturali; Ricreativi; Gestionali; Amministrativi e zone destinate a servizi tecnologici (CT/UTA/ etc).

MODELLI ABITATIVI



SUPERFICI INTERESSATE ALLA RESIDENZIALITA' E RISTORAZIONE

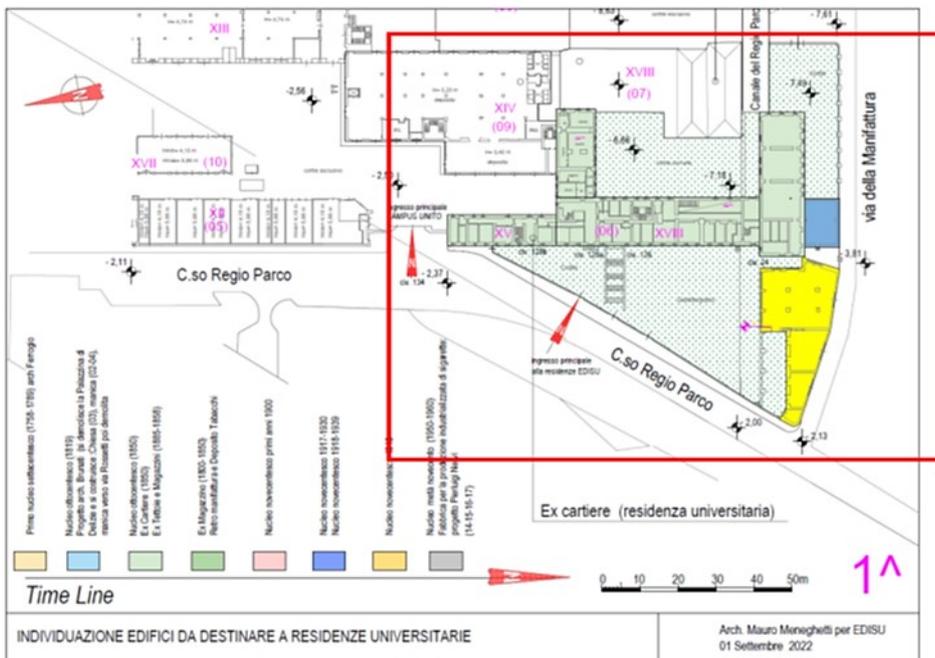
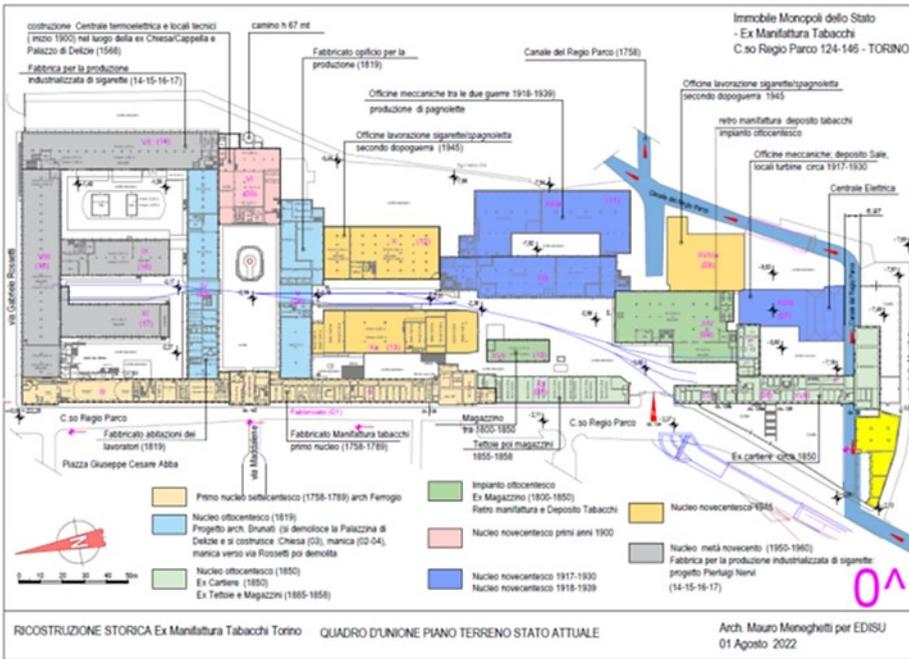
La superficie oggetto di intervento (SLP) riguardante la residenzialità è di circa 7.000 mq e interessa i diversi fabbricati a cui si aggiunge la superficie destinata a possibile mensa di circa 950 mq e di aree esterne di pertinenza (cortili) che saranno destinate a verde attrezzato per una superficie di circa 2.550 mq.

NUMERO POSTI ALLOGGIO PREVISTI E PARAMETRI PROGETTUALI DI RIFERIMENTO

Generalmente il parametro da considerare in fase di dimensionamento progettuale è di circa 20/22 mq a posto alloggio. Tali valori sono riferiti considerando la superficie netta.

Pertanto il numero di posti alloggio insediabili, considerando una superficie netta di circa 4.100 mq presente nei diversi Fabbricati, risulta di circa 195/200 posti alloggio.

I dati metrici contenuti nella *Tabella* dovranno essere confermati a seguito di un rilievo che rileverà la reale consistenza dei vani.



CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI ALLOGGIO

			SUP LORDA	N.PIANI adibiti a residenza	TOTALE SUP LORDA	TOTALE SUP NETTA = sup. lorda - 15%
A	EDIFICIO	XV	228,8	3	686,40	583,44
B	EDIFICIO	XVIII	668,75	3	2.006,25	1.705,31
C	EDIFICIO	manica (SUD) verso via della Manifattura	462	3	1.386,00	1.178,10
D	EDIFICIO	manica NORD	245,7	3	737,10	626,54
E	EDIFICIO	basso fabbricato (verso via della Manifattura)	535	0	-00	-00
TOTALE SUPERFICIE LORDA E NETTA					4.815,75	4.093,39
CALCOLO POSTI LETTO						
MQ/PL = 21 mq/pl				4.093,39	21,00	195

**NUMERO POSTI A SEDERE PREVISTI PER LA MENSA/JOLLY
SALA STUDIO E PARAMETRI PROGETTUALI DI RIFERIMENTO**

Anche per la mensa secondo parametri storicizzati è possibile valutare un numero di posti a sedere di circa 200. Tale valore include le zone di preparazione e distribuzione nonché le zone del deposito derrate e altri spazi necessari al funzionamento della mensa.

Si parla di *Jolly* in quanto secondo gli ultimi orientamenti da parte di Edisu, peraltro già collaudati, la mensa durante gli orari di chiusura, viene utilizzata come Sala Studio. Tale aspetto ha la funzione di ammortizzare le spese di riscaldamento, pulizia, sorveglianza etc.

Si consideri che il servizio mensa funziona su più turni e dunque l'erogazione del pasto si può triplicare.

Generalmente il parametro da considerare in fase di dimensionamento progettuale è di circa 4 mq a posto a sedere. Tale valore è conforme al *distanziamento tra le persone* presenti in uno stesso locale a seguito della pandemia che comunque si assume come cristallizzato.

I dati contenuti nella *Tabella* sotto riportata dovranno essere confermati a seguito di un rilievo che rileverà la reale consistenza dei vani. In particolare il valore della superficie di circa 950 mq dovrà essere confermata anche a seguito di un sopralluogo che ne stabilirà l'effettivo utilizzo.

CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI A SEDERE PER UNA MENSA						
			SUP LORDA	N.PIANI adibiti a mensa	TOTALE SUP LORDA	TOTALE SUP NETTA = sup. lorda - 15%
F	EDIFICIO	XVIII (ex Centrale Termica e Idroelettrica)	950	1	950,00	807,50
TOTALE SUPERFICIE LORDA E NETTA					950,00	807,50
CALCOLO POSTI A SEDERE						
MQ/Posto = 4 mq/ps				807,50	4,00	202

COSTI PARAMETRICI UTILIZZATI PER LA STIMA

I costi parametrici presi a riferimento si basano su progetti recentemente presentati da EDISU al Ministero e pertanto si possono considerare plausibili.

In sintesi si sono stimati i seguenti costi:

- Costo di ristrutturazione per residenzialità
- Costo di sistemazione arre verde attrezzato di pertinenza alla residenza
- Costo di ristrutturazione mensa/sala studio.

Si precisa che tali somme escludono:

- Oneri fiscali
- Spese tecniche
- Bonifiche (belliche e presenza amianto)
- Verifiche statiche e analisi sismiche

- Arredi
- Altre somme rientranti nel Quadro Economico

COSTI PARAMETRICI	
CALCOLO PER RISTRUTTURAZIONE RESIDENZA	
SUP LORDA SU 4 LIVELLI	COSTO/MQ
7.100	2.000
CONTROVERIFICA RIF COSTO A POSTO ALLOGGIO	
SUP NETTA (SU 3 PFT)	4.100
NUMERO POSTI LETTO	195
COSTO A POSTO ALLOGGIO	72.820,51
VERIFICA : COERENTE-POSITIVA	
SISTEMAZIONE CORTILI A VERDE E PAVIMENTATI	
SUP NETTA	COSTO/MQ
2.550	100
TOTALE RESIDENZIALITA'	
MENSA/SALA STUDIO	
numero posti a sedere	200
sup	950
euro/mq	1.900

QUADRO DI SPESA DELLE OPERE DA REALIZZARE

Il costo di ristrutturazione degli edifici esistenti (residenza da 200 posti e mensa da 200 posti a sedere), è stato stimato orientativamente a € 16.260.00,00 come riportato nella *Tabella*. Si precisa che tale valore considera esclusivamente il costo delle opere secondo quanto soprariportato.

FONTI DI FINANZIAMENTO STATALE

Si elencano gli ultimi decreti Ministeriali del MUR che cofinanziano la residenzialità universitaria.

Si precisa che alcuni dei sottoelencati Bandi sono già scaduti.

- *DM n. 1257 del 30-11-2021* contenente le procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per strutture residenziali universitarie" - V bando L. n. 338/2000 con scadenza bando: 17/05/2022;
- *DM n. 1046 del 26-08-2022* contenente l'avviso pubblico per l'accesso al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari ai sensi

dell'art. 1, comma 4-ter, l. 14 novembre 2000, n. 338, come inserito dall'art. 39 del D.L. 115/2022

- *DM 1089 del 15-09-2022* ha modificato l'art. 6, comma 2, del decreto ministeriale n. 1046 del 26 agosto 2022 decretando che la richiesta di cofinanziamento, completa della documentazione, deve essere trasmessa, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 23.59 del giorno 6 ottobre 2022;
- *DM 1246 del 28-11-2022* Avviso pubblico per l'accesso al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari. Approvazione degli atti e della graduatoria
- *DM 1252 del 2-12-2022* Nuovo avviso pubblico per l'accesso al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari ai sensi dell'art. 1, comma 4-ter, l. 14 novembre 2000, n. 338
- *Conferenza Stato Regioni e Prov. Autonome* prot.n.8409/C9ISTRdel 14/12/2022 Reg Ufficiale U.002 5852

L'Edisu Piemonte ha presentato candidatura per alcuni progetti che sono ancora in attesa di Esito da parte della Commissione.

Con il nuovo anno (2023) non si esclude possano essere pubblicati altri bandi sulla residenzialità universitaria e pertanto il presente intervento potrà essere candidato ai fini dell'ottenimento del cofinanziamento che generalmente risulta pari al 75% del costo dell'intero intervento.

GRUPPO DI LAVORO

AGENZIA DEL DEMANIO

Ing. Sebastiano Caizza / Direttore Regionale Piemonte e Valle D'Aosta
Dott.ssa Daniela Elisa Roero / Resp. Area Governo del Patrimonio e U. O. Servizi Territoriali T01
Ing. Daniela Maria Oddone / Responsabile Area Tecnica
D.ssa Francesca Romana Vinci / funz. Area Governo Patrimonio
Arch. Elisabetta Ferrero / funz. U.O. Serv. Terr. T01
Geom. Raffaella Cornetti / funz. U.O. Serv. Terr. T01
Arch. Davide Alessandro Napoli / funz. Servizi Tecnici

POLITECNICO DI TORINO

Prof. Guido Saracco / Rettore
Prof.ssa Laura Montanaro / Prorettrice
Prof. Luca Settineri / Vice Rettore Programmazione, Infrastrutture e Edilizia
D.ssa Concetta Di Napoli / Dirigente Area PROGES
Prof. Antonio De Rossi / Coordinatore del Masterplan Team
Arch. Carlo Deregibus / Design Leader Masterplan Team
Arch. Emanuele Cavaglioni / Masterplan Team
Arch. Alessia Craveri / Masterplan Team
Arch. Francesca Maccarrone / Masterplan Team
Arch. Francesca Roveri / Masterplan Team

MIC ARCHIVI

Dott. Stefano Benedetto / Soprintendente archivistico e bibliografico del Piemonte e Valle d'Aosta e Direttore dell'Archivio di Stato di Torino

UNIVERSITÀ DI TORINO

Prof. Giuseppe Martino Di Giuda / Vice-Rettore per digitalizzazione, programmazione, sviluppo e valorizzazione del patrimonio edilizio
D.ssa Adriana Belli / Direttrice Direzione Affari Generali e Patrimonio Culturale
D.ssa Giancarla Malerba / Resp. Area Sistema Museale ed Archivi della Direzione Affari Generali e Patrimonio Culturale

MIC SOPRINTENDENZA

Arch. Lisa Accurti / Soprintendente Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città' Metropolitana di Torino
Arch. Elena Frugoni / funzionario di zona e responsabile Area Patrimonio Architettonico

CITTÀ DI TORINO

Arch. Emanuela Canevaro / Direttore della Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito
Arch. Savino Nesta / Settore Urbanistica
Arch. Quirino Spinelli / Collaboratore di staff - Assessorato all'Urbanistica
Arch. Tiziana Scavino / Area 3 - Dipartimento Urbanistica ed edilizia privata

21 dicembre 2022

Arch. Flavio Turco / Area Edilizia privata

REGIONE PIEMONTE

D.ssa Aurelia Vinci / Settore Sistema universitario, diritto allo studio, ricerca
e innovazione